

Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt Mainz (Zweckentfremdungsverbotssatzung) vom 06.04.2022

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Mainz hat gemäß des § 24 Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728) in Verbindung mit dem Landesgesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 11. Februar 2020 (GVBL. S. 31) am 06.04.2022 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Satzung

Nach der Kappungsgrenzenverordnung des Landes Rheinland-Pfalz sowie der Mietpreisbegrenzungsverordnung des Landes Rheinland-Pfalz ist die Stadt Mainz eine Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt.

Die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen ist in der Stadt Mainz besonders gefährdet.

Mit dieser Satzung soll verhindert werden, dass dem Wohnungsmarkt vorhandener Wohnraum entzogen wird.

Die Verwendung von Wohnraum zu anderen als überwiegend Wohnzwecken (Zweckentfremdung) darf daher nur mit einer Genehmigung erfolgen.

Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Mainz.

§ 2 Wohnraum

(1) Wohnraum im Sinne dieser Satzung ist jeder umbaute Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Führung eines selbstständigen Haushalts geeignet und von dem Verfügungsberechtigten/ der Verfügungsberechtigten (z. B. Eigentümer, Verwalter, Mieter, Pächter, Nießbrauchberechtigte) dazu bestimmt ist.

Die subjektive Bestimmung des Nutzungszwecks (erstmalige Widmung oder spätere Umwidmung) trifft der bzw. die Verfügungsberechtigte ausdrücklich oder durch nach außen erkennbares schlüssiges Verhalten.

(2) Wohnraum liegt nicht vor, wenn

1. der Raum dem allgemeinen 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

2. der Raum nach Nachweis der bzw. des Nutzungsberechtigten bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt war und seitdem ohne Unterbrechung überwiegend anderen als Wohnzwecken diene.

§ 3 Zweckentfremdung

(1) Eine Zweckentfremdung liegt dann vor, wenn der Wohnraum durch die Verfügungsberechtigten oder die Nutzungsberechtigten überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt wird. Dies liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum

1. zu mehr als 50 v. H. der Wohnfläche für gewerbliche oder freiberufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für auf Dauer angelegte Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist, hierunter fallen auch beispielsweise
 - die Nutzung des Wohnraums als provisorisch eingerichtete Schlafstätte für eine Vielzahl von Personen (Matratzenlager)
 - Wohnraum, der von der öffentlichen Wasserver- und entsorgung ausgeschlossen wurde,
3. mehr als insgesamt zwölf Wochen (84 Tage) im Kalenderjahr als Ferienwohnung vermietet oder sonst für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird. Hierunter fallen insbesondere die wiederholte kurzfristige, nach Tagen oder Wochen messbare Vermietung von Wohnraum an ständig wechselnde Gäste, bei typischer Bezahlung nach Tagen oder Wochen. Ebenso die nur vorübergehende Überlassung des Wohnraums für Tage oder Wochen, in der Regel mit Bereitstellung von Bettwäsche und/oder Verpflegung sowie Reinigung des Wohnraums und Bezahlung, messbar nach Tagen oder Wochen,
4. länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht,

oder
5. beseitigt wird (z.B. Abbruch).

(2) Eine Zweckentfremdung liegt in der Regel nicht vor, wenn

1. der Wohnraum leer steht, weil er trotz nachweislicher ernsthafter und geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht wieder vermietet werden konnte,
2. der Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, instandgesetzt oder modernisiert wird oder alsbald veräußert werden soll und deshalb vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht.

§ 4 Genehmigung

(1) In Ausnahmefällen ist auf Antrag eine Genehmigung der Zweckentfremdung und Nutzung des Wohnraums zu anderen als auf Dauer angelegten Wohnzwecken möglich.

Die Genehmigung kann befristet, mit Bedingungen oder unter Auflagen erteilt werden.

Für das Vorhandensein der Genehmigung ist der oder die Verfügungsberechtigte verantwortlich.

(2) Eine Genehmigung

1. ist zu erteilen, wenn

- vorrangige öffentliche Interessen vorliegen. Dies ist insbesondere der Fall, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen sozialer Natur (z.B. für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke) oder lebenswichtiger Diensten (z.B. ärztliche Betreuung) verwendet werden soll, die gerade an dieser Stelle in Mainz dringend benötigt werden und andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können

oder

- schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des zweckentfremdeten Wohnraums überwiegen (z.B. wenn andernfalls die wirtschaftliche Existenz des/der Verfügungsberechtigten bedroht ist; bei nicht mehr erhaltungswürdigem Wohnraum),

2. kann im Übrigen erteilt werden,

wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch Ausgleichsmaßnahmen nach den Maßgaben der §§ 5 und 6 dieser Satzung (Schaffung und Bereitstellung von Ersatzwohnraum, Leistung einer Ausgleichszahlung) Rechnung getragen wird. Kombinationen der Ausgleichsmaßnahmen sind möglich.

(3) Die Genehmigung wirkt für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger. Das Gleiche gilt auch für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.

(4) Die Genehmigung kann widerrufen werden, wenn sie auf falschen Angaben beruht, die Ausgleichsmaßnahmen nicht zeitnah durchgeführt werden oder sich neue Tatsachen für die Beurteilung des Sachverhaltes ergeben.

(5) Die Genehmigung nach dieser Satzung ersetzt keine nach anderen Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen (z.B. des Baurechts).

(6) Für die Erstellung einer Genehmigung ist eine Verwaltungsgebühr zu entrichten. Diese bemisst sich nach dem Gebührenverzeichnis der Stadt Mainz in der jeweils gültigen Fassung.

