

Stuttgart, 20.04.2021

## **Satzung zur Änderung der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Landeshauptstadt Stuttgart nach der Novelle des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes Baden-Württemberg**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	23.04.2021
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	27.04.2021
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	04.05.2021
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	07.05.2021
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	20.05.2021
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	15.06.2021
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	17.06.2021

### **Beschlussantrag**

Die Satzung zur Änderung der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Landeshauptstadt Stuttgart (Zweckentfremdungsverbotssatzung – ZwEVS) vom 21.12.2020 wird gemäß Anlage 1 erlassen.

### **Begründung**

#### **1. Eingeschränkte Möglichkeiten nach dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz vom 19.12.2013**

Das bis einschließlich 15.02.2021 geltende Zweckentfremdungsverbotsgesetz gab den Gemeinden keine Möglichkeit, die Wiedernutzung von Wohnraum oder die Vermietung an die Gemeinde direkt anzuordnen, sondern enthielt nur eine Bußgeldbewehrung für strafbare Leerstände. Für das eigentliche Ziel, Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen, war die Verwaltung auf aufwendige Beratungs- und Überzeugungsgespräche angewiesen.

Es gab in Baden-Württemberg zudem auch keine Auskunftspflicht für Betreiber von Vermietungsplattformen, anders als bspw. in Bayern. Die Verfolgung von Zweckentfremdungen in Form von Vermietungen zum Zwecke der vorübergehenden Beherbergung

war damit stark erschwert.

Unter anderem auf diese Probleme hatte die Landeshauptstadt Stuttgart bereits im Jahr 2018 hingewiesen.

## **2. Novelle des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes**

Im Juni 2020 wurden die nachgeordneten Behörden bezüglich des zu erwartenden Erfüllungsaufwands bei verschiedenen möglichen Neuregelungen befragt. Im September 2020 wurden die nachgeordneten Behörden dann zur Stellungnahme zum Entwurf der Novelle gebeten, die am 8.12.2020 im Landtag eingebracht und am 3.2.2021 schließlich beschlossen wurde.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 15.02.2021 (GBl. Ba.-Wü. 2021, S. 116 ff), am 16.02.2021 ist das novellierte Gesetz in Kraft getreten.

## **3. Wesentliche Inhalte der Novelle des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes**

- a) Einführung einer Auskunftspflicht für Diensteanbieter im Sinn des Telemediengesetzes
  - d.h. Betreiber von Internetportalen für die Vermittlung von Ferienwohnungen wie u.a. AirBnB sind gegenüber den Gemeinden zur Auskunft verpflichtet. Dies entspricht einem Vorschlag der Landeshauptstadt Stuttgart im Rahmen der Evaluation des Gesetzes.
- b) Einführung einer Registrierungspflicht für die Eigentümer von Wohnungen, die zur vorübergehenden Beherbergung genutzt werden sollen
  - d.h. ein Objekt das vermietet werden soll, wird einmalig bei der Kommune registriert. Das gilt nicht nur für Objekte, die dauerhaft zur Fremdenbeherbergung genutzt werden sollen, sondern ist auch Voraussetzung für die (zweckentfremdungsrechtlich unbedenkliche) gegenüber einer dauerhaften Wohnnutzung untergeordnete Vermietung an wenigen Terminen im Jahr. Auch dies entspricht einem Vorschlag der Landeshauptstadt Stuttgart im Rahmen der Evaluation des Gesetzes.
- c) Einführung einer Anzeigepflicht für jede einzelne Überlassung des Ferienwohnraums
  - d.h. jeder einzelne Vermietungsvorgang muss der Gemeinde angezeigt werden.
- d) Einführung einer Ermächtigung für die Gemeinden, die Wiederaufführung einer zweckentfremdeten Wohnung zur Wohnnutzung anzuordnen
- e) Verstöße gegen die neuen Pflichten nach b) und c) sind jeweils auch bußgeldbewehrt. Die Bußgeldhöhe für ungenehmigte Zweckentfremdung wird auf 100.000 € erhöht.

Das Problem, dass schon vor 2016 bestehende Leerstände nicht mehr dem Zweckentfremdungsverbot unterliegen (Verwaltungsgerichtshof Mannheim, Beschluss vom 8.9.2016, Az. 3 S 1456/16), bleibt jedoch unverändert bestehen. Obwohl es

gerade diese langjährigen „Altlerstände“ sind, die in der Öffentlichkeit besonders wahrgenommen und thematisiert werden, gibt es dagegen auch weiterhin keine rechtliche Handhabe.

#### **4. Fortschreibung der Stuttgarter Satzung - Zweckentfremdungsverbotssatzung (ZwEVS)**

Die neuen Möglichkeiten aus dem novellierten Zweckentfremdungsverbotsgesetz sind nicht unmittelbar wirksam, sondern bedürfen jeweils noch der Übernahme in die kommunale Satzung, um in Stuttgart anwendbar zu werden.

