

Satzung
zum Schutz und Erhalt von Wohnraum
im Gebiet der Stadt Rheda-Wiedenbrück
(Wohnraumschutzsatzung)
vom 02.04.2020

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202) in Verbindung mit dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) vom 10. April 2014 (GV. NRW. S. 269) hat der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück in seiner Sitzung am 30.03.2020 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Satzung

- (1) Auf dem Gebiet der Stadt Rheda-Wiedenbrück besteht erhöhter Wohnraumbedarf. Mit dieser Satzung sollen Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie einzelne vermietete Wohnräume 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.
- (2) Die Satzung gilt für Wohnräume im Gebiet der Stadt Rheda-Wiedenbrück, die zum Inkrafttreten dieser Satzung Wohnraum waren oder danach werden.
- (3) Die Satzung umfasst nicht den geförderten Wohnraum gemäß § 1 Abs. 1 Nr.1-3 WFNG NRW, soweit dessen Zweckbindung nicht nach § 22 WFNG NRW entfallen ist.

§ 2 Wohnraum

- (1) Wohnraum im Sinne der Satzung sind sämtliche Räume, die zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt sind.
- (2) Objektiv geeignet sind Räume, wenn sie (alleine oder mit anderen Räumen) die Führung eines selbständigen Haushalts ermöglichen.

Die subjektive Bestimmung (erstmalige Widmung oder spätere Umwidmung) trifft die/der Verfügungsberechtigte ausdrücklich oder durch nach außen erkennbares schlüssiges Verhalten, i.d.R. durch Überlassung zu Wohnzwecken.

- (3) Wohnraum im Sinne dieser Satzung liegt nicht vor, wenn
 1. er dem Wohnungsmarkt nicht generell zur Verfügung steht, weil das Wohnen in einem engen räumlichen Zusammenhang an eine bestimmte Tätigkeit geknüpft ist (z. B. Wohnraum für Aufsichtspersonen auf einem Betriebsgelände, Hausmeisterwohnung auf dem Schulgelände),
 2. er bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung und seitdem ohne Unterbrechung anderen als Wohnzwecken diente,
 3. er nicht oder noch nicht bezugsfertig ist,
 4. er baurechtlich nicht genehmigt ist,
 5. ein dauerndes Bewohnen unzulässig oder unzumutbar ist, weil der Raum einen schweren Mangel bzw. Missstand aufweist oder unerträglichen Umwelteinflüssen ausgesetzt ist und die Bewohnbarkeit nicht im Rahmen des § 9 Abs. 1 dieser Satzung wieder hergestellt werden kann,
 6. er nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er bestimmungsgemäß der/dem Verfügungsberechtigten als Zweit- oder Ferienwohnung dient,

7. er sich eigengenutzt in einem Eigenheim nach § 29 Nr. 1 WFNG NRW oder einer eigengenutzten Eigentumswohnung befindet,
8. er auf Grund der Umstände des Einzelfalls nachweislich nicht mehr vom Markt angenommen wird, z.B. wegen seiner Größe, seines Grundrisses oder seiner Lage. Die/der Verfügungsberechtigte hat die erfolglosen Vermietungs-bemühungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu belegen.

§ 3 Zweckentfremdung

- (1) Wohnraum ist zweckentfremdet, wenn ihm durch die Verfügungs- und/oder Nutzungsberechtigten der Wohnzweck entzogen wird.
- (2) Wird eine Zweckentfremdung nach Abs. 1 festgestellt, kann der/dem Verfügungsberechtigten und der Nutzerin bzw. dem Nutzer aufzugeben werden, die Zweckentfremdung unverzüglich zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen.

§ 4 Genehmigung

- (1) In Ausnahmefällen ist auf Antrag eine Zweckentfremdungsgenehmigung möglich.
- (2) Eine Genehmigung ist zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Belange oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen.

Eine Genehmigung kann erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere durch Bereitstellen von Ersatzwohnraum oder durch Entrichtung einer Ausgleichszahlung, Rechnung getragen wird.

Ein mehr als dreimonatiger Leerstand kann ohne Ausgleichsmaßnahmen genehmigt werden, solange der Wohnraum nachweislich unverzüglich umgebaut, instandgesetzt oder modernisiert wird.

- (3) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden.
- (4) 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.
- (5) Die wohnungsrechtliche Genehmigung zur Zweckentfremdung ersetzt keine nach anderen Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen (z.B. des Baurechts).

§ 5 Genehmigung gegen Bereitstellung von Ersatzwohnraum

- (1) Eine verbindliche Verpflichtung zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum lässt das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums in der Regel entfallen. Der Interessenausgleich durch Bereitstellung von Ersatzwohnraum ist auch in Kombination mit Ausgleichszahlungen (§ 6 der Satzung) möglich.

