

Fachliche und rechtliche Bewertung der Änderungsanträge:

- Antrag AN/0705/2019 der SPD-Fraktion und Gruppe BUNT,
- Antrag AN/0718/2019 der Fraktion DIE LINKE sowie
- Antrag AN 0719/2019 der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

zur Beschlussvorlage 1203/2019 (Wohnraumschutzsatzung)

AN/0705/2019 Antrag der SPD-Fraktion und Gruppe BUNT

Zu 1. a) Antrag zur Ergänzung des § 3 Abs. 3 Nr. 2 um folgende Sätze 2 und 3

Es wird beantragt, § 3 Abs. 3 Nr. 2 der neuen WSS ergänzend dahingehend zu formulieren, dass nicht geschützter Wohnraum auch vorliegt, wenn dieser **vor Inkrafttreten dieser Satzung** und seitdem ohne Unterbrechung anderen als Wohnzwecken diene. Dieser wohnungsrechtliche Schutz bestehender Nutzungen soll im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung als **Ferienwohnung oder zur Fremdenbeherbergung** in einer **Übergangszeit längstens bis zum 30.06.2021** gelten. Zudem soll der Bestandsschutz ebenso bei Eigentümerwechsel entfallen. Ein unbefristeter Bestandsschutz für die Nutzung von Wohnungen als Ferienwohnungen oder zur Fremdenbeherbergung sei nicht sachgerecht. Das Bundesverfassungsgericht entscheide in diesem Jahr über die **Verfassungsmäßigkeit** einer vergleichbaren Norm des Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes. Welche Auswirkung diese Entscheidung auf die vorgeschlagene Satzungsergänzung habe, sei im Nachhinein zu überprüfen. „Vorauselender Gehorsam“ sei jedenfalls nicht angebracht.

Zusammenfassend wird noch einmal festgehalten:

Eine Befristung des Bestandsschutzes für Wohnungen, die vor dem Inkrafttreten der Wohnraumschutzsatzung vom 4. Juli 2014 und darüber hinaus auch vor Inkrafttreten des Wohnungsaufsichtsgesetzes (WAG NRW) vom 10. April 2014 zweckentfremdet waren, ist aufgrund einer **echten Rückwirkung nicht möglich**. Der Bestandsschutz für diesen zweckentfremdeten Wohnraum kann demzufolge nicht für die Zukunft beendet werden, da ansonsten grundrechtliche Positionen der Eigentümer (Art. 14 und 12 GG) missachtet würden. Die Wohnraumschutzsatzung von 2014 hat unter Berücksichtigung der entgegenstehenden Rechtsgüter verhältnismäßige Maßnahmen für den Wohnraumschutz getroffen.

Der Änderungsantrag berücksichtigt zu Recht, dass ein Zweckentfremdungsverbot mit Rückwirkung vom Bundesverfassungsgericht zu beurteilen ist (dort anhängig: 1 BvL 2/17, 1 BvL 3/17, 1 BvL 4/17, 1 BvL 5/17, 1 BvL 6/17). Die Verfahren betreffen Vorlagen des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg zu der Frage, ob verschiedene Bestimmungen des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz - ZwVbG) insoweit mit Art. 14 Abs. 1 Satz 1 und 2, Abs. 2 und Art. 80 Abs. 1 Satz 2 GG, im Verfahren 1 BvL 3/17 zusätzlich mit Art. 12 Abs. 1 GG, vereinbar sind, als danach auch Räumlichkeiten, die zur dauernden Wohnnutzung tatsächlich und rechtlich geeignet sind, aber im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes zu anderen Zwecken bestimmt waren oder genutzt wurden, dem Zweckentfremdungsverbot unterfallen (siehe www.bverfg.de).

Mit dem Hinweis auf diese verfassungsrechtlichen Verfahren wird allerdings nicht erkannt, dass die zu beurteilende maßgebliche Regelung **dem Landesrecht des Landes Berlin** zuzuordnen ist. Die **Wohnraumschutzsatzung kann nicht als Ermächtigungsgrundlage** zur Einschränkung von verfassungsrechtlich geschützten Eigentumsrechten aus Art. 14 GG dienen.

Wegen des sog. **Parlamentsvorbehalts**, wonach der förmliche Gesetzgeber (Parlament) wesentliche Wertentscheidungen wie derartige Grundrechtseingriffe selbst treffen muss, wäre eine rückwirkende Regelung ohnehin dem Landtag vorbehalten und das WAG NRW wäre als einschlägige Ermächtigungsgrundlage zu ändern.

Davon abgesehen gäbe es für eine echte Rückwirkung im Landesrecht heute, soweit sie jedenfalls in Tatbestände vor Inkrafttreten des WAG 2014 eingreift, keine verfassungsrechtlich gebotene Rechtfertigung, den Bestandsschutz zu beseitigen. Zwingende Gründe des Gemeinwohls, um das **Rückwirkungsverbot** durchbrechen zu können (Vgl. BVerfG, Urt. v 19.12.1961, Az. 2 BvL 6/59, juris), könnten allenfalls für den Zeitraum 2014 bis 2019 angeführt werden, wenn das Bundesverfassungsgericht mit der zu erwartenden Grundsatzentscheidung die Möglichkeiten einer Rückwirkung eröffnet. Bei der Einhaltung allgemeiner rechtsstaatlicher Grundsätze ist „vorausseilender Gehorsam“ durchaus geboten.

Bei einem **Eigentümerwechsel** ist zu beachten, dass eine Genehmigung der Zweckentfremdung einen sachbezogenen Verwaltungsakt darstellt, da dieser an den Zustand des Wohnraums anknüpft. Für den Bestandsschutz ist somit nicht der Vertrauensschutz des neuen Eigentümers maßgeblich, sondern der bereits zweckentfremdete Zustand des Wohnraumes. Demzufolge kann der Bestandsschutz nicht bei einem Eigentümerwechsel entfallen.

Zu 1. b) Antrag zur Ergänzung des § 7 Abs. 2 Nr. 1 um 2. Satz

Nach dem Antrag soll § 7 Absatz 2 Nr. 1 um einen Satz 2 ergänzt werden, wonach die Schaffung von Ersatzwohnraum regelmäßig **auf den Stadtbezirk beschränkt** wird, in dem Wohnraum zweckentfremdet worden ist.

