

An die Stadt Freising  
Herrn Oberbürgermeister Tobias Eschenbacher  
Obere Hauptstr. 2  
85350 Freising

Freising, den 23. April 2021

Antrag der Agenda21 Projektgruppe Bauen, Wohnen und Verkehr

**Erlass einer Zweckentfremdungsverbotssatzung für die Stadt Freising**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die Agenda21 Projektgruppe Bauen, Wohnen und Verkehr beantragt hiermit den Erlass einer Zweckentfremdungsverbotssatzung für die Stadt Freising.

**Was sind die Ziele?**

Leerstand in Freising soll minimiert, bezahlbarer Wohnraum und die Nutzung des Bestandes gesichert sowie Immobilienspekulation verhindert werden. Des Weiteren soll das wertvolle Stadtbild Freisings bewahrt und der Wiederbelebung der innerstädtischen Wohnungen Vorrang gegenüber der Außenentwicklung gegeben werden.

**Was ist eine Zweckentfremdungsverbotssatzung?**

Mit dieser Satzung kann die Stadt Freising regeln, dass Wohnraum nur mit einer Genehmigung zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden darf. Sie kann aufgrund der Satzung Bußgelder verhängen oder, bei Genehmigung einer Zweckentfremdung, die Bereitstellung von Ersatzwohnraum im Stadtgebiet Freising erwirken.

Eine Wohnungszweckentfremdung liegt beispielsweise vor, wenn

- Wohnraum mehr als drei Monate leer steht,
- der Wohnraum beseitigt wird (Abbruch),
- die Wohnung ohne Genehmigung für Fremdenbeherbergung (z.B. über Airbnb) genutzt wird,
- oder mehr als 50% der Wohnung gewerblich genutzt wird.

Eine Zweckentfremdungsgenehmigung ist aber zum Beispiel nicht erforderlich,

- wenn der Wohnraum nachweislich zügig saniert wird und nur vorübergehend unbewohnt ist,
- oder die Umwidmung des Wohnraums bereits vor In-Kraft-Treten dieser Satzung baurechtlich genehmigt wurde.

**Wieviel Leerstand gibt es in Freising?**

Die Leerstandskartierung der Agenda21 Projektgruppe Bauen, Wohnen und Verkehr zeigt, dass 51 Gebäude im Stadtgebiet, davon 27 in der Altstadt, leer stehen. Eine grobe Abschätzung (ohne Dachgeschosse) ergibt insgesamt eine ungenutzte Bruttogeschossfläche von über 14.500 m<sup>2</sup>. Auffällig ist der hohe Anteil an denkmalgeschützten Gebäuden. Während insgesamt mehr als jedes vierte der leerstehenden Gebäuden in Freising unter Denkmalschutz steht, ist es in der Altstadt sogar die Hälfte (siehe Anlage Leerstand in Freising).

## Warum braucht Freising eine Zweckentfremdungsverbotssatzung?

„Eigentum verpflichtet“ ist im Grundgesetz, Art.14 und der bayerischen Verfassung, Art.158 verankert und bedeutet für Immobilienbesitzer die Verpflichtung eine ordnungsgemäße Nutzung und den funktionsfähigen Zustand ihrer Gebäude zu gewährleisten.

Gebäude spekulativ leer stehen zu lassen oder Wohnraum gewinnorientiert anderweitig zu nutzen und damit dem Markt zu entziehen, dient nicht dem Allgemeinwohl, ist kein Kavaliersdelikt, sondern eine Ordnungswidrigkeit, die zu ahnden ist.

Eine Zweckentfremdungsverbotssatzung signalisiert, dass der im Grundgesetz verankerten Verpflichtung tatsächlich nachgekommen werden muss und dies von der Stadt auch eingefordert wird.

Der Wohnungsmarkt in Freising ist bekanntlich äußerst angespannt. Dies betrifft im Besonderen den Mietsektor; verfügbare und v.a. günstige Wohnungen sind knapp. Im Jahr 2019 stufte die Bayerische Staatsregierung die Stadt Freising in die Gruppe der Gebiete ein, *in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen [...] besonders gefährdet ist* (GVBl, 2019; Verordnung zur Änderung der Mieterschutzverordnung, 2020). Wie in den Wohnungsvergabeberichten der Stadt Freising belegt, warten Jahr um Jahr ca. 300 Berechtigte auf eine Sozialwohnung. Von Wohnungssuche und Wohnungsverlust sind mittlerweile nicht nur sozial benachteiligte Menschen betroffen, sondern auch die Mittelschicht (Regelein, 2020; Becker, 2021). Für die Zukunft lässt der Wohnungsmarkt in Freising keine grundlegende Entspannung erwarten. Im Ballungsraum München ist zudem die Zunahme von Fremdbelegungen wahrscheinlich. Bei kontinuierlichem Preisanstieg und prognostiziertem Zuzug wird der Bedarf an Wohnungen weiter steigen.

