

Herrn
Klaus Konrad Pesch
Bürgermeister der Stadt Ratingen

Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN
im Rat der Stadt Ratingen
Tel.: 02102-550 1240
fraktion@gruene-ratingen.de

20.08.2020

im Hause

Antrag zu TOP 10 StUmA 20.08.2020

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

wir beantragen mit folgendem Beschlussvorschlag

1. Der Rat beschließt die nachfolgende Fassung der Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum (Wohnraumschutzsatzung).
2. Der Rat beauftragt die Verwaltung, die Satzung 20 Monate nach Inkrafttreten zu evaluieren und dem Rat die Ergebnisse vorzulegen.

Sachdarstellung

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Ratingen ist weiterhin deutlich angespannt. Insbesondere bei gewerblichen Kurzzeitvermietungen besteht dringender Handlungsbedarf, da sich hier erkennbar ein Trend abzeichnet, der zu dauerhaftem Entzug von Mietwohnungen und Preissteigerung führt.

Weiterer Handlungsbedarf besteht bei dauerhaft leerstehenden Wohnungen. Mit der Wohnraumschutzsatzung wird die Grundlage geschaffen, Leerstand systematisch zu erfassen und zu verhindern.

Um der Verknappung von Wohnraum entgegen wirken zu können, müssen alle rechtlichen Möglichkeiten genutzt werden.

Weitere Begründung erfolgt ggf. mündlich.

Mit freundlichen Grüßen



Christian Otto
Fraktionsvorsitzender

- Anlage -

Anlage 1

Satzung der Stadt Ratingen zum Schutz und Erhalt von Wohnraum vom 04.07.2019
Die Stadt Ratingen erlässt auf Grund § 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 Ratingen.

§ 1 Gegenstand der Satzung

Das Stadtgebiet der Stadt Ratingen ist ein Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf.
Freifinanzierter Wohnraum darf in Ratingen 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 Haushalts ermöglichen.

Die subjektive Bestimmung trifft die/der Verfügungsberechtigte 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

1. dieser dem Wohnungsmarkt nicht allgemein zur Verfügung steht, weil das Wohnen in einem räumlichen Zusammenhang an eine bestimmte Tätigkeit geknüpft ist (z. B. Wohnraum für Aufsichtsperson auf Betriebsgelände, Hausmeisterwohnung im Schulgebäude).
2. der Raum bereits vor dem Inkrafttreten dieser Satzung und seitdem ohne Unterbrechung anderen als Wohnzwecken dient. Gewerblich genutzte Räume dürfen auch bei einem Nutzerwechsel weiterhin gewerblich genutzt bleiben.
3. baurechtlich eine Wohnnutzung nicht zulässig und auch nicht genehmigungsfähig ist,
4. der Wohnraum einen vom Verfügungsberechtigten nicht zu vertretenden, schweren 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 Aufwendungen (Kapital- und Bewirtschaftungskosten) durch entsprechende Erträge insbesondere auch durch Inanspruchnahme öffentlicher oder sonstiger Fördermittel gedeckt werden können.
5. 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

1. überwiegend für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
2. für die Zwecke einer gewerblichen Zimmervermietung oder für Zwecke der Fremdenbeherbergung überlassen oder genutzt wird. Eine gewerbliche Zimmervermietung liegt vor, wenn der Wohnraum von einem gewerblichen Zwischenmieter 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.
3. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
4. länger als 6 Monate leer steht,

5. ganz oder teilweise abgebrochen wird.

(2) Eine Zweckentfremdung liegt nicht vor, wenn

1. Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, instand gesetzt oder modernisiert wird oder veräußert werden soll und deshalb vorübergehend, jedoch nicht länger als 12 Monate, unbewohnbar ist oder leer steht,
2. eine Wohnung durch die Verfügungsberechtigte / den Verfügungsberechtigten oder die Nutzerin/ dem Nutzer zu gewerblichen 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,
3. Wohnraum nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er bestimmungsgemäß der/dem Verfügungsberechtigten als Zweit- oder Ferienwohnung dient,
4. der Wohnraum mit anderem Wohnraum zur weiteren Wohnnutzung zusammengelegt oder der Wohnraum geteilt wird,
5. Wohnraum im selbstgenutztem Wohneigentum zweckfremd genutzt wird, auch wenn die Wohnraumnutzung untergeordnet ist
6. bislang selbstgenutztes Wohneigentum abgebrochen werden soll.
7. 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) 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 Ratingen dringend benötigt werden und für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können.

(3) Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind insbesondere gegeben, wenn die wirtschaftliche Existenz des Verfügungsberechtigten bei einer Versagung der Zweckentfremdungsgenehmigung ernsthaft gefährdet wäre.

(4) Die Genehmigung wirkt für und gegen eine/n Rechtsnachfolgerin/ Rechtsnachfolger.

§ 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

Zu widerhandlungen 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 Ratingen in der jeweils gültigen Fassung.

§ 10 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ratingen in Kraft. Sie tritt 2 Jahre nach ihrer Veröffentlichung außer Kraft und wird 20 Monate nach Inkrafttreten evaluiert.
