

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2020/3493-62
Federführend: 62 Bauordnungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt: FB 6A Baurecht, Zentrale Vergabe- und Beschaffungsstelle		Aktenzeichen:	1616/20
		Datum:	02.10.2020
		Referent:	Thomas Beese
Zweckentfremdungssatzung (ZwEWS)			
Sachstandsbericht			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
14.10.2020	Bau- und Werksenat	Kenntnisnahme	

I. Sitzungsvortrag:

Mit der ZwEWS ist vor gut einem Jahr ein neues Steuerungsinstrument hinzugekommen. Seit Inkrafttreten der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWS) am 27.07.2019 bis heute wurden insgesamt 95 Zweckentfremdungsverfahren angelegt, von denen noch 42 Verfahren offen sind. 53 Verfahren konnten zwischenzeitlich abgeschlossen werden.

Bei den Vorgängen bezüglich Zweckentfremdungsangelegenheiten, die im Zeitraum vom 01.09.2019 (Umsetzungsbeginn in der Bauverwaltung) bis 01.10.2020 eingeleitet wurden, handelt es sich im Einzelnen um folgende Verfahren:

- 10 Anträge auf Zweckentfremdungsgenehmigung
- 10 Anträge auf Erteilung eines Negativattests
- 50 Anordnungsverfahren wegen vermuteter illegaler Zweckentfremdung durch Nutzungsänderung oder Leerstand
- 10 Informationsverfahren (alle im Zeitraum 01.09.2019 bis 04.11.2019) vor Entwicklung der Anordnungsverfahren oder im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren
- 15 Verfahren einer internen Prüfung im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ohne Beteiligung der Antragsteller (Überprüfung der vorgelegten Planunterlagen, ob eine nach der Zweckentfremdungssatzung zulässige Zweckentfremdung vorliegt)
- 2 anhängige Verwaltungstreitsachen beim VG Bayreuth und 1 anhängige Normenkontrollklage gegen die Zweckentfremdungssatzung beim VGH München (in der Gesamtzahl der Verfahren nicht enthalten)

Zum Thema ZwEWS ging auch eine überfraktionelle Anfrage von GRÜNES BAMBERG / ÖDP / Volt v. 29.09.2020 ein (Anlage). Zum darin enthaltenen Fragenkatalog können folgende Antworten gegeben werden:

