**6.20**

# Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt Mannheim (ZwEVS)

Der Gemeinderat der Stadt Mannheim hat am 08.10.2026 nach § 2 Absatz 1 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) und § 4 Absatz 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) jeweils in der gültigen Fassung folgende Satzung beschlossen:

## § 1
## Gegenstand der Satzung

(1) In der Stadt Mannheim ist die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet (Wohnraummangellage) und diesem Wohnraummangel 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 Mannheim. Nicht betroffen ist Wohnraum, solange er den Bindungen aus den Wohnraumförderungsprogrammen des Landes unterliegt, was der Antragsteller auf Verlangen nachzuweisen hat.

## § 2
## Wohnraum

(1) Wohnraum im Sinne dieser Satzung sind sämtliche Räume, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung zur dauerhaften Wohnnutzung objektiv geeignet sowie durch die / den Verfügungsberechtigte(n) subjektiv 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 selbstständigen Haushalts ermöglichen. Die subjektive Bestimmung (erstmalige Widmung oder spätere Umwidmung) trifft die / der Verfügungsberechtigte ausdrücklich oder durch nach außen erkennbares schlüssiges Verhalten.

(3) Wohnraum im Sinne dieser Satzung 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 Aufsichtspersonen auf einem Betriebsgelände, Hausmeisterwohnung im Schulgebäude) und dies baurechtlich abgesichert ist;

2. der Raum bereits vor dem Inkrafttreten dieser Satzung und seitdem ohne Unterbrechung anderen als Wohnzwecken diente;

3. der Raum (noch) nicht bezugsfertig ist;

4. eine Wohnungsnutzung baurechtlich nicht zulässig und auch nicht genehmigungsfähig ist;

5. ein dauerndes Bewohnen unzulässig oder unzumutbar ist, weil der Raum einen schweren Mangel / Missstand aufweist oder unerträglichen Umwelteinflüssen ausgesetzt ist und die Herstellung der Wiederbewohnbarkeit mit einem objektiv unwirtschaftlichen und unzumutbaren Aufwand verbunden wäre;

   Dies ist dann der Fall, wenn

   a) die aufzuwendenden finanziellen Mittel nicht innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren durch entsprechende Erträge ausgeglichen werden können oder

   b) 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 Sinne von § 13a BauNVO gilt nicht als Wohnraum im Sinne dieser Satzung, wenn eine genehmigte Nutzungsänderung von einer Wohnung in eine gewerblich betriebene Ferienwohnung nachweislich bereits vor dem Inkrafttreten dieser Satzung vorgenommen worden war.

## § 3
## Zweckentfremdung

(1) Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er durch die / den Verfügungsberechtigte(n) oder den / die Mietende(n) oder eine(n) zur Nutzung sonstig Berechtigte(n) 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 10 Wochen pro Kalenderjahr (auch auf mehrere kürzere Zeiträume verteilt) für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt bzw. vermietet wird;

4. länger als sechs Monate leer steht (vorbehaltlich der Fälle des Absatzes 2 Nr. 4);

5. beseitigt wird (Abbruch).

(2) Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere nicht vor, wenn

1. Wohnraum durch Verfügungsberechtigte, Mietende oder eine/n zur Nutzung sonstig Berechtigte/n zu gewerblichen bzw. beruflichen Zwecken mitbenutzt wird, die Nutzung zu Wohnzwecken jedoch insgesamt überwiegt (d. h. über 50 Prozent der Fläche) und Räume nicht im Sinne von Absatz 1 Nr. 2 baulich verändert wurden. Diese Regelung gilt nicht, wenn der Wohnraum aus einer Zusammenlegung von Wohnraum entstanden ist.

