Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Aachen
(Wohnraumschutzsatzung) vom 18.02.2022[1]

(in der Fassung des 1. Nachtrags zur Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Aachen vom 29.08.2023)

Aufgrund § 12 Abs. 1 des Gesetzes zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz -WohnStG NRW-) vom 23. Juni 2021 (GV. NRW. S. 765) in Verbindung mit den §§ 7 Abs. 1 und 2, 41 und 77 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666/SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490) sowie der §§ 4 und 5 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21. Oktober 1969 (GV. NW. 1969 S. 172) in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes vom 25. April 2023 (GV. NRW S. 233) hat der Rat der Stadt Aachen in seiner Sitzung am 23.08.2023 folgende Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Aachen (Wohnraumschutzsatzung) beschlossen:

Präambel

Das am 01.07.2021 in Kraft getretene Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz – WohnStG) hat das bisherige Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) vom 10. April 2014 abgelöst. Mit § 10 WAG NRW erhielten die Gemeinden ein Satzungsrecht für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf. Die Stadt Aachen hat von dieser Befugnis Gebrauch gemacht und zunächst die bis 31.07.2024 befristete Wohnraumschutzsatzung mit Wirkung vom 01.08.2019 beschlossen.

Das neue Wohnraumstärkungsgesetz ermöglicht den Gemeinden ebenfalls, durch das Instrument der Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass Wohnraum nur mit behördlicher Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Aufgrund der besonderen Gefährdung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen ist die Stadt Aachen nach § 12 Absatz 1 Wohnraumstärkungsgesetz zum Erlass einer solchen Satzung berechtigt, die die Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken (Zweckentfremdung) im Stadtgebiet unter Genehmigungsvorbehalt stellt. Zugleich werden in diesem Gesetz die Handlungsmöglichkeiten gegen verstärkt auftretende Formen der Zweckentfremdung von Wohnraum erweitert, indem ein Verfahren zur Identifizierung der Anbieter von Wohnraum zur Kurzzeitvermietung eingeführt wird.

Die Stadt Aachen ist angesichts des geringen Angebots an Wohnraum im Stadtgebiet sowie des erhöhten Wohnbedarfs bestrebt, durch den effektiven und umfassenden Schutz von Wohnraum die ausreichende Versorgung der Aachener Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen sozialen Bedingungen auch für die Zukunft zu gewährleisten. Der Verknappung des Wohnungsangebots durch illegale Kurzzeitvermietung und andere unerlaubte zweckfremde Nutzung von Wohnraum soll wirksam und nachhaltig entgegengetreten werden. Zur ernsthaften Verfolgung dieser Zwecke erlässt der Rat der Stadt Aachen im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung im Bewusstsein der Bedeutung des Wohnens für ein menschenwürdiges Leben folgende, die Regelungen der §§ 12 ff. Wohnraumstärkungsgesetz NRW ausfüllende und ergänzende Wohnraumschutzsatzung.

[1] 1. Nachtrag vom 29.08.2023 Veröffentlichung unter www.aachen.de/Bekanntmachungen am 31.08.2023; in Kraft getreten am 01.09.2023.

§ 1 Gefährdung der Wohnraumversorgung

(1) Im gesamten Gebiet der Stadt Aachen ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet. Es besteht ein erhöhter Wohnungsbedarf.

(2) Das von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen in Auftrag gegebene „Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen aus dem Jahr 2020 (Gebietskulissen)“ stellt für das Gebiet der Stadt Aachen sowohl bezüglich der Kosten für Mietwohnraum und Wohneigentum als auch bezüglich der Bedarfe an Mietwohnraum und Wohneigentum die jeweils höchste Niveaustufe fest.

(3) Die Stadt Aachen greift seit 1998 auf ein umfassendes und etabliertes Wohnungsmarktbeobachtungssystem zurück. Die aktuelle Wohnungsmarktlage wird im jährlichen Wohnungsmarktbericht maßgeblich auf Basis von Daten der städtischen Statistikstelle, von IT.NRW und der empirica-Mietpreisdatenbank analysiert. Wie bereits in den Vorjahren, identifiziert der im Oktober 2021 veröffentlichte Wohnungsmarktbericht 2021 für Aachen eine angespannte Wohnungsmarktsituation.

