

Erläuterungen, Fragen und Antworten der Stadt Rheda-Wiedenbrück zum Thema Wohnraumschutz und Zweckentfremdung

Was sind die rechtlichen Grundlagen zur Genehmigungspflicht von Wohnraumzweckentfremdung?

Die rechtlichen Grundlagen sind § 7 Abs. 1 und 2 und § 41 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in Verbindung mit § 10 Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) und die aufgrund dieser durch den Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück am 30. März 2020 erlassene Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum im Gebiet der Stadt Rheda-Wiedenbrück (Wohnraumschutzsatzung), welche am 03.04.2020 in Kraft trat.

Warum ist die Zweckentfremdung von Wohnraum genehmigungspflichtig?

Preiswerter Wohnraum ist knapp in Rheda-Wiedenbrück. Die Bevölkerung der Stadt Rheda-Wiedenbrück wächst seit Jahren beständig. Der Schutz und Erhalt der Wohnungsbestände hat deswegen eine wichtige Funktion. Ziel ist, Wohnraumversorgung der Rheda-Wiedenbrücker Bevölkerung zu angemessenen Bedingungen zu gewährleisten und Wohnraum vor ungenehmigter Zweckentfremdung zu schützen. Daher bedarf die Nutzung von Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken und der Leerstand von Wohnraum im Stadtgebiet der Genehmigung durch den Fachbereich Soziales und Bürgerservice -Wohnungswesen-.

Ich bin Mieter einer Wohnung und möchte eines der Zimmer über ein Internetportal an zahlende Gäste weitervermieten. Muss ich mich um eine Genehmigung kümmern?

Die Verwendung von Wohnraum zum Zweck einer dauernden Fremdenbeherbergung, zum Beispiel durch gewerbliche Zimmervermietung oder die Einrichtung von Schlafstellen stellt die Aufgabe des Wohnzwecks und somit eine genehmigungspflichtige Zweckentfremdung dar. Fällt die Art und Dauer dieser Nutzung unter den Schutzzweck der Satzung, müssen Sie die Zweckentfremdung auch als Mieter beantragen. Die Genehmigungspflicht gilt gleichermaßen für Nutzungsberechtigte, in diesem Fall Sie als Mieter, und Verfügungsberechtigte, dazu gehören beispielsweise Vermieter oder Hausverwalter.

Fällt jegliche Art von Wohnraum unter den Schutzzweck der Satzung?

Die Satzung gilt für Miet- und Genossenschaftswohnungen, nicht eigengenutzte Eigentumswohnungen sowie einzeln vermietete Wohnräume im Gebiet der Stadt Rheda-Wiedenbrück, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung Wohnraum waren oder danach werden und auch als Wohnraum nutzbar sind. Ausgenommen ist Wohnraum, der den Eigentümern als selbstgenutzte Zweit- oder Ferienwohnung dient oder sich eigengenutzt in einem Eigenheim bzw. einer eigengenutzten Eigentumswohnung befindet. Weitere Ausnahmefälle sind in der Wohnraumschutzsatzung aufgeführt.

Ist jede zweckfremde Nutzung von nun an grundsätzlich verboten?

Nein. Die Wohnraumschutzsatzung bietet im Sinne des maßvollen Eingriffs in die Eigentumsrechte der Verfügungsberechtigten eine Reihe von Ausnahmeregelungen. So liegt keine Zweckentfremdung vor, wenn beispielsweise weniger als 50 Prozent der Wohnfläche als Büro genutzt werden. Grundsätzlich gelten Leerstände unter 3 Monaten oder aufgrund von unverzüglich anstehenden Umbauten, Instandsetzungen oder Modernisierungen auch für längere Zeiträume nicht als Zweckentfremdung. Ebenfalls nicht zweckentfremdet gilt Wohnraum, der als Zweit- oder Ferienwohnung durch einen Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten genutzt wird. Weitere Ausnahmeregelungen finden Sie in der Satzung.

Welche Voraussetzungen bestehen zur Genehmigung einer Zweckentfremdung?

Eine Genehmigung wird auf Antrag bei der Stadt Rheda-Wiedenbrück dann erteilt, wenn besondere öffentliche oder überwiegend schutzwürdige private Interessen an der Zweckentfremdung das allgemeine öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen. Darüber hinaus kann eine Genehmigung auch dann erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des

Wohnraums durch Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere durch Bereitstellen von adäquatem Ersatzwohnraum oder durch Entrichtung einer angemessenen Ausgleichszahlung Rechnung getragen wird. Näheres regelt die Satzung in § 4, § 5 und § 6.

Ich möchte eine Wohnung zukünftig als Arztpraxis vermieten. Erübrigt sich eine baurechtliche Genehmigung der Maßnahme im Falle einer genehmigten Zweckentfremdung im Rahmen der Wohnraumschutzsatzung?

Nein. Die wohnungsrechtliche Genehmigung zur Zweckentfremdung ersetzt keine nach anderen Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen (z.B. des Baurechts). Welche Konsequenzen drohen bei einer nicht genehmigten Zweckentfremdung? Wer Wohnraum gegen die Bestimmungen dieser Satzung zweckentfremdet, kann mit einer Geldbuße von mindestens 500 Euro und bis zu 50.000 Euro belegt werden. Werden Auskünfte gemäß der Mitwirkungspflicht aus § 8 Abs. 1 der Satzung nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorgelegt, droht eine Geldbuße von bis zu 3.000 Euro. Zudem sieht § 9 der Satzung die Anordnung vor, die ungenehmigte Zweckentfremdung in angemessener Frist zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen. Im Falle leerstehenden Wohnraums, der aufgrund seines baulichen Zustands als nicht vermietbar gilt, kann eine Instandsetzung angeordnet werden.

Ich habe eine vermutete Zweckentfremdung an die Stadt Rheda-Wiedenbrück gemeldet. Warum hat sich seitdem an dem Sachverhalt nichts geändert?

Da es sich bei der Wohnraumschutzsatzung um einen Eingriff in die Eigentumsrechte handelt und der Vorgang äußerst sorgfältig und rechtssicher behandelt werden muss, kann die Prüfung des Sachverhalts, entsprechende Maßnahmen und Genehmigungen sowie schlussendlich die Rückführung des Wohnraums zu Wohnzwecken einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen.

Weitere Gründe können sein:

1. Der gemeldete Wohnraum fällt nicht unter den Schutzzweck der Satzung oder die Räume gelten im Sinne der Satzung nicht als Wohnraum.
2. Eine Prüfung ergab, dass die vermutete Nutzung im Sinne der Satzung keine Zweckentfremdung darstellt.
3. Die Zweckentfremdung wurde aufgrund besonderer öffentlicher oder schutzwürdiger privater Interessen genehmigt. Liegen diese nicht zur Genüge vor, kann eine Genehmigung auch aufgrund der Erbringung adäquater Ausgleichsmaßnahmen erfolgt sein.
4. Das behördliche oder gerichtliche Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Auskünfte über die konkreten Einzelfälle erteilen können.