Die direkte Anordnungsbefugnis für die Wiederzuführung von Wohnraum zur Wohnnutzung verbessert die Wirksamkeit des Zweckentfremdungsverbots entscheidend. Unabhängig vom Nachweis persönlichen Verschuldens, der z.B. angesichts verketteter Mietverhältnisse oft nicht zu führen ist, kann direkt die Wiederzuführung zum Wohnungsmarkt erzwungen werden.

Hilfreich und ohne unverhältnismäßigen Vollzugsaufwand umsetzbar sind auch die Auskunfts- und Registrierungspflicht. Dem für die Durchsetzung des Zweckentfremdungsverbots zuständigen Baurechtsamt werden damit wirksame Werkzeuge an die Hand gegeben, um Rechtsverstöße zu identifizieren und zu ahnden, ohne dass rechts-treue Eigentümer nennenswert belastet würden.

Eine Anzeigepflicht für jeden einzelnen Vermietungsvorgang wäre angesichts des sehr hohen Aufwands sowohl in der Verwaltung, als auch für die Eigentümer bei eher geringem Erkenntnisgewinn jedoch kritisch zu sehen.

Die angepasste Zweckentfremdungsverbotssatzung nimmt daher, die direkte Anordnungsermächtigung, die erweiterte Auskunftspflicht und die Registrierungspflicht in die geänderte Satzung auf.

Für die Registrierung wird in Zusammenarbeit mit service-bw auf Grundlage des Universalprozesses für digitale Behördendienstleistungen ein niederschwelliger Online-Zugang zur Registrierung geschaffen, der den (einmaligen) Aufwand auf Seiten der Eigentümer minimiert. Stattdessen können sich die Eigentümer aber auch dafür entscheiden, die Registrierung schriftlich durchzuführen.

Wesentliche **Änderungen** der städtischen Satzung:

- § 3 Abs. 1 Nr. 1 Zweckentfremdung: Präzisierung, dass eine Zweckentfremdung bei einer über 50 prozentigen gewerblichen Nutzung anstelle einer überwiegenden Nutzung vorliegt.
- § 3 Abs. 1 Nr. 3 Zweckentfremdung: Auch hier wird der Regelungsinhalt präzisiert. Bislang lautete die Definition „nicht nur vorübergehend“. Eine Zweckentfremdung liegt nun auch vor, wenn der Wohnraum für mehr als zehn Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird.
- § 10 Auskunfts- und Betretungsrecht: Das Auskunfts- und Betretungsrecht der für den Vollzug zuständigen Behörde gilt gegenüber dinglichen Verfügungsberechtigten, Besitzern und wird nun auf Verwalter, Vermittler und Diensteanbieter ausgeweitet.

- § 12 Ordnungswidrigkeiten: Die Geldbuße wird gemäß den Möglichkeiten des Landesgesetzes von max. 50.000 Euro auf max. 100.000 Euro erhöht, wenn Wohnraum ohne Genehmigung zweckentfremdet wird.

Wesentliche **Erweiterungen** der städtischen Satzung:

- § 10 a Registrierungspflicht: Das Anbieten und Bewerben von Wohnraum zur Vermietung, insbesondere auf Internetportalen, an wechselnde Nutzer ist zuvor bei der Stadt zu registrieren. Dies gilt sowohl für genehmigungspflichtigen als auch für genehmigungsfreien Wohnraum zum Zweck der Fremdenbeherbergung. Die Stadt vergibt Registrierungsnummern, die beim Anbieten und Bewerben des Wohnraums für die Öffentlichkeit gut sichtbar sein muss.
- § 10 b Anordnungen und Sofortvollzug: wenn eine nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung beendet und der Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt werden soll, kann die Stadt die Beendigung der Zweckentfremdung anordnen. Widerspruch und Klage gegen Verwaltungsakte haben keine aufschiebende Wirkung.
- § 12 Ordnungswidrigkeiten: Weitere Tatbestände sind hinzugekommen. Es werden zusätzlich Bußgelder verhängt, wenn entgegen der Auskunftspflicht nach § 10 die Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt werden. Es werden zusätzlich Bußgelder verhängt, wenn entgegen der Registrierungspflicht nach § 10 a die Anzeige nicht, nicht rechtzeitig oder unzutreffend vorgenommen wird, oder die Registrierungsnummer nicht, unzutreffend oder nicht in der vorgeschriebenen Art und Weise angegeben wird. Die Geldbuße kann in diesen Fällen mit bis zu 50 000 Euro geahndet werden.

### **Finanzielle Auswirkungen**

---

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referat AKR

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

---

### **Erledigte Anfragen/Anträge:**

---

Peter Pätzold  
Bürgermeister

Anlagen

1. Satzung zur Änderung der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Landeshauptstadt Stuttgart nach der Novelle des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes Baden-Württemberg
2. Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Landeshauptstadt Stuttgart (Zweckentfremdungsverbotssatzung - ZwEVS)

<Anlagen>