

V0087/24

**Falschvermietung Studentenwohnungen**

**-Antrag der Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 02.02.2024-**

**Antrag:**

Der Artikel aus dem Donaukurier vom 26. Januar 2024 (siehe Folgeseite) über die vielfache Falschvermietung im Studentengebäude an der Marktkaufkreuzung und das Verfahren vor dem Bayerischen Verwaltungsgericht wirft weitere Fragen auf und bedarf der Klärung.

Die Stadtratsfraktion der Grünen hält es für notwendig, weitere Information zum aktuellen Stand des Verfahrens, insbesondere zu der rechtlichen Bewertung, die durch das Bayerische Verwaltungsgericht getroffen wurde, zu erhalten. Informationsbedarf besteht auch dazu, welche Vereinbarung die Stadt nun mit dem Vermieter der Studentenwohnungen getroffen hat und ob und wie die Sanktionierung der vielfachen Falschvermietungen noch möglich ist. Aus Sicht der Grünen Stadtratsfraktion muss sich die Stadt auf rechtliche Vereinbarungen mit Bauherren verlassen können.

Daher bittet die Fraktion, das Thema als eigenen Punkt auf die Tagesordnung des Planungsausschusses am 7. Februar 2024 zu setzen und eine Aussprache zu ermöglichen.

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	07.02.2024	Entscheidung
--	------------	--------------

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit vom 07.02.2024**

*Der Antrag der CSU-Stadtratsfraktion V0081/24/1 und der Antrag der Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN V0087/24 werden gemeinsam behandelt.*

Frau Wittmann-Brand berichtet, dass die Stadt Ingolstadt von der Betreiberin der Wohnanlage beklagt worden sei. Die entsprechende Verhandlung vor Gericht habe hierzu am 24.01.2024 stattgefunden. Der Klagegegenstand sei der von der Stadt Ingolstadt am 09.11.2022 erlassene Bescheid gewesen, bei dem man die Betreiberin dazu verpflichtet habe, die Neuvermietung der 222 Mikroapartments an Personen außerhalb des durch die Baugenehmigung beschränkten Personenkreises sofort zu unterlassen. Dies bedeute, dass mit diesem Bescheid auch ein Sofortvollzug angeordnet worden sei. Gleichzeitig habe man zudem die Wohnungseigentümergeinschaft, die sich aus mehreren Gesellschaften zusammensetze, dazu verpflichtet, dies zu dulden. Darüber hinaus habe die Betreiberin der Wohnanlage auch gegen das von der Stadt Ingolstadt festgesetzte Zwangsgeld geklagt. Hierbei sei von der Verwaltung ein Zwangsgeld in Höhe von 30.000 Euro bei einem Verstoß gegen die Nutzungsuntersagung und zusätzliche 15.000 Euro bei einem Verstoß gegen die Duldungspflicht festgesetzt worden. Des Weiteren habe die Betreiberin der Wohnanlage auch den hohen Stellplatzschlüssel der Stadt Ingolstadt kritisiert, schildert Frau Wittmann-Brand. Hierbei sei auch moniert worden, dass der bereits genannte Berechtigungskreis der Schüler, Auszubildende, Studenten und sonstige in einer Berufsausbildung befindlichen Personen umfasse, zu ungenau bestimmt gewesen sei. Im Verlauf der im Januar