§ 2 Maßnahmen zur Wohnraumverbesserung

Die Stadt Aachen ergreift im Sinne des § 12 Abs. 1 Satz 3 Wohnraumstärkungsgesetz über die in dieser Satzung vorgesehenen Maßnahmen hinaus insbesondere folgende Maßnahmen, um die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im Gültigkeitszeitraum dieser Satzung zu verbessern:

1. Um die soziale Grundversorgung mit Wohnraum für die Aachener Bevölkerung zu gewährleisten, bedarfsgerechte Wohnungsangebote zu entwickeln und Mietpreissteigerungen einzudämmen, wurde in den vergangenen Jahren vom Rat der Stadt und den Fachausschüssen eine Vielzahl wohnungspolitischer Grundsatzbeschlüsse gefasst. Hierdurch kann die Stadt Aachen mittlerweile auf 32 unterschiedliche Instrumente zum Thema Wohnen zurückgreifen.
2. Der Aachener „Quotenbeschluss“ wurde im Jahr 2019 neu gefasst und sieht für Neubauvorhaben im Rahmen vorhabenbezogener Bebauungspläne oder städtebaulicher Verträge einen Mindestanteil von 40 Prozent an öffentlich gefördertem Wohnungsbau vor. Dieser Beschluss wird fortlaufend evaluiert und die Umsetzung in Abstimmung mit den politischen Gremien der Stadt Aachen an neue Bedarfslagen und Rahmenbedingungen angepasst.
3. Zur Sicherung der bedarfsgerechten Versorgungen mit bezahlbarem Wohnraum unterhält die Stadt Aachen eine eigene Beratungsstelle Wohnraumförderung. Diese fungiert als Ansprechpartnerin für Investoren, Projektentwickler*innen, Baugruppen oder kommunale Partner*innen, zur vorbereitenden Beratung und bedarfsorientierten Konkretisierung von Wohnbauvorhaben im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes NRW.
4. Die zentrale Wohnbaukoordination der Stadt Aachen entwickelt strategische Vorgaben zur Realisierung und Fortschreibung wohnungspolitischer Ziele, beobachtet und analysiert den kommunalen Wohnungsmarkt und baut ein Wohnbaumonitoring auf. Sie ist gemeinsam mit der Koordinationsstelle Bauen und Wohnen in der Beratung von Baugruppen aktiv, tritt im Projektmanagement von Wohnbauprojekten auf und organisiert und steuert verwaltungsintern sowie stadtweit extern den Dialog und die Kooperation der Aachener Wohnungsmarktakteure zur Optimierung der lokalen Wohnraumentwicklung.
5. Seit dem Frühjahr 2020 wird in einem breiten, interdisziplinären Schulterschluss von Expert*innen aus Wohnungswirtschaft, Politik, Verwaltung, Verbänden, Hochschulen und der Aachener Bürger*innenschaft ein neues Aachener Handlungskonzept Wohnen als integrierte Gesamtstrategie erarbeitet. Die Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen wird die bestehenden Instrumente auf Basis einer

wissenschaftlichen Begleitung an die Bedarfe und Anforderungen zukünftiger wohnungsmarktpolitischer Entwicklungen anpassen und um neue, maßgeschneiderte Instrumente sinnvoll ergänzen.

6. Zur Deckung der spezifischen Wohnraumbedarfe von fast 60.000 Aachener Studierenden kooperiert die Stadt Aachen über die Landesgrenzen hinweg eng mit den niederländischen Nachbarkommunen Vaals und Kerkrade. Im Zuge dieser Zusammenarbeit konnten in den letzten Jahren in erheblichem Maße bezahlbare Wohnoptionen für Studierende in räumlicher Nähe zur RWTH Aachen geschaffen werden. Darüber hinaus arbeitet die Stadt Aachen mit dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW beim Verkauf landeseigener Grundstücke und Immobilien zusammen, insbesondere bei der Festlegung und Konkretisierung von Quoten für öffentlich geförderten, studentischen Wohnraum, der von den zukünftigen Eigentümer*innen auf den Flächen geschaffen werden muss.

§ 3 Anwendungsbereiche der Satzung

(1) Die Satzung erfasst alle freifinanzierten Miet- und Genossenschaftswohnungen, Einfamilienhäuser, Eigenheime mit und ohne Einliegerwohnung oder zweiter Wohnung sowie Eigentumswohnungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Aachen vom 10.07.2019 Wohnraum waren oder danach werden und auch als Wohnraum nutzbar sind.

