

ARBEITSVORLAGE

Amt / Abteilung	Sachbearbeiter/in	Telefon	Datum
Hauptamt	Volker Godel, Rechtsanwalt Dr. A. Kukk, Quaas & Partner mbH, Stuttgart	9745-12	02.10.2018
Registraturnummer	642.20; 647.14	Seiten 12	Anlagen
Beratung / Beschlussfassung	öffentlich	nichtöffentlich	Sitzung
Gemeinderat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	23.10.2018
Verwaltungsausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	4

VERHANDLUNGSGEGENSTAND

Erlass einer Satzung über ein Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum in Ingersheim

I. Beschlussvorschlag:

Die Satzung über ein Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum in Ingersheim wird beschlossen.

Vorlage bewirkt Ausgaben	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Deckungsmittel sind bereit	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Außer- bzw. überplanmäßige Ausgaben	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Finanzierungsnachweis liegt bei	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

II. Sachdarstellung und Begründung:

Erfordernis der Bekämpfung der besonderen Gefährdung der Versorgung der Bevölkerung von Ingersheim mit angemessenem Wohnraum

In Ingersheim gibt es einerseits leerstehenden Wohnraum, andererseits eine erhebliche, das Angebot übersteigende Nachfrage nach Wohnraum. Dies betrifft nicht nur, aber auch junge Familien. Bezahlbarer Wohnraum ist in Ingersheim ein knappes Gut.

1. Zweckentfremdungssatzungen

Am 15.12.2015 wurde aus der Mitte des Gemeinderats ein Antrag gestellt „bezüglich der Erarbeitung einer Satzung, um ein Zweckentfremdungsverbot auf Gemeindeebene zu etablieren, was Wohnraum anbelangt“. Vergleichbare Satzungen gibt es z.B. mit der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum der Stadt Freiburg, in Kraft getreten am 28.07.2015 (wirksam laut Normenkontrollurteil des VGH Baden-Württemberg vom 8.12.2015 - 3 S 248/15), in der Stadt Konstanz vom 26.10.2017, in der Stadt Stuttgart vom 03.12.2015 und in der Stadt Tübingen vom 04.10.2016.

2. Wohnraummangel in Ingersheim

Die Gemeinde Ingersheim ist sich bewusst, dass sie mit rund 6200 Einwohnern keine mit den genannten Städten vergleichbare Größe hat. Dennoch ist die Wohnungsnot, vor allem für bezahlbaren Wohnraum, längst im Umland des Ballungsraums Stuttgart und damit auch in Ingersheim „angekommen“. Es wäre zudem nicht angemessen, einen Wohnraummangel nur an absoluten Zahlen festzumachen.

Dementsprechend wird in Ingersheim eine **hohe Nachfrage von Bauinteressenten** verzeichnet. Nachgefragt werden hauptsächlich Bauplätze zur Neuerrichtung von Einfamilien- oder Doppelhäusern. So haben z. B. in einem Zeitraum zwischen Februar und Mitte Oktober 2016 insgesamt 70 Familien Interesse an einem Bauplatz in der Gemeinde bekundet. Bis zum 18.07.2017 wurden gar 109 Anfragen nach Bauplätzen oder Bestandsimmobilien verzeichnet. Für die weit überwiegende Mehrheit der Bauinteressenten wäre der Erwerb einer Bestandsimmobilie ebenfalls von Interesse. Für die meisten Interessenten ist es hingegen

keine Option, eine entsprechende Immobilie zu mieten. Das Interesse am Erwerb von Eigentumswohnungen war mit 6 Nachfragen deutlich geringer. Zugleich gab es im Zeitraum vom 15.02.2016 bis zum 30.06.2017 insgesamt nur 14 Anfragen zur Anmietung von Mietwohnungen. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass der sehr geringe gemeindliche Bestand von Mietwohnung bekannt ist, was der Hauptgrund für die geringe Anzahl von Anfragen nach Mietwohnungen bei der Gemeinde sein dürfte. Für den Eigentumserwerb ist dagegen die Gemeinde aufgrund ihrer Planungshoheit stets erster Ansprechpartner. Festzuhalten ist, dass die Nachfrage nach Bauplätzen ungebrochen hoch ist.

