

Informationsblatt zur Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Häufig gestellte Fragen:

1. *Frage: Was soll durch die Satzung geregelt werden und warum?*

Antwort:

Die Satzung der Stadt Bamberg (ZwEWS) möchte aufgrund der Wohnungsknappheit im Stadtgebiet verhindern, dass verfügbarer Wohnraum zu anderen Zwecken als denen des Wohnens genutzt wird.

2. *Frage: Warum darf die Stadt Bamberg das?*

Antwort:

Die bayerischen Städte und Gemeinden wurden hierzu durch das bayerische Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 10.12.2007 ermächtigt. Der Freistaat Bayern möchte auch künftig gewährleisten, dass die bayerische Bevölkerung ausreichend mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen versorgt wird. Da die einzelnen Gemeinden und Städte im Freistaat im Einzelfall besser beurteilen können, welche Maßnahmen zur Umsetzung dieses Ziels zu ergreifen sind, hat er es ihnen überlassen, die näheren Einzelheiten zu regeln. Aus diesem Grund hat die Stadt Bamberg die Satzung erlassen.

3. *Frage: Wann bin ich von der Satzung betroffen?*

Antwort:

Sie sind dann von der Satzung betroffen, wenn Sie entweder als Eigentümer oder als Mieter Wohnraum im Stadtgebiet Bamberg zu anderen Zwecken als denen des Wohnens nutzen bzw. nutzen wollen. Dies gilt jedoch nicht für solchen Wohnraum, für den eine Genehmigungspflicht nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und 3 BayWoFG) besteht.

4. *Frage: Was genau versteht die Satzung unter Wohnraum?*

Antwort:

Mit Wohnraum meint die Satzung sämtliche Räume, die hauptsächlich dem Wohnen dienen, also die länger andauernde Führung eines selbstständigen Haushalts ermöglichen. Damit fallen neben der klassischen Wohnnutzung z.B. auch Werks- und Dienstwohnungen sowie Wohnheime unter den Begriff des Wohnraums.

5. *Frage: Wann liegt KEIN Wohnraum vor?*

Antwort:

Die Satzung sieht fünf Fälle vor, in denen kein Wohnraum vorliegt:

1. Wenn der Wohnraum nicht nur dem Wohnen dient, sondern im engen Zusammenhang mit einer bestimmten Tätigkeit steht, z.B. Wohnraum für Aufsichtspersonen auf einem Betriebsgelände oder Hausmeisterwohnungen im Schulgebäude;
2. Wenn der Raum bereits seit zehn Jahren vor dem Inkrafttreten dieser Satzung (05.12.2020) nachweislich nicht zu Wohnzwecken genutzt wurde (z.B. durch die Vorlage von Steuerunterlagen, die beweisen, dass schon lange eine gewerbliche Nutzung vorlag; dann muss allerdings gegebenenfalls noch ein baurechtlicher Umnutzungsantrag gestellt werden) ODER zwei Monate vor dem Inkrafttreten der Satzung ein vollständiger baurechtlicher Umnutzungsantrag im Bauordnungsamt vorlag;
3. Wenn der Raum noch nicht bezugsfertig ist, da z.B. noch keine Fenster eingesetzt wurden. Der Eigentümer darf dies jedoch nicht absichtlich herbeigeführt haben, z.B. indem er den Einbau von Fenstern verhindert oder verzögert hat;
4. Wenn eine Wohnnutzung nach den Regelungen des Baurechts nicht möglich ist (z.B. bei Brandschutzmängeln oder bei Mängeln der Belichtung/Belüftung),
5. Wenn ein dauerhaftes Bewohnen des Raums nicht möglich ist. Nach der Satzung ist dies in zwei Fällen zu bejahen:
 - a. Bei Missetänden, die ein Bewohnen unmöglich machen (z.B. bei Defiziten der Instandhaltung des Raums, Baufälligkeit, keiner dauerhaften Beheizbarkeit, keine funktionierenden Sanitäreanlagen o.ä.); darüber hinaus darf die Herstellung eines bewohnbaren Zustands wirtschaftlich nicht zumutbar sein. Dies kann z.B. dann angenommen werden, wenn die notwendigen Investitionen nicht über die Mieteinnahmen refinanziert werden können.
 - b. Wenn der Raum unerträglichen Umwelteinflüssen ausgesetzt ist, beispielsweise wenn er sich an einer stark befahrenen Straße befindet. Schädliche Umwelteinwirkungen können auch bei Geruchsbelastungen vorliegen, z.B. wenn sich der Wohnraum neben einem stark emittierenden Industriebetrieb befindet.

