

## **Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Köln (Wohnraumschutzsatzung)**

**Vom 31. Mai 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 in Verbindung mit Artikel 2 (Wohnungsaufsichtsgesetz NRW -WAG NRW-) § 10 des Gesetzes zur Neuregelung des Wohnungsaufsichtsrechts und zur Änderung einer wohnraumrechtlichen Vorschrift vom 10.04.2014 sowie der §§ 4 und 5 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21. Oktober 1969 (GV NW 1969 S. 712) und der §§ 4 und 87 Absatz 5 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. August 1969 (GV NW 1969 S. 656) hat der Rat der Stadt Köln in seiner Sitzung am 21.05.2019 folgenden Beschluss gefasst.

Die Satzung zum Schutz und Erhaltung von Wohnraum in Köln (Wohnraumschutzsatzung) vom 04.07.2014 (ABl. Stadt Köln 2014 Nr. 29, S.829) wird wie folgt neu gefasst:

### **Präambel:**

In dem Gebiet der Stadt Köln besteht erhöhter Wohnungsbedarf. Die aktuelle Wohnungsmarktentgegenwart führte Anfang 2012 zur Aufnahme Kölns in die Gebietskulisse der neuen Kündigungssperrengrenze und 2014 in die Gebiete, in denen die Kündigungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches auf 15 Prozent abgesenkt ist. Mit dem Ziel, die Wohnversorgung der Kölner Bevölkerung zu angemessenen Bedingungen zu gewährleisten, bedarf es verschiedener Instrumente. Mit der Satzung zum Schutz von Wohnraum hat der Rat festgelegt, dass die Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken (Zweckentfremdung) im Stadtgebiet unter Genehmigungsvorbehalt steht. 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 04.07.2014 über den 30.06.2019 hinaus für weitere 5 Jahre.

### **§ 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 am 01.07.2014 Wohnraum waren oder danach wurden. Ab dem 01.07.2019 gilt sie für Wohnraum insgesamt (Miet- und Genossenschaftswohnungen, Einfamilienwohnhäuser, Eigenheime mit und ohne Einliegerwohnung oder zweiter Wohnung, Eigentumswohnungen).
- (2) Ehemals geförderter Wohnraum ist betroffen, wenn seine Zweckbindung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW -WFNG NRW- (§§ 22 u. 23) entfallen ist.
- (3) Der Genehmigungsvorbehalt gilt gegenüber Nutzungs- und Verfügungsberechtigten.

### **§ 2 Zuständigkeit**

- (1) Vollzugsbehörde ist die Stadt Köln, Dezernat Soziales, Integration und Umwelt, Amt für Wohnungswesen.

(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).

### **§ 3 Wohnraum**

(1) Geschützter Wohnraum im Sinne dieser Satzung sind sämtliche Räume, die dauerhaft zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt sind.

(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.

(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),

2. dieser vor Inkrafttreten dieser Satzung und seitdem ohne Unterbrechung anderen als Wohnzwecken diente,

3. er nicht oder noch nicht bezugsfertig ist,

4. die Wohnnutzung baurechtlich nicht genehmigt ist,

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 Bestimmungen des Wohnungsaufsichtsgesetzes für das Land NRW -WAG NRW- wird hingewiesen,

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.

### **§ 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

1. mit mehr als der Hälfte der zur Verfügung stehenden Wohnfläche 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. länger als drei Monate leer steht,
4. beseitigt wird (Abbruch).

(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,
2. Wohnraum nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er dem Verfügungs- oder Nutzungsbe rechtigten bestimmungsgemäß und nachweislich als Zweitwohnung dient.

## **§ 5 Genehmigung**

(1) Wohnraum im Sinne des § 3 Abs.1 dieser Satzung darf nur mit Genehmigung der Stadt Köln anderen als Wohnzwecken zugeführt werden.

(2) Eine Genehmigung kann erteilt werden, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder besonders schutzwürdige Antragstellerinteressen das hohe öffentliche Interesse am Erhalt des betroffenen Wohnraums überwiegen.

(3) Eine Genehmigung kann insbesondere erteilt werden, wenn ein beachtliches und verlässliches Angebot an Ersatzwohnraum im Stadtgebiet angeboten wird.

(4) Eine Genehmigung kann erst erteilt werden, sobald der Wohnraum nicht mehr bewohnt ist. Auf Wunsch kann eine entsprechende Zusicherung ausgestellt werden.

(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.

## **§ 6 Nebenbestimmungen**

(1) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden.

(2) Ist aufgrund einer Nebenbestimmung die Wirksamkeit einer Genehmigung erloschen, so ist der Raum wieder als Wohnraum zu behandeln und Wohnzwecken zuzuführen.

(3) Die wohnungsrechtliche Genehmigung zur Zweckentfremdung ersetzt keine nach anderen Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen (z.B. des Baurechts).

