

**Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum  
im Gebiet der Bundesstadt Bonn**

**Vom 24. Juli 2013**

**Verzeichnis der Änderungen**

Verordnung vom	in Kraft getreten am	Geänderte Regelungen
09.09.2014 (ABI. S. 1003)	02.10.2014	§§ 2, 3,8,9,10,12
05.07.2016 (ABI. S. 822)	14.07.2016	§§ 2, 3, 10

## **Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum im Gebiet der Bundesstadt Bonn**

**Vom 24. Juli 2013**

Der Rat der Bundesstadt Bonn hat in seiner Sitzung am 18. Juli 2013 aufgrund des § 40 Abs. 4 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) vom 08. Dezember 2009 (GV.NRW.S. 772), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Januar 2013 (GV.NRW.S.16), folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Gegenstand der Satzung**

- (1) Auf dem Gebiet der Bundesstadt Bonn besteht erhöhter Wohnraumbedarf. Mit dieser Satzung sollen Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie einzelne vermietete Wohnräume 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.
- (2) Die Satzung gilt für Wohnräume im Gebiet der Bundesstadt Bonn, die zum Inkrafttreten dieser Satzung Wohnraum waren oder danach werden.
- (3) Die Satzung umfasst nicht den geförderten Wohnraum gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1-3 WFNG NRW, soweit dessen Zweckbindung nicht nach § 22 WFNG NRW entfallen ist.

### **§ 2 Wohnraum**

- (1) Wohnraum im Sinne der Satzung sind sämtliche Räume, die zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt sind.
- (2) Objektiv geeignet sind Räume, wenn sie die Führung eines selbständigen Haushalts ermöglichen.  
Die subjektive Bestimmung (erstmalige Widmung oder spätere Umwidmung) trifft die/der Verfügungsberechtigte ausdrücklich oder durch nach außen erkennbares schlüssiges Verhalten, i.d.R. durch Überlassung zu Wohnzwecken.

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

1. er dem Wohnungsmarkt nicht generell zur Verfügung steht, weil das Wohnen in einem engen räumlichen Zusammenhang an eine bestimmte Tätigkeit geknüpft ist (z.B. Wohnraum für Aufsichtspersonen auf einem Betriebsgelände, Hausmeisterwohnung auf dem Schulgelände),
2. er bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung und seitdem ohne Unterbrechung anderen als Wohnzwecken diente. Dies gilt
  - a.) nicht, wenn ein Verstoß gegen eine öffentlich-rechtliche Vorschrift (z. B. Bauordnungsrecht) vorliegt.
  - b.) nur bis zum 30.09.2016, wenn der Wohnraum als Ferienwohnung oder zur Fremdenbeherbergung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 dieser Satzung genutzt wird.
  - c.) nur bis zum 07.08.2018, wenn der Wohnraum als Ferienwohnung oder zur Fremdenbeherbergung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 dieser Satzung genutzt wird und der/die Verfügungsberechtigte bis zum 30.09.2016 die Nutzung nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 dieser Satzung der zuständigen Stelle anzeigt.
3. er nicht oder noch nicht bezugsfertig ist,
4. er baurechtlich nicht genehmigt ist,
5. ein dauerndes Bewohnen unzulässig oder unzumutbar ist, weil der Raum einen schweren Mangel bzw. Missstand aufweist oder unerträglichen Umwelteinflüssen ausgesetzt ist und die Bewohnbarkeit im Rahmen des § 9 Abs. 1 dieser Satzung nicht mit einem objektiv wirtschaftlichen und zumutbaren Aufwand hergestellt werden kann. Dies ist stets der Fall, wenn die aufzuwendenden finanziellen Mittel
  - nicht innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren durch entsprechende Erträge ausgeglichen werden können oder
  - die Kosten des Abbruchs zuzüglich der Neuerrichtung die eines vergleichbaren Gebäudes erreichen,
6. er nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er bestimmungsgemäß der /dem Verfügungsberechtigten als Zweit- oder Ferienwohnung dient,
7. er sich eigengenutzt in einem Eigenheim nach § 29 Nr. 1 WFNG NRW oder einer eigengenutzten Eigentumswohnung befindet,
8. oder er sich in einem Wohnhaus mit weniger als drei Wohneinheiten befindet (Ein- oder Zweifamilienhaus),
9. er auf Grund der Umstände des Einzelfalls nachweislich nicht mehr vom Markt angenommen wird, z.B. wegen seiner Größe, seines Grundrisses oder seiner Lage. Die/der Verfügungsberechtigte hat die erfolglosen Vermietungsbemühungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu belegen.

### **§ 3 Zweckentfremdung**

- (1) Wohnraum ist zweckentfremdet, wenn ihm durch die Verfügungs- und/oder Nutzungsberechtigten der Wohnzweck entzogen wird. Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum
  1. überwiegend (mehr als 50% der Fläche) für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
  2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
  3. nicht nur vorübergehend für Zwecke der Fremdenbeherbergung, gewerblichen Zimmervermietung oder Einrichtung von Schlafstätten / Matratzenlagern genutzt wird,
  4. länger als drei Monate leer steht,
  5. beseitigt wird (Abbruch).
- (2) Wird eine Zweckentfremdung nach Abs. 1 festgestellt, ist der/dem Verfügungsberechtigten und der Nutzerin bzw. dem Nutzer anzuordnen, die Zweckentfremdung unverzüglich zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen.

