

## BESCHLUSSVORLAGE

### Antrag der CSU-Fraktion auf Entwurf einer Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS)

#### Beratungsfolge

---

18.07.2017	Planungs- und Umweltausschuss	öffentlich
------------	-------------------------------	------------

#### Beschlussvorschlag

---

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) zu entwerfen und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

#### Antragsbegründung

---

Ziel ist es, zumindest den vorhandenen Wohnraum der Nutzung zu Wohnzwecken vorzubehalten. Gemäß dem Antragsschreiben vom 30.06.2017 könnte hierzu eine Zweckentfremdungssatzung hilfreich sein. Auf dieses Schreiben wird im Übrigen verwiesen.

#### Informationen seitens der Verwaltung

Puchheim lag im Zeitraum von 1992 bis 1999 bereits im Bereich einer Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum. Damals war eine Genehmigung des Landratsamtes Fürstentfeldbruck erforderlich, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken verwendet werden sollte. In diesem Zeitraum wurde über 43 Anträge auf Zweckentfremdung entschieden, die ausnahmslos auch genehmigt wurden. Allerdings ging es nur in einem Fall um eine „echte“ Zweckentfremdung im Bestand (Umwandlung eines Teils eines Wohnhauses in eine Arztpraxis), alle übrigen Fälle betrafen den Abriss von Wohnhäusern bei gleichzeitiger Schaffung des erforderlichen Ersatzwohnbaus durch eine Neubebauung des Grundstücks. Eine aktive Suche nach Leerstand oder anderen Nutzungen fand nicht statt.

Am 28.09.1999 wurde dann über eine Anfrage des Landratsamtes, ob noch ein Bedarf am Zweckentfremdungsverbot besteht, im Planungs- und Umweltausschuss beraten. Dem Vorschlag der Verwaltung, an der Regelung festzuhalten, wurde dabei mehrheitlich nicht gefolgt, weshalb der Austritt aus dem Geltungsbereich der Zweckentfremdungsverordnung beantragt wurde.

Das neu gefasste Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum ist am 01.07.2008 in Kraft getreten, wonach nunmehr die Gemeinden mittels einer Satzung das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum regeln können. Vor Inkrafttreten dieses Gesetzes wurde in der in der Planungs- und Umweltausschusssitzung am 19.02.2008 darüber entschieden, ob eine entsprechende Satzung erlassen werden soll. Zum damaligen Zeitpunkt wurde für Puchheim kein Handlungsbedarf hinsichtlich des Erlasses einer Zweckentfremdungssatzung gesehen. Zwar bestand weiterhin Wohnraumbedarf in Puchheim, dem standen aber die Ausweisungen der neuen Baugebiete Wohnpark Roggenstein und Saiblingstraße gegenüber. Rückblickend wurde auch mitgeteilt, dass das früher erforderliche Zweckentfremdungsverfahren mit einem hohen Verwaltungsaufwand und zusätzlichen Kosten für die Bauherren verbunden war. Nicht zahlenmäßig belegt werden konnten allerdings die Fälle, in denen aufgrund des damals bestehenden Zweckentfremdungsverbot von einer Nutzungsänderung von Wohnraum abgesehen wurde. In der Sitzung wurde einstimmig beschlossen, keine Zweckentfremdungssatzung zu erlassen.

In der seit 29.06.2017 geltenden Fassung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum können Gemeinden für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung von der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch eine Satzung mit einer Geltungsdauer mit höchstens fünf Jahren bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Voraussetzung hierfür ist, dass die Stadt dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen kann. Wie teilweise bereits im Antrag ausgeführt, liegt eine Zweckentfremdung 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, oder
5. beseitigt wird.

Die Zuständigkeit und damit auch das Genehmigungsverfahren hierfür liegt aufgrund der geänderten Gesetzeslage inzwischen vollständig bei den jeweiligen Kommunen. Über Anträge auf Erteilung einer Genehmigung der Zweckentfremdung ist innerhalb von drei Monaten zu entscheiden. Die Zweckentfremdung ist dabei u. a. zu genehmigen, wenn Ersatzwohnraum geschaffen wird. Es kann auch angeordnet werden, dass eine nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung beendet und der Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt wird. Wenn der Wohnraum ohne Genehmigung für andere als Wohnzwecke verwendet wird, ist dies eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € belegt werden kann.

Die Wohnraumzweckentfremdungssatzung der Landeshauptstadt München ist zur Information beigelegt. Die Zuständigkeit für den Vollzug der Satzung liegt in München beim Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration.

## **Anlagen**

---

2017 06 30 Antrag ZeS

Wohnraumzweckentfremdungssatzung-LH München

Fachbereich: Stadtplanung, Bauverwaltung

Freigabe:

Bearbeiter/in: Frau Reichel