

Satzung
über das Verbot der Zweckentfremdung
von Wohnraum in der Stadt Heidelberg
(Zweckentfremdungsverbotssatzung – ZwEVS)

vom 20. Dezember 2016
(Heidelberger Stadtblatt vom 28. Dezember 2016)¹

Nach § 2 Absatz 1 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 19. Dezember 2013 (GBl. S. 484) und § 4 Absatz 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016, S. 1) hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg in der Sitzung am 20. Dezember 2016 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gegenstand der Satzung

- (1) In der Stadt Heidelberg ist die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet (Wohnraummangellage) und diesem Wohnraumangel 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 Stadtgebiet. Nicht betroffen ist Wohnraum, so lange er den Bindungen aus den Wohnraumförderungsprogrammen des Landes unterliegt, was der Antragsteller auf Verlangen nachzuweisen hat.

§ 2
Zuständigkeit

- (1) Vollzugsbehörde ist das Amt für Baurecht und Denkmalschutz.
- (2) Zum Vollzug gehören die Überwachung des Verbots einschließlich notwendiger Ermittlungen, die Erteilung einer Genehmigung oder eines Negativattests sowie die Ermittlungen betreffend die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten.

§ 3
Wohnraum

- (1) Wohnraum im Sinne der Satzung sind sämtliche Räume, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung oder danach zur dauerhaften Wohnnutzung objektiv geeignet und subjektiv durch die/den Verfügungsberechtigte(n) 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

¹ Geändert durch:
Satzung vom 25. Juli 2017 (Heidelberger Stadtblatt vom 02.08.2017)

Widmung oder spätere Umwidmung) trifft die/der Verfügungsberechtigte ausdrücklich oder durch nach außen erkennbares schlüssiges Verhalten.

(3) Wohnraum 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, Hausmeisterwohnung im Schulgebäude) und dies baurechtlich abgesichert ist;
2. der Raum bereits vor dem Inkrafttreten dieser Satzung anderen als Wohnzwecken diente;
3. baurechtlich eine Wohnnutzung nicht zulässig und auch nicht genehmigungsfähig ist;
4. 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 stets der Fall, wenn
 - a) die aufzuwendenden finanziellen Mittel nicht innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren durch entsprechende Erträge ausgeglichen werden können oder
 - b) die Kosten des Abbruchs zuzüglich der Neuerrichtung die eines vergleichbaren Gebäudes erreichen;
5. 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 die Verfügungsberechtigte/den Verfügungsberechtigten und die Mieterin/den Mieter oder einen/eine zur Nutzung sonstig Berechtigten/Berechtigte 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 genutzt wird;
4. länger als sechs Monate leer steht, vorbehaltlich der Fälle des Absatzes 2 Nummer 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 oder alsbald veräußert werden soll und deshalb vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht;
3. eine Wohnung durch die Verfügungsberechtigte/den Verfügungsberechtigten oder die Mieterin/den Mieter oder einen/eine zur Nutzung sonstig Berechtigten/Berechtigte zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken mitbenutzt wird, insgesamt jedoch die Wohnnutzung überwiegt (über 50 vom Hundert der Fläche) und Räume nicht im Sinne von Abs. 1 Nr. 2 baulich verändert wurden;
4. Wohnraum nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er bestimmungsgemäß der/dem Verfügungsberechtigten als Zweit- oder Ferienwohnung dient;

5. der Wohnraum mit anderem Wohnraum zur weiteren Wohnnutzung zusammengelegt oder geteilt wird.

§ 5 Genehmigung

- (1) Wohnraum darf nur mit der Genehmigung der Vollzugsbehörde überwiegend 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, insbesondere durch Ersatzwohnraum oder durch Entrichtung einer Ausgleichszahlung, in verlässlicher und angemessener Weise Rechnung getragen wird.
- (3) Eine Genehmigung kann ferner erteilt werden
 1. für die Umwandlung von Wohnungen nach § 8 Absatz 3, § 9 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in gewerblichen Einheiten (privilegierte Wohnungen in Gewerbe- und Industriegebieten);
 2. wenn städtebauliche/stadtplanerische Ziele dies erfordern.
- (4) Einer Genehmigung bedarf es nicht für die anderweitige Verwendung von Wohnraum, der nach dem 31. Mai 1990 unter wesentlichem Bauaufwand aus ehemals nicht Wohnzwecken dienenden Räumen geschaffen wurde. Das Gleiche gilt für den Leerstand von Wohnraum über die Dauer von sechs Monaten hinaus, soweit dieser durch überwiegende schutzwürdige private Interessen gerechtfertigt ist.
- (5) Die Genehmigung ist ein grundstücksbezogener Verwaltungsakt und wirkt für und gegen die Rechtsnachfolgerin/den Rechtsnachfolger; das Gleiche gilt auch für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.
- (6) 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 Gemeinde dringend benötigt werden und für die anderen Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können.
- (2) Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind insbesondere
 - a) bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz und
 - b) bei nicht mehr erhaltungswürdigem bzw. nicht zumutbar sanierungswürdigem Wohnraum gegeben.