(2) Öffentlich geförderter Wohnraum, der nach den Vorschriften des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen -WFNG NRW- (GV. NRW. S. 772) in der jeweils geltenden Fassung gegen Zweckentfremdung geschützt ist, wird von dieser Satzung nur erfasst, wenn seine Zweckbindung gemäß den dortigen Regelungen (§§ 22 u. 23) entfällt.

§ 4 Wohnraum

(1) Wohnraum im Sinne dieser Satzung, der gegen Nutzung zu anderen als Wohnzwecken (Zweckentfremdung) geschützt ist, umfasst alle Räume, die zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt sind.

(2) Räume sind objektiv zu Wohnzwecken geeignet, wenn sie als solche baurechtlich genehmigt oder wenigstens genehmigungsfähig sind oder nicht so schwere Mängel aufweisen, dass die Bewohnbarkeit nach den Bestimmungen des Wohnraumstärkungsgesetzes nicht wiederhergestellt werden kann. Zudem müssen die Räume alleine oder zusammen mit anderen Räumen die Führung eines selbstständigen Haushalts ermöglichen.

(3) Räume sind subjektiv zu Wohnzwecken bestimmt, wenn durch eine ausdrückliche Erklärung oder schlüssiges Verhalten der oder des Verfügungsberechtigten eine entsprechende Widmung nach außen zum Ausdruck gebracht wurde.

(4) Die Wohnfläche des Wohnraums ist die Summe der anrechenbaren Grundfläche der ausschließlich zu Wohnung gehörenden Räume (§ 24 Wohnraumstärkungsgesetz). Maßgeblich für die Berechnung sind die Vorschriften der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung.

§ 5 Nicht geschützter Wohnraum

Kein schützenswerter Wohnraum im Sinne dieser Satzung liegt vor, wenn

1. der Wohnraum 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 Aufsichtsperson auf Betriebsgelände, Hausmeisterwohnung im Schulgebäude),
2. der Wohnraum bereits vor Inkrafttreten der Wohnraumschutzsatzung vom 10.07.2019 und seitdem ohne Unterbrechung anderen als Wohnzwecken diente. Dies gilt nicht, wenn die Nutzung zu anderen als Wohnzwecken unter Verstoß gegen eine öffentlich-rechtliche Vorschrift (z.B. Bauordnungsrecht) erfolgte oder erfolgt,
3. Wohnraum noch nicht bezugsfertig ist,
4. baurechtlich eine Wohnungsnutzung nicht zulässig ist,
5. der Wohnraum einen von der, dem oder den Verfügungsberechtigten nicht zu vertretenden, schweren Mangel aufweist und ein ordnungsgemäßer Zustand nicht mit einem objektiv wirtschaftlichen und zumutbaren Aufwand wiederhergestellt werden kann. § 8 Absatz 2 WohnStG gilt entsprechend,
6. der Wohnraum aufgrund der Umstände des Einzelfalls nachweislich nicht mehr vom Markt angenommen wird, z. B. wegen der Größe, des Grundrisses oder aufgrund von unerträglichen Umwelteinflüssen.

§ 6 Persönlicher Anwendungsbereich

(1) Verpflichtet zum Schutz des Wohnraums vor zweckfremder Nutzung nach dieser Satzung sind:
   1. Die über den Wohnraum verfügungsberechtigten natürlichen oder juristischen Personen, also insbesondere
      a) Eigentümerinnen und Eigentümer,
      b) Erbbauberechtigte,
      c) die aufgrund eines Nießbrauchsrechts oder eines anderen dinglichen Rechts Berechtigen sowie
   2. die Nutzungsberechtigen, also insbesondere Mieterinnen und Mieter, aber auch sonstige Bewohnerinnen und Bewohner.

(2) Den in Absatz 1 genannten Personen stehen die in § 3 Abs. 5 Wohnraumstärkungsgesetz genannten Beauftragen (vor allem Wohnungsverwalterinnen und -verwalter, Hausverwalterinnen und -verwalter) sowie Vermieterinnen und Vermieter gleich.

§ 7 Zweckentfremdung

(1) Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er ohne Genehmigung nach § 8 dieser Satzung durch Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte im Sinne von § 12 Abs. 2 des Wohnraumstärkungsgesetzes zu anderen als Wohnzwecken verwendet wird. Eine solche ohne Genehmigung erfolgende Nutzung ist verboten.