2. Wohnraum nicht ununterbrochen genutzt wird, da er z.B. der / dem Verfügungsberechtigte(n) selbst als Zweit- oder Ferienwohnung dient;

3. Wohnraum untervermietet oder mittelfristig möbliert (nicht gewerblicher Art) vermietet wird, da der Wohnzweck erhalten bleibt;

4. Wohnraum leer steht, weil er trotz nachweislicher geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht zu einer angemessenen Nettokaltmiete wieder vermietet werden konnte;

5. Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, instandgesetzt oder modernisiert wird bzw. alsbald veräußert werden soll und deshalb vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht;

6. der Wohnraum mit anderem Wohnraum zusammengelegt oder geteilt wird;

(3) Eine Zweckentfremdung von Wohnraum liegt auch 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 zuständige Stelle eine Rückumwandlungsoption hat bescheinigen lassen.

## § 4
## 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 Ausgleichsmaßnahme(n) in verlässlicher und angemessener Weise Rechnung getragen wird und keine besonderen Gründe des öffentlichen Interesses entgegenstehen. Die Ausgleichsmaßnahme soll grundsätzlich durch Bereitstellung von Ersatzwohnraum (§ 6 ZwEVS) erfolgen. In begründeten Einzelfällen kann dies auch durch die Entrichtung einer Ausgleichszahlung (§ 7 ZwEVS) geschehen.

(3) Eine Genehmigung kann ferner erteilt werden

1. für die Umwandlung von Wohnungen nach § 8 Absatz 3, § 9 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in gewerblichen Einheiten (privilegierte Wohnungen in Gewerbe- und Industriegebieten),

2. wenn städtebauliche / stadtplanerische Ziele dies erfordern.

(4) 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.

(5) Die Genehmigung stellt einen grundstücksbezogenen Verwaltungsakt dar und wirkt somit für und gegen den / die Rechtsnachfolger/in; das Gleiche gilt auch für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.

(6) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung ersetzt keine nach anderen Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen (z. B. des Baurechts); sie kann aber im Zusammenhang mit diesen Genehmigungen erteilt werden.

## § 5
## Genehmigung aufgrund vorrangiger öffentlicher Belange und überwiegender privater 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 liegen insbesondere vor, wenn

1. die wirtschaftliche Existenz nachweislich gefährdet oder

2. der Wohnraum nicht mehr erhaltungswürdig bzw. eine Sanierung nicht zumutbar ist.

## § 6
## 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 Interessensausgleich durch Bereitstellung von Ersatzwohnraum ist auch in Kombination mit einer Ausgleichszahlung im Sinne des § 7 dieser Satzung möglich.

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

(2) Ein beachtliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn

1. der Ersatzwohnraum im selben oder einem direkt angrenzenden Stadtteil der Stadt Mannheim geschaffen wird,

2. der Ersatzwohnraum von dem / der Inhaber/in der Zweckentfremdungsgenehmigung geschaffen wird,

3. der Ersatzwohnraum in zeitlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen wird (kein Ersatzwohnraum „aus dem Bestand“ oder „auf Vorrat“),

4. der neu zu schaffende Wohnraum nicht kleiner als der zweckentfremdete Wohnraum ist und diesen im Standard in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise nicht unterschreitet oder stark überschreitet (ausgesprochen luxuriöser Wohnraum),

5. der Ersatzwohnraum dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung steht wie vorher der zweckzuentfremdende Wohnraum zur Verfügung stand, wobei familiengerechter Wohnraum nur durch ebensolchen Wohnraum ersetzt werden darf und

6. sich die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens aus prüffähigen Unterlagen ergibt (z. B. positiver Bauvorbescheid oder Baugenehmigung).

(3) Ein verlässliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn sich seine öffentlich-rechtliche Zulässigkeit aus prüfbaren Unterlagen ergibt und der / die Antragsteller/in glaubhaft macht, dass er bzw. sie das Vorhaben finanzieren kann.

## § 7
## 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) Die Berechnung der einmaligen Ausgleichszahlung orientiert sich an den Durchschnittskosten für die Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum.

(3) Bei nur vorübergehendem Verlust des Wohnraums kommt eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete (Nettokaltmiete) nach dem jeweils geltenden Mietspiegel der Stadt Mannheim für den entsprechenden Wohnraum (Mietspiegel Mannheim) in Betracht.

