# SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

| | |
|---|---|
| Sitzung | Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses |
| Beschlussorgan | Hauptausschuss |
| Sitzungstag | 20.10.2022 |
| Beginn | 16:00 Uhr |
| Ende | 16:34 Uhr |

## I. Ladung der Mitglieder des Beschlussorgans

Der erste Bürgermeister eröffnete die Sitzung und stellte fest, dass zu der heutigen Sitzung des Hauptausschusses alle 10 Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden. Einwände dagegen wurden nicht vorgetragen. Es waren zur Sitzung erschienen:

**Erster Bürgermeister Hans-Peter Dangschat**
**und die Stadtratsmitglieder:**

Bauregger Matthias
Danner Johannes
Kneffel Hans
Mirbeth Stephan
Mollner Michael
Seitlinger Bernhard
Stoib Christian
Trenker Adolf
Zembsch Helga
Zunhammer Angelika

**Nicht erschienen war(en):** **Grund (un)entschuldigt:**

## II. Beschlussfähigkeit des Beschlussorgans

Der erste Bürgermeister stellte die Beschlussfähigkeit des Hauptausschusses fest und erkundigte sich nach Einwänden gegen die Tagesordnung; es wurden keine Einwände vorgetragen.

# III. Tagesordnung

## 1. Beschließende Angelegenheiten

1.1 Genehmigung der Annahme von Spenden

## 2. Vorberatende Angelegenheiten

2.1 Erlass einer Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungssatzung – ZeS)

# IV. Beschlüsse

## 1. Beschließende Angelegenheiten

## 1.1 Genehmigung der Annahme von Spenden

Es wurden keine Spenden zur Genehmigung vorgelegt.

## 2. Vorberatende Angelegenheiten

## 2.1 Erlass einer Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungssatzung – ZeS)

Aufgrund der stetig steigenden Nachfrage nach Wohnraum sowohl in Städten als auch in ländlichen Gebieten hat das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr die Empfehlung an die Kommunen gegeben, Satzungen zu erlassen, um der Zweckentfremdung von Wohnraum entgegenzuwirken.

Ziel soll es sein, bestehenden Wohnraum zu erhalten, indem dieser nicht unbegründet leer steht oder für touristische oder gewerbliche Zwecke genutzt wird.

Der Erlass einer Zweckentfremdungssatzung ist auf Grundlage des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsgesetz - ZwEWG) möglich, wenn im jeweiligen Gebiet der Kommune die ausreichende Versorgung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Ein Indiz hierfür ist, dass die Stadt oder Gemeinde in den Geltungsbereich der Mieterschutzverordnung aufgenommen wurde.
Dies ist für die Stadt Traunreut der Fall.

Mit dem Erlass der Satzung kann die Stadt festlegen, dass die nachfolgend genannten sowie weitere Nutzungen zu anderen als Wohnzwecken grundsätzlich verboten sind und nur mit einer Genehmigung der Kommune zugelassen werden.

- Mehr als 50% der Gesamtfläche der Wohnung werden für gewerbliche oder berufliche Zwecke genutzt.
- Die Wohnung wird mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr wiederholt kurzfristig, also tage- oder wochenweise, an Touristen oder Geschäftsreisende vermietet.
- Der Wohnraum steht seit mindestens drei Monaten leer.

- Das Mietshaus soll abgerissen werden.

Gem. Art 1 Satz 1 ZwEWG liegt Zweckentfremdung vor, wenn der Wohnraum überwiegend zu anderen als Wohnzwecken genutzt wird.

„Wohnraum“ im Sinne des ZwEWG liegt vor bei Räumen, die nach Anlage und baulicher Ausstattung tatsächlich und baurechtlich geeignet sind, auf Dauer bewohnt zu werden, und die subjektiv dazu bestimmt sind.
Für die objektive Eignung der Räume zum dauerhaften Wohnen ist eine gewisse Mindestausstattung erforderlich (Kochraum mit Entlüftungsmöglichkeit, Wasserzapfstelle, Spülbecken und Anschlussmöglichkeit für Gas- oder Elektroherd sowie eine Toilette und ein Bad).
Die neben der objektiven Eignung geforderte subjektive Bestimmung, dass ein Raum Wohnzwecken dienen soll, wird in der Regel in der Baugenehmigung liegen; sie kann aber auch schlüssig, durch die Ausstattung mit wohntypischem Mobiliar erfolgen.

