

Zweckentfremdungssatzung der Stadt Trier

Aufgrund von § 1 Satz 1 des Landesgesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 11. Februar 2020 (GVBl. 2020, 31), hat der Rat der Stadt Trier in seiner Sitzung vom 10.11.2022 folgende Satzung beschlossen:

Präambel

Soweit in dieser Satzung Funktions- und Tätigkeitsbezeichnungen in der männlichen Form verwendet werden, ist darunter auch die jeweils weibliche Form zu verstehen. Zur Gewährleistung der besseren Lesbarkeit der Satzung wurde darauf verzichtet, in jedem Einzelfall beide Formen in den Text aufzunehmen.

§ 1 Gegenstand der Satzung

- (1) Nach der Kappungsgrenzenverordnung des Landes Rheinland-Pfalz sowie der Mietpreisbegrenzungsverordnung des Landes Rheinland-Pfalz ist die Stadt Trier eine Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt. In der Stadt Trier ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet (Wohnraummangel) und diesem Wohnraummangel kann nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit begegnet werden. Die Verwendung von Wohnraum zu anderen als überwiegend Wohnzwecken (Zweckentfremdung) darf daher nur mit einer Genehmigung erfolgen.
- (2) Die Satzung gilt für die Zweckentfremdung von Wohnraum im Stadtgebiet Trier.

§ 2 Wohnraum

- (1) Wohnraum im Sinne der Satzung sind sämtliche Räume, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung oder danach zur dauerhaften Wohnnutzung objektiv geeignet und subjektiv durch den Verfügungsberechtigten dazu bestimmt sind.
Objektiv geeignet sind Räume grundsätzlich dann, wenn sie (alleine oder zusammen mit anderen Räumen) tatsächlich und rechtlich die Führung eines selbständigen Haushalts ermöglichen. Die subjektive Bestimmung (erstmalige Widmung oder spätere Umwidmung) trifft der Verfügungsberechtigte ausdrücklich oder durch nach außen erkennbares schlüssiges Verhalten.
- (2) Wohnraum im Sinne der Satzung liegt nicht vor, wenn

1. der Raum dem Wohnungsmarkt generell nicht 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 genehmigt ist,
2. der Raum nach Nachweis der bzw. des Verfügungsberechtigten bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt war (etwa Ferienwohnung im Sinne des § 13a BauNVO) und seitdem ohne Unterbrechung überwiegend anderen als Wohnzwecken diente,
3. 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
 - eine Wohnnutzung nicht zulässig und auch nicht baurechtlich genehmigungsfähig ist.

§ 3 Zweckentfremdung

- (1) Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er durch den Verfügungsberechtigten oder den Mieter oder einen sonst zur Nutzung Berechtigten überwiegend 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. mehr als insgesamt zwölf Wochen (84 Tage) im Kalenderjahr als Ferienwohnung vermietet oder sonst für Zwecke der Fremdenbeherbergung mit Gewinnerzielungsabsicht 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, vorbehaltlich der Fälle des Absatzes 2 Nr. 1.
- (2) Eine Zweckentfremdung liegt in der Regel nicht vor, wenn
1. Wohnraum leer steht, weil er trotz nachweislicher ernsthafter und geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht wieder zu einer ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel der Stadt Trier 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. Wenn 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.

§ 4 Genehmigung

- (1) In Ausnahmefällen ist auf Antrag eine Genehmigung der Zweckentfremdung und Nutzung des Wohnraums zu anderen als auf Dauer angelegten Wohnzwecken möglich. Für das Vorhandensein der Genehmigung ist der Verfügungsberechtigte verantwortlich.
- (2) Ein Ausnahmefall liegt insbesondere dann vor, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder besonders schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen.
- 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 zeitnah geschaffen werden können.
- Besonders schutzwürdige private Interessen sind insbesondere
1. bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Eigentümers oder
 2. bei nicht mehr erhaltungswürdigem Wohnraum gegeben.

- (3) Darüber hinaus kann eine Genehmigung erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen wird. Die Ausgleichsmaßnahme kann insbesondere darin bestehen, dass neu geschaffener Ersatzwohnraum zu angemessenen Bedingungen nach § 5 dieser Satzung bereitgestellt oder eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung nach § 6 dieser Satzung geleistet wird. Angemessene Bedingungen liegen vor, wenn der Ersatzwohnraum nach seiner Beschaffenheit und der dafür zu entrichtenden Miete geeignet ist, die Zweckentfremdung des Wohnraums auszugleichen.
- (4) Die Genehmigung wirkt für und gegen 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) 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. 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. Ist aufgrund einer Nebenbestimmung die Wirksamkeit einer Genehmigung erloschen, so ist der Raum wieder als Wohnraum zu behandeln und Wohnzwecken zuzuführen.
- (7) Amtshandlungen nach dieser Satzung sind gebührenpflichtig. Die Erhebung von Verwaltungsgebühren richtet sich nach der Satzung über die Erhebung von Verwaltungsgebühren in Selbstverwaltungsangelegenheiten der Stadt Trier ihrer jeweils geltenden Fassung.

