

ENTWURF EINER ZWECKENTFREMUNGSSATZUNG

NETZWERK STADT FÜR ALLE / AUGUST 2017

§ 1 GEGENSTAND DER SATZUNG

- 1 Die aktuelle Situation des Wohnungsmarktes in Bochum erfordert besonderen Handlungsbedarf. Mit dieser Satzung sollen Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie einzelne vermietete Wohnräume vor ungenehmigter Zweckentfremdung geschützt werden. Daher bedarf die Nutzung von Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken und der Leerstand von Wohnraum im Stadtgebiet der Genehmigung.

§ 2 WOHNRAUM

- 1 Wohnraum im Sinne der Satzung sind sämtliche Räume, die zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt sind.
- 2 Objektiv geeignet sind Räume, wenn sie (alleine oder zusammen mit anderen Räumen) die Führung eines selbstständigen Haushalts ermöglichen.
- 3 Wohnraum liegt nicht vor, wenn
 - der Raum dem Wohnungsmarkt nicht generell zur Verfügung steht, weil das Wohnen in einem engen räumlichen Zusammenhang zu einer bestimmten Tätigkeit steht (z. B. Wohnraum für Aufsichtsperson auf Betriebsgelände, Hausmeisterwohnung auf dem Schulgelände o. ä.);
 - der Raum bereits vor Inkrafttreten dies Verbots anderen als Wohnzwecken diente. Bei leer stehendem Wohnraum bleibt jedoch die Wohnraumeigenschaft erhalten. Wird eine andere Verwendung nach dem Inkrafttreten des Verbots zugunsten einer Wohnnutzung aufgegeben, so besteht ab dem Zeitpunkt der Umwidmung Wohnraumeigenschaft;
 - der Raum (noch) nicht bezugsfertig ist;
 - der Raum baurechtlich zur Wohnnutzung nicht genehmigt und auch nicht genehmigungsfähig ist;
 - der Raum bereits vor Inkrafttreten des Verbots gewerbsmäßig zum vorübergehenden Aufenthalt an Personen vermietet wurde, die ihre Wohnung an einem anderen Ort haben wie z. B. bei Beherbergungsbetrieben oder bei fremd genutzten Ferienwohnungen;
 - er nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er Eigentümerinnen und Eigentümern als Zweit- oder Ferienwohnung dient;

- ein dauerndes Bewohnen unzulässig oder unzumutbar ist, weil der Raum einen schweren Mangel bzw. Missstand aufweist oder unerträglichen Umwelteinflüssen ausgesetzt ist und die Bewohnbarkeit nicht im Rahmen des § 9 Abs. 3 dieser Satzung wieder hergestellt werden kann;
- er sich eigengenutzt in einem Eigenheim nach § 29 Nr. 1 WFNG NRW oder in einer eigengenutzten Eigentumswohnung befindet;
- er auf Grund der Umstände des Einzelfalls nachweislich nicht mehr vom Markt angenommen wird, z. B. wegen seiner Größe, seines Grundrisses oder seiner Lage. Der Verfügungsberechtigte hat die erfolglosen Vermietungsbemühungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu belegen.

§ 3 ZWECKENTFREMUNG

- 1 Wohnraum ist zweckentfremdet, wenn ihm durch die Verfügungs- und/oder Nutzungsberechtigten der Wohnzweck entzogen wird.
- 2 Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum nach Inkrafttreten dieser Satzung:
 - überwiegend (mehr als 50% der Fläche) für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
 - baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
 - nicht nur vorübergehend für Zwecke der Fremdenbeherbergung, gewerblichen Zimmervermietung oder Einrichtung von Schlafstätten/Matratzenlagern genutzt wird,
 - länger als drei Monate leer steht,
 - beseitigt wird (Abbruch).

