Tübingen
Universitätsstadt

Amtliche Bekanntmachung
vom 14. März 2022

Satzung der Universitätsstadt Tübingen über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Universitätsstadt Tübingen (Zweckentfremdungsverbotssatzung – ZwEVS)

vom 10. März 2022

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 2 Abs. 1 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum für Baden-Württemberg (Zweckentfremdungsverbotsgesetz – ZwEWG), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am 10. März 2022 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gegenstand der Satzung

(1) In der Universitätsstadt Tübingen ist die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet (Wohnraummangellage). 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 nach § 3 Abs. 1 dieser Satzung im Gemeindegebiet der Universitätsstadt Tübingen. Nicht betroffen ist Wohnraum, so lange er den Bindungen aus den Wohnraumförderungsprogrammen des Landes unterliegt, was der Antragsteller auf Verlangen nachzuweisen hat.

§ 2
Wohnraum

(1) Wohnraum im Sinne der 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 grundsätzlich auch Werk- und Dienstwohnungen sowie Wohnheime. Erforderlich ist, dass die Räume (alleine oder zusammen mit anderen Räumen) die Führung eines selbständigen Haushalts ermöglichen. Werden zur dauernden Wohnnutzung geeignete Räumlichkeiten erst nach Inkrafttreten dieser Satzung zu Wohnzwecken bestimmt oder zu diesen Zwecken genutzt, findet diese Satzung Anwendung.

(2) Wohnraum im Sinne dieser Satzung liegt nicht vor, wenn
1. die Räumlichkeit 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 oder Ähnliches) und dies baurechtlich gesichert ist,

2. die Räumlichkeiten 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,
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_von der Eigentümer_in bzw. dem_der 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 stets der Fall, wenn die für die Herstellung der Wiederbewohnbarkeit aufzuwendenden finanziellen Mittel
- nicht innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren durch entsprechende Erträge ausgeglichen werden können, oder
- die Kosten für den Abbruch und die Neuerrichtung des Gebäudes überschreiten;

6. die Räumlichkeit(en) aus anderen Gründen, z. B. wegen ihrer Größe oder ihres Grundrisses, nachweislich nicht mehr vom Markt als Wohnraum angenommen werden und deshalb unvermietbar sind.
7. die Räumlichkeit(en) bereits vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung nachweislich für mehr als zehn Wochen in einem der letzten vier Kalenderjahre in materiell baurechtlich zulässiger Weise als Unterkunft (bzw. Unterkünfte) zur Fremdenbeherbergung genutzt wurden. Der Nachweis und sonstige baurechtlichen formalen Erfordernisse sind bis zum 30. Juni 2022 schriftlich zu erbringen. Unter Fremdenbeherbergung fällt die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs gegen Entgelt. Hierunter fallen insbesondere hotelähnliche Nutzungen, Nutzungen als sogenannte Monteurswohnungen, Nutzungen als Ferienwohnung im Sinne von § 13 a BauNVO oder die tage- oder wochenweise Vermietung an Medizintouristen und deren jeweiligen Begleitpersonen u. a.
8. eine formell und materiell baurechtlich zulässige Nutzungsänderung in eine Unterkunft (bzw. Unterkünfte) zur Fremdenbeherbergung bereits vor dem Inkrafttreten der Satzung vorgenommen worden war.

§ 3
Zweckentfremdung von Wohnraum

(1) Zweckentfremdung von Wohnraum im Sinne dieser Satzung ist
1. das Leerstehenlassen – „Leerstand“ – von Wohnraum, soweit dieser länger als sechs Monate andauert.
2. eine derartige 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.
3. wenn der Wohnraum zu mehr als 50 Prozent der Gesamtwohnfläche für mehr als insgesamt zehn Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird. Dies umfasst auch die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung im Sinne von § 13 a BauNVO (vgl. § 2 Abs. 2 Nr. 7 Satz 2 dieser Satzung).

(2) Eine Zweckentfremdung nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 dieser Satzung liegt in der Regel nicht vor, wenn Wohnraum leer steht, weil der/die dinglich Verfügungsberechtigte trotz nachweislicher geeigneter Bemühungen über längere Zeit keinen Mieter findet, der die ortsübliche Vergleichsmiete (Nettokaltmiete) zu zahlen bereit ist.

§ 4
Genehmigung der Zweckentfremdung

(1) Wohnraum darf nur mit Genehmigung der zuständigen Behörde nach § 3 Abs. 1 der Satzung zweckentfremdet werden. 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.

(2) Einer Genehmigung bedarf es nicht für eine Zweckentfremdung
1. 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 dienten (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 ZwEWG) oder
2. nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 dieser Satzung, 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 – von der/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/die dinglich Verfügungsberechtigte oder der/die Besitzer/in.

