600, 29.10.2026

Stellungnahme des Bauamtes

zur Sitzung: Bezirksvertretung Sennestadt

☒ öffentlich / ☐ nicht öffentlich

am 05.11.2026

Anlass:

Anfrage der CDU-Fraktion vom 26.10.2026 (Drucksache 2247/2025-2030) zu Zweckentfremdung von Wohnraum im Stadtbezirk Sennestadt

Frage:

Die Verwaltung wird gebeten, in der Sitzung der Bezirksvertretung Sennestadt am 05.11.2026 folgende Fragen zu beantworten:

1. Wie viele Wohnungen im Stadtbezirk Sennestadt sind aktuell nach Kenntnis der Verwaltung zweckentfremdet und wie viele Wohnungen wurden offiziell im Sinne der Zweckentfremdungssatzung umgenutzt?
2. Liegen der Verwaltung aus früheren Erhebungen oder Schätzungen Daten zur Zweckentfremdung oder Leerstand von Wohnraum in Sennestadt vor?
3. Ist es im Falle von Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) rechtlich zulässig, dass das Bauamt eine Umnutzung/Zweckentfremdung einer einzelnen Eigentumswohnung genehmigt, ohne dass die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer bzw. der Eigentümerversammlung vorliegt? Z.B. genutzt als Monteurswohnungen oder Ferienwohnungen

Antwort:

zu Frage 1:

Der Verwaltung liegen dazu derzeit keine belastbaren Zahlen auf kleinräumiger Ebene vor.

Anzumerken ist, dass Wohnraum, der in der Vergangenheit bereits rechtmäßig umgewandelt wurde, von einer zukünftigen Zweckentfremdungssatzung nicht betroffen ist.

zu Frage 2:

Vorliegende Zahlen beruhen lediglich auf Schätzungen. Danach geht die Verwaltung von einer Leerstandsquote in Höhe von 0,24 % im Stadtbezirk Sennestadt aus.

zu Frage 3:

Grundsätzlich kann die Baugenehmigungsbehörde eine baurechtliche Genehmigung zur Nutzungsänderung einer einzelnen Eigentumswohnung erteilen, ohne dass die übrigen Wohnungseigentümer oder die Eigentümerversammlung vorher zugestimmt haben müssen. Das

rührt daher, dass das Wohnungseigentumsrecht (WEG) dem Privatrecht zuzuordnen ist und die Baugenehmigungsbehörde kein Privatrecht prüft.