Eine lebendige Stadt braucht belebte Gebäude. Leerstand wird anfangs oft hinter geschlossenen Rollläden und Gardinen versteckt; er zeigt sich durch verklebte Briefkästen und fehlende Namensschilder. Die zunehmende Verwahrlosung provoziert Vandalismus – es entstehen unwirtliche Orte. Langer Leerstand bis hin zum Verfall ist weder vermittel- noch duldbar.

Unsere Kartierung hat zudem ergeben, dass ein Großteil der leerstehenden Gebäude denkmalgeschützt ist. Als Träger der örtlichen Baukultur und Geschichte sind sie eine Besonderheit im Stadtbild. Eine Revitalisierung des Leerstands wirkt sich auch positiv auf die Umgebung und das Stadtimage aus.

Mit dem STEP 2030 hat sich die Stadt Freising die Aktivierung von innerstädtischen Flächen für Wohnen und Gewerbe mit der höchsten Priorität zum Ziel gesetzt. Die langfristige Nutzung des Bestandes schont Ressourcen, verringert Flächenverbrauch und ist damit wichtiger Baustein einer nachhaltigen Stadtplanung und Stadtpolitik.



Die Stadt Freising verfolgt bereits mannigfaltige Strategien für den Wohnungsbau, ebenso zu Wohnraumerhalt. Nicht nur im Hinblick auf die Wohnungsnot sollte das vorhandene Potenzial ausgeschöpft werden. Eine maßgeschneiderte Zweckentfremdungsverordnung kann dabei wesentlich unterstützen. Die Erfahrung anderer Städte zeigt, dass zur Umsetzung eine Stelle für Leerstandsmanagement zu empfehlen ist (mehr Information siehe Anhang Gespräch Baureferat Erlangen).

Mit einer Zweckentfremdungssatzung kann die Stadt Freising ihrer Verwaltung ein effizientes Instrument gegen Leerstand und zur Erreichung der im STEP 2030 genannten Ziele zur Verfügung stellen.

---

Jürgen Maguhn

stellvertretend für Johann Englmüller, Zora Funk und Beate Bartl, Luise Eidel, Jonathan Schedler  
Sprecher der Agenda-Gruppe BWV

Arbeitsgruppe "Leerstand in Freising"

## Quellenverzeichnis

Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl). i.d.F. der Bekanntmachung vom 06. August 2019.

<https://www.verkuendung-bayern.de/files/gvbl/2019/15/gvbl-2019-15.pdf>

Becker, P. (2021, Januar 19). Es kann Jahre dauern. Süddeutsche Zeitung.

<https://www.sueddeutsche.de/muenchen/freising/sozialer-wohnungsbau-sozialwohnungen-freising-wohnungssuche-wohnungsmarkt-1.5179482>

Regelein, G. (2020, Dezember 18). Auf dem Mietmarkt brodelt es. Süddeutsche Zeitung.

<https://www.sueddeutsche.de/muenchen/freising/sz-adventskalender-auf-dem-mietmarkt-brodelt-es-1.5152245>

Stadt Freising. (2015). Heimat erhalten Wachstum gestalten: Stadtentwicklungsplan STEP 2030.

Verordnung zur Änderung der Mieterschutzverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 16. Juni 2020.

[https://www.justiz.bayern.de/media/pdf/gesetze/verordnung\\_zur\\_%C3%84nderung\\_der\\_mieterschutzverordnung\\_vom\\_16.\\_juni\\_2020.pdf](https://www.justiz.bayern.de/media/pdf/gesetze/verordnung_zur_%C3%84nderung_der_mieterschutzverordnung_vom_16._juni_2020.pdf)

Zweckentfremdungssatzung München:

<https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtrecht/vorschrift/999.html>