1. Mit der Überprüfung illegaler Zweckentfremdung sowie mit der Genehmigung einer Zweckentfremdung oder der Erteilung eines Negativattests ist eine Sachbearbeiterin im Bauordnungsamt mit einer wöchentlichen Stundenzahl von 40 Stunden beauftragt. Den Vollzug der ZwEWS überwacht der Fachbereich Baurecht.
2. Insgesamt wurden 95 unterschiedliche Zweckentfremdungsverfahren eingeleitet (siehe obige Aufstellung). Im Rahmen der Anordnungsverfahren wurden 50 Anwesen kontrolliert, in denen teilweise mehrere Wohnungen auf illegale Zweckentfremdung überprüft wurden. Die Antragsverfahren auf Erteilung einer Zweckentfremdungsgenehmigung oder eines Negativattests resultieren teilweise auf vorausgehenden Anordnungsverfahren oder internen Prüfungen auf Zweckentfremdung im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren.
3. Grundsätzlich ist festzustellen, dass illegale Ferienwohnungen gehäuft in der Innenstadt anzutreffen sind. Leerstehende Wohnungen sind über das ganze Stadtgebiet verteilt.
4. Im Juni 2015 wurde vom Stadtplanungsamt eine Recherche im Internet durchgeführt und eine Liste der vorhandenen Ferienwohnungen erstellt. Diese Liste wurde im April 2019 vom Stadtplanungsamt aktualisiert und dient als Grundlage für die ab dem 01.09.2019 vorgenommenen Prüfungen. Auch auf Anzeige von Bürgern oder bei Bekanntwerden weiterer Ferienwohnungen oder leerstehender Wohnungen im Umfeld bereits überprüfter Anwesen wurden Kontrollen durchgeführt.
5. Auf der Liste des Stadtplanungsamts sind insgesamt 219 Anwesen mit Ferienwohnungen vermerkt. In dieser Zahl sind auch 113 Anwesen mit genehmigten Ferienwohnungen und noch laufenden Baugenehmigungsverfahren enthalten. Von dieser Liste wurden bisher insgesamt 92 Anwesen unabhängig davon geprüft, ob eine Baugenehmigung erteilt wurde oder ein Baugenehmigungsverfahren anhängig ist, um die Liste erneut zu aktualisieren. Bei 42 der geprüften Anwesen lagen weiterhin nicht genehmigte Nutzungen als Ferienwohnungen vor. Allein aufgrund dieser Liste sind noch weitere 127 Anwesen zu überprüfen.
6. Wenn im Rahmen einer Internet-Recherche oder durch eine Anzeige festgestellt wird, dass eine oder mehrere Ferienwohnungen angeboten werden, ohne dass eine baurechtliche Genehmigung erteilt wurde, werden die Grundstückseigentümer im Rahmen eines Anordnungsverfahrens mit dem Sachverhalt konfrontiert und aufgefordert die illegale Zweckentfremdung einzustellen. Falls nach Auffassung der Grundstückseigentümer ein sog. Altfall vorliegt (z.B. weil die illegale Nutzung als Ferienwohnung bereits seit mehr als 10 Jahren vor Erlass der Zweckentfremdungssatzung betrieben wird) oder ein anderer in der Satzung ausdrücklich aufgeführter Genehmigungstatbestand gegeben ist, kann nach Vorlage entsprechender Nachweise ein Negativattest oder eine Zweckentfremdungsgenehmigung beantragt werden. Im Rahmen der Antragsverfahren wird geprüft, ob die Tatbestandsvoraussetzungen für die Erteilung eines Negativattests oder einer Zweckentfremdungsgenehmigung tatsächlich erfüllt sind und dann ggfs. das Negativattest oder die Genehmigung erteilt.
In ähnlicher Weise wird bei vermutetem Leerstand vorgegangen. Sofern auf Anzeige oder aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes der Verdacht besteht, dass eine oder mehrere Wohnungen in einem Anwesen leer stehen und dieser Verdacht durch einen Abgleich mit den Meldedaten des Einwohnermeldeamts erhärtet wird, werden die Grundstückseigentümer mit dem vermuteten Leerstand konfrontiert und aufgefordert, die Zweckentfremdung durch Leerstand zu beenden oder anhand aussagekräftiger Unterlagen nachzuweisen, dass kein Leerstand vorhanden ist bzw. ein nach der Satzung zugelassener Grund für einen weiteren Leerstand vorliegt.
7. Insgesamt wurden bisher 50 Anordnungsverfahren eingeleitet. Falls eine nachträgliche Genehmigung der Zweckentfremdung nicht möglich ist oder kein Negativattest erteilt werden kann, werden die Grundstückseigentümer aufgefordert, die illegale Zweckentfremdung zu beenden und den Wohnraum innerhalb einer angemessenen Frist (i.d.R. zwei Monate) wieder Wohnzwecken zuzu-

führen. Die Rückführung des Wohnraums wird überwacht und ist anhand von Mietverträgen und/oder Meldebescheinigungen (bzw. durch amtsinternen Abgleich der Meldedaten) nachzuweisen.

Fortgesetzte vorsätzliche Verstöße gegen die Zweckentfremdungssatzung werden auch bußgeldrechtlich geahndet.

8. Ausnahmen von der Zweckentfremdungssatzung wurden nicht erteilt. Aufgrund vorliegender Genehmigungsvoraussetzungen wurden bisher 2 Zweckentfremdungsgenehmigungen erteilt; 5 Anträge wurden abgelehnt oder auf andere Weise z.B. durch Rücknahme abgeschlossen. 3 Verfahren sind noch laufend.
Für nachgewiesene Altfälle bzw. für Umnutzungen von anderen gewerblichen Nutzungen in Ferienwohnungen wurden bis heute 6 Negativatteste erteilt. 4 Verfahren sind noch anhängig. 3 Anordnungsverfahren, in denen sog. Altfälle vorlagen, wurden ohne Erteilung eines Negativattests abgeschlossen, da ein solches Negativattest nur auf Antrag erteilt wird und ein Antrag nicht zwingend erforderlich ist.
9. Zwischenzeitlich wurden 13 illegale Ferienwohnungen wieder Wohnzwecken zugeführt. Einige ehemalige Ferienwohnungsbetreiber haben bereits vor der Einleitung der Anordnungsverfahren freiwillig die Zweckentfremdung beendet; auf Betreiben der Stadt Bamberg wurden die betreffenden Werbeanzeigen gelöscht oder deaktiviert.
10. Die Wohnfläche des Wohnraums, die dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt wurde, ist nicht bekannt, da für die Beendigung der Zweckentfremdung und die Rückführung zu Wohnzwecken keine Planunterlagen vorzulegen sind.
11. Bei dem bisher rückgeführten Wohnraum handelt es sich um ehemalige illegale Ferienwohnungen. Die Verfahren wegen Zweckentfremdung durch Leerstand von Wohnraum, bei denen sich die Zweckentfremdung bestätigt hat, sind noch laufend, da vor einer Rückführung des Wohnraums in der Regel noch Sanierungsmaßnahmen durchzuführen sind.
12. Gegen die Ablehnung einer Zweckentfremdungsgenehmigung sind 2 Gerichtsverfahren beim Verwaltungsgericht Bayreuth anhängig. Darüber hinaus ist gegen die Zweckentfremdungssatzung eine Normenkontrollklage beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof in München anhängig.
13. Bisher konnte aufgrund einer konkreten Anzeige ein Vermieter, der Zimmer auf der Internet-Plattform Airbnb angeboten hat, zur Rückführung des Wohnraums bewegt werden. Weitere über dieses Internet-Portal angebotene Ferienwohnungen oder Einzelzimmer wurden bisher nicht verfolgt, da die Identifikation der Wohnungen und deren Betreiber schwierig ist. Auf der Startseite sind weder Adressen der Ferienwohnungen noch Angaben der Betreiber nachvollziehbar.
14. Das ist zurzeit nicht geplant, da das Bauordnungsamt ausgelastet ist. Zu einem späteren Zeitpunkt wäre dies aber möglich.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Sitzungsvortrag zur Kenntnis.
2. Die überfraktionelle Anfrage von GRÜNES BAMBERG / ÖDP / Volt vom 29.09.2020 ist damit geschäftsordnungsmäßig behandelt.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