Eine solche Satzungsregelung würde **gegen geltendes Recht** und wegen Nichtbeachtung des sog. **Parlamentsvorbehalts** auch gegen Verfassungsrecht verstoßen. Diesbezüglich wird zunächst auf die Rechtsausführungen in Nr. A 4 der Stellungnahme des Rechts- und Versicherungsamtes vom 07.05.2019 verwiesen, welche der Ratsvorlage als Anlage 4 beigelegt ist.

Erläuternd und ergänzend ist folgendes anzumerken:

Zunächst ist die Feststellung in der Begründung des Antrags zu 1 b) zutreffend, dass die Stadt Köln, würde sie die Satzung mit dieser Änderung beschließen, einer **inhaltlich** ähnlichen Regelung des Stadtstaates Berlin folgen würde. Dort heißt es in § 3 Abs. 1 Satz 4 des Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz - **ZwVbG**), dass der angemessene Ersatzwohnraum **grundsätzlich** in **räumlicher Nähe** zu dem zweckentfremdeten Wohnraum oder zumindest in demselben Bezirk geschaffen werden muss, in dem die Zweckentfremdung erfolgt beziehungsweise erfolgen soll. Wegen der Beschränkung auf die räumliche Nähe ist diese Regelung sogar noch weitgehender als die vorgeschlagene Kölner Regelung. In den Ausführungsvorschriften zum ZwVbG (2. Änderung AV – ZwVbG, Amtsblatt Berlin Nr. 12, v. 22.03.2019, Bl. 1739 ff., 1752) wird in Nr. 19 erläutert, dass die räumliche Nähe nicht zwingend im selben Bezirk hergestellt werden muss. Sie setze jedenfalls *„einen Standort im selben Ortsteil oder im benachbarten Ortsteil desselben Bezirk oder des Nachbarbezirks voraus“*.

Der maßgeblich rechtliche Unterschied ist aber, dass es sich bei der **Berliner Regelung um eine landesgesetzliche Regelung** handelt und **nicht um eine kommunale Satzung**.

Gemeinden können nach § 7 Abs. 1 GO NRW ihre Angelegenheiten durch Satzung regeln, soweit Gesetze nichts anderes bestimmen. Gemäß Art. 78 Abs. 3 Satz 1 der Landesverfassung NRW kann das Land die Gemeinden durch Gesetz zur Übernahme und Durchführung bestimmter öffentlicher Aufgaben verpflichten. Von dieser Kompetenz hat das Land mit dem

Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) Gebrauch gemacht und die Gemeinden verpflichtet, als Selbstverwaltungsaufgabe die Wohnungsaufsicht wahrzunehmen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 WAG NRW). Im Rahmen dieser Aufgabenerfüllung hat das Land die Kommunen durch Landesgesetz ermächtigt, **durch Satzung** Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf festzulegen, in denen Wohnraum **nur mit Genehmigung zweckentfremdet** werden darf (§ 10 WAG NRW). In der Satzung können weitere Bestimmungen über finanzielle Auflagen der Genehmigung oder die Wiederherstellung des früheren oder eines gleichwertigen Zustands getroffen werden, um den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen.

Satzungen müssen in materiell-rechtlicher Hinsicht **mit höherrangigem Recht vereinbar** sein. Mithin ist eine Satzung nur rechtmäßig, wenn sie auch von der landesrechtlichen Ermächtigungsgrundlage gedeckt ist. Dies gilt besonders, wenn die Satzungsregelung wie hier in Grundrechte eingreift (Eigentumsrechte nach Art. 14 GG). Die Landesregelung schweigt sich aber hinsichtlich der Schaffung von Ersatzwohnraum aus. Sie enthält keine Regelung – im Gegensatz zur landesrechtlichen Regelung in Berlin – welche eine Befugnis begründen könnte, die Verpflichtung zur Schaffung von Ersatzraum räumlich zu beschränken. Die Befugnis in der Ermächtigung des **§ 10 WAG NRW**, Satzungsbestimmungen zu treffen, wonach der frühere oder ein gleichwertiger Zustand wiederhergestellt werden muss, ist als Rechtsgrundlage viel zu unbestimmt, um die beabsichtigte Eigentumsbeschränkung rechtfertigen zu können. Der **Grundsatz der Rechtsstaatlichkeit** erfordert aber, dass Normen so gefasst werden müssen, dass die den Vorschriften unterworfenen Bürger hinreichend zweifelsfrei den Inhalt der begründeten Verpflichtungen feststellen können. Dies ist hier nicht der Fall.

Wenn überhaupt zulässig, müsste demnach zunächst eine **klare tragfähige landesgesetzliche Ermächtigung** vorliegen, welche den rechtlichen Boden für angeregte Satzungsänderung bereiten könnte. Das VG Berlin hat mit Urteil v. 15.11.2017 (Az. 6 K 594.17, juris, Rn. 43 ff.) entschieden, dass die vor Inkrafttreten des ZwVbG mit der Regelung in § 3 Abs. 1 Satz 4 lediglich in den Ausführungsvorschriften enthaltene zwingende Beschränkung der Schaffung des Ersatzwohnraums im Bezirk in rechtlicher Hinsicht nicht ausreicht. Auch Berlin durfte auf Grundlage einer damals ähnlichen Regelung wie in § 10 WAG NRW (die Gemeinde kann danach durch Satzung **Gebiete** –Anmerkung: also auch einzelne Stadtgebiete – mit erhöhtem Wohnungsbedarf festlegen) Zweckentfremdungsverbote nur auf bestimmte Bezirke mit einer Wohnraumangellage beschränken, jedoch nicht bei einer Mangelausdehnung auf das ganze Stadtgebiet bei der Schaffung von Ersatzwohnraum räumliche Eingrenzungen vornehmen. Die Möglichkeit, Ersatzwohnraum im ganzen Stadtgebiet anzubieten, sei die „**Kehrseite**“ des für die Stadt „günstigen Umstands“ nur feststellen zu müssen, dass eine „durchschnittliche“ Wohnraumangellage für das ganze Stadtgebiet besteht (a.o.O. Rn. 44).

Unabhängig von einer hiernach offenbar fehlenden, aber in jedem Fall erforderlichen landesrechtlichen Ermächtigung spricht der sog. **Parlamentsvorbehalt** dafür, dass die beabsichtigte in die Eigentumsbestimmung eingreifende Regelung auch im Landesgesetz selbst verankert werden muss. Die Bürger/innen wesentlich belastende Gesetze, d.h. Gesetze, die ihre Grundrechte beeinträchtigen, sind aus rechtsstaatlichen Gründen in einem formellen Gesetz (Parlamentsgesetz) zu beschließen.

