

Stellungnahme

Mecklenburg-Vorpommern hat traditionell auch einen starken Ferienwohnungssektor als gewachsene Struktur in Tourismusorten. Dieser gehört zur Angebotsbreite, und für viele Vermieter im Nebenerwerb trägt er entscheidend zum Auskommen und Lebensstandard bei. Auch in Zukunft muss diese Möglichkeit bestehen und positiv bewertet bleiben. Gleichwohl bedarf es klarer Regeln zum Beispiel in der Baunutzungsverordnung des Bundes zum Ferienwohnen innerhalb von Wohngebieten sowie zur steuerlichen und gewerblichen Einordnung von zu Vermietungszwecken zeitweise oder anteilig genutztem Wohnraum.

Hinzu kommen aktuelle Erfordernisse in Zusammenhang mit der bestehenden oder potenziellen Zweckentfremdung von Wohnraum insbesondere in Orten und Ortsteilen mit Wohnungsknappheit. Seit vielen Jahren besteht in touristischen Ballungsräumen die Problematik der Wohnungsnot, insbesondere im Bereich Dauerwohnen bei Erstwohnsitzen. Es wird immer wieder festgestellt, dass bestehende Wohnungen oder Häuser durch größere Neubauten mit mehreren Ferienwohnungseinheiten ersetzt werden. Hierdurch verschärft sich, zum einen die Verkehrsproblematik und zum anderen der Verlust von Wohnraum für Einheimische.

Vor diesem Hintergrund begrüßt der Tourismusverband Mecklenburg-Vorpommern die mit der Verabschiedung eines Zweckentfremdungsgesetzes (ZwG M-V) verbundenen Zielstellungen der Landesregierung und den sich aus dem Gesetz ergebenden Handlungsspielraum für Kommunen:

- Die Wohnungsknappheit in touristischen Orten oder Ortsteilen ist zunehmend ein Problem in der Entwicklung, qualitativen Prägung und Akzeptanz des Tourismus in Mecklenburg-Vorpommern. Sie zu verhindern oder gar zu beheben und ein Nebeneinander im Sinne einer bestmöglichen Balance von Einheimischen und Gästen zuzulassen, muss eine politische Zielstellung auf den Ebenen des Landes und der Kommunen sein.
- Zweckentfremdung ist unter größtmöglicher Beachtung des Grundrechtes auf privates Eigentum zu verhindern; Wohnnutzung ist in besonderem Maße in Gemeinden oder Gebieten mit knappem Wohnraum zu erhalten bzw. zu ermöglichen und auszuweiten.
- Die per Gesetz gegebene Option (im Ermessen der Gemeinden und unter Wahrung der kommunalen Selbstverantwortung) Fremdenverkehrssatzungen auf kommunaler Ebene zu erlassen, kann – wie in anderen Bundesländern erwiesen – ein wirksames Instrument zur Regulierung des Verhältnisses von Wohnraum zu Ferienwohnen sein.

Die Nutzung von Wohnungen zu anderen als zu Wohnzwecken unter einen Genehmigungsvorbehalt stellen zu können, gibt touristisch geprägten Gemeinden ein wichtiges Regulativ an die Hand.

- Als geeignetes Mittel für die Transparenz in der Nutzung von Wohnraum zu Ferienwohnungszwecken erscheint die im ZwG M-V vorgesehene Einführung einer amtlichen Nummer (Wohnraumnummer). Hierzu zählt auch die Pflicht zum Führen eines Belegungskalenders.
- Die Beschränkung der Nutzung von Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken auf acht Wochen pro Jahr erscheint grundsätzlich ebenso angemessen wie die räumliche Ausnahme, weniger als 50 Prozent der Gesamtwohnfläche genehmigungsfrei zu anderen als zu Wohnzwecken zu nutzen (s. dazu aber auch Anm. 6 unten).

Seitens des Tourismusverbandes Mecklenburg-Vorpommern werden im Rahmen der Anhörung darüber hinaus folgende Punkte als Stellungnahme in das Gesetzgebungsverfahren eingebracht:

1. Zu prüfen wäre aus Sicht des Tourismusverbandes MV, inwieweit sich das Zweckentfremdungsgesetz mit Rückwirkung auf den Bestand von zu Ferienwohnungszwecken genutztem Wohnraum beziehen kann, oder ob das Gesetz nur auf perspektivisch errichtete bzw. ungenutzte Wohnungen zielt. In diesem Zusammenhang ist zu fragen, ob Bestandsobjekte mit einer Wohnraumnummer erfasst und somit unter das entstehende Gesetz zur Zweckentfremdung von Wohnraum fallen. Sollte das ZwG M-V nur für den Neuerwerb von Wohnungen, Grundstücken und Häusern gelten, betrifft es nur sehr wenige der bereits zweckentfremdet genutzten Wohneinheiten.
2. Zu prüfen ist weiterhin, ob bzw. wie eine Satzung für Kommunen zulässig wäre, inwieweit also die Kommunen die Voraussetzungen erfüllen, die zum Erlass einer Zweckentfremdungssatzung berechtigen. Maßstäbe könnten in diesem Zusammenhang mglw. und u. a. die Tourismusintensität, die örtliche Mietpreisentwicklung oder das finanzielle oder räumliche Fehlen von Alternativen seitens der Gemeinde, neuen Wohnraum zu schaffen, sein.
3. Hinterfragt wird verbandsseitig die Regelung über eine Ausgleichszahlung (§2 Abs. 3), da hier unter Umständen eine Möglichkeit für einen Umgehungstatbestand der Zielstellung des ZwG M-V bestehen könnte. Effektiver erscheint in diesem Zusammenhang die Möglichkeit Ersatzwohnraum für zu Ferienwohnungszwecken umfirmierten Wohnraum zur Verfügung stellen zu müssen.

