

Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt Meersburg

Nach Abs. 1 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 19. Dezember 2013 (GBl. S. 484) und Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 6. März 2018 (GBl. S. 65, 73), hat der Gemeinderat der Stadt Meersburg in der Sitzung am 26.01.2021 folgende Satzung beschlossen:

1. Gegenstand der Satzung

- (1) In der Stadt Meersburg ist die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet (Wohnraummangellage) und diesem Wohnraummangel kann innerhalb der nächsten fünf Jahre nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit begegnet werden.
- (2) Die Satzung gilt für die Zweckentfremdung von frei finanziertem Wohnraum im Gemeindegebiet.

2. Zuständigkeit

- (1) Vollzugsbehörde ist der Bürgermeister.
- (2) Zum Vollzug gehören die Überwachung des Verbots einschließlich notwendiger Ermittlungen, der Erlass von Anordnungen zur Wiederherstellung eines rechtmäßigen Zustands, die Erteilung einer Genehmigung oder eines Negativattests sowie die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten, soweit sich aus der Gemeindeordnung und der Hauptsatzung nichts anderes ergibt.

3. Wohnraum

- (1) Wohnraum im Sinne der Satzung sind sämtliche Räume, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung zur dauerhaften Wohnnutzung *objektiv geeignet* und *subjektiv* durch den Verfügungsberechtigten dazu *bestimmt* sind. Dazu zählen auch Werk- und Dienstwohnungen sowie Wohnheime.
- (2) *Objektiv* geeignet sind Räume, wenn sie (alleine oder zusammen mit anderen Räumen) die Führung eines selbständigen Haushalts ermöglichen. Die *subjektive* Bestimmung (erstmalige Widmung oder spätere Umwidmung) trifft der Verfügungsberechtigte ausdrücklich oder durch nach außen erkennbares schlüssiges Verhalten. Eine Umwidmung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken ist unbeachtlich, wenn die Umwidmung baurechtlich unzulässig war.
- (3) Wohnraum im Sinne dieser Satzung liegt nicht vor, wenn
1. der Raum dem Wohnungsmarkt nicht generell zur Verfügung steht, weil das Wohnen in einem engen räumlichen Zusammenhang an eine bestimmte Tätigkeit geknüpft ist (z. B. Wohnraum für Aufsichtsperson auf Betriebsgelände, Wohnungen für Erntehelfer, die als solche genehmigt sind) und dies baurechtlich abgesichert ist.
 2. der Raum bereits vor dem Inkrafttreten dieser Satzung und seitdem ohne Unterbrechung in baurechtlich genehmigter Weise anderen als Wohnzwecken diente,
 3. der Raum (noch) nicht bezugsfertig ist,
 4. baurechtlich eine Wohnnutzung nicht zulässig und auch nicht genehmigungsfähig ist,
 5. ein dauerndes Bewohnen unzulässig oder unzumutbar ist, weil der Raum einen schweren Mangel bzw. Missstand aufweist oder unerträglichen Umwelteinflüssen ausgesetzt ist und die Wiederbewohnbarkeit nicht mit einem objektiv wirtschaftlichen und zumutbaren Aufwand hergestellt werden kann. Dies ist in der Regel der Fall, wenn die aufzuwendenden finanziellen Mittel
 - nicht innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren durch entsprechende Erträge ausgeglichen werden können oder

- die Kosten des Abbruchs zuzüglich der Neuerrichtung die eines vergleichbaren Gebäudes erreichen;
6. der Raum aufgrund der Umstände des Einzelfalls nachweislich nicht mehr vom Markt angenommen wird, z. B. wegen seiner Größe oder seines Grundrisses.

4. Zweckentfremdung

(1) Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er durch den Verfügungsberechtigten und/oder den Mieter überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt wird. Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum

1. überwiegend für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
3. nicht nur vorübergehend gewerblich oder gewerblich veranlasst für Zwecke der Fremdenbeherbergung oder als Ferienwohnung genutzt wird (vorbehaltlich der Fälle des Absatzes 2 Nr. 4),
4. länger als sechs Monate leer steht (vorbehaltlich der Fälle des Absatzes 2 Nr.1),
5. beseitigt wird (Abbruch).

