

## I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	08.12.2021	öffentlich - Vorberatung
Stadtrat	22.12.2021	öffentlich - Beschluss

### Einführung einer Zweckentfremdungssatzung im Bereich der Stadt Fürth

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	Folgende Referenzvorlage vorhanden: SpA/0897/2021
<b>Anlagen:</b> Satzung der Stadt Fürth über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungssatzung – ZeS)	

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt:

1. Die Zuständigkeit für das Zweckentfremdungsrecht wird nach interner Abstimmung zwischen Referat IV und Referat V dem Referat für Soziales, Jugend und Kultur (Referat IV) übertragen.
2. Das Amt für Organisation und Digitalisierung (OrgA) wird beauftragt, den Stellenbedarf für den Vollzug des Zweckentfremdungsrechts zu begutachten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen. Seitens GWF sind entsprechende Raumkapazitäten bereitzustellen.
3. Die Satzung der Stadt Fürth über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungssatzung – ZeS) wird hiermit beschlossen.  
Die Satzung wird umgehend bekanntgemacht. Parallel dazu werden die für den Vollzug erforderlichen Stellen geschaffen und besetzt.

### **Sachverhalt:**

Die Stadtratsfraktion DIE LINKE hat mit Schreiben vom 02.12.2020 beantragt, der Bau- und Werkausschuss möge dem Stadtrat die Einführung einer Zweckentfremdungssatzung i. S. des Bayer. Zweckentfremdungsgesetzes ZwEWG empfehlen.

Bau- und Werkausschuss sowie Stadtrat haben wiederholt unter den Aspekten „Kurzzeitvermietung“, „Zweckentfremdungssatzung“, „Leerstandsverbotssatzung“ über das Thema „Zweckent-

fremdung von Wohnraum“ beraten (Vorlagen SpA/0766/2019, SpA/562/2018, SpA/252/2014, SpA/283/2014, SpA/236/2013, SpA/0897/2021).

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.02.2021 beschlossen (TOP 16, Beschluss-Nr. 258):

**„Aufgrund der vorgelegten Daten wird die Notwendigkeit einer Zweckentfremdungssatzung gesehen. Die für den Vollzug der Zweckentfremdungssatzung erforderliche Personalausstattung muss zeitnah im dann zuständigen Referat, (welches noch festzulegen wäre) geschaffen werden. Da eine Zweckentfremdungssatzung erst mit der Bereitstellung des entsprechenden Personals umsetzbar ist, soll die Zeit bis zu den Haushaltsberatungen für 2022 genutzt werden, um weitere Entwicklungen zu beobachten und das Thema im Herbst dem Stadtrat bzw. den entsprechenden Gremien erneut vorzulegen.“**

Hinsichtlich der Erläuterungen zum Zweckentfremdungsrecht und den damit verbundenen Fragestellungen wird - insbesondere - auf Vorlage SpA/897/2021 Bezug genommen.

### **1. Auftrag zur Beobachtung der Entwicklungen**

Hinsichtlich der Angebotslage auf airbnb erfolgten folgende Abfragen:

