

Erläuterungen zur Einführung einer Anzeige- und Registrierungspflicht für die Nutzung bzw. Vermietung von Wohnraum zum Zwecke der Fremdenbeherbergung

Seit dem 15.10.2021 gilt in Mannheim das Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum.

Grundlage hierfür ist das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Baden-Württemberg (ZwEWG) sowie die darauf beruhende Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt Mannheim (ZwEVS).

Als Zweckentfremdung gilt demnach jede überwiegende Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken. Hierunter fällt zum Beispiel Wohnraum, der für mehr als zehn Wochen (= 70 Tage) pro Kalenderjahr (auch auf mehrere kürzere Zeiträume verteilt) zum Zwecke der Fremdenbeherbergung vermietet wird. Wird Wohnraum zweckentfremdet, ist dies nur mit der Genehmigung der Stadt Mannheim zulässig.

Zusätzlich gilt in Mannheim eine Anzeige- und Registrierungspflicht, welche die Zuteilung einer sogenannten Registrierungsnummer vorsieht. Der Registrierungspflicht unterfällt sowohl der genehmigungspflichtige (Fremdenbeherbergung mehr als zehn Wochen pro Kalenderjahr) als auch genehmigungsfreie (Fremdenbeherbergung bis einschließlich zehn Wochen pro Kalenderjahr) Wohnraum. Das bedeutet, alle Wohnungen, die zum Zwecke der Fremdenbeherbergung vermietet werden, müssen – unabhängig von deren Vermietungsdauer oder dem flächenmäßigen Anteil der Vermietung (z. B. weniger als 50% der Wohnfläche oder Einzelzimmer mit Badmitbenutzung) – bei der Stadt Mannheim vorab registriert werden.

Nach ordnungsgemäßer Anzeige des Wohnraums, der zum Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt bzw. vermietet werden soll, teilt die Stadt Mannheim dem/der Anzeigenden eine amtliche Nummer (Registrierungsnummer) mit. Werden mehrere Objekte angezeigt, ist jeweils ein separates Antragsformular zu verwenden, da jedes Objekt eine gesonderte Registrierungsnummer erhält.

Die Registrierungsnummer ist beim Anbieten und Bewerben des für diesen Zweck genutzten Wohnraums stets und für die Öffentlichkeit gut sichtbar anzugeben.

Erst durch die Registrierungspflicht erhält die Gemeinde Anhaltspunkte, um überprüfen zu können, ob die Vorgaben der ZwEVS, insbesondere der Genehmigungsvorbehalt, eingehalten werden.

Die Beantragung einer Registrierungsnummer erfolgt in der Regel durch die / den dinglich Verfügungsberechtigte/n (Eigentümer/in des betroffenen Wohnraums).

Sofern es sich allerdings um Wohnraum handelt, der von Ihnen als „Mieter/in“ zum Zwecke der Fremdenbeherbergung angeboten und beworben werden soll, benötigen Sie eine Vollmacht des Eigentümers / der Eigentümerin. Aus dieser muss hervorgehen, dass der / die Eigentümer/in Sie als Mieter/in zur Beantragung einer Registrierungsnummer bevollmächtigt.

Bitte senden Sie den Antrag vollständig ausgefüllt mit allen erforderlichen Unterlagen / Nachweises entweder postalisch oder per Mail (61.zweckentfremdung@mannheim.de) an uns zurück. Eine ordnungsgemäße Prüfung Ihres Antrags ist nur möglich, sofern alle erforderlichen Angaben und Nachweise vorliegen!

Antrag zur Registrierung von Wohnraum für das Anbieten und Bewerben zum Zwecke der Fremdenbeherbergung (§ 10 Zweckentfremdungsverbotssatzung – ZwEVS)

Persönliche Angaben des Antragstellers / der Antragstellerin

Name, Vorname

Geburtsdatum

Firma / Verein / Personengesellschaft
(bitte Handelsregisterauszug beifügen)

Straße und Hausnummer

Postleitzahl und Ort

E-Mail (freiwillig)

Telefon (freiwillig)

Angaben zu dem Objekt, das zur Zweckentfremdung vorgesehen ist

Ich bin in Bezug auf das Objekt:

Alleineigentümer/in des Gebäudes

Miteigentümer/in des Gebäudes

Mieter/in mit Bevollmächtigung des Eigentümers / der Eigentümerin

Nutzer/in eines Nießbrauchsrechts

Straße und Hausnummer

Postleitzahl

Flurstücknummer

Wohnungs-Nr. / exakte Lagebeschreibung
(Lage des Wohnraums im Gebäude z. B. 1. OG links)

