

Satzung
über das Verbot der Zweckentfremdung
von Wohnraum in der Stadt Heidelberg
(Zweckentfremdungsverbotssatzung – ZwEVS)

vom

Auf Grund des § 2 Absatz 1 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 19. Dezember 2013, das zuletzt durch Gesetz vom 04. Februar 2021 (GBl. S. 116) geändert worden ist und des § 4 der Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098) geändert worden ist, hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg am folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gegenstand der Satzung

- (1) In der Stadt Heidelberg ist die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet (Wohnraummangellage). Durch die vorliegende Satzung wird diesem Wohnraummangel begegnet, soweit dies nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit möglich ist.
- (2) Die Satzung gilt für die Zweckentfremdung von frei finanziertem Wohnraum im Stadtgebiet. Nicht betroffen ist Wohnraum, so lange er den Bindungen aus den Wohnraumförderungsprogrammen des Landes unterliegt.

§ 2
Wohnraum

- (1) Wohnraum im Sinne der Satzung sind sämtliche Räume, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Zweckentfremdungsverbotssatzung vom 20. Dezember 2016 oder danach zur dauerhaften Wohnnutzung objektiv geeignet und subjektiv durch den Eigentümer oder die Eigentümerin oder eine sonst verfügbungsberechtigte Person 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 die verfügbungsberechtigte Person ausdrücklich oder durch nach außen erkennbares schlüssiges Verhalten.
- (3) Wohnraum 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 (beispielsweise Wohnraum für Aufsichtsperson auf Betriebsgelände, Hausmeisterwohnung im Schulgebäude) und dies baurechtlich abgesichert ist;
 2. der Raum bereits vor dem 30. Dezember 2016 anderen als Wohnzwecken diente;
 3. baurechtlich eine Wohnnutzung nicht zulässig und auch nicht genehmigungsfähig ist;
 4. ein dauerndes Bewohnen unzulässig oder unzumutbar ist, weil der Raum einen 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 aufzuwendenden Mittel
- a) nicht innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren durch entsprechende Erträge ausgeglichen werden können oder
 - b) die Kosten des Abbruchs zuzüglich der Neuerrichtung die eines vergleichbaren Gebäudes erreichen;
5. der Raum aufgrund der Umstände des Einzelfalls nachweislich nicht mehr vom Markt angenommen wird, beispielsweise wegen seiner Größe oder seines Grundrisses.

§ 3 Zweckentfremdung

- (1) Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum
 1. zu mehr als 50 Prozent der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird (bei bis zu 50 Prozent muss auf der verbleibenden Fläche noch die Führung eines selbständigen Haushalts möglich sein);
 2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist;
 3. für mehr als insgesamt zehn Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird;
 4. länger als sechs Monate leer steht;
 5. beseitigt wird.

- (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 eine verfügbare Person zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken mitbenutzt wird, insgesamt jedoch die Wohnnutzung überwiegt (mehr als 50 Prozent der Gesamtfläche) und Räume nicht im Sinne von Absatz 1 Nummer 2 baulich verändert wurden;
 4. Wohnraum nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er der verfügbaren Person bestimmungsgemäß als Zweit- oder Ferienwohnung dient;
 5. der Wohnraum mit anderem Wohnraum zur weiteren Wohnnutzung zusammengelegt oder geteilt wird.

§ 4 Genehmigung

- (1) Wohnraum darf nur mit der Genehmigung der Stadt überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden (Zweckentfremdung).

- (2) Einer Genehmigung bedarf es nicht für
 1. die anderweitige Verwendung von Wohnraum, der nach dem 31. Mai 1990 unter wesentlichem Bauaufwand aus Räumen geschaffen wurde, die anderen als Wohnzwecken dienen oder
 2. einen Leerstand von Wohnraum über die Dauer von sechs Monaten hinaus, soweit dieser durch überwiegende schutzwürdige private Interessen gerechtfertigt ist.

- (3) Die Genehmigung

1. ist zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des Wohnraums überwiegen,
2. kann im Übrigen 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 Ersatzwohnraum oder durch eine Ausgleichszahlung geschehen.

Die Genehmigung wirkt für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger; das Gleiche gilt für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.

- (4) Die Genehmigung der Zweckentfremdung ersetzt keine nach anderen Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen (zum Beispiel eine bauordnungsrechtliche Genehmigung für die Nutzungsänderung).

