

# ZWECKENTFREMUNGSSATZUNG in Göttingen in Kraft getreten – nicht genehmigte Nutzung könnte teuer werden!

Entgegen unserer Proteste – vgl. Offenen Brief und Bericht im MTB 4/2019 – und gegen das einstimmige Votum des Göttinger Bündnisses für bezahlbares Wohnen hat die rot-grüne Mehrheit im Stadtrat eine Zweckentfremdungssatzung beschlossen, die durch Bekanntgabe im Amtsblatt am 20. Dezember 2019 in Kraft getreten ist. **Gemäß § 1 Ziffer 2 darf jetzt im gesamten Gebiet der Stadt Göttingen ... Wohnraum nur mit Genehmigung ... anderen als Wohnzwecken zugeführt werden“.**

Die Göttinger Satzung hat zwar nur drei Paragraphen, doch das sollte nicht darüber hinwegtäuschen, dass sie in § 1 Abs. 4 vollinhaltlich Bezug nimmt auf das **Niedersächsische Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZwEWG)**. Und dieses regelt sehr konkret, wann eine Zweckentfremdung vorliegt:

Als Zweckentfremdung gilt es, soweit die Gemeinde in der Satzung nichts anderes bestimmt, wenn der Wohnraum

1. zu mehr als 50 Prozent der Wohnfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
3. mehr als insgesamt zwölf Wochen im Kalenderjahr tage- oder wochenweise entgeltlich als Ferienwohnung vermietet oder sonst entgeltlich für eine Fremdenbeherbergung verwendet wird; in Gebieten, die überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind (§ 22 des Baugesetzbuchs) beträgt die Höchstdauer acht Wochen,
4. länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht oder
5. beseitigt wird.

Das Niedersächsische Gesetz zur Zweckentfremdung von Wohnraum bietet

somit die Möglichkeit, bewusst leerstehenden Wohnraum, die **Zweckentfremdung von Wohnraum zu Gewerbe-zwecken** oder die Vermietung über das so genannte Airbnb-Verfahren (private Vermietung zur **Feriennutzung**) zu unterbinden.

Bei Zuwiderhandlungen sieht das Gesetz Zwangsmaßnahmen und Bußgelder bis zu € 100.000,00 vor.

Die Satzung wird – wie Verwaltung und Politik einräumten – in Göttingen höchstens marginale Auswirkungen haben und ist auf zwei Jahre befristet. Die Umsetzung werde „sehr niedrigschwellig betrieben“ so die zuständige Stadträtin und Sozialdezernentin Petra Broistedt, die nach eigenem Bekunden lieber auf die weitere vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und den wichtigen Akteuren des Wohnungsmarkt gesetzt hätte, um im Göttinger Bündnis für bezahlbares Wohnen Möglichkeiten zu finden, bezahlbaren Wohnraum ohne hoheitliches Vorgehen der Stadt zu schaffen.

Die bewilligten Kosten zur Umsetzung der Satzungs Vorschriften – eine halbe Verwaltungsstelle, ca. 25.000,00 Euro – würden gerade reichen „konkreten Hinweisen aus der Bürgerschaft“ nachzugehen.

Voraussichtlich wird mit der neuen Satzung kein Quadratmeter neuer Wohnraum generiert, dafür aber riskiert, dass sich das soziale Klima in unserer Stadt verschlechtert, denn **„auf Hinweise der Bevölkerung“** soll künftig **Verwaltungs-personal Grundstücke und Wohnräume begehen** können, um zu überprüfen, ob Leerstände oder eine Zweckentfremdung vorliegen. Auch sind umfangreiche Auskunftspflichten der Eigentümer oder deren Vertreter festgelegt worden.

Dieses stellt **Eingriffe in das Grundrecht gemäß Artikel 13 des Grundgesetzes** (das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung) dar.

Auch könnte die wichtige Möglichkeit für Wissenschaftler in den Semesterferien Wohnraum in Göttingen zu nutzen dadurch unterbunden werden.

**Liebe Mitglieder, auch wenn die Verwaltung angekündigt hat, dass sie Hinweisen auf Zweckentfremdung von Wohnraum nur „niedrigschwellig“ nachgehen wird, weisen wir Sie heute vorsorglich darauf hin, dass Sie – bei Eintreffen der o. g. Voraussetzungen – verpflichtet sind, jeweils einen Umnutzungsantrag bei der Stadt Göttingen zu beantragen.**

Die Genehmigung kann unter bestimmten Bedingungen erteilt werden, z. B. wenn „schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung von Wohnraum überwiegen“ oder ...“dem Interesse an der Erhaltung von Wohnraum durch Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen wird“. Einzelheiten erfragen Sie bei Bedarf gern in der Geschäftsstelle unseres Vereins. Satzung und Gesetz liegen dort zu Ihrer Einsicht aus.

Das die Stadt Göttingen soweit gehen wird wie andere Städte – z. B. Frankfurt/Main – und „illegale Ferienappartements“ aufspüren, dem regulären Wohnungsmarkt zuführen und gar „unrechtmäßige Erträge der Eigentümer aus illegalen Ferienvermietungen“ einziehen wird, ist nach Versicherungen von Politik und Verwaltung in Göttingen eher unwahrscheinlich, aber nach der Satzung nicht ausgeschlossen.

set