

Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt Esslingen am Neckar (Zweckentfremdungsverbotssatzung - ZwEVS -)

vom 24.07.2023

Bekanntgemacht am 28.07.2023

Der Gemeinderat der Stadt Esslingen am Neckar hat am 24.07.2023 nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) jeweils in der derzeit gültigen Fassung folgende Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt Esslingen am Neckar (Zweckentfremdungsverbotssatzung - ZwEVS -) beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Satzung

- (1) In der Stadt Esslingen am Neckar ist die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet (Wohnraumangellage) 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 der Stadt Esslingen am Neckar. Nicht betroffen ist Wohnraum, solange er den Bindungen aus den Wohnraumförderungsprogrammen des Landes unterliegt, was der Antragsteller auf Verlangen nachzuweisen hat.

§ 2 Zuständigkeit

- (1) Vollzugsbehörde ist das Baurechtsamt der Stadt Esslingen am Neckar.
- (2) Zum Vollzug gehören insbesondere 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.

§ 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 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 Widmung als Wohnraum oder spätere Umwidmung von Wohnraum) trifft/treffen die/der Verfügungsberechtigte/n ausdrücklich oder durch nach außen erkennbares schlüssiges Verhalten.
- (3) Wohnraum im Sinne dieser Satzung liegt nicht vor, wenn
 - a. 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,
 - b. der Raum bereits vor dem Inkrafttreten dieser Satzung und seitdem ohne Unterbrechung in zulässiger Weise anderen als Wohnzwecken diente,
 - c. der Raum (noch) nicht bezugsfertig ist,
 - d. baurechtlich eine Wohnnutzung nicht zulässig und auch nicht genehmigungsfähig ist,
 - e. 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 die aufzuwendenden finanziellen Mittel
 - i. nicht innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren durch entsprechende Erträge ausgeglichen werden können, oder
 - ii. die Kosten des Abbruchs zuzüglich der Neuerrichtung eines vergleichbaren Gebäudes erreichen,oder
 - f. 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/den Verfügungsberechtigte/n oder die/den Mieter/in oder eine/n zur Nutzung sonstig Berechtigte/n überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt wird. Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum
 - a. zu mehr als insgesamt 50 Prozent der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
 - b. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
 - c. für mehr als insgesamt zehn Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird,

- d. länger als sechs Monate leer steht, vorbehaltlich der Fälle von Nr.2a, oder
 - e. beseitigt wird (Abbruch).
- (2) Eine Zweckentfremdung liegt in der Regel nicht vor, wenn
- a. Wohnraum leer steht, weil er trotz nachweislicher geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht zu einer gesetzlich zulässigen Nettokaltmiete wieder vermietet werden konnte,
 - b. Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, instandgesetzt oder modernisiert wird oder alsbald veräußert werden soll und deshalb vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht,
 - c. Wohnraum durch die/den Verfügungsberechtigten oder die/den Mieter/in oder eine/n zur Nutzung sonstig Berechtigte/n zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken mitbenutzt wird, insgesamt jedoch die Wohnnutzung überwiegt (mehr als 50 Prozent der Fläche) und Räume nicht im Sinne von Nr.1b baulich verändert wurden. Diese Regelung gilt nicht, wenn der Wohnraum aus einer Zusammenlegung von Wohnraum entstanden ist.
 - d. Wohnraum nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er bestimmungsgemäß der/dem Verfügungsberechtigten als Zweit- oder Ferienwohnung dient, oder
 - e. der Wohnraum mit anderem Wohnraum zur weiteren Wohnnutzung zusammengelegt oder geteilt wird.

§ 5 Genehmigung

- (1) Wohnraum darf nur mit der Genehmigung der Vollzugsbehörde 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, insbesondere durch Ersatzwohnraum oder durch Entrichtung einer Ausgleichszahlung gemäß § 8 dieser Satzung.
- (3) Eine Genehmigung kann ferner erteilt werden
- a. für die Umwandlung von nach § 8 Abs. 3, § 9 Abs. 3 BauNVO oder § 35 Abs. 1 BauGB privilegiertem Wohnraum, oder
 - b. 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 Räumen geschaffen wurde, die anderen als Wohnzwecken dienen, oder einen Leerstand von Wohnraum über die Dauer von sechs Monaten hinaus, soweit dieser durch überwiegende schutzwürdige private Interessen gerechtfertigt ist.

