

Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum (Wohnraumschutzsatzung)

Der Rat der Stadt Dormagen hat in seiner Sitzung vom xx.xx.2023 auf Grund des § 12 Absatz 1 des Wohnraumstärkungsgesetzes (WohnStG) vom 13. Juni 2021 (GV.NRW. S. 765) in Verbindung mit den §§ 7 Abs. 1 und 2, 41 und 77 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666, SGV NRW 2023) sowie der §§ 4 und 5 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21. Oktober 1969 (GV.NRW. 1969 S. 712) folgende Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Satzung

Mit dieser Satzung soll die Wohnraumversorgung der Bevölkerung in Dormagen gewährleistet und Leerstand von Wohnraum vermieden werden.

§ 2 Gefährdung der Wohnraumversorgung

- (1) Im Gebiet der Stadt Dormagen ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet. Es besteht ein erhöhter Wohnraumbedarf.
- (2) Das von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen in Auftrag gegebene „Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen (Gebietskulissen) ordnet die Stadt Dormagen jeweils in der Stufe 4 im Bedarfsniveau für Mietwohnraum und Wohneigentum sowie im Kostenniveau für Mietwohnraum und Wohneigentum ein.

§ 3 Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraummangellage

Die Stadt Dormagen ergreift – neben dem Erlass dieser Satzung – folgende Maßnahmen, um die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im Gültigkeitszeitraum dieser Satzung zu verbessern:

1. Durch Ratsbeschluss wurde die WORADO – Wohnraumgesellschaft mbH & Co. KG zur Schaffung von Wohnraum in Dormagen gegründet. Das langfristige Ziel besteht in der Sicherstellung von modernem, adäquatem und preiswertem Mietraum sowie darin, das Mietniveau in Dormagen ausgeglichen, stabil und erschwinglich zu halten. Der Wohnraum soll zumindest in Teilen öffentlich gefördert sein. Hierzu sollen Investitions- und Fördermittel beim Land NRW, dem Bund und der EU akquiriert werden.
2. Mit dem Sonderprogramm „Wohnungsbau 2022“ beabsichtigt die Stadt, die Entwicklung von neuem Wohnraum weiter voranzutreiben. Umgesetzt werden soll das Wohnungsbauprogramm von der Wohnraumgesellschaft WORADO.

§ 4 Sachlicher Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung umfasst freifinanzierten Wohnraum im Gebiet der Stadt Dormagen, der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung Wohnraum war oder danach wurde. Der Wohnraum darf nur mit Genehmigung leer stehen.
- (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 Leerstand nach dieser Satzung sind:
 1. die über den Wohnraum Verfügungsberechtigten, natürlichen oder juristischen Personen oder rechtsfähigen Personengesellschaften, also insbesondere Eigentümerinnen und Eigentümer, Erbbauberechtigte, die auf Grund 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 sind sämtliche 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 Bewohnbarkeit 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 Aufsichtspersonen auf einem Betriebsgelände, Hausmeisterwohnung im Schulgebäude),

2. er bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung und seitdem ohne Unterbrechung anderen als Wohnzwecken diente,
3. Wohnraum noch nicht bezugsfertig ist,
4. baurechtlich eine Wohnnutzung 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 WohnStG gilt entsprechend.,
6. der Wohnraum auf Grund der Umstände des Einzelfalls nachweislich nicht mehr vom Markt angenommen wird, z. B. wegen der Größe, des Grundrisses oder auf Grund von unerträglichen Umwelteinflüssen,

§ 7 Zweckentfremdung (Leerstand)

- (1) Die Zweckentfremdung von Wohnraum bedarf einer Genehmigung. Ohne Genehmigung ist jedes Handeln oder Unterlassen von Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten verboten, durch das Wohnraum seiner eigentlichen Zweckbestimmung entzogen wird.
- (2) Eine Zweckentfremdung im Sinne dieser Satzung liegt insbesondere vor, wenn Wohnraum länger als sechs Monate leer steht. Als Beginn des Leerstehens gilt grundsätzlich das Ende des letzten Mietverhältnisses, bei Neubauten der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit.

