

Wie funktioniert eine Zweckentfremdungssatzung?

Informationen des Netzwerks »Stadt für Alle«

1. Was bedeutet Zweckentfremdung?

Zweckentfremdung bedeutet jede andere Verwendung von Wohnraum als zu (Dauer-) Wohnzwecken. Eine Zweckentfremdung liegt vor, wenn jemand Wohnraum in Gewerbe umwandelt, als Ferienwohnung vermietet, abreißt, absichtlich länger als 6 Monate leer stehen lässt oder so umbaut, dass sie zu Wohnzwecken nicht mehr geeignet ist.

2. Ist Zweckentfremdung von Wohnraum verboten?

Nein, an sich nicht. Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt können aber eine sogenannte Zweckentfremdungssatzung beschließen – auch der Name Wohnraumschutzsatzung ist gebräuchlich und sinnstiftend. Wenn so eine Satzung besteht, muss man für jede Zweckentfremdung bei der zuständigen Behörde (z. B. Wohnungsamt) eine Genehmigung beantragen.

3. Nach welchen Kriterien entscheidet die Behörde dann, ob sie die Zweckentfremdung/Umnutzung genehmigt?

Die Behörde prüft, ob ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Zweckentfremdung besteht. Fällt diese Prüfung positiv aus, ist die Behörde verpflichtet, die Genehmigung für die Zweckentfremdung zu erteilen.

4. Welche Ermessens- und Gestaltungsspielräume hat die Behörde?

Die Behörde kann die Genehmigung von Auflagen abhängig machen, zum Beispiel einer Abstandszahlung oder der Zurverfügungstellung von Ersatzwohnraum, oder auch verweigern, wenn es kein öffentliches Interesse gibt.

5. Welche Zwangsmaßnahmen kann die Behörde treffen?

Die Behörde kann ein Bußgeld gegen hartnäckige Verweigerer oder bei schwerwiegenden Verstößen verhängen. Die Behörde wird jedoch nicht einfach so Bußgeldbescheide

verschicken. Sie klärt auf und kann zunächst dabei helfen, Vermietungshemmnisse zu beseitigen. Bußgelder sind das allerletzte Mittel. Die Erfahrung in anderen Städten zeigt: Eine Zweckentfremdungssatzung wirkt vor allem präventiv, Bußgelder sind die Ausnahme.

Eine Zweckentfremdungssatzung ermöglicht weder die Enteignung noch die Beschlagnahme leerer Wohnungen. Auch Zwangseinweisungen sind mit einer Zweckentfremdungssatzung weder gewollt noch möglich. Allerdings kann die Behörde ein Nutzungs- oder Wiederherstellungsgebot aussprechen.

6. Wie hoch ist die Wahrscheinlichkeit, dass mehr Menschen durch die Zweckentfremdungssatzung günstigen Wohnraum finden?

Eine eindeutige Antwort darauf gibt es nicht. Die Erfahrungen anderer Städte zeigen, dass sich die Leerstände verringert haben und mehr Menschen eine preiswerte Wohnung finden.

7. Wäre eine Zweckentfremdungssatzung etwas völlig Neues, vorher noch nie Dagewesenes für Bochum?

Nein. Zwischen 1995 und 2007 galt in NRW eine von der Landesregierung erlassene Zweckentfremdungsverordnung, die in Bochum gegolten hat. Die Regierung Rüttgers hat die Verordnung Ende 2006 auslaufen lassen und nicht verlängert. Die Regierung Kraft hat später keine neue Landesverordnung beschlossen, sondern stattdessen eine Satzungsermächtigung für die Kommunen. Seither entscheidet jede Kommune selbst, ob sie gegen Zweckentfremdung vorgeht.

Eine Zweckentfremdungssatzung ist ein übliches behördliches Instrument, mit dem die Kommune wohnungspolitisch gestalten kann. Sie ist kein „Wundermittel“, mit dem alle Herausforderungen des Wohnungsmarktes gelöst werden, jedoch ein Mittel, mit dem gegen Leerstände vorgegangen werden kann.



STADT FÜR ALLE

www.stadt-fuer-alle-bochum.net / stadt-fuer-alle-bochum@riseup.net

V.i.s.d.P.: Rainer Midlaszewski, c/o Soziales Zentrum Bochum, Josephstraße 2, 44791 Bochum