



Städte- und Gemeindebund
Nordrhein-Westfalen

Städte- und Gemeindebund NRW • Postfach 10 39 52 • 40030 Düsseldorf

Postfach 10 39 52 • 40030 Düsseldorf
Kaiserswerther Straße 199-201
40474 Düsseldorf

Telefon 0211-4587-1

E-Mail: info@kommunen.nrw

pers. E-Mail: martin.stiller@kommunen.nrw

Internet: www.kommunen-in-nrw.de

Stadt Kleve
z. H. Herrn Wolfgang Goffin
Postfach 19 55

47517 Kleve

Städte- und Gemeindebund NRW
30.07.2019
30.1
11/19 M

Aktenzeichen: 20.4.2.1-004 st

Ansprechpartner: Referent Martin Stiller

Durchwahl 0211-4587-244

26. Juli 2019

**Zweckentfremdung von Wohnraum durch Unterkünfte der Leiharbeiter;
ihr Schreiben vom 18.04.2019 - hier eingegangen am 30.04.2019**

Sehr geehrter Herr Goffin,

zunächst entschuldige ich mich bei Ihnen, dass meine Antwort so lange hat auf sich warten lassen: Dies ist der Einarbeitung auf die neue Stelle geschuldet. Gerne nehme ich nachfolgend Stellung zu Ihrer Anfrage vom 18. April 2019 hinsichtlich der Rechtmäßigkeit der von der Stadt Kleve beabsichtigten Satzung:

Ergebnis

Aufgrund Ihrer Sachverhaltsdarstellung muss ich von einer Unzulässigkeit jener Satzung ausgehen. Es erscheint mir zweckmäßiger, gegen das von Ihnen dargestellte Problem mit Hilfe einer bauordnungsrechtlichen Ordnungsverfügung vorzugehen.

Begründung

Gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 WAG NRW kann die Gemeinde durch Satzung Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf festlegen, in denen Wohnraum nur mit Genehmigung zweckentfremdet werden darf. Für die Rechtmäßigkeit einer Satzung nach jener Norm sind damit zwei Aspekte maßgeblich: Zum einen muss ein Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf vorliegen, zum anderen muss die Satzung inhaltlich auf die Zweckentfremdung von Wohnraum Bezug nehmen.

Nach Ihrer Schilderung gehe ich nicht davon aus, dass die erstgenannte Voraussetzung erfüllt ist, sodass von der Rechtswidrigkeit der Satzung auszugehen ist.

Bei einem tatsächlich erhöhten Wohnungsbedarf kann die Gemeinde dem vom Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW herausgegebenen Leitfaden zum Wohnungsaufsichtsgesetz zufolge eine Genehmigungspflicht auch für das gesamte Gemeindegebiet aussprechen. Basierend auf § 16 Abs. 4 WoßindG a. F. hat das Bundesverwaltungsgericht Voraussetzungen für die Annahme eines „erhöhten Wohnungsbedarfs“ definiert. Ein solcher soll danach vorliegen, wenn die Nachfrage nicht oder nicht angemessen mit Wohnraum versorgter Wohnberechtigter innerhalb angemessener Frist weder aus dem Bestand oder der Neubaurate an öffentlich geförderten Mietwohnungen noch mit er-

schwinglichen Mietwohnungen aus dem Altbaubestand oder dem frei finanzierten Wohnungsbau gedeckt werden kann [BVerwG, Urteil vom 24. August 1988, Az. 8 C 26/86]. Aufgrund der von Ihnen genannten Aspekte, die die Stadt Kleve dazu veranlasst haben, den Erlass entsprechender Satzung zu erwägen, sehe ich derzeit keine Anhaltspunkte, die den Schluss rechtfertigten, dass jene Voraussetzungen in Bezug auf die Stadt Kleve vorliegen. Sie schreiben, die Unterbringung von Leiharbeitnehmern in Wohngebäuden führe aufgrund der gesteigerten Fluktuation des Nutzerkreises und dessen unterschiedlichem Sozialverhalten häufig zu Störungen und entsprechenden Nachbarbeschwerden, wenn Musik und andere Lebensäußerungen einer Vielzahl wechselnder Personen nach außen drängen, Abfälle nicht geordnet gelagert und zur Abfuhr bereitgestellt und Anliegerstraßen durch abgestellte Kraftfahrzeuge unverhältnismäßig stark in Anspruch genommen würden. Die Motive der Stadt Kleve lägen in der Schaffung geordneter, verträglicher Wohnverhältnisse und der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die übrige Wohnbevölkerung. Satzungen nach § 10 WAG NRW dürfen indes allein der Entgegensteuerung gegen erhöhten Wohnbedarf dienen. Es bedürfte vonseiten der Stadt Kleve einer ausführlichen Untersuchung des Wohnungsmarktes in Bezug auf das gesamte Stadtgebiet, die den empirischen Nachweis für einen erhöhten Wohnungsbedarf hervorbringt [vgl. Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urteil vom 08. Dezember 2015, Az. 3 S 248/15].

Stattdessen ist es m. E. zweckmäßiger, die Möglichkeiten eines bauordnungsrechtlichen Vorgehens zu überprüfen und Nutzungsuntersagungen aufgrund bauplanungsrechtlich unzulässiger Nutzung, insbesondere nach § 34 Abs. 2 BauGB oder aufgrund einschlägiger Bauungspläne, zu erwägen. In diesem Zusammenhang käme der von Ihnen bereits dargestellte bauplanungsrechtliche Wohnungsbegriff zum Tragen, weshalb eine bauordnungsrechtliche Ordnungsverfügung gegen die Nutzung als Monteursunterkünfte in Wohngebieten grundsätzlich denkbar wäre.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

A4. 

Martin Stiller