

Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Aachen (Wohnraumschutzsatzung) vom 10.07.2019

(in der Fassung des 1. Nachtrages zur Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Aachen vom 21.04.2021)

Der Rat der Stadt Aachen hat aufgrund des § 7 Abs. 1 und Abs. 2 und § 41 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW 1994, S. 666/SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916) in seiner Sitzung vom 21.04.2021 folgende Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Aachen (Wohnraumschutzsatzung) beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Satzung

(1) In der Stadt Aachen besteht erhöhter Wohnungsbedarf. Mit dieser Satzung soll die Wohnraumversorgung der Aachener Bevölkerung zu angemessenen Bedingungen gewährleistet und Wohnraum 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. Der Genehmigungsvorbehalt gilt gegenüber Nutzungs- und Verfügungsberechtigten. Verfügungsberechtigt ist, wer Eigentümer ist oder aufgrund eines anderen dinglichen Rechts die Verfügungsgewalt über den Wohnraum besitzt. Dem Verfügungsberechtigten stehen ein von ihm Beauftragter sowie der Vermieter gleich. Nutzungsberechtigt ist, wer auf Grund eines Mietverhältnisses oder eines sonstigen Rechts den Wohnraum nutzt.

(2) Diese Satzung gilt für Miet- und Genossenschaftswohnungen, nicht eigengenutzte Eigentumswohnungen sowie einzeln vermietete Wohnräume im Stadtgebiet Aachen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung Wohnraum waren oder danach werden und auch als Wohnraum nutzbar sind.

(3) Die Regelungen gelten auch für ehemals geförderten Wohnraum nach Wegfall der Zweckbindung gem. § 22 WFNG NRW.

§ 2 Wohnraum

(1) Wohnraum im Sinne dieser Satzung ist umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und vom Verfügungsberechtigten dazu bestimmt ist. Es kann sich hierbei um Wohngebäude, Wohnungen oder einzelne Wohnräume handeln.

(2) Tatsächlich geeignet sind Räume, wenn sie alleine oder zusammen mit anderen Räumen die Führung eines selbständigen Haushalts in zumutbarer Weise ermöglichen.

(3) Wohnraum im Sinne dieser 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 Aufsichtsperson auf Betriebsgelände, Hausmeisterwohnung im Schulgebäude),

2. dieser bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung und seitdem ohne Unterbrechung anderen als Wohnzwecken diene. Dies gilt nicht, wenn ein Verstoß gegen eine öffentlich-rechtliche Vorschrift (z. B. Bauordnungsrecht) vorliegt
3. er bei einem Neubau noch nicht bezugsfertig ist,
4. baurechtlich eine Wohnungsnutzung nicht zulässig und auch nicht genehmigungspflichtig ist,
5. der Wohnraum einen vom Verfügungsberechtigten nicht zu vertretenden, schweren Mangel bzw. Missstand aufweist, und ein ordnungsgemäßer Zustand nicht mit einem objektiv wirtschaftlichen und zumutbaren Aufwand wieder hergestellt werden kann. Nicht zumutbar ist die Wiederherstellung, wenn die aufzuwendenden finanziellen Mittel nicht innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren durch entsprechende Erträge ausgeglichen werden können oder die Kosten des Abbruchs zuzüglich der Neuerrichtung die eines vergleichbaren Gebäudes erreichen oder er aufgrund der Umstände des Einzelfalls nachweislich nicht mehr vom Markt angenommen wird, z. B. wegen seiner Größe, seines Grundrisses oder seiner Lage. Der/Die Verfügungsberechtigte hat die erfolglosen Vermietungsbemühungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu belegen,
6. er nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er den Eigentümern als selbstgenutzte Zweit- oder Ferienwohnung dient,
7. er sich eigengenutzt in einem Eigenheim nach §29 Nr. 1 WFNG NRW oder in einer eigengenutzten Eigentumswohnung befindet.