6. *Frage: Wann liegt eine Zweckentfremdung nach der Satzung vor?*

Antwort:

Eine Zweckentfremdung liegt nach der Satzung vor, wenn der Wohnraum:

- a. Überwiegend für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird, also beispielsweise als Arztpraxis, Rechtsanwaltskanzlei, Friseursalon oder als Pension/Boardinghaus;

- b. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist, z.B. durch Umbau eines größeren Wohnhauses in einen bordellartigen Betrieb, Swingerclub, Gastronomie o.ä.. **Auch das Verkommen Lassen von Wohnraum fällt hierunter;**
- c. mehr als acht Wochen im Kalenderjahr gewerblich für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird, z.B. als Ferienwohnung oder Monteursunterkunft – wechselnde Unterbringung von Verwandten ist dagegen unschädlich;
- d. länger als drei Monate ohne einen guten Grund (z.B. zügig durchgeführte Renovierung oder Ausbau) leer steht oder
- e. durch Abbruch beseitigt wird.

7. *Frage: Gibt es auch Fälle, in denen KEINE Zweckentfremdung vorliegt?*

Antwort:

Ja, die gibt es. Die Satzung sieht vier solcher Fälle vor:

- a. Wenn Wohnraum leer steht und trotz erheblicher Bemühungen nicht für längere Zeit vermietet werden kann. Das muss der Vermieter bei der Behörde allerdings nachweisen, z.B. durch geschaltete Annoncen, Antworten auf Mietgesuche, dokumentierte Besichtigungstermine usw.. Auch darf dies nicht vom Vermieter – z.B. durch das Verlangen sog. Wuchermieten – absichtlich herbeigeführt werden;
- b. wenn Wohnraum vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht (z.B. weil er umgebaut, instand gesetzt oder modernisiert wird oder bei Mieterwechsel). Auch dies muss der Behörde nachgewiesen werden;
- c. wenn der Wohnraum zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken mitgenutzt wird, hier jedoch die Wohnnutzung überwiegt. Dies ist beispielsweise bei einem Arbeitszimmer, einer Tätigkeit als Tageseltern oder einem Kanzlei-/Behandlungsraum innerhalb einer größeren Wohnung der Fall oder
- d. wenn der Wohnraum mit anderem Wohnraum zur weiteren Wohnnutzung zusammgelegt oder geteilt wird (aus zwei kleineren aneinandergrenzenden Wohnungen wird durch Einreißen der trennenden Mauer eine große Wohnung gemacht und gemeinsam genutzt oder aus einer großen Wohnung werden durch Umbau zwei kleinere. Dies darf allerdings nicht zu einer Umgehung von oben c. führen).

8. *Frage: Was kann getan werden, wenn eine Zweckentfremdung nach der Satzung vorliegt?*

Antwort:

Es kann eine Genehmigung hinsichtlich der Erlaubnis der Zweckentfremdung beantragt werden. Ein solcher Antrag kann im Internet an gleicher Stelle wie diese Hinweise heruntergeladen werden (weitere Infos bei Fragen 9-12).

9. *Frage: Welche Unterlagen muss ich mit dem Antrag einreichen?*

Antwort:

Zusammen mit dem Antrag müssen ein Grundrissplan der betroffenen Flächen im Maßstab 1:100 oder 1:200 und Wohnflächenberechnungen der betroffenen Räume eingereicht werden. Darüber hinaus muss ein Eigentumsnachweis (z.B. aktueller Grundbuchauszug oder ein notarieller Kaufvertrag und eine Auflassungsvormerkung) vorgelegt werden, mit dem nachgewiesen wird, wer Eigentümer oder Eigentümerin des bestehenden Wohnraums ist. Weiterhin kann zur Beschleunigung des Verfahrens eine Anhörung der jeweiligen Mieterin oder des jeweiligen Mieters der betroffenen Wohnungen mitgeschickt werden (siehe Frage 17). Das notwendige Formblatt kann im Internet an gleicher Stelle wie diese Hinweise heruntergeladen werden.

Falls Ersatzwohnraum geschaffen wird (siehe Frage 13), sind für diese Flächen ebenfalls ein Grundrissplan, Wohnflächenberechnungen und ein Eigentumsnachweis einzureichen.