stattgefundenen Verhandlung habe der Richter allerdings sehr deutlich zu erkennen gegeben, dass die Klage der Betreiberin der Wohnanlage keine Aussicht auf Erfolg habe und somit die Stadt Ingolstadt im Recht sei. Allerdings ginge es dann noch um die Thematik des Zwangsgeldes, bei der der Richter eine Halbierung der Geldbeträge vorgeschlagen habe, teilt Frau Wittmann-Brand mit. Die Stadt Ingolstadt habe sich daraufhin mit der Klägerin darauf geeinigt, die Höhe des Zwangsgeldes für den Verstoß gegen die Nutzungsuntersagung auf 20.000 Euro und die für den Verstoß gegen die Duldungspflicht auf 10.000 Euro zu reduzieren. Nach dieser Einigung habe die Betreiberin der Wohnanlage auch ihre Klage zurückgezogen, berichtet Frau Wittmann-Brand. Vor der Verhandlung im Januar habe die Betreiberin bereits den angeordneten Sofortvollzug beklagt und dabei bei Gericht eine Anordnung auf aufschiebende Wirkung beantragt. Dieses Ersuchen sei vom Gericht allerdings sofort abgewiesen worden. Zum Thema der zwischen der Stadt Ingolstadt und der Betreiberin der Wohnanlage getroffenen Vereinbarung führt Frau Wittmann-Brand aus, dass mit dem Bescheid vom 22.02.2017 die Baugenehmigung für den Neubau eines Wohngebäudes mit 222 Apartments für Schüler, Auszubildende, Studenten und sonstige in einer Berufsausbildung befindliche Personen sowie mit 26 Businessapartments erteilt worden sei. Diese Genehmigung habe unter der Berücksichtigung der damals gültigen städtischen Garagen- und Stellplatzsatzung erfolgt, in der für Studentenwohnungen 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert worden seien. Die sich daraus ergebende entsprechend notwendige Anzahl an Stellplätzen sei auch von der Betreiberin der Wohnanlage errichtet worden, erklärt Frau Wittmann-Brand. Für diese Stellplätze habe auch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Ingolstadt vorgelegen. Dies bedeute, dass hierfür eine Dienstbarkeit ins Grundbuch eingetragen worden sei und somit eine grundbuchrechtliche Sicherung vorliege. Frau Wittmann-Brand schildert, dass das ganze Verfahren gegen die Betreiberin der Wohnanlage grundsätzlich erst durch die Beschwerde eines dort lebenden Bewohners im September 2021 ins Rollen gekommen sei. Dieser habe dabei angezeigt, dass die Vermietung entgegen der erteilten Baugenehmigung erfolge. Diese Anschuldigung sei im anschließenden Ermittlungsverfahren der Stadt Ingolstadt auch bestätigt worden, da bei der besagten Wohnanlage eine Fehlbelegung in einem deutlichen Umfang vorgelegen habe. Angesichts dieses Verstoßes habe die Verwaltung aber auch sofort gehandelt, betont Frau Wittmann-Brand. Wie bereits erwähnt, sei von der Betreiberin der Wohnanlage der in der Baugenehmigung und in der Dienstbarkeit genannte Benutzerkreis nicht bestimmt genug gewesen. In einer gemeinsamen Besprechung mit den Vertretern der beteiligten Gesellschaften habe man diese Thematik allerdings nun abschließend klären und unmissverständlich darstellen können. Aktuell gestalte sich die Situation so, dass die mit der Stadt Ingolstadt getroffene Vereinbarung von der Betreiberin der Wohnanlage wieder eingehalten werde, da derzeit keine nachweislich unzulässigen Vermietungen vorliegen würden. Hierzu seien der Verwaltung auch sämtliche Mietverträge und Berechtigungsnachweise übermittelt worden, teilt Frau Wittmann-Brand mit. Trotz alledem prüfe die Stadtverwaltung jedoch derzeit die Einleitung eines Bußgeldverfahrens gegen die Betreiberin der Wohnanlage hinsichtlich der Fremdvermietung in der Vergangenheit.

