

Anpassung/Änderung der Wohnraumschutzsatzung der Stadt Köln

Derzeitiger Inhalt	Vorschläge von 561/3 zur Änderung	Erläuterungen
Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Köln (Wohnraumschutzsatzung) vom 17. Juni 2014	Vom 01.07.2019	
Aufgrund der §§ 7 Abs. 1 und 2, 41 und 77 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 i. V. m. § 40 Abs. 4 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) in der Fassung vom 10.01.2012 hat der Rat der Stadt Köln in seiner Sitzung am 08.04.2014 folgende Satzung beschlossen:	Zeilen 1 - 4 unverändert Ab Zeile 5: i. V. m. § 10 Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) vom 10.04.2014 hat der Rat in seiner Sitzung am 21.05.2019 folgende Satzung beschlossen:	

Präambel:		
In dem Gebiet der Stadt Köln besteht erhöhter Wohnungsbedarf. Die aktuelle Wohnungsmarktsituation führte Anfang 2012 zur Aufnahme Kölns in die Gebietskulisse der neuen Kündigungssperrfristverordnung. Mit dem Ziel, die Wohnversorgung der Kölner Bevölkerung zu angemessenen Bedingungen zu gewährleisten bedarf es verschiedener Instrumente. Mit dieser Satzung zum Schutz von Wohnraum hat der Rat festgelegt, dass die Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken (Zweckentfremdung) im Stadtgebiet unter Genehmigungsvorbehalt steht.	unverändert Ergänzung: In Anbetracht der Gefährdung der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen, beschließt der Rat die Fortführung der Aufgaben aus der Wohnraumschutzsatzung vom 01.07.2014 über den 30.06.2019 hinaus für weitere 5 Jahre.	

Derzeitiger Inhalt	Vorschläge von 561/3 zur Änderung	Erläuterungen
§ 1 Gegenstand der Satzung		
(1) Die Satzung hat den Schutz von Wohnraum vor ungenehmigter Zweckentfremdung zum Inhalt. Sie gilt für alle freifinanzierten Miet- und Genossenschaftswohnungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung Wohnraum waren oder danach wurden.	Satz 1 unverändert Sie gilt für alle freifinanzierten Miet- und Genossenschaftswohnungen, die seit dem 01.07.2014 Wohnraum waren oder danach wurden sowie ab dem 01.07.2019 ebenso für alle Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen.	Aufgrund der aktuellen Wohnungsmarktensoll künftig jeglicher Wohnraum unter Schutz gestellt werden.
(2) Ehemals geförderter Wohnraum ist betroffen, wenn seine Zweckbindung gemäß § 22 WFNG NRW entfallen ist.	unverändert	
(3) Der Genehmigungsvorbehalt gilt gegenüber Nutzungs- und Verfügungsberechtigten.	unverändert	

§ 2 Zuständigkeit		
(1) Vollzugsbehörde ist die Stadt Köln, Dezernat Soziales, Integration und Umwelt, Amt für Wohnungswesen.	unverändert	
(2) Zum Vollzug dieser Satzung gehören die Überwachung des Verbots einschließlich notwendiger Ermittlungen, der Erlass von Anordnungen zur Wiederherstellung eines rechtmäßigen Zustands, die Erteilung einer Genehmigung oder eines Negativattests sowie die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten auf der Grundlage der gesetzlichen Verwaltungs- und Ordnungswidrigkeitenbestimmungen (z.B. des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NRW), des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVG NRW) oder des Ordnungswidrigkeitengesetzes (OWiG).	unverändert	

Derzeitiger Inhalt	Vorschläge von 561/3 zur Änderung	Erläuterungen
§ 3 Wohnraum		
(1) Geschützter Wohnraum im Sinne dieser Satzung sind sämtliche Räume, die dauerhaft zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt sind.	unverändert	
(2) Objektiv geeignet sind Räume, wenn sie alleine oder zusammen mit anderen Räumen die Führung eines selbständigen Haushalts ermöglichen. Die subjektive Bestimmung, d.h. die erstmalige Widmung oder spätere Umwidmung trifft der Verfügungsberechtigte ausdrücklich oder durch nach außen erkennbares schlüssiges Verhalten, z.B. durch Überlassung der Räume zu Wohnzwecken.	unverändert	
(3) Nicht geschützter Wohnraum liegt vor, wenn		
1. der Wohnraum 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 Aufsichtsperson auf Betriebsgelände, Hausmeisterwohnung im Schulgebäude).	unverändert	
2. dieser vor Inkrafttreten dieser Satzung und seitdem ohne Unterbrechung anderen als Wohnzwecken diente	unverändert	
3. er nicht oder noch nicht bezugsfertig ist	unverändert	
4. die Wohnnutzung baurechtlich nicht genehmigt ist	unverändert	
5. das dauernde Bewohnen deshalb unzulässig oder unzumutbar ist, weil der Raum schwere Mängel oder Missstände aufweist und die Bewohnbarkeit nicht wiederhergestellt werden kann. Auf die §§ 40 - 42 WFNG NRW wird hingewiesen.	5. Satz 1 unverändert. Satz 2: Auf die §§ 3 und 4 WAG NRW wird hingewiesen.	

