

Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum im Gebiet der Stadt Fröndenberg

Auf dem Gebiet der Stadt Fröndenberg besteht erhöhter Wohnungsbedarf. Daher hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am XX.XX.XX gem. § 10 Abs. 1 Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) beschlossen, dass die Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken und der Leerstand von Wohnraum im gesamten Stadtgebiet unter Genehmigungsvorbehalt steht.

§1 Gegenstand der Satzung

(1) Die Satzung hat den Schutz von Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie einzelner vermieteter Wohnräume vor ungenehmigter Zweckentfremdung zum Inhalt. Sie gilt für Wohnräume im gesamten Gebiet der Stadt Fröndenberg, die am -Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung- Wohnraum waren oder danach wurden.

(2) Nicht betroffen ist geförderter Wohnraum im Sinne des §1 Abs.1 Nr.1 -3 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (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 zusammen mit anderen Räumen) die Führung eines selbstständigen 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 dem XX.XX.20XX und seitdem ohne Unterbrechung anderen als Wohnzwecken diente oder leer stand,
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 Eigentümerinnen und Eigentümern als Zweit- oder Ferienwohnung dient,
7. er sich eigengenutzt in einem Eigenheim nach § 29 Nr. 1 WFNG NRW oder in 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. Der Verfügungsberechtigte hat die erfolglosen Vermietungsbemühungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu belegen.

§3 Zweckentfremdung

Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn ihm durch die Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten 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,

4. beseitigt wird (Abbruch).

(2) Wird eine Zweckentfremdung nach Abs.1 festgestellt, ist der/dem Verfügungsberechtigten und der Nutzerin bzw. dem Nutzer aufzugeben, 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 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 in unmittelbarer Nähe zum zweckentfremdeten Wohnraum neu geschaffen.
2. Der Ersatzwohnraum wird von der Inhaberin/vom Inhaber der Zweckentfremdungsgenehmigung geschaffen.
3. Der Ersatzwohnraum wird im zeitlichen Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen.
4. Der neu zu schaffende Wohnraum darf in der Regel nicht kleiner als der von der Zweckentfremdung betroffene Wohnraum sein. Darüber hinaus dürfender Wohnungszuschnitt und der Ausstattungsstandard des neu zu schaffenden Wohnraums nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise von denen des zweckentfremdeten Wohnraumes abweichen.
5. Der Ersatzwohnraum muss dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.
6. Die öffentlich rechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens muss sich aus prüfbaren Unterlagen ergeben, z. B. durch eine positive Bauvoranfrage.

§6 Genehmigung gegen 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 beträgt die einmalige Ausgleichszahlung 500,-€/m² Wohnfläche. Eine Zweckentfremdung oder ein Leerstand von mehr als zehn Jahren ist als dauerhaft anzusehen. Die Ausgleichszahlung ist mit jährlich drei Prozentpunkten über dem Basiszinssatz 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 wird eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung in Höhe von 3,50€/m²Wohnfläche erhoben.

(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 (§2Abs.3), ist auf Antrag ein Negativattest auszustellen.

§8 Auskunfts-und Betretungsrecht

(1) Die dinglich Verfügungsberechtigten und die Besitzerinnen und Besitzer des Wohnraums haben der Stadt 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 Fröndenberg 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 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 leerstehender Wohnraum auf Grund seines baulichen Zustands unvermietbar, kann eine Instandsetzung angeordnet werden. Die §§ 4 bis 7 WAG NRW sind entsprechend anzuwenden.

§10 Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen Bestimmungen dieser Satzung werden nach § 27 WFNG 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 Fröndenberg in der jeweils gültigen Fassung.

§12 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Veröffentlichung in den Fröndenberger Bekanntmachungen, Amtsblatt der Stadt Fröndenberg, in Kraft.

Sie tritt 5 Jahre nach ihrer Veröffentlichung außer Kraft