Satzung der Stadt Nürnberg über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbotssatzung – ZwEVS)

Vom 17. Mai 2024 (Amtsblatt S. 190),

geändert durch Satzung vom 27. Juli 2026 (Amtsblatt S. 293)

Die Stadt Nürnberg erlässt auf Grund von Art. 1 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsgesetz – ZwEWG) vom 10. Dezember 2007 (GVBI. S. 864), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2017 (GVBI. S.182), folgende Satzung:

Inhaltsübersicht:

§ 1 Gegenstand der Satzung
§ 2 Wohnraum
§ 3 Zweckentfremdung
§ 4 Genehmigung
§ 5 Genehmigung auf Grund vorrangiger öffentlicher Belange und überwiegender privater Interessen
§ 6 Genehmigung gegen Ersatzwohnraum
§ 7 Genehmigung gegen Entrichtung von Ausgleichsbeträgen
§ 8 Nebenbestimmungen
§ 8a Registrierungsverfahren für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften über Online-Plattformen; Registrierungspflicht
§ 8b Aussetzung und Widerruf der Registrierungsnummer; Anordnungen
§ 9 Negativattest
§ 10 Zweckentfremdungsgenehmigung bei vermietetem Wohnraum
§ 11 Auskunfts- und Betretungsrecht
§ 12 Anordnungen
§ 13 Gebühren und Auslagen
§ 14 Ordnungswidrigkeiten
§ 15 Inkrafttreten; Geltungsdauer

§ 1

Gegenstand der Satzung

(1) In Nürnberg ist die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet und diesem Wohnraummangel kann zumindest innerhalb der nächsten fünf Jahre nicht mit anderen zumutbaren Mitteln begegnet werden.

(2) Die Satzung gilt für die Zweckentfremdung von freifinanziertem Wohnraum im Stadtgebiet.
Wohnraum, für den eine Genehmigungspflicht nach Art. 16 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 2 und 3 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes besteht, ist nicht betroffen.

§ 2

Wohnraum

(1) Wohnraum im Sinne der Satzung sind sämtliche Räume, die objektiv zu Wohnzwecken geeignet und subjektiv hierzu bestimmt sind. Dazu zählen auch Werk- und Dienstwohnungen sowie Wohnheime.

(2) Objektiv geeignet sind Räume, wenn sie (allein oder zusammen mit anderen Räumen) die Führung eines selbstständigen Haushalts ermöglichen.
Die subjektive Bestimmung (erstmalige Widmung oder spätere Umwidmung) treffen die Verfügungsberechtigten ausdrücklich oder durch nach außen erkennbares schlüssiges Verhalten.

(3) Wohnraum im Sinne dieser Satzung liegt nicht vor, wenn

1. der Raum baurechtlich lediglich als betriebsbedingter Wohnraum (z. B. als Hausmeisterwohnung) zugelassen ist und daher dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung steht;
2. der Raum bereits vor dem Inkrafttreten am 30.05.2019 der Satzung der Stadt Nürnberg über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbotssatzung – ZwEVS) vom 27. Mai 2019 (Amtsblatt S. 185) und seitdem ohne Unterbrechung in baurechtlich genehmigter Weise anderen als Wohnzwecken diente, wobei das Leerstehenlassen von Wohnraum nicht als anderer Zweck in diesem Sinne gilt, sondern die Wohnraumeigenschaft unberührt lässt;
3. der Raum nicht oder noch nicht bezugsfertig ist;
4. baurechtlich eine Wohnnutzung nicht zulässig und auch nicht genehmigungsfähig ist;
5. 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 grundsätzlich der Fall, wenn die aufzuwendenden finanziellen Mittel nicht innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren durch entsprechende Erträge ausgeglichen werden können oder die Kosten des Abbruchs zuzüglich der Neuerrichtung die eines vergleichbaren Gebäudes erreichen;
6. der Wohnraum aufgrund der Umstände des Einzelfalls nachweislich nicht mehr vom Markt angenommen wird.

§ 3

Zweckentfremdung

(1) Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er durch die Verfügungsberechtigten oder die Nutzungsberechtigten anderen als Wohnzwecken zugeführt wird.

Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum

1. 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. für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird;
4. länger als drei Monate leer steht;
5. beseitigt wird (Abbruch).