Derzeitiger Inhalt	Vorschläge von 561/3 zur Änderung	Erläuterungen
6. leer stehender Wohnraum nachweislich nicht mehr vom Markt angenommen wird, z. B. wegen seiner Größe, seines Grundrisses oder seiner Lage. Die Nachweispflicht der Unvermietbarkeit zu einer ortsüblichen Vergleichsmiete trägt der Verfügungsberechtigte.	unverändert	
7. es sich um von dem Verfügungsberechtigten selbst genutzten Wohnraum im Eigenheim oder der Eigentumswohnung handelt sowie wenn eine Wohnung mit untergeordneter Bedeutung in einem solchen Objekt betroffen ist („Einliegerwohnung“).	entfällt	Siehe § 1 Abs. 1

§ 4 Zweckentfremdung		
(1) Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er durch Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte anderen als Wohnzwecken zugeführt wird. Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum	unverändert	
1. mit mehr als der Hälfte der zur Verfügung stehenden Wohnfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird	unverändert	
2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist	unverändert	
3. länger als drei Monate leer steht	unverändert	
4. beseitigt wird (Abbruch).	unverändert	

Derzeitiger Inhalt	Vorschläge von 561/3 zur Änderung	Erläuterungen
(2) Eine Wohnraumzweckentfremdung liegt nicht vor, wenn:		
1. leer stehender Wohnraum nachweislich unverzüglich umgebaut, instandgesetzt, modernisiert wird oder veräußert werden soll und deshalb vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht	unverändert	Interne Arbeits- und Handlungsanweisung: hier wird eine Frist von 12 Monaten als angemessen betrachtet
2. Wohnraum nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er dem Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten bestimmungsgemäß und nachweislich als Zweitwohnung dient	unverändert	
3. der Wohnraum mit anderem Wohnraum für die weitere Wohnnutzung zusammengelegt oder hierfür geteilt wird.	entfällt	In Zukunft Einzelfallbetrachtung

§ 5 Genehmigung		
(1) Wohnraum im Sinne des § 2 Abs.1 darf nur mit Genehmigung der Stadt Köln anderen als Wohnzwecken zugeführt werden.	unverändert	
(2) Eine Genehmigung kann erteilt werden, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder besonders schutzwürdige Antragstellerinteressen das hohe öffentliche Interesse am Erhalt des betroffenen Wohnraums überwiegen.	unverändert	
(3) Eine Genehmigung kann insbesondere erteilt werden, wenn ein beachtliches und verlässliches Angebot an Ersatzwohnraum im Stadtgebiet angeboten wird.	unverändert	
(4) Eine Genehmigung kann erteilt werden, sobald der Wohnraum nicht mehr bewohnt ist. Auf Wunsch kann eine entsprechende Zusicherung ausgestellt werden.	unverändert	
(5) Die Genehmigung wirkt für und gegen den Rechtsnachfolger; das Gleiche gilt auch für Personen, die den Besitz am Wohnraum nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.	unverändert	

Derzeitiger Inhalt	Vorschläge von 561/3 zur Änderung	Erläuterungen
§ 6 Nebenbestimmungen		
(1) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden.	unverändert	
(2) Ist aufgrund einer Nebenbestimmung die Wirksamkeit einer Genehmigung erloschen, so ist der Raum wieder als Wohnraum zu behandeln und Wohnzwecken zuzuführen.	unverändert	
(3) Die wohnungsrechtliche Genehmigung zur Zweckentfremdung ersetzt keine nach anderen Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen (z.B. des Baurechts).	unverändert	