§ 4 GENEHMIGUNG

- 1 In Ausnahmefällen ist auf Antrag eine Zweckentfremdungsgenehmigung möglich.
- 2 Eine Genehmigung ist zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Belange 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, insbesondere durch Bereitstellen von Ersatzwohnraum oder durch Entrichtung einer Ausgleichszahlung, Rechnung getragen wird.
- 4 Ein mehr als dreimonatiger Leerstand kann genehmigt werden, solange der Wohnraum nachweislich unverzüglich umgebaut, instandgesetzt oder modernisiert wird.
- 5 Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden.
 - Wird Wohnraum anderen Zwecken zugeführt, ohne dass seine Eignung als Wohnraum auf Dauer verloren geht, so ist die auflösende Bedingung vorzusehen, dass die Genehmigung erlischt, wenn die genehmigte zweckfremde Nutzung beendet wird. Kann ein Endzeitpunkt für die zweckfremde Nutzung vorher bestimmt werden, so ist eine Befristung anzuordnen.
 - Liegt eine verbindliche Verpflichtung des Antragstellers zur Errichtung von Ersatzwohnraum vor, so ist die Bedingung vorzusehen, dass die Genehmigung erst wirksam wird, wenn nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften mit der Errichtung begonnen werden darf. Durch Auflagen ist sicherzustellen, dass der Ersatzwohnraum in bestimmter Frist errichtet wird und die Einzelheiten des Angebots durchgesetzt werden können.
 - Darf nach dem Inhalt der Zweckentfremdungsgenehmigung Wohnraum vernichtet oder sonst dem Wohnungsmarkt unwiederbringlich entzogen werden, so ist durch eine aufschiebende Bedingung sicherzustellen, dass von der Genehmigung nicht vor dem Zeitpunkt ihrer Bestandskraft Gebrauch gemacht werden kann.
 - Ausgleichsbeträge werden in der Form der Auflage festgesetzt. Höhe und Zahlungsweise sind in vollziehbarer (vollstreckbarer) Weise genau zu bestimmen. Ausgleichsbeträge sind keine öffentlichen Abgaben und Kosten i.S.v. § 80 Abs. 2 Satz 1, Nr. 1 VwGO.
- 6 Die Genehmigung wirkt für und gegen die Rechtsnachfolgerin/den Rechtsnachfolger; das Gleiche gilt auch für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.
- 7 Die wohnungsrechtliche Genehmigung zur Zweckentfremdung ersetzt keine nach anderen Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen (z. B. des Baurechts).

§ 5 ANHÖRUNG DER MIETERINNEN UND MIETER

- 1 Vor der Erteilung einer Genehmigung sind die Mieterinnen und Mieter der betroffenen Wohnung anzuhören. Sie sind über die Erteilung einer Genehmigung zu unterrichten.

§ 6 NEGATIVTEST

- 1 Bei Maßnahmen, für die eine Genehmigung nicht erforderlich ist, weil schützenswerter Wohnraum nicht vorhanden ist (§ 2) ist auf Antrag ein Negativattest auszustellen.

§ 7 SCHAFFUNG VON ERSATZWOHNRAUM

- 1 Eine verbindliche Verpflichtung zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum lässt das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums in der Regel entfallen. Der Interessenausgleich durch Bereitstellung von Ersatzwohnraum ist auch in Kombination mit Ausgleichszahlungen möglich.
- 2 Ein verbindliche Verpflichtung zur Errichtung von Ersatzwohnraum kann angenommen werden, wenn der Ersatzwohnraum
 - von der Inhaberin/vom Inhaber der Zweckentfremdungsgenehmigung geschaffen wird,
 - in zeitlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung (kein Ersatzwohnraum „aus Bestand“ oder „auf Vorrat“) geschaffen wird,
 - dem weggefallenen Wohnraum entspricht. Er darf nicht kleiner als der zweckentfremdete Wohnraum sein und diesen im Standard nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise unterschreiten. Umgekehrt darf der Standard des Ersatzwohnraums auch nicht zu aufwändig sein (nicht ausgesprochen luxuriöser Wohnraum).
 - Im Stadtgebiet neu geschaffen wird,
 - dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung steht,
 - sich seine öffentlich-rechtliche Zulässigkeit aus Bescheiden der zuständigen Ämter ergibt,
 - die Finanzierbarkeit des Vorhabens von dem Antragsteller durch prüfbare Unterlagen nachgewiesen ist,
 - der Beginn der Umsetzung des Vorhabens spätestens 6 Monate nach Erteilung der Genehmigung erfolgen wird.