In der Entscheidung über die Genehmigung oder Versagung der Nutzung zu anderen als Wohnzwecken hat die Kommune zu prüfen, ob vorrangige öffentliche Belange oder schutzwürdige private Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen.

Vorrangige öffentliche Interessen für eine Zweckentfremdung sind insbesondere gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen oder lebenswichtigen Diensten verwendet werden soll, die gerade an dieser Stelle dringend benötigt werden und für die anderen Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht beschafft werden können.

Schutzwürdige private Interessen überwiegen vor allem dann, wenn der Mieter oder Verfügungsberechtigte ohne Nutzung der betreffenden Räume zu ganz bestimmten Zwecken in seiner bestehenden wirtschaftlichen Existenz unausweichlich bedroht wäre.

Ist kein vorrangiges öffentliches Interesse oder schutzwürdiges privates Interesse an der Zweckentfremdung gegeben, so ist grundsätzlich die Genehmigung zu versagen.
Ausnahmen hiervon können gem. Art. 2 Abs. 1 Nr. 2 ZwEWG die Schaffung von Ersatzwohnraum oder die Leistung einer Ausgleichszahlung sein.

Nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 ZwEWG haben die dinglich Verfügungsberechtigten, Besitzer, Verwalter und Vermittler der Gemeinde die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften des Zweckentfremdungsgesetzes zu überwachen.

Art. 3 Abs. 1 S. 5 ZwEWG erhält die Ermächtigung für die Kommunen, auch Dienstanbieter im Sinne des Telemediengesetzes zur Mitwirkung bei der Sachverhaltsaufklärung heranzuziehen (bspw. Online-Plattformen zur Inserierung und Vermittlung von Ferienwohnungen etc.).

Ein Verstoß gegen die Mitwirkungspflichten ist eine Ordnungswidrigkeit gem. Art. 4 S. 2 ZwEWG, die mit einem Bußgeld von bis zu 50.000 € geahndet werden kann.

Gem. Art. 3 Abs. 2 ZwEWG kann die Gemeinde anordnen, dass eine nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung beendet und der Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt wird.

Die möglichen Anordnungen beziehen sich auf eine

- Nutzungsuntersagung (bspw. bei Zweckentfremdung durch hotelähnliche Vermietungen)
- Räumungsanordnungen (bspw. Räumung des Inventars einer Arztpraxis oder Maklerbüros aus einer Wohnung)
- Anordnung der Instandsetzung oder Wiederherstellung eines unbewohnbar gewordenen Wohnraums

Wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke verwendet oder überlässt, kann mit Geldbuße bis zu 500.000 € belegt werden.

**Beschlussvorschlag:**
Der Stadtrat beschließt den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung auf Grundlage des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG). *Der dieser Niederschrift anliegende Satzungsentwurf ist Bestandteil des Beschlusses.*

**Dieser Beschlussvorschlag wurde mit 1:10 Stimmen abgelehnt.**

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Hans-Peter Dangschat
Erster Bürgermeister

Schriftführer

Bernhard Pecher

## V. Anlagen zu den Tagesordnungspunkten

**Anlage zu Tagesordnungspunkt 2.1 (Seite 57)**

# Zweckentfremdungssatzung der Stadt Traunreut

Vom ...

Aufgrund des Art. 1 Satz 1 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) erlässt die Stadt Traunreut folgende Satzung:

### § 1
### Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

(1) Im Gebiet der Stadt Traunreut bedarf die Zweckentfremdung von Wohnraum der Genehmigung der Stadt.

(2) 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 oder

5. beseitigt wird.

### § 2
### Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 4 ZwEWG kann

1. mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum zweckentfremdet.

2. mit Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich entgegen Art. 3 Abs. 1 ZwEWG Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt.

## § 3

## Inkrafttreten, Außerkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am 01.01.2023 in Kraft. Sie tritt mit Ablauf des 31.12.2027 außer Kraft.

Traunreut, den …

STADT TRAUNREUT

Hans-Peter Dangschat
Erster Bürgermeister