

## ARBEITSVORLAGE

Amt / Abteilung	Sachbearbeiter/in	Telefon	Datum
Bürgermeisterin	BMin Haist	9745-10	12.10.2020
Registernummer	022.3; 642.20	Seiten 3	Anlagen 1
Beratung / Beschlussfassung	öffentlich	nichtöffentlich	Sitzung
Gemeinderat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	20.10.2020
Verwaltungsausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	7

## VERHANDLUNGSGEGENSTAND

### Zweckentfremdungsverbotssatzung - Sachstandsbericht

#### I. Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Vorlage bewirkt Ausgaben	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Deckungsmittel sind bereit	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Außer- bzw. überplanmäßige Ausgaben	<sup>1</sup> <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Finanzierungsnachweis liegt bei	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

## II. Zusammenfassung

Sachstandsbericht zur im Oktober 2018 beschlossenen Zweckentfremdungsverbotssatzung der Gemeinde Ingersheim.

### III. Sachdarstellung und Begründung:

Die SPD-Fraktion beantragte in der Sitzung des Gemeinderats am 28. Juli 2020, einen Sachstandsbericht über den Umgang mit der Zweckentfremdungsverbotssatzung zu erhalten.

#### Hintergrund

Der Gemeinderat der Gemeinde Ingersheim hat am 23. Oktober 2018 die beigefügte Satzung (Zweckentfremdungsverbotssatzung) beschlossen.

Sie wurde am 2. November 2018 im Amtsblatt Ingersheim amtlich bekannt gemacht und ist somit seit 3. November 2018 rechtskräftig. Die Satzung ist fünf Jahre gültig, sie ist somit bis zum Ablauf des 2. November 2023 wirksam.

Seitdem hat die Gemeinde die Satzung nicht aktiv umgesetzt, die Einhaltung der Satzung wurde nicht überprüft.

#### Auswirkungen der Satzung / Umsetzung

Die Satzung regelt, dass ein Verstoß gegen die geltende Satzung mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 Euro geahndet werden kann.

Die Überprüfung der Regelungen der Satzung für das gesamte Gemeindegebiet würde einen sehr hohen bürokratischen Aufwand bedeuten. Die Gemeindeverwaltung sieht sich derzeit nicht in der Lage, dies aktiv umzusetzen.

Es würde bedeuten, dass jeder Eigentümer, der ein Wohnung leerstehenlässt, (zum Beispiel die sich im Einfamilienhaus befindliche Einliegerwohnung), sich diesen Leerstand von der Gemeinde genehmigen lässt oder von der Gemeinde angemahnt und ggf. mit einem Bußgeld belangt werden könnte.

#### Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise

Die vorwiegende Absicht der Zweckentfremdungsverbotssatzung richtete sich in erster Linie gegen vier Doppelhäuser in der Andreas-Kieser-Straße, die seit 2012 fertiggestellt sind, jedoch noch nie einer Wohnnutzung zugeführt wurden. Hier wird in besonders deutlicher Weise Wohnraum der dafür vorgesehenen Nutzung vorenthalten.

Die Verwaltung schlägt vor, in einem ersten Schritt nun die Eigentümer dieser Häuser zu kontaktieren, in einem Gespräch auf die Wirksamkeit der Satzung hinzuweisen und ggf. ein Bußgeld zu erlassen.



Simone Haist  
Bürgermeisterin



## **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, hat der Gemeinderat der Gemeinde Ingersheim am 23.10.2018 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 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 Misstand 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 ZWEG) oder
- soweit diese durch überwiegende schutzwürdige private Interessen gerechtfertigt ist (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 ZWEG).

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 ZWEG),
- 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 ZWEG).

(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 lebenswichtigen 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 m<sup>2</sup>) 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 ZwEWG belegt werden, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum i. S. d. § 3 Abs. 1 der Satzung zweckentfremdet.

(2) Eine nach § 5 ZwEWG 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 25.10.2018  
Volker Godel  
Bürgermeister

