



Ordnungsnummer

6/17

**Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung
von Wohnraum in der Landeshauptstadt Stuttgart
(Zweckentfremdungsverbotssatzung - ZwEVS -)**

vom 21. Dezember 2020¹

Bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 52/53 vom 24. Dezember 2020

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart hat am 21. Dezember 2020 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 Landeshauptstadt Stuttgart (Zweckentfremdungsverbotssatzung - ZwEVS -) beschlossen:

§ 1

Gegenstand der Satzung

(1) In der Landeshauptstadt Stuttgart 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 der Landeshauptstadt Stuttgart. Nicht betroffen ist Wohnraum, solange er den Bindungen aus den Wohnraumförderungsprogrammen des Landes unterliegt, was der Antragsteller auf Verlangen nachzuweisen hat. § 17 Abs. 2 LWoFG bleibt unberührt.

§ 2

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 Verfügungsberechtigte/den Verfügungsberechtigten bestimmt sind. Dazu zählen auch Werk- und Dienstwohnungen sowie Wohnheime.

¹ zuletzt geändert am 20. Mai 2021 (Amtsblatt Nr. 26 vom 1. Juli 2021)

(2) Objektiv geeignet sind Räume, wenn sie (alleine oder zusammen mit anderen Räumen) die Führung eines selbständigen Haushalts ermöglichen. Die subjektive Bestimmung durch die erstmalige Widmung als Wohnraum oder durch die spätere Umwidmung von Wohnraum trifft die/der Verfügungsberechtigte ausdrücklich oder durch nach außen erkennbares schlüssiges Verhalten.

(3) Wohnraum im Sinne dieser Satzung 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 und seitdem ohne Unterbrechung in formell und materiell baurechtlich zulässiger Weise anderen als Wohnzwecken diente,
 3. der Raum 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, was stets der Fall ist, wenn die aufzuwendenden finanziellen Mittel
 - a) nicht innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren durch entsprechende Erträge aus dem Wohnraum ausgeglichen werden können, oder
 - b) die Kosten des Abbruchs zuzüglich der Neuerrichtung eines vergleichbaren Gebäudes erreichen,
- oder
6. der Raum aufgrund der Umstände des Einzelfalls nachweislich nicht mehr vom Markt angenommen wird, z. B. wegen seiner Größe oder seines Grundrisses.

§ 3 Zweckentfremdung

(1) Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er durch die Verfügungsberechtigte/den Verfügungsberechtigten oder 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. zu mehr als insgesamt 50 Prozent 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. für mehr als insgesamt zehn Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird,
4. länger als sechs Monate leer steht, vorbehaltlich der Fälle des Absatzes 2 Nr. 1, oder
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 zu einer gesetzlich zulässigen Nettokaltmiete 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 überwiegend (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 der/dem ansonsten nicht in Stuttgart wohnhaften Verfügungsberechtigten als Zweit- oder Ferienwohnung dient, oder
5. der Wohnraum mit anderem Wohnraum zur weiteren Wohnnutzung zusammengelegt oder geteilt wird.

§ 4 Genehmigung

(1) Wohnraum darf nur mit der Genehmigung der für den Vollzug zuständigen Behörde 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 etwa durch Ersatzwohnraum oder durch Entrichtung einer Ausgleichszahlung gemäß § 7 dieser Satzung.

(3) Eine Genehmigung kann ferner erteilt werden

1. für Wohnraum, der nachweislich über einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren als solcher genutzt wurde, wenn sich die Zulässigkeit der Wohnnutzung nicht klären lässt,
2. für die Umwandlung von nach § 8 Abs. 3, § 9 Abs. 3 BauNVO oder § 35 Abs. 1 BauGB privilegiertem Wohnraum, oder
3. wenn städtebauliche/stadtplanerische Ziele dies erfordern.

(4) Einer Genehmigung bedarf es nicht für die anderweitige Verwendung von Wohnraum, der nach dem 31.05.1990 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 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).

§ 5

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 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.

(2) Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind insbesondere bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz oder bei nicht mehr erhaltungswürdigem Wohnraum gegeben.

§ 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. Der Interessenausgleich durch Bereitstellung von Ersatzwohnraum ist auch in Kombination mit Ausgleichszahlungen gemäß § 7 der Satzung möglich.

