ZfIR 2016, A 4

VGH B-W: Satzung über Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum wirksam

Der VGH Baden-Württemberg wies mit dem am 8. 12. 2015 verkündeten Normenkontrollurteil den Antrag eines Wohnungseigentümers (Antragsteller), die Satzung der Stadt Freiburg (Antragsgegnerin) über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum für unwirksam zu erklären, ab (**VGH Mannheim, Urt. v. 8. 12. 2015 – 3 S 248/15**).

Seit der Föderalismusreform 2006 steht den Ländern das Recht zur Gesetzgebung für das Wohnungswesen zu. Auf dieser Grundlage erließ Baden-Württemberg das 2013 in Kraft getretene Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbotsgesetz – ZwEWG). Nach § 2 Abs. 1 ZwEWG können Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (Gemeinden mit Wohnraummangel), durch Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren bestimmen, dass im Gemeindegebiet oder in Teilen davon Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Gestützt auf diese Vorschrift hat die Stadt Freiburg eine am 1. 2. 2014 in Kraft getretene Satzung erlassen, die ein solches grundsätzliches Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum enthält.

Der Antragssteller, Eigentümer eines, mit zwei Wohngebäuden bebauten Grundstücks, wendet sich mit seinem Normenkontrollantrag gegen die Satzung und macht geltend, aus verfassungsrechtlichen Gründen müssten andere Maßnahmen bei der Bekämpfung des Wohnraummangels vorrangig sein. Der Stadt sei es ferner ausschließlich darum gegangen, im Stadtgebiet preisgünstigen Wohnraum für untere und mittlere Einkommen zu sichern. Die Voraussetzung einer „besonderen Wohnraumgefährdung“ sei aber bei Wohnungen ab einer Wohnfläche von ca. 120 m² im Innenstadtbereich, zu denen seine gehörten, nicht erfüllt. Denn diese seien für diese Einkommensgruppe nicht erschwinglich.

Der Normenkontrollantrag des Antragstellers blieb ohne Erfolg. Die Satzung verstoße nicht gegen höherrangiges Recht,

so die Richter. Bei der Stadt Freiburg handele es sich nach den vorgelegten Daten über Bevölkerungsentwicklung, Neubautätigkeit, Entwicklung der Mieten und Kaufpreise in den letzten Jahren zweifellos um eine Gemeinde mit Wohnraummangel i. S. d. § 2 Abs. 1 ZwEWG. Der auf dem Gebiet der Stadt herrschende Wohnraummangel sei entgegen der Ansicht des Antragstellers nicht auf die Versorgung der Bevölkerung mit unterem oder mittlerem Einkommen mit preisgünstigem Wohnraum beschränkt. Die von ihm angenommene Verpflichtung der Stadt, Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 120 m² von dem Anwendungsbereich der Satzung auszunehmen, bestehe deshalb nicht.

Die Satzung der Stadt Freiburg sei auch mit Blick auf § 1 ZwEWG nicht zu beanstanden. Die einer Gemeinde mit Wohnraummangel eingeräumte Satzungsbefugnis stehe nach dieser Vorschrift unter dem Vorbehalt, dass die Gemeinde den Wohnraummangel „nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit begegnen“ könne, und sei in diesem Sinn nachrangig.

Die Revision wurde nicht zugelassen. Die Nichtzulassung der Revision kann binnen eines Monats nach Zustellung des schriftlichen Urteils durch Beschwerde beim BVerwG angefochten werden.

(Quelle: Pressemitteilung des VGH Baden-Württemberg vom 8. 12. 2015)

(c) 2025 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG