

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 64/0014/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Wohnen		AZ:	
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	23.11.2015
		Verfasser:	
<p><b>Erlass einer Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum im Stadtgebiet Aachen</b>  <b>hier Tagesordnungsantrag der Fraktion DIE LINKE im Rat der Stadt Aachen vom 12.11.2015</b></p>			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
08.12.2015	WLA	Anhörung/Empfehlung	
27.01.2016	Rat	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt, die Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum im Stadtgebiet Aachen (Wohnraumschutzsatzung) zu beschließen. Die Satzung soll am 01.03.2016 in Kraft treten.

Der Rat der Stadt beschließt die als Anlage beigefügte Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum im Stadtgebiet Aachen (Wohnraumschutzsatzung). Sie wird am 01.03.2016 in Kraft treten.

## **Erläuterungen:**

Der Aachener Wohnungsmarkt befindet sich bereits seit längerem in einer angespannten Situation. Nach allgemeiner Wahrnehmung der Öffentlichkeit und auch der Verwaltung besteht aufgrund der Heterogenität der Bedarfsgruppen (Familien, Studenten, ältere Menschen, Transferleistungsempfänger usw.) ein Wohnraummangel im Stadtgebiet.

Zur Frage des Erlasses einer kommunalen Wohnraumschutzsatzung als mögliches wohnungsrechtliches Eingriffsinstrument gab es zuletzt eine Vorlage der Verwaltung für die Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses am 27.01.2015.

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss hat den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis genommen und diese beauftragt, einen weiteren Sachstandsbericht vorzulegen. In diesem sollten auch die noch offenen Fragen, die sich im Rahmen der Sitzung ergeben haben, beantwortet werden. Eine Beschlussfassung wurde vertagt.

Die Fachverwaltung hat in der Zwischenzeit u.a. auch in Kontakt mit anderen Städten weiter recherchiert, um fundierte Antworten geben zu können. Die Verwaltung sieht zwar keine hoch dringliche Notwendigkeit zum Satzungserlass. Dennoch gibt es aus Sicht der Verwaltung Gründe, die Satzung präventiv zu erlassen, um den sich ergebenden Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt begegnen zu können. So ist z.B. ein Eingriff bei festgestellten Leerständen nur dann rechtlich fundiert möglich, wenn eine entsprechende Satzung vorliegt. Dies gilt auch bei Abrissanträgen für bestehenden Wohnraum.

Die Verwaltung sieht als weiteren Effekt, insbesondere Einzel-Privateigentümer bei der Optimierung ihrer Wohnungsbestände beraten zu können, u.a. auch durch Aufzeigen von Fördermöglichkeiten.

## **Rechtliche Ausgangslage**

Mit Artikel 6 § 1 Abs. 1 Mietrechtsverbesserungsgesetz (MRVerbG - Bundesgesetz) werden die Landesregierungen ermächtigt, eine Rechtsverordnung zur Einführung des Zweckentfremdungsverbot für Gemeinden zu erlassen, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Das Land NRW hat durch das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum (WFNG NRW) und nachfolgend durch das Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) das Recht zum Erlass einer kommunalen Satzung für das Verbot der Zweckentfremdung auf die Gemeinden übertragen. Das Land geht in seiner Begründung zu § 10 WAG NRW davon aus, dass die Gemeinden selber am besten beurteilen können, ob im Gemeindegebiet ein erhöhter Wohnungsbedarf besteht und somit ein Bedarf für eine kommunale Satzungsregelung vorliegt. Dies beantwortet die Frage, warum es aktuell keine einheitliche Landesregelung gibt.

Die Gebietskulisse der Städte und Gemeinden, für die vormalig die Zweckentfremdungsverordnung zur Anwendung kam, wurde seinerzeit von der Landesregierung bestimmt. Durch eine politische Entscheidung wurde die Zweckentfremdungsverordnung ersatzlos außer Kraft gesetzt. Die sich fortsetzende Anspannung am Wohnungsmarkt hat das Land NRW dazu bewogen, es der jeweiligen Gemeinde/ Stadt zu überlassen, eine entsprechende Satzung zu erlassen.

Gravierende Unterschiede der Inhalte oder Begriffsdefinitionen zwischen seinerzeitigem Landesrecht und der angestrebten kommunalen Satzung sind nicht gegeben.

