

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Aufgrund des § 4 Abs. 1 Satz 1 sowie Abs. 2 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-H. S. 57), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 13.12.2024 (GVOBl. S. 957) in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumschutzgesetzes (SHWoSchG) vom 21.06.2024 (GVOBl. S. 458) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 27.03.2025 folgende Satzung erlassen:

§ 1

Gegenstand der Satzung

(1) In der Hansestadt Lübeck ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet.

(2) Die Satzung gilt für die Zweckentfremdung von frei finanziertem Wohnraum im Stadtgebiet.

§ 2

Wohnraum

(1) Wohnraum im Sinne dieser Satzung ist umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und von der oder dem Verfügungsberechtigten dazu bestimmt ist. Wohnraum können Wohnungen oder einzelne Wohnräume sein.

(2) Wohnraum im Sinne der Satzung liegt nicht vor, wenn

1. der Raum dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung steht, weil das Wohnen in einem engen räumlichen Zusammenhang an eine bestimmte Tätigkeit geknüpft ist (z. B. Wohnraum für Aufsichtspersonen auf Betriebsgelände oder Hausmeister:innen),
2. baurechtlich eine Wohnnutzung nicht genehmigt und auch nicht genehmigungsfähig ist,
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 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,
4. der Raum aufgrund der Umstände des Einzelfalls nachweislich über einen Zeitraum von 12 Monaten nicht mehr vom Markt angenommen wird.

§ 3 Zweckentfremdung

(1) Eine Zweckentfremdung im Sinne dieser Satzung ist insbesondere anzunehmen, 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 tage- oder wochenweise z. B. als Ferienwohnung vermietet oder sonst für Zwecke der Beherbergung vermietet oder genutzt wird,
4. länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht,
5. beseitigt wird.

(2) Eine Zweckentfremdung liegt in der Regel nicht vor, wenn Wohnraum länger als sechs Monate leer steht, weil er trotz nachweislicher geeigneter und angemessener Bemühungen in dieser Zeit nicht wieder vermietet werden konnte.

§ 4 Genehmigung

(1) Wohnraum darf nur mit Genehmigung der Hansestadt Lübeck überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden.

(2) Einer Genehmigung bedarf es nicht, wenn der Wohnraum bereits vor Inkrafttreten der gemeindlichen Satzung in bauplanungsrechtlich zulässiger Weise überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt war und seitdem ohne Unterbrechung überwiegend anderen als Wohnzwecken diente.

Einer Genehmigung bedarf es auch dann nicht, wenn Wohnraum für die Unterbringung von Personen genutzt wird, die der Gemeinde zugewiesen worden sind.

(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. Ausgleichsmaßnahmen können insbesondere darin bestehen, dass neu geschaffener Ersatzwohnraum zu angemessenen Bedingungen bereitgestellt wird. Ausnahmsweise kann als Ausgleichsleistung auch eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung geleistet werden.

(5) Die Genehmigung wirkt für und gegen Rechtsnachfolger:innen; das Gleiche gilt auch für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.

(6) Über den Antrag auf Erteilung einer Genehmigung entscheidet die Hansestadt Lübeck nach Vorliegen der vollständigen Antragsunterlagen innerhalb einer Frist von 3 Monaten. Nach Ablauf der Frist gilt die Genehmigung als erteilt.

§ 5 Vorrangige öffentliche Belange und schutzwürdige private Interessen

(1) Vorrangige öffentliche Belange für eine Zweckentfremdung sind in der Regel gegeben,

1. 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 benötigt werden;
2. wenn in zentralen Lagen (z.B. in zentralen Versorgungsbereichen oder Ortszentren) Räume im Erdgeschoss, die bisher Wohnzwecken dienten, für Einzelhandel oder Dienstleistungen genutzt werden sollen und die Funktionsvielfalt dieser Lage dadurch ausgebaut wird.

(2) Schutzwürdige private Interessen können beispielsweise vorliegen, wenn Wohnraum unvermeidbar leer steht, weil dessen Instandsetzung oder Modernisierung geplant ist und die Verfügungsberechtigten sich gleichzeitig um eine zügige Umsetzung bemühen.

§ 6 Genehmigung gegen Ersatzwohnraum

(1) Ein Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum zu angemessenen Bedingungen liegt vor, wenn aus dem Angebot hervorgeht, dass der neu geschaffene Ersatzwohnraum geeignet ist, die Zweckentfremdung des Wohnraums auszugleichen.

(2) Hierfür ist es in der Regel auch erforderlich, dass

1. der neue Ersatzwohnraum im Gebiet der Hansestadt Lübeck geschaffen wird,
2. der neue Ersatzwohnraum von Inhaber:innen der Zweckentfremdungsgenehmigung bereit gestellt wird,
3. der neu zu schaffende Ersatzwohnraum nicht kleiner als der wegfallende Wohnraum ist und diesen im Standard nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise unterschreitet,
4. der neue Ersatzwohnraum dem allgemeinen Wohnungsmarkt in gleicher Weise zur Verfügung steht wie der durch die Zweckentfremdung wegfallende Wohnraum und familiengerechter Wohnraum nur durch ebensolchen Wohnraum ersetzt wird,
5. die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist nachgewiesen, insbesondere durch Vorlage einer Baugenehmigung oder eines positiven Bauvorbescheids.

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

(3) Bei nur vorübergehendem Verlust von Wohnraum kommt eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung in Höhe der durchschnittlichen Lübecker Nettokaltmiete für 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.

§ 8 Anordnungen

Ist eine Zweckentfremdung ohne erforderliche Genehmigung erfolgt und auch nachträglich nicht genehmigungsfähig, kann die Gemeinde anordnen, die Zweckentfremdung in angemessener Frist zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

(1) Mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro kann belegt werden, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum überwiegend anderen als Wohnzwecken zuführt.

(2) Mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro kann belegt werden, wer entgegen § 11 Abs. 1 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder erforderliche Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt.

§ 10 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am in Kraft.

(2) Diese Satzung tritt 5 Jahre nachdem in Abs.1 bestimmten Zeitpunkt außer Kraft.