- (5) Die Genehmigung wirkt für und gegen die/den Rechtsnachfolger/in; 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 privaten 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 lebens-wichtigen Diensten (z. B. ärztliche Betreuung) verwendet werden soll, die gerade an dieser Stelle der Gemeinde 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 Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz oder bei nicht mehr erhaltungswürdigem 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 gemäß § 8 der Satzung 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
 - a. der Ersatzwohnraum im Gebiet der Stadt Esslingen am Neckar geschaffen wird,
 - b. der Ersatzwohnraum von der/dem/den Inhaber/in/n der Zweckentfremdungsgenehmigung geschaffen wird,
 - c. der Ersatzwohnraum in zeitlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen wird (kein Ersatzwohnraum „aus dem Bestand“ oder „auf Vorrat“),
 - d. der neu zu schaffende Wohnraum nicht kleiner als der zweckentfremdete Wohnraum ist und diesen im Standard in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise nicht unterschreitet und nicht überschreitet. Dies gilt genauso für Wohnraum, dessen Zweckentfremdung beabsichtigt/ beantragt ist,
 - e. der Ersatzwohnraum dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung steht wie vorher der zweckentfremdete Wohnraum, wobei familiengerechter Wohnraum nur durch ebensolchen Wohnraum ersetzt werden darf. Dies gilt genauso für Wohnraum, dessen Zweckentfremdung beabsichtigt/ beantragt ist.

und

- f. das Vorhaben öffentlich-rechtlich zulässig ist, 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 der/die Antragsteller/in glaubhaft macht/machen, dass sie bzw. er das Vorhaben finanzieren kann/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 ortsüblichen Vergleichsmiete (Nettokaltmiete) nach dem jeweils geltenden Mietspiegel der Stadt Esslingen am Neckar für den entsprechenden Wohnraum 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/die Antragsteller/in muss/müssen glaubhaft machen, dass sie zur Leistung der Ausgleichszahlung bereit und imstande sind.

§ 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 Nr.3), eine Zweckentfremdung nicht vorliegt (§ 4 Nr.2) oder Genehmigungsfreiheit besteht (§ 5 Nr.4), ist auf Antrag ein Negativattest auszustellen.

§ 11 Auskunfts- und Betretungsrecht

- (1) Die dinglich Verfügungsberechtigten, die Besitzer, die Verwalter und die Vermittler haben der Vollzugsbehörde auf Anforderung im Einzelfall bei Vorliegen eines Anfangsverdachts oder einer auf einer einzelfallbezogenen Tatsachenbasis beruhenden konkreten Gefahr eines Verstoßes gegen Vorschriften des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes (ZwEWG) und dieser Satzung 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 Esslingen am Neckar beauftragten Personen zu ermöglichen, zu angemessener Tageszeit Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten (§ 4 Abs.1 S. 1 und 2 ZwEWG). Satz 1 gilt auch für Dienstanbieter im Sinne des Telemediengesetzes vom 26. Februar 2007 in der jeweils geltenden Fassung (§ 4 Abs.1 S.3 ZwEWG).
- (2) Auf der Grundlage des § 4 Abs.1 S.4 ZwEWG und dieser Satzung wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung eingeschränkt (Art. 13 GG, Art.2 Abs.1 LV BW).

§ 11a Registrierungspflicht

- (1) Vor dem Anbieten und Bewerben von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs, insbesondere auf Internetportalen, ist das Vermietungsobjekt bei der Stadt Esslingen am Neckar zu registrieren. Der Registrierungspflicht unterfällt der nach dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz und dieser Satzung genehmigungspflichtige und genehmigungsfreie Wohnraum, der für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird. Wird Wohnraum für diesen Zweck genutzt, hat/haben die/der dinglich Verfügungsberechtigten dies bei der Stadt Esslingen am Neckar vorab anzuzeigen. Die von der Stadt Esslingen am Neckar auf die Anzeige hin mitgeteilte Registrierungsnummer ist beim Anbieten und Bewerben des für diesen Zweck genutzten Wohnraums stets und für die Öffentlichkeit gut sichtbar anzugeben.
- (2) Die Anzeige hat entweder über den dafür angebotenen Online-Registrierungsprozess der Stadt Esslingen am Neckar oder schriftlich gegenüber der Stadt Esslingen am Neckar, Baurechtsamt, zu erfolgen.
Der Anzeige sind beizufügen
 - a. das vollständig ausgefüllte und unterschriebene Anzeigeformular mit Angaben des Anzeigenden zu seinem Vor- und Familiennamen, seiner Anschrift, seinem Geburtsdatum, Angaben zur Belegenheit des Wohnraums (Straße und Hausnummer des betroffenen Gebäudes) sowie der Bestätigung der dinglichen Berechtigung am betroffenen Wohnraum;
 - b. eine Lageskizze des betroffenen Grundstücks mit Markierung des betroffenen Gebäudes (Maßstab 1:500);
 - c. den Bauzustand wiedergebende Grundrisse (Maßstab 1:100) aller betroffenen Geschosse des Gebäudes mit Markierung aller zur Vergabe an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs oder Mitgebrauchs vorgesehenen Räume sowie