### **§ 4 Genehmigung**

- (1) In Ausnahmefällen ist auf Antrag eine Zweckentfremdungsgenehmigung möglich.
- (2) Eine Genehmigung kann erteilt werden, wenn vorrangige öffentliche Belange oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen.  
Ein Leerstand kann ohne Ausgleichsmaßnahmen genehmigt werden, solange der Wohnraum nachweislich unverzüglich umgebaut, instandgesetzt oder modernisiert wird.
- (3) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden.
- (4) Die Genehmigung wirkt für und gegen die Rechtsnachfolgerin/den Rechtsnachfolger; das Gleiche gilt auch für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.
- (5) Die wohnungsrechtliche Genehmigung zur Zweckentfremdung ersetzt keine nach anderen Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen (z.B. des Baurechts).

## **§ 5 Bereitstellung von Ersatzwohnraum**

- (1) Eine verbindliche Verpflichtung zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum lässt das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums in der Regel entfallen. Der Interessenausgleich durch Bereitstellung von Ersatzwohnraum ist auch in Kombination mit Ausgleichszahlungen (§ 6 der Satzung) möglich.
- (2) Die Verpflichtung muss folgende Voraussetzungen erfüllen:
  1. Der Ersatzwohnraum wird im Stadtgebiet neu geschaffen und
  2. der Ersatzwohnraum wird von der Inhaberin / dem Inhaber der Zweckentfremdungsgenehmigung geschaffen und
  3. der Ersatzwohnraum wird im zeitlichen Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen und
  4. der neu zu schaffende Wohnraum darf in der Regel nicht kleiner als der von der Zweckentfremdung betroffene Wohnraum sein. Darüber hinaus dürfen der Wohnungszuschnitt und der Ausstattungsstandard des neu zu schaffenden Wohnraums nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise von denen des zweckentfremdeten Wohnraums abweichen und
  5. der Ersatzwohnraum muss dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen und
  6. die öffentlich rechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens muss sich aus prüfbaren Unterlagen ergeben, z.B. durch eine positive Bauvoranfrage.

## **§ 6 Entrichtung von Ausgleichszahlungen**

- (1) Mit der Ausgleichszahlung sollen die durch die Zweckentfremdung bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit für die Schaffung neuen Wohnraums teilweise kompensiert und so ein Ausgleich für den Verlust an Wohnraum geschaffen werden. Die Ausgleichszahlungen sind daher zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraums zu verwenden.
- (2) Im Falle einer Zweckentfremdung oder eines Leerstandes beträgt die einmalige Ausgleichszahlung bis zu 375,- €/qm Wohnfläche. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich dabei insbesondere nach der Dauer der Zweckentfremdung, dem Wert des (entfallenden) Wohnraums und dem Vorteil für den Verfügungsberechtigten.

Die Ausgleichszahlung ist mit jährlich drei Prozentpunkten über dem Basissatz der Europäischen Zentralbank für die Zeit vom Beginn der (mit oder ohne Genehmigung vorgenommenen) Zweckentfremdung an bis zur Entrichtung der Ausgleichszahlung zu verzinsen.

- (3) Die Ausgleichszahlung kommt als alleinige Ausgleichsmaßnahme oder als ergänzende Maßnahme in Betracht.

## **§ 7 Negativattest**

Bei Maßnahmen, für die eine Genehmigung nicht erforderlich ist, weil schützenswerter Wohnraum nicht vorhanden ist (§ 2 Abs. 3), ist auf Antrag ein Negativattest auszustellen.

## **§ 8 Auskunfts- und Betretungsrecht**

- (1) Die dinglich Verfügungsberechtigten und die Besitzerinnen und Besitzer des Wohnraums haben der Bundesstadt Bonn alle Auskünfte zu erteilen und alle Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften dieser Satzung zu überwachen; sie haben dazu den von der Bundesstadt Bonn beauftragten Personen zu ermöglichen, Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten.
- (2) Auf der Grundlage von § 11 Abs. 4 Wohnaufsichtsgesetz NRW (WAG NRW) und dieser Satzung wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 GG) insoweit eingeschränkt.

## **§ 9 Anordnung zur Wiederherstellung von Wohnraum zu Wohnzwecken**

Ist leer stehender Wohnraum auf Grund eines baulichen Zustands nicht zu vermieten, kann eine Instandsetzung angeordnet werden. Die Regelungen des WAG NRW sind entsprechend anzuwenden.

## **§ 10 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 13 Abs. 1 Nr. 5 WAG NRW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig Wohnraum ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung zu anderen als Wohnzwecken nutzt oder überlässt, bzw. diesen durch Abbruch vernichtet.

Entsprechend § 13 Abs. 2 WAG NRW kann dieses Handeln mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden

## **§ 11 Verwaltungsgebühren**

Die Erhebung von Verwaltungsgebühren richtet sich nach der Verwaltungsgebührensatzung nebst Gebührentarif der Bundesstadt Bonn in der jeweils gültigen Fassung.

## **§ 12 Übergangsvorschrift**

Wohnraum, der bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung und seitdem ohne Unterbrechung leer stand, fällt nach einem Zeitraum von drei Monaten (§ 3 Abs. 1 Nr. 4) nach Inkrafttreten unter den Anwendungsbereich dieser Satzung.

## **§ 13 Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt der Bundesstadt Bonn in Kraft.
- (2) Diese Satzung tritt 5 Jahre nach ihrer Veröffentlichung außer Kraft.

- - -

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Oberbürgermeister hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Bonn, den 24. Juli 2013

Nimptsch  
Oberbürgermeister