

## **Fragen und Antworten zu den Themen Wohnraumschutz und Zweckentfremdung**

### **Worin liegen die Aufgaben der Wohnungsaufsicht?**

Die Wohnungsaufsicht ist zuständig für die Umsetzung des Gesetzes zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz – WohnStG) und der Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in der Stadt Aachen (Wohnraumschutzsatzung). Aus diesen Vorschriften ergeben sich Regelungen zur Instandhaltungspflicht und Zweckentfremdung von Wohnraum.

### **Was ist unter Wohnraum zu verstehen?**

Wohnraum im Sinne des WohnStG und der Wohnraumschutzsatzung sind sämtliche Räume, die zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt sind.

### **Was bedeutet die Instandhaltungspflicht?**

Wohnraum muss sich nach § 1 Abs. 1 und 2 WohnStG zu jeder Zeit in einem Zustand befinden, der seinen Gebrauch zu Wohnzwecken ohne erhebliche Beeinträchtigung zulässt. Die Gemeinden haben die Aufgabe, auf die Instandsetzung, die Erfüllung von Mindestanforderungen und die ordnungsgemäße Nutzung von Wohnraum oder Unterkünften hinzuwirken und die dazu erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

### **Fällt jegliche Art von Wohnraum unter den Schutzzweck der Wohnraumschutzsatzung?**

Die Ausnahmen sind in § 5 der Wohnraumschutzsatzung aufgeführt. Kein schützenswerter Wohnraum im Sinne der Satzung liegt insb. vor, wenn 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 oder 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.

### **Was ist unter Zweckentfremdung von Wohnraum zu verstehen?**

Eine Zweckentfremdung von Wohnraum im rechtlichen Sinne ist jede andere Nutzung von Wohnraum, die nicht unter die Nutzung zum Wohnen fallen. Hierzu gehören im Gebiet der Stadt Aachen insbesondere

- die Verwendung oder Überlassung zu mehr als 50% der Gesamtwohnfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke,
- die Nutzung von Wohnraum für mehr als drei Monate, längstens 90 Tage, im Kalenderjahr für Zwecke der Kurzzeitvermietung,
- bei Wohnraum, den Studierende angemietet haben, die Nutzung zum Zwecke der Kurzzeitvermietung für mehr als sechs Monate, längstens jedoch 180 Tage,

- die Beseitigung von Wohnraum,
- die bauliche Veränderung oder Umnutzung von Wohnraum, so dass dieser für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
- der Leerstand von Wohnraum für einen Zeitraum von mehr als sechs Monaten.

Die Zweckentfremdung von Wohnraum ist grundsätzlich genehmigungspflichtig. Der Antrag auf Genehmigung einer Zweckentfremdung ist an die Wohnungsaufsicht im Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration zu richten.

**Wichtig:** Ein Verfahren bei der Bauaufsicht ist unabhängig von einer Genehmigung der Zweckentfremdung. Eine eventuelle Genehmigung der Bauaufsicht ersetzt nicht die zwingend notwendige Genehmigung gemäß der Wohnraumschutzsatzung der Stadt Aachen. Ebenfalls werden andere eventuell erforderliche, insbesondere bauaufsichtliche Genehmigungen nicht durch eine Genehmigung der Zweckentfremdung ersetzt.

### **Aus welchen Gründen ist die Zweckentfremdung von Wohnraum genehmigungspflichtig?**

Die Bevölkerung der Stadt Aachen wächst seit Jahren beständig. Es besteht ein erhöhter Wohnungsbedarf, zudem verringert sich das Angebot für bezahlbare Wohnoptionen (vgl. Wohnungsmarktberichte der Stadt Aachen). Mit der Wohnraumschutzsatzung soll die Versorgung der Aachener Bevölkerung zu angemessenen Bedingungen gewährleistet und Wohnraum vor ungenehmigter Zweckentfremdung geschützt werden. Daher bedarf die Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken und der Leerstand von Wohnraum im Stadtgebiet der Genehmigung durch den Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration.

