

ENTWURF

Satzung der Stadt Speyer über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum - Zweckentfremdungssatzung (ZES) - vom 22.07.2022

Nach § 1 Absatz 1 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 11. Februar 2020 (GVBl. S. 31) und § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 31. Januar 1994 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21) hat der Stadtrat der Stadt Speyer in der Sitzung vom 21.07.2022 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Satzung

(1) In der Stadt Speyer 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 Stadtgebiet. Nicht betroffen ist Wohnraum soweit und solange dieser den Bindungen des rheinland-pfälzischen Wohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) unterliegt.

§ 2 Zuständigkeit

(1) Die Zweckentfremdungssatzung wird von der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Speyer vollzogen.

(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 Ermittlungen betreffend die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten.

§ 3 Wohnraum

(1) Wohnraum im Sinne der Satzung ist umbauter Raum, der im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung oder danach zur dauerhaften Wohnnutzung objektiv geeignet und vom Verfügungsberechtigten dazu bestimmt ist. Dazu zählen auch Werk- und Dienstwohnungen sowie Wohnheime.

(2) Objektiv geeignet sind Räume, wenn sie (alleine oder zusammen mit anderen Räumen) die Führung eines selbstständigen Haushalts ermöglichen. Die subjektive Bestimmung (erstmalige 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 (wie beispielsweise Wohnraum für Aufsichtspersonen auf Betriebsgeländen, Hausverwalterwohnungen auf dem Schulgelände) und dies baurechtlich abgesichert ist,
2. der Raum bereits vor dem Inkrafttreten dieser Satzung und seitdem ohne Unterbrechung anderen als Wohnzwecken diente,
3. der Raum noch nicht bezugsfertig ist,
4. bauordnungsrechtlich eine Wohnnutzung nicht zulässig und auch nicht genehmigungsfähig ist,
5. ein dauerndes Bewohnen unzulässig oder unzumutbar ist, weil der Raum einen schweren Mangel beziehungsweise 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
 - a. 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,
6. der Raum aufgrund der Umstände des Einzelfalls nachweislich nicht mehr vom Markt angenommen wird, beispielsweise wegen seiner Größe oder seines Grundrisses.

§ 4 Zweckentfremdung

(1) Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er nicht nur vorübergehend durch die Verfügungsberechtigte/den Verfügungsberechtigten, die Mieterin/den Mieter oder einer zur Nutzung sonstig berechtigten Person anderen als Wohnzwecken zugeführt wird.

Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum

1. zu mehr als 50 v. H. der Gesamtfläche 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. mehr als insgesamt 12 Wochen (84 Tage) im Kalenderjahr als Ferienwohnung vermietet oder sonst für Zwecke der Fremdenbeherbergung mit Gewinnerzielungsabsicht genutzt wird. Hierzu zählt insbesondere eine Vermietung über die Online-Vermittlungsportale wie beispielsweise Airbnb, Wimdu, 9flats. Des Weiteren erfasst die vorgenannte Regelung sämtliche analogen Marketingmaßnahmen für Ferienunterkünfte;

4. länger als sechs Monate leer steht, vorbehaltlich der Fälle des Absatzes 2 Nr. 1;
oder
5. beseitigt wird (Abbruch).

(2) Eine Zweckentfremdung im Sinne des § 4 Absatz 1 liegt in der Regel nicht vor, wenn

1. Wohnraum leer steht, weil die/der dinglich Verfügungsberechtigte trotz nachweislicher geeigneter Bemühungen über längere Zeit keine Mieterin/ keinen Mieter findet, die/der eine ortsübliche Vergleichsmiete (Nettokaltmiete) zu zahlen bereit ist;
2. Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, Instand gesetzt oder modernisiert wird oder alsbald veräußert werden soll und deshalb vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht;
3. eine Wohnung durch den Verfügungsberechtigten oder den Mieter zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken mitbenutzt wird, insgesamt jedoch die Wohnnutzung überwiegt (über 50 v. H. der Fläche) und Räume nicht im Sinne von Abs. 1 Nr. 2 baulich verändert wurden;
4. Wohnraum nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er bestimmungsgemäß dem Verfügungsberechtigten als Zweit- oder Ferienwohnung dient;
5. der Wohnraum mit anderem Wohnraum zur weiteren Wohnnutzung zusammengelegt oder geteilt wird.

(3) Eine Zweckentfremdung von Wohnraum liegt ebenfalls dann nicht vor, wenn es sich um Wohnraum handelt, der durch Nutzungsänderung von gewerblich oder sonstig genutzten Räumen während der Geltungsdauer dieser Satzung entstanden ist und sich die Eigentümer oder Besitzerseite vor Nutzungsänderung in Wohnraum durch die für den Vollzug dieser Satzung zuständigen Stelle eine Rückumwandlungsoption hat bescheinigen lassen.