§ 3 Zweckentfremdung

(1) Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn ihm durch Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte der Wohnzweck entzogen wird. Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum

1. überwiegend (mehr als 50 % der Fläche) für gewerbliche oder berufliche, wie auch freiberufliche oder sonstige Zwecke, die keine Wohnzwecke sind, verwendet oder überlassen wird,
2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
3. länger als drei Monate vermeidbar leer steht,
4.
 - a) zum Zwecke einer gewerblichen Zimmervermietung
 - b) für Zwecke der Fremdenbeherbergung
 - c) zum möblierten Wohnen für einen Zeitraum unter drei Monaten
 - d) zur Nutzung als Schlafstätte/ Matratzenlager

überlassen oder genutzt wird. Dies ist insbesondere der Fall, wenn der Wohnraum von dem Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten jeweils für kurze Dauer an in der Regel wechselnde Nutzer überlassen wird und dabei eine Miete erzielt wird, die bei einer auf Dauer angelegten Vermietung nicht zu erzielen wäre. Eine Überlassung nur für kurze Dauer an häufig wechselnde Nutzer liegt insbesondere vor, wenn diese die Räume nur vorübergehend ohne Meldung als Wohnsitz nutzen oder/ und neben der Mietleistung andere organisatorische Leistungen erbracht werden (Wäschewechsel, Frühstück etc.),

5. beseitigt wird (Abbruch/ Abriss).

(2) Eine Zweckentfremdung liegt nicht vor, wenn

1. leer stehender Wohnraum nachweislich unverzüglich umgebaut, instandgesetzt, modernisiert wird oder alsbald veräußert werden soll und deshalb vorübergehend, jedoch grundsätzlich nicht länger als 6 Monate, unbewohnbar ist oder leer steht,
2. Wohnraum nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er der/dem Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten bestimmungsgemäß als Zweitwohnung oder Ferienwohnung dient,
3. der Wohnraum mit anderem Wohnraum zur weiteren Wohnnutzung zusammengelegt oder Wohnraum geteilt wird,

§ 4 Genehmigung

(1) Wohnraum im Sinne des § 2 darf nur mit der Genehmigung der Stadt Aachen zweckentfremdet werden.

(2) Eine Genehmigung kann auf Antrag erteilt werden, wenn besondere öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen an der Zweckentfremdung das allgemeine öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen.

Besondere öffentliche Interessen für eine Zweckentfremdung sind in der Regel gegeben, wenn der Wohnraum mangels räumlicher Alternativen zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen, für Erziehungs-, Betreuungs-, gesundheitliche oder vergleichbare sonstige gemeinnützige Zwecke verwendet werden soll, die gerade an dieser Stelle der Stadt Aachen dringend benötigt werden und für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder zeitgerecht geschaffen werden können.

Überwiegend schützenswerte private Interessen sind insbesondere gegeben, wenn die wirtschaftliche Existenz des Verfügungsberechtigten bei einer Versagung der Zweckentfremdungsgenehmigung ernsthaft gefährdet wäre.

Eine Genehmigung kann zudem erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere durch Bereitstellen von adäquatem Ersatzwohnraum oder durch Entrichtung einer gemessen am Wohnwert des betroffenen Wohnraums festzusetzenden Ausgleichszahlung (§ 6), Rechnung getragen wird.

(3) 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.

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

(5) Die wohnungsrechtliche Genehmigung zur Zweckentfremdung ersetzt keine nach anderen Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen (z. B. des Baurechts)

§ 5 Genehmigung gegen Ersatzwohnraum

(1) Das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums entfällt in der Regel, wenn die Antragstellerin / der Antragsteller sich verbindlich verpflichtet, adäquaten Ersatzwohnraum bereit zu stellen, der die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt:

1. Der Ersatzwohnraum wird in unmittelbarer räumlicher Nähe (z. B. selber Stadtbezirk, Sozialraum) in der Stadt Aachen neu geschaffen.
2. Der Ersatzwohnraum wird von der Inhaberin / vom Inhaber der Zweckentfremdungsgenehmigung geschaffen (Identität in der Verfügungsberechtigung).
3. Der Ersatzwohnraum wird in zeitlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen und wird dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.
4. Der neu zu schaffende Wohnraum weicht weder in der Größe, noch im Zuschnitt, noch in den Ausstattungsmerkmalen in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise von dem zweckentfremdeten Wohnraum ab. Der Interessenausgleich durch Bereitstellung von Ersatzwohnraum ist auch in Kombination mit Ausgleichszahlungen (siehe § 6) möglich.