Abfrage am 14.09.2020 für den Zeitraum 05.11. – 12.11.2020

Abfrage am 14.12.2020 für den Zeitraum 01.03. – 31.03.2021

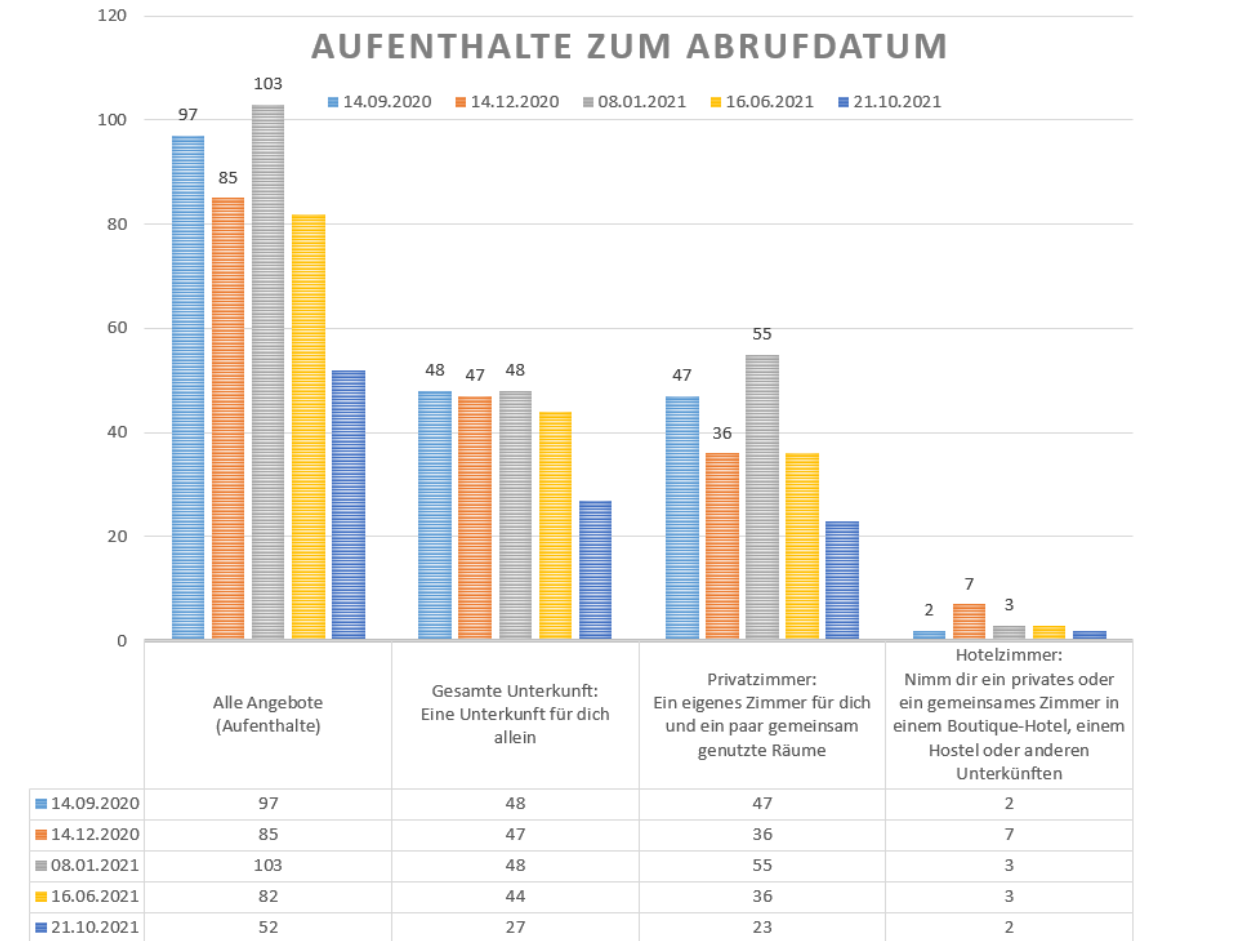
Abfrage am 08.01.2021 für den Zeitraum 18.01. – 30.01.2021

Abfrage am 16.06.2021 für den Zeitraum 02.08. – 22.08.2021

Abfrage am 21.10.2021 für den Zeitraum 01.11. – 10.11.2021

Der räumliche Geltungsbereich der Abfragen wurde händisch auf der Kartendarstellung der airbnb-Auswahlseite festgelegt, da bei der Sucheingabe „Fürth“ auch das Umfeld der Stadt Fürth (Nürnberg, Zirndorf ...) berücksichtigt würde.