   Als Zweckentfremdung von Wohnraum im Sinne des § 12 Abs. 2 des Wohnraumstärkungsgesetz gelten insbesondere
   1. die Verwendung oder Überlassung zu mehr als 50 Prozent der Gesamtwohnfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke,
   2. die Nutzung von Wohnraum für mehr als drei Monate, längstens 90 Tage, im Kalenderjahr für Zwecke der Kurzzeitvermietung,
   3. bei Wohnraum, den Studierende angemietet haben, die Nutzung für Zwecke der Kurzzeitvermietung für mehr als sechs Monate, längstens jedoch 180 Tage,

4. die Beseitigung von Wohnraum,
5. die bauliche Veränderung oder Umnutzung von Wohnraum, so dass dieser für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
6. das Leerstehenlassen von Wohnraum über einen Zeitraum von länger als sechs Monaten,
   wobei als Beginn des Leerstehenlassens von Wohnraum grundsätzlich der Auszug der letzten Bewohnerin oder des letzten Bewohners, bei Neubauten der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit, gilt.

(2) Als Kurzzeitvermietung im Sinne von Abs. 1 Ziff. 2 gelten insbesondere folgende Formen der Fremdenbeherbergung:
1. die Vermietung von Räumen als Ferienwohnungen,
2. die Vermietung für Zwecke vorübergehender beruflicher Tätigkeit oder für eine von vorneherein nur kurzfristig angelegte Unterbringung zum Zwecke der Ausbildung oder während eines Aufenthalts zur medizinischer Behandlung,

§ 8 Genehmigung der Zweckentfremdung

(1) Wohnraum im Sinne des § 4 Abs. 1 dieser Satzung darf nur mit Genehmigung der Stadt Aachen zu anderen als Wohnzwecken verwendet werden. Über den Antrag auf Erteilung einer Genehmigung entscheidet der zuständige Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration nach Eingang der vollständigen Antragsunterlagen abweichend von § 13 Abs. 3 Satz 1 Wohnraumstärkungsgesetz innerhalb einer Frist von sechs Monaten. Soweit nicht innerhalb dieser Frist eine Entscheidung erfolgt, gilt nach Ablauf der Frist die Genehmigung als erteilt.

(2) Eine Genehmigung wird erteilt, wenn ein überwiegendes öffentliches oder ein berechtigtes Interesse Verfügungsberechtigter oder Nutzungsberechtigter an der zweckfremden Nutzung gegeben ist, welches das öffentliche Interesse am Erhalt der Wohnnutzung überwiegt (13 Abs. 1 WohnStG). Das öffentliche Interesse am Erhalt des Wohnraums tritt in der Regel zurück, wenn durch die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum oder ausnahmsweise durch eine Ausgleichszahlung der durch die Zweckentfremdung eintretende Wohnraumverlust ausgeglichen wird (§§ 9, 10 dieser Satzung).

(3) Ein überwiegendes öffentliches Interesse kann insbesondere vorliegen, wenn
1. der Wohnraum zur Verwirklichung städtebaulicher Ziele beseitigt werden muss oder
2. dieser aus Denkmalschutzgründen nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt werden kann oder
3. bezüglich des Wohnraums ein vordringlicher Bedarf an Einrichtungen oder Diensten besteht, um die soziale und gesundheitliche Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen.

(4) Ein überwiegendes berechtigtes privates Interesse kann insbesondere vorliegen, wenn
1. Geschäfts- oder Gewerbebetriebe erweitert werden müssen, um eine wirtschaftliche Existenzgefährdung abzuwenden und
2. die Versagung der Genehmigung unabdingbar zu einer unmittelbaren Notlage oder zu einer Abwanderung eines Unternehmens führen würde oder
3. die wirtschaftliche Existenz der/des Verfügungsberechtigten bzw. der/des Nutzungsberechtigten bei einer Versagung der Genehmigung ernsthaft gefährdet wäre,
4. eine Wiederherstellung des zweckentfremdeten Wohnraums nach § 15 Abs. 2 Satz 2-4 Wohnraumstärkungsgesetz unmöglich oder unzumutbar ist.

Hat die Antragstellerin oder der Antragsteller den die Wohnnutzung beeinträchtigenden Zustand mindestens fahrlässig durch unterlassene Instandhaltung und/oder Instandsetzung verursacht, ist die Genehmigung in der Regel zu versagen.