### **Leerstandsproblematik**

Laut Wohnungsmarktbericht 2014 betrug die Leerstandsquote in Aachen für den geförderten Wohnraum 0,5%. Die Leerstandsquote für den gesamten Wohnungsmarkt lag im Jahr 2012 bei 4,8%. Nach Abzug der allgemein anerkannten Pauschale von ca. 2% für modernisierungsbedingte Leerstände ergibt sich ein wahrscheinlicher anzunehmender Leerstand von 2,8%.

Die Leerstände und die Gefahr, dass durch diesen dem Wohnungsmarkt Wohnraum über Gebühr entzogen wird, mögen zwar momentan objektiv betrachtet gering sein. Allerdings ist eine niedrige Leerstandsquote gerade ein Indiz dafür, dass ein erhöhter Wohnungsbedarf besteht und die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist. Insofern besteht trotz niedriger Leerstandsquote aktuell durchaus Handlungsbedarf.

Es gilt auch in einem angespannten Wohnungsmarkt, gezielten Leerständen entgegen zu wirken und bei weiterer Verschärfung die Handlungsinstrumente zur Verfügung zu haben. Insofern hält die Verwaltung eine Eingriffsmöglichkeit mittels kommunaler Satzung für angemessen. Darüber hinaus würde die Satzung die Aachen- Strategie- Wohnen sinnvoll abrunden, zumal seitens der Landesregierung in mehrfacher Hinsicht die Stadt Aachen als Gebiet mit erhöhtem Wohnbedarf eingestuft wurde (Kappungsgrenzverordnung; Mietpreisbegrenzungsverordnung; Wohnraumförderbestimmungen).

### **Verhältnis Wohnungsrecht zu Baurecht**

Bei Abbruch und Umwandlung von Wohnraum (Nutzung zu anderen als Wohnzwecken) ist in der Regel eine baurechtliche Genehmigung (Abbruch- oder Nutzungsänderungsgenehmigung) erforderlich. Wohnungswirtschaftliche Aspekte werden hierbei nicht geprüft.

Sofern eine Wohnraumschutzsatzung besteht, ist hingegen eine zusätzliche wohnungsrechtliche Genehmigung erforderlich, die insbesondere die Frage der Schaffung von Ersatzwohnraum behandelt. Entsprechende bei FB 63 eingehende Anträge werden dem FB 64 zur Stellungnahme weitergeleitet. Auf diesem Wege kann die Wohnungsbilanz aktiv beeinflusst werden.

Der Leerstand von Wohnraum wird im Rahmen von baurechtlichen Prüfungen nicht untersucht. Hier kann lediglich eine Wohnraumschutzsatzung die Einwirkungsmöglichkeiten begründen.

### **Handlungsgrundlage der Verwaltung**

Ein Handeln der Verwaltung ist bereits angezeigt, wenn bei FB 63 ein Antrag auf Abbruch bzw. Umwandlung von Wohnraum eingeht und ein Genehmigungsverfahren durch FB 64 im Rahmen der Satzung erforderlich wird.

Ansonsten werden eigene Feststellungen bei Besichtigungen im Rahmen des Wohnungsaufsichtsgesetzes oder durch Hinweise aus der Bevölkerung bzw. von Betroffenen Anlass zur Bearbeitung geben.

### **Beweislast**

Die Beweislast liegt bei der Behörde. Allerdings besteht gem. § 11 WAG eine Mitwirkungs- und Duldungspflicht der Verfügungsberechtigten und der Bewohnerschaft. Diese haben demnach Auskünfte zu geben, Unterlagen vorzulegen und zur Verfügung zu stellen, soweit das zur Durchführung dieses Gesetzes erforderlich ist.

Weist der Verfügungsberechtigte z.B. anhand entsprechender Unterlagen nach, dass der leerstehende Wohnraum umgebaut oder modernisiert wird oder er trotz entsprechender Angebote keine Interessenten findet, so liegt kein Verstoß gegen die Satzung vor. Bußgelder werden lediglich dann erhoben, wenn ein vermeidbarer („bewusster“) Leerstand über einen Zeitraum von mehr als drei Monaten festgestellt wird.