## Anlage: Leerstand in Freising

Stadtteil	Adresse	Denkmalschutz
Altstadt	Freising, Sondermüllerweg 6	ja
Altstadt	Freising, Sondermüllerweg 6	nein
Altstadt	Freising, Untere Domberggasse 3	ja
Altstadt	Freising, Untere Domberggasse 8	ja
Altstadt	Freising, Fischergasse 27	nein
Altstadt	Freising, Fischergasse 17	ja
Altstadt	Freising, Luckengasse 9	ja
Altstadt	Freising, Luckengasse 5	ja
Altstadt	Freising, Hummelgasse 6	nein
Altstadt	Freising, Fischergasse 3	ja
Altstadt	Freising, Fischergasse 5	ja
Altstadt	Freising, Domberggasse 13	nein
Altstadt	Freising, Bahnhofstraße 8	ja
Altstadt	Freising, Am Wörth 41	nein
Altstadt	Freising, Am Wörth 39	nein
Altstadt	Freising, Obere Hauptstraße 24a	nein
Altstadt	Freising, Kirchgasse 6	nein
Altstadt	Freising, Jägerwirtsgasse 9	nein
Altstadt	Freising, Ziegelgasse 16	ja
Altstadt	Freising, Mittlerer Graben 1	nein
Altstadt	Freising, Mittlerer Graben 7	ja
Altstadt	Freising, Weizengasse 12a	nein
Altstadt	Freising, Unterer Graben 16	nein
Altstadt	Freising, General-von-Nagel-Straße	nein
Altstadt	Freising, Mittlerer Graben 49	ja
Altstadt	Freising, Kochbäckergasse 1	nein
Altstadt	Freising, Kammerhof 8	nein
Lerchenfeld	Freising, Lerchenstraße 15	nein
Lerchenfeld	Freising, Erdinger Straße 62	nein
Lerchenfeld	Freising, Rabenweg 17	nein
Lerchenfeld	Freising, Kulturstraße 1a	nein
Lerchenfeld	Freising, Obere Pfalzgrafstraße 11	nein
Neustift	Freising, Mainburger Straße 20	nein
Neustift	Freising, Aribostraße 2	nein
Neustift	Freising, Herrenweg 1	ja
Neustift	Freising, Klebelstraße 6	nein
Neustift	Freising, Alte Poststraße 117	nein
Neustift	Freising, Alte Poststraße 119	nein
Neustift	Freising, Alte Poststraße 133	nein

Stadtteil	Adresse	Denkmalschutz
Neustift	Freising, Platschkyweg 9	nein
Neustift	Freising, Landshuter Str. 78a	nein
Neustift	Freising, Platschkyweg 7	nein
Neustift	Freising, Meichelbeckstraße 8	nein
Seilerbrückl	Freising, Rosenstraße 3	nein
Seilerbrückl	Freising, Rosenstraße 24	nein
Seilerbrückl	Freising, Gartenstraße 41	nein
Seilerbrückl	Freising, Frühlingstraße 18	nein
Seilerbrückl	Freising, Auenstraße 10	nein
Tuching	Freising, Dr.-von-Daller-Straße 38	nein
Tuching	Freising, Dr.-von-Daller-Straße 59	nein
Tuching	Freising, Tucher Straße 4	nein
<b>Summe</b>		<b>51</b>
		<b>14</b>

Die Liste beruht auf der Kartierung von Herrn Fritz Schüller und Beobachtungen der Arbeitsgruppe „Leerstand in Freising“ Agenda21 Gruppe für Bauen, Wohnen und Verkehr und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dient als Abschätzung des Ausmaßes von Leerstand in Freising.

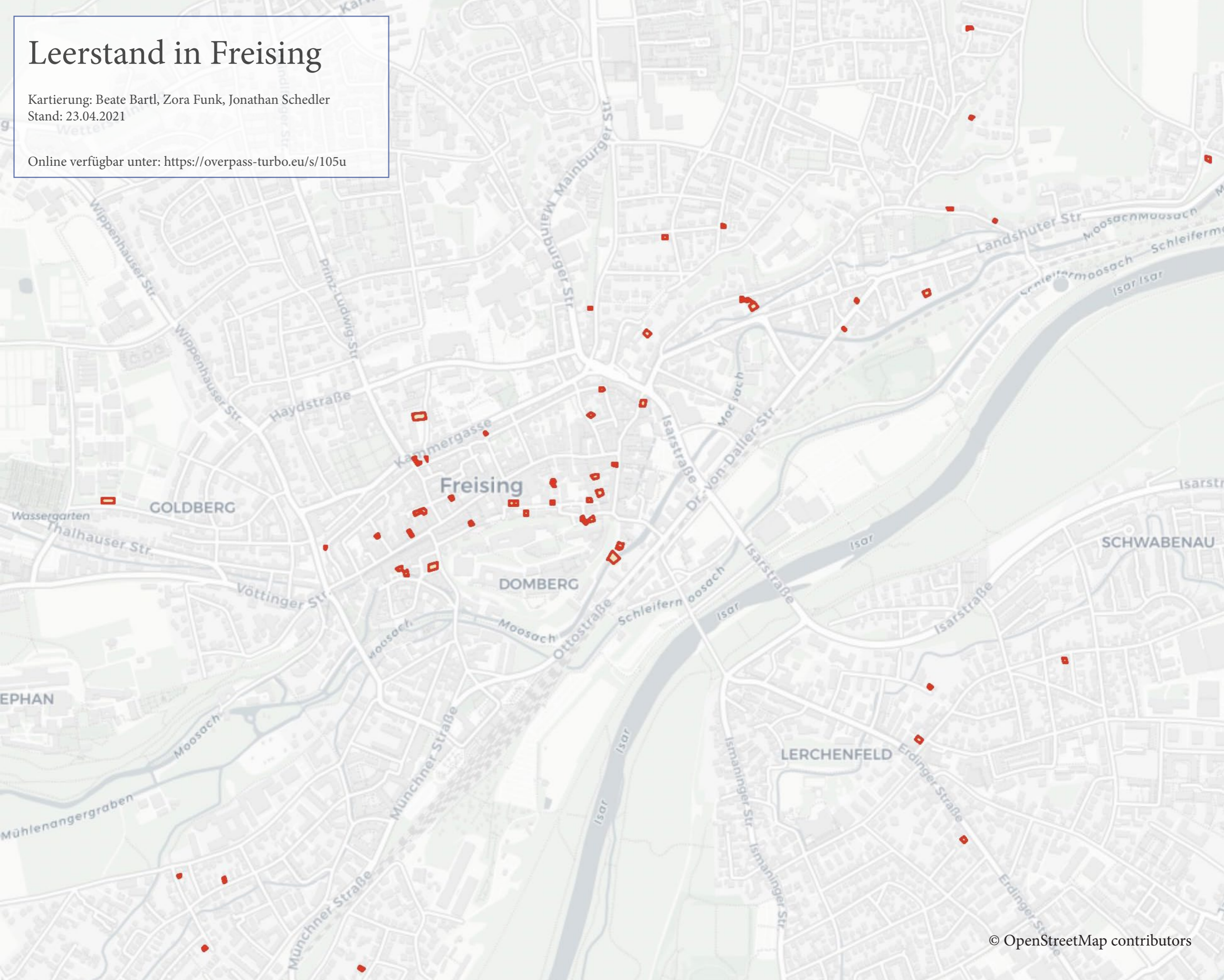
Nicht berücksichtigt wurden Teilleerstände.

