

GRÜNE-Gemeinderatsfraktion

Vorlage Nr.: **2021/0066**

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **BOA**

Prekäre Wohnverhältnisse für Saisonarbeiter*innen / Zimmer für Monteure*innen in Karlsruhe

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	23.02.2021	30	x	

1. Wie viele Privatpersonen bzw. Unternehmen gibt es in Karlsruhe, die Zimmer für Handwerker*innen bzw. Monteur*innen gewerblich anbieten? Wie viele Zimmer/Wohnungen dieser Art gibt es aktuell (Stand: 01/2021) in Karlsruhe?

Laut Gewerberegister gibt es 40 Privatpersonen oder Unternehmen, die gewerblich in Karlsruhe Zimmer vermieten. Wie viele Zimmer insgesamt zur Verfügung stehen, ist der Verwaltung leider nicht bekannt.

2. Wie wird überprüft bzw. kontrolliert und sichergestellt, dass eine solche Vermietung dort nicht stattfindet, wo dies laut Bebauungsplan und/oder baurechtlicher Genehmigung nicht erlaubt ist oder wo kein entsprechendes Gewerbe angemeldet wurde? Welche Aktivitäten seitens der Stadtverwaltung gab es bereits?

Eine Überprüfung findet dann statt, wenn ein Antrag einer solchen Nutzung beim Bauordnungsamt eingeht oder eine Anzeige erfolgt. Der Gesetzgeber hat die Baukontrolle auf ein Mindestmaß zurückgeführt, danach richtet sich der Personalschlüssel für die Baukontrolleure. Ihre Aufgabe ist es primär, die baurechtlich erforderlichen Abnahmen und Nachsichten innerhalb eines Antragsverfahrens durchzuführen.

3. Welche rechtlichen Möglichkeiten stehen der Stadtverwaltung offen, um gegen diese Art der Zweckentfremdung von regulärem Wohnraum vorzugehen? Beabsichtigt die Stadtverwaltung, diese rechtlichen Möglichkeiten zu nutzen? Wenn nein: warum nicht?

In vielen Fällen mangelt es lediglich an der baurechtlichen Genehmigung, da die Vorhaben zulässig wären. Meist können keine weitergehenden Anforderungen gestellt werden, es mangelt also nur an der „formellen Rechtmäßigkeit“.

Weitere rechtliche Möglichkeiten werden nicht gesehen.

4. Welche Kenntnisse hat die Stadtverwaltung über evtl. baulichen Mängel in solchen Anwesen (z. B. fehlender zweiter Rettungsweg oder sonstige Brandschutzmängel)? Wie oft werden diese „Beherbergungsbetriebe“ kontrolliert?

Werden der Verwaltung bauliche Mängel oder fehlende 2. Rettungswege bekannt, so werden die entsprechenden Objekte in Augenschein genommen und erforderliche Maßnahmen mittels „rechtlicher Verfügungen“ durchgesetzt.

5. Setzen deren Betreiber*innen die nach dem Bundesmeldegesetz geforderten Meldepflichten um? Wie werden Verstöße gegen Meldepflichten geahndet?

Nach § 17 des Bundesmeldegesetzes (BMG) haben sich Personen, die eine Wohnung beziehen, innerhalb von zwei Wochen nach Einzug bei der zuständigen Meldebehörde anzumelden. Eine Ausnahme von dieser allgemeinen Meldepflicht besteht für Personen, die sonst im Ausland wohnen - sprich keine Wohnung in der Bundesrepublik haben. Für diesen Personenkreis begründet sich eine Meldepflicht im Falle des Bezugs einer privaten Wohnung gemäß § 27 Abs. 2 S. 3 BMG und im Falle des Bezugs einer Beherbergungsstätte gemäß § 29 Abs. 1 BMG jeweils erst nach dem Ablauf von drei Monaten nach dem Einzug.

Inwieweit die in der Anfrage genannten Monteure und Saisonarbeitskräfte der Meldepflicht unterliegen, kann folglich nicht pauschal beantwortet werden, sondern bedarf vielmehr einer jeweils sachverhaltsbezogenen Einzelfallprüfung.

Ungeachtet der vertraglichen Grundlagen des Wohnverhältnisses umfasst der Begriff der Wohnung im melderechtlichen Sinne indes jeden umschlossenen Raum, der zum Wohnen und Schlafen genutzt wird (§ 20 BMG).

Die Pflichten der Betreiber von Beherbergungsstätten beschränken sich nach § 30 BMG lediglich auf die Bereithaltung besonderer Meldescheine und deren Aufbewahrung. Bei privaten Vermietungen sind Wohnungsgeber nach § 19 BMG verpflichtet, dem Meldepflichtigen eine entsprechende Bestätigung über den Einzug zum Zwecke der Anmeldung zur Verfügung zu stellen. Zuwiderhandlungen erfüllen jeweils den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 54 BMG und können mit einer Geldbuße von bis zu 1.000 Euro geahndet werden. Bereits heute geht die Verwaltung dieser bei grober Verletzung nach.

6. Beobachtet die Stadtverwaltung regelmäßig die einschlägigen Internetadressen, um einen Überblick über die in Karlsruhe angebotenen Unterkünfte für Monteur*innen zu bekommen?

Kernaufgabe der Baurechtsbehörde ist die zügige Bearbeitung von Baugesuchen. Ein aktives Aufgreifen solcher Nutzungen würde zeitlich enorme Kapazitäten binden, sodass in dieser Zeit eine Vielzahl von Bauanträgen nicht bearbeitet werden könnte. In vielen Fällen ist die gewerbliche Vermietung zulässig und die Rettungswegsituation unkritisch. Es fehlt lediglich die formelle Rechtmäßigkeit.

7. Hält es die Stadtverwaltung für zielführend, den Umgang mit „diesen Immobilien in die Strategiediskussion „Umgang mit Substandard-Immobilien“ aufzunehmen?

Aus Sicht der Verwaltung sind diese Fälle glücklicherweise relativ selten. Solange keine Gefahr für Leib und Leben besteht, sind sie aus baurechtlicher Sicht sehr schwer zu greifen.