

Satzung der Stadt Bamberg über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWS)

Die Stadt Bamberg erlässt aufgrund von Art. 1 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 10.12.2007 (GVBl. S. 864, BayRS 2330-11-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2017 (GVBl. S. 182), folgende Satzung:

§ 1 Gegenstand der Satzung

(1) In der Stadt Bamberg ist die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet (Wohnraummangel).

(2) Die Satzung gilt für die Zweckentfremdung von frei finanziertem Wohnraum im Stadtgebiet Bamberg. Nicht betroffen ist Wohnraum, so lange für den Verfügungsberechtigten eine Genehmigungspflicht nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 2 und 3 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) besteht.

§ 2 Wohnraum

(1) Wohnraum im Sinne der Satzung sind sämtliche Räume, die zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt sind. Dazu zählen auch Werks- 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 die Verfügungsberechtigte bzw. 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 o.ä.),
2. der Raum nachweisbar bereits seit zehn Jahren vor dem Inkrafttreten des Verbots und seitdem ohne Unterbrechung anderen als Wohnzwecken diente oder zwei Monate vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung ein genehmigungsfähiger baurechtlicher Umnutzungsantrag vorliegt,
3. der Raum (noch) nicht bezugsfertig ist ohne dass dies der Eigentümer zu vertreten hat,
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. Die Unzumutbarkeit ist nur gegeben, wenn die aufzuwendenden finanziellen Mittel
 - nicht innerhalb eines Zeitraumes von 20 Jahren durch entsprechende Erträge ausgeglichen werden können oder
 - die Kosten des Abbruchs zuzüglich der Neuerrichtung die eines vergleichbaren Gebäudes deutlich übersteigen und dies nicht durch eine Fördermöglichkeit ausgeglichen werden kann.

§ 3 Zweckentfremdung

(1) Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er durch die Verfügungsberechtigte bzw. den Verfügungsberechtigten und/oder die Mieterin bzw. den Mieter anderen als Wohnzwecken zugeführt wird. Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere dann vor, wenn der Raum der Wohneinheit

1. zu mehr als 50 v.H. der Gesamtfläche der Wohneinheit für gewerbliche oder berufliche Zwecke (also z.B. auch freiberuflich) verwendet oder überlassen wird,

2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist (darunter fällt auch das Verkommen Lassen von Wohnraum),
3. mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Gästebeherbergung von anderen als nahen Familienangehörigen genutzt wird (dazu zählt auch die Nutzung als Ferienwohnung oder als Boardinghaus, wenn die Mindestmietdauer je Einzelfall nicht mindestens 3 Monate beträgt),
4. länger als drei Monate leer steht oder
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 (es sei denn es liegt Abs. 1 Nr. 2 vor),
2. Wohnraum nachweislich (durch prüfbare Unterlagen einschließlich solchen zur Finanzierung und Verfügungsberechtigung) zügig - falls erforderlich in einer genehmigungsfähigen Weise - umgebaut, instand gesetzt oder modernisiert wird oder alsbald veräußert werden soll und deshalb vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht,
3. eine Wohnung durch die Verfügungsberechtigte bzw. den Verfügungsberechtigten oder die Mieterin bzw. den Mieter zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken mitbenutzt wird, insgesamt jedoch die Wohnnutzung überwiegt (mindestens 50 v. H. der Gesamtfläche) und Räume nicht im Sinne von Abs.1 Nr. 2 baulich verändert wurden,
4. der Wohnraum mit anderem Wohnraum zur weiteren Wohnnutzung zusammengelegt oder geteilt wird.

§ 4 Zuständigkeit

(1) Vollzugsbehörde ist das Baureferat, Bauordnungsamt. Der Fachbereich Baurecht überwacht den Vollzug.

(2) Zum Vollzug gehören die Erteilung einer Genehmigung (ggf. auch wegen Ersatzwohnraum, Entrichtung eines Ausgleichsbetrages) oder eines Negativattests, die Überwachung des Verbots der Zweckentfremdung von Wohnraum einschließlich notwendiger Ermittlungen, der Anhörung der Mieterinnen und Mieter, der Erlass von Anordnungen zur Wiederherstellung eines rechtmäßigen Zustands sowie die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten (Art. 1, 2, 3, 4 und 5 ZwEWG, § 1 der Verordnung über die Zuständigkeiten im Ordnungswidrigkeitenrecht).

§ 5 Genehmigung

(1) Wohnraum darf nur mit Genehmigung der Vollzugsbehörde anderen als Wohnzwecken zugeführt werden. Der betroffene Raum ist durch Darstellung in einem Plan im Maßstab 1:200 festzulegen.

(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 dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch die Schaffung von Ersatzwohnraum Rechnung getragen wird.

(4) Die Genehmigung wirkt dinglich, also für und gegen die Rechtsnachfolgerin bzw. den Rechtsnachfolger am Eigentum am Wohnraum.

(5) Über den Antrag auf Erteilung einer Zweckentfremdung nach Abs. 1 bis 3 entscheidet die Gemeinde nach Vorliegen aller Unterlagen innerhalb einer Frist von sechs Monaten. Nach Ablauf der Frist gilt die Genehmigung als erteilt.

§ 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 andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können. In Einzelfällen können auch wichtige kulturelle Belange für vorrangig erklärt werden.

