



Mieterverein

Bochum,
Hattingen und
Umgegend e.V.

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.
Brückstraße 58 | 44787 Bochum

Stadt Bochum
Herrn Oberbürgermeister Thomas Eiskirch
Fraktionen und Gruppierungen im Rat
44777 Bochum

Zweckentfremdungssatzung

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

in den letzten Wochen ist in Bochum nochmals intensiv über das Thema "Leerstand von Wohnraum" diskutiert worden. Das lag zum einen an der Hausbesetzung in der Herner Straße 131, zum anderen an der Erstellung des "Handlungskonzepts Wohnen", die sich auf der Zielgeraden befindet.

Wir wenden uns heute in dieser Sache an Sie, weil wir meinen, dass eine Entscheidung über eine Zweckentfremdungssatzung nunmehr keinen Aufschub mehr duldet – auch nicht bis zu den Beratungen über das Handlungskonzept Wohnen.

Empirica empfiehlt zum Thema "Vermeidung von Leerstand" in der Vorlage für den letzten Workshop zum Handlungskonzept Wohnen "zunächst systematische Klärung von Ausmaß und Ursachen", bevor entschieden werden kann, ob eine Zweckentfremdungssatzung nach § 10 Wohnungsaufsichtsgesetz sinnvoll ist.

Dafür ist jedoch unseres Erachtens keine Zeit mehr!

Die neue Landesregierung von NRW hat sich in ihrem Koalitionsvertrag darauf festgelegt, § 10 WAG zu streichen. Damit entfällt in naher Zukunft die Satzungsermächtigung der Kommunen. Nur Satzungen, die zum Zeitpunkt der Gesetzesänderung bereits in Kraft sind, bleiben fünf Jahre gültig.

Bochum, 06.07.2017
unser Zeichen: ho/mw

Büro Bochum

Brückstraße 58
44787 Bochum
T: 0234.96114-0
F: 0234.96114-11
E: bochum@mvbo.de

Bürozeiten:

Mo-Do 9-18 Uhr
Fr 9-12 Uhr

Büro Hattingen

Bahnhofstraße 37
45525 Hattingen
T: 02324.52524
F: 0234.96114-11
E: hattingen@mvbo.de

Bürozeiten:

Di 9-12, 13-18 Uhr
Mi+Do 9-12, 13-15 Uhr

Kontoverbindung:

Sparda Bank West eG
Konto 520 619
BLZ 360 605 91
IBAN DE25 3606 0591 0000 5206 19
BIC GENODE1SPE

Vorstand gem. § 26 BGB:

Udo Nandzik
Christine Tölle
Ralf Berger

Geschäftsführung:

Michael Wenzel

Vereinsregister:

AG Bochum VR 1022



Mitglied im Deutschen
Mieterbund NRW e. V.

Beratung nach Terminvereinbarung.
Telefonische Rechtsauskünfte sind
unverbindlich.

Es spricht also alles dafür, nunmehr kurzfristig eine Zweckentfremdungssatzung zu beschließen und sich danach Gedanken darüber zu machen, wie restriktiv sie angewendet werden soll.

Wir waren nie der Meinung, dass die Stadt mit der „Bußgeldkeule“ auf jeden Fall von Leerstand eindreschen soll, sondern haben für ein sorgfältig abgestimmtes Maßnahmenpaket nach dem Motto „Fördern und Fordern“ plädiert. Dies setzt jedoch voraus, dass man überhaupt in der Lage ist, zu fordern. Nur eine existierende Zweckentfremdungssatzung gibt der Stadt das dazu notwendige Instrumentarium an die Hand.

Wir wissen nicht, wie zügig die neue Landesregierung das Verfahren zur Änderung des WAG im Landtag einbringen wird. Da alle Eingriffe in den Wohnungsmarkt der neuen Koalition als Investitionshemmnis erscheinen, ist jedoch damit zu rechnen, dass dies eher bald als später geschieht. Eine Stadt, die dem zuvorkommen will, muss also schnell sein.

In der Stadt Dortmund, deren Wohnungsmarkt dem Bochumer einigermaßen ähnlich ist, existiert seit 2012 eine Zweckentfremdungssatzung, die aktuell noch einmal verlängert worden ist. Es kann nicht sehr aufwändig sein, hieraus "abzukupfern". Auch Empirica schreibt: "Hierzu kann auf vorhandene Mustersatzungen zurückgegriffen werden, die entsprechend angepasst werden können."

Wir möchten Sie daher eindringlich bitten, den Beschluss einer Zweckentfremdungssatzung kurzfristig auf den Weg zu bringen.

Mit freundlichen Grüßen



Michael Wenzel
Geschäftsführer

Zum Hintergrund:

Als Zweckentfremdung von Wohnraum gilt jede andere Verwendung als zu dauerhaften Wohnzwecken. Gemeint damit ist:

- Abriss
- Umnutzung in Gewerbe
- Verwendung als Ferienwohnung
- spekulativer Leerstand

Zu Zeiten der Regierungen Rau, Clement und Steinbrück galten in NRW Zweckentfremdungsverordnungen, deren Gebietskulisse die Landesregierung festlegte. Die Regierung Rüttgers hat die letzte bestehende Verordnung aufgehoben. Die Regierung Kraft hat keine neue Verordnung, sondern der Landtag hat diesbezüglich eine Satzungsermächtigung für die Kommunen beschlossen. Diese war zunächst im WFNG NRW (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen), seit 2012 im WAG NRW (Wohnungsaufsichtsgesetz Nordrhein-Westfalen) geregelt und lautet:

"§ 10 Satzungsrecht für Gebiete mit erhöhtem Wohnbedarf

(1) Die Gemeinde kann durch Satzung Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf festlegen, in denen Wohnraum nur mit Genehmigung zweckentfremdet werden darf. In der Satzung können weitere Bestimmungen über finanzielle Auflagen der Genehmigung oder die Wiederherstellung des früheren oder eines gleichwertigen Zustands getroffen werden, um den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen. Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits erlassenen Satzungen bleiben in Kraft.

(2) Die Satzung ist auf fünf Jahre zu befristen.

(3) Auf Erlass der Satzung besteht kein Rechtsanspruch."

In Bochum gibt es laut Wohnungsmarktbericht der Stadt aktuell über 7.500 Leerstände. 2015 waren es noch 9.500. Durch den Zuzug von Flüchtlingen ist die Zahl zunächst schnell gesunken, seit einigen Monaten jedoch nicht mehr. Offensichtlich ist mit dem Rückgang um 2.000 das, was man durch Appelle an die Vermieter erreichen kann, bereits erreicht worden.