(4) Die Ausgleichszahlung kommt als alleinige Ausgleichsmaßnahme oder als ergänzende Maßnahme (z. B. bei noch nicht ausreichender anderweitiger Kompensation, insbesondere zu geringem Ersatzwohnraum) in Betracht.

(5) Der / die Antragsteller/in muss glaubhaft machen, dass er bzw. sie zur Leistung der Ausgleichszahlung bereit und im Stande ist.

## § 8
## Nebenbestimmungen

(1) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum kann nach Maßgabe des § 36 Abs. 1 und Abs. 2 LVwVfg 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.

## § 9
## Negativattest

Bei Maßnahmen, für die eine Genehmigung nicht erforderlich ist, weil Wohnraum nach § 2 Absatz 3 und Absatz 4 ZwEVS nicht vorhanden ist oder eine Zweckentfremdung im Sinne des § 3 Absatz 2 und Absatz 3 dieser Satzung nicht vorliegt oder Genehmigungsfreiheit (§ 4 Absatz 4 ZwEVS) besteht, ist auf Antrag ein Negativattest auszustellen.

## § 10
## Auskunftspflicht und Betretungsrecht; Registrierungs- und Anzeigepflicht

(1) Die dinglich Verfügungsberechtigten, die Besitzer, die Verwalter und die Vermittler haben der Behörde auf Anforderung im Einzelfall bei Vorliegen eines Anfangsverdachts oder einer auf einer einzelfallbezogenen Tatsachenbasis beruhenden konkreten Gefahr eines Verstoßes gegen Vorschriften des ZwEWG und dieser Satzung, die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zu überwachen. Satz 1 gilt auch für Diensteanbieter im Sinne des Digitale-Dienste-Gesetzes (DDG) vom 6. Mai 2024 in der jeweils geltenden Fassung.

(2) Sofern es für die Entscheidung über eine Maßnahme nach dieser Satzung erforderlich ist, insbesondere die Einholung von Auskünften nicht ausreicht, haben die dinglich Verfügungsberechtigten und die Besitzer auch den von der zuständigen Behörde beauftragten Personen zu ermöglichen, zu angemessener Tageszeit Grundstücke, Gebäude, Wohnung und Wohnräume zu betreten (§ 4 Satz 1 ZwEWG). Das Betreten ist vorher anzukündigen. Die zuständige Behörde kann in begründeten Einzelfällen auch anordnen, dass dinglich Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte und Bewohner persönlich erscheinen.

(3) Auf der Grundlage des § 4 Satz 2 ZwEWG und dieser Satzung wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung eingeschränkt (Artikel 13 GG, Artikel 2 Absatz 1 Landesverfassung).

(4) Für das Anbieten und Bewerben von Wohnraum im Sinne des § 4 Absatz 2 Satz 2 ZwEWG an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs, insbesondere auf Internetportalen, gilt eine Registrierungspflicht. Wird dieser Wohnraum für diese Zwecke genutzt, hat die/der dinglich Verfügungsberechtigte eine Erklärung mit folgenden Angaben vorzulegen:

a) für jede Einheit:

1. die genaue Anschrift der Einheit, einschließlich, soweit zutreffend, ihrer Nummer, falls abweichend, der Briefkastennummer, der Etage, auf der sich die Einheit befindet, der Katasterangaben oder sonstiger Arten von Informationen, anhand derer eine genaue Identifizierung der Einheit möglich ist;
2. die Art der Einheit;
3. die Angabe, ob die Einheit ganz oder teilweise am Haupt- oder Zweitwohnsitz des dinglich Verfügungsberechtigten oder zu anderen Zwecken angeboten wird;
4. die Höchstzahl der verfügbaren Schlafgelegenheiten und der Gäste, die in der betreffenden Einheit beherbergt werden können;

5. die Angabe, ob die Einheit für Zwecke der Fremdenbeherbergung nach § 2 Absatz 1 in Verbindung mit § 3 dieser Satzung genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei ist und ggfs. Vorlage der erforderlichen Genehmigung nach § 4 dieser Satzung.

b) wenn es sich bei dem dinglich Verfügungsberechtigten um eine natürliche Person handelt:

