

I. Vorlage

| Beratungsfolge - Gremium | Termin | Status |
|--------------------------|------------|--------------------------|
| Bau- und Werkausschuss | 22.10.2025 | öffentlich - Vorberatung |
| Stadtrat | 29.10.2025 | öffentlich - Beschluss |

Änderungssatzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungssatzung – ZeS)

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

Anlagen:

Anlage 1 - Änderungssatzung Oktober 2025 ZeS
Anlage 2 - Synopse ZeS

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, die in der Anlage beigefügte Satzung der Stadt Fürth zur Änderung der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungssatzung – ZeS) vom 03.02.2022 zu erlassen.

Die Änderungssatzung ist Bestandteil des Beschlusses.

Sie tritt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Fürth in Kraft.

Sachverhalt:

Ausgangslage

Die aktualisierte Satzung setzt die aktuelle Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgesichtshofs zum Zweckentfremdungsrecht um.

Änderungen

Normadressaten des Zweckentfremdungsrechts sind ausschließlich die Eigentümer*innen oder Verfügungsberechtigten der Wohnung und nicht die Mieter*innen, so dass die bisherige Regelung in **§ 4 Abs. 3 Nr. 2** der Satzung zu streichen war. Zudem war die bisherige Genehmigungsfrist von zwölf Monaten unverhältnismäßig lang (VGH München, Urteil v. 31.10.2023 – 5 N 22.2094) und wurde auf drei Monate verkürzt (**§ 4 Abs. 6**).

In **§ 11** erfolgte die Anpassung des Abs. 1. des Art. 3 ZwEWG. Zudem wurde das deutsche Telemediengesetz (TMG) am 14. Mai 2024 durch das Digitale-Dienste-Gesetz (DDG) ersetzt.

Finanzierung:

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

Prüfung der Klimarelevanz:

| | | | | |
|--|---|---------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Prüfung der Klimarelevanz nicht notwendig | | | |
| <input type="checkbox"/> -- | <input type="checkbox"/> - | <input type="checkbox"/> 0 | <input type="checkbox"/> + | <input type="checkbox"/> ++ |
| Stark negative Klimawirkung | Negative Klimawirkung | Keine oder geringe Klimawirkung | Positive Klimawirkung | Stark positive Klimawirkung |
| Begründung: | | | | |
| <input type="text"/> | | | | |
| Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen): | | | | |
| <input type="text"/> | | | | |

Beteiligungen

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

Fürth, 15.10.2025

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

| |
|----------------------------|
| Bauaufsicht Marco Mazza |
|----------------------------|

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden: