

FAQ:

Wohnraumschutz und Zweckentfremdung im freifinanzierten Wohnraum

Was genau ist unter Wohnraum zu verstehen?

Wohnraum im Sinne der Wohnraumschutzsatzung der Stadt Dormagen sind sämtliche Räume, die zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt sind. Die Räume müssen ebenfalls entweder alleine oder zusammen mit anderen Räumen die Führung eines selbstständigen Haushalts ermöglichen. Für nähere Bestimmungen und Ausnahmen hiervon wird auf § 6 der Wohnraumschutzsatzung verwiesen. Im Zweifelsfall stehen Ihnen die Mitarbeitenden des Produktes Soziales Wohnen für die Klärung zur Verfügung.

Was ist unter Zweckentfremdung von Wohnraum zu verstehen?

Eine Zweckentfremdung von Wohnraum im rechtlichen Sinne ist jede andere Nutzung von Wohnraum zu Zwecken, die nicht unter die Nutzung zum Wohnen fallen. Hierzu gehört im Geltungsbereich der Stadt Dormagen insbesondere der Leerstand von Wohnraum für einen Zeitraum von mehr als 6 Monaten.

Meine Immobilie steht seit mehr als 6 Monaten leer oder ich möchte meine Immobilie zukünftig für mehr als 6 Monate leer stehen lassen. Wie gehe ich nun vor?

Sobald Sie absehen können, dass der Leerstand länger als 6 Monate andauern wird, ist dies gem. § 17 Abs. 1 WohnStG i. V. m. § 10 der Wohnraumschutzsatzung unverzüglich beim Produkt Soziales Wohnen anzuzeigen. Dies muss spätestens dann erfolgen, wenn der Wohnraum bereits seit mehr als 6 Monaten leer steht.

Die Anzeige erfolgt über das dazugehörige Formular, das Sie [hier](#) finden können.

Die Anzeige muss durch den Eigentümer des Wohnraums, dessen Vertreter oder einen anderweitig Verfügungsberechtigten erfolgen. Hierbei müssen die Gründe für den Leerstand und wichtige Daten zum betroffenen Wohnraum und dessen Nutzung angegeben werden, auch wenn der Leerstand durch eine Vermietung des Wohnraums in absehbarer Zeit beendet wird. Es kann gem. § 17 Abs. 3 WohnStG verlangt werden, dass Sie Ihre Absicht, den leerstehenden Wohnraum zu vermieten, nachweisen.

Wenn aus Ihrer Anzeige nicht hervorgeht, dass in überschaubarer Zeit die Vermietung des Wohnraums bevorsteht, benötigen Sie für den weiter andauernden Leerstand des Wohnraums eine Genehmigung. Die Genehmigung der

Zweckentfremdung durch Leerstand wird auf Antrag erteilt. Das entsprechende Antragsformular finden Sie [hier](#). Die Genehmigung der Zweckentfremdung durch Leerstand ist gebührenpflichtig und wird aufgrund der gefährdeten Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum nur in begründeten Ausnahmefällen erteilt.

Welche Voraussetzungen für die Erteilung einer Genehmigung erfüllt sein müssen, orientiert sich an § 8 der Wohnraumschutzsatzung der Stadt Dormagen. Bei Fragen stehen Ihnen die Mitarbeitenden des Produktes Soziales Wohnen gerne zur Verfügung.

Ab welchem Zeitpunkt gilt Wohnraum als Leerstehend?

Als Beginn des Leerstehenlassens gilt bei bestehendem Wohnraum grundsätzlich das Ende des letzten Mietverhältnisses. Bei Neubauten gilt der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit als Beginn des Leerstehenlassens.

Gilt es auch als Leerstand, wenn ich meine Wohnung aus beruflichen oder privaten Gründen länger als 6 Monate nicht nutze? Muss ich mich dann bei der Stadt abmelden?

Dies ist ebenfalls als Leerstand anzusehen und muss dementsprechend beim Produkt Soziales Wohnen über das vorgesehene Formular angezeigt werden. Hierfür kann jedoch ebenfalls eine Genehmigung beantragt werden.

Die An- und Abmeldung des Wohnsitzes richtet sich nach den melderechtlichen Bestimmungen und ist somit bei Wechsel des Wohnortes oder einem mehr als 6-monatigen Auslandsaufenthalt vorzunehmen. Für weitere Fragen zur An- und Abmeldung stehen Ihnen die Mitarbeitenden des [Bürgeramtes](#) zur Verfügung.

Der Grund für den Leerstand meiner Immobilie liegt nicht in meinem Verantwortungsbereich als Eigentümer. Was passiert nun?