(5) Die Genehmigung der Zweckentfremdung erlischt mit einem Wechsel der Verfügungs- oder Nutzungsberechtigung oder der Änderung des Verwendungszwecks, es sei denn, dass Ersatzwohnraum nach § 9 dieser Satzung geschaffen oder eine Ausgleichszahlung nach § 10 dieser Satzung geleistet wurde.

§ 9 Genehmigung bei Schaffung von Ersatzwohnraum

(1) Die Genehmigung nach § 8 Absatz 1 dieser Satzung ist in der Regel zu erteilen, wenn durch die Schaffung eines angemessenen, beachtlichen und verlässlichen Angebots an Ersatzwohnraum gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 Wohnraumstärkungsgesetz der durch die Zweckentfremdung eintretende Wohnraumverlust ausgeglichen wird.

(2) Ein beachtliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum im Sinne des Wohnraumstärkungsgesetzes liegt vor, wenn
   1. der Ersatzwohnraum innerhalb des Geltungsbereiches der Gemeinde geschaffen wird,
   2. zwischen der Zweckentfremdung und der Bereitstellung von Ersatzwohnraum ein zeitlicher Zusammenhang besteht,
   3. die Verfügungsberechtigung über den zweckentfremdeten und den Ersatzwohnraum übereinstimmt,
   4. der Ersatzwohnraum nicht kleiner als der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum ist,
   5. der Ersatzwohnraum nicht als Luxuswohnraum anzusehen ist, der den Standard des durch die Zweckentfremdung entfallenden Wohnraums in besonders erheblicher Weise überschreitet, und
   6. der Ersatzwohnraum dem Wohnungsmarkt in gleicher Weise wie der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum zu Verfügung steht.

(3) Es ist sicherzustellen, dass der Ersatzwohnraum, soweit er nicht von den Verfügungsberechtigten selbst genutzt wird, bei einer Vermietung dem Wohnungsmarkt zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung steht. Angemessene Bedingungen setzen Mieten voraus, die für Wohnungen der entsprechenden Art von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmer*innenhaushalt allgemein aufgebracht werden können. Zuschnitt und Standard des Ersatzwohnraums müssen zudem für die allgemeine Wohnversorgung geeignet sein und familiengerechter Wohnraum soll nur durch ebensolchen Wohnraum ersetzt werden.

(4) Das Ersatzwohnraumangebot kann durch Nebenbestimmungen gesichert werden.

§ 10 Genehmigung bei Ausgleichszahlung

(1) Bei einem berechtigten Interesse kann bei vorübergehender Umnutzung der Räume zu anderen als Wohnzwecken oder einem entsprechendem Leerstand oder ausnahmsweise, falls die Wiederherstellung zu Wohnzwecken im Sinne von § 15 Abs. 2 Wohnraumstärkungsgesetz unzumutbar oder die Schaffung von Ersatzwohnraum nachweisbar objektiv oder subjektiv nicht möglich ist, eine Genehmigung erteilt werden, wenn durch eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines bestimmten Wohnraums ausgeglichen wird.

(2) Mit der Ausgleichszahlung sollen die durch die Zweckentfremdung bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit für die Schaffung neuen Wohnraums (Wohnungsbauförderung) kompensiert und so ein Ausgleich für den Verlust des Wohnraums geschaffen werden. Die Ausgleichsbeträge sind daher zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraums zu verwenden.

(3) Die Berechnung der Ausgleichszahlungen für die von der Zweckentfremdung betroffene Wohnfläche orientiert sich im Geltungszeitraum dieser Satzung an den durchschnittlichen Neubaukosten/qm des geförderten Wohnungsbaus in Aachen im Zeitpunkt der Antragstellung.

(4) Bei vorübergehender Umnutzung der Räume zu anderen als Wohnzwecken oder einem entsprechendem Leerstand soll regelmäßig eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung (Abstandssumme) in Höhe der Differenz zwischen der Miethöhe für neu geförderte Wohnungen der Einkommensgruppe B und dem Oberwert der Mietzinsspanne für vergleichbaren Wohnraum in Aachen, mindestens jedoch 2, 00 Euro pro Quadratmeter, erhoben werden.

