

FREIE WÄHLER Nürnberg, Schleifweg 75, 90409 Nürnberg

Herrn Oberbürgermeister  
Marcus König  
Rathausplatz 2

90403 Nürnberg

FREIE WÄHLER Nürnberg

Vorsitzender  
Thomas Estrada  
Tel. 0176 / 57 71 27 86

Verantwortlicher Presse  
Dr. Robert Mahler  
Tel. 0176 / 4567 7095  
presse@freie-waehler-nuernberg.de

Geschäftsstelle  
Schleifweg 75, 90409 Nürnberg

Nürnberg, 01.02.2024

## **Offener Brief „Zweckentfremdungsverbotssatzung nicht verlängern!“**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

auf Grundlage von Art. 1 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 10.12.2007 (GVBl. S. 864), zuletzt geändert durch das Gesetz v. 19.06.2017 (GVBl. S. 182) erließ die Stadt Nürnberg am 27.05.2019 (Amtsblatt S. 185) eine Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbotssatzung - ZWEVS). Die Zweckentfremdungsverbotssatzung wurde für eine Dauer von fünf Jahren verabschiedet, mit der Begründung, dass die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet sei und diesem Wohnraumangel zumindest innerhalb der nächsten fünf Jahre nicht mit anderen zumutbaren Mitteln begegnet werden könne.

Die FREIEN WÄHLER Nürnberg sahen die Verabschiedung der Zweckentfremdungsverbotssatzung bereits vor fünf Jahren kritisch und nehmen die in Bälde zu erwartende Verlängerung derselben durch den Stadtrat zum Anlass, auf unsere Vorbehalte nochmal in aller Deutlichkeit hinzuweisen und eine alternative Herangehensweise vorzuschlagen.

Die Zweckentfremdungsverbotssatzung ist untrennbar mit dem Thema Airbnb, der Kurzzeitvermietung von Wohnungen als Ferienwohnungen verknüpft. Praktisch alle Presseberichte der vergangenen zehn Jahre rund um das Thema Zweckentfremdung von Wohnraum drehen sich um Airbnb bzw. dem Geschäftsmodell zur Kurzzeitvermietung. Vor

diesem Hintergrund wurde auch die Nürnberger Zweckentfremdungsverbotssatzung beschlossen.

Tatsächlich regelt die ZwEVS in ganz wesentlichem Umfang auch vollkommen andere Lebenssachverhalte, die überhaupt nichts mit dem Airbnb-Geschäftsmodell zu tun haben. So droht beispielsweise demjenigen, der seine Wohnung mehr als drei Monate leer stehen lässt, weil er vielleicht gerade keinen „Nerv“ für eine Vermietung hat (z.B. wegen Trauerzeit nach Todesfall, schlechter Erfahrung mit einer sog. „Mietnomade“, berufliche und private Inanspruchnahme, pflegebedürftige Kinder oder Eltern, usw.) oder schlicht dazu im Moment nicht in der Lage ist (z.B. aufgrund gesundheitlicher Probleme) eine Geldbuße von bis zu 500.000 Euro(!). Gleiches droht beispielsweise berufstätigen Eltern, die aufgrund beschränkten Platzangebotes in der Familienwohnung ihre Homeoffice-tätigkeiten in ein nahegelegenes – ihnen gehörendes – 1-Zimmer-Appartment auslagern.

Die vorgenannten Beispiele haben nichts mit dem – auch von uns kritisch gesehenen – Airbnb-Geschäftsmodell zu tun. Die Satzung umfasst hierbei Lebenssachverhalte, die wohl nur den wenigsten Bürgern bekannt sind und entfaltet zugleich grob ungerecht empfundene Folgewirkungen. Auch wenn die Nürnberger Zweckentfremdungsverbotssatzung in juristischer Hinsicht jüngst vom Bayer. Verwaltungsgerichtshof nur in Teilen beanstandet wurde (vgl. VGH, Urteil v. 31.10.2023 – 5 N 22.2094), so halten wir sie in ihrer Gesamtheit für einen politischen Fehler. Nürnberg hat mit unter 3 % Leerstandsquote praktisch keinen Wohnungsleerstand. Es ist nicht ersichtlich, warum es diesbezüglich einer solch strengen und weitreichenden Regelung bedarf.

Das Airbnb-Geschäftsmodell ließe sich u.E. effektiver auf privatrechtlicher Basis regeln. Dazu müsste das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) so ausgestaltet werden, dass den Miteigentümern einer Wohnungseigentümergeinschaft ein Mitspracherecht bezüglich der Erlaubnis zur Kurzzeitvermietung einer Eigentumswohnung eingeräumt wird. Das ist derzeit nicht der Fall (soweit nicht ausdrücklich in der Teilungserklärung so verankert), obwohl die Miteigentümer bzw. die Mitbewohner ja in der Hauptsache die Leidtragenden sind, wenn wegen einer Airbnb-Vermietung ständig wildfremde Menschen im Wohnhaus ein- und ausgehen. Es ist unter diesem Gesichtspunkt aller Wahrscheinlichkeit nach zu erwarten, dass Wohnungseigentümergeinschaften das „Airbnb-Geschäftsmodell“ unterbinden werden.

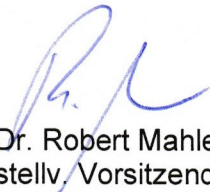
**Wir würden es sehr begrüßen, wenn Sie sich, sehr geehrter Herr Oberbürgermeister König, für eine entsprechende Verschärfung des WEG auf Bundesebene stark machen und eine Verlängerung der Zweckentfremdungsverbotssatzung in der jetzigen Form nicht mehr unterstützen. Damit würden Sie ein deutliches Signal auch dahingehend aussenden, dass Sie einer (effektiven) privatrechtlichen Regelung dem staatlichen Eingriff in das Privateigentum stets Vorrang einräumen.**

Für einen konstruktiven weiteren Austausch in dieser Sache stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen



Thomas Estrada  
Vorsitzender FW Nürnberg



Dr. Robert Mahler  
stellv. Vorsitzender FW Nürnberg  
Sprecher Wohnen/Bauen/Zusammenleben