(2) Eine Zweckentfremdung liegt nicht vor, wenn

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

3. Wohnraum durch die Verfügungsberechtigten oder Nutzungsberechtigten zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken mitbenutzt wird, soweit dabei die Wohnnutzung überwiegt (über 50 % der Gesamtfläche) und keine baulichen Veränderungen im Sinne von Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 vorgenommen wurden;
4. der Wohnraum mit anderem Wohnraum zur weiteren Wohnnutzung zusammengelegt oder geteilt wird;
5. durch die Verfügungsberechtigten oder die Nutzungsberechtigten selbst bewohnter Wohnraum für bis zu acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird.

§ 4

Genehmigung

(1) Wohnraum darf nur mit Genehmigung der Stadt anderen als Wohnzwecken zugeführt werden.

(2) Eine Genehmigung ist zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen.

(3) Eine Genehmigung kann erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch Ausgleichsmaßnahmen in verlässlicher und angemessener Weise Rechnung getragen wird, insbesondere durch die Schaffung von Ersatzwohnraum oder durch eine Ausgleichszahlung.

(4) 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.

(5) Die Erteilung einer Genehmigung erfolgt unabhängig von der Beantragung oder Erteilung einer Registrierungsnummer nach § 8a.

(6) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung ersetzt keine nach anderen Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen (z. B. des Baurechts).

(7) Über den Antrag auf Erteilung einer Zweckentfremdungsgenehmigung nach Abs. 1 bis 3 entscheidet die Stadt nach Vorliegen der vollständigen Unterlagen innerhalb einer Frist von drei Monaten. Nach Ablauf der Frist gilt die Genehmigung als erteilt.

§ 5

Genehmigung auf Grund vorrangiger öffentlicher Belange und überwiegender privater Interessen

(1) Vorrangige öffentliche Belange für eine Zweckentfremdung sind insbesondere gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen (z. B. für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke) oder mit lebenswichtigen Diensten (z. B. ärztliche Betreuung) verwendet werden soll, die gerade an dieser Stelle der Stadt dringend benötigt werden und für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können.

(2) Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind insbesondere bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz gegeben. Die Existenzgefährdung darf nicht durch das Unterlassen möglicher und gebotener Abwendungsmaßnahmen selbst herbeigeführt worden sein.

§ 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.
Dies gilt nicht, wenn das öffentliche Interesse aus besonderen Gründen gebietet, dass ein ganz bestimmter Wohnraum nicht zweckentfremdet wird.

(2) Ein beachtliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

1. der Ersatzwohnraum wird im Stadtgebiet geschaffen;
2. der Ersatzwohnraum wird von der Inhaberin oder dem Inhaber der beantragten Zweckentfremdungsgenehmigung in zeitlichem und sachlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung neu geschaffen;
3. der neu zu schaffende Wohnraum darf nicht kleiner als der wegfallende Wohnraum sein und diesen im Standard nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise unter- oder überschreiten;
4. der Ersatzwohnraum steht dem allgemeinen Wohnungsmarkt in gleicher Weise zur Verfügung wie vorher der wegfallende Wohnraum; familiengerechter Wohnraum darf nur durch eben solchen Wohnraum ersetzt werden;
5. die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist nachgewiesen, insbesondere durch Vorlage einer Baugenehmigung oder eines positiven Bauvorbescheids;
6. die Antragstellerin oder der Antragsteller macht glaubhaft, dass die Finanzierung der Ersatzmaßnahme gesichert ist.

§ 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. Die Ausgleichsbeträge sind zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraums zu verwenden.

(2) Der Betrag der einmaligen Ausgleichszahlung für die von der Zweckentfremdung betroffene Wohnfläche errechnet sich jeweils gemäß den zum Zeitpunkt der Antragstellung für die Erstellung geförderten Wohnraums in Nürnberg aufzuwendenden durchschnittlichen Kosten.

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

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

(5) Die Antragsteller müssen nachweislich zur Leistung der Ausgleichszahlung bereit und im Stande sein.

§ 8

Nebenbestimmungen

(1) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden, insbesondere um Genehmigungshindernisse auszuräumen oder die Zweckentfremdung so gering wie möglich zu halten.

(2) Ist auf Grund einer Auflage oder Nebenbestimmung die Genehmigung erloschen, so ist der Raum wieder Wohnzwecken zuzuführen.