(2) Eine Zweckentfremdung liegt in der Regel nicht vor, wenn

1. Wohnraum leer steht, weil er trotz nachweislicher geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht wieder vermietet werden konnte,
2. Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, instandgesetzt oder modernisiert wird und deshalb vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht,
3. der Wohnraum mit anderem Wohnraum zur weiteren Wohnnutzung zusammengelegt oder geteilt wird,

4. Wohnraum nachweislich nicht länger als bis zu insgesamt 6 Wochen (auch auf mehrere kürzere Zeiträume verteilt) im Kalenderjahr als Ferienwohnung genutzt und ansonsten dauerhaft als Hauptwohnung, also nicht nur als Nebenwohnung, verwendet bzw. vermietet wird.

5. Genehmigung

- (1) Wohnraum darf im Gebiet der Stadt nur mit ihrer Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt werden.
- (2) Eine Genehmigung ist auf Antrag zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen. Eine Genehmigung kann erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch Ausgleichsmaßnahmen in verlässlicher und angemessener Weise Rechnung getragen wird. Dies kann insbesondere durch Bereitstellung von Ersatzwohnraum oder durch Entrichtung einer Ausgleichszahlung geschehen.
- (3) Die Genehmigung wirkt für und gegen den Rechtsnachfolger; das Gleiche gilt auch für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.
- (4) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung ersetzt keine nach anderen Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen (z. B. des Baurechts).

6. Genehmigung aufgrund vorrangiger öffentlicher Belange und überwiegender privater Interessen

- (1) Vorrangige öffentliche Belange für eine Zweckentfremdung sind in der Regel gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen (z. B. für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke) oder lebenswichtigen Diensten (z. B. ärztliche Betreuung) verwendet werden soll, die gerade an dieser Stelle der Stadt dringend benötigt werden und für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können.
- (2) Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind insbesondere

- bei einer nachgewiesenen Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz und
- bei nicht mehr erhaltungswürdigem und nicht zumutbar sanierungsfähigem Wohnraum

gegeben.

(3) Vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen überwiegen das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums bei einer Umnutzung in eine Ferienwohnung in der Regel, wenn (*alternativ*)

- a) die Wohnung bereits vor dem 26.01.2021 nachweislich jedenfalls tatsächlich und unter Einhaltung melderechtlicher Vorschriften als Ferienwohnung vermietet wurde und ein erforderlicher Antrag auf Baugenehmigung bis zum 26.01.2021 gestellt wurde (*Bestandsfälle*)
oder
- b) der Eigentümer der Ferienwohnung *kumulativ*
 - eine natürliche Person ist *und*
 - mit Hauptwohnsitz in der Stadt wohnt *und*
 - die mit dem Betrieb der Ferienwohnung verbundenen Dienstleistungen im Wesentlichen selbst erbringt oder durch nächste Familienangehörige erbringen lässt *und*
 - nicht Eigentümer von mehr als zwei Ferienwohnungen einschließlich der beantragten Ferienwohnung ist *und*
 - ihre Nutzung als oder Umnutzung zur Nebenwohnung durch Vertrag mit der Stadt mit dinglicher Sicherung ausgeschlossen ist (Neufälle).

7. Genehmigung gegen Ersatzwohnraum

Eine Genehmigung nach 5 Abs. 2 S. 2 durch Stellung von Ersatzwohnraum soll nur erteilt werden, wenn der Ersatzwohnraum zusätzlich geschaffen wird. Zusätzlicher Wohnraum wird durch Umnutzung von bislang nicht dem Wohnen dienender Räume oder durch Herstellung von neuem Wohnraum geschaffen, der ohne die beantragte Zweckentfremdung bei wirtschaftlicher Betrachtung nicht hergestellt würde.

Sie darf nur erteilt werden, wenn

1. der Ersatzwohnraum im Gebiet der Stadt geschaffen wird;
2. der Ersatzwohnraum vom Inhaber der beantragten Zweckentfremdungsgenehmigung geschaffen wird;
3. der Ersatzwohnraum in zeitlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen wird (kein Ersatzwohnraum "aus dem Bestand" oder "auf Vorrat");
4. der neu zu schaffende Wohnraum nicht kleiner als der wegfallende Wohnraum ist und diesen im Standard nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise unter- oder überschreitet;
5. der Ersatzwohnraum dem allgemeinen Wohnungsmarkt in gleicher Weise, etwa auch in seiner Eignung für Familien, zur Verfügung steht wie der wegfallende Wohnraum.

