

**Satzung
der Stadt Freiburg i. Br.
über das Verbot der Zweckentfremdung
von Wohnraum in der Stadt Freiburg im Breisgau**

vom 27. November 2018
in der Fassung der Satzung vom 1. Oktober 2019

Nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 19. Dezember 2013 (GBl. S. 484) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221) hat der Gemeinderat der Stadt Freiburg i. Br. in der Sitzung am 27. November 2018 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Gegenstand der Satzung

- (1) In der Stadt Freiburg i. Br. ist die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet (Wohnraum-mangellage) und diesem Wohnraumangel 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 im Stadtgebiet. Nicht betroffen ist Wohnraum, so lange er den Bindungen aus den Wohnraumförderungsprogrammen des Landes unterliegt, was der Antragsteller auf Verlangen nachzuweisen hat.

§ 2

Zuständigkeit

- (1) Vollzugsbehörde ist das Baurechtsamt.
- (2) Zum Vollzug gehören die Überwachung des Verbots einschließlich notwendiger Ermittlungen, der Erlass von Anordnungen zur Wiederherstellung eines rechtmäßigen Zustands, die Erteilung einer Genehmigung oder eines Negativattests sowie die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten.

§ 3
Wohnraum

- (1) Wohnraum im Sinne der Satzung sind sämtliche Räume, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Zweckentfremdungssatzung vom 28.01.2014 zum 01.02.2014 zur dauerhaften Wohnnutzung objektiv geeignet und subjektiv durch die / den Verfügungsberechtigte(n) 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/der Verfügungsberechtigte 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 (z. B. Wohnraum für Aufsichtsperson auf Betriebsgelände, Hausmeisterwohnung im Schulgebäude) und dies baurechtlich abgesichert ist.
 2. der Raum bereits vor dem 01.02.2014 (Inkrafttreten der Zweckentfremdungssatzung von 2014) und seitdem ohne Unterbrechung anderen als Wohnzwecken diente,
 3. der Raum noch nicht bezugsfertig ist,
 4. baurechtlich eine Wohnnutzung nicht zulässig und auch nicht genehmigungsfähig ist,
 5. ein dauerndes Bewohnen unzulässig oder unzumutbar ist, weil der Raum einen schweren Mangel bzw. 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 finanziellen Mittel
 - nicht innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren durch entsprechende Erträge ausgeglichen werden können oder
 - die Kosten des Abbruchs zuzüglich der Neuerrichtung die eines vergleichbaren Gebäudes erreichen;
 6. der Raum aufgrund der Umstände des Einzelfalls nachweislich nicht mehr vom Markt angenommen wird, z. B. wegen seiner Größe oder seines Grundrisses.

- (4) Eine gewerblich betriebene Ferienwohnung im Sinn von § 13 a BauNVO gilt nicht als Wohnraum im Sinn der Satzung, wenn eine Nutzungsänderung von einer Wohnung in eine gewerblich betriebene Ferienwohnung nachweislich bereits vor dem 01.02.2014 vorgenommen worden war.

§ 4

Zweckentfremdung

- (1) Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er durch die Verfügungsberechtigte / den Verfügungsberechtigten oder die Mieterin / den Mieter oder einen / eine zur Nutzung sonstig Berechtigten / Berechtigten anderen als Wohnzwecken zugeführt wird. Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum

1. zu mehr als 50 v. H. der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
3. nicht nur vorübergehend gewerblich oder gewerblich veranlasst für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird,
4. länger als sechs Monate leer steht, vorbehaltlich der Fälle des Absatzes 2 Nr. 1,
5. beseitigt wird (Abbruch).

- (1a) Eine Zweckentfremdung gemäß Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 liegt insbesondere dann vor, wenn bestehender Wohnraum länger als 90 Tage im Jahr ununterbrochen gewerblich oder gewerblich veranlasst für Zwecke der Fremdenbeherbergung mit Gewinnerzielungsabsicht vermietet wird. Eine Zweckentfremdung liegt ebenfalls dann vor, wenn Wohnraum wiederholt im Jahr für kürzere Zeitabschnitte (nach Tagen oder Wochen bemessen) kommerziell organisiert und angeboten für Zwecke der Fremdenbeherbergung mit Gewinnerzielungsabsicht vermietet 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 zu einer angemessenen Nettokaltmiete wieder vermietet werden konnte,
2. Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, instand gesetzt oder modernisiert wird oder alsbald veräußert werden soll und deshalb vorübergehend unwohnbar ist oder leer steht,

3. eine Wohnung durch die Verfügungsberechtigte / den Verfügungsberechtigten oder die Mieterin / 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,
 4. Wohnraum nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er bestimmungsgemäß der/dem Verfügungsberechtigten als Zweit- oder Ferienwohnung dient,
 5. der Wohnraum mit anderem Wohnraum zur weiteren Wohnnutzung zusammengelegt oder geteilt wird.
- (3) Eine Zweckentfremdung von Wohnraum liegt ebenfalls dann nicht vor, wenn es sich um Wohnraum handelt, der durch Nutzungsänderung von gewerblich oder sonstig genutzten Räumen während der Geltungsdauer dieser Satzung entstanden ist und sich die Eigentümer oder Besitzerseite vor Nutzungsänderung in Wohnraum durch die Zweckentfremdungsstelle eine Rückumwandlungsoption hat bescheinigen lassen.