10. *Frage: Wer kann die Genehmigung beantragen?*

Antwort:

Die Genehmigung kann nur von der oder dem Verfügungsberechtigten beantragt werden; das sind alle Personen, die dinglich berechtigt sind, wie Eigentümerinnen und Eigentümer (auch nach Wohnungseigentumsrecht), Erbbau- oder Nießbrauchsberechtigte und Inhaberinnen und Inhaber eines Wohnrechts nach § 1093 BGB.

Die Verfügungsberechtigten können sich in dem Genehmigungsverfahren auch vertreten lassen; in diesem Fall ist dann zusätzlich zu den Unterlagen der Frage 9 eine Vertretungsvollmacht vorzulegen.

11. *Frage: Wo kann die Genehmigung beantragt werden?*

Antwort:

Die Genehmigung ist beim Bauordnungsamt der Stadt Bamberg (Technisches Rathaus, Untere Sandstraße 34, 96049 Bamberg) zu beantragen. Wenn alle erforderlichen Unterlagen vollständig und prüfbar eingereicht sind, entscheidet das Bauordnungsamt innerhalb von sechs Monaten über den Antrag. Im Falle des Fristablaufs ohne vorherige Entscheidung gilt der Antrag als genehmigt.

12. *Frage: In welchen Fällen ist mit der Erteilung einer solchen Genehmigung zu rechnen?*

Antwort:

Die Stadt Bamberg erteilt nur dann eine Genehmigung, wenn das Interesse an der Erhaltung des Wohnraums von anderen schutzwürdigen Interessen verdrängt wird. Dies wäre beispielsweise dann zu bejahen, wenn in den betroffenen Räumen ein Kindergarten oder Ärztehaus betrieben werden soll und hierfür im Stadtviertel an dieser Stelle dringend Bedarf besteht.

Das Bauordnungsamt kann außerdem eine Genehmigung erteilen, wenn die Zweckentfremdung durch die Schaffung von Ersatzwohnraum ausgeglichen wird. Dadurch soll ge-

währleistet werden, dass der nutzbare Wohnraum quantitativ und qualitativ erhalten bleibt. Siehe auch Frage 13.

13. Frage: Welche Anforderungen werden an die Schaffung von Ersatzwohnraum gestellt?

Antwort:

Die Satzung sieht insgesamt fünf Anforderungen an die Schaffung von Ersatzwohnraum vor:

1. Der Ersatzwohnraum muss sich im Stadtgebiet Bamberg befinden und darf vorher nicht als Wohnraum genutzt worden sein, z.B. bei einer vorherigen gewerblichen Nutzung (Friseur, Metzgerei, Bäckerei o.ä.) – Neubau Erstbezug scheidet damit ebenfalls aus,
2. der Ersatzwohnraum muss von demjenigen geschaffen werden, der eine Genehmigung für die Zweckentfremdung erhalten möchte,
3. der Ersatzwohnraum muss in zeitlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen werden; dadurch soll verhindert werden, dass Ersatzwohnraum „auf Vorrat“ geschaffen wird,
4. der Ersatzwohnraum muss hinsichtlich der Größe und des Standards mit dem zweckentfremdeten Wohnraum vergleichbar sein, z.B. bei Zweckentfremdung einer Wohnung (z.B. in eine Arztpraxis) in einem größeren Wohnhaus und Ausgleich durch eine vergleichbare leerstehende Gewerbeeinheit in selber Lage. Auch darf eine Zweckentfremdung nicht durch einen ausgesprochen luxuriösen Wohnraum – z.B. durch ein Penthouse in Innenstadtlage – ausgeglichen werden und
5. der Ersatzwohnraum muss dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung stehen, wie vorher der zweckentfremdete Wohnraum; familiengerechter Wohnraum, beispielsweise in der Nähe eines Spielplatzes oder einer Parkanlage, darf nur durch ebensolchen Wohnraum ersetzt werden.

Für eine Genehmigungserteilung müssen ALLE fünf Voraussetzungen erfüllt sein. Dabei muss dem Bauordnungsamt durch prüfbare Unterlagen dargelegt werden, dass der Ersatzwohnraum finanzierbar und umsetzbar ist. Die Schaffung des Ersatzwohnraumes wird als Auflage in den Bescheid aufgenommen mit der Folge, dass die Genehmigung aufgehoben werden kann, wenn der Ersatzwohnraum doch nicht (dauerhaft) geschaffen wird.