Die Berechnung der Bruttogeschossfläche wurde mithilfe des Messen-Werkzeugs des Bayernatlas durchgeführt.

# Leerstand in Freising

Kartierung: Beate Bartl, Zora Funk, Jonathan Schedler  
Stand: 23.04.2021

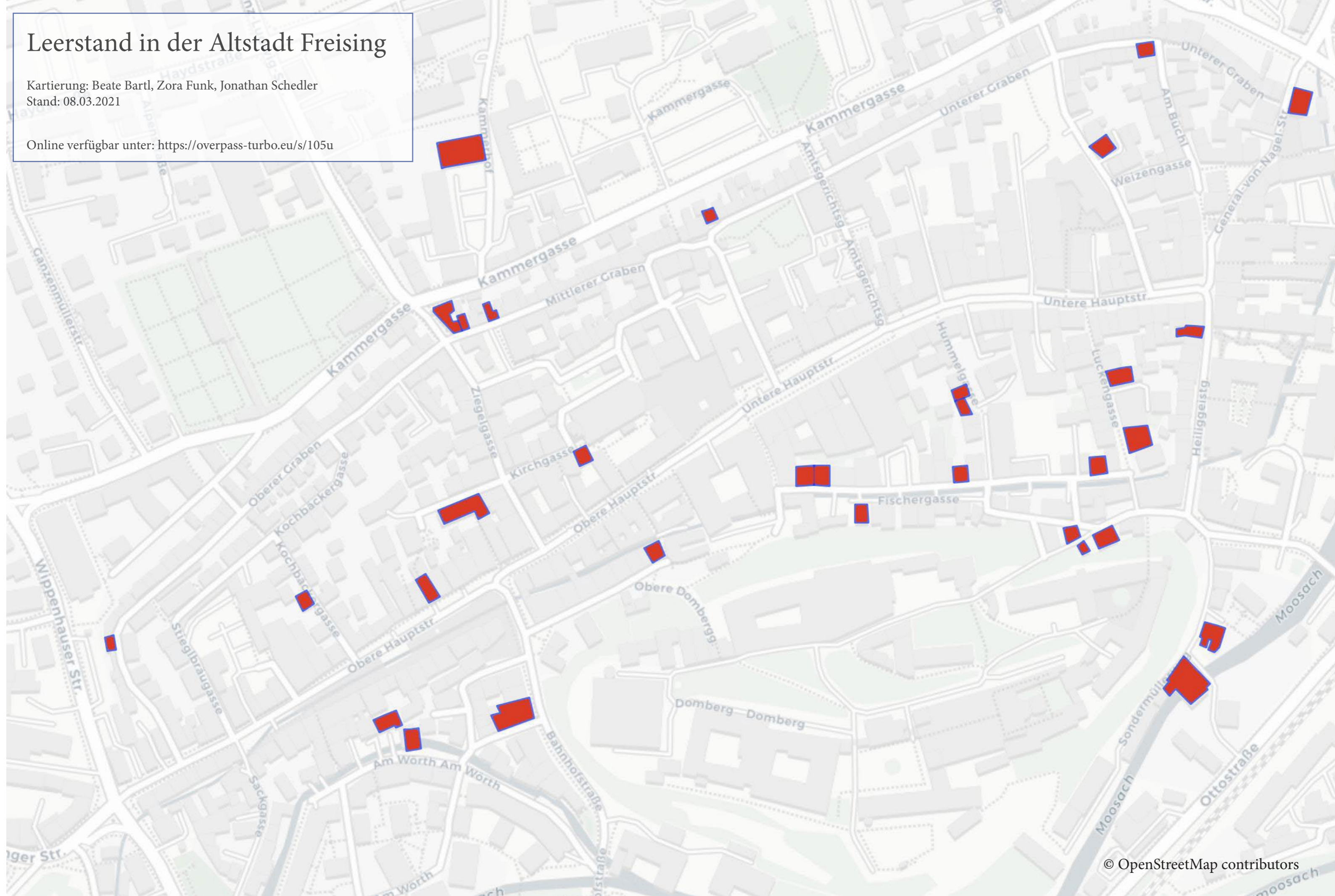
Online verfügbar unter: <https://overpass-turbo.eu/s/105u>