Nach alledem ist auch die Aussage im Änderungsantrag nicht richtig, dass mit der Einschränkung „in der Regel“ die einschlägige Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ausreichend berücksichtigt werde. Das Bundesverwaltungsgericht hat immer **noch gültige Eignungskriterien für Ersatzwohnraum** entwickelt (st. Rspr. vgl. BVerwG, Urteil vom 12. März 1982 – BVerwG 8 C 23.80 –, juris Rn. 18; BVerwG, Urteil vom 17. Oktober 1997 – BVerwG 8 C 18.96 –, juris Rn. 10 f. m.w.N.). Das Angebot von Ersatzwohnraum ist danach, sofern nicht die Erhaltung ganz bestimmten Wohnraums aus besonderen Gründen im öffentlichen Interesse geboten ist, unter sechs Voraussetzungen beachtlich: Ein Kriterium ist, dass der Ersatzwohnraum im Gebiet der Gemeinde geschaffen werden muss, in deren Gebiet der

zweckentfremdete Wohnraum verloren geht. Die landesrechtliche Ermächtigung korrespondiert mit dieser Rechtsprechung. Die **Satzungsbefugnis in § 10 WAG NRW** erstreckt sich auf „**Gebiete**“ einer Kommune.

Es ist davon auszugehen, dass der Landesgesetzgeber die höchstrichterliche Rechtsprechung zu Ersatzwohnraum kannte, als er § 10 WAG NRW formulierte. Eine Abkehr von diesen Vorgaben hätte sich daher klar im Gesetzeswortlaut niederschlagen müssen. In der Gesetzesbegründung wäre eine Abgrenzung zu den überkommenen Eignungskriterien für Ersatzwohnraum zu erwarten gewesen. Hinzu kommt, dass die höchstrichterlich entwickelten **Eignungsvoraussetzungen für Ersatzwohnraum grundrechtlich fundiert** sind. Sie konkretisierten den Rechtfertigungszusammenhang zwischen dem Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum einerseits und den Vorgaben aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG und dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz andererseits. Dieser verfassungsrechtliche Zusammenhang bestimmt auch die Auslegung des WAG NRW. Der Wortlaut des § 10 WAG NRW ist verfassungskonform und im Sinne der höchstrichterlich aufgestellten Eignungsvoraussetzungen dahin auszulegen, dass ein **Angebot von Ersatzwohnraum beachtlich** ist, wenn es die **sechs Kriterien** erfüllt, sofern nicht die Erhaltung ganz bestimmten Wohnraums aus besonderen Gründen im öffentlichen Interesse geboten ist.

Es ist allerdings angesichts der dramatischen **Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt** allgemein, der zur Engpässen in der Versorgung mit ausreichend noch bezahlbarem Wohnraum führt, schließlich einzuräumen, dass die verfassungsrechtliche Betrachtung zu anderslautenden Landesgesetzen heute anders ausfallen könnte als früher. Der Gesetzgeber ist von Verfassung wegen gehalten, den sozialen Gestaltungsauftrag des Art. 14 Abs. 2 GG zu erfüllen und die Sozialbindung des Grundeigentums wieder stärker in das Bewusstsein zu rücken (vgl. Wieland, Zum Sozialstaatsprinzip bei Ernst-Wolfgang Böckenförde, <https://verfassungsblog.de/author/joachim-wieland/>). Die verfassungsrechtliche Forderung einer am Gemeinwohl ausgerichteten Nutzung des Privateigentums (Art. 14 III GG) umfasst das Gebot der Rücksichtnahme auf die Belange derjenigen Mitbürger, die auf die Nutzung der betreffenden Eigentumsgegenstände angewiesen sind (BVerfG, NJW 1974, Seite 1499). Dieses Angewiesensein begründet einen sozialen Bezug und eine besondere soziale Funktion dieser Eigentumsgegenstände. Große Teile der Bevölkerung sind, zumal in den Städten wie Köln, nicht in der Lage, aus eigener Kraft Wohnraum für sich zu schaffen, und deshalb auf (bezahlbare) Mietwohnungen unausweichlich angewiesen.

Zu 1. c) Antrag zur Ergänzung des § 7 Abs. 2 Nr. 4 um Sätze 3 und 4

Die Antragsteller wollen, dass satzungsgemäß Ersatzwohnraum dem Kölner Wohnungsmarkt **zu angemessenen Bedingungen** zur Verfügung gestellt werden muss (Satz 1) und die Höhe der Miete des Ersatzwohnraums sich an der **ortsüblichen Vergleichsmiete** orientiert und bei Antragstellung darzulegen ist (Satz 2).

Wie bereits in der o.g. rechtlichen Stellungnahme dargelegt, entbehrt auch die Regelung in **Satz 2** einer rechtlich notwendigen tragfähigen landesgesetzlichen Grundlage – unabhängig von der verfassungsrechtlichen Bewertung. § 10 WAG NRW enthält allein die Vorgabe, dass die Satzung Bestimmungen enthalten darf, damit **ein früherer oder gleichwertiger Zustand** wiederhergestellt werden kann, **nicht** aber, dass sich dieser an der ortsüblichen Vergleichsmiete ausrichten muss.

Dass der neue Wohnraum einen **höheren Standard** als der ursprüngliche Wohnraum aufweist, stellt für sich genommen insofern nicht automatisch eine Zweckentfremdung dar. Denn auch teurere und besser ausgestattete Wohnungen kommen der allgemeinen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zugute, wenn ihre Bezieher dadurch wiederum anderen Wohnraum

frei machen (vgl. BVerfG, Beschl. v. 02.12.1980, Az. 1BVR43678 1 BvR 436/78, 1 BvR 437/78, juris, Randnummer 33). Das Zweckentfremdungsverbotsgesetz dient nicht dem Ziel, Wohnungen eines bestimmten Standards der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen, sondern überhaupt durch Sicherung bzw. Vergrößerung des Wohnungsangebots das Verhältnis von Angebot und Nachfrage wieder in ein besseres Verhältnis zu bringen. Für die **Frage der Gleichwertigkeit** des Ersatzwohnraums bzw. der einzuhaltenden Obergrenze ist deshalb **maßgeblich**, ob anstelle des veralteten Wohnraums neuer, „**nicht ausgesprochen luxuriöser Wohnraum**“ geschaffen wird. Denn nur wenn es sich um Wohnraum handelt, der einen derartigen Standard aufweist, dass man davon ausgehen kann, dass er das öffentliche Interesse an hinreichender Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum von vorneherein nicht berührt, kann von einer Zweckentfremdung gesprochen werden. Auch **teurerer Ersatzwohnraum** ist daher grundsätzlich als beachtlich anzusehen, **solange er nicht die Luxusgrenze überschreitet** (vgl. BVerfG, a. a. O.).