§ 5

Genehmigung

- (1) Wohnraum darf nur mit der Genehmigung der Vollzugsbehörde anderen als Wohnzwecken zugeführt werden.
- (2) Eine Genehmigung ist auf Antrag zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen. Eine Genehmigung kann erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere durch Ersatzwohnraum oder durch Entrichtung einer Ausgleichszahlung gemäß § 8 dieser Satzung, in verlässlicher und angemessener Weise Rechnung getragen wird.
- (3) Einer Genehmigung bedarf es nicht für die anderweitige Verwendung von Wohnraum, der nach dem 31. Mai 1990 unter wesentlichem Bauaufwand aus ehemals nicht Wohnzwecken dienenden Räumen geschaffen wurde. Das Gleiche gilt für den Leerstand von Wohnraum über die Dauer von sechs Monaten hinaus, soweit dieser durch überwiegende schutzwürdige private Interessen gerechtfertigt ist.
- (4) 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.

- (5) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung ersetzt keine nach anderen Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen (z. B. des Baurechts).

§ 6

Genehmigung aufgrund vorrangiger öffentlicher Belange und überwiegender private Interessen

- (1) Vorrangige öffentliche Belange für eine Zweckentfremdung sind in der Regel gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen (z. B. für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke) oder lebenswichtigen Diensten (z. B. ärztliche Betreuung) verwendet werden soll, die gerade an dieser Stelle der Gemeinde dringend benötigt werden und für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können.
- (2) Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind insbesondere
- bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz oder
 - bei nicht mehr erhaltungswürdigem Wohnraum gegeben.

§ 7

Genehmigung gegen Ersatzwohnraum

- (1) Ein beachtliches und verlässliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum lässt das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums in der Regel entfallen, wenn die Wohnraumbilanz insgesamt wieder ausgeglichen wird. Der Interessenausgleich durch Bereitstellung von Ersatzwohnraum ist auch in Kombination mit Ausgleichszahlungen (§ 8 der Satzung) möglich.

Etwas anderes gilt, wenn es aus besonderen Gründen im öffentlichen Interesse geboten ist, dass ganz bestimmter Wohnraum nicht zweckentfremdet wird. Das ist z. B. bei einer besonderen Lage (Altstadt) oder kultureller oder historischer Bedeutung des Wohnraums der Fall.

- (2) Ein beachtliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:
1. Der Ersatzwohnraum wird im Gebiet der Stadt Freiburg geschaffen.
 2. Der Ersatzwohnraum wird von der Inhaberin / vom Inhaber der Zweckentfremdungsgenehmigung geschaffen.

3. Der Ersatzwohnraum wird in zeitlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen (kein Ersatzwohnraum "aus dem Bestand" oder "auf Vorrat").
 4. Der neu zu schaffende Wohnraum darf nicht kleiner als der zweckzuentfremdende Wohnraum sein und diesen im Standard nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise unterschreiten. Umgekehrt darf der Standard des Ersatzwohnraums auch nicht zu aufwändig sein (nicht ausgesprochen luxuriöser Wohnraum).
 5. Der Ersatzwohnraum steht dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung wie vorher der zweckzuentfremdende Wohnraum. Familiengerechter Wohnraum darf nur durch ebensolchen Wohnraum ersetzt werden.
 6. die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens ergibt sich aus prüffähigen Unterlagen (z. B. Baugenehmigung).
- (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.

§ 8

Genehmigung gegen Entrichtung von Ausgleichsbeträgen

- (1) Im Einzelfall kann auch durch eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung erreicht werden, dass das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines bestimmten Wohnraums hinter das 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) Der Berechnung der einmaligen Ausgleichszahlung wird ein Betrag von 2.500 Euro/m² Wohnfläche zugrunde gelegt. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt hierbei nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV).
- (3) Bei nur vorübergehendem Verlust des Wohnraums kommt eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung in Höhe der durchschnittlichen Freiburger Nettokaltmiete für den entsprechenden Wohnraum in Betracht.

- (4) Die Ausgleichszahlung kommt als alleinige Ausgleichsmaßnahme oder als ergänzende Maßnahme (bei noch nicht ausreichender anderweitiger Kompensation, insbesondere zu geringem Ersatzwohnraum) in Betracht.
- (5) Die Antragsteller müssen glaubhaft machen, dass sie zur Leistung der Ausgleichszahlung bereit und im Stande sind.

§ 9

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.

§ 10

Negativattest

Bei Maßnahmen, für die eine Genehmigung nicht erforderlich ist, weil Wohnraum nicht vorhanden ist (§ 3 Abs. 3) oder eine Zweckentfremdung nicht vorliegt (§ 4 Abs. 2) oder Genehmigungsfreiheit besteht (§ 5 Abs. 3), ist auf Antrag ein Negativattest auszustellen.

§ 11

Auskunfts- und Betretungsrecht

- (1) Die dinglich Verfügungsberechtigten und die Besitzerinnen und Besitzer haben der Behörde die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum und dieser Satzung zu überwachen; sie haben dazu auch den von der Stadt 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 GG).

§ 12
Anordnungen

Die Zweckentfremdungsstelle kann Anordnungen auf Rechtsgrundlage der §§ 1,3 Polizeigesetz treffen und insbesondere die Beendigung der Zweckentfremdung oder eine Instandsetzung anordnen.

§ 13
Verwaltungsgebühren

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

§ 14
Ordnungswidrigkeiten

- (1) Mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 Euro kann nach § 5 ZwEWG belegt werden, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum überwiegend anderen als Wohnzwecken zuführt.
- (2) Eine nach § 5 ZwEWG begangene Ordnungswidrigkeit wird durch eine nachträgliche Genehmigung nicht geheilt.

§ 15
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 1. Februar 2019 in Kraft. Sie tritt mit Ablauf von fünf Jahren außer Kraft.

Öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt vom 18.01.2018.

Die Änderungssatzung vom 01.10.2019 ist öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt vom 11.10.2019 und am 12.10.2019 in Kraft getreten.