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

Vom ……..

Die Stadt Nürnberg erlässt auf Grund von Art.1 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsgesetz - ZwEWG) vom 10. Dezember 2007 (GVBI. S. 864), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2017 (GVBI. S.182), folgende Satzung:

Inhaltsübersicht:

§ 1 Gegenstand der Satzung
§ 2 Wohnraum
§ 3 Zweckentfremdung
§ 4 Genehmigung
§ 5 Genehmigung auf Grund vorrangiger öffentlicher Belange und überwiegender privater Interessen
§ 6 Genehmigung gegen Ersatzwohnraum
§ 7 Genehmigung gegen Entrichtung von Ausgleichsbeträgen
§ 8 Nebenbestimmungen
§ 9 Negativattest
§ 10 Zweckentfremdungsgenehmigung bei vermietetem Wohnraum
§ 11 Auskunfts- und Betretungsrecht
§ 12 Anordnungen
§ 13 Gebühren und Auslagen
§ 14 Ordnungswidrigkeiten
§ 15 Inkrafttreten; Geltungsdauer

§ 1
Gegenstand der Satzung

(1) In Nürnberg ist die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet und diesem Wohnraummangel kann zumindest innerhalb der nächsten fünf Jahre nicht mit anderen zumutbaren Mitteln begegnet werden.

(2) Die Satzung gilt für die Zweckentfremdung von freifinanziertem Wohnraum im Stadtgebiet.

Wohnraum, für den eine Genehmigungspflicht nach Art. 16 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 2 und 3 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz besteht, ist nicht betroffen.

§ 2
Wohnraum

(1) Wohnraum im Sinne der Satzung sind sämtliche Räume, die objektiv zu Wohnzwecken geeignet und subjektiv hierzu bestimmt sind. Dazu zählen auch Werk- und Dienstwohnungen sowie Wohnheime.

(2) Objektiv geeignet sind Räume, wenn sie (allein oder zusammen mit anderen Räumen) die Führung eines selbstständigen Haushalts ermöglichen.

Die subjektive Bestimmung (erstmalige Widmung oder spätere Umwidmung) treffen die Verfügungsberechtigten ausdrücklich oder durch nach außen erkennbares schlüssiges Verhalten.

(3) Wohnraum im Sinne dieser Satzung liegt nicht vor, wenn

1. der Raum baurechtlich lediglich als betriebsbedingter Wohnraum (z. B. als Hausmeisterwohnung) zugelassen ist und daher dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung steht;

2. der Raum bereits vor dem Inkrafttreten dieser Satzung und seitdem ohne Unterbrechung in baurechtlich genehmigter Weise anderen als Wohnzwecken diente, wobei das Leerstehenlassen von Wohnraum nicht als anderer Zweck in diesem Sinne gilt, sondern die Wohnraumeigenschaft unberührt lässt;

3. der Raum nicht oder 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 grundsätzlich der Fall, wenn die aufzuwendenden finanziellen Mittel nicht innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren durch entsprechende Erträge ausgeglichen werden können oder die Kosten des Abbruchs zuzüglich der Neuerrichtung die eines vergleichbaren Gebäudes erreichen;

6. der Wohnraum aufgrund der Umstände des Einzelfalls nachweislich nicht mehr vom Markt angenommen wird.

§ 3
Zweckentfremdung

(1) Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er durch die Verfügungsberechtigten oder die Nutzungsberechtigten anderen als Wohnzwecken zugeführt wird.

Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum

1. zu mehr als 50 % 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 acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird;
4. länger als drei Monate leer steht;
5. beseitigt wird (Abbruch).

(2) Eine Zweckentfremdung liegt 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 lediglich vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht,

3. Wohnraum durch die Verfügungsberechtigten oder Nutzungsberechtigten zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken mitbenutzt wird, soweit dabei die Wohnnutzung überwiegt (über 50 % der Gesamtfläche) und keine baulichen Veränderungen im Sinne von Abs.1 Nr. 2 vorgenommen wurden,
4. der Wohnraum mit anderem Wohnraum zur weiteren Wohnnutzung zusammengelegt oder geteilt wird.

§ 4
Genehmigung

(1) Wohnraum darf nur mit Genehmigung der Stadt anderen als Wohnzwecken zugeführt werden.

(2) Eine Genehmigung ist zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen.

(3) Eine Genehmigung kann erteilt werden, wenn

1. dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch Ausgleichsmaßnahmen in verlässlicher und angemessener Weise Rechnung getragen wird, insbesondere durch die Schaffung von Ersatzwohnraum oder durch eine Ausgleichszahlung und

2. bei vermietetem Wohnraum auch den Interessen der Mieter angemessen Rechnung getragen wird.

(4) Die Genehmigung wirkt für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger; das Gleiche gilt auch für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.

(5) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung ersetzt keine nach anderen Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen (z. B. des Baurechts).

(6) Über den Antrag auf Erteilung einer Zweckentfremdungsgenehmigung nach Abs. 1 bis 3 entscheidet die Stadt nach Vorliegen der vollständigen Unterlagen innerhalb einer Frist von zwölf Monaten. Nach Ablauf der Frist gilt die Genehmigung als erteilt.