§ 8a

Registrierungsverfahren für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften über Online-Plattformen; Registrierungspflicht

(1) Auf Grundlage des Art. 2a ZwEWG und Art. 3 Nr. 5 der Verordnung (EU) 2024/1028 ist für das Anbieten von kurzfristigen Vermietungen über Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften im Gebiet der Stadt Nürnberg die Durchführung eines Registrierungsverfahrens erforderlich.

(2) Eine kurzfristige Vermietung von Unterkünften nach Abs. 1 liegt nach Art. 2a Abs. 1 Satz 2 ZwEWG vor, wenn eine Einheit nach Art. 3 Nr. 1 der Verordnung (EU) 2024/1028 vom Gastgeber nach Art. 3 Nr. 2 der Verordnung (EU) 2024/1028 regelmäßig oder vorübergehend für einen Zeitraum von bis zu sechs Monaten ohne Unterbrechung gegen Entgelt vermietet wird, unabhängig davon, ob die Vermietung gewerblich oder nichtgewerblich erfolgt.

(3) Der Gastgeber ist auf der Grundlage des Art. 2a Abs. 2 ZwEWG verpflichtet, die Einheit über ein bereitgestelltes Online-Verfahren zu registrieren, bevor er diese über eine Online-Plattform anbietet (Registrierungspflicht). Dazu sind nach Art. 2a Abs. 3 Satz 1 ZwEWG von dem Gastgeber Informationen zur Einheit und zu seiner Person über das von der Kommune online bereitgestellte Registrierungsverfahren zu übermitteln. Auf der Grundlage des Art. 2a Abs. 3 Satz 2 ZwEWG sind den nach Satz 2 zu übermittelnden Daten Belege beizufügen. Dies kann auch die Kopie der Genehmigung nach § 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 umfassen. Eine Registrierungspflicht gilt auch, wenn nach § 3 Abs. 2 Nr. 5 noch keine Genehmigungspflicht für die zweckfremde Nutzung des Wohnraums besteht. Bei der kurzfristigen Vermietung mehrerer Wohneinheiten muss jede einzelne Wohneinheit gesondert registriert werden.

(4) Der Gastgeber ist auf der Grundlage des Art. 2a Abs. 5 Satz 2 ZwEWG verpflichtet, die nach der Registrierung gemäß Abs. 3 erhaltene Registrierungsnummer auf den Online-Plattformen anzugeben.

(5) Hinsichtlich der Begriffsbestimmungen wird auf Art. 3 der Verordnung (EU) 2024/1028 verwiesen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen in Art. 2a ZwEWG.

§ 8b

Aussetzung und Widerruf der Registrierungsnummer; Anordnungen

(1) Die Stadt kann nach der Vergabe der Registrierungsnummer jederzeit auf Grundlage von Art. 6 der Verordnung (EU) 2024/1028 die nach § 8a Abs. 3 vom Gastgeber übermittelten Informationen und Belege überprüfen.

(2) Wird bei der Überprüfung nach Abs. 1 festgestellt, dass vorgelegte Informationen oder Unterlagen unvollständig oder fehlerhaft sind, kann der Gastgeber aufgefordert werden, diese innerhalb einer angemessenen Frist zu berichtigen. Kommt er dieser Aufforderung nicht nach, kann die Gültigkeit der betreffenden Registrierungsnummer ausgesetzt werden. In diesem Fall kann die Stadt gegenüber Online-Plattformen anordnen, Angebote zu den betreffenden Einheiten unverzüglich zu entfernen oder den Zugang hierzu zu sperren.

(3) Die Gültigkeit der betreffenden Registrierungsnummern kann ausgesetzt werden, wenn offensichtliche und ernsthafte Zweifel an der Echtheit und Gültigkeit der übermittelten Informationen oder Unterlagen bestehen. Die Stadt kann in diesem Fall gegenüber Online-Plattformen anordnen, weitere zur Überprüfung erforderliche Informationen vorzulegen sowie Angebote zu den betreffenden Einheiten unverzüglich zu entfernen oder den Zugang hierzu zu sperren.

(4) Werden Einheiten ohne Registrierungsnummer, mit ungültiger Registrierungsnummer oder unter Missbrauch einer Registrierungsnummer angeboten, kann die Stadt auf Grundlage des Art. 2a Abs. 8 Satz 2 ZwEWG und Art. 6 Abs. 11 der Verordnung (EU) 2024/1028 gegenüber Online-Plattformen anordnen, entsprechende Informationen zu diesen Angeboten vorzulegen und diese Angebote zu entfernen.