(2) Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind insbesondere bei einer erheblichen Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz gegeben. Diese ist vor allem gegeben, wenn die wirtschaftliche Existenz allein auf der mit der Zweckentfremdung verbundenen Nutzung beruht.

§ 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. Etwas anderes gilt, wenn aus besonderen Gründen im öffentlichen Interesse geboten ist, dass ganz bestimmter Wohnraum nicht zweckentfremdet wird.

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

1. Der Ersatzwohnraum wird im Gebiet der Stadt Bamberg geschaffen und war vorher nicht als Wohnraum vorhanden, sondern diente anderen Zwecken. Neubau Erstbezug scheidet somit als Ersatzwohnraum aus.
2. Der Ersatzwohnraum wird von der Inhaberin bzw. dem Inhaber der Zweckentfremdungsgenehmigung geschaffen.
3. Der Ersatzwohnraum wird 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 zu zweckentfremdende Wohnraum sein und diesen im Standard nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise unter- oder überschreiten. So darf der Standard des Ersatzwohnraums zum Beispiel auch nicht zu aufwändig sein (nicht ausgesprochen luxuriöser Wohnraum).
5. Der Ersatzwohnraum steht dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung wie vorher der zu zweckentfremdende Wohnraum. Familiengerechter Wohnraum darf nur durch ebensolchen Wohnraum ersetzt werden.

(3) Ein verlässliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn sich seine öffentlich-rechtliche Zulässigkeit aus prüfbaren Unterlagen ergibt, die Antragstellerin bzw. der Antragsteller glaubhaft macht, dass sie bzw. er das Vorhaben finanzieren kann und die Verfügbarkeit gesichert ist.

(4) Sollte kein vollständig gleichwertiger Ersatzwohnraum bereitgestellt werden, kann die verbleibende Differenz im Einzelfall durch eine einmalige Ausgleichszahlung ausgeglichen werden. Deren Berechnung orientiert sich an den Durchschnittskosten für die Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum in gleicher Größe und Lage inkl. Grundstücksanteil (Berechnungsformel: Kosten für Erstellung + Grundstücksanteil). Die Ausgleichszahlung ist durch die Stadt Bamberg oder mittels der städtischen Tochtergesellschaft Stadtbau GmbH Bamberg zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraums zu verwenden. Die Antragsteller leisten die Ausgleichszahlung vor Bescheid-Erlass oder Zug um Zug mit Aushändigung des Bescheides.

§ 8 Vorübergehender Verlust von Wohnraum

(1) Bei nur vorübergehendem Verlust von Wohnraum kommt eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung in Höhe der lageangemessenen Bamberger Bruttokaltmiete (inkl. verbrauchsun-

abhängige Nebenkosten) für Wohnraum in Betracht (Berechnungsformel: Zeitdauer in Monaten x (Brutto-Kalt-Monatsmiete + monatl. verbrauchsunabhängige Nebenkosten).

(2) § 7 Abs. 4 Satz 3 gilt entsprechend. Für die laufende Ausgleichszahlung kann vor Bescheiderlass oder Zug um Zug mit Aushändigung des Bescheides eine Sicherheit verlangt werden.

§ 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, ist auf Antrag ein Negativattest auszustellen.

§ 11 Anhörung der Mieterinnen und Mieter

(1) Die Genehmigungsbehörde hat vor der Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum – falls vorhanden - die betroffenen Mieterinnen und Mieter anzuhören. Über eine erteilte Genehmigung sind sie zu unterrichten.

(2) Die Anhörung kann auch durch den Antragsteller durchgeführt werden, wenn der Grund und die Umstände des Antrags vollständig den Mieterinnen und Mietern mitgeteilt wurden, sie zumutbar Gelegenheit zur Äußerung hatten und schriftlich von ihrem Äußerungsrecht Gebrauch gemacht oder darauf verzichtet haben.

§ 12 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 Dienstanbieter 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).

§ 13 Anordnungen

(1) Befugnisnorm für Anordnungen ist Art. 3 Abs. 2 ZwEWG.

(2) Ist eine Zweckentfremdung auch nachträglich nicht genehmigungsfähig, kann der Verfügungsberechtigten bzw. dem Verfügungsberechtigten und der Nutzerin bzw. dem Nutzer per Bescheiden

aufgegeben werden, die Zweckentfremdung in angemessener Frist zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen.

(3) Ist Wohnraum unbewohnbar geworden, kann eine Instandsetzung angeordnet werden, wenn sie mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Dies ist nicht der Fall, wenn die Instandsetzung und/oder Instandhaltung einen Aufwand erfordern würde, der erheblich über den Kosten eines vergleichbar großen Neubaus abzüglich Fördermöglichkeiten zurückbleibt.

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

§ 14 Ordnungswidrigkeiten

(1) Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann nach Art. 4 Satz 1 ZwEWG belegt werden, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke verwendet oder überlässt.

(2) Mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro kann nach Art. 4 Satz 2 ZwEWG belegt werden, wer entgegen § 12 Abs. 1 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt.

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

§ 15 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am Tag nach der Veröffentlichung im Rathausjournal in Kraft.

(2) Diese Satzung tritt mit Ablauf von 5 Jahren ab Veröffentlichung wieder außer Kraft.