§ 5

Genehmigung gegen Ersatzwohnraum

- (1) Bei der Bereitstellung von Ersatzwohnraum als Ausgleichsmaßnahme gilt:
 1. Der Ersatzwohnraum ist im Gebiet der Stadt Heidelberg bereitzustellen.
 2. Der Ersatzwohnraum wird von der Person bereitgestellt, die die Genehmigung der Zweckentfremdung beantragt hat (oder der sie erteilt wurde).
 3. Der Ersatzwohnraum ist innerhalb von zwei Jahren nach der Genehmigung der Zweckentfremdung zu schaffen; bereits vor Antragstellung baurechtlich genehmigter Wohnraum kann nicht mehr als Ersatzwohnraum anerkannt werden.
 4. Der Ersatzwohnraum darf, bezogen auf die Gesamtwohnfläche, nicht kleiner sein als der für eine Zweckentfremdung vorgesehene und diesen im Standard nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise unterschreiten. Umgekehrt darf der Standard des Ersatzwohnraums auch nicht deutlich aufwändiger sein.
 5. Der Ersatzwohnraum steht dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung, wie vorher der für eine Zweckentfremdung vorgesehene. Familiengerechter Wohnraum darf nur durch ebensolchen Wohnraum ersetzt werden; die Zahl der wegfallenden Wohneinheiten soll regelmäßig wieder erreicht werden.
 6. Das Vorhaben muss öffentlich-rechtlich zulässig sein (was insbesondere durch einen entsprechenden positiven Bauvorbescheid oder eine Baugenehmigung nachgewiesen werden kann).

Werden die Voraussetzungen nach Nummer 3, 4 oder 5 nur teilweise erfüllt, kommt als ergänzende Maßnahme eine Ausgleichszahlung nach § 6 in Betracht, um die Genehmigungsfähigkeit zu erreichen.

- (2) Wer eine Genehmigung gegen Ersatzwohnraum beantragt, muss durch ein verlässliches und hinreichend konkretes Angebot glaubhaft machen,
 1. dass das Vorhaben zur Errichtung von Ersatzwohnraum die Voraussetzungen des Absatz 1 erfüllen wird und
 2. dass die Durchführung des Vorhabens – insbesondere im Hinblick auf die Zwei-Jahres-Frist nach Absatz 1 Nummer 3 – finanziell abgesichert ist.

§ 6

Genehmigung gegen Ausgleichszahlung

- (1) Für Ausgleichszahlungen als Ausgleichsmaßnahme gilt:

1. Die Ausgleichszahlung ist an die Stadt Heidelberg zu leisten; der Betrag wird zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraums verwendet, um durch die Zweckentfremdung bedingte Mehraufwendungen für die Allgemeinheit für die Schaffung neuen Wohnraums (teilweise) zu kompensieren.
 2. Es kann eine einmalige oder eine laufende Ausgleichszahlung festgesetzt werden.
 - a) Ist die Zweckentfremdung auf Dauer angelegt (beispielsweise bei Beseitigung von Wohnraum), ist eine einmalige Ausgleichszahlung zu leisten. Ihre Höhe richtet sich nach den Durchschnittskosten für die Erstellung geförderten Wohnraums vergleichbarer Größe und Ausstattung.
 - b) Ist die Zweckentfremdung vorübergehender Natur, ist eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung zu leisten. Ihre Höhe richtet sich nach der Differenz zwischen der ortsüblichen Vergleichsmiete für Wohnraum vergleichbarer Größe und Ausstattung und dem ortsüblichen Entgelt oder sonstigen finanziellen Vorteil für die vorgesehene zweckentfremdende Nutzung.
 - c) Erfolgt die Ausgleichszahlung als ergänzende Maßnahme bei noch nicht ausreichender anderweitiger Kompensation durch Ersatzwohnraum, richtet sich ihre Höhe nach den Umständen des Einzelfalles.
- (2) Wer eine Genehmigung gegen Ausgleichszahlung beantragt, muss glaubhaft machen, dass sie oder er zur Leistung bereit und im Stande ist.

§ 7

Negativattest

Bei Maßnahmen, für die eine Genehmigung nicht erforderlich ist, weil

1. kein Wohnraum im Sinne des § 2 Absatz 3 vorliegt oder
2. keine Zweckentfremdung im Sinne des § 3 Absatz 2 vorliegt oder
3. Genehmigungsfreiheit nach § 4 Absatz 2 besteht,

wird auf Antrag ein Negativattest ausgestellt.

§ 8

Auskunftspflicht, Betretungsrecht, Einschränkung des Grundrechts auf Unverletzlichkeit der Wohnung

- (1) Die dinglich Verfügungsberechtigten, die Besitzerinnen und Besitzer, die Verwalterinnen und Verwalter sowie die Vermittlerinnen und Vermittler haben der Stadt auf Anforderung im Einzelfall bei Vorliegen eines Anfangsverdachts oder einer auf einer einzelfallbezogenen Tatsachenbasis beruhenden konkreten Gefahr eines Verstoßes gegen Vorschriften des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes zu überwachen. Sie haben dazu auch den von der Stadt 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.
- (2) Auf der Grundlage des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes und der vorliegenden Satzung wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung eingeschränkt (Artikel 13 des Grundgesetzes, Artikel 2 Absatz 1 der Landesverfassung).