# Leerstand in der Altstadt Freising

Kartierung: Beate Bartl, Zora Funk, Jonathan Schedler  
Stand: 08.03.2021

Online verfügbar unter: <https://overpass-turbo.eu/s/105u>



**Anlage: Gespräch Luise Eidel mit Bernhard Maar, Verwaltung Stadt Erlangen, Baureferat, zur Zweckentfremdungsverbotssatzung (Januar 2021)**

**Kontakt: [bernhard.maar@stadt.erlangen.de](mailto:bernhard.maar@stadt.erlangen.de); 09131 86 21 95**

Seit wann gibt es die ZwEVS in Erlangen?

eingeführt im Februar 2020, auf Antrag der Erlangen Linke im Januar, beschlossen im Stadtrat im Januar 2020. Ziel: Wohnraumbeschaffung, Wohnungsleerstands-beseitigung.

Vorbild/Best Practise ist München, aber nachdem Nürnberg die ZwEVS eingeführt hat, hat sich Erlangen daran orientiert (auch am Satzungsentwurf), aktuell ist auch der Druck auf Fürth hoch, die Städte und Verwaltungen in der Region gleichen sich aneinander an.

Wo in der Verwaltung ist die Bearbeitung von Anträgen auf Zweckentfremdung angesiedelt?

Fachabteilung ist das Baureferat, derzeit ist Herr Maar und weitere Mitarbeiter zeitweise dafür abgestellt, aber er sagt: eine Planstelle ist in jedem Fall nötig und sinnvoll. Die Ansiedlung im Baureferat ist sinnvoll (in München liegt die ZwEVS beim Sozialreferat), weil hier fachlich die Genehmigungsfähigkeit von Baumaßnahmen, Nutzungen etc. beurteilt werden kann

Wie ist das Meldeverfahren von Leerständen in der Stadt?

Melden kann jeder! Jeder Bürger, oft kommen Meldungen aus dem sozialen Agendarat, oder Bürger über den OB oder direkt an die Fachbehörde (Baureferat). Meldungen auch aufgrund von Leerstandskartierung von Bürgergruppen. Erlangen selbst hat keine gemacht.

-> Die Behörde ermittelt, sie prüft Meldenachweise und Besitzverhältnisse, nimmt Kontakt mit Besitzer auf, zur Sachverhaltsklärung werden Baukontrolleure geschickt, oder Sachklärung, ob eine Wohnung mehr als 8 Wochen als Ferienwohnung genutzt wird (Fremdenverkehrs-nutzung, Stichwort Airbnb) oder ob aus einer Wohnung ein gewerblich genutzter Raum gemacht wurde.

Es folgt die schriftliche Aufforderung, an den Wohnungsbesitzer Stellung zu nehmen oder einen Antrag auf Zweckentfremdung zu stellen. Diesen prüft die Fachbehörde - ob eine Zweckentfremdung erlaubt ist, oder evtl. Abriss genehmigungsfähig ist oder eben eine Zweckentfremdung verboten wird und Bescheide zum Ausgleichswohnungsbau oder Bußgelder ergehen.

unerlaubter Leerstand (trifft ab 3 Monaten zu) gilt ab dem Datum der Satzungseinführung = Rechtsstaatliche Vorgabe

Erlangen zielt hauptsächlich auf die Schaffung von Ersatzwohnraum auf der Grundlage der ZwEVS ab, droht auch Bußgelder an, doch die Erwirtschaftung von Geld ist nicht das Hauptziel.

Die Wirtschaftlichkeit muss für eine angemahnte Renovierung/Wiederherstellung der Bewohnbarkeit berücksichtigt werden. Aber: Ein Rendite-interesse ist kein schutzwürdiges Interesse!

Bußgeldrahmen: Verweigerung der Mitwirkung >50 T€; Bescheid wird nicht umgesetzt > 500 T€

Zur Ermittlung von Ausgleichszahlungen wäre es für ihn/Sachbearbeiter besser, wenn gesicherte statistische Zahlen vorliegen oder man sich auf einen Mietspiegel berufen kann.

Wie sind die Reaktionen der Bürger/Wohnungsbesitzer?