Nach § 558 Abs. 2 BGB wird die ortsübliche Vergleichsmiete gebildet aus **den üblichen Entgelten**, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist Maßstab für die **Rechtmäßigkeit einer Mieterhöhung** bei nicht preisgebundenem Wohnraum, wenn nicht eine Staffelmiete oder Indexmiete vereinbart wurde.

Anerkannter Anhaltspunkt für diese ortsübliche Vergleichsmiete ist der sog. **Mietspiegel**. Nach dem derzeit für Köln gültigen Mietspiegel liegt der durchschnittliche Mietpreis bei 13,19 €/m². Für eine 30 m²-Wohnung liegt er bei 15,36 EUR/m². Bei einer 60 m²-Wohnung zahlt man derzeit durchschnittlich 11,83 EUR/m² Miete. Der durchschnittliche Mietpreis für eine 100 m²-Wohnung in Köln beträgt zurzeit 12,07 EUR/m².

Die von der ortsüblichen Vergleichsmiete in Bezug auf Mieterhöhungen abgekoppelten **Mieten für Neubauwohnungen** liegen zwar **deutlich höher** (im Jahr 2017 zahlte man für eine Bestandswohnung in Köln im Schnitt monatlich etwa 10,04 € pro Quadratmeter Wohnfläche, für eine Neubauwohnung mussten im selben Jahr durchschnittlich etwa 12,85 € pro Monat und Quadratmeter aufgebracht werden), überschreiten aber nicht die Marge, die für sog. **Luxuswohnungen im Sinne der bisherigen verfassungsrechtlichen Rechtsprechung** anzusetzen sind. Auf dem Wohnungsmarkt bilden Luxuswohnungen ein Marktsegment mit Hochpreisstrategie der Anbieter für Einkommens- oder Vermögensmillionäre. Das liegt an ihrem sehr hohen Kaufpreis und an den hohen Unterhaltskosten, die deutlich höher sind als bei Standardwohnungen (Quelle: Wikipedia (<https://de.wikipedia.org/wiki/Luxuswohnung?>)).

Eine Ausrichtung an die ortsübliche Vergleichsmiete würde demnach zumindest auch nicht der noch gültigen verfassungsrechtlichen Rechtsprechung entsprechen.

Die **Regelung in Satz 1**, dass Ersatzwohnraum dem Kölner Wohnungsmarkt **zu angemessenen Bedingungen** zur Verfügung gestellt werden muss, widerspricht rechtsstaatlichen Grundsätzen der Bestimmtheit und Normenklarheit. Sie entspricht zwar der allen bekannten Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts und auch des Bundesverwaltungsgerichts. Danach soll das Zweckentfremdungsrecht nicht bloß den Bestand an Wohnungen für Wohnzwecke sichern, sondern insbesondere den Wohnraum, der **zu angemessenen Bedingungen dem Wohnungsmarkt zur Verfügung steht, erhalten**. Angemessene Bedingungen im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts meint Mieten, die für Wohnungen der entsprechenden Art **von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein**, d. h. auch außerhalb der besonders

gefährdeten Gebiete, **tatsächlich** aufgebracht werden, und zwar einschließlich der vom Staat gewährten finanziellen Hilfen (BVerfG, Urteil v. 04.02.1975, 2 BvL 5/74 zum Artikel 6 § 1 Absatz 1 Satz 1 Mietrechtsverbesserungsgesetz). Wegen der „Erdung“ an die reale Marktsituation („tatsächlich“) sind die heutigen allgemeinen Steigerungen der Mieten bei der Bewertung, was noch „angemessen“ ist, zu berücksichtigen.

Insofern wäre es konsequent, wenn zweckentfremdungsrechtlich gefordert wird, dass der Ersatzwohnraum dem Wohnungsmarkt ebenfalls **zu angemessenen Bedingungen** zur Verfügung stehen muss, wenn er von den Verfügungsberechtigten nicht selbst genutzt wird. Anderenfalls läge kein wirklicher Ausgleich vor und dem Schutzzweck des Gesetzes könnte nicht ausreichend entsprochen werden. Die vorgeschlagene Bestimmung orientiert sich damit an diesem Urteil des Bundesverfassungsgerichts. Eine Festlegung auf die Schaffung eines angemessenen Ersatzwohnraums erscheint in Anbetracht der Entwicklungen des Kölner Wohnungsmarkts auch erforderlich.

Allerdings bedurfte eine solche Regelung **inhaltlicher Konkretisierung**, denn der Betroffene muss erkennen können, welche Belastungen auf ihn zukommen. Es fehlt aber an einer hinreichend verlässlichen Tatsachenermittlung, was derzeit angemessene Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt sind. Hierzu wäre insbesondere eine landesgesetzliche Bestimmung notwendig, die festlegt, wo die Grenze liegt, von der an die Aufbringung des durchschnittlichen Nettoeinkommens für Mieten nicht mehr zumutbar ist und die Sozialpflichtigkeit des Eigentums aktiviert werden muss.