(5) Bei dauerhaftem Verlust des Wohnraumes wird pro Quadratmeter zweckentfremdeten Wohnraums eine einmalige Ausgleichszahlung (Abstandssumme) in Höhe des jeweiligen Fördersatzes, der für die

Erstellung von öffentlich gefördertem Mietwohnraum, Einkommensgruppe B, in Aachen gilt, festgesetzt. Eine Zweckentfremdung oder ein Leerstand von mehr als zehn Jahren ist als dauerhaft anzusehen.

(6) Die Ausgleichszahlung kann im Einzelfall auf Antrag oder von Amts wegen abgesenkt oder es kann ein Verzicht erklärt werden, insbesondere wenn bei gewerblicher oder freiberuflicher Nutzung die Festsetzung einer Ausgleichszahlung in voller Höhe nachweislich zu einer Existenzgefährdung führen würde. Das Gleiche gilt, wenn die Zweckentfremdung nachweislich in erheblichem Maße der Sicherung bestehender oder der Schaffung neuer Arbeitsplätze dient.

§ 11 Nebenbestimmungen zur Genehmigung

(1) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden.

(2) Ist aufgrund einer Nebenbestimmung, durch Fristablauf oder Eintritt einer Bedingung, die Wirksamkeit einer Genehmigung erloschen, so ist der Wohnraum umgehend wieder Wohnzwecken zuzuführen. § 8 Abs. 5 gilt entsprechend.

(3) Die wohnungsrechtliche Genehmigung zur Zweckentfremdung ersetzt keine nach anderen Bestimmungen erforderlichen, insbesondere baurechtlichen Genehmigungen.

§ 12 Negativattest

Auf Antrag wird durch ein Negativattest bestätigt, dass eine Genehmigung zur Zweckentfremdung für eine beabsichtigte Maßnahme nicht erforderlich ist.

§ 13 Anordnungen bei Zweckentfremdung

(1) Wird entgegen des Verbots der Zweckentfremdung Wohnraum nicht zu Wohnzwecken genutzt, kann die Gemeinde die in § 15 Wohnraumstärkungsgesetz vorgesehenen Anordnungen (Wohnnutzungs-, Räumungs- und Wiederherstellungsgebot) treffen.

(2) Bei einer festgestellten Zweckentfremdung wird der oder dem Verfügungsberechtigten oder der oder dem Nutzungsberechtigten unter Fristsetzung, die regelmäßig eine Frist von einem Monat nicht überschreiten soll, aufgegeben, den Wohnraum wieder zu Wohnzwecken zu verwenden.

(3) Wird die Wiederherstellung des Wohnraums angeordnet, ist der Zustand, der vor der bestimmungswidrigen Nutzung bestanden hat, auf eigene Kosten wiederherzustellen oder zumindest ein gleichwertiger Zustand zu schaffen. Von einem Wiederherstellungsgebot wird abgesehen, soweit die Wiederherstellung unzumutbar im Sinne von § 15 Abs. 2 S. 2-4 Wohnraumstärkungsgesetz ist. Unzumutbar ist insbesondere ein Aufwand, soweit dieser innerhalb der folgenden zehn Jahre nur unerheblich hinter den Kosten eines vergleichbaren Ersatzbaus zurückbleibt.

(4) Werden bei einem Leerstand von Wohnraum Um- oder Neubaumaßnahmen geplant und würden die beabsichtigten Maßnahmen durch den Abschluss eines unbefristeten Mietverhältnisses erheblich erschwert, so ist es in der Regel zumutbar, dass zur Abwendung von Zweckentfremdungen durch Leerstehenlassen die Anordnung einer Zwischennutzung zu Wohnzwecken, zum Beispiel durch den Abschluss von Zeitmietverträgen (§ 575 BGB), erfolgt.

§ 14 Auskunftspflichtige

(1) Die in § 16 Abs. 1 und 2 Wohnraumstärkungsgesetz genannten Personen sind unter den dort genannten Voraussetzungen zur allgemeinen Auskunft verpflichtet.
(2) Bei den in § 16 Abs. 2 Satz 1 auskunftspflichtigen Dienstanbietern handelt es sich um Anbieter von Telemediendiensten nach § 1 Abs. 1 Satz 1, § 2 Satz 1 Nummer 1 Telemediengesetz.