Hohe Bandbreite an Reaktionen! Oft Unkenntnis über die ZwEVS, teilweise einsichtiges Verhalten, teilweise Bereitschaft zur Kooperation oder Frage nach Beratung, teilweise ablehnend.

Aus der Sicht von Herrn Maar überwiegt der positive Effekt der ZwEVS. Signalwirkung in der Öffentlichkeit und Wohnungswirtschaft, das Thema kommt auch bei Bauträgern an, weiteres Instrument für die Stadt zur Innenstadtbelebung, muss immer in Kombination mit anderen wohnungspolitischen Maßnahmen gesehen werden, wie z.B. Sanierungsprogramme, Förderprogramme.



## 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](mailto:referat-35@stmb.bayern.de).

Herausgeber:  
Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr  
Franz-Josef-Strauß-Ring 4  
80539 München  
[www.bauen.bayern.de](http://www.bauen.bayern.de)  
[www.facebook.com/bauministerium/](https://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](mailto: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?

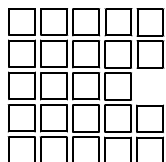
Mit Erlass der Satzung legt Ihre Gemeinde fest, dass diese und weitere Nutzungen zu anderen als Wohnzwecken grundsätzlich verboten sind und dass sie nur mit einer Genehmigung der Gemeinde zugelassen werden. Ihre Gemeinde sorgt so dafür, dass Mietwohnungen dem Wohnungsmarkt nicht entzogen werden bzw. 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.

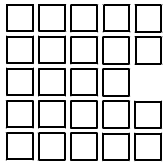
## Was kann in der Satzung geregelt werden?

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.



## **Satzung der Stadt Erlangen über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbotssatzung – ZwEVS)**

§ 1 Gegenstand der Satzung.....	2
§ 2 Wohnraum.....	2
§ 3 Zweckentfremdung .....	3
§ 4 Genehmigung .....	3
§ 5 Genehmigung auf Grund vorrangiger öffentlicher Belange und überwiegender privater Interessen .....	4
§ 6 Genehmigung gegen Ersatzwohnraum .....	4
§ 7 Genehmigung gegen Entrichtung einer Ausgleichsgebühr .....	5
§ 8 Nebenbestimmungen.....	5
§ 9 Negativtest .....	5
§ 10 Zweckentfremdungsgenehmigung bei vermietetem Wohnraum .....	5
§ 11 Auskunfts- und Betretungsrecht .....	6
§ 12 Anordnungen.....	6
§ 13 Gebühren und Auslagen .....	6
§ 14 Ordnungswidrigkeiten .....	6
§ 15 Inkrafttreten; Geltungsdauer.....	6



## **Satzung der Stadt Erlangen über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbotssatzung – ZwEVS)**

vom 16.01.2020 / In-Kraft-Treten am 07.02.2020  
(Die amtlichen Seiten Nr. 3 vom 06.02.2020)

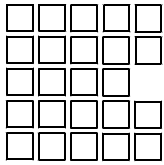
Die Stadt Erlangen erlässt auf Grund von Art. 1 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsgesetz - ZWEWG) vom 10. Dezember 2007 (GVBl. S. 864), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2017 (GVBl. S.182), folgende Satzung:

### **§ 1 Gegenstand der Satzung**

- (1) In Erlangen ist die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet und diesem Wohnraummangel kann zumindest innerhalb der nächsten fünf Jahre nicht mit anderen zumutbaren Mitteln begegnet werden.
- (2) Die Satzung gilt für die Zweckentfremdung von freifinanziertem Wohnraum im Stadtgebiet. Wohnraum, für den eine Genehmigungspflicht nach Art. 16 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 2 und 3 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz besteht, ist nicht betroffen.

### **§ 2 Wohnraum**

- (1) Wohnraum im Sinne der Satzung sind sämtliche Räume, die objektiv zu Wohnzwecken geeignet und subjektiv hierzu bestimmt sind. Dazu zählen auch Werk- und Dienstwohnungen sowie Wohnheime.
- (2) Objektiv geeignet sind Räume, wenn sie (allein oder zusammen mit anderen Räumen) die Führung eines selbstständigen Haushalts ermöglichen. Die subjektive Bestimmung (erstmalige Widmung oder spätere Umwidmung) treffen die Verfügungsberechtigten ausdrücklich oder durch nach außen erkennbares schlüssiges Verhalten.
- (3) Wohnraum im Sinne dieser Satzung liegt nicht vor, wenn
  1. der Raum baurechtlich lediglich als betriebsbedingter Wohnraum (z. B. als Hausmeisterwohnung) zugelassen ist und daher dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung steht;
  2. der Raum bereits vor dem Inkrafttreten dieser Satzung und seitdem ohne Unterbrechung in baurechtlich genehmigter Weise anderen als Wohnzwecken diente, wobei das Leerstehenlassen von Wohnraum nicht als anderer Zweck in diesem Sinne gilt, sondern die Wohnraumeigenschaft unberührt lässt;
  3. der Raum nicht oder noch nicht bezugsfertig ist;
  4. baurechtlich eine Wohnnutzung nicht zulässig und auch nicht genehmigungsfähig ist;