Zu 2. Besonderer Gebührentarif

Es wird beantragt, einen **besonderen Gebührentarif** für die Genehmigung von Zweckentfremdungen einzuführen, der **höher ist als die allgemeine Gebühr** für Genehmigungen, Erlaubnisse, Ausnahmegewilligungen und ähnliche Amtshandlungen (Gebührentarif, I. Allgemeiner Teil, Ziff. 1). Es gelte, Wohnraumzweckentfremdungen unattraktiv zu machen. Der Verwaltung entstünde ein hoher Aufwand für die Kontrolle und Nachverfolgung der Zweckentfremdungen. Der Gebührentarif für Genehmigungen sei daher – im Rahmen des kommunalabgabenrechtlich Erlaubten – anzuheben. Zur bereits erfolgten rechtlichen Stellungnahme vom 07.05.2019 wird ergänzend angemerkt:

Bei der Bemessung von Verwaltungsgebühren ist – außer dem hier im Zweifel unproblematischen **Kostenüberschreitungsverbot** des § 5 Abs. 4 KAG NRW, das auf den Verwaltungszweig bezogenen ist – das **Willkürverbot** des Art. 3 Abs. 1 GG zu beachten. Danach gebietet der **Gleichheitsgrundsatz**, bei gleichartig beschaffenen Leistungen, die rechnerisch und finanziell in Leistungseinheiten erfasst werden können, die Gebührenmaßstäbe und Gebührensätze in den Grenzen der Praktikabilität und Wirtschaftlichkeit so zu wählen und zu staffeln, dass sie unterschiedlichen Ausmaßen in der erbrachten Leistung Rechnung tragen, damit die verhältnismäßige Gleichheit unter den Gebührenscheidnern gewahrt bleibt (so trotz grundsätzlicher Anerkennung des Zwecks einer begrenzten Verhaltenssteuerung im Wege der Gebührenbemessung: BVerfG, Beschluss vom 06.02.1979, Az. 2 BvL 5/76, NJW 1979, S. 1345 f.).

Die Festsetzung unterschiedlicher Verwaltungsgebühren für eine Genehmigung ist nur dann möglich, wenn mit der Erbringung der einen **Verwaltungsleistung typischerweise höhere Aufwendungen** (anteilige Gehälter, Lohn, Dienstgebäude, Heizung, Beleuchtung, Telekommunikationskosten usw. verbunden sind als bei der anderen Fallgruppe von Verwaltungsdienstleistungen (vgl. Driehaus-Lichtenfeld, § 5 KAG Rd. 51). Eine erhöhte Gebühr für Zweckentfremdungsgenehmigungen ist daher nur zulässig, wenn diese **typischerweise** mit einem höheren Aufwand verbunden sind als andere Genehmigungen. Zwar ist wegen der

steigenden Anzahl von Fällen mehr Personal eingestellt worden, der Zeitaufwand pro Fall ist aber gleich geblieben und nicht typischerweise höher als bei vergleichbaren Genehmigungen.

Ein höherer Aufwand kann insofern nicht mit einem Kontrollaufwand begründet werden, der nach Abschluss des Verwaltungsverfahrens entstehen mag. Die Verwaltungsleistung ist mit der Erteilung einer Genehmigung abgeschlossen und die **Überwachung der Einhaltung von Genehmigungen stellt dabei keinen Teil der Verwaltungsleistung**, sondern allgemeine behördliche Tätigkeit im Rahmen der Gefahrenabwehr dar. Dort, wo z. B. im Baurecht, nach Realisierung eines Vorhabens Bauzustandsbesichtigungen vorgesehen sind, werden diese mit einer gesonderten Gebühr abgerechnet. Hieraus wird ersichtlich, dass eine zusätzliche Verwaltungsleistung erbracht wird. Demgegenüber erscheint es denkbar, in **Verfahren**, in denen die **Genehmigung nur unter Nebenbestimmungen** erteilt werden kann, den Gebührenrahmen nach oben auszuschöpfen (der hier für Genehmigungen nach I 1 10,00 bis 118,00 € beträgt).

Zu 3. durchsetzbare und kontrollierbare Anzeige- und Registrierungsspflicht

Das Berliner Zweckentfremdungs-Verbotsgesetz (ZwVbG) sieht in § 5 Abs. 6 vor, dass das „Anbieten und Bewerben von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken, insbesondere auf Internetportalen ...anzuzeigen ist“. Die auf eine solche Anzeige hin ausgestellte Registriernummer ist seit dem 01.08.2018 „beim Anbieten und Bewerben der zweckfremden Nutzung des Wohnraumes immer öffentlich sichtbar anzugeben“. Des Weiteren sind in § 5 Abs. 1 ZwVbG die Frage der Erhebung und Verarbeitung der Daten „der Verfügungsberechtigten, Nutzungsberechtigten und sonstigen Bewohnerinnen und Bewohnern des befangenen Wohnraumes“ geregelt. Darüber hinaus regelt das ZwVbG, unter welchen Bedingungen erhobene Daten ohne Kenntnis der Auskunftspflichtigen im Einzelfall bei weiteren Behörden erhoben werden dürfen. Das ZwVbG enthält weiterhin eine Regelung über den Datenaustausch mit der für die Übernachtungssteuer zuständigen Behörde sowie in § 5 Abs. 7 ZwVbG eine Einschränkung des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung.

In Hamburg sind am 01.01.2019 Änderungen des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes (HmbWoSchG) in Kraft getreten. Auch hier ist eine Registrierungsspflicht eingeführt worden verbunden mit der Pflicht, die erteilte Registriernummer bei der Werbung und jedem Angebot der betroffenen Wohnung im Internet öffentlich anzugeben. Darüber hinaus besteht die Verpflichtung für Buchungsportale, entsprechende Angebote nicht ohne diese Nummer zu veröffentlichen. Das Gesetz regelt weiterhin, dass die Überlassung einer Wohnung als Ferienwohnung der zuständigen Behörde gegenüber angezeigt werden muss. Darüber hinaus muss ein „Belegungskalender“ geführt werden. Das HmbWoSchG sieht seit dem 01.01.2019 vor, dass die für Wohnraumschutz zuständige Behörde den für die Besteuerung zuständigen Stellen alle aus dem Registrierungsverfahren bekannten und für Besteuerungszwecke notwendigen Daten mitzuteilen hat.

Die Arbeitsgemeinschaft kommunaler Spitzenverbände NRW betrachtet das Vorgehen der Städte Berlin und Hamburg vor dem Hintergrund der stark angespannten Wohnungsmärkte als angemessen. In ihrer Stellungnahme vom 10.01.2019 (siehe Anlage 03) kommt die Arbeitsgemeinschaft kommunaler Spitzenverbände NRW bei der Betrachtung der in § 10 Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) enthaltenen Ermächtigungsgrundlage zu der Einschätzung, „dass die Vergabe einer Registriernummer noch durch § 10 WAG NRW gedeckt sein dürfte, dies aber voraussichtlich nicht für die Aspekte der Umsetzung und Kontrolle der Regelungen vor Ort gilt. Insbesondere dürften Fragen von Datenerhebung, -verarbeitung und –

weitergabe oder auch die in Berlin und Hamburg genannten Auskunftspflichten von Online-Plattformen und weiteren Dritten auf Basis der aktuellen Gesetzesformulierung schwer umsetzbar sein.“

Um eine wie in Berlin und Hamburg vorgenommene „Regelungstiefe“ vornehmen zu können, „hält es die Arbeitsgemeinschaft kommunaler Spitzenverbände NRW für notwendig, den Städten, Gemeinden und Kreisen Nordrhein-Westfalens...Rechtsinstrumente zur Verfügung zu stellen, die ein vergleichbares Vorgehen zu den Beispielen Berlin und Hamburg ermöglichen“. Sofern das Land die gesetzlichen Rahmenbedingungen für einen rechtssicheren Vollzug bezüglich der Registrierungs- und Anzeigepflicht schafft, sieht die Verwaltung hierin ein taugliches Mittel, der Zweckentfremdung von Wohnraum noch stärker entgegenzuwirken.

