

Nach welchem Verfahren ist die Satzung zu erlassen?

Das Verfahren zum Erlass der Zweckentfremdungssatzung richtet sich nach den üblichen Bestimmungen der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Art. 24 ff. GO).

Gibt es eine Mustersatzung?

Es gibt keine Mustersatzung der Staatsregierung. Als Orientierung kann die Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) dienen. Denn die Landeshauptstadt verfügt über jahrelange Erfahrungen beim Erlass und Vollzug ihrer Zweckentfremdungssatzungen.

Loht sich der Erlass der Satzung für die Gemeinde?

Wir meinen: Ja. Mit Erlass einer Zweckentfremdungssatzung schafft Ihre Gemeinde die Grundlage, um zweckwidrige Nutzungen von Wohnraum zu unterbinden und Bestandswohnungen für normale Vermietungen zurückzuerhalten. Jede zweckentfremdete Wohnung, bei der Ihre Gemeinde mit Anordnungen dafür sorgt, dass sie wieder Wohnzwecken zugeführt wird, ist ein preiswerterer Gewinn für den Mietwohnungsmarkt als eine neu gebaute Wohnung.

An wen kann sich die Gemeinde bei Fragen wenden?

Wenn Sie Fragen haben oder weitere Informationen für den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung benötigen, können Sie sich gerne an das Referat 35 des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr wenden, per E-Mail an referat-35@stmb.bayern.de.

Herausgeber:
Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr
Franz-Josef-Strauß-Ring 4
80539 München
www.bauen.bayern.de
www.facebook.com/bauministerium/

Gestaltung:
Referat Öffentlichkeitsarbeit

Druck:
Eigendruck Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr
Gedruckt auf umweltzertifiziertem Papier

August 2018

Hinweis

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern im Zeitraum von fünf Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Staatsregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.



Unter Telefon 089 12 22 20 oder per E-Mail an direkt@bayern.de erhalten Sie Informationsmaterial und Broschüren, Auskunft zu aktuellen Themen und Internetquellen sowie Hinweise zu Behörden, zuständigen Stellen und Ansprechpartnern bei der Bayerischen Staatsregierung.



Zweckentfremdungsverbot

Mit einer Satzung Wohnraum für Mieter sichern





Ilse Aigner, MdL
Staatsministerin,
Stellvertretende
Ministerpräsidentin

Josef Zellmeier, MdL
Staatssekretär

Sind bei Ihnen im Ort Menschen verzweifelt auf der Suche nach einer Mietwohnung? Und gleichzeitig stehen Wohnungen und Familienhäuser seit mehreren Monaten oder gar seit Jahren leer. Oder in einem Wohngebäude ziehen fast im Wochenrhythmus Touristen ein und aus und nutzen für ihren Urlaub die Privatwohnung wie ein Hotelzimmer. Oder es hängt seit kurzem neben der Eingangstür des Mietshauses das Schild „neu: Physiotherapie“ und weist auf die Praxis im ersten Stock hin.

Mit solchen Nutzungen werden Wohnungen zweckentfremdet. Sie fehlen auf dem Wohnungsmarkt für Mieter. Wenn der Wohnungsmarkt ohnehin schon angespannt ist, sollten andere Nutzungen als Wohnen unterbunden werden. Dafür geben wir Ihnen, den Vertretern der Städte und Gemeinden, mit dem bayerischen Zweckentfremdungsgesetz ein wirkungsvolles Instrument: die Zweckentfremdungssatzung.

Welche Gemeinden dürfen diese Satzungen erlassen?

Eine Zweckentfremdungssatzung kann Ihre Gemeinde erlassen, wenn in ihrem Gebiet die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Ein starkes Indiz dafür ist, dass die Staatsregierung Ihre Gemeinde in den Geltungsbereich der Mieterschutzverordnung aufgenommen hat oder dass Ihre Gemeinde zu den Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf nach der Durchführungsverordnung Wohnungsrecht gehört.