§ 5 Ausgleichsmaßnahme durch Schaffung von Ersatzwohnraum

(1) Die Genehmigung einer Zweckentfremdung nach § 4 dieser Satzung ist möglich, wenn Ersatzwohnraum zu angemessenen Bedingungen bereitgestellt wird.

Der neu zu schaffende Wohnraum darf in der Regel nicht kleiner als der von der Zweckentfremdung betroffene Wohnraum sein. Darüber hinaus dürfen der Wohnungszuschnitt und der Ausstattungsstandard des neu zu schaffenden Wohnraums nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise von denen des zweckentfremdeten Wohnraums abweichen.

Im Weiteren muss dieser Ersatzwohnraum zum Zeitpunkt der Genehmigung den jeweils gültigen Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz entsprechen.

Der Ersatzwohnraum muss im Stadtgebiet Mainz in zeitlichem und räumlichen Zusammenhang mit dem zweckentfremdeten Wohnraum geschaffen werden und dauerhaft oder zeitgleich mit der befristeten Zweckentfremdung bereitgestellt werden.

(2) Bzgl. der Miethöhe für den Ersatzwohnraum sind die Bestimmungen zur ortüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu beachten.

(3) Für die Bereitstellung des Ersatzwohnraums ist der Antragsteller bzw. die Antragstellerin verantwortlich. Die Antragstellerin bzw. der Antragsteller hat glaubhaft zu machen, dass er bzw. sie zur Bereitstellung und Finanzierung des Ersatzwohnraums tatsächlich und nachhaltig in der Lage ist.

§ 6 Ausgleichsmaßnahme durch Entrichtung von Ausgleichszahlungen

(1) Die Genehmigung einer Zweckentfremdung nach § 4 dieser Satzung ist auch gegen Entrichtung einer einmaligen oder laufenden Ausgleichszahlung möglich. Die Höhe und Dauer der Ausgleichszahlung hängt von der Art und Dauer der Zweckentfremdung ab. Mit der Ausgleichszahlung sollen die durch die Zweckentfremdung bedingten Nachteile für die Allgemeinheit kompensiert und so ein Ausgleich für den Verlust des Wohnraumes geschaffen werden.

(2) Die Ausgleichszahlung ist grundsätzlich einmalig anzuordnen (Abstandssumme). Sie soll bis zu 3.000,- €/qm betragen.

(3) Sofern es sich um eine nachweislich zeitlich befristete Zweckentfremdung handelt, kann im Einzelfall eine laufende monatliche Ausgleichszahlung angeordnet werden. Diese bemisst sich nach dem vollen Medianwert des jeweils gültigen Mietspiegels der Stadt Mainz, der für den zweckentfremdeten Wohnraum anzuwenden wäre.

(4) Der Antragsteller muss glaubhaft machen, dass er zeitnah zur Leistung der Ausgleichszahlung bereit und wirtschaftlich im Stande ist.

(5) Die Einnahmen aus den Ausgleichszahlungen sind zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraums im Gebiet der Stadt Mainz zu verwenden.

(6) Die Ausgleichszahlung ist durch den Inhaber bzw. die Inhaberin der Genehmigung zu leisten. Sie ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Festsetzungsbescheides fällig.

§ 7 Mitwirkungspflichten

(1) Alle Beteiligten (dinglich Verfügungsberechtigten, Besitzerinnen und Besitzer, Verwalterinnen und Verwalter, Nutzer und Nutzerinnen sowie Vermittlerinnen und Vermittler, im Übrigen wie auch die Dienstanbieter im Sinne des Telemediengesetzes), haben der Stadt Mainz die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften des Landesgesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) Rheinland-Pfalz und dieser Satzung zu überwachen. Sie haben dazu den von der Stadt Mainz beauftragten Personen zu ermöglichen, zu angemessener Tageszeit Grundstücke, Gebäude, Betriebsräume, Wohnungen und Wohnräume zu betreten.

(2) Die Stadt Mainz kann zur Erfüllung des in Absatz 1 genannten Zweckes von den Auskunftspflichtigen die in § 3 Abs. 2 ZwEWG in seiner jeweils gültigen Fassung aufgeführten Daten erheben und verarbeiten.

§ 8 Anordnungen und Sofortvollzug

(1) Die Stadt Mainz kann auf Grundlage des § 3 Abs. 3 Landesgesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) Rheinland-Pfalz anordnen, dass eine nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung beendet und der Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt wird.

(2) Ist leerstehender Wohnraum auf Grund des baulichen Zustandes nicht zu vermieten, kann eine Instandsetzung angeordnet werden, wenn sie mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne Genehmigung nach § 4 dieser Satzung Wohnraum zweckentfremdet.

Eine nach § 1 ZwEWG begangene Ordnungswidrigkeit wird durch eine nachträgliche Genehmigung nach § 4 dieser Satzung nicht geheilt.

Mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro kann belegt werden, wer entgegen
§ 7 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder
nicht vollständig vorlegt.

§ 10 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung wird durch diese Satzung eingeschränkt
(s. § 5 ZwEWG).

Die datenschutzrechtlichen Bestimmungen werden für die Ermittlung gemäß
Bundesmeldegesetz in der jeweils gültigen Fassung eingeschränkt, sofern die Beteiligten nicht
selbst die erforderlichen Angaben machen.

Die Ausführungsbestimmungen zu § 20 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) vom
22. November 2013 in der jeweils gültigen Fassung bleiben unberührt.

§ 11 Inkrafttreten, Gültigkeitsdauer

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Verkündung in Kraft und tritt mit Ablauf des
31.03.2027 außer Kraft.

Mainz, den 30.04.2022

gez.

Michael Ebling