



## **Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Gemeinde Sipplingen (Zweckentfremdungssatzung – ZwEFS)**

Nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 19. Dezember 2013 (GBl. S. 484) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), hat der Gemeinderat der Gemeinde Sipplingen in der Sitzung am 21.09.2023 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Gegenstand der Satzung**

- (1) In der Gemeinde Sipplingen 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 Gemeindegebiet. Nicht betroffen ist Wohnraum, so lange er den Bindungen aus den Wohnraumförderungsprogrammen des Landes unterliegt, was der Antragsteller auf Verlangen nachzuweisen hat.

### **§ 2 Zuständigkeit**

- (1) Vollzugsbehörde ist der Bürgermeister.
- (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 Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten, soweit sich aus der Gemeindeordnung und der Hauptsatzung nichts anderes ergibt.

### **§ 3 Wohnraum**

- (1) Wohnraum im Sinne der Satzung sind sämtliche Räume, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Zweckentfremdungssatzung vom 07.11.2018 vorhanden waren oder danach geschaffen wurden und zur dauerhaften Wohnnutzung objektiv geeignet und subjektiv durch den Verfügungsberechtigten dazu 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 oder spätere Umwidmung) trifft den Verfügungsberechtigten 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, Wohnungen für Erntehelfer, die als solche genehmigt sind) und dies baurechtlich abgesichert ist.
  2. der Raum bereits vor dem Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes und seitdem ohne Unterbrechung in genehmigter 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. Dies ist in der Regel der Fall, wenn die aufzuwendenden finanziellen Mittel
- nicht innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren durch entsprechende Erträge ausgeglichen werden können oder
  - 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, z. B. wegen seiner Größe oder seines Grundrisses.

#### **§ 4 Zweckentfremdung**

- (1) Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er durch den Verfügungsberechtigten und/oder den Mieter überwiegend 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. nicht nur vorübergehend gewerblich oder gewerblich veranlasst für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird (vorbehaltlich der Fälle des Absatzes 2 Nr. 6),
  4. länger als sechs Monate leer steht (vorbehaltlich der Fälle des Absatzes 2 Nr.1),
  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 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 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 sowie für diese Zweitwohnungssteuer zu entrichten ist,
  5. der Wohnraum mit anderem Wohnraum zur weiteren Wohnnutzung zusammengelegt oder geteilt wird,
  6. Wohnraum nachweislich nicht länger als insgesamt zehn Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung (auch auf mehrere kürzeren Zeiträume verteilt) im Kalenderjahr als Ferienwohnung genutzt und ansonsten dauerhaft als Wohnraum, verwendet bzw. vermietet wird.

#### **§ 5 Genehmigung**

- (1) Wohnraum darf im Gebiet der Gemeinde nur mit der Genehmigung der zuständigen Behörde überwiegend 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. Dies kann insbesondere durch Bereitstellung von Ersatzwohnraum oder durch Entrichtung einer Ausgleichszahlung geschehen.
- (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 Wohnungen nach § 8 Abs. 3 oder § 9 Abs. 3 BauNVO in gewerblichen Einheiten (Privilegierte Wohnungen in Gewerbe- und Industriegebieten),
  3. für die Umwandlung in eine Ferienwohnung, wenn sie im Außenbereich als Teil eines landwirtschaftlichen Betriebs oder eines Betriebs der gartenbaulichen Erzeugung privilegiert zulässig ist oder wäre,

4. wenn städtebauliche, bauordnungsrechtliche oder verkehrstechnische Gründe dies erfordern.

In den Fall der Nr. 3 kann eine Genehmigung nur erteilt werden, wenn eine Nutzung als Nebenwohnung durch Vertrag mit der Gemeinde mit dinglicher Sicherung ausgeschlossen ist.

- (4) Einer Genehmigung bedarf es nicht
  1. für die anderweitige Verwendung von Wohnraum, der nach dem 31.05.1990 (siehe ZwEWG) unter wesentlichem Bauaufwand aus ehemals nicht Wohnzwecken dienenden Räumen geschaffen wurde oder
  2. für 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 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).
- (7) Die Genehmigung wird widerruflich erteilt. Sie kann widerrufen werden, wenn ihre Voraussetzungen entfallen.

#### **§ 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.
- (2) Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind insbesondere
  - bei einer nachgewiesenen Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Verfügungsberechtigten oder des Besitzers und
  - bei nicht mehr erhaltungswürdigem und nicht zumutbar sanierungsfähigem Wohnraum gegeben.