Zu 4) Erhöhung des Bußgeldtatbestands für Wohnraumzweckentfremdungen von 50.000 € auf 500.000 €

In Köln ermöglicht die Wohnraumschutzsatzung derzeit in § 12 Abs. 1 die Erhebung von Bußgeldern in Höhe von 50.000 €. Rechtsgrundlage dafür ist § 13 Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW). Hier wird die Höchstgrenze für eine Geldbuße bei zweckentfremdetem Wohnraum auf 50.000 € festgelegt. Auf kommunaler Ebene gibt München in diesem Belang ein richtungsweisendes Vorbild, in dem eine deutliche Verschärfung der rechtlichen Möglichkeiten im Jahr 2017 vorgenommen wurde. Wie in Berlin und Hamburg steht auch in München eine Bußgeldbewehrung in Höhe von 500.000 € zur Verfügung. § 12 Abs. 1 Wohnraumschutzsatzung kann die Höhe der Bußgeldbewehrung nur dann anpassen, wenn zuvor § 13 WAG NRW geändert würde. Zur Steigerung der Abschreckung bei rechtswidrigem Verhalten befürwortet die Verwaltung eine entsprechende landesrechtliche Neuregelung.

AN/0718/2019 Fraktion DIE LINKE

Zu 0. Koppelung des besonders schutzwürdigen Antragstellerinteresses an das Erreichen des Neubauvolumens

Siehe auch Begründung in der Anlage 05 zur Beschlussvorlage unter B. Rechtliche Bewertung der Vorschläge der Fraktion DIE LINKE unter Punkt 3.

Zu 1. Einführung einer Registrierungspflicht

Siehe Begründung zu 3. zu AN/0705/2019

Zu 2. Zeitliche Beschränkung

Es wird beantragt, eine zeitliche Befristung von 8 Wochen zur Nutzung für gewerbliche oder berufliche Zwecke aufzunehmen. Hier ist zu bedenken, dass eine solche Regelung für den nachfolgenden Vollzug eine wirksame Kontrolle und Überwachung bedingt (siehe hierzu auch Anlage 05, dort B.2.) Dies würde die Einführung einer Registrierungspflicht voraussetzen. Insofern sollte die derzeitige konsequente Kölner Regelung in der Wohnraumschutzsatzung beibehalten werden, nach der eine zweckfremde Nutzung vom ersten Tag an vorliegt.

Zu 3. Boardinghouses

Es wird beantragt, die Wohnraumschutzsatzung um den Passus zu ergänzen, dass der Betrieb von „Boardinghouses eine gewerbliche Nutzung darstellt.

Eine Fremdenbeherbergung im Sinne des Zweckentfremdungsrechts liegt immer dann vor, wenn ein lediglich beherbergungsartiges Unterkommen ohne Verlegung des Lebensmittelpunktes vorliegt. Dies ist immer dann anzunehmen, wenn eine Wohnung für die Dauer eines zu einem bestimmten Zweck, aber vorübergehenden Aufenthaltes, zur Verfügung gestellt wird. Maßgeblich ist der Umstand, dass es sich um nicht alltägliches, übergangsweises, provisorisches Unterkommen für Personen handelt, die ihre eigentliche Wohnung typischerweise an einem anderen Ort haben. Unter den Schutzbereich der Wohnraumschutzsatzung fallen Boardinghouses nur dann, wenn geschützter Wohnraum betroffen ist (z. B. bei Umwandlung). Davon differenziert zu betrachten sind Boardinghouses, die noch nie Wohnraum waren und immer gewerblich genutzt wurden.

Zu 4. Ersatzwohnraum im gleichen Stadtbezirk

Siehe auch Begründung zu 1 b) zu AN/0705/2019

Zu 5. 30 % öffentlich-geförderte Wohnungen beim Ersatzwohnraum

Der Antragsteller beantragt, in der Wohnraumsschutzsatzung eine Regelung einzufügen, wonach Ersatzneubauten für abgerissene Wohnungen zu mindestens **30 %** der Wohnfläche **in öffentlich gefördertem Wohnungsbau** entstehen müssen. Ferner beantragt sie, dort eine Bestimmung vorzusehen, nach der Wohnungen mit **Mieten unterhalb des sozial geförderten Wohnungsbaus** in mindestens gleicher Zahl durch Wohnungen in diesem Mietpreissegment oder durch **öffentlich geförderte Wohnungen** zu ersetzen sind.

Diese vorgeschlagenen Regelungen schränken die **Dispositionsbefugnisse** der Eigentümern wie die von der SPD-Fraktion und der Gruppe BUNT abgeregte Neuregelung, die Mieten für den Ersatzwohnraum auf die ortsübliche Vergleichsmiete zu deckeln, erheblich ein. Eine solche Satzungsregelung wäre zum einen schon deshalb **rechtswidrig**, weil sie **nicht von der landesgesetzlichen Ermächtigung getragen** wird **(1)**. Zum anderen bestehen begründete Zweifel, ob eine solche wegen des **Parlamentsvorbehalts** nur im Landesgesetz zu regelnde Einschränkung des grundrechtlich geschützten Eigentums aus Art. 14 GG noch **verfassungsgemäß** wäre **(2)**. Schließlich wäre eine solche **Auflage** auch rechtlich unzulässig, weil sie dem Betroffenen eine Verpflichtung auferlegt, deren Erfüllung nicht (allein) in seiner Hand liegt **(3)**.