Ob der Wohnungsmarkt angespannt ist, hat Ihre Gemeinde selbst zu entscheiden. Auch in Gemeinden, die nicht in die genannten Verordnungen der Staatsregierung aufgenommen wurden, kann deshalb die Voraussetzung für den Erlass der Zweckentfremdungssatzung „angespannter Wohnungsmarkt“ erfüllt sein. Für die Prüfung können z. B. Informationen zur Bautätigkeit, zur Anzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine, zur örtlichen Mietpreisentwicklung und Daten der amtlichen Statistik wie Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbestand herangezogen werden.

Ob die Gemeinde eine Zweckentfremdungssatzung erlässt, entscheidet sie nach eigenem Ermessen. Die Satzung kann für das gesamte Gemeindegebiet oder auch für ein Teilgebiet erlassen werden.

Wann liegt eine Zweckentfremdung von Wohnraum vor?

Eine Zweckentfremdung liegt vor, wenn der Wohnraum überwiegend anderen als Wohnzwecken dient. Das bayerische Zweckentfremdungsgesetz nennt dafür einige Beispiele:

- Mehr als 50% der Gesamtfläche der Wohnung werden für gewerbliche oder berufliche Zwecke genutzt, z. B. für eine Rechtsanwaltskanzlei, für ein Maklerbüro oder für eine Arztpraxis.
- Die Wohnung wird mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr wiederholt kurzzeitig, also tage- oder wochenweise, an Touristen oder Geschäftsreisende vermietet.
- Der Wohnraum steht seit mindestens drei Monaten leer.
- Das Mietshaus soll abgerissen werden.

Aber auch andere Fälle, die nicht ausdrücklich im Gesetz genannt sind, können eine Zweckentfremdung von Wohnraum sein. Wird ein Einfamilienhaus z. B. als Schlafunterkunft genutzt, indem sich dort Arbeiter nur nachts aufhalten und auf ausgelegten Matratzen übernachten, ohne dass ihnen etwas Privatsphäre möglich ist, dann ist das ebenfalls eine Nutzung zu anderen als Wohnzwecken.

Was bewirkt eine Zweckentfremdungssatzung?

Mit Erlass der Satzung legt Ihre Gemeinde fest, dass diese und weitere Nutzungen zu anderen als Wohnzwecken grundsätzlich verboten sind und dass sie nur mit einer Genehmigung der Gemeinde zugelassen werden. Ihre Gemeinde sorgt so dafür, dass Mietwohnungen dem Wohnungsmarkt nicht entzogen werden bzw. dass sie wieder für Wohnzwecke und gewöhnliche Dauervermietungen zur Verfügung gestellt werden. Sie schützt damit den Wohnungsbestand für die Menschen, die auf eine Mietwohnung angewiesen sind.

Woran muss sich die Satzung orientieren?

Grundlage für den Erlass der Satzung sind die Regelungen im Zweckentfremdungsgesetz. Danach ist unter anderem die Geltungsdauer der Zweckentfremdungssatzung auf höchstens fünf Jahre zu befristen. Ein neuer Erlass der Satzung ist zulässig; die Gemeinde muss aber zuvor überprüfen, ob insbesondere der Wohnungsmarkt noch immer angespannt ist. In der Satzung darf die Gemeinde auch keinen höheren Bußgeldrahmen festlegen, als im Gesetz festgeschrieben ist.

Was kann in der Satzung geregelt werden?

In die Satzung können die wesentlichen gesetzlichen Regelungen übernommen werden, z. B. in welchen Fällen eine Zweckentfremdung von Wohnraum vorliegt, wann die Genehmigung einer zweckfremden Nutzung zu erteilen ist bzw. erteilt werden kann, welche Auskunfts- und Betretungsrechte die Gemeindemitarbeiterinnen und -mitarbeiter haben und welche Anordnungen sie erlassen dürfen. So kann z. B. der Abriss eines Wohnhauses davon abhängig gemacht werden, dass Ersatzwohnraum geschaffen wird.