§ 7 Genehmigung aufgrund von Ersatzwohnraum		
(1) Ein beachtliches und verlässliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum lässt das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums in der Regel in den Hintergrund treten.	unverändert	
(2) Ein beachtliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:		
1. Der Ersatzwohnraum wird im Stadtgebiet neu geschaffen.	unverändert	<p>Siehe Regelung des Bundesverwaltungsgerichts, Urteil vom 12.03.1982, BVerwG 8 C 23.80</p> <p>Die dort aufgeführten 6 Punkte an die Anforderungen an die Eignung an Ersatzwohnraum sind in der ständigen Rechtsanwendung mittlerweile anerkannt und werden in der juristischen Literatur als Voraussetzungen genannt (Stürzer/Koch, Vermieter Lexikon, 13. Auflage 2013, S. 946)</p> <p>Danach erscheint die Anforderung, Ersatzwohnraum im gleichen Stadtbezirk einzufordern, wo der ursprüngliche Wohnraum abgebrochen wird, nicht umsetzbar.</p>

Derzeitiger Inhalt	Vorschläge von 561/3 zur Änderung	Erläuterungen
2. Der Ersatzwohnraum wird durch den Adressaten der Zweckentfremdungsgenehmigung geschaffen.	unverändert	
3. Der Ersatzwohnraum wird in zeitlichem und sachlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen.	unverändert	
4. Der neu zu schaffende Wohnraum enthält grundsätzlich nicht weniger Wohnfläche als der zweckentfremdete Wohnraum. Zuschnitt und Standard des Ersatzwohnraums müssen für die allgemeine Wohnversorgung geeignet sein.	4. Der neu zu schaffende Wohnraum enthält grundsätzlich nicht weniger Wohnfläche als der zweckentfremdete Wohnraum. Zuschnitt und Standard müssen für die allgemeine Wohnversorgung geeignet sein. Der Ersatzwohnraum muss dem Kölner Wohnungsmarkt zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung gestellt werden. Die Höhe der Miete des Ersatzwohnraums orientiert sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete und ist bei Antragstellung darzulegen.	Hier soll über die bisherige Formulierung hinaus dem Erfordernis nach Ersatzwohnraum zu angemessenen Bedingungen Rechnung getragen werden.
(3) Ein verlässliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn dessen öffentlich-rechtliche Zulässigkeit erkennbar ist, z.B. anhand positiver Bauvoranfrage.	unverändert	
(4) Die beabsichtigte Erstellung des Ersatzwohnraums macht der Verfügungsberechtigte ausreichend glaubhaft (z.B. mittels Bankbürgschaft).	unverändert	

Derzeitiger Inhalt	Vorschläge von 561/3 zur Änderung	Erläuterungen
§ 8 Genehmigung aufgrund besonderen Antragstellerinteresses		
(1) In besonderen Fällen eines Antragstellerinteresses an der Zweckentfremdung kann ebenfalls eine Genehmigung erteilt werden. In diesen Fällen des besonderen Antragstellerinteresses wird durch eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines bestimmten Wohnraums ausgeglichen.	unverändert	
Mit der Ausgleichszahlung sollen die durch die Zweckentfremdung bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit für die Schaffung neuen Wohnraums (Wohnungsbauförderung) kompensiert und so ein Ausgleich für den Verlust des Wohnraums geschaffen werden. Die Ausgleichsbeträge sind daher zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraums zu verwenden.	unverändert	
(2) Die Berechnung der Ausgleichszahlungen für die von der Zweckentfremdung betroffene Wohnfläche orientiert sich im Geltungszeitraum dieser Satzung an den durchschnittlichen Neubaukosten/qm des geförderten Wohnungsbaus in Köln im Zeitpunkt der Antragstellung.	unverändert	
(3) Bei dauerhaftem Verlust des Wohnraums wird eine einmalige Ausgleichszahlung i.H.v. 50 % der durchschnittlichen Neubaukosten/qm festgesetzt.	unverändert	
(4) Bei vorübergehender Umnutzung der Räume zu anderen als Wohnzwecken oder einem entsprechendem Leerstand wird im Geltungszeitraum dieser Satzung eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung in Höhe der im Genehmigungszeitraum gültigen Bewilligungsmiete in der sozialen Wohnraumförderung (Einkommensgruppe A) erhoben.	unverändert	
(5) In besonders begründeten Ausnahmefällen kann aus Billigkeitsgründen eine geringere Ausgleichszahlung festgelegt werden. Hier sind aufgrund des hohen öffentlichen Interesses am Erhalt des Wohnraums entsprechend hohe Maßstäbe anzulegen.	unverändert	