1) Fehlen einer landesgesetzlichen Regelung

§ 10 WAG NRW enthält lediglich, wie mehrfach schon herausgestellt, die Vorgabe, dass die Satzung Bestimmungen enthalten darf, damit ein **früherer oder gleichwertiger Zustand wiederhergestellt** werden kann. Wie bereits ausgeführt, ist davon auszugehen, dass der Landesgesetzgeber sich 2014 im Gesetzgebungsverfahren der damals gültigen **obersten Rechtsprechung** bewusst war und diese in seinen **gesetzgeberischen Willen** aufgenommen hat, wie die Norm zu verstehen sei. Andernfalls hätte er dies durch neue und andere Formulierungen deutlich machen oder wenigstens in der Begründung des Gesetzes erkennen lassen müssen. Beides hat er nicht getan. Aus der gewählten offenen Formulierung „früheren

oder gleichwertiger Zustand“ kann nicht geschlossen werden, dass er den Kommunen normativ eine Art „**Carte Blanche**“ **ausstellen** wollte, durch **Satzung** weitgehende Eingriffe in die Eigentumsfreiheit vorzunehmen.

Für die rechtskonforme Auslegung dieser unbestimmten Gesetzesbegriffe ist daher die noch gültige Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts heranzuziehen. Dieses hat wiederholt betont, dass auch **teurere und besser ausgestattete Wohnungen** der allgemeinen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zugutekommen; und dass der neue Wohnraum einen **höheren Standard** als der ursprüngliche Wohnraum aufweist, für sich genommen insofern nicht automatisch eine Zweckentfremdung darstellt (vgl. BVerfG, Beschl. v. 02.12.1980, Az. 1BVR43678 1 BvR 436/78, 1 BvR 437/78, juris, Randnummer 33).

Auch ersatzweise dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellte **Wohnungen mit höherem Standard**, damit regelmäßig auch höheren Mieten, sind daher als solche mit „gleichwertigem Zustand“ zu betrachten. Wenn der Gesetzgeber gewollt hätte, es mit der Formulierung „früher Zustand“ in das Ermessens des Satzungsgebers zu stellen, einen **bestimmten Wohnungsstandard**, etwa wie vorgeschlagen auf dem Niveau des sozialen Wohnungsbaus, „festzufrieren“, hätte er wegen der rechtsstaatlich zu fordernden **Normenklarheit** dies bestimmter verdeutlichen müssen. Es ist daher zu unterstellen, dass er auch mit dieser Formulierung nur auf die bestehende Rechtslage rekurriert, wonach der neu geschaffene Raum den zweckentfremdeten nicht in einer „*dem allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise*“ unterschreiten darf (BVerfG, a.o.O.). Das Ziel der wohnraumschützenden Bestimmungen ist es nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichts nicht, einen wünschbaren Idealzustand herbeizuführen, sondern einen Normalzustand zu sichern. So liege der **Grundgedanke des Bestandschutzes** im Interesse der Aufrechterhaltung oder **Wiederherstellung einer Normalsituation auf dem Wohnungsmarkt**, nicht indes dem Interesse einer Wohnraumbewirtschaftung, einer Preisfestsetzung und auch nicht einem Mietenstopp (BVerfG, a.o.O.).

Die im Antrag aufgegriffene Einschränkung, dass Wohnungen **ersatzweise in gleicher Zahl** gebaut werden müssen, entspricht indes inhaltlich der Regelung des § 7 Abs. 2 Nr. 4 Satz 1 des Entwurfs der neuen WSS und auch der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, wonach der neu geschaffene Wohnraum nicht kleiner sein darf als der zweckentfremdete Raum (BVerwG, Urt. v. 12.03.1982, Az 8 C 23/80, NJW 1982, 2269, 2270).

2) Unverhältnismäßiger Eingriff

Darüber hinaus besteht Anlass anzunehmen, dass die vorgeschlagenen Neuregelungen **verfassungswidrig** sind, da sie in **unverhältnismäßiger Weise in die Freiheit des Eigentums eingreifen**. Dem Gesetzgeber (und auch dem Satzungsgeber) stehen andere, verhältnismäßigere, da **weniger einschneidende Instrumente** zur Verfügung, das gleiche Ziel, nämlich eine **sozial ausgewogenere Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum** zu erreichen. Probates und auch erprobtes Mittel ist dabei neben zahlreichen Bestimmungen zur Mietpreisbindung etwas im BGB die genannte **soziale Wohnraumförderung** selbst. Diese dient dazu, Haushalte zu unterstützen, die sich am Markt nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können. Zusammen mit der Gewährung von Wohngeld zur Stärkung der Mietzahlungsfähigkeit stellt die soziale Wohnraumförderung eine **wichtige Säule der sozialstaatlichen Verantwortungsübernahme im Bereich der Wohnraumversorgung** dar.

Gegenstand der sozialen Wohnraumförderung ist sowohl die Bereitstellung preiswerter Mietwohnungen als auch die Unterstützung bei der Bildung selbst genutzten Wohneigentums, vor allem für Haushalte mit Kindern. Auch die Schaffung von behindertengerechtem Wohnraum wird von zahlreichen Ländern und Kommunen gefördert. Im Rahmen der Föderalismusreform I

aus dem Jahr 2006 wurde die Zuständigkeit für die Gesetzgebung zur sozialen Wohnraumförderung vom Bund auf die Länder übertragen. Den Ländern obliegt seitdem auch das Recht zur Gesetzgebung in diesem Bereich und die Finanzierung der sozialen Wohnraumförderung. Als Ausgleich für den Wegfall früher Finanzhilfen für die soziale Wohnraumförderung gewährte der **Bund den Ländern** bis Ende 2019 Kompensationsmittel aus dem Bundeshaushalt in Höhe von 518,2 Mio € jährlich.

Mit dem Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28 März 2019 (BGBl. I S. 404), das am 4. April 2019 in Kraft getreten ist, wird es dem Bund ermöglicht, den Ländern **ab 2020 zweckgebundene Finanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau** zu gewähren. Für den Zeitraum **2020 bis 2021** hat der Bund dafür **2 Milliarden Euro** vorgesehen.

Die meisten Länder haben eigene **Wohnraumförderungs- beziehungsweise Wohnungsbindungsgesetze** erlassen. So auch NRW mit dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW). Die Landesregierung NRW verfolgt mit dem **mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramm** (WoFP 2018-2022) das Ziel, mehr geförderten und somit bezahlbaren Wohnraum in allen Marktsegmenten zu schaffen. Das mehrjährige Wohnraumförderungsprogramm bietet Kommunen ebenso wie Investorinnen und Investoren eine verlässliche Finanzierungsperspektive. Ein Schwerpunkt ist dabei die **Förderung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen in der Mietwohnraumförderung**. Die Wohnraumförderung richtet sich gleichermaßen an Wohnungsunternehmen im privaten oder im öffentlichen Eigentum, an Privateigentümerinnen und -eigentümer, an Kommunen oder auch an caritative Träger.