4. So noch nicht geschehen, ist im Detail zu prüfen, inwieweit die Angabe der Wohnraumnummer in sämtlichen Vertriebsportalen und werblichen Veröffentlichungen der Ferienvermietungsoption abgesichert und bei Nichtbeachtung sanktioniert werden kann. Insbesondere ist hierbei die in der Begründung zum Gesetzentwurf genannte Pflicht für Internetportale und Printmedien zu nennen, „Anzeigen für Ferienwohnungen nicht ohne eine Wohnraumnummer zu veröffentlichen“. Die Überprüfung von schnell änderbaren und in ihrer Gesamtheit oft schwer zu überschauenden Internetangeboten stellt eine nicht einfach zu lösende Herausforderung dar. Der Tourismusverband würde in diesem Zusammenhang neben der Wohnraumnummer und dem Belegungskalender die in Berlin und Hamburg durchgesetzte Einführung einer Registrierungspflicht auch in Mecklenburg-Vorpommern begrüßen (s. Begründung zum ZwG M-V).
5. Die Überlassung der Wohnung an wechselnde Nutzer an höchstens 90 Tagen im Jahr zuzulassen, kann aufgrund ihrer Ausdehnung u. U. ein „Schlupfloch“ für eine ungewollte Ferienwohnungsnutzung und damit Zweckentfremdung bilden. Jedenfalls geht der angesetzte Zeitraum weit über die Spanne zum Überlassen während der eigenen Urlaubsabwesenheit hinaus.
6. Der Tourismusverband Insel Usedom weist auch die Möglichkeit hin, Wohnungen bis zu 8 Wochen genehmigungsfrei in einer anderen Form als dem Wohnzweck zu nutzen: „Dies reicht für die Vermietung in der Sommersaison als attraktiver Zeitraum aus und kann somit entgegen des Gesetzeshintergrundes als Ferienwohnung genehmigungsfrei genutzt werden.“
7. Ebenso muss der Gesetzgeber absichern, dass Wohnraum ungerechtfertigt als „nicht mehr erhaltungswürdig“ eingestuft und damit vom Markt genommen wird.
8. Die Kontrollmöglichkeit sollte klar geregelt werden. Dauerwohnen erlaubt auch die Nutzung als Zweitwohnsitz. Insbesondere bei Zweitwohnsitz-Inhabern ist die Kontrolle der Wohnungsnutzung von weniger als 90 Tagen schwer möglich. Es stellt sich daher die Frage, inwieweit Ordnungswidrigkeitsverfahren durchgeführt und vor allem durchgesetzt werden können. Was sind die Grundlagen der Kontrolle: Auswertung von Plattformen, Willkür, Informationen von Nachbarn, etc.? Wer kontrolliert mit welchen Befugnissen? Gibt es bestimmte Rechtsmittel für das kontrollierende Personal? Welche Bußgeldhöhen finden Anwendung? Entsteht durch die Vergabe von Wohnungsnummern zukünftig ein Leerstands- und Belegungsregister, ähnlich wie ein Fahrtenbuch oder die jetzigen Meldepflichten im Rahmen der Corona-Regelungen?
9. Kritisch muss im Zusammenhang mit dem ZwG M-V reflektiert werden, dass aufgrund der personellen Möglichkeiten in den Ämtern, die Kontrollfunktion wahrscheinlich nur eingeschränkt durchgeführt werden kann. Zu erwarten ist ein hoher Personalaufwand, der in den Ordnungsbehörden entsprechend angepasst werden muss.

- Umsetzungshürden bestehen voraussichtlich auch in technischer Hinsicht. Beispielsweise gibt es aktuell kein Tool für die Vergabe von Wohnraumnummern.
10. Der Tourismusverband empfiehlt dem Gesetzgeber das Bereitstellen von Mustersatzungen zur einfachen Nutzung durch die Gemeinden bzw. zur Übertragung auf deren spezifische Verhältnisse.
 11. Gemeinden könnte im Zusammenhang mit dem Erlass des ZwG M-V empfohlen werden, einen orts- oder ortsteilspezifischen Schlüssel für das Verhältnis von Wohnen und Ferienwohnen zu entwickeln und als Orientierung zu nutzen.
 12. In die Kommunikation zum ZwG M-V sollte mit einfließen, dass Ferienwohnungen zum tradierten touristischen Angebot gehören, einen wichtigen Teil des Übernachtungsangebotes ausmachen, Einheimischen eine wichtige Einnahmequelle im Neben- oder auch Haupterwerb bieten und die Einnahmen von Steuern, Kurtaxen und touristischen Umsätzen beispielsweise im örtlichen Einzelhandel und der Gastronomie sichern, damit die Akzeptanz für diese Beherbergungsform und den Tourismus insgesamt über die Gesetzeseinführung nicht gefährdet wird.

Hinweis: In diese Stellungnahme des Tourismusverbandes Mecklenburg-Vorpommern sind Positionen des Tourismusverbandes Insel Usedom und des Tourismusverbandes Mecklenburgischer Ostseebäder eingeflossen.