Parallel zur Dokumentation von Anfragen an die Gemeinde wurde durch das Büro KMB aus Ludwigsburg ein Baulückenkataster aufgestellt. Danach gibt es im Gemeindegebiet, Stand 25.10.2016, 64 Baulücken, von denen jedoch nur 2 Bauplätze kurzfristig verfügbar seien. Weiter wurden bzw. werden einige Vorhaben zur innerörtlichen Nachverdichtung realisiert, z.B. fünf Neuerrichtungen von Mehrfamilienhäusern. Es gibt damit keine kurzfristige Verfügbarkeit der nachgefragten Wohnimmobilien. Die Gemeinde bemüht sich verstärkt um die Ausweisung von Bauland, stößt hierbei aber aufgrund der hohen Anforderungen an die Bauleitplanung und die beschränkten Ressourcen hinsichtlich Fläche und finanzieller Mittel an Grenzen.

Es ist damit festzustellen, dass im Gemeindegebiet die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

3. Erlass einer „Zweckentfremdungsverbotssatzung“

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass es strenge Voraussetzungen für den Erlass einer Zweckentfremdungsverbotssatzung gibt. Sie ist jedoch der Auffassung, dass diese im vorliegenden Fall erfüllt sind:

- a. **Ermächtigungsgrundlage** für den Erlass einer gemeindlichen Satzung ist § 2 Abs. 1 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbotsgesetz (ZwEWG), in Kraft getreten am 19.12.2013). Das ZwEWG gilt unbestimmt. Nach Ablauf eines 5-jährigen Erfahrungszeitraums berichtet die Landesregierung dem Landtag zu den Auswirkungen des Gesetzes. Nach § 2 Abs. 1 ZwEWG können Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (Gemeinden mit Wohnraum-mangel), durch Satzung bestimmen, dass im Gemeindegebiet oder in Teilen davon Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf (Zweckentfremdung).

Die Ermächtigung ist nach § 1 **subsidiär**, gilt also nur, soweit die Gemeinden dem Wohnraummangel nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit begegnen können, und ist auf eine **höchstens fünfjährige Geltungsdauer der Satzung** beschränkt.

- b. Voraussetzung ist, dass in der erlassenden Gemeinde **die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet** ist.

Dies ist, wie gezeigt, nach Auffassung der Gemeinde der Fall: Die von § 2 Abs. 1 ZwEWG verwendeten Begriffe „ausreichende Versorgung“ und „angemessene Bedingungen“ entsprechen den Begriffen in Art. 6 § 1 Abs. 1 Satz 1 MRVerbG (Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts 1971), der als Bundesrecht fortgeltenden Regelung. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts verweisen diese Begriffe nicht auf einen wünschbaren Idealzustand, sondern auf die Sicherstellung des Normalen, da eine Beeinflussung des Wohnungsangebots mit dem Mittel des Genehmigungsvorbehalts nur in besonders gefährdeten Gemeinden einsetzen soll. Mit „**ausreichender Versorgung**“ ist daher nur ein annäherndes Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage gemeint. „Angemessene Bedingungen“ bedeutet nicht außergewöhnlich niedrige Mieten, sondern Mieten, die – für Wohnungen der entsprechenden Art – von

einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein, d. h. auch außerhalb der besonders gefährdeten Gebiete, tatsächlich aufgebracht werden können.

Mit der „**besonderen Gefährdung**“ der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen im Sinne des § 2 Abs. 1 ZWEWG ist kein bestimmtes quantitatives Maß der Unterversorgung geregelt oder gemeint. Wesentlich ist, ob eine Gemeinde durch sachliche Eigenarten gekennzeichnet wird, die geeignet sind, den Wohnungsmarkt für breitere Bevölkerungsschichten negativ zu beeinflussen und ihm so eine spezifische Labilität vermitteln.

- c. Angesichts der aufgezeigten Verhältnisse in Ingersheim ist dies nach Auffassung der Gemeinde der Fall. Entscheidend ist, dass die **Gesamtumstände und Besonderheiten der Gemeinde** betrachtet werden.

Der Großraum Stuttgart gehört zu den teuersten Räumen für den Ankauf oder die Anmietung von Immobilien, was sich auch auf den Wohnungsmarkt in Ingersheim auswirkt. Hier möchte die Gemeinde mit der Satzung gegensteuern. Auf die rein statistische Zählung des Wohnungsbestandes und eines etwaigen Fehlbestandes allein kommt es nicht an. Die ermittelten Zahlen sind in Relation zur Bevölkerungsanzahl in der Gemeinde zu setzen. Die geringe Anzahl an Mietgesuchen ist damit zu erklären, dass die Gemeinde für die Suche nach Mietwohnraum nicht erster Ansprechpartner ist und außerhalb des zentralstädtischen Raums typischerweise nicht zur Miete, sondern eher im Eigentum gewohnt wird.