14. Frage: Kann trotz fehlenden vollständigen Ausgleichs durch Ersatzwohnraum eine Genehmigung für die Zweckentfremdung erteilt werden?

Antwort:

Ja. Dies ist allerdings nur gegen eine einmalige Ausgleichszahlung an die Stadt Bamberg möglich. Die Berechnung der Ausgleichszahlung ist in der Satzung geregelt.

15. Frage: Was geschieht bei nur vorübergehendem Verlust von Wohnraum?

Antwort:

Bei vorübergehendem Verlust von Wohnraum (z.B. Auswechnutzung als Büro während Renovierungsarbeiten an Büroräumen) kann eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung in Höhe der lageangemessenen Bamberger Bruttokaltmiete in Betracht kommen. Hierfür kann die Stadtverwaltung Sicherheiten verlangen z.B. in Form einer Bürgschaft.

16. Frage: Kann in solchen Fällen, in denen eine Genehmigung wegen Zweckentfremdung nicht erforderlich ist, ein Nachweis beantragt werden?

Antwort:

Ein solcher Nachweis ist in Form eines sogenannten Negativattests möglich. Dieses kann auch beim Bauordnungsamt beantragt werden.

17. Frage: Habe ich als Mieterin/Mieter vor der Genehmigungserteilung die Möglichkeit der Stellungnahme?

Antwort:

Ja. Das Bauordnungsamt hört die jeweiligen Mieterinnen/Mieter vor der Genehmigungserteilung an und informiert sie über eine erteilte Genehmigung. Hierfür sollen die Mieterinnen/Mieter ein Formular der Stadt Bamberg ausfüllen. Dieses Formular kann im Internet an derselben Stelle wie diese Hinweise heruntergeladen werden bereits und von der Antragstellerin oder dem Antragsteller an die Mieterin oder den Mieter weiter gegeben werden (siehe Frage 9).

18. Frage: Welche Mitwirkungspflichten treffen mich als Antragstellerin oder Antragsteller auf Genehmigung der Zweckentfremdung?

Antwort:

Der Stadtverwaltung steht im Falle eines Antrags auf Genehmigungserteilung ein Auskunfts- und Betretungsrecht zu. Die Antragstellenden haben die erforderlichen Auskünfte zu geben sowie die entsprechenden Unterlagen vorzulegen. Auch ist es den von der Stadt beauftragten Personen zu gestatten, zu angemessener Tageszeit die jeweiligen Räume zu betreten.

19. Frage: Welche Möglichkeiten hat das Bauordnungsamt, wenn eine Zweckentfremdung auch nachträglich nicht genehmigt werden kann?

Antwort:

Das Bauordnungsamt kann in solchen Fällen anordnen, die Zweckentfremdung binnen einer angemessenen Frist zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen. Ist der Wohnraum unbewohnbar geworden, so kann eine Instandsetzung angeordnet werden. Letzteres gilt allerdings nur dann, wenn die Instandsetzung mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist, beispielsweise durch Mieteinnahmen refinanziert werden kann.

20. Frage: Was geschieht, wenn trotz Zweckentfremdung eine Genehmigung nicht beantragt oder eine Zweckentfremdung unerlaubt fortgesetzt wird?

Antwort:

Die ungenehmigte Zweckentfremdung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar. Die Höhe des Bußgeldrahmens ergibt sich aus dem Landesgesetz ZwEWG. In solchen Fällen kann das Bauordnungsamt eine Geldbuße von bis zu 500.000 Euro verhängen. Ebenfalls mit Geldbuße kann geahndet werden, wenn die erforderlichen Auskünfte nicht oder fehlerhaft erteilt werden oder eine Betretung verweigert wird.

21. Frage: Welche Rechtsschutzmöglichkeiten stehen mir zu?

Antwort:

Gegen behördliche Maßnahmen im Rahmen dieser Satzung kann vor dem zuständigen Verwaltungsgericht geklagt werden. In dringenden Fällen kann vor dem Verwaltungsgericht zusätzlich Eilrechtsschutz beantragt werden.

22. Frage: Ab wann gilt die Satzung?

Antwort:

Die Satzung trat am 05.12.2020, am Tag nach ihrer Veröffentlichung im Rathausjournal in Kraft. Die Satzung gilt für einen Zeitraum von zunächst fünf Jahren.

Stand 08.10.2021