(3) Die Genehmigung
1. 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),
2. 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 Nr. 1 Var. 1 der Satzung für eine Zweckentfremdung im Sinne des § 3 Abs. 1 dieser Satzung sind 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 Nr. 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_von der Verfügungsberechtigten oder seinem_seiner Rechtsvorgänger_in 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 Nr. 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:
1. Der Ersatzwohnraum wird im Gebiet der Universitätsstadt Tübingen geschaffen,
2. die Herstellung erfolgt durch den Eigentümer des zweckentfremdeten Wohnraums,
3. der Ersatzwohnraum wird in zeitlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen,
4. der neu zu schaffende Wohnraum darf der Fläche nach (in m²) nicht kleiner als der zweckentfremdende Wohnraum sein,
5. der Ersatzwohnraum steht dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung wie vorher der zweckentfremdende Wohnraum,
6. 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 die Antragstellerin / der Antragsteller glaubhaft macht, dass sie bzw. er das Vorhaben finanzieren kann.

§ 7
Genehmigung gegen Entrichtung von Ausgleichsbeträgen

(1) Im Einzelfall kann gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 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) der Universitätsstadt Tübingen 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) Die 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 der Eigentümerin bzw. des Eigentümers ein Negativattest auszustellen.

§ 10
Auskunfts- und Betretungsrecht

(1) Die dinglich Verfügungsberechtigten und die Besitzer_innen, die Verwalter_innen, und die Vermittler_innen haben der Gemeinde auf Anforderung im Einzelfall bei Vorliegen eines Anfangsverdachts oder einer auf einer einzelfallbezogenen Tatsachenbasis beruhenden konkreten Gefahr eines Verstoßes gegen Vorschriften dieser Satzung 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 Universitätsstadt Tübingen beauftragten Personen zu ermöglichen, zu angemessener Tageszeit Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten (§ 4 Abs. 1 Satz 1 ZwEWG). Satz 1 gilt auch für Diensteanbieter im Sinn des Telemediengesetzes vom 26. Februar 2007 in der jeweils geltenden Fassung.

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

§ 10a
Registrierungspflicht

(1) Das Anbieten und Bewerben von Wohnraum, sowie von Räumlichkeit(en) im Sinne des § 2 Absatz 2 Nr. 7 an wechselnde Nutzerinnen und Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs, insbesondere auf Internetportalen, ist vorab bei der Gemeinde zu registrieren. Der Registrierungspflicht unterfällt nach § 4 Abs. 2 ZwEWG der Wohnraum, der sowohl genehmigungspflichtig als auch genehmigungsfrei für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird. Die Registrierung ersetzt nicht die nach § 5 dieser Satzung erforderliche Zweckentfremdungsgenehmigung.

(2) Für die Registrierung von zu Zwecken der Fremdenbeherbergung genutztem Wohnraum haben die dinglich Verfügungsberechtigten die Nutzung des Wohnraums zu diesem Zweck gegenüber der Vollzugsbehörde vor Gebrauchsüberlassung mit ihren Vor- und Familiennamen, ihrer Anschrift, ihrem Geburtsdatum, der Belegenheit des Wohnraums (Wohnungsnummer im Aufteilungsplan oder präzise Lagebezeichnung des Wohnraums im bestimmten Geschoss) und dem verwendeten oder beabsichtigten Vertriebsweg für die Gebrauchsüberlassung an wechselnde Nutzerinnen und Nutzeranzuzeigen. Die Registrierung hat vor Gebrauchsüberlassung über den dafür unentgeltlich angebotenen Online-Registrierungsprozess der Universitätsstadt Tübingen zu erfolgen. Wenn sich die nach Satz 1 anzugebenden Daten ändern, haben die dinglich Verfügungsberechtigten dies der Behörde unverzüglich anzuzeigen. Die Registrierungspflicht der dinglich Berechtigten gilt unberührt privatrechtlicher Verpflichtungen auch dann als erfüllt, wenn die Registrierung durch eine obligatorisch berechtigte Person vorgenommen wird.

(3) Die Gemeinde teilt den Anzeigenden eine Registrierungsnummer für jeden zu Zwecken der Fremdenbeherbergung genutzten Wohnraum mit. Diese Registrierungsnummer muss beim Anbieten und Bewerben des für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzten Wohnraums stets und für die Öffentlichkeit gut sichtbar angegeben werden.

§ 11 Anordnungen

(1) Die Gemeinde kann auf Grundlage des § 4a ZwEWG 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).

§ 12
Verwaltungsgebühren

Die Erhebung von Verwaltungsgebühren richtet sich nach der Verwaltungsgebührensatzung der Universitätsstadt Tübingen in ihrer jeweils geltenden Fassung.

§ 13
Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer

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

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 5 Abs. 2 ZwEWG im Falle des Absatzes 1 Ziffer 1 mit einer Geldbuße bis 100.000 Euro, in den Fällen des Absatzes 1 Nummern 2 bis 4 mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

§ 14
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt
Tübingen, den 11. März 2022

gez. Boris Palmer
Oberbürgermeister

Hinweis:
Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der GemO erlassener Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 4 der GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung bei der Universitätsstadt Tübingen geltend gemacht worden ist. Wer die Jahresfrist verstreichen lässt, ohne tätig zu werden, kann eine etwaige Verletzung gleichwohl auch später geltend machen, wenn

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind oder
- der_die Oberbürgermeister_in dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder
- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder eine dritte Person die Verletzung gerügt hat.