

Die Oberbürgermeisterin

Universitätsstadt Gießen • Dezernat I • Postfach 110820 • 35353 Gießen

SPD-Fraktion

über Büro der Stadtverordnetenversammlung

Berliner Platz 1
35390 Gießen

■ Auskunft erteilt: Dietlind Grabe-Bolz
Zimmer-Nr.: 02-009
Telefon: 0641 306-1001
Telefax: 0641 306-2001
E-Mail: dietlind.grabe-bolz@giessen.de

Datum: 14. Dezember 2018

„Leerstand von Wohnungen und Spekulation mit Wohnraum“; STV/1281/2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrem Antrag berichte ich wie folgt:

„Der Magistrat der Universitätsstadt Gießen wird beauftragt, zu berichten

1. ob ihm bedeutender langfristiger Wohnungsleerstand im Stadtgebiet bekannt ist.
2. welche Maßnahmen ihm zur Verfügung stehen bzw. umsetzbar sind, um längeren Leerstand im privaten Wohnungsmarkt entgegenzuwirken. Dabei soll insbesondere dargestellt werden, ob ein Leerstandskataster und eine Leerstandsabgabe rechtlich und tatsächlich umsetzbar sind.“

zu 1.

Der Bau- und Planungsverwaltung ist kein bedeutender langfristiger Wohnungsleerstand im Stadtgebiet bekannt. Wir gehen von einer Leerstandsquote deutlich unter 3 % aus, die allgemein als durchschnittlich bzw. normal gilt.

zu 2.

Es ist theoretisch möglich, ein Leerstandskataster über unterschiedliche Datengrundlagen aufzustellen.

Zunächst ist die Aufstellung auf Grundlage der Ver- und Entsorgerdaten denkbar. Aus der Verbrauchsabrechnungs-Statistik von MWG und SWG können jedoch keine repräsentativen Aussagen zu Wohnungsleerständen abgeleitet werden. Problematisch ist hier zum Beispiel, dass Mehrfamilienhäuser oft nur über einen Verbrauchszähler verfügen und eine interne (nicht zugängliche) Verteilabrechnung erfolgt.

Auch das städtische Fuhramt kann über Daten zur Müllentsorgung keine belastbare Aussage treffen.

Auch ist es denkbar, die Meldedaten für die Aufstellung eines solchen Katasters heranzuziehen. Über die reinen Meldedaten sind jedoch keine Wohnungen ersichtlich, denn eine Anmeldung erfolgt nach Adressen, nicht nach Wohnungen. Die Meldebehörde hat also keine Kenntnis über die Belegung oder Nicht-Belegung von Wohnraum und auch nach dem Gesetz nicht die Aufgabe zu prüfen, wie Menschen wohnen – ob allein, zu zweit, etc.

Theoretisch könnten zum Aufbau eines Leerstandskatasters auch die Grundstücks- und Eigentümerdaten aus dem Melderegister, dem Grundbuch, dem Liegenschaftskataster oder aus den Baugenehmigungsakten mit den Nutzungsdaten aus dem Melderegister (wenn in einem Wohngrundstück niemand gemeldet ist) abgeglichen werden.

Hierzu wäre nicht nur ein großer Verwaltungsaufwand notwendig – bei der Einrichtung eines solchen Katasters und auch bei der ständigen Fortschreibung dessen –, sondern es bestehen auch datenschutzrechtliche Bedenken gegen diese Vorgehensweise.

Der Speicherungszweck der Meldedaten müsste für einen Aufbau eines Katasters hierüber geändert werden. Bei den Meldedaten ginge es um die personenbezogenen Daten der Hauseigentümer. Diese dürfen nach § 3 Abs. 2 Nr. 10 BMG gespeichert werden, um zu prüfen, ob die von der meldepflichtigen Person gemachten Angaben richtig sind, und um dem Eigentümer Auskünfte in Bezug auf die Nutzer seiner Wohnung abzuverlangen und geben zu können. An diese Zwecke ist die Meldebehörde nach § 5 BMG gebunden. Die Verarbeitung dieser Daten, um ein Leerstandskataster aufzubauen, würde diesen Zweck ändern. Eine derartige Zweckänderung ist nach § 5 BMG nicht vorgesehen. Art. 6 Abs. 4 DSGVO erlaubt keine über dieser Regelung hinausgehenden Zweckänderungen.

Theoretisch könnten die Eigentümerdaten aus den Grundbüchern erhoben werden. § 12 Abs. 1 GBO ermöglicht die Einsicht in das Grundbuch bei berechtigtem Interesse. Gemeint sind dabei aber Einzellersuchen, nicht das Ersuchen um die Übermittlung von Namen und Anschrift aller Eigentümer eines Stadtgebiets. Eine solche Erhebung wäre also unzulässig.

Die Eigentümerdaten liegen der Stadt auch über den Liegenschaftskataster vor. Sie darf sie nach § 16 Abs. 2 HVVG bei berechtigtem Interesse in Erfüllung ihrer Aufgaben verarbeiten. Die Führung eines Leerstandskatasters ist einer Kommune jedoch nicht gesetzlich als Aufgabe zugewiesen. Es gibt auch keine gesetzlich fixierte Aufgabe, die sie mit einem Leerstandskataster erfüllen könnte. Sie könnte lediglich auf einer solchen Grundlage die Eigentümer auf moralischer Grundlage ansprechen, weil es keine gesetzliche Verpflichtung gibt, Wohnraum zweckentsprechend zu nutzen. Es spricht daher einiges dafür, dass die Nutzung der Eigentümerdaten aus dem Liegenschaftskataster zu dem Zweck eines Leerstandskatasters nach der derzeitigen Rechtslage datenschutzrechtlich unzulässig ist. Anders wäre dies dann zu beurteilen, wenn sich die wohnraumzweckenfremdungsrechtlichen Rechtsgrundlagen ändern und die Kommunen für

den Vollzug eines mehr oder weniger strikten Zweckentfremdungsverbots zuständig würden.

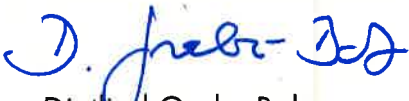
Insgesamt gibt es derzeit keine rechtliche Möglichkeit für die Stadt Gießen, ein Leerstandskataster einzurichten, in dem zu jedem Wohnbaugrundstück in der Stadt die Kontaktdaten des Eigentümers und die aktuelle Nutzung der Baulichkeiten zu Wohnzwecken gespeichert, ständig fortgeschrieben und genutzt werden.

Zum anderen wäre es theoretisch möglich, die Hauseigentümer um entsprechende Angaben zu bitten. Der Aufwand wäre ebenfalls sehr hoch, und die Eigentümer wären nicht verpflichtet, an der Erhebung teilzunehmen.

Eine „Leerstandsabgabe“ kann nur erhoben werden, wenn es dafür eine Rechtsgrundlage gibt, denn die Erhebung von Geldleistungen aller Art setzt immer eine gesetzliche Grundlage voraus (Art. 14 GG). Eine solche Rechtsgrundlage für eine Leerstandsabgabe ist zumindest in Hessen nicht vorhanden.

Die Rechtsgrundlagen für eine Ahndung der Wohnraumzweckentfremdung hat die Hessische Landesregierung zum 27.5.2004 aufgehoben. Seitdem gibt es in Hessen keine rechtliche Möglichkeit mehr, gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum vorzugehen.

Mit freundlichen Grüßen



Dietlind Grabe-Bolz
Oberbürgermeisterin