4. Subsidiarität

Gemäß § 1 ZWEWG können Maßnahmen nach diesem Gesetz, also der Satzungserlass, nur erfolgen, soweit die Gemeinde dem Wohnraummangel nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit begegnen kann. Darunter fallen alle Maßnahmen zur Ausweitung des Angebots an Wohnungen, „vornehmlich die Ausweisung neuer Baugebiete, die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“, zudem der Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB mit Genehmigungsvorbehalt für die Nutzungsänderung baulicher Anlagen.

Die Gemeinde hat intensiv andere Möglichkeiten oder mildere Mittel zur verstärkten Schaffung von Wohnraum geprüft und teilweise ergriffen. Sie hat selbst mit mehreren **Bebauungsaufstellungsverfahren** Wohnraum geschaffen, z. B. „Brühl II“. Sie stößt dabei aber an die Grenzen ihrer flächenmäßigen und finanziellen Ressourcen. Nachverdichtung und Innenentwicklung sind zudem in einer Gemeinde wie Ingersheim limitiert. Ein großstädtischer Charakter baulicher Anlagen ist aus städtebaulichen Gründen zu vermeiden. Immer wieder tritt zudem der Befund auf, dass Wohnraum auf dieser Grundlage zwar geschaffen wird, aber dann leer steht. Ein Potenzial für eine zusätzliche Erhaltungs- oder sonstige städtebauliche Satzung mit der Schaffung und Bewahrung von Wohnraum unterstützendem Inhalt wird nicht gesehen.

Zugleich stellt sich die Frage, wie sich das Ziel erreichen lässt, **zum Zeitpunkt des Satzungserlasses schon zweckentfremdeten Wohnraum** wieder Wohnungszwecken hinzuzuführen. Eine ausdrückliche Ermächtigungsnorm für eine Rückwirkung gibt es zwar im ZWewG nicht. Es besteht jedoch ein erhebliches Bedürfnis und kein gesetzliches Verbot der Rückführung von schon heute und damit vor dem Inkrafttreten einer Zweckentfremdungssatzung zweckentfremdetem Wohnraum. Nach einer Übergangsfrist von sechs Monaten gilt das Zweckentfremdungsverbot nach dem vorgeschlagenen Satzungstext deswegen auch für schon vor Inkrafttreten der Satzung leerstehenden Wohnraum. Der Gemeinde ist dabei bewusst, dass dies eine Rückwirkung darstellt. Vor dem Hintergrund der Wohnungsnot ist sie jedoch der Auffassung, dass dies zulässig geregelt werden kann. Dem betroffenen Eigentümer bleiben sechs Monate Zeit, den zweckentfremdeten Wohnraum wieder der ursprünglichen Zweckbestimmung zuzuführen, oder einen Ausnahmetatbestand nach der Satzung darzulegen.

Ein anderes Instrument als eine Zweckentfremdungsverbotssatzung zur Erhaltung des vorhandenen Wohnraumangebots mit gleicher Effizienz ist nicht ersichtlich.

5. Geltungsdauer

Die Satzung ist gesetzeskonform auf eine 5-jährige Geltungsdauer beschränkt. Bei Fortdauer der Voraussetzungen kann eine Satzung erneut erlassen werden. Die Gemeinde wird die Auswirkungen der Satzung beobachten und zur gegebenen Zeit über einen Neuerlass entscheiden. Sie erhofft sich eine Entspannung der derzeit bestehenden besonderen Gefährdung der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen.



Volker Gödel

Bürgermeister

Deswegen wird von der Verwaltung vorgeschlagen, folgende Satzung zu erlassen:

Zweckentfremdungsverbotssatzung

Aufgrund von § 2 Abs. 1 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum Baden-Württemberg (ZwEWG) und von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, jeweils in der derzeit geltenden Fassung, beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Ingersheim folgende Satzung:

§ 1 Gegenstand der Satzung

(1) In der Gemeinde Ingersheim ist die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet (Wohnraummangellage). Diesem Wohnraummangel kann innerhalb der nächsten 5 Jahre nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit begegnet werden.

(2) Diese Satzung gilt für die Zweckentfremdung von frei finanziertem Wohnraum gemäß § 3 Abs. 1 dieser Satzung im Geltungsbereich der Gemeinde Ingersheim. Nicht betroffen ist Wohnraum, der Bindungen aus den Wohnraumförderungsprogrammen des Landes unterliegt, wofür der Antragsteller auf Verlangen nachweislich ist.

