

Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Landau in der Pfalz (Zweckentfremdungsverbotssatzung)

vom 15.11.2023

Der Stadtrat hat am 14.11.2023 auf Grund

§ 24 Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBL. Seite 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.03.2023 (GVBL. Seite 71) in Verbindung mit dem Landesgesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 11.02.2020 (GVBL. Seite 31)

folgende Satzung beschlossen:

Präambel

Nach der Kappungsgrenzenverordnung des Landes Rheinland-Pfalz sowie der Mietpreisbegrenzungsverordnung des Landes Rheinland-Pfalz ist die Stadt Landau in der Pfalz eine Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt.

Die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen ist in der Stadt Landau in der Pfalz besonders gefährdet.

Mit dieser Satzung soll verhindert werden, dass dem Wohnungsmarkt vorhandener Wohnraum entzogen wird. Bei der Anwendung der folgenden Bestimmungen wird die Stadtverwaltung im Rahmen ihrer Möglichkeiten den Verfügungsberechtigten vorab beratend und unterstützend zur Seite stehen. Zudem soll der Nutzen dieser Satzung für den Wohnungsmarkt in regelmäßigen Abständen evaluiert werden.

§ 1 Gegenstand der Satzung, Geltungsbereich

- (1) Mit der Satzung wird bestimmt, dass Wohnraum unter den im folgenden genannten Voraussetzungen nur mit Genehmigung der Stadt Landau in der Pfalz überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf (Zweckentfremdung).
- (2) Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Landau in der Pfalz.

§ 2 Begriffsbestimmungen

- (1) **Wohnraum** im Sinne dieser Satzung ist jeder umbaute Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Führung eines selbstständigen Haushalts geeignet und von der oder dem Verfügungsberechtigten (z. B. Eigentümerin oder Eigentümer, Verwalterin oder Verwalter, Mieterin oder Mieter, Pächterin oder Pächter, Nießbrauchberechtigte oder Nießbrauchberechtigter) dazu bestimmt ist.
Die subjektive Bestimmung des Nutzungszwecks (erstmalige Widmung oder spätere Umwidmung) trifft die bzw. der Verfügungsberechtigte ausdrücklich oder durch nach außen erkennbares schlüssiges Verhalten. Leerstand als solcher lässt die subjektive Bestimmung zu Wohnzwecken nicht entfallen.

Wohnraum liegt nicht vor, wenn

1. der Raum dem allgemeinen 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),

oder

2. der Raum nach Nachweis der bzw. des Nutzungsberechtigten bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt war und seitdem ohne Unterbrechung überwiegend anderen als Wohnzwecken diente.

(2) Eine **Zweckentfremdung** im Sinne dieser Satzung liegt dann vor, wenn der Wohnraum durch die Nutzungsberechtigten oder die Nutzungsberechtigten überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt wird. Dies liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum

1. zu mehr als 50 v. H. der Wohnfläche für gewerbliche oder freiberufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für auf Dauer angelegte Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist, hierunter fallen auch beispielsweise
 - die Nutzung des Wohnraums als provisorisch eingerichtete Schlafstätte für eine Vielzahl von Personen (Matratzenlager)
 - Wohnraum, der von der öffentlichen Wasserver- und entsorgung ausgeschlossen wurde,
3. mehr als insgesamt zwölf Wochen (84 Tage) im Kalenderjahr als Ferienwohnung vermietet oder sonst für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird. Hierunter fallen insbesondere die wiederholte kurzfristige, nach Tagen oder Wochen messbare Vermietung von Wohnraum an ständig wechselnde Gäste, bei typischer Bezahlung nach Tagen oder Wochen. Ebenso die nur vorübergehende Überlassung des Wohnraums für Tage oder Wochen, in der Regel mit Bereitstellung von Bettwäsche und/oder Verpflegung sowie Reinigung des Wohnraums und Bezahlung, messbar nach Tagen oder Wochen,

4. länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht oder
5. beseitigt wird (z.B. Abbruch).

Eine Zweckentfremdung liegt in der Regel nicht vor, wenn

1. der Wohnraum leer steht, weil er trotz nachweislicher ernsthafter und geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht wieder vermietet werden konnte,
2. der Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, instandgesetzt oder modernisiert wird oder alsbald veräußert werden soll und deshalb vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht.