Das **Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen** weist den Bewilligungsbehörden zu Beginn des Programmjahres jeweils ein **Regelbudget** für die Förderung zu. Fördermittel zur Erhöhung des jeweiligen Regelbudgets können bei Bedarf und Verfügbarkeit unterjährig projektbezogen zugewiesen werden. In 2019 stehen in NRW **1,278 Milliarden Euro** für die öffentliche Wohnraumförderung zur Verfügung. Den kommunalen Bewilligungsbehörden wurden damit deutlich gesteigerte Ausgangsbudgets zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum gewährt (<https://www.mhkbw.nrw/ministerin-scharrenbach-oeffentliche-foerderung-von-wohnraum-2019-am-geld-wird-kein-gutes-projekt>).

Es liegt allein **in der Hand des Bundes und der Länder**, diese Mittel ggfs. noch zu erhöhen, falls die aktuell bewilligte Förderung immer noch nicht ausreicht, die mangelhafte Versorgungslage der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen sozial erträglichen Mieten zum Wohl der Allgemeinheit zu erfüllen. Das in Art. 20 Abs. 1 enthaltene **Sozialstaatsprinzip** verpflichtet den Gesetzgeber insofern, soziale Gerechtigkeit zu verwirklichen und die Mindestvoraussetzungen für ein menschenwürdiges Dasein zu schaffen (vgl. nur BVerfGE 75, 359 ff.). Dazu gehört nach der o.g. Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts die Möglichkeit, mit einem durchschnittlichen Einkommen angemessenen Wohnraum zu noch im Verhältnis zu diesem Einkommen zumutbaren Mieten zu finden. Der Bund und das Land könnten ferner ggfs. durch **Absenkung der Fördervoraussetzungen**, die Inanspruchnahme der Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau attraktiver machen. Bevor eine **staatliche Steuerung über das schärfere Instrument des Wohnraumschutzes** erfolgen kann, müsste erst nachgewiesen werden, dass die mögliche **defizitäre Realisierung sozialen Wohnungsbaus** nur durch Auflagen im Rahmen der Zweckentfremdungsvorschriften ausgeglichen werden kann.

In der **Verantwortung der Kommunen** liegt es schließlich - auch dies ein weiteres verhältnismäßigeres Mittel, um den sozialen Wohnungsbau zu fördern – in **Bebauungsplänen** festzulegen, dass und auf welchen die Flächen, nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit **Mitteln der sozialen Wohnraumförderung** gefördert werden könnten (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB). Ziel der Festsetzung nach Nr. 7 ist es vor allem, die Errichtung (einschließlich Umbau

oder Änderung) von Wohngebäuden auch für einkommensschwache Teile der Bevölkerung zu ermöglichen. In Köln ist das sog. **Kooperative Baulandmodell** 2017 fortgeschrieben worden. Dieses verpflichtet Bauherinnen und Bauherren, Investorinnen und Investoren sowie Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträger bei **Planvorhaben**, die eine Bebauungsplanung benötigen, **30 Prozent der Wohnungen im öffentlich geförderten Segment** zu errichten, vorausgesetzt es entstehen mehr als 20 Wohneinheiten.

3) Unzulässige Auflage

Ein beachtliches Angebot, Ersatzwohnraum bereitzustellen, lässt das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums zurücktreten (vgl. § 7 Abs. 1 des Entwurfs der neuen WSS). Die in diesem Fall zu erteilende Genehmigung der Zweckentfremdung (**begünstigender Verwaltungsakt**) wird mit der Auflage (Nebenbestimmung im Sinne des § 36 VwVfG NRW, vgl. auch § 6 Abs. 1 der neuen WSS) versehen, Ersatzwohnraum zu schaffen. Die angeregte Neuregelung im o.g. Änderungsantrag, diese Schaffung von Ersatzwohnraum strenger zu reglementieren, würde diese Auflage deutlich verschärfen. Bei **Nichterfüllung der Auflage** kann die Genehmigung auch nach Bestandskraft mit Wirkung für die Zukunft widerrufen werden (§ 49 Abs. 2 Nr. 2 VwVfG NRW). Ein VA, der einen **rechtlich nicht möglichen Erfolg fordert, ist jedoch anfechtbar**; Stelkens/Bonk/Sachs, Verwaltungsverfahrensgesetz, 9. Auflage 2018 § 44 Rn. 147). Dies ist hier der Fall.

Es liegt **nicht allein in der Hand des betroffenen Eigentümers**, ob er die Auflage, für abgerissenen Wohnraum, ersatzweise mindestens 30 % Neubauwohnraum zu schaffen, überhaupt erfüllen kann. Gefördert wird nach **§ 10 Abs. 1 WFNG NRW** auf schriftlichen Antrag durch eine Förderzusage der Bewilligungsbehörde. Die Förderzusage erfolgt durch Verwaltungsakt oder öffentlich-rechtlichen Vertrag und bedarf der Schriftform. Ein **Rechtsanspruch auf Förderung besteht jedoch ausdrücklich nicht**. Sogar der gewillte Eigentümer kann sich damit nicht sicher sein, ob sein Förderantrag überhaupt bewilligt wird. Denn dies hängt maßgeblich davon ab, ob die o.g. vom Land bereit gestellten Mittel auch ausreichen, allen Förderanträgen zu genügen.

AN/0719/2019 CDU-Fraktion und Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Zu I. Beschluss in Form der Neufassung

Keine Stellungnahme erforderlich

Zu II. Einführung einer Registrierungspflicht

Siehe Begründung zu 3. zu AN/0705/2019

Zu III. Beauftragung der Verwaltung zur Benennung von Stadtbezirken/Stadteilen mit erhöhtem Wohnungsbedarf

Keine weiteren Ausführungen erforderlich

Zu IV. Anhebung der Gebühren

Siehe Ausführungen zu 2. zu AN/0705/2019

Zu V. Antrag zur Ergänzung des § 7 Abs. 2 Nr. 4

Keine weiteren Ausführungen erforderlich