

Federführung:
50 Amt für Soziales und Wohnen

Dezernat:
Dez. V

Jahresbericht 2021 über die Arbeit der Sachgruppe Zweckentfremdung

Beratungsfolge

Ausschuss für Soziales, Migration und Gesundheit	16.02.2022	Kenntnisnahme
---	------------	---------------

Mitteilung:

Jahresbericht 2021 über die Arbeit der Sachgruppe Zweckentfremdung

Personelle Besetzung:

Die Aufgabe wird seit Beschluss der ersten Fassung der Zweckentfremdungssatzung am 18.07.2013 durch den Rat und nach Inkrafttreten am 08.08.2013 im Amt für Soziales und Wohnen wahrgenommen.

Zum 01.06.2017 wurde die Task-Force Zweckentfremdung in den Regelbetrieb überführt. Die Aufgabe des Vollzugs der Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum im Gebiet der Bundesstadt Bonn wird weiterhin im Amt für Soziales und Wohnen wahrgenommen.

Die Sachgruppe verfügt über eine stellenplanmäßige Ausstattung von sieben Vollzeitäquivalenten. Am 31.12.2021 waren hiervon sechs besetzt. Ab 2022 stehen der Sachgruppe neun Vollzeitäquivalenten zu Verfügung (DS [201928-34 AA](#))

Fallzahlen:

Im Jahr 2021 wurden 295 Vorgänge bearbeitet. Davon entfallen:

- 103 Fälle auf den Bereich der Kurzzeitvermietung; hierunter fällt die Vermietung an häufig wechselnde Personen für touristisch, beruflich oder medizinisch bedingte vorübergehende Aufenthalte,
- 192 Fälle auf den Bereich der „klassischen“ Zweckentfremdung, d.h. Leerstand, Nutzungsänderung, Abriss.

Im Bereich der **Kurzzeitvermietung** konnten 16 Fälle abschließend bearbeitet werden.

- In 3 Fällen wurde Wohnraum wieder einer dauerhaften Vermietung zugeführt,
- 7 Wohnungen fielen nicht unter den Schutzzweck der Satzung, da sie z.

B. in Häusern mit weniger als drei Wohneinheiten lagen oder der/dem Eigentümer*in bzw. einer/einem sonstigen Verfügungsberechtigten als Zweit- oder Ferienwohnung dienten,

- in 6 Fällen ergab die Prüfung, dass entgegen der ersten Annahme oder eines Hinweises keine zweckentfremdende Nutzung von Wohnraum vorlag.

87 Fälle waren am 31.12.2021 noch in der Bearbeitung. Insbesondere die örtlichen Kontrollen zur gerichtsfesten Dokumentation einer Kurzzeitnutzung gestalten sich aufgrund der aktuellen Pandemielage trotz der mit Einführung des Wohnraumstärkungsgesetzes NRW verbesserten Möglichkeiten zur Sachverhaltsermittlung weiterhin langwierig und schwierig.

Im Bereich der **klassischen Zweckentfremdung** wurden 50 Fälle abschließend bearbeitet. Diese verteilen sich auf 30 Leerstandsfälle, 10 Fälle von Nutzungsänderung und 10 Abrissfälle.

- In 13 Fällen lag kein Wohnraum im Sinne der Zweckentfremdungssatzung vor,
- in weiteren 5 Fällen konnte eine zweckentfremdende Nutzung verneint werden,
- bei 19 Fällen wurde genehmigter Leerstand durch Nachvermietung beseitigt,
- in 13 Fällen konnte eine zweckentfremdende Nutzung genehmigt werden.

142 Fälle waren am 31.12.2021 noch in der Bearbeitung. Diese verteilen sich auf 103 Leerstandsfälle, 7 Fälle von Nutzungsänderung und 32 Abrissfälle. In der Mehrzahl handelt es sich hierbei um Projekte der BlmA, der Wohnbau sowie der Vebowag vor dem Hintergrund von Modernisierungs- oder Ersatz-Neubaumaßnahmen zur Schaffung zeitgemäßer Wohnverhältnisse.