§ 8 GENEHMIGUNG GEGEN ENTRICHTUNG VON AUSGLEICHSZAHLUNGEN

- 1 Durch eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung kann 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 Ausgleichszahlungen sind daher zweckgebunden für die Schaffung neuen kommunalen Wohnraums zu verwenden.
- 2 Im Falle einer dauerhaften Zweckentfremdung oder eines dauerhaften Leerstandes beträgt die einmalige Ausgleichszahlung 1.500,- €/qm Wohnfläche. Eine Zweckentfremdung oder ein Leerstand von mehr als zehn Jahren ist als dauerhaft anzusehen.
- 3 Die Ausgleichszahlung ist mit jährlich drei Prozentpunkten über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank für die Zeit vom Beginn der (mit oder ohne Genehmigung vorgenommenen) Zweckentfremdung an bis zur Entrichtung der Ausgleichszahlung zu verzinsen.
- 4 Bei nur vorübergehender Zweckentfremdung oder einem vorübergehenden Leerstand wird eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung in Höhe von 5,00 €/qm Wohnfläche monatlich erhoben.
- 5 Die Ausgleichszahlung kommt als alleinige Ausgleichsmaßnahme oder als ergänzende Maßnahme in Betracht.

§ 9 ANORDNUNGEN

- 1 Im Falle einer festgestellten Zweckentfremdung im Sinne von § 3 Abs. 1 kann den Nutzern/Verfügungsberechtigten aufgegeben werden, diese unverzüglich zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen.
- 2 Ist eine Zweckentfremdung auch nachträglich nicht genehmigungsfähig, ist der/dem Verfügungsberechtigten und der Nutzerin bzw. dem Nutzer unter Fristsetzung aufzugeben, die Zweckentfremdung zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen.
- 3 Steht Wohnraum aufgrund baulicher Mängel leer, kann die Instandsetzung angeordnet werden, wenn sie mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand möglich ist. Als nicht mehr vertretbar wird finanzieller Aufwand innerhalb der folgenden zehn Jahre angesehen, soweit dieser nur unerheblich hinter den Kosten eines vergleichbaren Ersatzbaus zurück bleibt.

§ 10 AUSKUNFTS- UND BETRETUNGSRECHT

- 1 Die dinglich Verfügungsberechtigten und die Besitzerinnen und Besitzer des Wohnraums haben der Stadt alle Auskünfte zu erteilen und alle Unterlagen vorzulegen, e erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften dieser Satzung zu überwachen; sie haben dazu den von der Stadt Bochum beauftragten Personen zu ermöglichen, Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten. Die Erstellung von Fotos, die für die Bearbeitung der Verwaltungsverfahren erforderlich sind, ist zulässig.
- 2 Auf der Grundlage von § 11 WAG NRW und dieser Satzung wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 GG) insoweit eingeschränkt.

§ 11 ÜBERGANGSVORSCHRIFT

- 1 Wohnraum, der bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung und seitdem ohne Unterbrechung leer stand, fällt nach einem Zeitraum von drei Monaten (§ 3) nach Inkrafttreten unter den Anwendungsbereich dieser Satzung.

§ 12 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

- 1 Ordnungswidrig im Sinne von § 13 Abs. 1 Nr. 5 WAG NRW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig Wohnraum ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung zweckentfremdet. Entsprechend § 13 Abs. 2 WAG NRW kann dieses Handeln mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

§ 13 VERWALTUNGSgebÜHREN

- 1 Die Erhebung von Verwaltungsgebühren richtet sich nach der Verwaltungsgebührensatzung nebst Gebührentarif der Stadt Bochum in der jeweils gültigen Fassung.

§ 14 INKRAFTTRETEN, AUSSERKRAFTTRETEN

- 1 Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Bochum in Kraft.
- 2 Diese Satzung tritt 5 Jahre nach ihrer Veröffentlichung außer Kraft.