### **Sanktionsmöglichkeiten**

Bei festgestellten Leerständen ist von entscheidender Bedeutung, warum und über welchen Zeitraum hinweg der Wohnraum leerstehend ist.

Ein Verstoß gegen die Satzung liegt nur dann vor, wenn der Leerstand vermeidbar wäre. Bei einem Leerstand wegen Umbau- oder Modernisierungsarbeiten sollten die Arbeiten innerhalb eines angemessenen Zeitraumes abgeschlossen sein.

Steht eine Wohnung über einen Zeitraum von drei Monaten hinweg leer, obwohl sie angeboten wurde, sich aber kein Interessent findet, sind die Gründe zu hinterfragen (Renovierungsstau, Mängel o.ä.). Je nach Begründungslage bietet das Wohnungsaufsichtsgesetz Möglichkeiten, auf den Vermieter einzuwirken.

Stellt sich heraus, dass der Wohnraum nicht mehr vom Markt angenommen wird, so handelt es sich u.U. nicht mehr um Wohnraum im Sinne der Satzung (Siehe § 2 Abs. 3 Nr. 3 der Satzung). Auch hier favorisiert die Wohnungsverwaltung die Beratung und Hilfestellung zur Problemlösung.

Wenn der Leerstand vermeidbar ist und einen Verstoß gegen die Satzung darstellt, kann ein Bußgeld bis zu 50.000 Euro festgesetzt werden. Dies trifft dann zu, wenn der Verfügungsberechtigte anderen konstruktiven Lösungen nicht zugänglich ist.

### **Satzungsvergleich**

Um eine möglichst einheitliche Vorgehensweise der Städte und Gemeinden zu gewährleisten, hat der Städtetag NRW eine „Mustersatzung“ erarbeitet. Der Entwurf der Aachener Satzung gründet hierauf und ist mit denjenigen der Städte Bonn, Köln, Dortmund und Münster vergleichbar. Der städtische Fachbereich Recht hat den Satzungstext mitgestaltet.

In den Städten Bonn, Köln und Münster ist die Satzung bei gleicher Wohnungsmarktsituation beschlossen worden.

### **Personalressourcen**

Der erforderliche Personalbedarf wird erst in der Praxis und in Abhängigkeit des Umfangs der verfolgungsrelevanten Tatbestände zu bestimmen sein.

Bei dem seinerzeitigen Außerkraftsetzen des landesrechtlichen Zweckentfremdungsverbot im Jahr 2006 hat der FB 64 eine Planstelle eingespart.

Die Verwaltung hat in ihrer Vorlage für die Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses 27.01.2015 vorgeschlagen, den Personalbedarf durch FB 11 bemessen zu lassen und die entsprechende Einrichtung einer (Teilzeit-) Planstelle, möglichst bei Nutzung vorhandener Vakanzen bzw. Freiräumen in nicht ausgeschöpften Vollzeitstellen, dem Personal- und Verwaltungsausschuss vorzulegen.

### **Zusammenfassung**

Die Verwaltung hält auf Grundlage des anerkannt erhöhten Wohnbedarfes den Erlass der kommunalen Wohnraumschutzsatzung unter folgenden Aspekten für geboten:

- Die durch die Satzung eingeräumten zusätzlichen Rechte bei baurechtlichen Abbruch- und Umnutzungsanträgen verbessern die Einwirkungsmöglichkeiten auf die Wohnungsbilanz. Das im Zuge der Aachen-Strategie-Wohnen vorgesehene Wohnbaulandmonitoring wird positiv unterstützt.
- Lediglich mit der Satzung als Rechtsgrundlage sind Möglichkeiten gegeben, sich mit Leerständen im frei finanzierten Wohnungsmarkt zu befassen; nach der Zielsetzung der Verwaltung vorrangig mit Beratungs- und Unterstützungsleistungen.

- Die in der Aachen- Strategie- Wohnen verankerten strategischen Ansätze werden durch die Satzung logisch und zielführend abgerundet.

Um die zur Umsetzung der Satzung erforderlichen Regelungen zum Personaleinsatz, zu Verfahrensfragen und zur Abstimmung mit dem FB Bauaufsicht vorbereiten und treffen zu können, wird der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung auf den 01.03.2016 bestimmt.