§ 2 Wohnraum

(1) Wohnraum im Sinne dieser Satzung sind sämtliche Räume, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung für dauerhafte Wohnzwecke geeignet und bestimmt und deshalb in ihrem Bestand zu schützen sind. Dazu zählen auch Werk- und Dienstwohnungen sowie Wohnheime. Wesensmerkmal ist, dass die Räume alleine oder zusammen mit anderen Räumen die Führung einer selbstständigen Haushalts durch den oder die Bewohner ermöglichen. Dies gilt auch für Räume, die erst nach Inkrafttreten dieser Satzung zu Wohnzwecken bestimmt oder genutzt werden.

(2) 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 (z.B. Wohnraum für Aufsichtspersonen auf Betriebsgelände, Hausmeisterwohnung im Schulgebäude oder Ähnliches) und dies baurechtlich gesichert ist,
2. der Raum bereits vor 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, wobei der Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, instand gesetzt oder modernisiert wird oder alsbald veräußert werden soll und deshalb nur vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht,
4. baurechtlich eine Wohnnutzung nicht zulässig und auch nicht genehmigungsfähig ist,
5. ein dauerhaftes Bewohnen unzulässig oder unzumutbar ist, weil entweder der Raum einen vom Eigentümer bzw. dem Verfügungsberechtigten nicht zu vertretenden schweren Mangel oder Missstand aufweist, oder unerträglichen Umwelteinflüssen ausgesetzt ist, und die Wiederbewohnbarkeit nicht mit einem objektiv wirtschaftlichen und zumutbaren Aufwand hergestellt werden kann. Dies ist etwa der Fall, wenn die für die Herstellung der Wiederbewohnbarkeit aufzuwendenden finanziellen Mittel
 - nicht innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren durch entsprechende Erträge ausgeglichen werden können, oder
 - die Kosten für den Abbruch und die Neuerrichtung des Gebäudes überschreiten;
6. der Raum aus anderen Gründen, z. B. wegen seiner Größe oder seines Grundrisses, nachweislich nicht mehr vom Markt als Wohnraum angenommen wird.

§ 3 Zweckentfremdung von Wohnraum, Rückwirkung

(1) Zweckentfremdung von Wohnraum im Sinne dieser Satzung ist

1. das Leerstehenlassen – „Leerstand“ – von Wohnraum, soweit dieser länger als sechs Monate andauert. Liegt der Leerstand bereits bei Inkrafttreten der Satzung vor, so beginnt die Zweckentfremdung nach Satz 1 erst nach Ablauf von sechs Monaten ab Inkrafttreten der Satzung,
2. eine bauliche Veränderung von Wohnraum oder Nutzung von Wohnraum in einer Weise, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist (wie z. B. das bewusste Unbrauchbarmachen durch Zerstören von Wohnraum, durch Herausreißen von Fußböden und Installationen etc. oder durch Unterlassung notwendiger Instandhaltungsarbeiten), ohne dass eine (bau) rechtlich zulässige Umnutzung der Wohnräume in andere Nutzungsarten vorliegt.

(2) Eine Zweckentfremdung nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 dieser Satzung liegt in der Regel nicht vor, wenn

- Wohnraum leer steht, weil der dinglich Verfügungsberechtigte trotz nachweislicher geeigneter Bemühungen über längere Zeit keinen Käufer bzw. Mieter findet, der die ortsübliche Vergleichsmiete (Nettokaltmiete) zu zahlen bereit ist;
- 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;
- wenn die Wohnräume eines Wohngebäudes nicht überwiegend durch die eigene Berufsausübung mitgenutzt werden.

§ 4 Genehmigung der Zweckentfremdung

(1) Wohnraum darf nur mit Genehmigung der Gemeinde nach § 3 Abs. 1 der Satzung zweckentfremdet werden. Die Genehmigung wirkt für und den Rechtsnachfolger; das Gleiche gilt auch für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.

(2) Einer Genehmigung bedarf es nicht für eine Zweckentfremdung nach § 3 Abs. 1 dieser Satzung

- von Wohnraum, der nach dem 31. Mai 1990 unter wesentlichem Bauaufwand aus Räumen geschaffen wurde, die anderen Zwecken als Wohnzwecken dienen (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 ZWEWG) oder
- soweit diese durch überwiegende schutzwürdige private Interessen gerechtfertigt ist (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 ZWEWG).

