

FAQ

Fragen und Antworten 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 NRW¹) in Verbindung mit § 10 Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW²) und § 12 des Gesetzes zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz – WohnStG³) und die aufgrund dieser durch den Rat der Stadt Aachen am 01. März 2022 erlassene Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Aachen (Wohnraumschutzsatzung⁴).

Aus welchen Gründen ist Zweckentfremdung von Wohnraum genehmigungspflichtig?

Die Bevölkerung der Stadt Aachen wächst seit Jahren beständig. Es besteht ein erhöhter Wohnungsbedarf, zudem verringert sich das Angebot für bezahlbare Wohnoptionen (vgl. Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung). Mit dieser Satzung soll die Wohnraumversorgung der Aachener Bevölkerung zu angemessenen Bedingungen gewährleistet und Wohnraum 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 durch den Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration.

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

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 Stadtgebiet Aachen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung Wohnraum waren oder danach werden und auch als Wohnraum nutzbar sind. Ausnahmefälle finden Sie 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 6 Monaten oder aufgrund von unverzüglich anstehenden Umbauten, Instandsetzungen oder Modernisierungen auch für längere Zeiträume nicht als Zweckentfremdung. Weitere Ausnahmeregelungen finden Sie in der Satzung.

¹ Verlinkung zur GO NRW: https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=2320021205103438063

² Verlinkung zum WAG NRW: https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=10000000000000000320

³ Verlinkung zum WohnStG NRW:

https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_bes_text?sg=0&menu=0&bes_id=46087&aufgehoben=N&anw_nr=2

⁴ Verlinkung zum PDF-Dokument der Wohnraumschutzsatzung

Welche Voraussetzungen bestehen zur Genehmigung einer Zweckentfremdung?

Eine Genehmigung wird auf Antrag bei der Stadt Aachen 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 den §§ 8 bis 11.

Ich möchte eine Wohnung zukünftig als Gewerbe 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 bis zu 500.000 Euro belegt werden. Werden Auskünfte gemäß der Mitwirkungspflicht aus § 18 Abs. 1 der Satzung nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorgelegt, droht ebenfalls eine Geldbuße. Zudem sieht § 13 der Satzung die Anordnung vor, die ungenehmigte Zweckentfremdung in angemessener Frist zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen. Im Falle leer stehenden Wohnraums, der aufgrund seines baulichen Zustands als nicht vermietbar gilt, kann eine Instandsetzung angeordnet werden.

Werden weitere Kosten oder Gebühren fällig?

Ja. Für Amtshandlungen nach dem Wohnungsaufsichtsrecht sowie für Amtshandlungen für den Bereich der Zweckentfremdung von Wohnraum können Gebühren erhoben. Die Höhe der Gebühr richtet sich u.a. nach der Amtshandlung. So beträgt die Gebühr für die Anordnung einer Erfüllung von Mindestanforderungen an Wohnraum je Wohnung in einem Objekt zwischen 250,00 und 500,00 Euro. Für eine Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum beträgt die Gebühr mindestens 500,00 Euro. Die Gebühr für die Erteilung eines Negativattests beträgt zwischen 25,00 und 450,00 Euro. Für den Erlass einer Anordnung zur Erteilung von Auskünften oder zur Vorlage von Unterlagen kann eine zusätzliche Gebühr von 100,00 Euro erhoben werden.

Ich habe eine vermutete Zweckentfremdung über das von der Stadt Aachen angebotene Formular 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:

- Der gemeldete Wohnraum fällt nicht unter den Schutzzweck der Satzung oder die Räume gelten im Sinne der Satzung nicht als Wohnraum.
- Eine Prüfung ergab, dass die vermutete Nutzung im Sinne der Satzung keine Zweckentfremdung darstellt.
- 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.
- 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.

Unterliegen Ferienwohnungen von Privatvermietern, die länger als 5 Jahre betrieben werden, der Genehmigungspflicht?

Nein. Wohnraum im Sinne der Satzung liegt nicht vor, wenn dieser bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung und seitdem ohne Unterbrechung anderen als Wohnzwecken diente. Dies gilt jedoch ausdrücklich nicht, wenn ein Verstoß gegen eine öffentlich-rechtliche Vorschrift (z. B. Bauordnungsrecht) vorliegt.

Befreit die Mitgliedschaft im aachen tourist service e.V. Privatvermieter von der Genehmigungspflicht?

Nein. Die Genehmigungspflicht besteht auch im Falle der Mitgliedschaft in einer städtisch anerkannten Tourismusorganisation.