§ 9

Registrierungspflicht

- (1) Für das Anbieten und Bewerben von Wohnraum im Stadtgebiet an wechselnde Nutzerinnen und Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs, insbesondere auf Internetportalen, besteht generell eine Registrierungspflicht. Dieser Pflicht unterfällt der nach dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz genehmigungspflichtige und genehmigungsfreie Wohnraum, der für Zwecke der Fremdbeherbergung genutzt wird. Die Registrierung ersetzt nicht die nach § 4 erforderliche Genehmigung.
- (2) Wird Wohnraum für diesen Zweck (künftig) genutzt, hat die dinglich Verfügungsberechtigte Person dies vorab bei der Stadt anzuzeigen; folgende Informationen sind anzugeben:
 1. Vor- und Familienname,
 2. Anschrift,
 3. Geburtsdatum,
 4. Belegenheit des Wohnraums (Anschrift, Geschoss, Gesamtwohn- und überlassene Fläche, präzise Lagebezeichnung des Wohnraums im Gebäude),
 5. verwendeter oder beabsichtigter Vertriebsweg für die Gebrauchsüberlassung an wechselnde Nutzerinnen und Nutzer.

Die Übermittlung elektronischer Dokumente – beispielsweise per E-Mail – ist in diesem Zusammenhang zulässig.

- (3) Die Anzeige nach Absatz 2 soll vier Wochen im Voraus bei der Stadt eingehen.
- (4) Die Stadt teilt der oder dem Anzeigenden eine Registrierungsnummer mit. Diese muss beim Anbieten und Bewerben des für den in Absatz 1 beschriebenen Zweck genutzten Wohnraums stets und für die Öffentlichkeit gut sichtbar angegeben werden. Dazu gehört auch, dass in Internetportalen die Registrierungsnummer ohne weitergehende Recherche oder Einleitung eines Buchungsvorgangs ersichtlich sein muss.
- (5) Die Registrierungsnummer ist nicht übertragbar. Bei einem Wechsel der dinglich Verfügungsberechtigten Person ist eine neue Registrierungsnummer zu beantragen.

§ 10

Anzeigepflicht

- (1) Zusätzlich zur Registrierungspflicht nach § 9 kann die Stadt eine Anzeigepflicht anordnen. Diese Pflicht gilt dann für jede einzelne Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzerinnen und Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs.
- (2) Beruft sich eine der Registrierungspflicht unterliegende Person darauf, dass die Fremdbeherbergung keine Zweckentfremdung darstellt, weil die Grenzwerte nach § 3 Absatz 1 Nummer 1 („mehr als 50 Prozent“) oder Nummer 3 („mehr als insgesamt zehn Wochen“) nicht erreicht sind, kann die Stadt eine Anzeigepflicht verfügen. Gleiches gilt für Fälle, in denen
 1. die Anzeige nach § 9 nicht, nicht rechtzeitig oder unzutreffend vorgenommen oder
 2. die Registrierungsnummer nicht, unzutreffend oder nicht in der vorgeschriebenen Art und Weise angegeben wird oder
 3. sonstige sachliche Gründe dies rechtfertigen, um die Einhaltung der Vorgaben des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes und dieser Satzung zu fördern.
- (3) Die Anzeigepflicht kann zeitlich befristet werden; eine wiederholte Verpflichtung ist zulässig, soweit dafür sachliche Gründe vorliegen.

- (4) Im Rahmen der Anzeigepflicht sind die einzelnen Überlassungen von Wohnraum nach Kalendermonaten zusammengefasst jeweils bis zum 10. des Folgemonats an die Stadt zu melden. Anzugeben sind
1. einmalig die in § 9 Absatz 2 Satz 1 genannten Informationen, soweit diese der Stadt nicht bereits vorliegen,
 2. die Dauer der einzelnen Überlassungen sowie
 3. der Umfang der einzelnen Überlassungen im Hinblick auf Fläche und Lage des Wohnraums.

Gegebenenfalls ist eine Fehlanzeige zu erteilen. Die Übermittlung elektronischer Dokumente – beispielsweise per E-Mail – ist in diesem Zusammenhang zulässig.

§ 11 Verwaltungsgebühren

Die Erhebung von Verwaltungsgebühren richtet sich nach der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Heidelberg in ihrer jeweils geltenden Fassung.

§ 12 Ordnungswidrigkeiten

Welche Verhaltensweisen im Zusammenhang mit dem Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum als Ordnungswidrigkeit anzusehen sind und als solche mit einer Geldbuße geahndet werden können, ergibt sich aus dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz.

§ 13 Übergangsvorschrift

Bei Wohnraum, der bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung zu den in § 9 Absatz 1 genannten Zwecken angeboten und beworben wurde, ist diese Nutzung der Stadt bis spätestens 31. März 2022 anzuzeigen. Die Pflicht nach § 9 Absatz 4 Satz 2 bis 3 greift ab 01. Juli 2022.

§ 14 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 29. Dezember 2021 in Kraft. Sie tritt mit Ablauf von fünf Jahren außer Kraft.

Heidelberg, den

.....
Oberbürgermeister Prof. Dr. Eckart Würzner