§ 5 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 (§ 6 der Satzung) möglich.

Die Genehmigung einer Zweckentfremdung nach § 4 Abs. 3 dieser Satzung ist daher dann möglich, wenn Ersatzwohnraum zu angemessenen Bedingungen bereitgestellt wird. Zwingende Voraussetzung hierfür ist:

1. Der Ersatzwohnraum wird auf dem Gebiet der Stadt Trier geschaffen.
 2. Der Ersatzwohnraum wird vom Inhaber der Zweckentfremdungsgenehmigung geschaffen.
 3. Der Ersatzwohnraum wird in zeitlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen. Für den zeitlichen Zusammenhang besteht eine Obergrenze von 2 Jahren zwischen der Genehmigung der Zweckentfremdung und der Fertigstellung von Ersatzwohnraum.
 4. Der neu zu schaffende Wohnraum darf nicht kleiner als der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum sein und von diesem im Wohnungszuschnitt und Ausstattungsstandard nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise abweichen.
 5. Der Ersatzwohnraum steht dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung wie der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum (auch z.B. ebenso dauerhaft). Familiengerechter Wohnraum darf nur durch ebensolchen Wohnraum ersetzt werden.
 6. Im Weiteren muss dieser Ersatzwohnraum zum Zeitpunkt der Genehmigung den jeweils gültigen Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz entsprechen. Die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ergibt sich aus prüffähigen Unterlagen (z. B. Baugenehmigung).
 7. Bzgl. der Miethöhe für den Ersatzwohnraum sind die Bestimmungen zur örtüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu beachten.
- (2) Ein verlässliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn seine öffentlich-rechtliche Zulässigkeit gegeben ist und eine vollziehbare Baugenehmigung nicht mehr als sechs Monate vor Genehmigung der Zweckentfremdung erteilt wurde. Genehmigungen nach dieser Satzung enthalten einen Widerrufsvorbehalt i.S.d. § 4 Abs. 6 der Satzung für den Fall, dass die Errichtung dennoch nicht möglich sein sollte.

§ 6 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 und Sanierung von Wohnraum zu verwenden.

- (2) Der Berechnung der einmaligen Ausgleichszahlung wird ein Betrag von 3.000,- Euro/m² Wohnfläche zugrunde gelegt. Dieser Betrag orientiert sich an der Baukostenobergrenze für öffentlich geförderten Wohnraum. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt hierbei nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV).
- (3) Bei nachweislich nur vorübergehendem Verlust des Wohnraums kann anstelle der einmaligen Ausgleichszahlung eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung in Höhe der durchschnittlichen Trierer Nettokaltmiete nach dem jeweils aktuellen Mietspiegel der Stadt Trier für den entsprechenden Wohnraum erhoben werden.

§ 7 Auskunfts- und Betretungsrecht

- (1) Die dinglich Verfügungsberechtigten und die Besitzer haben der Stadt Trier 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 (§ 3 Abs. 1 ZWEWG).
- (2) Die Stadt Trier kann zur Erfüllung des in Absatz 1 genannten Zweckes von den Auskunftspflichtigen gemäß § 3 Abs. 2 ZWEWG Daten erheben und verarbeiten.
- (3) Auf der Grundlage dieser Satzung wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung eingeschränkt (Art. 13 des Grundgesetzes, Artikel 7 der Verfassung für Rheinland-Pfalz).

§ 8 Anordnungen

Die Stadt Trier kann Anordnungen auf Rechtsgrundlage des § 3 Abs. 3 des Landesgesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZWEWG) treffen. Sie kann insbesondere anordnen, dass eine nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung beendet und der Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt wird. Ist leerstehender Wohnraum auf Grund des baulichen Zustands nicht

zu vermieten, kann eine Instandsetzung angeordnet werden, wenn sie mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne die erforderliche Genehmigung nach § 4 dieser Satzung Wohnraum zweckentfremdet.
- (2) Mit einer Geldbuße bis zu 5.000,00 Euro kann belegt werden, wer entgegen § 3 Abs. 1 ZWEWG und § 7 Abs. 1 dieser Satzung Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt.
- (3) Eine nach § 4 ZWEWG begangene Ordnungswidrigkeit wird durch eine nachträgliche Genehmigung nicht geheilt.

§ 10 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Verkündung in Kraft und tritt mit Ablauf des 31.12.2027 außer Kraft.

Trier, den 02.02.2023

Der Oberbürgermeister
gez. Wolfram Leibe