§ 5 Genehmigung

(1) Wohnraum im Sinne des § 3 dieser Satzung darf nur mit Genehmigung der für den Vollzug dieser Satzung zuständigen Stelle anderen als Wohnzwecken zugeführt werden. Die Voraussetzungen zur baurechtlichen Zulässigkeit der Umnutzung bleiben hiervon unberührt und müssen vorliegen.

(2) Die Genehmigung

1. ist auf Antrag zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des Wohnraums überwiegen,
2. kann im Übrigen erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen wird. Die Ausgleichsmaßnahme

kann insbesondere darin bestehen, dass neu geschaffener Ersatzwohnraum zu angemessenen Bedingungen bereitgestellt (§ 6) oder eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung geleistet (§ 7) wird. Angemessene Bedingungen liegen vor, wenn der Ersatzwohnraum nach seiner Beschaffenheit und der dafür zu entrichtenden Miete geeignet ist, die Zweckentfremdung des Wohnraums auszugleichen.

(3) Besondere öffentliche Interessen für eine Zweckentfremdung sind in der Regel gegeben, wenn der Wohnraum mangels räumlicher Alternativen zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen, für Erziehungs-, Betreuungs-, gesundheitliche oder vergleichbare sonstige gemeinnützige Zwecke verwendet werden soll, die gerade an dieser Stelle der Stadt Speyer dringend benötigt werden und für die anderen Räume nicht zur Verfügung stehen oder zeitgerecht geschaffen werden können.

(4) Überwiegende schutzwürdige private Interessen liegen insbesondere vor bei

1. einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz oder
2. nicht mehr erhaltungswürdigem Wohnraum.

(5) Einer Genehmigung bedarf es nicht für die anderweitige Verwendung von Wohnraum, der nach dem erstmaligen Inkrafttreten dieser Satzung 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 wird, wie beispielsweise anstehende Pflegebedürftigkeit oder das zur Verfügung stellen des Wohnraums für Familienangehörige 1. Grades (gemäß § 1589 Bürgerliches Gesetzbuch) sowie diesem Verwandtschaftsgrad rechtlich gleichgestellte Personen.

(6) Die Genehmigung wirkt für und gegen Rechtsnachfolger/-innen. Das Gleiche gilt auch für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.

(7) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung ersetzt keine nach anderen Bestimmungen erforderliche Genehmigungen (beispielsweise des Baurechts).

§ 6 Genehmigung gegen Ersatzwohnraum

(1) Das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums entfällt in der Regel, wenn die Antragstellerin / der Antragsteller sich verbindlich verpflichtet, adäquaten Ersatzwohnraum bereit zu stellen. Ein adäquates Angebot an Ersatzwohnraum liegt vor, wenn:

1. der Ersatzwohnraum im Stadtgebiet der Stadt Speyer geschaffen wird;
2. die Herstellung durch den Inhaber der Zweckentfremdungsgenehmigung erfolgt;
3. der Ersatzwohnraum in zeitlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen wird;

4. der neu zu schaffende Wohnraum weder in der Größe noch im Zuschnitt noch in den Ausstattungsmerkmalen in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise von dem zweckentfremdeten Wohnraum abweicht und
5. das Vorhaben öffentlich-rechtlich zulässig ist, was insbesondere durch einen entsprechenden positiven Bauvorbescheid oder eine Baugenehmigung nachgewiesen werden kann.

(2) Liegt ein verlässliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum nach Absatz 1 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.

(3) Ein verlässliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn sich seine öffentlich-rechtliche Zulässigkeit aus prüfbaren Unterlagen ergibt und die/der Antragsteller/in glaubhaft macht, dass sie beziehungsweise er das Vorhaben finanzieren kann.

§ 7 Genehmigung gegen Entrichtung von Ausgleichsbeträgen

(1) Im Einzelfall kann gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 2, Var. 2 dieser Satzung durch eine Ausgleichszahlung erreicht werden, dass das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines bestimmten Wohnraums hinter das private 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 Ausgleichszahlungen sind an die Stadt Speyer zu leisten und sind zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraums zu verwenden.

(2) Bei dauerhaftem Verlust des Wohnraums wird pro Quadratmeter zweckentfremdeten Wohnraums eine einmalige Ausgleichszahlung (Abstandssumme) in einer Höhe festgesetzt, die sich nach den Durchschnittskosten für die Erstellung geförderten Wohnraums vergleichbarer Größe und Ausstattung richtet. Eine Zweckentfremdung oder ein Leerstand von mehr als zehn Jahren ist als dauerhaft anzusehen.

