

## Nutzungsänderung trifft Zweckentfremdung

Text: Jutta Heinkelmann

**2**009 trat das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) in Kraft. Im Zuge der Föderalismusreform war die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz für das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum auf die Länder übertragen worden. 2017 wurden die neuen Entwicklungen im Bereich der „Fremdenbeherbergung“, Stichwort: Airbnb, dort aufgenommen.

Die Umsetzung des Gesetzes erfolgt über kommunale Zweckentfremdungsverbotssatzungen, gemäß Art. 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern. Voraussetzung für den Erlass einer solchen Satzung ist, dass es sich um ein Gebiet handelt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies zu beurteilen, ist Aufgabe der jeweiligen Kommune. Liegt die Gemeinde in einem der von der Staatsregierung gelisteten Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten, so erleichtert dies das Erlassen einer solchen Satzung. Ziel der Satzung ist es, den bestehenden Wohnraum zu erhalten und so dem Wohnraummangel entgegenzuwirken. Zweckentfremdungen bedürfen eines Antrags und einer Genehmigung durch die Gemeinden.

Die Satzungen können entweder das gesamte Gemeindegebiet umfassen oder auch nur Teile davon. Sie sind jeweils fünf Jahre gültig. Eine Zweckentfremdung liegt nach Art. 1 Satz 1 ZwEWG vor, wenn der Wohnraum überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt wird. Nach Art. 1 Satz 2 ZwEWG handelt es sich insbesondere dann

um eine Zweckentfremdung, wenn mehr als 50% der Gesamtfläche des Wohnraums für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird. Achtung also bei Nutzungsänderungen! Ferner, wenn der Wohnraum mehr als insg. acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdbeherbergung genutzt wird, Wohnraum länger als drei Monate leer steht oder sogar beseitigt wird – Achtung bei Abbruch!

Aber damit nicht genug: Das Gesetz geht explizit auch auf bauliche Veränderungen ein. Geregelt ist, dass eine Zweckentfremdung vorliegt, wenn der Wohnraum baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist. Hierzu gehört z.B. das Entfernen des Daches eines Wohnhauses, der Abriss von Außenwänden oder auch der Ausbau der Badeinrichtung.

In der informativen Arbeitshilfe des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen Bau und Verkehr „Zweckentfremdung von Wohnraum“ wird zum Thema „Zweckentfremdungsgenehmigungen und Verfahren nach anderen Vorschriften“ in Punkt 9 ausgeführt: „Steht eine beantragte Zweckentfremdung im Zusammenhang mit einem anderen, insbesondere einem bauaufsichtlichen Verfahren oder einem Genehmigungsverfahren nach § 172 BauGB (im Erhaltungssatzungsgebiet), so ist behördlicherseits dafür zu sorgen, dass alle Verfahren in Kenntnis voneinander geführt werden. Dies gilt auch bei verfahrensfreien und freigestellten Vorhaben (Art. 57, 58 BayBO). Zwar sind die genannten Verfahren und das Verfahren der Genehmigung einer Zweckentfremdung rechtlich

voneinander unabhängig und unterliegen selbstständigen Prüfungsmaßstäben, doch kann es notwendig sein, zeitliche Abhängigkeiten zu schaffen. Die Betroffenen sind im jeweiligen Verfahren unverzüglich darauf hinzuweisen, dass die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens im anderen Verfahren nicht eingeschlossen ist, vielmehr gesondert darüber zu entscheiden ist.“

Soweit die Theorie. In der Praxis sieht es jedoch oft anders aus. Denn leider wird dieser Informationspflicht wohl nicht in allen Kommunen so nachgekommen. Die Stelle, die für das Antragsverfahren zum Vollzug der Zweckentfremdungsverbotssatzung zuständig ist, ist eine andere als die, die die Baugenehmigungsverfahren verantwortet. Diese Stellen sind in der Praxis oftmals schlecht verknüpft. Offenbar werden die Bauherrschaft und ihre Planenden nicht immer auf eine eventuelle Zweckentfremdung und diesbezüglich einzuholende Genehmigung hingewiesen. Auch prüft die zuständige Baubehörde nicht, ob eine solche erforderlich ist. Im schlimmsten Fall verfügt die Bauherrschaft am Ende über eine Baugenehmigung, mit der sie nichts anfangen kann, weil die damit verbundene Zweckentfremdung nicht genehmigt wird. Und die Höhe des Bußgeldes ist beträchtlich: sie reicht bis zu 500.000 €.

Deshalb sollten Sie nicht nur unbedingt prüfen, ob ein Vorhaben im Geltungsbereich einer Zweckentfremdungsverbotssatzung liegt, sondern auch Ihre Bauherrschaft beizeiten darauf hinweisen. Damit genügend Sie dann auch Ihrer allgemeinen Hinweispflicht. □

**NN** Neues aus der Normung