

Musterantrag „Zweckentfremdung stoppen“

Der Gemeinderat wird beauftragt, eine Zweckentfremdungssatzung für **Beispielham** zu erlassen.

Begründung:

Die Preise am Mietmarkt in **Beispielham** eskalieren. Seit längerer Zeit weist die bayerische Gebietsbestimmungsverordnung (GBestV-Bau) die Gemeinde **Beispielham** als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt aus. In **Beispielham** listet allein AirBnB mehr als **XX** sogenannte "Ferienunterkünfte" zum Preis von 50-500€ pro Nacht, während gleichzeitig viele Menschen bezahlbaren Wohnraum brauchen. Diese Ferienwohnungen befinden sich in Gebieten, die im Flächennutzungsplan explizit als Wohngebiete ausgeschrieben sind. Insbesondere die Wiesen und große Messen werden hier für unregulierten illegalen Hotelbetrieb auf Kosten der Nachbarschaft und der örtlichen Gastronomie genutzt.

Während Gastronomen und Hotelbetreiber gesetzliche Sicherheits- und Hygienemaßnahmen einhalten, Versicherungen und Steuern bezahlen müssen, werden über AirBnB und andere Anbieter Wohnungen angeboten, die statt Wohnraum für Familien zu bieten, als Gewerberäume für schnelles Geld genutzt werden - im Zweifel auf Kosten anderer.

Dies bietet auch für die Nachbarschaften Konfliktpotential: Verunsicherung, wenn schon wieder jemand fremdes durchs Treppenhaus läuft, Lärm, Dreck und die Nutzung von Gemeinschaftseigentum in gewerblichem Umfang und für gewerbliche Zwecke. Als Nachbar wird man dann plötzlich zum Concierge.

Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsgesetz – ZwEWG) vom 10. Dezember 2007, das zuletzt durch Gesetz vom 19. Juni 2017 geändert worden ist, ermächtigt Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten, durch Satzung festzulegen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden darf. Nach Art. 1 Satz 2 ZwEWG liegt eine Zweckentfremdung insbesondere dann vor, wenn der Wohnraum zu mehr als 50 Prozent der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird (z.B. als Rechtsanwaltskanzlei oder als Praxis für Physiotherapie), mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird (z.B. über Internetportale mehrmals kurzfristig an Touristen vermietet wird) oder länger als drei Monate leer steht.