Stadtrat Achhammer erwähnt, dass man bei diesem Thema natürlich schon auch vorsichtig sein müsse. So habe der Stadtrat erst vor kurzem mit dem Beschluss der neuen Garagen- und Stellplatzsatzung für neue Voraussetzungen in diesem Bereich gesorgt. Hierbei erinnere er beispielsweise nur an die reduzierten Stellplatzschlüssel in den Bereichen des seniorengerechten Wohnens und des geförderten Wohnungsbaus. Angesichts dessen müsse man nach der Ansicht von Stadtrat Achhammer hierbei mit Bedacht vorgehen, nicht, dass die Bauträger günstige Wohneinheiten erreichten und die Stellplatzsatzung am Ende nur noch pro forma einhalten würden. Deshalb sei er auch etwas skeptisch, dass das Ermittlungsverfahren gegen die Betreiberin der Wohnanlage erst durch die Anzeige eines Bewohners ins Rollen gekommen sei. Stadtrat Achhammer ist der Meinung, dass dies eigentlich anders funktionieren müsste. Dabei sollte es bei der Stadt Ingolstadt entsprechende Kontrollen geben, bei denen man in einem gewissen Zeitraum überprüfe, ob

die tatsächliche Nutzung einer Wohnanlage auch mit der erteilten Baugenehmigung und der entsprechenden Grunddienstbarkeit noch übereinstimme.

Frau Wittmann-Brand erklärt, dass man den Stellplatzschlüssel lediglich im Bereich des geförderten Wohnungsbaus reduziert habe. Beim geförderten Wohnungsbau gebe es vor allem Investoren, wie zum Beispiel das Studentenwerk Erlangen, die dann ihre Wohnungen auch nur an Studenten vermieten würden. Hierbei werden der Verwaltung auch die jeweiligen Studentenausweise vorgelegt, da ansonsten die entsprechende Förderung gar nicht ausgezahlt werden würde. Frau Wittmann-Brand betont an dieser Stelle, dass es für die Verwaltung allerdings nicht leistbar sei, flächendeckende Kontrollen im Stadtgebiet einzuführen und sich bei jeder Studentenwohnung einen Studentenausweis vorzeigen zu lassen. Insofern werde die Stadtverwaltung in diesem Bereich weiterhin anlassbezogen kontrollieren. Beim vorliegenden Fall mit den Studentenwohnungen der iLive Group GmbH habe man der Presse entnehmen können, dass die Verwaltung in den Sofortvollzug gegangen sei. Deshalb geht Frau Wittmann-Brand davon aus, dass dieser Fall durchaus eine gewisse abschreckende Wirkung auf andere Vermieter habe, die an einen nicht berechtigten Personenkreis vermieten würden.

Man müsse auch in der Öffentlichkeit deutlich machen, dass die Stadt Ingolstadt solche Fehlbelegungen nicht dulden und diese dementsprechend auch sehr bestimmt ahnden werde, führt Stadtrat Semle aus. Er begrüße es auch ausdrücklich, dass beim vorliegenden Fall mit der iLive Group GmbH nachträglich die Verhängung eines Bußgeldes geprüft werde. Grundsätzlich sei eine regelmäßig stattfindende Kontrolle im Stadtgebiet wirklich schwierig umzusetzen, so Stadtrat Semle. Deshalb sollte man sich ernsthaft überlegen, ob man den Hinweisgebern nicht vielleicht auch etwaige Vorteile versprechen könnte. Stadtrat Semle weist in diesem Zusammenhang auch darauf hin, dass die Stadt Ingolstadt in Zukunft noch viele weitere Vereinbarungen treffen möchte. Deshalb müsse grundsätzlich klargestellt werden, dass diese Vereinbarungen dann auch gelten und entsprechende Verstöße sanktioniert werden.

Zum Thema der anlassbezogenen Kontrollen erwähnt Stadtrat Köstler, dass diese schon ganz gut seien. Nichtsdestotrotz würden stichprobenartige Kontrollen in diesen Bereichen noch besser sein. Angesichts der Anzahl der Kontrollen müsse dies auch zu keiner echten Belastung für die Verwaltung führen, erklärt Stadtrat Köstler. Den Leuten sollte durch diese Kontrollen lediglich das Gefühl vermittelt werden, dass sie auch ohne einen Hinweisgeber erwischt werden können.

Der mündliche Bericht wird den Ausschussmitgliedern bekanntgegeben.