



# Zweckentfremdung vermeiden

Mit einer Satzung  
Wohnraum erhalten





Sehr geehrte Damen und Herren,

Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum steigt in den Städten und im ländlichen Raum. Mir ist wichtig, dass die Menschen in ganz Bayern gut leben können. Egal, welchen Beruf, welches Einkommen oder welche Herkunft sie haben.

Wir müssen neuen Wohnraum schaffen und bestehenden Wohnraum erhalten. Wertvoller Wohnraum darf nicht unbebaut leer stehen oder für touristische oder gewerbliche Zwecke genutzt werden. Mit dem bayerischen Zweckentfremdungsgesetz geben wir unseren Städten und Gemeinden ein wirkungsvolles Instrument an die Hand, damit sie Wohnraum für Wohnzwecke erhalten können.

Unsere aktualisierte Arbeitshilfe gibt den Städten und Gemeinden wertvolle Hilfestellung für den Vollzug ihrer Zweckentfremdungssatzung. Die Kommunen erhalten auch Informationen zu den gesetzlichen Rahmenbedingungen zum Erlass einer solchen Satzung.

Prüfen Sie, ob auch in Ihrer Stadt oder Gemeinde eine Zweckentfremdungssatzung wirksam sein kann, um den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten. Lassen Sie uns gemeinsam dafür Sorge tragen, dass Wohnraum für unsere Bürgerinnen und Bürger verfügbar und bezahlbar bleibt.

Ihr

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Christian Bernreiter', written in a cursive style.

Christian Bernreiter

Bayerischer Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr

# Was kann in der Satzung geregelt werden?

In die Satzung können die wesentlichen gesetzlichen Regelungen übernommen werden, z. B. in welchen Fällen eine Zweckentfremdung von Wohnraum vorliegt, wann die Genehmigung einer zweckfremden Nutzung zu erteilen ist beziehungsweise erteilt werden kann, welche Auskunfts- und Betretungsrechte die Gemeindemitarbeiterinnen und -mitarbeiter haben und welche Anordnungen sie erlassen dürfen. So kann z. B. der Abriss eines Wohnhauses davon abhängig gemacht werden, dass Ersatzwohnraum geschaffen wird.

# An wen kann sich die Gemeinde bei Fragen wenden?

Wenn Sie Fragen haben oder weitere Informationen für den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung benötigen, können Sie sich gerne an das Referat 35 des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr wenden (per E-Mail an [referat-35@stmb.bayern.de](mailto:referat-35@stmb.bayern.de)).

Wichtige Hinweise zum Erlass einer solchen Satzung oder deren Vollzug finden Sie auch in unserer Arbeitshilfe zum Bayerischen Zweckentfremdungsgesetz auf unserer Homepage unter [www.stmb.bayern.de/wohnen/wohnberechtigungundrecht/index.php](http://www.stmb.bayern.de/wohnen/wohnberechtigungundrecht/index.php)



## Welche Gemeinden können diese Satzungen erlassen?

Eine Gemeinde kann eine Zweckentfremdungssatzung erlassen, wenn in ihrem Gebiet die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Ein starkes Indiz dafür ist, dass die Gemeinde in den Geltungsbereich der Mieterschutzverordnung aufgenommen wurde oder die Gemeinde zu den Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf nach der Durchführungsverordnung Wohnungsrecht gehört.

Ob die Gemeinde eine Zweckentfremdungssatzung erlässt, entscheidet sie nach eigenem Ermessen. Die Satzung kann für das gesamte Gemeindegebiet oder auch für ein Teilgebiet erlassen werden.

## Wann liegt eine Zweckentfremdung von Wohnraum vor?

Eine Zweckentfremdung liegt vor, wenn der Wohnraum überwiegend anderen als Wohnzwecken dient. Das bayerische Zweckentfremdungsgesetz nennt dafür einige Beispiele:

- Mehr als 50 % der Gesamtfläche der Wohnung werden für gewerbliche oder berufliche Zwecke genutzt, z. B. für eine Rechtsanwaltskanzlei, für ein Maklerbüro oder für eine Arztpraxis.
- Die Wohnung wird mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr wiederholt kurzzeitig, also tage- oder wochenweise, an Touristen oder Geschäftsreisende vermietet.
- Der Wohnraum steht seit mindestens drei Monaten leer.
- Das Mietshaus soll abgerissen werden.

- Aber auch andere Fälle, die nicht ausdrücklich im Gesetz genannt sind, können eine Zweckentfremdung von Wohnraum sein. Wird ein Einfamilienhaus z. B. als reine Schlafunterkunft ohne Privatsphäre für Arbeiter genutzt, dann ist das ebenfalls eine Nutzung zu anderen als Wohnzwecken.

## Was bewirkt eine Zweckentfremdungssatzung?

Mit Erlass der Satzung legt die Gemeinde fest, dass diese und weitere Nutzungen zu anderen als Wohnzwecken grundsätzlich verboten sind und nur mit einer Genehmigung der Gemeinde zugelassen werden.

## Woran muss sich die Satzung orientieren?

Grundlage für den Erlass der Satzung sind die Regelungen im Zweckentfremdungsgesetz. Danach ist unter anderem die Geltungsdauer der Zweckentfremdungssatzung auf höchstens fünf Jahre zu befristen. Ein neuer Erlass der Satzung ist zulässig; die Gemeinde muss aber zuvor überprüfen, ob insbesondere der Wohnungsmarkt noch immer angespannt ist.

Das Verfahren zum Erlass der Zweckentfremdungssatzung richtet sich dabei nach den üblichen Bestimmungen der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Art. 24 ff. GO).



[www.stmb.bayern.de](http://www.stmb.bayern.de)

Schon mit uns vernetzt?



---

Herausgeber

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr  
Referat Öffentlichkeitsarbeit  
Franz-Josef-Strauß-Ring 4, 80539 München

Redaktion

Referat für Städtebauförderungs-, Wohngeld-, Steuer- und Mietrecht

Bilder

Titelseite: © Shutterstock, Bildagentur Zoonar GmbH

Gestaltung

ISAR 3 Büro für Kommunikation

Bestellung

[www.bestellen.bayern.de](http://www.bestellen.bayern.de)

August 2022



---

Hinweis

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern im Zeitraum von fünf Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Staatsregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

---

BAYERN | DIREKT ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung. Unter Telefon 089 12 22 20 oder per E-Mail an [direkt@bayern.de](mailto:direkt@bayern.de) erhalten Sie Informationsmaterial und Broschüren, Auskunft zu aktuellen Themen und Internetquellen sowie Hinweise zu Behörden, zuständigen Stellen und Ansprechpartnern bei der Bayerischen Staatsregierung.