Der Leerstand muss auch bei Nichtverschulden des Verfügungsberechtigten (bspw. aufgrund von noch umzusetzenden gesetzlichen Vorschriften, Wartezeiten, Erbschaftsstreitigkeiten usw.) grundsätzlich angezeigt werden, wenn er länger als 6 Monate andauert. Die Gründe für den Leerstand sind innerhalb der Anzeige anzugeben sowie nachzuweisen und werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Ich möchte meine Wohnung aufgrund von Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen leer stehen lassen. Muss ich hierfür auch eine Genehmigung beantragen?

Auch bei Leerstand wegen Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen muss dieser angezeigt werden, wenn er länger als 6 Monate andauern wird. Im dafür vorgesehenen Formular ist dabei der Abschnitt zu konkret beabsichtigten Um- oder Neubaumaßnahmen auszufüllen. Hierbei werden neben den allgemeinen Angaben

zum Wohnraum zusätzlich Angaben zu Art, Umfang und voraussichtlicher Dauer der Baumaßnahmen benötigt. Diese Angaben müssen mit entsprechenden Nachweisen belegt werden.

Bei der Anzeige von Leerstand während baulicher Maßnahmen gilt die Genehmigung als erteilt, wenn nach Eingang der vollständigen Unterlagen das Produkt Soziales Wohnen dem Antrag nicht innerhalb von 8 Wochen widerspricht (Genehmigungsfiktion). Sind die Angaben in Ihrer Anzeige unvollständig oder nicht schlüssig, wird das Produkt Soziales Wohnen dem Eintritt der Genehmigungsfiktion innerhalb von 8 Wochen Ihnen gegenüber widersprechen. Dadurch tritt die Genehmigungsfiktion nicht ein und eine Genehmigung des Leerstandes aufgrund Ihrer Anzeige ist zunächst **nicht** erteilt.

Im Falle eines Widerspruchs durch das Produkt Soziales Wohnen wird Ihre Anzeige nach § 17 Abs. 2 WohnStG NRW als Antrag auf (gebührenpflichtige) Erteilung einer Genehmigung der Zweckentfremdung durch Leerstand nach § 13 WohnStG NRW gewertet und entsprechend weiterbearbeitet werden. In solchen Fällen wird sich das Produkt Soziales Wohnen neben dem Widerspruch auch mit ergänzenden Fragen zu fehlenden Informationen oder Nachweisen mit Ihnen in Verbindung setzen.

Wichtig: Ein Verfahren bei der Bauaufsicht und Bauverwaltung ist **unabhängig** von einer Genehmigung des Leerstandes. Eine eventuelle Genehmigung der Bauaufsicht und Bauverwaltung ersetzt **nicht** die zwingend notwendige Genehmigung gemäß der Wohnraumschutzsatzung der Stadt Dormagen. Ebenfalls werden andere eventuell erforderliche, insbesondere bauaufsichtliche Genehmigungen **nicht** durch eine Genehmigung der Zweckentfremdung durch Leerstand ersetzt.

Was ist im Antragsformular mit Ersatzwohnraum gemeint?

Der Leerstand von Wohnraum kann genehmigt werden, wenn das öffentliche Interesse am Erhalt des Wohnraums ausgeglichen wird. Dies ist in der Regel der Fall, wenn durch die Verfügungsberechtigten des leerstehenden Wohnraums ein beachtliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum gemacht wird. Daten zu bereitgestelltem Ersatzwohnraum können bereits im Rahmen des Antragsformulars angegeben werden.

Unter welchen Voraussetzungen ein beachtliches Angebot für die Bereitstellung von Ersatzwohnraum vorliegt richtet sich nach den Ausführungen in § 8 der Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum.

In begründeten Ausnahmefällen kann eine Zweckentfremdung durch Leerstand auch genehmigt werden, wenn kein ausreichender Ersatzwohnraum geschaffen wird. Das Produkt Soziales Wohnen prüft im Einzelfall, ob einem anderen Interesse der Vorrang vor dem öffentlichen Interesse am Erhalt des Wohnraumes eingeräumt werden kann.

Wenn kein Ersatzwohnraum geschaffen werden kann, aber trotzdem ein berechtigtes Interesse des Antragstellers besteht, werden die Genehmigungen grundsätzlich mit der Nebenbestimmung verbunden, eine zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus

zweckgebundene Ausgleichszahlung an die Stadt Dormagen zu entrichten. So sollen die dem Wohnungsmarkt durch den Leerstand entstehenden Schäden zumindest teilweise ausgeglichen werden. Die Höhe der Ausgleichszahlung orientiert sich an der Größe des leerstehenden Wohnraums und den durchschnittlichen Neubaukosten pro Quadratmeter des geförderten Wohnungsbaus in Dormagen zum Zeitpunkt der Antragstellung.

Kann der Leerstand von Wohnraum auch unabhängig vom Eigentümer bei der Stadtverwaltung bekannt werden?