5. ein dauerndes Bewohnen unzulässig oder unzumutbar ist, weil der Raum einen schweren Mangel bzw. Missstand aufweist oder unerträglichen Umwelteinflüssen ausgesetzt ist und die Wiederbewohnbarkeit nicht mit einem objektiv wirtschaftlichen und zumutbaren Aufwand hergestellt werden kann. Dies ist grundsätzlich der Fall, wenn die aufzuwendenden finanziellen Mittel nicht innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren durch entsprechende Erträge ausgeglichen werden können oder die Kosten des Abbruchs zuzüglich der Neuerrichtung die eines vergleichbaren Gebäudes erreichen;
6. der Wohnraum aufgrund der Umstände des Einzelfalls nachweislich nicht mehr vom Markt angenommen wird.

### § 3 Zweckentfremdung

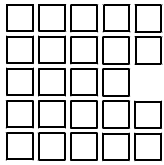
- (1) Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er durch die Verfügungsberechtigten oder die Nutzungsberechtigten anderen als Wohnzwecken zugeführt wird.

Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum

1. zu mehr als 50 % der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird;
  2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist;
  3. mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird;
  4. länger als drei Monate leer steht;
  5. beseitigt wird (Abbruch).
- (2) Eine Zweckentfremdung liegt nicht vor, wenn
    1. Wohnraum leer steht, weil er trotz nachweislicher geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht wieder vermietet werden konnte;
    2. Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, instandgesetzt oder modernisiert wird oder alsbald veräußert werden soll und deshalb lediglich vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht;
    3. Wohnraum durch die Verfügungsberechtigten oder Nutzungsberechtigten zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken mitbenutzt wird, soweit dabei die Wohnnutzung überwiegt (über 50 % der Gesamtfläche) und keine baulichen Veränderungen im Sinne von Abs. 1 Nr. 2 vorgenommen wurden;
    4. der Wohnraum mit anderem Wohnraum zur weiteren Wohnnutzung zusammengelegt oder geteilt wird.

### § 4 Genehmigung

- (1) Wohnraum darf nur mit Genehmigung der Stadt anderen als Wohnzwecken zugeführt werden.
- (2) Eine Genehmigung ist zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen.



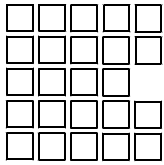
- (3) Eine Genehmigung kann erteilt werden, wenn
1. dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch Ausgleichsmaßnahmen in verlässlicher und angemessener Weise Rechnung getragen wird, insbesondere durch die Schaffung von Ersatzwohnraum oder durch eine Ausgleichszahlung und
  2. bei vermietetem Wohnraum auch den Interessen der Mieter angemessen Rechnung getragen wird.
- (4) Die Genehmigung wirkt für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger; das Gleiche gilt auch für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.
- (5) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung ersetzt keine nach anderen Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen (z. B. des Baurechts).
- (6) Über den Antrag auf Erteilung einer Zweckentfremdungsgenehmigung nach Abs. 1 bis 3 entscheidet die Stadt nach Vorliegen der vollständigen Unterlagen innerhalb einer Frist von zwölf Monaten. Nach Ablauf der Frist gilt die Genehmigung als erteilt.

### **§ 5 Genehmigung auf Grund vorrangiger öffentlicher Belange und überwiegender privater Interessen**

- (1) Vorrangige öffentliche Belange für eine Zweckentfremdung sind insbesondere gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen (z. B. für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke) oder mit lebenswichtigen Diensten (z. B. ärztliche Betreuung) verwendet werden soll, die gerade an dieser Stelle der Stadt dringend benötigt werden und für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können.
- (2) Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind insbesondere bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz gegeben. Die Existenzgefährdung darf nicht durch das Unterlassen möglicher und gebotener Abwendungsmaßnahmen selbst herbeigeführt worden sein.

### **§ 6 Genehmigung gegen Ersatzwohnraum**

- (1) Ein beachtliches und verlässliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum lässt das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums in der Regel entfallen, wenn die Wohnraumbilanz insgesamt wieder ausgeglichen wird.  
Dies gilt nicht, wenn das öffentliche Interesse aus besonderen Gründen gebietet, dass ein ganz bestimmter Wohnraum nicht zweckentfremdet wird.
- (2) Ein beachtliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:
1. der Ersatzwohnraum wird im Stadtgebiet geschaffen;
  2. der Ersatzwohnraum wird von der Inhaberin oder dem Inhaber der beantragten Zweckentfremdungsgenehmigung in zeitlichem und sachlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung neu geschaffen;
  3. der neu zu schaffende Wohnraum darf nicht kleiner als der wegfallende Wohnraum sein und diesen im Standard nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise unter- oder überschreiten;



4. der Ersatzwohnraum steht dem allgemeinen Wohnungsmarkt in gleicher Weise zur Verfügung wie vorher der wegfallende Wohnraum; familiengerechter Wohnraum darf nur durch eben solchen Wohnraum ersetzt werden;
5. die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist nachgewiesen, insbesondere durch Vorlage einer Baugenehmigung oder eines positiven Bauvorbescheids;
6. die Antragstellerin oder der Antragsteller macht glaubhaft, dass die Finanzierung der Ersatzmaßnahme gesichert ist.