§ 3 Genehmigung

(1) Die Verwendung von Wohnraum zu anderen als überwiegend Wohnzwecken (Zweckentfremdung) darf nur mit einer Genehmigung erfolgen. Für die Antragstellung und das Vorhandensein der Genehmigung ist die oder der Verfügungsberechtigte verantwortlich. Einer Genehmigung bedarf es nicht, wenn der Wohnraum bereits vor Inkrafttreten der Satzung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt war und seitdem ohne Unterbrechung überwiegend anderen als Wohnzwecken diente. Steht eine Wohnung leer, so dient sie nicht überwiegend anderen als Wohnzwecken, eine Genehmigung ist zu beantragen.

(2) Eine Genehmigung ist zu erteilen, wenn

1. vorrangige öffentliche Interessen vorliegen. Dies ist insbesondere der Fall, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen sozialer Natur (z.B. für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke) oder lebenswichtiger Dienste (z.B. ärztliche Betreuung) verwendet werden soll, die gerade an dieser Stelle in Landau in der Pfalz dringend benötigt werden und andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können oder
2. schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des zweckentfremdeten Wohnraums überwiegen.

(3) Eine Genehmigung kann im Übrigen erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch Ausgleichsmaßnahmen nach den

Maßgaben der §§ 4 und 5 dieser Satzung (Schaffung und Bereitstellung von Ersatzwohnraum, Leistung einer Ausgleichszahlung) Rechnung getragen wird. Kombinationen der Ausgleichsmaßnahmen sind möglich.

- (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. Absatz 5 bleibt unberührt.
- (5) Die Genehmigung kann befristet, mit Bedingungen oder unter Auflagen erteilt werden. Die Genehmigung kann widerrufen werden, wenn sie auf falschen Angaben beruht, die Ausgleichsmaßnahmen nicht zeitnah durchgeführt werden oder sich neue Tatsachen für die Beurteilung des Sachverhaltes ergeben.
- (6) Die Genehmigung nach dieser Satzung ersetzt keine nach anderen Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen (z.B. des Baurechts).
- (7) Für die Erstellung einer Genehmigung ist eine Verwaltungsgebühr zu entrichten. Diese bemisst sich nach der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Landau in der Pfalz in der jeweils gültigen Fassung.

§ 4 **Ausgleichsmaßnahme durch Schaffung von Ersatzwohnraum**

- (1) Die Genehmigung einer Zweckentfremdung nach § 3 dieser Satzung ist möglich, wenn Ersatzwohnraum zu angemessenen Bedingungen bereitgestellt wird.

Der neu zu schaffende Wohnraum darf in der Regel nicht kleiner als der von der Zweckentfremdung betroffene Wohnraum sein. Darüber hinaus dürfen der Wohnungszuschnitt und der Ausstattungsstandard des neu zu schaffenden Wohnraums nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise von denen des zweckentfremdeten Wohnraums abweichen.

Im Weiteren muss dieser Ersatzwohnraum zum Zeitpunkt der Genehmigung den jeweils gültigen Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz entsprechen.

Der Ersatzwohnraum muss im Stadtgebiet Landau in der Pfalz in zeitlichem und räumlichen Zusammenhang mit dem zweckentfremdeten Wohnraum geschaffen werden und dauerhaft oder zeitgleich mit der befristeten Zweckentfremdung bereitgestellt werden.

- (2) Bzgl. der Miethöhe für den Ersatzwohnraum sind die Bestimmungen zur ortüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu beachten.
- (3) Für die Bereitstellung des Ersatzwohnraums ist die Antragstellerin bzw. der Antragsteller verantwortlich. Die Antragstellerin bzw. der Antragsteller hat glaubhaft zu machen, dass sie bzw. er zur Bereitstellung und Finanzierung des Ersatzwohnraums tatsächlich und nachhaltig in der Lage ist.