§ 15 Besondere Pflichten bei Leerstand

(1) Wird Wohnraum ab Beginn des Leerstehenlassens nicht innerhalb von sechs Monaten zu Wohnzwecken genutzt, so haben die Verfügungsberechtigten dies der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen. Sie haben die Gründe hierfür anzugeben und nachzuweisen sowie Belegenheit, Größe, wesentliche Ausstattung und die vorgesehene Miete mitzuteilen.
(2) Wird ein Leerstand verbunden mit der konkreten Absicht einer Baumaßnahme angezeigt, gilt die Genehmigung des Leerstehenlassen für die Dauer der Baumaßnahme als erteilt, wenn die Gemeinde nicht innerhalb von acht Wochen widerspricht. Eine Genehmigung des Leerstehenlassen kann mit der Auflage verbunden werden, den Zeitraum des Leerstands durch die Zwischenvermietung auf der Basis eines Zeitmietvertrags an einen Dritten oder durch eine andere Zwischennutzung so gering wie möglich zu halten.

§ 16 Besondere Pflichten bei Kurzzeitvermietung

(1) Bei der Überlassung von Wohnraum zum Zwecke der Kurzzeitvermietung gelten für Verfügungs- oder Nutzungsberechtige die in § 17 Abs. 4-7 Wohnraumstärkungsgesetz genannten Anzeige-, Registrierungs- und Nachweispflichten.
(2) Die Registrierungspflicht gilt darüber hinaus gem. § 17 Abs. 8 Wohnraumstärkungsgesetz für alle Nutzer/innen von Internetplattformen, Anzeigenblättern oder vergleichbaren Angeboten, die der Öffentlichkeit überwiegend Angebote von als Ferienwohnung überlassenem Wohnraum verfügbar machen.
(3) Gemäß § 17 Abs. 9 Wohnraumstärkungsgesetz sind Vermittler*innen, insbesondere Dienstanbieter*innen im Sinne des Telemediengesetzes und Anbieter*innen von Print- oder anderen Medien, verpflichtet, Werbung für solche Wohnraumangebote nicht ohne Wohnraum-Identitätsnummer zu veröffentlichen.

§ 17 Wohnraum-Identitätsnummer

(1) Die Gemeinde teilt der oder dem Anzeigenden eine amtliche Nummer (Wohnraum-Identitätsnummer) mit. Wird eine Genehmigung für die Überlassung von Wohnraum zum Zweck der Kurzzeitvermietung erteilt, wird mit der Genehmigung eine Wohnraum-Identitätsnummer vergeben. Die Wohnraum-Identitätsnummer kann befristet erteilt werden. Wird eine Genehmigung zum Zweck der Kurzzeitvermietung befristet erteilt, ist auch die Wohnraum-Identitätsnummer für denselben Zeitraum befristet.
(2) Ist die oder der Anzeigende nicht mehr verfügungs- oder nutzungsberechtigt, ist je betroffener Wohnung eine neue Wohnraum-Identitätsnummer erforderlich.
(3) Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte haben die Wohnraum-Identitätsnummer stets und für die Öffentlichkeit gut sichtbar anzugeben, wenn sie die Nutzung des Wohnraums zum Zweck der Kurzzeitvermietung anbieten oder dafür werben.

(4) Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte haben jede einzelne Überlassung von Wohnraum zum Zweck der Kurzzeitvermietung der Gemeinde spätestens am zehnten Tag nach Beginn der Überlassung anzuzeigen. Erfolgt keine Anzeige, erlischt die Wohnraum-Identitätsnummer.
(5) Wer unter Nutzung eines Telemediendienstes oder eines Druckerzeugnisses oder anderen Mediums, in dem überwiegend Angebote oder Werbung für die Überlassung von Wohnraum zum Zweck der Kurzzeitvermietung angezeigt werden oder angezeigt werden können, ohne einer gesetzlichen Impressumspflicht zu unterliegen und dieser nachzukommen, die Überlassung von ein oder mehreren Räumen anbietet oder bewirbt, hat dies zuvor der Gemeinde anzuzeigen. Absätze 1 bis 4 gelten entsprechend.
(6) Wer es Dritten ermöglicht, Angebote oder Werbung für die Überlassung von Räumen, die der öffentlichen Angabe einer Wohnraum-Identitätsnummer bedürfen, zu veröffentlichen oder daran mitwirkt, hat sicherzustellen, dass diese Angebote oder Werbung nicht ohne eine öffentlich sichtbare Wohnraum-Identitätsnummer veröffentlicht werden oder veröffentlicht sind.
(7) Die Erteilung einer Wohnraum-Identitätsnummer ersetzt nicht die erforderliche behördliche Genehmigung zur zweckfremden Nutzung nach § 8 Abs. 1 Satz 1 dieser Satzung.