§ 7

Genehmigung gegen Ersatzwohnraum

- (1) Ein beachtliches und verlässliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum lässt das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums in der Regel entfallen, wenn die Wohnraumbilanz insgesamt wieder ausgeglichen wird. Der Interessenausgleich durch Bereitstellung von Ersatzwohnraum ist auch in Kombination mit Ausgleichszahlungen (§ 8) möglich.
Etwas Anderes gilt, wenn es aus besonderen Gründen im öffentlichen Interesse geboten ist, dass ganz bestimmter Wohnraum nicht zweckentfremdet wird. Das ist z. B. bei einer besonderen Lage (Altstadt) oder kultureller oder historischer Bedeutung des Wohnraums der Fall.
- (2) Ein beachtliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:
 1. Der Ersatzwohnraum wird im Gebiet der Stadt Heidelberg geschaffen;
 2. der Ersatzwohnraum wird von der Inhaberin/vom Inhaber der Zweckentfremdungsgenehmigung geschaffen;
 3. der Ersatzwohnraum in zeitlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen (kein Ersatzwohnraum "aus dem Bestand" oder "auf Vorrat");
 4. der neu zu schaffende Wohnraum darf nicht kleiner als der zweckzuentfremdende Wohnraum sein und diesen im Standard nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise unterschreiten oder unangemessen überschreiten;
 5. der Ersatzwohnraum steht dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung wie vorher der zweckzuentfremdende Wohnraum.; familiengerechter Wohnraum darf nur durch ebensolchen Wohnraum ersetzt werden;
 6. das Vorhaben ist öffentlich-rechtlich zulässig, was insbesondere durch einen entsprechenden positiven Bauvorbescheid oder eine Baugenehmigung nachgewiesen werden kann.
- (3) Ein verlässliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn sich seine öffentlich-rechtliche Zulässigkeit aus prüfbaren Unterlagen ergibt und die Antragstellerin/der Antragsteller glaubhaft macht, dass sie bzw. er das Vorhaben finanzieren kann.
- (4) Liegt ein verlässliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum nach den Absätzen 1 bis drei vor, so prüft die Vollzugsbehörde die Aufnahme geeigneter Nebenbestimmungen (§ 9) in die Genehmigung, z. B. die Bedingung, dass die Genehmigung erst wirksam wird, wenn nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften mit der Errichtung begonnen werden darf oder die Auflage, dass der Ersatzwohnraum in einer bestimmten Frist errichtet werden und die Einzelheiten des Angebots durchgesetzt werden können.

§ 8

Genehmigung gegen Entrichtung von Ausgleichsbeträgen

- (1) Im Einzelfall kann auch durch eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung erreicht werden, dass das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines bestimmten Wohnraums hinter das Interesse an einer Zweckentfremdung zurücktritt. Mit der Ausgleichszahlung sollen die durch die Zweckentfremdung bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit für die Schaffung neuen Wohnraums teilweise kompensiert und so ein Ausgleich für den Verlust an Wohnraum geschaffen werden. Die Ausgleichsbeträge sind zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraums zu verwenden.

- (2) Die Berechnung der einmaligen Ausgleichszahlung orientiert sich an den Durchschnittskosten für die Erstellung von gefördertem Wohnraum.
- (3) Bei nur vorübergehendem Verlust des Wohnraums kommt eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung in Höhe der Differenz zwischen der ortsüblichen Vergleichsmiete für den entsprechenden Wohnraum und dem ortsüblichen Entgelt für die vorgesehene zweckentfremdende Nutzung in Betracht.
- (4) Die Ausgleichszahlung kommt als alleinige Ausgleichsmaßnahme oder als ergänzende Maßnahme bei noch nicht ausreichender anderweitiger Kompensation, insbesondere zu geringem Ersatzwohnraum in Betracht.
- (5) Der Antragsteller/die Antragstellerin muss glaubhaft machen, dass sie zur Leistung der Ausgleichszahlung bereit und im Stande sind.
- (6) Liegt ein verlässliches Angebot für eine Ausgleichszahlung nach den Absätzen 1 bis 5 vor, so prüft die Vollzugsbehörde zur Umsetzung die Aufnahme geeigneter Nebenbestimmungen (§ 9) in die Genehmigung.

§ 9 Nebenbestimmungen

- (1) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden. 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.
- (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 Absatz 3) oder eine Zweckentfremdung nicht vorliegt (§ 4 Absatz 2) oder Genehmigungsfreiheit besteht (§ 5 Absatz 4), ist auf Antrag ein Negativattest auszustellen.

§ 11 Auskunfts- und Betretungsrecht

- (1) Die dinglich Verfügungsberechtigten und die Besitzerinnen und Besitzer haben der Behörde 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 ZwEWG und dieser Satzung wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung eingeschränkt (Artikel 13 Grundgesetz, Artikel 2 Absatz 1 Landesverfassung).

§ 12 Verwaltungsgebühren

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

§ 13 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 Euro kann nach § 5 ZWEG belegt werden, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum überwiegend anderen als Wohnzwecken zuführt.
- (2) Eine nach § 5 ZWEG begangene Ordnungswidrigkeit wird durch eine nachträgliche Genehmigung nicht geheilt.

§ 14 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt mit Ablauf von fünf Jahren außer Kraft.