(2) Ein beachtliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn

1. der Ersatzwohnraum im Gebiet der Landeshauptstadt Stuttgart geschaffen wird,
2. der Ersatzwohnraum von der Inhaberin/vom Inhaber der Zweckentfremdungsgenehmigung geschaffen wird,
3. der Ersatzwohnraum in zeitlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen wird (kein Ersatzwohnraum „aus dem Bestand“ oder „auf Vorrat“),
4. der neu zu schaffende Wohnraum nicht kleiner als der zweckzuentfremdende Wohnraum ist und diesen im Standard in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise nicht unterschreitet und nicht überschreitet,
5. der Ersatzwohnraum dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung steht wie vorher der zweckzuentfremdende Wohnraum, wobei familiengerechter Wohnraum nur durch ebensolchen Wohnraum ersetzt werden darf, und
6. 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 die Antragstellerin/der Antragsteller glaubhaft macht, dass sie bzw. er das Vorhaben finanzieren kann.

§ 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. 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. Näheres wird in den Verwaltungsrichtlinien geregelt.

(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 Landeshauptstadt Stuttgart 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 glaubhaft machen, dass sie zur Leistung der Ausgleichszahlung bereit und instande 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 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.

§ 9

Negativattest

Bei Maßnahmen, für die eine Genehmigung nicht erforderlich ist, weil Wohnraum nicht vorhanden ist (§ 2 Abs. 3), eine Zweckentfremdung nicht vorliegt (§ 3 Abs. 2) oder Genehmigungsfreiheit besteht (§ 4 Abs. 4), ist auf Antrag ein Negativattest auszustellen.

§ 10 Auskunfts- und Betretungsrecht

(1) Die dinglich Verfügungsberechtigten, die Besitzer, die Verwalter und die Vermittler haben der für den Vollzug zuständigen Behörde im Einzelfall 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 Landeshauptstadt Stuttgart beauftragten Personen zu ermöglichen, zu angemessener Tageszeit Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten (§ 4 Satz 1 ZwEWG). Satz 1 gilt auch für Dienstanbieter im Sinne des Telemediengesetzes vom 26. Februar 2007 in der jeweils geltenden Fassung.

(2) Auf der Grundlage des § 4 Satz 2 ZwEWG und dieser Satzung wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung eingeschränkt (Art. 13 GG).

§ 10a 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 Gemeinde 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 den Zweck der Fremdenbeherbergung genutzt, hat der dinglich Verfügungsberechtigte dies bei der Gemeinde vorab anzuzeigen. Die von der Gemeinde 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 Landeshauptstadt Stuttgart oder schriftlich gegenüber der Landeshauptstadt Stuttgart, Baurechtsamt, zu erfolgen.

Der Anzeige sind beizufügen

1. 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;
2. eine Lageskizze des betroffenen Grundstücks mit Markierung des betroffenen Gebäudes (Maßstab 1:500);
3. 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
4. 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.

§ 10b Anordnungen und Sofortvollzug

(1) Die Gemeinde kann anordnen, dass eine nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung beendet und der Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt wird.

(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).

§ 11 Verwaltungsgebühren

Die Erhebung von Verwaltungsgebühren richtet sich nach der Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die Erhebung von Gebühren für öffentliche Leistungen (Verwaltungsgebührensatzung) in ihrer jeweils geltenden Fassung.

§ 12 Auskunfts- und Betretungsrecht

(1) Mit einer Geldbuße kann nach § 5 ZwEWG belegt werden, wer

1. ohne eine Genehmigung, die aufgrund dieser Satzung erforderlich ist, Wohnraum überwiegend anderen als Wohnzwecken zuführt,
2. entgegen § 10 Absatz 1 Sätze 1 und 3 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt,
3. entgegen § 10a die Anzeige nicht, nicht rechtzeitig oder unzutreffend vornimmt,
4. entgegen § 10a Absatz 1 Satz 4 die Registrierungsnummer nicht, unzutreffend oder nicht in der vorgeschriebenen Art und Weise angibt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann im Falle des Absatzes 1 Nummer 1 mit einer Geldbuße bis zu 100 000 Euro, in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 2 bis 4 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.

§ 13 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.01.2021 in Kraft. Sie tritt mit Ablauf des 31.12.2025 außer Kraft.

**Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum
in der Landeshauptstadt Stuttgart
(Zweckentfremdungsverbotssatzung - ZwEVS)**

- Historie -

Beschlussdatum	GR Drs Nummer	Amtsblatt Nr. - vom	Inkrafttreten am
21.12.2020	1095/2020	52/53 vom 24.12.2020	01.01.2021
17.06.2021	147/2021	26 vom 01.07.2021	02.07.2021