In 2021 wurde ein **Negativattest** für den Abriss eines nicht durch die Zweckentfremdungssatzung geschützten Ein-Familien-Hauses erteilt.

Die räumliche Aufteilung der abschließend bearbeiteten und die der aktuellen Fälle (Stand 31.12.2021) können der Anlage entnommen werden.

Gerichtsverfahren

Zwei derzeit laufende Gerichtsverfahren können direkt oder indirekt Auswirkungen auf die Bonner Zweckentfremdungssatzung haben.

- Das vor dem OVG Münster gegen eine von hier ergangene Ordnungsverfügung anhängige Verfahren zur Frage, ob die Vermietung von Wohnraum an sich zur medizinischen Behandlung in Deutschland aufhaltende Personen bzw. an deren Angehörige eine Zweckentfremdung im Sinne der Bonner Zweckentfremdungssatzung darstellt, wurde zugunsten der Bundesstadt Bonn entschieden. Dieses Urteil ist aber noch nicht rechtskräftig, Rechtsmittel wurden eingelegt. Unter diesem Vorbehalt betrachten die Kommunen mit Zweckentfremdungssatzung dies als wichtigen Erfolg.
- Das Bundesverfassungsgericht beschäftigt sich mit einer Vorlage des OVG Berlin/Brandenburg zur Verfassungsmäßigkeit einer rückwirkenden Einschränkung des Vertrauensschutzes. Mit der zweiten Änderungssatzung der Bonner Zweckentfremdungssatzung wurde hier eine vergleichbare Regelung getroffen, deren Rechtmäßigkeit insofern vom Ausgang des genannten Verfahrens abhängt.

Ein Verfahren wegen Kurzzeitvermietung vor dem VG Köln konnte in 2021 als erledigt erklärt werden. Der Verfügungsberechtigte hatte die Wohnung bereits Ende 2020 wieder einer dauerhaften Vermietung zugeführt.

Ausblick:

Hinsichtlich der weiteren Entwicklung der Verfolgung von zweckentfremdender Nutzung von Wohnraum auf dem Gebiet der Bundesstadt Bonn wird zum einen auf die Mitteilungsvorlage 212309 zur Umsetzung des Wohnraumstärkungsgesetzes NRW verwiesen. Zum anderen wird gemäß dem zum 01.07.2021 beschlossenen Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStG) die Wohnraumschutzsatzung aktuell überarbeitet und dem Rat der Stadt Bonn schnellstmöglich und nach juristischer Prüfung durch das Rechtsamt der Stadt Bonn zur Beschlussfassung vorgelegt.

Im Wohnraumstärkungsgesetz wird die kommunale Wohnungsaufsicht mit erweiterten Befugnissen und Instrumenten ausgestattet (pflichtige Selbstverwaltungsaufgabe). Hierzu wird weiteres Personal (zusätzlich zu den beiden bereits eingerichteten Stellen) benötigt. Nähere Überlegungen zur personellen Ausstattung werden im Rahmen der Stellenplanfortschreibung 2023/2024 dargestellt.

Anlage/n

1 Räumliche Verteilung der bearbeiteten und aktuellen Fälle Stand 31.12.2021 (öffentlich)

Räumliche Verteilung:

Die abschließend bearbeiteten Fälle verteilen sich wie folgt auf die Bonner Stadtbezirke:

Stadtbezirk	gesamt	Kurzzeitvermietung	klassische Zweckentfremdung
Bonn	19	0	19
Bad Godesberg	30	10	20
Beuel	15	6	9
Hardtberg	2	0	2
gesamt	66	16	50

Die Fälle, die sich am 31.12.2021 in Bearbeitung befanden, verteilen sich wie folgt auf die Bonner Stadtbezirke:

Stadtbezirk	gesamt	Kurzzeitvermietung	klassische Zweckentfremdung
Bonn	101	32	69
Bad Godesberg	111	52	59
Beuel	11	2	9
Hardtberg	6	1	5
gesamt	229	87	142