Unabhängig von einer Anzeige durch den Eigentümer können Anhaltspunkte für eine zweckfremde Nutzung von Wohnraum dem Produkt Soziales Wohnen auch auf andere Weise bekannt werden. Dies ist beispielsweise über Informationen des Meldeportals des Amtes, Informationen anderer Behörden und Ämter oder Feststellungen der städtischen Außendienste möglich. Ebenfalls können Hinweise auf längeren Leerstand durch die Bevölkerung erfolgen.

In diesen Fällen wird geprüft, ob tatsächlich ein genehmigungspflichtiger Leerstand von Wohnraum vorliegt und eine Anzeige bzw. Genehmigung erforderlich wäre. In diesem Fall tritt das Produkt Soziales Wohnen zunächst an die Beteiligten heran und klärt über die Rechtslage auf.

Es wird darauf hingewiesen, dass die nicht oder nicht rechtzeitig erfolgte Anzeige von länger als 6 Monate andauerndem Leerstand eine Ordnungswidrigkeit gem. § 13 Abs. 1 Nr. 4 der Wohnraumschutzsatzung darstellt und mit einem Bußgeld geahndet werden kann.

Mir ist länger leerstehender Wohnraum bekannt geworden. An wen kann ich mich wenden?

Sollten Sie einen länger als 6 Monate bestehenden Leerstand von Wohnraum vermuten oder seit längerer Zeit leerstehenden Wohnraum kennen, so können Sie dies dem Produkt Soziales Wohnen gerne mit dem Formular zur Meldung eines Leerstands melden. Der Sachverhalt wird dann überprüft.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen kann Ihnen das Produkt Soziales Wohnen zu konkreten Einzelfällen und dem Verlauf der einzelnen Verfahren jedoch keine Auskünfte erteilen. Es wird darum gebeten, von diesbezüglichen Anfragen abzusehen.

Müssen nun auch in Dormagen Wohnraum-IDs für Ferienwohnungen, Monteurzimmer oder Kurzzeitvermietungen beantragt werden?

Besondere Vermietungsformen, Untervermietungen oder Kurzzeitvermietungen werden durch die Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum derzeit nicht reguliert. Eine gesonderte Genehmigung hierfür oder die Beantragung einer

Wohnraum-ID ist für Wohnungen auf Dormagener Stadtgebiet derzeit nicht erforderlich.

Was passiert, wenn ich keine Genehmigung der Zweckentfremdung durch Leerstand habe oder erhalte?

Falls durch das Produkt Soziales Wohnen nach Ihrer Anzeige festgestellt wurde, dass es sich um genehmigungsbedürftigen Leerstand handelt und Sie keinen Antrag auf eine Genehmigung stellen oder Ihr Antrag abgelehnt wird, kann das Produkt Soziales Wohnen die Beendigung des Leerstandes und die Wiederzuführung des leerstehenden Wohnraums zu Wohnzwecken anordnen.

Gegen diese Anordnung steht das Rechtsmittel der Klage zur Verfügung. Die Dauer und Kosten eines hieran anschließenden Gerichtsverfahrens können nicht vorab eingeschätzt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl länger als 6 Monate andauernder Leerstand ohne Genehmigung als auch das Nichtabwenden einer Zweckentfremdung trotz Zumutbarkeit eine Ordnungswidrigkeit gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 der Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum darstellt und mit einem Bußgeld geahndet werden kann.

Gelten die neuen Regelungen auch für öffentlich geförderten Wohnraum?

Öffentlich geförderter Wohnraum, egal ob schon bestehend oder neu, unterliegt einem besonderen gesetzlichen Schutz. Von der Wohnraumschutzsatzung ist dieser nur betroffen, wenn keine Zweckbindung mehr besteht.

Was passiert bei Verstößen gegen die Wohnraumschutzsatzung?

Verstöße gegen das Verbot des Leerstehenlassens von Wohnraum ohne Genehmigung stellen Ordnungswidrigkeiten dar, die mit einem Bußgeld bis zu 500.000 Euro geahndet werden können. Dieses Bußgeld kann zusätzlich zu einer Anordnung verhängt werden.

Die einzelnen Bußgeldtatbestände finden Sie in § 13 der Wohnraumschutzsatzung der Stadt Dormagen.

Kommen Kosten auf mich zu?

Für bestimmte Handlungen, insbesondere die Ausstellung einer Genehmigung und die Ausstellung eines Negativattestes, werden Verwaltungsgebühren erhoben. Diese richten sich nach der Anlage zu § 5 der Verordnung nach dem Wohnraumstärkungsgesetz.

Wer ist für die Wohnraumschutzsatzung zuständig?

Zuständig für die Umsetzung der Wohnraumschutzsatzung der Stadt Dormagen und die damit verbundenen Verfahren ist das Produkt Soziales Wohnen. Bei Fragen oder Anliegen wenden Sie sich gerne an:

Nathalie Hoffmann
Paul-Wierich-Platz 2
41539 Dormagen
Raum 1.04
nathalie.hoffmann@stadt-dormagen.de
02133 – 257 5785