### **Für wen gilt die Genehmigungspflicht?**

Die Genehmigungspflicht gilt für Verfügungsberechtigte, beispielsweise Vermieter\*innen oder Hausverwaltungen. Sie gilt im Fall der Vermietung von einzelnen Zimmern der eigenen Mietwohnung an Übernachtungsgäste auch für Nutzungsberechtigte, also Mieter\*innen von Wohnraum.

### **Unter welchen Voraussetzungen kann eine Zweckentfremdung genehmigt werden?**

Eine Genehmigung wird auf Antrag bei der Stadt Aachen dann erteilt, wenn besondere öffentliche oder überwiegend schutzwürdige private Interessen an der Zweckentfremdung das allgemeine öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen. Darüber hinaus kann eine Genehmigung auch dann erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere durch Bereitstellen von adäquatem Ersatzwohnraum oder durch Entrichtung einer angemessenen Ausgleichszahlung Rechnung getragen wird. Näheres regelt die Wohnraumschutzsatzung in den §§ 8 bis 11.

### **Meine Immobilie steht seit mehr als 6 Monaten leer oder ich möchte meine Immobilie zukünftig für mehr als 6 Monate leer stehen lassen. Wie gehe ich nun vor?**

Sobald Sie absehen können, dass der Leerstand länger als 6 Monate andauern wird, ist dies der Wohnungsaufsicht anzuzeigen. Dies muss spätestens dann erfolgen, wenn der Wohnraum bereits seit mehr als 6 Monaten leer steht. Die Anzeige kann online über den Leerstandsmelder erfolgen.

### **Ich möchte meine Wohnung aufgrund von Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen leer stehen lassen. Muss ich hierfür auch eine Genehmigung beantragen?**

Auch bei Leerstand wegen Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen muss dieser angezeigt werden, wenn er länger als 6 Monate andauern wird. Die Anzeige kann online über den Leerstandsmelder erfolgen.

Bei der Anzeige von Leerstand während baulicher Maßnahmen gilt die Genehmigung als erteilt, wenn die

Wohnungsaufsicht nach Eingang der vollständigen Unterlagen nicht innerhalb von 8 Wochen widerspricht (Genehmigungsfiktion). Sind die Angaben in Ihrer Anzeige unvollständig oder nicht schlüssig, wird die Wohnungsaufsicht der Genehmigungsfiktion innerhalb von 8 Wochen Ihnen gegenüber widersprechen. Dadurch tritt die Genehmigungsfiktion nicht ein und eine Genehmigung des Leerstandes aufgrund Ihrer Anzeige ist zunächst nicht erteilt.

### **Welche Konsequenzen drohen bei einer nicht genehmigten Zweckentfremdung?**

Wer Wohnraum gegen die Bestimmungen der Wohnraumschutzsatzung zweckentfremdet, kann mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 EUR belegt werden. Werden Auskünfte gemäß der Mitwirkungspflicht nach § 16 Abs. 1 der Satzung nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorgelegt, droht ebenfalls eine Geldbuße. Zudem sieht § 13 der Satzung die Anordnung vor, die ungenehmigte Zweckentfremdung in angemessener Frist zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen. Im Falle leerstehenden Wohnraums, der aufgrund seines baulichen Zustands als nicht vermietbar gilt, kann eine Instandsetzung angeordnet werden.

### **Werden weitere Kosten oder Gebühren fällig?**

Ja. Für Amtshandlungen nach dem Wohnraumstärkungsgesetz sowie für den Bereich der Zweckentfremdung von Wohnraum können Gebühren erhoben werden. Die Höhe der Gebühr richtet sich u.a. nach der Amtshandlung. So beträgt die Gebühr für die Anordnung einer Erfüllung von Mindestanforderungen an Wohnraum je Wohnung in einem Objekt zwischen 250 und 500 EUR. Für eine Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum beträgt die Gebühr mindestens 500 EUR. Die Gebühr für die Erteilung eines Negativattests beträgt zwischen 25 und 450 EUR. Für den Erlass einer Anordnung zur Erteilung von Auskünften oder zur Vorlage von Unterlagen kann eine zusätzliche Gebühr von 100 EUR erhoben werden.