Derzeitiger Inhalt	Vorschläge von 561/3 zur Änderung	Erläuterungen
(6) Eine alleinige Ausgleichszahlung kommt in Betracht, wenn der Adressat der Genehmigung 75 % der durchschnittlichen Neubaukosten/qm im geförderten Wohnungsbau als Einmalzahlung, ebenfalls orientiert an der Wohnfläche, leistet.	unverändert	
(6) Umgewandelter oder leer stehender Wohnraum muss unmittelbar im Anschluss an diese zweckfremde Nutzung wieder objektiv zu Wohnzwecken hergestellt werden.	unverändert	

§ 9 Negativattest		
Bei Maßnahmen, für die eine Genehmigung zur Zweckentfremdung nicht erforderlich ist, wird auf Antrag ein Negativattest ausgestellt.	unverändert	

§ 10 Mitwirkungs- und Duldungspflichten		
(1) Die dinglich Verfügungsberechtigten und die Nutzungsberechtigten des Wohnraums haben den Bediensteten der Stadt Köln die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften dieser Satzung zu überwachen. Sie haben ihnen dazu zu ermöglichen, Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten.	unverändert	
(2) Auf der Grundlage des § 43 Abs. 3 WFNG NRW sowie dieser Satzung wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 Grundgesetz) insoweit eingeschränkt.	(2) Auf der Grundlage des § 11 (4) WAG NRW sowie dieser Satzung wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 GG) insoweit eingeschränkt	

Derzeitiger Inhalt	Vorschläge von 561/3 zur Änderung	Erläuterungen
§ 11 Anordnungen		
(1) Im Falle einer festgestellten Zweckentfremdung im Sinne von § 3 Abs. 1 kann den Nutzern/Verfügungsberechtigten aufgegeben werden, diese unverzüglich zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen. Die §§ 40 - 42 WFNG NRW sind entsprechend anzuwenden.	(1) Satz 2 ist entsprechend zu ändern in: Die §§ 4 – 8 WAG NRW sind entsprechend anzuwenden.	
(2) Ist eine Zweckentfremdung auch nachträglich nicht genehmigungsfähig, ist der/dem Verfügungsberechtigten und der Nutzerin bzw. dem Nutzer unter Fristsetzung aufzugeben, die Zweckentfremdung zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen.	unverändert	
(2) Steht Wohnraum aufgrund baulicher Mängel leer, kann die Instandsetzung angeordnet werden, wenn sie mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand möglich ist. Als nicht mehr vertretbar wird finanzieller Aufwand innerhalb der folgenden zehn Jahre angesehen, soweit dieser nur unerheblich hinter den Kosten eines vergleichbaren Ersatzbaus zurück bleibt.	unverändert	
§ 41 Abs. 3 WFNG NRW gilt entsprechend.	§ 7 WAG NRW gilt entsprechend	

§ 12 Ordnungswidrigkeiten		
(1) Ordnungswidrig 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. Die Zuwiderhandlungen gegen diese Satzung können auf der Grundlage des § 27 Abs. 1 und 2 WFNG NRW mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro je Wohneinheit geahndet werden.	(1) [...] Die Zuwiderhandlungen gegen diese Satzung können auf der Grundlage des § 13 WAG NRW mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro je Wohneinheit geahndet werden.	Wenn die Höhe der Geldbuße geändert werden soll, wäre eine Änderung des Gesetzestextes in § 13 WAG NRW erforderlich (Landesrecht).
(2) Die Verfolgung und Ahndung der Ordnungswidrigkeiten richtet sich nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten in der jeweils gültigen Fassung.	unverändert	

Derzeitiger Inhalt	Vorschläge von 561/3 zur Änderung	Erläuterungen
§ 13 Verwaltungsgebühren		
Die Erhebung von Verwaltungsgebühren richtet sich nach der Verwaltungsgebührensatzung nebst Gebührentarif der Stadt Köln in der jeweils gültigen Fassung.	unverändert	

§ 14 Inkrafttreten		
Diese Satzung tritt am 01.07.2014 in Kraft und am 30.06.2019 außer Kraft.	Diese Satzung tritt am 01.07.2019 in Kraft und gilt bis zum 30.06.2024	
Vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.		
(Hinweis auf § 7 GO NW nicht ins Kölner Stadtrecht übernommen.)		