§ 5
Genehmigung auf Grund vorrangiger öffentlicher Belange und überwiegender privater Interessen

(1) Vorrangige öffentliche Belange für eine Zweckentfremdung sind insbesondere gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen (z. B. für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke) oder mit 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 Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz gegeben. Die Existenzgefährdung darf nicht durch das Unterlassen möglicher und gebotener Abwendungsmaßnahmen selbst herbeigeführt worden sein.

§ 6
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.
Dies gilt nicht, wenn das öffentliche Interesse aus besonderen Gründen gebietet, dass ein ganz bestimmter Wohnraum nicht zweckentfremdet wird.

(2) Ein beachtliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

1. der Ersatzwohnraum wird im Stadtgebiet geschaffen;
2. der Ersatzwohnraum wird von der Inhaberin oder dem Inhaber der beantragten Zweckentfremdungsgenehmigung in zeitlichem und sachlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung neu geschaffen;
3. der neu zu schaffende Wohnraum darf nicht kleiner als der wegfallende Wohnraum sein und diesen im Standard nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise unter- oder überschreiten;
4. der Ersatzwohnraum steht dem allgemeinen Wohnungsmarkt in gleicher Weise zur Verfügung wie vorher der wegfallende Wohnraum; familiengerechter Wohnraum darf nur durch eben solchen Wohnraum ersetzt werden;
5. die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist nachgewiesen, insbesondere durch Vorlage einer Baugenehmigung oder eines positiven Bauvorbescheids;
6. die Antragstellerin oder der Antragsteller macht glaubhaft, dass die Finanzierung der Ersatzmaßnahme gesichert ist.

§ 7
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. Die Ausgleichsbeträge sind zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraums zu verwenden.

(2) Der Betrag der einmaligen Ausgleichszahlung für die von der Zweckentfremdung betroffene Wohnfläche errechnet sich jeweils gemäß den zum Zeitpunkt der Antragstellung für die Erstellung geförderten Wohnraums in Nürnberg aufzuwendenden durchschnittlichen Kosten.

(3) Bei nur vorübergehendem Verlust von Wohnraum kommt eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem jeweils geltenden Mietspiegel der Stadt 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) Die Antragsteller müssen nachweislich zur Leistung der Ausgleichszahlung bereit und im Stande sein.

§ 8
Nebenbestimmungen

(1) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden, insbesondere um Genehmigungshindernisse auszuräumen oder die Zweckentfremdung so gering wie möglich zu halten.

(2) Ist auf Grund einer Auflage oder Nebenbestimmung die Genehmigung erloschen, so ist der Raum wieder Wohnzwecken zuzuführen.

§ 9
Negativattest

Für Maßnahmen, die keiner Genehmigung bedürfen, weil kein Wohnraum im Sinn der Satzung gegeben ist, keine Zweckentfremdung vorliegt oder Genehmigungsfreiheit besteht, wird auf Antrag ein Negativattest ausgestellt.

§ 10
Zweckentfremdungsgenehmigungen bei vermietetem Wohnraum

Mieterinnen und Mieter werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens angehört und über die Erteilung einer Genehmigung unterrichtet.

§ 11
Auskunfts- und Betretungsrecht

(1) Auf der Grundlage des Art. 3 Satz 1 ZwEWG haben die dinglich Verfügungsberechtigten, Besitzerinnen und Besitzer, Verwalterinnen und Verwalter, Vermittlerinnen und Vermittler der Behörde die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften des Gesetzes 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. Die Auskunftspflichtigen haben auch Tatsachen zu offenbaren, die geeignet sind, eine Verfolgung wegen einer Straftat oder einer Ordnungswidrigkeit herbeizuführen. Jedoch darf eine Auskunft, die ein Auskunftspflichtiger gemäß seiner Verpflichtung nach Satz 1 erteilt, in einem Strafverfahren oder in einem Verfahren nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten gegen den Auskunftspflichtigen oder einen in § 52 Abs. 1 der StPO bezeichneten Angehörigen nur mit Zustimmung des Auskunftspflichtigen verwendet werden. Satz 1 gilt auch für Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes.

(2) Auf der Grundlage des Art. 5 ZwEWG und dieser Satzung wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung eingeschränkt (Art. 13 GG, Art. 106 Abs. 3 BV).

§ 12
Anordnungen

Die Stadt kann anordnen, dass eine nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung beendet und der Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt wird (Art. 3 Abs. 2 ZwEWG).

§ 13
Gebühren und Auslagen

Für Amtshandlungen der Stadt nach dieser Satzung werden Gebühren und Auslagen nach der Kostensatzung erhoben.

§ 14
Ordnungswidrigkeiten

(1) Nach Art. 4 Satz 1 ZwEWG kann mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer entgegen § 4 Abs. 1 ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere Zwecke als Wohnzwecke verwendet oder überlässt.

(2) Nach Art. 4 Satz 2 ZwEWG kann mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro belegt werden, wer entgegen § 11 Abs. 1 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt.

§ 15
Inkrafttreten; Geltungsdauer

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Sie gilt fünf Jahre.