#### **§ 7 Genehmigung gegen Ersatzwohnraum**

Eine Genehmigung nach § 5 Abs. 2 S. 2 durch Stellung von Ersatzwohnraum soll nur erteilt werden, wenn der Ersatzwohnraum zusätzlich geschaffen wird. Zusätzlicher Wohnraum wird durch Umnutzung von bislang nicht dem Wohnen dienender Räume oder durch Herstellung von neuem Wohnraum geschaffen, der ohne die beantragte Zweckentfremdung voraussichtlich nicht hergestellt würde.

Sie darf nur erteilt werden, wenn

1. der Ersatzwohnraum im Gebiet der Gemeinde geschaffen wird;
2. der Ersatzwohnraum des Inhabers der beantragten 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 wegfallende Wohnraum ist und diesen im Standard nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise unter- oder überschreitet; Umgekehrt darf der Standard des Ersatzwohnraums auch nicht zu aufwändig sein (nicht ausgesprochen luxuriöser Wohnraum).
5. der Ersatzwohnraum dem allgemeinen Wohnungsmarkt in gleicher Weise, etwaig auch in seiner Eignung für Familien, zur Verfügung steht wie der wegfallende Wohnraum

6. die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens ergibt sich aus prüffähigen Unterlagen (z. B. positiver Bauvorbescheid oder Baugenehmigung).

Die Genehmigung soll mit Ausnahme der Fälle des § 4 Abs. 1 Nr. 5 nur unter der Bedingung erteilt werden, dass sie erst wirksam wird, wenn der Ersatzwohnraum dem Wohnungsmarkt tatsächlich zur Verfügung steht und dies der Gemeinde angezeigt wurde.

### **§ 8 Genehmigung gegen Entrichtung von Ausgleichsbeträgen**

- (1) Im Einzelfall kann eine Genehmigung gegen eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung, auch in Ergänzung der Schaffung von Ersatzwohnraum nach § 7, erteilt werden. Die Ausgleichsbeträge sind zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraums zu verwenden.
- (2) Die Genehmigung soll nur erteilt werden, wenn die Gemeinde die Mittel zeitnah für die Schaffung neuen Wohnraums verwenden kann und diese Mittel dafür sonst nicht zur Verfügung stehen.
- (3) Die Höhe der einmaligen Ausgleichszahlung orientiert sich an den durchschnittlichen Kosten für die Herstellung von gefördertem Wohnraum. Die Genehmigung darf nur unter der Bedingung erteilt werden, dass sie erst mit Zahlung des Ausgleichsbetrages wirksam wird.
- (4) Eine laufende Ausgleichszahlung ist nur bei vorübergehendem Verlust des Wohnraums zulässig. Ihre Höhe orientiert sich an der durchschnittlichen Netto-Kaltmiete für den entsprechenden Wohnraum. Die Antragsteller müssen glaubhaft machen, dass sie zur Leistung der Ausgleichszahlung bereit und im Stande sind.

### **§ 9 Nebenbestimmungen**

- (1) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden; für Ferienwohnungen wird sie zur Wahrung der Genehmigungsvoraussetzungen widerruflich erteilt. 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 Abs. 3) oder eine Zweckentfremdung nicht vorliegt (§ 4 Abs. 2) oder Genehmigungsfreiheit besteht (§ 5 Abs. 4), ist auf Antrag ein Negativattest auszustellen.

### **§ 11 Auskunfts- und Betretungsrecht**

- (1) Die dinglich Verfügungsberechtigten, die Besitzer, die Verwalter und die Vermittler haben der zuständigen Behörde auf Anforderung im Einzelfall bei Vorliegen eines Anfangsverdachts oder einer auf einer einzelfallbezogenen Tatsachenbasis beruhenden konkreten Gefahr eines Verstoßes gegen Vorschriften des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum und dieser Satzung die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften zu überwachen. Sie haben dazu auch den von der Gemeinde beauftragten Personen zu ermöglichen, zu angemessener Tageszeit Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten. Satz 1 gilt auch für Diensteanbieter im Sinn des Telemediengesetzes vom 26. Februar 2007 in der jeweils geltenden Fassung (§ 4 Satz 1 ZwiEWG).
- (2) Auf der Grundlage des § 4 Satz 2 ZwiEWG und dieser Satzung wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung eingeschränkt (Art. 13 GG, Art. 2 Abs. 1 der Landesverfassung).