In diesem Sinne unvermeidbar steht etwa Wohnraum leer, dessen Instandsetzung oder Modernisierung ohne – vom Verfügungsberechtigten zu vertretende – Verzögerung im Gange ist oder unmittelbar bevorsteht oder der im Zusammenhang mit erforderlichen Umsetzungen von Nutzern freigehalten wird. Ein schutzwürdiges privates Interesse liegt auch vor, wenn der Wohnraum nachweislich alsbald veräußert werden soll. Die materielle Beweislast für das Vorliegen der Voraussetzungen einer Ausnahme von der Genehmigungspflicht hat der dinglich Verfügungsberechtigte oder der Besitzer.

(3) Die Genehmigung

- ist auf Antrag zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen (§ 3 Satz 1 Nr. 1 ZWEWG),
- kann im Übrigen – als Ergebnis der besonderen Einzelfallabwägung – erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch Ausgleichsmaßnahmen in verlässlicher und angemessener Weise Rechnung getragen wird; dies kann durch Bereitstellung von gleichwertigem Ersatzwohnraum oder durch eine Ausgleichszahlung geschehen (§ 3 Satz 1 Nr. 2 ZWEWG).

(4) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung ersetzt keine nach anderen Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen (z. B. des Baurechts); sie kann aber im Zusammenhang mit diesen Genehmigungen erteilt werden.

§ 5 Genehmigung aufgrund vorrangiger öffentlicher Interessen und überwiegender privater Interessen

(1) Vorrangige öffentliche Interessen nach § 4 Abs. 3 Aufzählungsstrich 1 Var. 1 dieser Satzung sind für eine Zweckentfremdung im Sinne des § 3 Abs. 1 dieser Satzung insbesondere gegeben, wenn der Wohnraum – nachweislich in Kürze – für die Versorgung der Bevölkerung mit le-

benswichtigen Dienstleistungen oder mit Einrichtungen für soziale, gesundheitliche oder erzieherische Zwecke (zum Beispiel Einrichtung eines Kindergartens) verwendet werden soll, die gerade an dieser Stelle der Gemeinde dringend benötigt werden und für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen und auch aus anderen als finanziellen Gründen in der gebotenen räumlichen Nähe nicht zeitgerecht beschafft werden können.

(2) Überwiegende schutzwürdige private Interessen nach § 4 Abs. 3 Aufzählungsstrich 1 Var. 2 der Satzung sind insbesondere bei nicht mehr erhaltungswürdigem bzw. nicht zumutbar sanierungsfähigem Wohnraum gegeben. Dies kann der Fall sein, wenn Umstände vorliegen, die absehbar zum Wegfall der Bewohnbarkeit führen, insbesondere wenn seine Instandsetzung oder Instandhaltung innerhalb der nächsten zehn Jahre einen Aufwand erfordern würde, der nur unerheblich hinter den Kosten eines vergleichbaren Neubaus zurückbleibt. Bei dieser Berechnung bleiben jedoch vom Verfügungsberechtigten oder seinem Rechtsvorgänger ab dem Inkrafttreten der Satzung begangene oder zuzurechnende Zerstörungen oder unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen unberücksichtigt.

§ 6 Genehmigung gegen Ersatzwohnraum

(1) Soweit es nicht aus besonderen Gründen im öffentlichen Interesse geboten ist, dass ganz bestimmter Wohnraum nicht nach § 3 Abs. 1 dieser Satzung zweckentfremdet wird, lässt ein beachtliches und verlässliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum im Sinne des § 4 Abs. 3 Aufzählungsstrich 2 Halbsatz 2 Var. 1 der Satzung das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums in der Regel entfallen, wenn die Wohnraumbilanz insgesamt wieder ausgeglichen wird. Es ist in der Genehmigung die Bedingung vorzusehen, dass die Genehmigung erst wirksam wird, wenn nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften mit der Errichtung begonnen werden darf. Außerdem ist durch Auflage sicherzustellen, dass der Ersatzwohnraum innerhalb einer bestimmten Frist errichtet wird. Der Interessenausgleich durch Bereitstellung von Ersatzwohnraum ist auch in Kombination mit Ausgleichszahlungen (§ 7 der Satzung) möglich.