- d. eine Auflistung aller verwendeten oder beabsichtigten Vertriebswege für die Gebrauchsüberlassung an wechselnde Nutzer, wobei die jeweils genutzten Printmedien, Internetplattformen oder andere Vertriebswege konkret einzeln zu benennen sind.

Das Anzeigeformular ist nicht erforderlich, wenn für die Anzeige der angebotene Online-Registrierungsprozess genutzt wird und die unter Nr. 1 genannten Angaben und Bestätigungen auf diesem Weg abgegeben werden. Bei Nutzung des Online-Registrierungsprozesses sind die Unterlagen nach Nr. 2 bis 4 in Textform im archivfähigen Portable Document Format (pdf/A) beizufügen.

§ 11b Anordnungen und Sofortvollzug

- (1) Die Gemeinde kann anordnen, dass eine nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung beendet und der Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt wird (§ 4a Abs. 1 ZWEWG).
- (2) Widerspruch und Klage gegen Verwaltungsakte zum Vollzug des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum und dieser Satzung haben keine aufschiebende Wirkung (§ 4a Abs. 2 ZWEWG).

§ 12 Verwaltungsgebühren

Die Erhebung von Verwaltungsgebühren richtet sich nach der Satzung über die Erhebung von Gebühren und Auslagen für öffentliche Leistungen der Stadt Esslingen am Neckar in ihrer jeweils geltenden Fassung.

§ 13 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig nach § 5 ZWEWG handelt, wer
 - a. ohne eine Genehmigung, die aufgrund dieser Satzung erforderlich ist, Wohnraum überwiegend anderen als Wohnzwecken zuführt,
 - b. entgegen § 11 Nr.1 S. 1 und 3 dieser Satzung Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt,
 - c. entgegen § 11a Nr.1 S. 3, Nr.2 dieser Satzung die Anzeige nicht, nicht rechtzeitig oder unzutreffend vornimmt,
 - d. entgegen § 11a Nr.1 S. 4 die Registrierungsnummer nicht, unzutreffend oder nicht in der vorgeschriebenen Art und Weise angibt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann im Falle der Nr.1a. mit einer Geldbuße bis zu 100 000 Euro, in den Fällen des Absatzes 1 b. bis d. mit einer Geldbuße von bis zu 50 000 Euro geahndet werden.
- (3) Eine nach § 5 ZWEWG begangene Ordnungswidrigkeit wird durch eine nachträgliche Genehmigung nicht geheilt.

§ 14 Übergangsvorschriften

- (1) Für die Pflichten aus § 11a dieser Satzung zur Registrierung und Ausweisung der Registrierungsnummer bei dem Anbieten und Bewerben des für Zwecke der

Fremdenbeherbergung genutzten Wohnraums gilt eine Übergangsfrist bis zum 31.12.2023. Wohnraum, der nach Ablauf dieser Frist für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird, muss demnach bei der Vollzugsbehörde als solcher registriert worden sein und darf nur unter Angabe der Registrierungsnummer angeboten und beworben werden.

- (2) Die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Verstößen gegen die Registrierungspflicht gem. § 13 Nr. 1 c. und d. dieser Satzung wird bis zum Ablauf des 31.12.2023 ausgesetzt.

§ 15 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.08.2023 in Kraft. Sie tritt mit Ablauf von fünf Jahren (§ 2 Abs.1 S.1 ZwEWG) außer Kraft.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der GemO erlassener Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 4 der GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung bei der Stadt Esslingen am Neckar geltend gemacht worden ist. Wer die Jahresfrist verstreichen lässt, ohne tätig zu werden, kann eine etwaige Verletzung gleichwohl auch später geltend machen, wenn

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind oder
- der:die Oberbürgermeister:in, der:die Bürgermeister:in dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder
- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder eine dritte Person die Verletzung gerügt hat.

Stadt Esslingen am Neckar
Büro des Oberbürgermeisters
Rathausplatz 2
73728 Esslingen am Neckar