### **§ 7 Genehmigung gegen Entrichtung einer Ausgleichsgebühr**

- (1) Im Einzelfall kann auch durch eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung erreicht werden, dass das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines bestimmten Wohnraums hinter das Interesse an einer Zweckentfremdung zurücktritt. Die Ausgleichsbeträge sind zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraums zu verwenden.
- (2) Der Betrag der einmaligen Ausgleichszahlung für die von der Zweckentfremdung betroffene Wohnfläche errechnet sich jeweils gemäß den zum Zeitpunkt der Antragstellung für die Erstellung geförderten Wohnraums in Erlangen aufzuwendenden durchschnittlichen Kosten.
- (3) Bei nur vorübergehendem Verlust von Wohnraum kommt eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem jeweils geltenden Mietspiegel der Stadt für den entsprechenden Wohnraum in Betracht.
- (4) Die Ausgleichszahlung kommt als alleinige Ausgleichsmaßnahme oder als ergänzende Maßnahme bei noch nicht ausreichender anderweitiger Kompensation, insbesondere zu geringem Ersatzwohnraum, in Betracht.
- (5) Die Antragsteller müssen nachweislich zur Leistung der Ausgleichszahlung bereit und im Stande sein.

### **§ 8 Nebenbestimmungen**

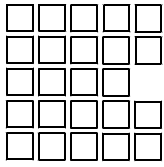
- (1) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden, insbesondere um Genehmigungshindernisse auszuräumen oder die Zweckentfremdung so gering wie möglich zu halten.
- (2) Ist auf Grund einer Auflage oder Nebenbestimmung die Genehmigung erloschen, so ist der Raum wieder Wohnzwecken zuzuführen.

### **§ 9 Negativattest**

Für Maßnahmen, die keiner Genehmigung bedürfen, weil kein Wohnraum im Sinn der Satzung gegeben ist, keine Zweckentfremdung vorliegt oder Genehmigungsfreiheit besteht, wird auf Antrag ein Negativattest ausgestellt.

### **§ 10 Zweckentfremdungsgenehmigung bei vermietetem Wohnraum**

Mieterinnen und Mieter werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens angehört und über die Erteilung einer Genehmigung unterrichtet.



## § 11 Auskunfts- und Betretungsrecht

- (1) Auf der Grundlage des Art. 3 Satz 1 ZwEWG haben die dinglich Verfügungsberechtigten, Besitzerinnen und Besitzer, Verwalterinnen und Verwalter, Vermittlerinnen und Vermittler der Behörde die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften des Gesetzes und dieser Satzung zu überwachen. Sie haben dazu auch den von der Stadt beauftragten Personen zu ermöglichen, zu angemessener Tageszeit Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten. Die Auskunftspflichtigen haben auch Tatsachen zu offenbaren, die geeignet sind, eine Verfolgung wegen einer Straftat oder einer Ordnungswidrigkeit herbeizuführen. Jedoch darf eine Auskunft, die ein Auskunftspflichtiger gemäß seiner Verpflichtung nach Satz 1 erteilt, in einem Strafverfahren oder in einem Verfahren nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten gegen den Auskunftspflichtigen oder einen in § 52 Abs. 1 StPO bezeichneten Angehörigen nur mit Zustimmung des Auskunftspflichtigen verwendet werden. Satz 1 gilt auch für Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes.
- (2) Auf der Grundlage des Art. 5 ZwEWG und dieser Satzung wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung eingeschränkt (Art. 13 GG, Art. 106 Abs. 3 BV).

## § 12 Anordnungen

Die Stadt kann anordnen, dass eine nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung beendet und der Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt wird (Art. 3 Abs. 2 ZwEWG).

## § 13 Gebühren und Auslagen

Für Amtshandlungen der Stadt nach dieser Satzung werden Gebühren und Auslagen nach der Kostensatzung erhoben.

## § 14 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Nach Art. 4 Satz 1 ZwEWG kann mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer entgegen § 4 Abs. 1 ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere Zwecke als Wohnzwecke verwendet oder überlässt.
- (2) Nach Art. 4 Satz 2 ZwEWG kann mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro belegt werden, wer entgegen § 11 Abs. 1 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt.

## § 15 Inkrafttreten; Geltungsdauer

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie gilt fünf Jahre.