

Wohnraumschutzsatzung Bergisch Gladbach

Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach hat in seiner Sitzung vom xxx aufgrund des § 12 Absatz 1 des Wohnraumstärkungsgesetzes (WohnStG) vom 23. Juni 2021 (GV. NRW. S. 765) folgende Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Satzung

(1) Mit dieser Satzung soll die Wohnraumversorgung der Bevölkerung in der Stadt Bergisch Gladbach gewährleistet werden und Wohnraum vor ungenehmigter Zweckentfremdung geschützt werden.

(2) Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er durch Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte anderen als Wohnzwecken zugeführt wird.

§ 2 Gefährdung der Wohnraumversorgung

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

(2) Der aktuelle Wohnraumangel führte zur Aufnahme der Stadt Bergisch Gladbach in die Mieterschutzverordnung vom 9. Juni 2020 (GV. NRW. S. 465), die Datenbasis wurde in der Begründung der Rechtsverordnung dargestellt. Weiterhin stellt das von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen in Auftrag gegebene „Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen (Gebietskulissen)“ aus dem Jahr 2020 für das Stadtgebiet sowohl bezüglich der Kosten für Mietwohnraum und Wohneigentum als auch bezüglich der Bedarfe an Mietwohnraum und Wohneigentum die jeweils höchste Niveaustufe fest.

§ 3 Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraummangellage

Mit dem Ziel, die Wohnraumversorgung der Bevölkerung innerhalb der Geltungsdauer dieser Satzung zu verbessern, ergreift die Gemeinde neben dem Erlass dieser Satzung folgende Maßnahmen:

1. Im Rahmen der Baulandstrategie Bergisch Gladbach wurde am 17.01.2023 vom Stadtrat beschlossen, dass bei künftigen Bebauungsplänen mit einer Wohnnutzung seitens der Stadtverwaltung 30 % geförderter Wohnungsbau einzufordern sind, wenn dies eine angemessene Belastung für den Vorhabenträger darstellt.

2. Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach hat am 03.07.2012 ein Baulückenprogramm beschlossen, mit dem Ziel, die privaten Baulücken in Bergisch Gladbach verstärkt der Wohnbaunutzung zuzuführen. Im Planungsausschuss wurde daraufhin am 16.07.2013 die Veröffentlichung der Baulückenbörse beschlossen. Die Baulückenbörse ist ein Service der Stadt Bergisch Gladbach, der Bauinteressierten bebaubare Wohnbaugrundstücke im Stadtgebiet anzeigt und so eine Hilfe bei der Grundstückssuche darstellt.

§ 4 Sachlicher Anwendungsbereich

(1) Die Satzung erfasst freifinanzierten Wohnraum im Gebiet der Stadt Bergisch Gladbach, der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung Wohnraum war oder danach wurde und als Wohnraum nutzbar ist. Der Wohnraum darf nur mit Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt werden.

(2) Öffentlich geförderter Wohnraum ist von dieser Satzung betroffen, wenn keine Zweckbindung gemäß den §§ 22 und 23 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) in der jeweils geltenden Fassung (GV. NRW S. 772) mehr besteht.

§ 5 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 oder rechtsfähigen Personengesellschaften, also insbesondere Eigentümerinnen und Eigentümer, Erbbauberechtigte, die aufgrund eines Nießbrauchsrechts oder eines anderen dinglichen Rechts Berechtigten sowie

2. die Nutzungsberechtigten, also insbesondere Mieterinnen und Mieter, sonstige Bewohnerinnen und Bewohner.

(2) Den in Absatz 1 genannten Personen stehen die in § 3 Absatz 5 WohnStG genannten Beauftragten insbesondere von Haus- oder Wohnungsverwaltungen gleich.

§ 6 Wohnraum

(1) Wohnraum im Sinne dieser Satzung 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 und nicht so schwere Mängel aufweisen, dass die Wohnbarkeit 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 die Widmung durch ausdrückliche Erklärung oder schlüssiges Verhalten nach außen zum Ausdruck gebracht wurde.

(4) 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 dieser Satzung und seitdem ohne Unterbrechung anderen als Wohnzwecken diente,

3. Wohnraum noch nicht bezugsfertig ist,

4. baurechtlich eine Wohnungsnutzung nicht zulässig ist,

5. der Wohnraum einen vom 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.

