

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.