§ 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) Ein überwiegendes öffentliches Interesse kann insbesondere vorliegen, wenn
 1. der Wohnraum zur Verwirklichung städtebaulicher Ziele beseitigt werden muss oder dieser
 2. aus Denkmalschutzgründen nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt werden kann oder
 3. ein vordringlicher Bedarf an Einrichtungen oder Diensten besteht, um die soziale und gesundheitliche Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen.
- (3) Ein überwiegendes privates Interesse kann insbesondere vorliegen, wenn

1. Geschäfts- oder Gewerbebetriebe erweitert werden müssen, um eine wirtschaftliche Existenzgefährdung abzuwenden und
 2. die Versagung der Genehmigung unabdingbar zu einer unmittelbaren Notlage oder zu einer Abwanderung des Unternehmens führen würde.
- (4) Ein beachtliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum gleicht das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums in der Regel aus. Ein beachtliches Angebot liegt vor, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:
1. der Ersatzwohnraum wird innerhalb des Gemeindegebietes geschaffen,
 2. zwischen der Zweckentfremdung und der Bereitstellung von Ersatzwohnraum besteht ein zeitlicher Zusammenhang,
 3. die Verfügungsberechtigung über den zweckentfremdeten und den Ersatzwohnraum stimmen überein,
 4. der Ersatzwohnraum ist nicht kleiner als der durch die Zweckentfremdung entfallene Wohnraum,
 5. der Ersatzwohnraum darf nicht als Luxuswohnraum anzusehen sein, der den Standard des durch die Zweckentfremdung entfallenden Wohnraums in besonders erheblicher Weise überschreitet und
 6. der Ersatzwohnraum dem Wohnungsmarkt in gleicher Weise wie der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum zur Verfügung steht.
- (5) Das Ersatzwohnraumangebot kann durch Nebenbestimmungen gesichert werden.
- (6) Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn die Gemeinde innerhalb von sechs Monaten ab vollständigem Einreichen der Antragsunterlagen nicht entschieden hat. Die Genehmigung der Zweckentfremdung erlischt mit einem Wechsel der Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten oder der Änderung des Verwendungszwecks, es sei denn, dass der Ersatzwohnraum geschaffen oder eine einmalige Ausgleichszahlung nach § 9 dieser Satzung geleistet wurde.
- (7) 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 das Leerstehenlassen von Wohnraum bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit für die Schaffung neuen Wohnraums mindestens teilweise kompensiert werden, wenn kein Ersatzwohn-

raum 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 orientiert sich im Geltungsbereich dieser Satzung an den durchschnittlichen Neubaukosten/qm des geförderten Wohnungsbaus in Dormagen im Zeitpunkt der Antragstellung.

§ 10 Besondere Pflichten bei Leerstand

Im Fall eines Leerstandes von Wohnraum gelten für die oder den Verfügungsberechtigten die in § 17 Abs. 1 bis 3 Wohnraumstärkungsgesetz genannten besonderen Verpflichtungen.

§ 11 Anordnungen bei Zweckentfremdung

- (1) Wird entgegen des Verbots der Zweckentfremdung Wohnraum nicht zum Wohnen genutzt, kann die Gemeinde die in § 15 Wohnraumstärkungsgesetz vorgesehenen Anordnungen (Wohnnutzungs-, Räumungs- und Wiederherstellungsgebot) treffen.
- (2) Bei einer festgestellten Zweckentfremdung wird der oder dem Verfügungsberechtigten oder der/dem Nutzungsberechtigten unter Fristsetzung aufgegeben, den Wohnraum wieder zu Wohnzwecken zu verwenden.
- (3) Wird die Wiederherstellung des Wohnraums angeordnet, ist der Zustand, der vor der bestimmungswidrigen Nutzung bestanden hat, auf eigene Kosten wiederherzustellen oder zumindest ein gleichwertiger Zustand zu schaffen. § 15 Abs. 2 Satz 2 ff. Wohnraumstärkungsgesetz ist zu beachten. Unzumutbar ist insbesondere ein Aufwand, soweit dieser innerhalb der folgenden zehn Jahre nur unerheblich hinter den Kosten eines vergleichbaren Ersatzbaus zurückbleibt.

§ 12 Mitwirkungs- und Duldungspflichten

- (1) Verfügungsberechtigte und die in § 16 Wohnraumstärkungsgesetz genannten Verpflichteten haben den Bediensteten der Stadt Dormagen alle Auskünfte zu erteilen und alle Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften dieser Satzung zu überwachen.
- (2) Die Bediensteten der Stadt Dormagen sind gemäß § 18 Abs. 1 Satz 1 Wohnraumstärkungsgesetz berechtigt, den Wohnraum zu betreten und den Sachverhalt zu ermitteln.

§ 13 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
 1. Wohnraum ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung länger als sechs Monate leer stehen lässt, 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),
 4. wer die Anzeige zum Leerstand nicht oder nicht rechtzeitig vornimmt, oder die Angaben nicht oder nicht rechtzeitig macht, oder die Nachweise nicht oder nicht rechtzeitig erbringt (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 11 WohnStG),
- (2) Gemäß § 21 Abs. 4 Wohnraumstärkungsgesetz kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € 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 vom 19.11.2021, in Kraft getreten am 21.12.2021.

§ 15 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am xx.xxx.2023 in Kraft.
- (2) Die Gültigkeit der Satzung wird auf 5 Jahre befristet und tritt somit am xx.xx.2028 außer Kraft.