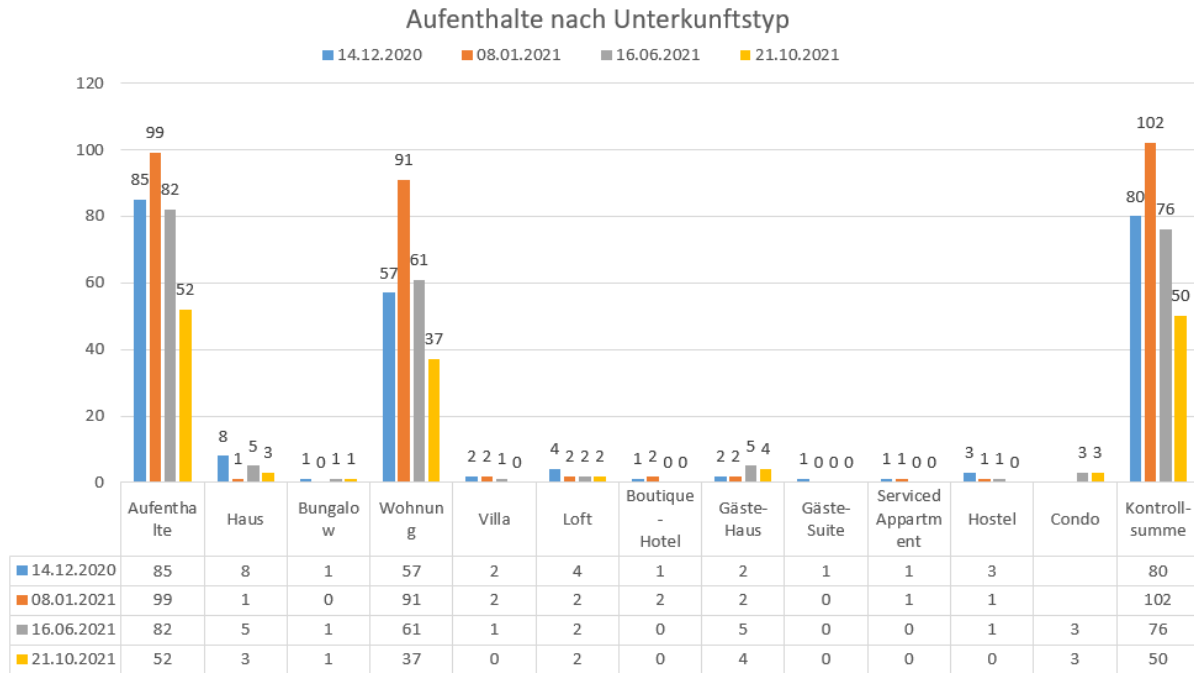
Die Ergebnisse der Abfrage stellen sich wie folgt dar (Kategorisierung nach airbnb):



In der Auswertung fällt auf, dass die Anzahl der Aufenthaltsmöglichkeiten (alle Aufenthalte) oft von der Summe der Einzelangebote abweicht, dies könnte ggf. auf Mehrfachnennungen bzw. Mehrfachkategorisierungen zurückzuführen sein.

Auffällig ist h. E. ebenfalls, dass trotz Corona-Krise mit ihren unterschiedlichen Lock-Down-Phasen ein relativ statischer Anteil an Aufenthaltsmöglichkeiten vorgehalten wird – eine Aussage darüber, ob es sich hierbei um klassische Zweckentfremdungen i. S. des Zweckentfremdungsrechts handelt, kann hieraus jedoch nicht abgeleitet werden.

Die Aufenthalte (Angebote) untergliedern sich in folgende Immobilientypen (Filter airbnb), wobei Zuordnung und zahlenmäßiger Nachweis teilweise ebenfalls zu hinterfragen wären: So könnte ein Appartement aufgrund seiner Lage und der Intention des Vermieters beispielweise unter „Villa“ oder „Gästehaus“ oder „Haus“ gelistet werden.



Seitens der Bauaufsicht sind folgende Zweckentfremdungen bekannt bzw. bearbeitet (Anträge auf Nutzungsänderung):

Jahr	Vorgangsart	Anträge Nutzungsänderung (Wohnraum in ...)
2018	BA (Baugenehmigung)	---
2019	BA (Baugenehmigung)	---
2020	BA (Baugenehmigung)	---
2021	BA (Baugenehmigung)	---
2018	VG (vereinfachtes Genehmigungsverfahren)	1
2019	VG (vereinfachtes Genehmigungsverfahren)	3
2020	VG (vereinfachtes Genehmigungsverfahren)	4
2021	VG (vereinfachtes Genehmigungsverfahren)	3
2018	FB (Genehmigungsfreistellung)	---
2019	FB (Genehmigungsfreistellung)	---
2020	FB (Genehmigungsfreistellung)	---
2021	FB (Genehmigungsfreistellung)	---
2018	UB (Ungenehmigte Bauten)	---
2019	UB (Ungenehmigte Bauten)	2
2020	UB (Ungenehmigte Bauten)	---
2021	UB (Ungenehmigte Bauten)	---

## 2. Ressourcen Stadt Fürth

Der Vollzug einer Zweckentfremdungssatzung ohne zusätzliches Personal ist nicht möglich. Aufgrund des hohen Ermittlungs- und Bearbeitungsaufwands sind h. H. Stellenbeschaffungen erforderlich. Der Personal- und Organisationsausschuss hat 2018 einen entsprechenden Antrag der Stadtratsgruppe DIE LINKE abgelehnt.

Das Zweckentfremdungsrecht, dessen Vollzug und organisatorische Verortung wurde in der Referentenrunde mehrfach diskutiert und abgestimmt. Demnach soll die die Bearbeitung des Zweckentfremdungsrechts bei Referat IV erfolgen.