(2) Die Verpflichtung muss folgende Voraussetzungen erfüllen:

1. Der Ersatzwohnraum wird im Stadtgebiet von der Inhaberin/dem Inhaber der Zweckentfremdungsgenehmigung neu geschaffen.
2. Der Ersatzwohnraum wird im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen.
3. Der neu zu schaffende Wohnraum darf in der Regel nicht kleiner als der von der Zweckentfremdung betroffene Wohnraum sein. Darüber hinaus dürfen der Wohnungszuschnitt und der Ausstattungsstandard des neu zu schaffenden Wohnraums nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise von denen des zweckentfremdeten Wohnraums abweichen.
4. Der Ersatzwohnraum muss dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

(3) Ein verlässliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn sich seine öffentlich rechtliche Zulässigkeit aus prüfbaren Unterlagen ergibt und die Antragstellerin / der Antragsteller glaubhaft macht, dass sie / er das Vorhaben finanzieren kann.

§ 6 Entrichtung von Ausgleichszahlungen

- (1) Durch eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung kann erreicht werden, dass das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines bestimmten Wohnraums hinter das Interesse an einer Zweckentfremdung zurücktritt. 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 Ausgleichszahlungen sind daher zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraums zu verwenden.
- (2) Im Falle einer dauerhaften Zweckentfremdung oder eines dauerhaften Leerstandes wird die einmalige Ausgleichszahlung pro Quadratmeter zweckentfremdeten Wohnraums in der Höhe des jeweiligen Fördersatzes, der für die Errichtung öffentlich geförderten Mietwohnraums der Einkommensgruppe B in Rheda-Wiedenbrück gilt, festgesetzt. Eine Zweckentfremdung oder ein Leerstand von mehr als 10 Jahren ist als dauerhaft anzusehen. Die Ausgleichszahlung ist mit jährlich drei Prozentpunkten über dem Basissatz der Europäischen Zentralbank für die Zeit vom Beginn der (mit oder ohne Genehmigung vorgenommenen) Zweckentfremdung an bis zur Entrichtung der Ausgleichszahlung zu verzinsen.
- (3) Bei nur vorübergehender Zweckentfremdung oder einem vorübergehenden Leerstand ist in der Regel eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung in Höhe der Differenz zwischen der Miethöhe für neu geförderte Wohnungen der Einkommensgruppe B und dem Oberwert der Mietzinsspanne für vergleichbare Wohnungen in Rheda-Wiedenbrück, mindestens jedoch 2,00 € pro Quadratmeter, 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, weil schützenswerter Wohnraum nicht vorhanden ist (§ 2 Abs. 3), ist auf Antrag ein Negativattest auszustellen.

§ 8 Auskunfts- und Betretungsrecht

- (1) Die dinglich Verfügungsberechtigten und die Besitzerinnen und Besitzer des Wohnraums haben gemäß § 11 Abs. 1 – 3 Wohnungsaufsichtsgesetz NRW (WAG NRW) der Stadt Rheda-Wiedenbrück alle Auskünfte zu erteilen und alle Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften dieser Satzung zu überwachen; sie haben dazu den von der Stadt Rheda-Wiedenbrück beauftragten Personen zu ermöglichen, Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten. Die Erstellung von Fotos, die für die Bearbeitung der Verwaltungsverfahren erforderlich sind, ist zulässig.
- (2) Auf der Grundlage von § 11 Abs. 4 Wohnungsaufsichtsgesetz NRW (WAG NRW) und dieser Satzung wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 GG) insoweit eingeschränkt.

§ 9 Anordnung zur Wiederherstellung von Wohnraum zu Wohnzwecken

Ist leer stehender Wohnraum auf Grund eines baulichen Zustands nicht zu vermieten, kann eine Instandsetzung angeordnet werden, sofern es wirtschaftlich zumutbar ist. Die Regelungen des WAG NRW sind entsprechend anzuwenden.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen Bestimmungen dieser Satzung werden nach § 13 WAG NRW als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- € geahndet.

§ 11 Verwaltungsgebühren

Die Erhebung von Verwaltungsgebühren richtet sich nach der Verwaltungsgebührensatzung nebst Gebührentarif der Stadt Rheda-Wiedenbrück in der jeweils gültigen Fassung.

§ 12 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Rheda-Wiedenbrück in Kraft.

Sie tritt 2 Jahre nach ihrer Veröffentlichung außer Kraft.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung wird hiermit gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202) und § 4 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert am 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741), öffentlich bekannt gemacht.

Dabei weise ich auf die Rechtsfolge und die Frist des § 7 Abs. 6 GO hin:

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung kann gegen diese Satzung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt.
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss über die Satzung vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Rheda-Wiedenbrück, den 02.04.2020

Der Bürgermeister

Theo Mettenborg