1. ihren Namen;
2. ihre Steuernummer oder andere Informationen, die die Identifizierung der Personen ermöglichen;
3. ihre Anschriften;
4. ihre Telefonnummer zur Kontaktaufnahme;
5. ihre E-Mail-Adresse;

c) wenn es sich bei dem dinglich Verfügungsberechtigten um eine juristische Person handelt:

1. ihren Namen;
2. die Handelsregisternummer;
3. den Namen eines gesetzlichen Vertreters;
4. ihre eingetragene Anschrift;
5. die Telefonnummer zur Kontaktaufnahme mindestens eines Vertreters dieser juristischen Person;
6. eine E-Mail-Adresse.

(4a) Die für den Vollzug dieser Satzung zuständige Behörde teilt der / dem nach Absatz 4 ordnungsgemäß Anzeigenden unverzüglich eine amtliche Nummer (Registrierungsnummer) mit. Die Registrierungsnummer ist beim Anbieten und Bewerben des für diesen Zweck genutzten Wohnraums stets und für die Öffentlichkeit gut sichtbar anzugeben. Die zuständige Behörde kann die Gültigkeit der Registrierungsnummer befristen. Nach Ablauf der Befristung ist eine erneute Anzeige nach Absatz 4 erforderlich, sofern der betroffene Wohnraum weiterhin an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs angeboten oder beworben werden soll. Die Gültigkeit der Registrierungsnummer erlischt, sobald die/der Anzeigende nicht mehr persönlich Nutzungsberechtigte(r) des angegebenen Wohnraums ist oder aus anderen Gründen die Voraussetzungen des Absatzes 4 nicht mehr vorliegen.

Wird die Erteilung einer Registrierungsnummer für eine Zweckentfremdung beantragt, obwohl für diese keine Genehmigung erteilt wurde und auch nicht erteilt werden kann, kann keine Registrierungsnummer zugeteilt werden.

## § 11
## Anordnungen

(1) Die zuständige Behörde kann anordnen, dass eine nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung beendet und der Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt wird.

(2) Widerspruch und Klage gegen Verwaltungsakte zum Vollzug dieser Satzung haben keine aufschiebende Wirkung.

## § 12
## Verwaltungsgebühren

Die Erhebung von Verwaltungsgebühren richtet sich nach der Satzung der Stadt Mannheim über die Erhebung von Gebühren für öffentliche Leistungen ausgenommen Benutzungsgebühren (Verwaltungsgebührensatzung) in ihrer jeweils geltenden Fassung.

## § 13
## Ordnungswidrigkeiten

(1) Mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 Euro kann gemäß § 5 Absatz 1 Nr. 1 ZwEWG belegt werden, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum überwiegend anderen als Wohnzwecken zuführt (zweckentfremdet).

(2) Mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro kann gemäß § 5 Absatz 1 Nr. 2 – 4 ZwEWG belegt werden, wer

1. Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt (§ 4 Absatz 1 Sätze 1 und 3 ZwEWG),

2. die Anzeige nicht, nicht rechtzeitig oder unzutreffend vornimmt (§ 4 Absatz 2 Satz 3 ZwEWG),

3. die Registrierungsnummer nicht, unzutreffend oder nicht in der vorgeschriebenen Art und Weise angibt (§ 4 Absatz 2 Satz 5 ZwEWG),

(3) Eine nach § 5 ZwEWG begangene Ordnungswidrigkeit wird durch eine nachträgliche Genehmigung nicht geheilt.

## § 14
## Außerkrafttreten

Die Satzung tritt am 13.10.2031 außer Kraft.

## § 15
## Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

## Änderungsübersicht

Beschluss Satzung am 05.10.2021; Inkrafttreten am 15.10.2021 (Amtsblatt Nr. 104 v. 14.10.2021).

Beschluss Satzung am 08.10.2026; Inkrafttreten am 14.10.2026 (Internetseite der Stadt Mannheim am 09.10.2026, Amtsblatt Nr. 42 v. 15.10.2026).

*Hinweis: Es ist abschließend nicht zu gewährleisten, dass die Änderungsübersicht vollständig ist.*