Die Zuordnung wurde nach Neubesetzung der Referatsleitung Ref. IV zwischen dem Baureferat und dem Sozialreferat abgestimmt. Die Zuständigkeit für das Zweckentfremdungsrecht sollte vor diesem Hintergrund beim Referat für Soziales, Jugend und Kultur (Ref. IV) angesiedelt werden.

Die erforderlichen Personalressourcen für den Vollzug des Zweckentfremdungsrechts (in Ref. IV) wurden in der Referenzvorlage des Baureferates – vorbehaltlich einer fachlichen Begutachtung durch das Amt für Organisation und Digitalisierung (OrgA) – wie folgt eingeschätzt:

Sachgebiets- / Abteilungsleitung	QE 3/4	1 VZÄ
Sachbearbeitung inkl. Außendienst	QE 3	2 VZÄ

Hintergrund dieser Schätzung sind u. a. aufwendige Verwaltungs- und Ermittlungsaufgaben verbunden mit Ortsterminen. Auch wird die Gefahr gesehen, dass sich zivilrechtliche Streitigkeiten von Eigentümergeinschaften aus der Gemeinschaftsordnung über „Fehlnutzungen“ künftig auf die Ebene des Zweckentfremdungsrechts verlagern werden.

Seitens der Bauaufsicht wird dort ergänzend folgender mittelbar / unmittelbar mit dem Zweckentfremdungsverbot zusammenhängender Personal-Mehrbedarf erwartet:

BaF Sachbearbeiter Planprüfung	QE3	0,5 VZÄ
BaF Baukontrolle	QE2	0,5 VZÄ
BaF Verwaltung	QE3	0,5 VZÄ

Der Personalbedarf ergibt sich lt. BaF sowohl durch die in eigener Zuständigkeit zu bearbeitenden Anträge auf Nutzungsänderung sowie die stetige Zuarbeit (bauaufsichtlicher Stellungnahmen) für die vollziehende Dienststelle und den damit verbundenen Ermittlungsaufwand. Seitens BaF wird beim Erlass einer Zweckentfremdungssatzung von einer Verzehnfachung der Vorgangszahlen aus obiger Tabelle „Nutzungsänderung“ ausgegangen.

Da im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Nutzungsänderungen SpA planungsrechtliche Stellungnahmen abzugeben hat, wird hier ein Personalmehrbedarf analog BaF Planprüfung gesehen.

SpA Sachbearbeitung (Ing.)	QE3	0,5 VZÄ
----------------------------	-----	---------

Auch diese Bedarfe wären durch OrgA zu begutachten.

Grundsätzlich sind für die Genehmigung einer Nutzungsänderung / Zweckentfremdung von Wohnraum zwei Genehmigungen erforderlich:

1. die zweckentfremdungsrechtliche Genehmigung
2. die bauordnungsrechtliche Genehmigung der Nutzungsänderung

Hinsichtlich des Personalbedarfs zum Vollzug einer Zweckentfremdungsverbotssatzung ist ergänzend anzumerken:

- Der BayVGH mit Urteil vom 20.08.2019 (Az. 12 ZB 19.333) hat eine generelle und flächendeckende Auskunftspflicht z. B. von Internet-Plattform-Betreibern (airbnb, Handwerkerwohnen, etc.) gem. Art. 3 Abs. 1 Sätze 1,3,5 ZW EWG verneint.
- Ein Zweckentfremdungsverbot erfordert eine aktive Ermittlungs- und Überwachungstätigkeit, eine rein reaktive Handlungsweise als Reaktion auf Anzeigen oder entspräche nicht dem Rechtscharakter des Zweckentfremdungsverbots.

- Die Anwendung des – vordergründig einfach und strukturiert wirkenden – Zweckentfremdungsgesetzes erfordert ein hohes Maß an technischer und verwaltungsrechtlicher Kompetenz und muss einhergehen mit einem entsprechenden Personaleinsatz. Insbesondere bei der Verfolgung von Verstößen gegen das Zweckentfremdungsverbot werden intensive und konflikträchtige Sachverhaltsermittlungen, meist verbunden mit Mitteln des Verwaltungszwangs, der Durchführung von Bußgeld- und Klageverfahren sowie Folgekontrollen erforderlich.

Eine Personalbedarfsermittlung des Amtes für Organisation und Digitalisierung liegt nicht vor.

Der Geltungszeitraum einer Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum beträgt max. 5 Jahre. Danach ist deren Erforderlichkeit neu zu beurteilen und ggf. erneut eine entsprechende Satzung zu erlassen. Der beiliegende Satzungsentwurf geht von einer Laufzeit von 5 Jahren nach Bekanntgabe der Satzung aus.