Gesamte Größe des Wohnraums (in qm)
Davon zur Fremdenbeherbergung vorgesehen
(gemeinschaftlich genutzte Flächen werden anteilig
berücksichtigt z. B. Flur-, Küchen- oder Badmitbenutzung)

Voraussichtliche Dauer der Fremdenbeherbergung

Tage pro Kalenderjahr

Kurzbeschreibung des geplanten Vorhabens / der zukünftigen Nutzung

(ggf. ausführliche Beschreibung beifügen – formlos)

Erforderliche Unterlagen / Nachweise

Bestätigung der dinglichen Berechtigung am betroffenen Wohnraum
(Grundbuchauszug)

Lageskizze des betroffenen Grundstücks mit Markierung des betroffenen Gebäudes
(Maßstab 1:500)

Bauzustand wiedergebende Grundrisse (Maßstab 1:100) aller betroffenen
Geschosse des Gebäudes mit Markierung aller zur Fremdenbeherbergung
vorgesehenen Räume

Weitere relevante Unterlagen / Nachweise

Handelsregisterauszug (nur bei Firmen / Vereinen / Personengesellschaften)

Vollmacht des Eigentümers / der Eigentümerin
(nur erforderlich, sofern Sie den Antrag in der Funktion als Mieter/in mit Bevollmächtigung des
Eigentümers / der Eigentümerin stellen)

Nachweis über genehmigte Nutzungsänderung (Umwandlung in Ferienwohnung)
(nur erforderlich, sofern die Nutzungsdauer zum Zwecke der Fremdenbeherbergung mehr als 70
Tage pro Kalenderjahr beträgt)

Nachweis über Genehmigung zur Zweckentfremdung
(nur erforderlich, sofern eine baurechtliche Nutzungsänderung nach dem 14.10.2021 genehmigt
wurde, die Nutzung zum Zwecke der Fremdenbeherbergung mehr als 50% der Wohnfläche und
mehr als 70 Tage pro Kalenderjahr beträgt)

Negativattest (nur erforderlich, sofern keine Zweckentfremdung von Wohnraum vorliegt)

Sonstiges

**Auflistung aller zur Fremdenbeherbergung verwendeten oder beabsichtigten
Vertriebswege**

(Printmedien, Internetplattformen oder andere Vertriebswege sind einzeln aufzuführen und konkret zu
benennen.)

Existiert bereits ein baurechtlicher Vorgang (Bauvoranfrage oder Bauantrag) oder ein Antrag auf Erteilung einer Genehmigung zur Zweckentfremdung / eines Negativattests in dieser Angelegenheit?

Ja, unter Aktenzeichen:

Nein

Sonstige / ergänzende Anmerkungen

(Weitergehende Erläuterungen zu Ihrem Antrag teilen Sie uns bitte nachfolgend mit)

Erklärung des Antragstellers / der Antragstellerin

Hiermit bestätige ich, dass ich die/der dinglich Verfügungsberechtigte für den/die o.g. Räum(e) bin. Ich möchte diese(n) an wechselnde Nutzer/innen zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs anbieten und bewerben.

Hiermit bestätige ich, dass mich die/der dinglich Verfügungsberechtigte zur Beantragung einer Registrierungsnummer bevollmächtigt hat, den/die o.g. Räum(e) an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs anzubieten und zu bewerben (schriftliche Vollmacht ist beigefügt).

Ich beantrage die Erteilung einer Registrierungsnummer.

Mit meiner persönlichen Unterschrift versichere ich hiermit die Richtigkeit und Vollständigkeit der oben gemachten Angaben. Mir ist bekannt, dass unvollständige oder unzutreffende Angaben zur Entziehung einer erteilten Registrierungsnummer führen kann.

Die nachfolgenden Informationen zum Datenschutz habe ich zur Kenntnis genommen.

Ort, Datum

Unterschrift

Informationen zur Datenverarbeitung bei Anträgen auf Zweckentfremdungsgenehmigungen oder Negativattesten gemäß Artikel 13 der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)**1. Anlass und Gegenstand der Verarbeitung**

Ihre personenbezogenen Daten, die Sie mit Ihrem Antrag schriftlich oder elektronisch übermitteln, verarbeiten wir als verantwortungsbewusster Verantwortlicher sorgsam zur Bearbeitung Ihres Anliegens.

2. Kontaktdaten des Verantwortlichen

Stadt Mannheim

Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung.