(3) Bei nur vorübergehendem Verlust des Wohnraums kommt eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung in Höhe der Differenz zwischen der ortsüblichen Brutto-Vergleichsmiete (Basis ist der jeweils gültige Mietspiegel, Mittelwert zzgl. Nebenkosten) 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 flächenmäßig zu geringem Ersatzwohnraum, in Betracht.

(5) Antragsteller*innen müssen glaubhaft machen, dass sie zur Leistung der Ausgleichszahlung bereit und im Stande sind.

§ 8 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 Interessensausgleich 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.

§ 9 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. 3) ist auf Antrag ein Negativattest auszustellen.

§ 10 Auskunfts- und Betretungsrecht

(1) Von der Stadt Speyer können zur Erfüllung des Zweckes dieser Satzung von den Auskunftspflichtigen folgende Daten erhoben und verarbeitet werden:

1. Personendaten: Familienname, Vorname, gegenwärtige und letzte frühere Anschrift, Geburtsdatum, Familienstand;
2. Wohnungsdaten: Lage, Größe (Fläche), Anzahl der Zimmer, Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner, Bestehen einer öffentlichen Förderung des betroffenen Wohnraums;
3. Nutzungsnachweise: Mietvertrag und gegebenenfalls frühere Mietverträge zu dem betroffenen Wohnraum, Nutzungsart und Nutzungsdauer des betroffenen Wohnraums, Beginn und Dauer des Mietverhältnisses, Miethöhe, Mietzahlungsbelege;
4. Gewerbedaten: Firmenname, Gesellschafterinnen, Gesellschafter, Gewerbeart.

(2) Die dinglich Verfügungsberechtigten und die Besitzerinnen und Besitzer beziehungsweise die Hausverwaltung haben der Behörde die Auskünfte zu geben und die Unterlagen gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 bis 4 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.

(3) Die Beauftragten der Stadt Speyer sind berechtigt, Grundstücke und Wohnräume zu besichtigen, wenn dies für die Entscheidung über eine Maßnahme nach der Satzung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ist insbesondere gegeben, wenn die Einholung von Auskünften und Beibringung von Unterlagen keine ausreichende Entscheidungsgrundlage bietet. Die Besichtigung ist nur zu angemessenen Tageszeiten nach vorheriger Ankündigung zulässig. Im Rahmen der Besichtigung ist die fotografische Erfassung ausschließlich verfahrensrechtlicher Sachverhalte zu Dokumentationszwecken zu dulden.

(4) Auf der Grundlage des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum des Landes Rheinland-Pfalz (ZwEWG) § 5 und dieser Satzung wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung eingeschränkt (Artikel 13 des Grundgesetzes, Artikel 7 der Verfassung für Rheinland-Pfalz).

§ 11 Anordnungen

(1) Die für den Vollzug der Zweckentfremdungssatzung zuständige Behörde kann Anordnungen auf Rechtsgrundlage des § 3 Absatz 3 ZwEWG treffen und insbesondere die Beendigung der Zweckentfremdung oder Instandsetzung anordnen.

(2) Ist eine Zweckentfremdung im Sinne dieser Satzung nicht oder auch nachträglich nicht genehmigungsfähig, kann verfügungsberechtigten Personen und Nutzer/-innen aufgegeben werden, die Zweckentfremdung in angemessener Frist, die regelmäßig eine Frist von einem Monat nicht überschreiten soll, zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen.

(3) Klagen gegen Verwaltungsakte zum Vollzug dieser Satzung haben keine aufschiebende Wirkung.

§ 12 Verwaltungsgebühren

Die Erhebung von Verwaltungsgebühren richtet sich nach dem Allgemeinen Gebührenverzeichnis Rheinland-Pfalz in ihrer jeweils geltenden Fassung.

§ 13 Ordnungswidrigkeiten

(1) Mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro kann nach § 4 Satz 1 ZwEWG belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne Genehmigung, Wohnraum zweckentfremdet.

(2) Mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro kann nach § 4 Satz 2 ZwEWG belegt werden, wer entgegen § 3 Abs. 1 ZwEWG Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt (§ 10 Abs. 1 ZES).

(3) Eine nach § 4 ZwEWG begangene Ordnungswidrigkeit wird durch eine nachträgliche Genehmigung nicht geheilt.

§ 14 Inkrafttreten, Gültigkeitsdauer

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Verkündung in Kraft und tritt mit Ablauf des 30.06.2027 außer Kraft.

Speyer, den 22.07.2022

Stefanie Seiler Oberbürgermeisterin