(2) Das verbindliche Angebot, Ersatzwohnraum nach Maßgabe von Abs. 1 zu schaffen, hat die Antragstellerin / der Antragsteller durch Vorlage geeigneter prüfbarer Unterlagen zu verifizieren

§ 6 Genehmigung gegen Entrichtung von Ausgleichszahlungen

(1) In Ausnahmefällen kann das öffentliche Interesse an der Erhaltung von Wohnraum auch zurücktreten, wenn die Antragstellerin / der Antragsteller eine Ausgleichszahlung leistet. Mit der Ausgleichszahlung sollen die durch die Zweckentfremdung bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit für die Schaffung neuen Wohnraums in Höhe der in Absatz 2 und 3 bezifferten Ausgleichszahlungen kompensiert und so ein Ausgleich für den Verlust an Wohnraum geschaffen werden. Die Ausgleichsbeträge sind zweckgebunden für wohnungspolitische Maßnahmen zu verwenden.

(2) Bei dauerhaftem Verlust des Wohnraums 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.

(3) Bei nur vorübergehendem Verlust des Wohnraums ist in der Regel 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 m², zu entrichten.

(4) Die Ausgleichszahlung kommt als alleinige Ausgleichsmaßnahme oder als ergänzende Maßnahme in Betracht.

§ 7 Negativattest

Bei Maßnahmen, für die eine Genehmigung nicht erforderlich ist, wird auf Antrag ein Negativattest ausgestellt.

§ 8 Mitwirkungs- und Duldungspflicht

(1) Die Verfügungsberechtigten und die Nutzungsberechtigten des Wohnraums haben auf Nachfrage gegenüber der Stadt Aachen die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften dieser Satzung zu überwachen.

(2) Die Beauftragten der Stadt Aachen sind berechtigt, mit Einwilligung der Verfügungs- bzw. Nutzungsberechtigten Grundstücke und Wohnräume zu besichtigen, wenn dies für die Entscheidung über eine Maßnahme nach der Satzung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ist insbesondere gegeben, wenn die Einholung von Auskünften und Beibringung von Unterlagen keine ausreichende Entscheidungsgrundlage bietet. Die Besichtigung ist nur zu angemessenen Tageszeiten nach vorheriger Ankündigung zulässig. Im Rahmen der Besichtigung ist die fotografische Erfassung ausschließlich verfahrensrechtlicher Sachverhalte zu Dokumentationszwecken zu dulden.

§ 9 Anordnungen

Ist eine Zweckentfremdung auch nachträglich nicht genehmigungsfähig, kann der / dem Verfügungsberechtigten und der / dem Nutzungsberechtigten unter Fristsetzung aufgegeben werden, die Zweckentfremdung in angemessener Frist, die regelmäßig eine Frist von einem Monat nicht überschreiten soll, zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen. Ist leer stehender Wohnraum auf Grund seines baulichen Zustands unvermietbar, kann eine Instandsetzung angeordnet werden, wenn sie mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand möglich ist.

§§ 4 bis 7 WAG NRW gelten entsprechend.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

(1) Gem. § 13 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 Nr. 5 WAG NRW kann mit einer Geldbuße von mindestens 500 Euro und bis zu 50.000,00 Euro belegt werden, wer Wohnraum gegen die Bestimmungen dieser Satzung zweckentfremdet.

(2) Gem. § 13 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 Nr. 6 WAG NRW kann mit einer Geldbuße bis zu 3.000,00 Euro belegt werden, wer entgegen § 8 Abs. 1 dieser Satzung Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt.

§ 11 Verwaltungsgebühren

Die Erhebung von Verwaltungsgebühren richtet sich nach der Verwaltungsgebührenordnung nebst Gebührtarif der Stadt Aachen in der jeweils gültigen Fassung.

§ 12 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Satzung tritt in der Fassung des 1. Nachtrags am Tage nach der Veröffentlichung in Kraft. Sie tritt mit Ablauf des 31.07.2024 außer Kraft.