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

§ 7 Zweckentfremdung

(1) Die Zweckentfremdung von Wohnraum bedarf einer Genehmigung. Ohne Genehmigung verboten ist jedes Handeln oder Unterlassen Verfügungs- oder Nutzungsberechtigter, durch das Wohnraum seiner eigentlichen Zweckbestimmung entzogen wird.

(2) Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum

1. zu mehr als 50 % der Gesamtwohnfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
2. beseitigt wird (Abbruch),
3. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist.

§ 8 Genehmigung

(1) Eine Genehmigung setzt voraus, dass ein vorrangiges öffentliches Interesse oder ein berechtigtes Interesse Verfügungs- oder Nutzungsberechtigter das öffentliche Interesse am Erhalt der Wohnnutzung überwiegt.

(2) Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn die Gemeinde innerhalb von drei Monaten ab vollständigem Einreichen der Antragsunterlagen nicht entschieden hat. Die Genehmigung der Zweckentfremdung erlischt mit einem Wechsel der Verfügungs- oder Nutzungsberechtigung oder der Änderung des Verwendungszwecks, es sei denn, dass der Ersatzwohnraum geschaffen oder eine einmalige Ausgleichszahlung nach § 9 dieser Satzung geleistet wurde.

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

§ 9 Nebenbestimmungen

(1) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung kann befristet bedingt oder unter Auflagen, insbesondere zur Leistung einer einmaligen oder laufenden Ausgleichszahlung erteilt werden.

(2) Mit einer Ausgleichszahlung sollen die durch die Zweckentfremdung bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit für die Schaffung neuen Wohnraums mindestens teilweise kompensiert werden, wenn kein Ersatzwohnraum geschaffen werden kann. Die Höhe der Ausgleichszahlung soll den Schaden, der dem Wohnungsmarkt durch die Zweckentfremdung entsteht, ausgleichen.

(3) Die Berechnung der Ausgleichszahlung für die von der Zweckentfremdung betroffene Wohnfläche bestimmt sich z. B. nach den durchschnittlichen Neubaukosten/m² des geförderten Wohnungsbaus in der Gemeinde zum Zeitpunkt der Antragstellung. Sie bemisst sich dabei insbesondere nach der Dauer der Zweckentfremdung, dem Wert des (entfallenden) Wohnraums und dem Vorteil für die Verfügungsberechtigte oder den Verfügungsberechtigten. (Alternativen möglich; die konkrete Höhe der Ausgleichszahlung ist von der Gemeinde zu ergänzen.)

(4) Bei vorübergehender Umnutzung des Wohnraums soll eine laufende Ausgleichszahlung für die zweckfremd genutzte Wohnfläche festgesetzt werden. Die Höhe dieser Ausgleichszahlung richtet sich nach der Differenz zwischen ortsüblicher Vergleichsmiete und Gewerbemiete. (Alternativen möglich.)

(5) Die Ausgleichszahlung kann abgesenkt werden, wenn die in § 14 Absatz 2 Satz 2 und 3 WohnStG genannten Gründe vorliegen.

§ 10 Anordnungen zur Wiederherstellung von Wohnraum zu Wohnzwecken

(1) Wird Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken genutzt, kann angeordnet werden, dass der Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen ist (Wohnnutzungsgebot). Die Gemeinde kann auch die Räumung anordnen (Räumungsgebot).

(2) Ist Wohnraum so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, kann angeordnet werden, dass der frühere Zustand wiederhergestellt oder ein zumindest gleichwertiger Zustand geschaffen wird (Wiederherstellungsgebot).

§ 11 Negativattest

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

§ 12 Auskunfts- und Mitwirkungspflichten sowie Betretungsrecht

(1) Verfügungsberechtigte und die in § 16 WohnStG genannten Verpflichteten haben den Bediensteten der Stadt Bergisch Gladbach alle Auskünfte zu erteilen und alle Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften dieser Satzung zu überwachen.

(2) Die Bediensteten der Gemeinde sind gemäß § 18 Absatz 1 Satz 1 WohnStG berechtigt, den Wohnraum zu betreten und den Sachverhalt zu ermitteln.

§ 13 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

Anlage 1 - Entwurf

1. Wohnraum ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung zu anderen als Wohnzwecken nutzt oder überlässt, 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).

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

(3) 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.

§ 14 Verwaltungsgebühren

Die Erhebung von Verwaltungsgebühren richtet sich nach der Verordnung nach dem Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStVO) nebst Gebührentarif.

§ 15 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft.

(2) Diese Satzung tritt 5 Jahre nach ihrer Veröffentlichung außer Kraft.