§ 18 Mitwirkungs- und Duldungspflichten

(1) Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte sowie Bewohnerinnen und Bewohner des Wohnraums haben auf Nachfrage gegenüber der Stadt Aachen die Auskünfte zu geben und die Unterlagen (z.B. Mietverträge) vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften dieser Satzung zu überwachen.
(2) Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtige sowie Bewohnerinnen und Bewohner sind nach § 18 Abs. 1 Wohnraumstärkungsgesetz verpflichtet, den Beauftragten der Stadt Aachen das Betreten des Grundstückes, des Wohnraumes oder der Unterkunft zu gestatten, wenn dies für die Entscheidung über eine Maßnahme erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ist insbesondere gegeben, wenn die Einholung von Auskünften und Beibringung von Unterlagen keine ausreichende Entscheidungsgrundlage bietet.
(3) Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte sowie Bewohnerinnen und Bewohner sind nach § 18 Abs. 2 Wohnraumstärkungsgesetz verpflichtet, angeordnete Maßnahmen zu dulden und, soweit erforderlich, den Wohnraum oder die Unterkunft vorübergehend zu räumen. Im Rahmen der Besichtigung von Wohnraum ist die fotografische Erfassung ausschließlich verfahrensrelevanter Sachverhalte zu Dokumentationszwecken zu dulden.
(4) Die Stadt Aachen kann das persönliche Erscheinen von Verfügungsberechtigten, Nutzungsberechtigten sowie Bewohnerinnen und Bewohnern anordnen.

§ 19 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig,
   1. Wohnraum ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung zu anderen als Wohnzwecken nutzt oder überlässt, länger als sechs Monate leer stehen lässt, diesen durch Abbruch vernichtet oder eine Zweckentfremdung nicht abwendet, obwohl dies zumutbar war (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nr. 7 und 8 WohnStG),
   2. wer einer mit einer Genehmigung verbundenen Auflage nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 9 WohnStG),
   3. wer eine Auskunft nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt, Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt oder nicht zur Verfügung stellt (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 10 WohnStG),

4. wer die Anzeige zum Leerstand nicht oder nicht rechtzeitig vornimmt, oder die Angaben nicht oder nicht rechtzeitig macht, oder die Nachweise nicht oder nicht rechtzeitig erbringt (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 11 WohnStG),
5. wer die Wohnraum-Identitätsnummer nicht, nicht richtig oder nicht vollständig oder eine ungültige, falsche oder gefälschte Wohnraum-Identitätsnummer angibt (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 12 WohnStG),
6. wer die Überlassung von Wohnraum nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig angibt (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 13 WohnStG).

(2) Darüber hinaus handelt ordnungswidrig im Sinne von § 21 Absatz 2 WohnStG, wer
1. ohne erforderliche Genehmigung die Überlassung von Wohnraum zum Zweck der Kurzzeitvermietung anbietet oder dafür wirbt,
2. Angebote oder Werbung dafür verbreitet oder deren Verbreitung ermöglicht oder
3. es entgegen § 17 Absatz 9 WohnStG ermöglicht oder daran mitwirkt, Angebote oder Werbung ohne Wohnraum-Identitätsnummer zu veröffentlichen oder seiner Entfernungspflicht nach § 21 Absatz 3 WohnStG oder § 17 Absatz 2 Satz 2 WohnStG nicht nachkommt.

(3) Gemäß § 21 Absatz 4 WohnStG kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

(4) Die Verfolgung und Ahndung der Ordnungswidrigkeiten richtet sich nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602) in der jeweils gültigen Fassung.

§ 20 Verwaltungsgebühren

Die Erhebung von Verwaltungsgebühren richtet sich nach § 28 Abs. 2 des Wohnraumstärkungsgesetzes in Verbindung mit § 5 der Verordnung nach dem Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStVO) vom 19.11.2021 (GV. NRW. S. 1413) sowie der Anlage zu § 5 WohnStVO.

§ 21 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.03.2022 in Kraft und löst die bis dahin bestehende Wohnraumschutzsatzung vom 10.07.2019 ab. Sie tritt mit Ablauf des 28.02.2027 außer Kraft.