

Satzung der Landeshauptstadt Düsseldorf zum Schutz und Erhalt von Wohnraum vom 04. Oktober 2019

Düsseldorfer Amtsblatt Nummer 41 vom 12.10.2019
Redaktioneller Stand: November 2020

Der Rat der Stadt Düsseldorf hat in seiner Sitzung am 29. August 2019 aufgrund § 10 Abs. 1 des Wohnungsaufsichtsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (WAG NRW), in der Fassung vom 10.04.2014 (GV.NRW vom 29.04.2014, S. 269) in Verbindung mit § 7 Abs. 1 und § 41 Abs.1 der Gemeindeordnung NRW vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666, SGV NRW 2023) folgende Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum im Gebiet der Stadt Düsseldorf beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Satzung

Das Stadtgebiet der Stadt Düsseldorf ist ein Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf. Freifinanzierter Wohnraum darf in Düsseldorf ohne Genehmigung nicht anderen als Wohnzwecken zugeführt werden oder leer stehen.

§ 2 Wohnraum

(1) Wohnraum im Sinne der Satzung sind sämtliche Wohnungen und einzelne Wohnräume, 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 selbständigen Haus-halts ermöglichen.
Die subjektive Bestimmung trifft die/der Ver-fügungsberechtigte ausdrücklich oder durch nach außen erkennbares schlüssiges Verhalten, z.B. durch die erstmalige Nutzung zu Wohnzwecken oder durch Umwidmung.

(3) Wohnraum im Sinne dieser Satzung liegt nicht vor, wenn

- ... dieser dem Wohnungsmarkt nicht allgemein 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).
- ... der Raum bereits vor dem Inkrafttreten dieser Satzung und seitdem ohne Unterbrechung anderen als Wohnzwecken dient. Gewerblich, gewerbeähnlich oder beruflich genutzte Räume dürfen auch bei einem Nutzerwechsel weiterhin entsprechend genutzt bleiben. Ausgenommen hiervon sind Zweckentfremdungen nach § 3 Absatz 1, Ziffer 2.
- ... baurechtlich eine Wohnnutzung nicht zulässig und auch nicht genehmigungsfähig ist,
- ... der Wohnraum einen vom Verfügungsberechtigten nicht zu vertretenden, schwe-ren Mangel bzw. Missstand aufweist, und ein ordnungsgemäßer Zustand nicht mit einem objektiv wirtschaftlichen und zumutbaren Aufwand wieder hergestellt werden kann. Wirtschaftlich zumutbar sind bauliche Maßnahmen, bei denen die damit verbundenen laufenden Aufwen-dungen (Kapital- und Bewirtschaftungskosten) durch entsprechende Erträge ins-besondere auch durch

Inanspruchnahme öffentlicher oder sonstiger Fördermittel gedeckt werden können.

- ... der Wohnraum aufgrund der Umstände des Einzelfalls nachweislich nicht mehr vom Markt angenommen wird, z. B. wegen seiner Größe, seines Grundrisses oder aufgrund von unerträglichen Umwelteinflüssen.

§ 3 Zweckentfremdung

(1) Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er durch die Verfügungsberechtigte / den Verfügungsberechtigten, der Nutzerin / dem Nutzer anderen als Wohnzwecken zugeführt wird oder der Wohnraum leer steht oder abgebrochen werden soll. Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum

- ... überwiegend für gewerbliche, gewerbeähnliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
- ... für die Zwecke einer gewerblichen oder gewerbeähnlichen Zimmervermietung oder für Zwecke der Fremdenbeherbergung überlassen oder genutzt wird. Eine gewerbliche oder gewerbeähnliche Zimmervermietung liegt vor, wenn der Wohnraum von einem Untervermieter oder vom Eigentümer jeweils nur für kurze Dauer an häufig wechselnde Nutzer überlassen wird und dabei eine Miete erzielt wird, die bei einer auf Dauer angelegten Vermietung nicht zu erzielen wäre. Eine Überlassung nur für kurze Dauer an häufig wechselnde Nutzer liegt insbesondere vor, wenn diese die Räume nur vorübergehend ohne Meldung als Wohnsitz nutzen.
- ... baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
- ... länger als 6 Monate vermeidbar leer steht, obwohl seine Vermietbarkeit objektiv möglich ist. Soll Wohnraum modernisiert, saniert oder umgebaut werden, kann eine Genehmigung auf der Grundlage eines realistischen Planungskonzeptes für einen der Baumaßnahme angemessenen Zeitraum befristet erteilt werden. Eine Überschreitung der Genehmigungsfrist kann gemäß § 4 Abs. 4 Ziff. 2 mit monatlichen Ausgleichszahlungen für den vorübergehenden weiteren Wohnraumverlust belegt werden.
- ... ganz oder teilweise abgebrochen wird.