Vor dem Hintergrund der aktuell noch nicht vorhandenen Personalressourcen wird vorgeschlagen, die Satzung zu beschließen, aber erst nach Schaffung und Besetzung der erforderlichen Stellen durch Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft zu setzen.

**Finanzierung:**

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja
Gesamtkosten		Zu ermitteln! €	
<input type="checkbox"/> nein		<input checked="" type="checkbox"/> ja	
Veranschlagung im Haushalt		Budget-Nr.	
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.	im <input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			

**Auswirkungen auf die ökologische Zukunftsfähigkeit:**

Bestehen Auswirkungen auf die ökologische Zukunftsfähigkeit?	
<input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

**Beteiligungen**

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 25.10.2021

gez. Lippert

\_\_\_\_\_  
Unterschrift der Referentin bzw.  
des Referenten

Stadtplanungsamt

## **Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:**

### **Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 08.12.2021**

#### Protokollnotiz:

Der SPD-Fraktionsvorsitzende Stadtrat Sepp Körbl formuliert einen Änderungsantrag zu Ziff. 3 des Beschlussvorschlags, wonach die Satzung sofort in Kraft treten soll. Der von der Verwaltung vorgeschlagene Personalvorbehalt soll unbeachtet bleiben.

Die Baureferentin Frau Lippert weist die Ausschussmitglieder daraufhin, dass der Vollzug der Satzung ohne das erforderliche zusätzliche Personal zwangsläufig dazu führen wird, dass andere wichtige Projekte sich verzögern.

Die CSU-Stadtratsfraktion hält daher den ursprünglichen Beschluss der Verwaltung, wonach die Satzung erst nach Schaffung und Besetzung der Stellen in Kraft treten soll, auf Grund der hohen Auslastung des Baureferats für zielführender.

Über den Änderungsantrag wird zuerst abgestimmt.

#### Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt/Stadtrat beschließt:

4. Die Zuständigkeit für das Zweckentfremdungsrecht wird nach interner Abstimmung zwischen Referat IV und Referat V dem Referat für Soziales, Jugend und Kultur (Referat IV) übertragen.
5. Das Amt für Organisation und Digitalisierung (OrgA) wird beauftragt, den Stellenbedarf für den Vollzug des Zweckentfremdungsrechts zu begutachten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen. Seitens GWF sind entsprechende Raumkapazitäten bereitzustellen.
6. Die Satzung der Stadt Fürth über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungssatzung – ZeS) wird hiermit beschlossen.

### **Einstimmig so beschlossen**

Die zu ihrer Wirksamkeit erforderliche Bekanntgabe der Satzung im Amtsblatt erfolgt nach Schaffung und Besetzung der für den Vollzug erforderlichen Stellen.

**Mit Mehrheit abgelehnt**

**Ja: 3    Nein: 10**

7. Die Satzung wird umgehend bekanntgemacht. Parallel dazu werden die für den Vollzug erforderlichen Stellen geschaffen und besetzt.

**Mit Mehrheit beschlossen**

**Ja: 10    Nein: 3**

### **Beschluss: getrennte Abstimmung**

### **Ergebnis aus der Sitzung: Stadtrat am 22.12.2021**

#### Protokollnotiz:

Herr Stadtrat Dr. Schmidt (CSU) wünscht, dass im Protokoll festgehalten wird, dass er gegen die Zweckentfremdungssatzung stimmt, nicht, weil er an der Sinnhaftigkeit der Satzung zweifelt, sondern weil die personellen Ressourcen/Stellen zur Umsetzung nicht vorhanden sind.

**Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt:

8. Die Zuständigkeit für das Zweckentfremdungsrecht wird nach interner Abstimmung zwischen Referat IV und Referat V dem Referat für Soziales, Jugend und Kultur (Referat IV) übertragen.
9. Das Amt für Organisation und Digitalisierung (OrgA) wird beauftragt, den Stellenbedarf für den Vollzug des Zweckentfremdungsrechts zu begutachten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen. Seitens GWF sind entsprechende Raumkapazitäten bereitzustellen.
10. Die Satzung der Stadt Fürth über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungssatzung – ZeS) wird hiermit beschlossen.  
Die Satzung wird umgehend bekanntgemacht. Parallel dazu werden die für den Vollzug erforderlichen Stellen geschaffen und besetzt.

**Beschluss: mit Mehrheit beschlossen  
beteiligt: 0**

**Ja: 33 Nein: 11 Anwesend: 44 Pers.**