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

- der Ersatzwohnraum wird im Gebiet der Gemeinde Ingersheim geschaffen,
- die Herstellung erfolgt durch den Eigentümer des zweckentfremdeten Wohnraums,
- der Ersatzwohnraum wird in zeitlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen,
- der neu zu schaffende Wohnraum darf der Fläche nach (in m²) nicht kleiner als der zweckentfremdete Wohnraum sein,
- der Ersatzwohnraum steht dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung wie vorher der zweckentfremdete Wohnraum,
- das Vorhaben ist öffentlich-rechtlich zulässig, 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 der Antragsteller glaubhaft macht, dass er das Vorhaben finanzieren kann.

§ 7 Genehmigung gegen Entrichtung von Ausgleichsbeträgen

(1) Im Einzelfall kann gemäß § 4 Abs. 3 Aufzählungsstrich 2 Halbsatz 2 Var. 2 dieser Satzung durch eine Ausgleichszahlung erreicht werden, dass das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines bestimmten Wohnraums hinter das private 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) In Betracht kommt eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete (Nettokaltmiete) für den Bereich der Gemeinde Ingersheim für entsprechenden Wohnraum. Die Ausgleichszahlung ist durch eine Nebenbestimmung zur Genehmigung festzusetzen.

(3) Die Ausgleichszahlung kommt als alleinige Ausgleichsmaßnahme oder als ergänzende Maßnahme (bei noch nicht ausreichender anderweitiger Kompensation, insbesondere flächenmäßig zu geringem Ersatzwohnraum) in Betracht.

(4) Antragsteller müssen glaubhaft machen, dass sie zur Leistung der Ausgleichszahlung bereit und im Stande 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

Ist eine Genehmigung der Zweckentfremdung nicht erforderlich, weil kein Wohnraum gegeben ist (§ 2 Abs. 2 der Satzung) oder keine Zweckentfremdung vorliegt (§ 3 Abs. 2 der Satzung) oder für die beabsichtigte Maßnahme Genehmigungsfreiheit besteht (§ 4 Abs. 2 der Satzung), ist auf Antrag ein Negativattest auszustellen.

§ 10 Auskunfts- und Betretungsrecht

(1) Die dinglich Verfügungsberechtigten und die Besitzer des fraglichen Wohnraums haben der Gemeinde die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der für diese Satzung einschlägigen Vorschriften des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum und dieser Satzung zu überwachen; sie haben dazu auch den von der Gemeinde beauftragten Personen zu ermöglichen, zu angemessener Tageszeit Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten (§ 4 Satz 1 ZW EWG).

(2) Auf der Grundlage des § 4 Satz 2 ZW EWG und dieser Satzung wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung eingeschränkt (Art. 13 des Grundgesetzes, Art. 2 Absatz 1 der Landesverfassung).

§ 11 Anordnungen

(1) Ist die Zweckentfremdung im Sinne des § 3 Abs. 1 dieser Satzung nicht genehmigungsfähig, kann die Gemeinde dem Verfügungsberechtigten und dem Nutzer nach §§ 1, 3 des Polizeigesetzes für Baden-Württemberg (PolG) in jeweils geltender Fassung aufgeben, diese Zweckentfremdung in angemessener Frist zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen.

(2) Ist der Wohnraum unbewohnbar geworden, so kann die Gemeinde nach §§ 1, 3 des Polizeigesetzes für Baden-Württemberg (PolG) in jeweils geltender Fassung eine Instandsetzung anordnen, wenn diese mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Dies ist etwa nicht der Fall, wenn die Instandsetzung und/oder Instandhaltung innerhalb der nächsten zehn Jahre einen Aufwand erfordern würde, der nur unerheblich hinter den Kosten eines vergleichbar großen Neubaus zurückbleibt.

§ 12 Verwaltungsgebühren

Die Erhebung von Verwaltungsgebühren richtet sich nach der Satzung der Gemeinde Ingersheim über die Erhebung von Gebühren für öffentliche Leistungen (Verwaltungsgebührensatzung) derzeit vom 01.08.2010, in ihrer jeweils geltenden Fassung.

§ 13 Ordnungswidrigkeiten

(1) Mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 Euro kann nach § 5 ZWEG belegt werden, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum i. S. d. § 3 Abs. 1 der Satzung zweckentfremdet.

(2) Eine nach § 5 ZWEG begangene Ordnungswidrigkeit wird durch eine nachträgliche Genehmigung nicht geheilt.

§ 14 Inkrafttreten

Die Satzung tritt nach dem Tag ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt mit Ablauf von fünf Jahren außer Kraft.

Ingersheim, den xx.xx.2018

Volker Godel

Bürgermeister