(2) Eine Zweckentfremdung liegt nicht vor, wenn

- ... überwiegend eigengenutzter Wohnraum für bis zu 12 Wochen im Kalenderjahr für die Zwecke einer gewerblichen oder gewerbeähnlichen Zimmervermietung oder Fremdenbeherbergung überlassen oder genutzt wird,
- ... eine Wohnung durch die Verfügungsberechtigte / den Verfügungsberechtigten oder die Nutzerin/ dem Nutzer zu gewerblichen, gewerbeähnlichen oder beruflichen Zwecken mitbenutzt wird, insgesamt jedoch die Wohnnutzung überwiegt (über 50 v. H. der Fläche) und Räume nicht im Sinne von Abs. 1 Nr.3 baulich verändert wurden,
- ... Wohnraum nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er bestimmungsgemäß der/dem Verfügungsberechtigten als Zweit- oder Ferienwohnung dient,
- ... der Wohnraum mit anderem Wohnraum zur weiteren Wohnnutzung zusammengelegt oder der Wohnraum geteilt wird,

- ... Wohnraum im eigengenutzten Wohneigentum zweckfremd genutzt wird, auch wenn die Wohnraumnutzung untergeordnet ist
- ... bislang eigengenutztes Wohneigentum abgebrochen werden soll.
- ... es sich um eine Einliegerwohnung handelt.

§ 4 Genehmigung

(1) Eine Genehmigung zur Zweckentfremdung wird auf Antrag erteilt, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen. Wenn sechs Monate nach Antragstellung keine Entscheidung von der Verwaltung vorliegt, gilt die Genehmigung als erteilt.

(2) Die Genehmigung kann befristet, unter Auflagen oder Bedingungen und mit dem Vorbehalt des Widerrufs erteilt werden.

(3) Vorrangige öffentliche Belange für eine Zweckentfremdung sind in der Regel gegeben, wenn der Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen (z. B. für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke) oder lebenswichtigen Diensten (z. B. ärztliche Betreuung) verwendet werden soll, die gerade an dieser Stelle der Stadt Düsseldorf dringend benötigt werden und für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können.

(4) In Fällen eines überwiegenden schutzwürdigen privaten Interesses wird eine Genehmigung insbesondere dann erteilt, wenn

1. a) dem drohenden Wohnraumverlust ein adäquates und realistisches Ersatzwohnraumangebot gegenüber steht oder

b) eine einmalige Abstandszahlung gemessen am Wohnwert des betroffenen Wohnraums unter Zugrundelegung der jeweils aktuellen Grundpauschale des Förderbetrages der Einkommensgruppe A pro Quadratmeter im Neubau nach den Wohnraumförderungsbestimmungen geleistet wird,

2. die Zweckentfremdung nur zeitlich begrenzt erfolgen soll und hierfür monatliche Ausgleichszahlungen in Höhe der jeweils aktuellen Bewilligungsmiete für die Einkommensgruppe A nach den Wohnraumförderungsbestimmungen entrichtet werden.

3. die wirtschaftliche Existenz des Verfügungsberechtigten bei einer Versagung der Zweckentfremdungsgenehmigung ernsthaft gefährdet wäre. Zum Nachweis kann hierzu das Gutachten eines anerkannten unabhängigen Sachverständigen verlangt werden.“

(5) Die Genehmigung wirkt für und gegen eine/n Rechtsnachfolgerin/Rechtsnachfolger, es sei denn, sie wird ausschließlich durch ein überwiegendes schutzwürdiges privates Interesse des/der Antragsteller/in begründet. Sie erlischt,

außer in Fällen des Abs. 4 Ziff. 1 und 2, regelmäßig mit dem Ende der Verfügungs- oder Nutzungsberechtigung des/der Genehmigungsinhabers/in.

§ 5 Negativattest

Bei Maßnahmen, für die eine Genehmigung nicht erforderlich ist, weil Wohnraum nicht vorhanden ist (§ 2 Abs. 3) oder eine Zweckentfremdung nicht vorliegt (§ 3 Abs.2) wird auf Antrag ein Negativattest ausgestellt.

§ 6 Zweckentfremdungsgenehmigungen bei bewohntem Wohnraum

Die Genehmigung wird bei bewohntem Wohnraum nur unter der aufschiebenden Bedingung erteilt, dass diese erst wirksam wird, wenn die Mieter/-innen den Wohnraum verlassen haben.

§ 7 Anordnungen

(1) Bei einer ungenehmigten Zweckentfremdung von Wohnraum kann der/dem Verfügungsberechtigten bzw. der Nutzerin/dem Nutzer aufgegeben werden, die Zweckentfremdung in angemessener Frist zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen.

(2) Ist Wohnraum durch bauliche Veränderungen oder durch fortlaufende unterlassene Instandhaltung unbewohnbar geworden, kann die Wiederherstellung des früheren oder eines gleichwertigen Zustandes des Wohnraums angeordnet werden.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 9 Verwaltungsgebühren

Amtshandlungen nach dieser Satzung sind gebührenpflichtig.

Die Höhe der Gebühren richtet sich nach der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Düsseldorf in der jeweils gültigen Fassung.

§ 10 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

zuletzt geändert durch Satzung vom 08.10.2020 (Ddf. Amtsblatt Nr. 44 vom 30. 10. 2020)

Sie wird nach 20 Monaten sowie in Abständen von jeweils 20 Monaten evalu-iert und tritt 5 Jahre nach ihrer Veröffent-lichung außer Kraft.