Die Genehmigung soll mit Ausnahme der Fälle des 4 Abs. 1 Nr. 5 nur unter der Bedingung erteilt werden, dass sie erst wirksam wird, wenn der Ersatzwohnraum dem Wohnungsmarkt tatsächlich zur Verfügung steht und dies der Stadt nachgewiesen wurde.

8. Genehmigung gegen Entrichtung von Ausgleichsbeträgen

- (1) Im Einzelfall kann eine Genehmigung gegen eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung, auch in Ergänzung der Schaffung von Ersatzwohnraum nach §7, erteilt werden. Die Ausgleichsbeträge sind zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraums zu verwenden.

- (2) Die Genehmigung soll nur erteilt werden, wenn die Stadt die Mittel zeitnah für die Schaffung neuen Wohnraums verwenden kann und diese Mittel dafür sonst nicht zur Verfügung stehen.
- (3) Die Höhe der einmaligen Ausgleichszahlung orientiert sich an den durchschnittlichen Kosten für die Herstellung von gefördertem Wohnraum. Die Genehmigung darf nur unter der Bedingung erteilt werden, dass sie erst mit Zahlung des Ausgleichsbetrages wirksam wird.
- (4) Eine laufende Ausgleichszahlung ist nur bei vorübergehendem Verlust des Wohnraums zulässig. Ihre Höhe orientiert sich an der durchschnittlichen Netto-Kaltmiete für den entsprechenden Wohnraum. Die Antragsteller müssen glaubhaft machen, dass sie zur Leistung der Ausgleichszahlung bereit und im Stande sind.

9. Nebenbestimmungen

- (1) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum kann befristet, bedingt, widerruflich oder unter Auflagen erteilt werden; für Ferienwohnungen wird sie zur Wahrung der Genehmigungsvoraussetzungen widerruflich erteilt. Die Nebenbestimmungen sind in den Bescheid aufzunehmen, um Genehmigungshindernisse auszuräumen, die Zweckentfremdung so gering wie möglich zu halten oder den im Einzelfall vorliegenden Interessenausgleich rechtlich zu sichern. Wurde sie widerruflich erteilt, kann sie insbesondere widerrufen werden, wenn ihre Voraussetzungen entfallen sind, insbesondere der Hauptwohnsitz nach § 6 Abs. 3 Nr. b verlegt wird.
- (2) Ist aufgrund einer Nebenbestimmung die Wirksamkeit einer Genehmigung erloschen, so ist der Raum wieder als Wohnraum zu behandeln und Wohnzwecken zuzuführen.

10. Negativattest

Bei Maßnahmen, für die eine Genehmigung nicht erforderlich ist, weil Wohnraum nicht vorhanden ist (3 Abs. 3) oder eine Zweckentfremdung

nicht vorliegt (§ 4 Abs. 2) oder Genehmigungsfreiheit besteht (§ 5 Abs. 4), ist auf Antrag ein Negativattest auszustellen.

11. Auskunfts- und Betretungsrecht

- (1) Die dinglich Verfügungsberechtigten und die Besitzerinnen und Besitzer haben der Behörde auf Grundlage von § 4 Satz 1 ZwEWG die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum und dieser Satzung zu überwachen; sie haben dazu auch den von der Stadt beauftragten Personen zu ermöglichen, zu angemessener Tageszeit Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten.
- (2) Auf der Grundlage des § 4 Satz 2 ZwEWG und dieser Satzung wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung eingeschränkt (Art. 13 GG, Art. 2 Abs. 1 der Landesverfassung).

12. Verwaltungsgebühren

Die Erhebung von Verwaltungsgebühren richtet sich nach der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Meersburg in ihrer jeweils geltenden Fassung.

13. Ordnungswidrigkeiten

- (1) Mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 Euro kann nach § 5 ZwEWG belegt werden, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum überwiegend anderen als Wohnzwecken zuführt.

Eine nach § 5 ZwEWG begangene Ordnungswidrigkeit wird durch eine nachträgliche Genehmigung nicht geheilt.

14. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Meersburg, den 26.01.2021

Robert Scherer

Bürgermeister