

WIE FUNKTIONIERT EINE ZWECKENTFREMUNGSSATZUNG?

INFORMATIONEN DES NETZWERKS »STADT FÜR ALLE« ZUR GEPLANTEN ZWECKENTFREMUNGSSATZUNG

1. Was bedeutet Zweckentfremdung?

Eine Zweckentfremdung liegt vor, wenn man Wohnraum in Gewerbe umwandeln, als Ferienwohnung vermieten, abreißen oder absichtlich länger als 3 Monate leer stehen lassen möchte. Für diese Zweckentfremdungen muss eine Genehmigung bei der zuständigen Behörde beantragt werden.

2. Nach welchen Kriterien entscheidet die Behörde, ob sie die Zweckentfremdung/Umnutzung genehmigt?

Die Behörde prüft, ob ein überwiegend öffentliches Interesse an der Zweckentfremdung besteht. Fällt diese Prüfung positiv aus, ist die Behörde verpflichtet, die Genehmigung für die Zweckentfremdung zu erteilen.

3. Welche Ermessens- und Gestaltungsspielräume hat die Behörde?

Die Behörde kann die Genehmigung von Auflagen abhängig machen, zum Beispiel einer Abstandszahlung, oder auch verweigern, wenn es kein öffentliches Interesse gibt.

4. Wie lange darf mit einer Zweckentfremdungssatzung Wohnraum leerstehen?

Es ist nicht mehr erlaubt, Wohnraum absichtlich länger als 3 Monate leerstehen zu lassen.

5. Welche Zwangsmaßnahmen kann die Behörde treffen?

Die Behörde kann ein Bußgeld gegen hartnäckige Verweigerer oder bei schwerwiegenden Verstößen verhängen. Die Behörde wird jedoch nicht einfach so Bußgeldbescheide verschicken. Sie klärt auf und kann zunächst dabei helfen, Vermietungshemmnisse zu beseitigen. Bußgelder sind das allerletzte Mittel. Die Erfahrung in anderen Städten zeigt: Eine Zweckentfremdungssatzung wirkt vor allem präventiv, Bußgelder bleiben die Ausnahme.

Eine Zweckentfremdungssatzung ermöglicht weder die Enteignung noch die Beschlagnahmung leerer Wohnungen. Auch Zwangseinweisungen sind mit einer Zweckentfremdungssatzung weder gewollt noch möglich.

6. Wie hoch ist die Wahrscheinlichkeit, dass mehr Menschen durch die Zweckentfremdungssatzung günstigen Wohnraum finden?

Eine eindeutige Antwort darauf kann es nicht geben. Die Erfahrungen anderer Städte zeigen, dass sich die Leerstände verringert haben und mehr Menschen eine preiswerte Wohnung finden.

7. Wäre eine Zweckentfremdungssatzung etwas völlig Neues, vorher noch nie Dagewesenes für Bochum?

Nein. Zwischen 1995 und 2007 galt in NRW eine von der Landesregierung erlassene Zweckentfremdungsverordnung, die in Bochum gegolten hat. Alle Vorschriften, die heute im Entwurf der Verwaltung für eine Zweckentfremdungssatzung stehen, waren auch damals gültig und in Bochum anzuwenden. Die Regierung Rüttgers hat die Verordnung zum 31.12.2006 auslaufen lassen und nicht verlängert. Eine Belebung der Investitionstätigkeit im Wohnungsbau hat dadurch – zumindest in Bochum – ganz offensichtlich nicht stattgefunden.

Eine Zweckentfremdungssatzung ist ein übliches behördliches Instrument, mit dem die Kommune wohnungspolitisch gestalten kann. Sie ist kein „Wundermittel“, mit dem alle Herausforderungen des Wohnungsmarktes gelöst werden, jedoch ein Mittel, mit dem gegen Leerstände vorgegangen werden kann.

Zweckentfremdungssatzung jetzt!



STADT FÜR ALLE

www.stadt-fuer-alle-bochum.net / stadt-fuer-alle-bochum@riseup.net

V.i.s.d.P.: Rainer Midlaszewski, c/o Soziales Zentrum Bochum, Josephstraße 2, 44791 Bochum