§ 5

Ausgleichsmaßnahme durch Entrichtung von Ausgleichszahlungen

- (1) Die Genehmigung einer Zweckentfremdung nach § 3 dieser Satzung ist auch gegen Entrichtung einer einmaligen oder laufenden Ausgleichszahlung möglich. Die Höhe und Dauer der Ausgleichszahlung hängt von der Art und Dauer der Zweckentfremdung ab. Mit der Ausgleichszahlung sollen die durch die Zweckentfremdung bedingten Nachteile für die Allgemeinheit kompensiert und so ein Ausgleich für den Verlust des Wohnraumes geschaffen werden. Die einmalige Ausgleichszahlung ist bis zur Höhe der Baukostenobergrenze (Anschaffungs- oder Herstellungskosten) für geförderte Mietwohnungen nach dem Einkommenssteuergesetz (EStG) (derzeit: § 7b Absatz 2 Satz 2 EStG) möglich. Die monatliche Ausgleichszahlung ist bis zur Höhe der durchschnittlichen Neuvertragsmiete in der Stadt Landau gemäß der jeweils aktuellen Wohnungsmarktbeobachtung des Landes Rheinland-Pfalz möglich.
- (2) Die Antragstellerin bzw. der Antragsteller muss als Voraussetzung für eine Genehmigung glaubhaft machen, dass sie bzw. er zeitnah zur Leistung der Ausgleichszahlung bereit und wirtschaftlich im Stande ist.
- (3) Die Einnahmen aus den Ausgleichszahlungen sind zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraums im Gebiet der Stadt Landau in der Pfalz zu verwenden.
- (4) Die Ausgleichszahlung ist durch die Inhaberin bzw. den Inhaber der Genehmigung zu leisten. Sie ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Festsetzungsbescheides fällig.

§ 6 Mitwirkungspflichten

- (1) Alle Beteiligten (dinglich Verfügungsberechtigten, Besitzerinnen und Besitzer, Verwalterinnen und Verwalter, Nutzerinnen und Nutzer sowie Vermittlerinnen und Vermittler, im Übrigen wie auch die Dienstanbieter im Sinne des Telemediengesetzes), haben der Stadt Landau in der Pfalz die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften des ZwEWG und dieser Satzung zu überwachen. Sie haben dazu den von der Stadt Landau in der Pfalz beauftragten Personen zu ermöglichen, zu angemessener Tageszeit Grundstücke, Gebäude, Betriebsräume, Wohnungen und Wohnräume zu betreten.
- (2) Die Stadt Landau in der Pfalz kann zur Erfüllung des in Absatz 1 genannten Zweckes von den Auskunftspflichtigen die in § 3 Absatz 2 ZwEWG in seiner jeweils gültigen Fassung aufgeführten Daten erheben und verarbeiten.

§ 7 Anordnungen

- (1) Die Stadt Landau in der Pfalz kann auf Grundlage des § 3 Absatz 3 ZwEWG anordnen, dass eine nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung beendet und der Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt wird.
- (2) Ist leerstehender Wohnraum auf Grund des baulichen Zustandes nicht zu vermieten, kann eine Instandsetzung angeordnet werden, wenn sie mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne Genehmigung nach § 3 dieser Satzung Wohnraum zweckentfremdet. Die Ordnungswidrigkeit wird durch eine nachträgliche Genehmigung nach § 3 dieser Satzung nicht geheilt.

Mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro kann belegt werden, wer entgegen § 6 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt.

§ 9 **Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften**

Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung wird durch diese Satzung eingeschränkt (s. § 5 ZwEWG).

Die datenschutzrechtlichen Bestimmungen werden für die Ermittlung gemäß Bundesmeldegesetz in der jeweils gültigen Fassung eingeschränkt, sofern die Beteiligten nicht selbst die erforderlichen Angaben machen.

Die Ausführungsbestimmungen zu § 20 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) vom 22.11.2013 in der jeweils gültigen Fassung bleiben unberührt.

§ 10 **Inkrafttreten, Gültigkeitsdauer**

Diese Satzung tritt am 01.01.2024 in Kraft und tritt mit Ablauf des 31.12.2028 außer Kraft.

Landau in der Pfalz, 15.11.2023

Die Stadtverwaltung:

Dr. Dominik Geißler
Oberbürgermeister