x	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

Anlagen:

01 Anfrage von GRÜNES BAMBERG / ÖDP / Volt vom 29.09.2020

Verteiler:



GRÜNES BAMBERG · Grüner Markt 7 · 96047 Bamberg

**Herrn Oberbürgermeister
Andreas Starke
Rathaus Maxplatz**

96047 Bamberg

**Fraktionsgemeinschaft
GRÜNES BAMBERG / ÖDP / Volt**

Grüner Markt 7
96047 Bamberg
Tel.: +49 (951) 23 777
fraktion@gruenes-bamberg.de

Bamberg, 29. September 2020

Antrag: Ein Jahr Zweckentfremdungssatzung – Sachstandsbericht über Erfahrungen und Erkenntnisse, Beschluss über weiteres Vorgehen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

vor circa einem Jahr ist die Zweckentfremdungssatzung in Kraft getreten. Seither ist es nicht mehr zulässig, eine Wohnung für andere Zwecke als Wohnen zu nutzen oder längere Zeit ganz ungenutzt zu lassen.

Wir beantragen hiermit einen Sachstandsbericht im Stadtrat, der bei einer Sitzung vorgetragen wird, so dass über den Inhalt diskutiert werden kann und Beschlüsse über das weitere Vorgehen getroffen werden können.

Dabei bitten wir auch auf folgende Frage einzugehen:

1. Welches städtische Personal ist mit welchem Zeitumfang mit der Umsetzung der Zweckentfremdungssatzung befasst?
2. Wie viele Wohnungen wurden bisher kontrolliert?
3. Wie war die örtliche Verteilung der Wohnungen im Stadtgebiet?
4. Woher kamen die Informationen über die eventuelle Zweckentfremdung der Wohnungen?
5. Wie viele Wohnungen stehen noch zur Kontrolle an?
6. Wie wird kontrolliert, ob eine Zweckentfremdung tatsächlich vorliegt?
7. In wie vielen Fällen wurde eine Zweckentfremdung festgestellt und wie wurde danach verfahren?
8. Wie viele Ausnahmegenehmigungen wurden erteilt?
9. Wie viele Zweckentfremdungen konnten durch die Satzung beendet werden?
10. Wie viel Wohnraum konnte somit zurück gewonnen werden?
11. Worin bestand jeweils die Zweckentfremdung?
12. Gab bzw. gibt es diesbezüglich Klagen gegen die Stadt?

Auch die Vermietung von Wohnungen über die Internet-Plattform AirBnB kann eine Zweckentfremdung darstellen. In Irland gab es vor kurzem ein Urteil gegen AirBnB, wonach AirBnB Vermieter-Daten den Steuerbehörden offen legen muss. Die Stadt München versucht, über diesen Weg ebenfalls an Informationen in Sinne der Zweckentfremdungssatzung zu kommen, was aussichtsreich erscheint, da es sich um ein letztinstanzliches Urteil und ein gleichwertiges Gemeinwohl-Interesse (Wohnraum) handelt.

13. Sind der Stadtverwaltung Daten von über AirBnB vermieteten Ferienwohnungen bekannt?
14. Wird die Stadt – gleich München – proaktiv auf AirBnB zugehen, um diese Informationen abzufragen?

Vielen Dank für Ihre Bemühungen.
Mit freundlichen Grüßen



Hans-Günter Brünker



Michael Schmitt



Tamara Pruchnow