

## **Kleine Anfrage nach § 24 BezVG des Mitglieds der Bezirksversammlung Eimsbüttel, Mikey Kleinert (Fraktion DIE LINKE)**

### **Zwischenvermietungen im Jahr 2022**

Die Kleine Anfrage wird wie folgt beantwortet:

Sachverhalt:

In Hamburg muss wegen der gefährdeten Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Zweckentfremdung von Wohnraum genehmigt werden.

Als Zweckentfremdung von Wohnraum gilt insbesondere das Leerstellenlassen von Wohnraum über einen Zeitraum von länger als vier Monaten. Bei Um- oder Neubaumaßnahmen ist gemäß §9 Abs.3 S.2 Hamburger Wohnraumschutzgesetz der Abschluss von Zeitmietverträgen (Zwischenvermietung) oder eine andere Zwischennutzung zu Wohnzwecken zur Abwendung von Zweckentfremdungen durch Leerstellenlassen grundsätzlich zumutbar.

Eine wie eben beschriebene Zwischenvermietung wurde 2021 in 42 Fällen geprüft und in einem Fall gefordert. Unklar ist leider, ob diese auch durchgeführt wurde.

Vor diesem Hintergrund frage ich:

1. In wie vielen Fällen hat das Bezirksamt Eimsbüttel im Jahr 2022 geprüft, ob eine Zwischenvermietung oder eine andere Zwischennutzung zu Wohnzwecken zur Abwendung von Zweckentfremdungen durch Leerstellen lassen im Sinne des § 9 Abs. 3 HmbWoSchG möglich ist?

Der Abschnitt Wohnraumschutz hat im Jahre 2022 in 22 Fällen (für 85 Wohnungen) geprüft, ob eine Zwischenvermietung anzuordnen war.

(Dabei ist zu bemerken, dass über die Zwischenvermietung weder statistisch noch auf andere Weise Daten erhoben werden. Es wird jedoch grundsätzlich in jedem Leerstandsfall oder bei einem gestellten Abbruchartrag im 1. Anschreiben auf die Zwischenvermietungspflicht hingewiesen; auch Prüfungen dazu erfolgen.)

2. In den Fällen zu 1, in denen eine Zwischenvermietung nicht gefordert wurde, was waren die Gründe hierfür?

Eine Zwischenvermietung kann nicht speziell angeordnet werden, es handelt dann um ein Wohnnutzungsgebot mit anderer Anforderungsvoraussetzung.

*So heißt es in § 9 Absatz 3 HmbWoSchG:*

*„Wenn Um- oder Neubaumaßnahmen geplant sind, und diese Maßnahmen durch ein unbefristetes Mietverhältnis erheblich erschwert würden, ist der Abschluss von Zeitmietverträgen (Zwischenvermietung) oder eine andere Zwischennutzung zu Wohnzwecken zur Abwendung von Zweckentfremdungen durch Leerstellenlassen grundsätzlich zumutbar.“*

*Ziffer 9.3 Abs. 5 der Fachanweisung lautet:*

*Eine Zwischenvermietung ist nicht zumutbar, wenn der Wohnraum Mängel im Sinne des Zweiten Abschnitts des HmbWoSchG aufweist.*

Für den Ausschluss eines Wohnnutzungsgebotes zur Zwischenvermietung ist zu 50 % das Vorliegen von Mängeln nach §§ 3+4 HmbWoSchG die Ursache.

In ca. 30-40 % der Fälle ist bei Abbruch- und Neubauvorhaben eine derartige Zwischennutzung nicht mehr sinnvoll, da in der Regel bereits ein Neubauvorhaben nachweislich geplant oder beantragt ist. Es kann somit kurzfristig zur Erteilung der Neubaugenehmigung kommen, die dann den Abbruch des Hauses nach dem HmbWoSchG begründet.

In den übrigen Fällen sind ein stadtwirtschaftliches oder öffentliches Interesse, aufgrund stadtplanerischer Gründe sowie in weiteren Einzelfällen erbrechtliche Auseinandersetzungen, für das Absehen auf Zwischenvermietung verantwortlich. Diese Aufzählung kann jedoch nicht vollständig sein, da weitere Gründe denkbar sind.

So erscheint insgesamt die Zwischenvermietung im Falle des beabsichtigten Abbruches, welcher häufiger Grund des Leerstandes ist, nicht als geeignetes Mittel, dem Leerstand von Wohnraum zu begegnen. Zumal in der Regel Rechtsmittel eingelegt werden, die das Verfahren „aushebeln“, sodass die Absicht der Zwischenvermietung als Ziel von ohnehin fragwürdigem Nutzen von der „Rechtswirklichkeit“ eingeholt wird und letztlich umfangreichen Aufwand, mit ohnehin nicht ausreichend vorhandenem Personal, bedeutet.

3. In wie vielen Fällen hat das Bezirksamt Eimsbüttel im Jahr 2022 einen Eigentümer zur Zwischenvermietung oder zu einer anderen Zwischennutzung zu Wohnzwecken zur Abwendung von Zweckentfremdungen durch Leerstehen lassen im Sinne des § 9 Abs. 3 HmbWoSchG verpflichtet?

Ein Wohnnutzungsgebot zur Zwischenvermietung wurde im Jahre 2022 in keinem Fall ausgesprochen.

4. Kam es in den verpflichteten Fällen zu 3 zu der geforderten Zwischenvermietung?

Siehe Antwort zu Frage 3.