(5) Eine oder mehrere Registrierungsnummern können widerrufen werden, wenn der Gastgeber es vorsätzlich oder grob fahrlässig versäumt hat, die angeforderten Informationen zu berichtigen, oder unechte oder ungültige Informationen übermittelt hat. Die Stadt kann in diesem Fall gegenüber Online-Plattformen anordnen, unverzüglich alle Angebote im Zusammenhang mit den betreffenden Einheiten zu entfernen oder den Zugang dazu zu sperren.

(6) Es wird auf die Bestimmungen des Art. 6 der Verordnung (EU) 2024/1028 verwiesen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen in Art. 2a ZwEWG.

§ 9

Negativattest

Für Maßnahmen, die keiner Genehmigung bedürfen, weil kein Wohnraum im Sinn der Satzung gegeben ist, keine Zweckentfremdung vorliegt oder Genehmigungsfreiheit besteht, wird auf Antrag ein Negativattest ausgestellt.

§ 10

Zweckentfremdungsgenehmigung bei vermietetem Wohnraum

Mieterinnen und Mieter werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens angehört und über die Erteilung einer Genehmigung unterrichtet.

§ 11

Auskunfts- und Betretungsrecht

(1) Auf der Grundlage des Art. 3 Abs. 1 ZwEWG haben die dinglich Verfügungsberechtigten, Besitzerinnen und Besitzer, Verwalterinnen und Verwalter, Vermittlerinnen und Vermittler sowie Energie- und Wasserversorger der Behörde im Einzelfall bei Vorliegen von tatsächlichen Anhaltspunkten, dass ein Verstoß gegen die zweckentfremdungsrechtlichen Bestimmungen vorliegt, die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften des Gesetzes 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. Die Auskunftspflichtigen haben auch Tatsachen zu offenbaren, die geeignet sind, eine Verfolgung wegen einer Straftat oder einer Ordnungswidrigkeit herbeizuführen. Jedoch darf eine Auskunft, die ein Auskunftspflichtiger gemäß seiner Verpflichtung nach Satz 1 erteilt, in einem Strafverfahren oder in einem Verfahren nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten gegen den Auskunftspflichtigen oder einen in § 52 Abs. 1 der Strafprozessordnung bezeichneten Angehörigen nur mit Zustimmung des Auskunftspflichtigen verwendet werden.

(2) Auf der Grundlage des Art. 5 ZwEWG und dieser Satzung wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung eingeschränkt (Art. 13 des Grundgesetzes, Art. 106 Abs. 3 der Verfassung).

§ 12

Anordnungen

Die Stadt kann anordnen, dass eine nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung beendet und der Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt wird (Art. 3 Abs. 2 ZwEWG).

§ 13

Gebühren und Auslagen

Für Amtshandlungen der Stadt nach dieser Satzung werden Gebühren und Auslagen nach der Kostensatzung erhoben.

§ 14

Ordnungswidrigkeiten

(1) Nach Art. 4 Abs. 1 ZwEWG kann mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer entgegen § 4 Abs. 1 ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere Zwecke als Wohnzwecke verwendet oder überlässt.

(2) Nach Art. 4 Abs. 2 ZwEWG kann mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 8a Abs. 3 eine Einheit nicht registriert, bevor er diese über Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften anbietet,
2. entgegen § 8a Abs. 4 die Registrierungsnummer auf der Online-Plattform für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften nicht angibt,
3. entgegen einer vollziehbaren Anordnung nach § 8b Abs. 3 Informationen nicht vorlegt oder entgegen einer vollziehbaren Anordnung nach § 8b Abs. 2, 3 oder 5 Angebote zu Einheiten nicht entfernt oder den Zugang dazu nicht sperrt,
4. entgegen einer vollziehbaren Anordnung nach § 8b Abs. 4 Informationen nicht vorlegt sowie Angebote von Einheiten, die ohne Registrierungsnummer, mit ungültiger Registrierungsnummer oder unter Missbrauch einer Registrierungsnummer angeboten werden, nicht entfernt,
5. entgegen § 11 Abs. 1 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt.

§ 15

Inkrafttreten; Geltungsdauer

Diese Satzung tritt am 30.05.2024 in Kraft. Sie gilt fünf Jahre.