

Einwohnerfrage 12.05.2021

Stellungnahme:

Bei den genannten Objekten handelt es sich allesamt um Immobilien, die sich in Privatbesitz befinden. Grundsätzlich hat die Verwaltung hier nur geringe Eingriffsmöglichkeiten um leerstehende Immobilien wieder als Wohnraum zu nutzen. Das Eigentum hat in der Bundesrepublik Deutschland einen hohen Stellenwert und genießt dementsprechend rechtlichen Schutz.

Dieser ist in Artikel 14 GG definiert: „(1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt. (2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen. (3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfalle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen“.

Die von Ihnen benannten Gebäude sind zwar leerstehend, es handelt sich jedoch nicht um Gebäude, die verfallen oder sonstige schwerwiegende Mängel aufweisen. Die Verwaltung sieht daher in diesen Fällen keine Möglichkeit, hier einzugreifen. Die Handlungsmöglichkeiten der Verwaltung sind eng begrenzt.

Aufgrund des hohen Stellenwertes des Eigentums gibt es kaum Möglichkeiten, in die Eigentumsrechte von Immobilienbesitzern einzugreifen. Der Grundsatz der „Städtebaulichen Gebote“ könnte gegebenenfalls herangezogen werden.

Diese Gebote stellen aber ebenfalls einen nicht unerheblichen Eingriff in das Eigentumsrecht dar und dürfen daher nur unter bestimmten, klar definierten Umständen angewandt werden. Denkbar ist in diesem Zusammenhang insbesondere der Erlass eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebotes gemäß § 177 BauGB. Hierzu müssen jedoch zahlreiche Bedingungen erfüllt sein. Zunächst müssen Missstände oder Mängel vorliegen. Diese sind im Baugesetzbuch genau definiert.

Sind die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt, hat die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden, ob sie von der Befugnis Gebrauch machen will. Neben den städtebaulichen Belangen, die für die Entscheidung in erster Linie maßgebend sind, hat sie insbesondere auch die persönlichen und wirtschaftlichen Belange des Eigentümers in die Abwägung einzubeziehen.

Für die Anwendung des Instandsetzungsgebotes müssen größere Baumängel vorliegen.

Eine Prüfung der Sachlage hat ergeben, dass bei den von Ihnen genannten Objekten die Voraussetzungen für den Erlass eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebotes nicht vorliegen. Die Verwaltung hat somit keine rechtliche Handhabe um gegen die Leerstände in diesen Immobilien vorzugehen.

Das Thema Zweckentfremdung von Wohnraum wurde bereits in der letzten Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 29.04.2021 und auch in der Sitzung des Stadtrates am 12.05.2021 diskutiert. Die Verwaltung beschäftigt sich schon seit längerer Zeit

mit diesem Thema und hat bereits ausführlich begründet, warum eine entsprechende Satzung kein geeignetes Mittel ist um, fehlenden Wohnraum in Frankenthal entgegenzuwirken.

Ursprünglicher Anlass für die Einführung von entsprechenden Gesetzen waren die zunehmende missbräuchliche Überlassung von Wohnraum als Ferienwohnungen, insbesondere durch die zunehmende Vermittlung von Gästeübernachtungen über Internetplattformen.

Die Verwaltung wurde vom Stadtrat beauftragt eine entsprechende Satzung zu erarbeiten. Zunächst wird zur Vorbereitung einer solchen Satzung eine Anhörung mit Expertinnen und Experten aus den Kommunen in Deutschland, die bereits Satzungen mit diesem Ziel anwenden, organisiert.