**Anlage/n:**

Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum im Stadtgebiet Aachen (Wohnraumschutzsatzung)

# **Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum**

## **im Stadtgebiet Aachen**

(Wohnraumschutzsatzung)

Der Rat der Stadt Aachen hat aufgrund des § 7 Abs. 1 und 2 und § 41 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV NRW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 10 Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) vom 10.04.2014 (GV. NRW. S. 269 / SGV NRW 237) in der zur Zeit gültigen Fassung in seiner Sitzung am 27.01.2015 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Gegenstand der Satzung**

(1) In der Stadt Aachen besteht erhöhter Wohnungsbedarf.

Diese Satzung dient dem Schutz von Wohnraum vor ungenehmigter Zweckentfremdung. Sie gilt für alle freifinanzierten Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie einzeln vermietete Wohnräume im Stadtgebiet Aachen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung Wohnraum waren oder danach werden.

Sie findet keine Anwendung auf von der/dem Verfügungsberechtigten eigengenutzten Wohnraum einschließlich Wohnungen von untergeordneter Bedeutung in einem eigengenutzten Objekt (Einliegerwohnung).

(2) Die Regelungen gelten auch für geförderten Wohnraum nach Wegfall der Zweckbindung gem. § 22 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen in der zur Zeit gültigen Fassung (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 diente oder
3. 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.

4. 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.

### **§ 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 Zwecke 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 leer steht oder
4. beseitigt wird (Abbruch).

(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 unbewohnbar ist oder leer steht,
2. Wohnraum nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er der/dem Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten bestimmungsgemäß als Zweitwohnung dient.

### **§ 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 das allgemeine öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen.

(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 beabsichtigt, Ersatzwohnraum bereit zu stellen, der die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt:

1. Der Ersatzwohnraum wird im Gebiet 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) Die Erstellungsabsicht nach Maßgabe von Abs. 1 hat die Antragstellerin / der Antragsteller durch Vorlage geeigneter Unterlagen glaubhaft zu machen (z. B. Baupläne, Bauvorbescheid / Baugenehmigung, Kreditverträge).

## **§ 6 Genehmigung gegen Entrichtung von Ausgleichszahlungen**

(1) In besonders gelagerten 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 teilweise 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 eine einmalige Ausgleichszahlung in Höhe von 50 % der durchschnittlichen Neubaukosten/qm für die Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum in Aachen festgesetzt. Für die Geltungsdauer der Satzung wird der Durchschnittsbetrag/qm des Jahres 2013 als Bezugsgröße gewählt, er beträgt 1.805,00 Euro.

(3) Bei nur vorübergehender Umnutzung der Räume zu anderen als Wohnzwecken oder einem entsprechenden Leerstand wird im Geltungszeitraum dieser Satzung eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung in Höhe von 5,75 Euro/qm Wohnfläche/Monat erhoben (Bewilligungsmiete 2013, Fördergruppe A).

(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 Auskunfts- und Betretungsrecht**

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

(2) Darüber hinaus sind die Bediensteten der Stadt Aachen mit Einwilligung der Nutzungsberechtigten berechtigt, Grundstücke und Wohnräume zu besichtigen, wenn dies für die Entscheidung über eine Maßnahme nach dieser Satzung erforderlich ist, insbesondere die Einholung von Auskünften nicht ausreicht. Die Besichtigung ist nur zu angemessenen Tageszeiten nach vorheriger Ankündigung zulässig.

## **§ 9 Anordnungen**

Ist eine Zweckentfremdung auch nachträglich nicht genehmigungsfähig, kann der / dem Nutzungsberechtigten unter Fristsetzung aufgegeben werden, die Zweckentfremdung in angemessener Frist zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen.

§ 7 WAG NRW gilt entsprechend.

## **§ 10 Ordnungswidrigkeiten**

(1) Gem. § 13 Abs. 1 Nr. 5 WAG NRW kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 Euro belegt werden, wer Wohnraum ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung zweckentfremdet.

(2) Gem. § 13 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 Gebührentarif der Stadt Aachen

## **§ 12 Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Diese Satzung tritt zum 01.03.2016 in Kraft.

Sie tritt mit Ablauf des 28.02.2021 außer Kraft.