Glücksteinallee 11 | 68163 Mannheim

E-Mail: fb61@mannheim.de

3. Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten

Stadt Mannheim

Rechtsamt – Beauftragter für Datenschutz und Informationsfreiheit

E 4, 10 | 68159 Mannheim

E-Mail: datenschutz@mannheim.de

4. Kategorien und Herkunft der personenbezogenen Daten sowie Umfang, Zwecke und Rechtsgrundlagen der Datenverarbeitung

Ihre bereitgestellten personenbezogenen Daten (Name, Geburtsdatum, Anschrift, E-Mail-Adresse, Details zu Wohnraum und geplanter Nutzung, ggf. Firma und Handelsregisterauszug sowie etwaige weitere Angaben nach dem Antragsformular, insbesondere für die Genehmigung der Zweckentfremdung vorgetragene Umstände) werden zur Bearbeitung Ihres Antrags sowie der Überprüfung Ihrer Angaben und der mitgeteilten Tätigkeit im Rahmen unserer Aufgabenerfüllung verarbeitet. Grundlage hierfür sind Artikel 6 Absatz 1 Unterabsatz 1 Buchstabe e) DSGVO i.V.m. § 4 Landesdatenschutzgesetz Baden-Württemberg, § 2 und 4 Abs. 1 Zweckentfremdungsverbotsgesetz sowie § 4 der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt Mannheim. Die Pflichtangaben sind im Antragsformular erkennbar und gesetzlich vorgeschrieben, Verstöße können als Ordnungswidrigkeit zu ahnden sein. Im Einzelfall können die Daten auch zur ordnungsgemäßen Steuerveranlagung verwendet und hierzu den zuständigen Dienststellen weitergeleitet werden, basierend auf Artikel 6 Absatz 1 Unterabsatz 1 Buchstabe c) DSGVO, § 93 Abs. 1 und 1a Abgabenordnung und § 3 Abs. 1 Nr. 3a Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg.

Hierbei erhalten nur die intern zuständigen Stellen und Beschäftigte des Verantwortlichen die personenbezogenen Daten, die diese zu den vorgenannten Zwecken benötigen. Das gilt auch für hinzugezogene Dienstleister des Verantwortlichen und externe Stellen. Personenbezogene Daten werden vom Verantwortlichen an diese Stellen und Dienstleister übermittelt, wenn dies für die vorgenannten Zwecke auf der vorstehend erläuterten Grundlage erforderlich ist.

5. Dauer der Speicherung der personenbezogenen Daten

Ihre personenbezogenen Daten werden für die Dauer der Antragsbearbeitung und den darüber hinaus benötigten Zeitraum gespeichert und anschließend gelöscht. Ausgenommen hiervon sind Daten, für die gesetzliche oder anderweitig vorgeschriebene Aufbewahrungspflichten bestehen; diese werden für die Dauer der jeweiligen Aufbewahrungsfrist gespeichert und im Anschluss routinemäßig entsprechend der gesetzlichen Vorschriften gelöscht.

6. Betroffenenrechte

Nach der Datenschutzgrundverordnung stehen Ihnen als betroffene Person folgende Rechte zu: Werden Ihre personenbezogenen Daten verarbeitet, so haben Sie das Recht Auskunft über die zu Ihrer Person

gespeicherten Daten zu erhalten (Artikel 15 DSGVO). Sollten unrichtige personenbezogene Daten verarbeitet werden, steht Ihnen ein Recht auf Berichtigung zu (Artikel 16 DSGVO). Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen vor, so können Sie die Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung verlangen sowie Widerspruch gegen die Verarbeitung einlegen (Artikel 17, 18 und 21 DSGVO).

Wenn Sie in die Datenverarbeitung eingewilligt haben oder ein Vertrag zur Datenverarbeitung besteht und die Datenverarbeitung mithilfe automatisierter Verfahren durchgeführt wird, steht Ihnen gegebenenfalls ein Recht auf Datenübertragbarkeit zu (Artikel 20 DSGVO). Sollten Sie von Ihren vorgenannten Rechten Gebrauch machen, prüft der Verantwortliche, ob die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.

Jede betroffene Person hat das Recht auf Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde, wenn sie der Ansicht ist, dass ihre personenbezogenen Daten rechtswidrig verarbeitet werden, wie z.B. bei dem für uns zuständigen Landesbeauftragten für den Datenschutz und die Informationsfreiheit Baden-Württemberg:

Landesbeauftragter für den Datenschutz und die Informationsfreiheit Baden-Württemberg

Postfach 10 29 32 | 70025 Stuttgart

Telefon: 0711/6155410

E-Mail: poststelle@lfdi.bwl.de

zurück an

Stadt Mannheim

Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung

Stadterneuerung / Wohnen

Glücksteinallee 11

68163 Mannheim

oder

per Mail an

61.zweckentfremdung@mannheim.de