## **§ 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.

(2) Ein beachtliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Der Ersatzwohnraum wird im Stadtgebiet neu geschaffen.
  2. Der Ersatzwohnraum wird durch den Adressaten der Zweckentfremdungsgenehmigung geschaffen.
  3. Der Ersatzwohnraum wird in zeitlichem und sachlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen.
  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. Familiengerechter Wohnraum soll durch eben-solchen Wohnraum ersetzt werden. Der ursprüngliche Standard darf nicht erheblich über-schritten werden (kein Luxus-Wohnraum), damit der Ersatzwohnraum für Menschen mit mitt-leren und niedrigen Einkommen erschwinglich bleibt.
- (3) Ein verlässliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn dessen öffentlich-rechtliche Zulässigkeit erkennbar ist, z.B. anhand positiver Bauvoranfrage.
- (4) Die beabsichtigte Erstellung des Ersatzwohnraums macht der Verfügungsberechtigte ausreichend glaubhaft (z.B. mittels Bankbürgschaft).

## **§ 8 Genehmigung aufgrund besonderen Antragstellerinteresses**

(1) In besonderen Fällen eines Antragstellerinteresses an der Zweckentfremdung kann eben-falls eine Genehmigung erteilt werden. In diesen Fällen des besonderen Antragstellerinter-esses wird durch eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines bestimmten Wohnraums ausgeglichen.

Mit der Ausgleichszahlung sollen die durch die Zweckentfremdung bedingten Mehraufwen-dungen 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 ver-wenden.

(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 Wohnungsbau in Köln im Zeitpunkt der Antragstellung.

(3) Bei dauerhaftem Verlust des Wohnraums wird eine einmalige Ausgleichszahlung i.H.v. 50 % der durchschnittlichen Neubaukosten/qm festgesetzt.

(4) Bei vorübergehender Umnutzung der Räume zu anderen als Wohnzwecken oder einem entsprechen-de Leerstand wird im Geltungszeitraum dieser Satzung eine laufende, monat-lich zu entrichtende, Ausgleichszahlung in Höhe der im Genehmigungszeitraum gültigen Be-willigungsmiete in der sozialen Wohnraumförderung (Einkommensgruppe A) erhoben.

(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.

(6) Eine alleinige Ausgleichszahlung kommt in Betracht, wenn der Adressat der Genehmi-gung 75 % der durchschnittlichen Neubaukosten/qm im geförderten Wohnungsbau als Ein-malzahlung, ebenfalls orientiert an der Wohnfläche, leistet.

(7) Umgewandelter oder leer stehender Wohnraum muss unmittelbar im Anschluss an diese zweckfremde Nutzung wieder objektiv zu Wohnzwecken hergestellt werden.

## **§ 9 Negativattest**

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

## **§ 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.

(2) Auf der Grundlage des § 11 Abs. 4 WAG NRW sowie dieser Satzung wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 Grundgesetz) insoweit eingeschränkt.

## **§ 11 Anordnungen**

(1) Im Falle einer festgestellten Zweckentfremdung im Sinne von § 4 Abs. 1 dieser Satzung kann den Nutzern/Verfügungsberechtigten aufgegeben werden, diese unverzüglich zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen. Die Bestimmungen des 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.

(3) 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. § 7 Abs. 3 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 Zu widerhandlungen gegen diese Satzung können auf der Grundlage des § 13 WAG NRW mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro je Wohneinheit geahndet werden.

(2) Die Verfolgung und Ahndung der Ordnungswidrigkeiten richtet sich nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten in der jeweils gültigen Fassung.

## **§ 13 Verwaltungsgebühren**

(1) Für die Erteilung einer Genehmigung zur teilweisen oder vollständigen Zweckentfremdung einer Wohnung im Sinne des § 4 dieser Satzung wird je nach Aufwand eine Verwaltungsgebühr zwischen 110 € und 210 € je Wohneinheit erhoben; die Gebühr ist auf maximal 800 € je Gebäude beschränkt.

(2) Für die Erteilung einer Negativbescheinigung nach § 9 dieser Satzung (Nichtanwendbarkeit der Wohnraumschutzsatzung) sowie die Ablehnung bzw. Verfahrenseinstellung nach Rücknahme eines Antrages auf Zweckentfremdung wird je nach Aufwand eine Gebühr zwischen 50 € bis 100 € je Wohnung erhoben. Je Gebäude beträgt die Gebühr maximal 400 €.

## **§ 14 Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01.07.2019 in Kraft. Die Gültigkeit der Satzung wird auf fünf Jahre befristet.

Vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Es wird auf die Rechtsfolgen nach § 7 Abs. 6 Satz 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen hingewiesen.

§ 7 Abs. 6 Satz 1 der Gemeindeordnung lautet:

"Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes kann gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
  - b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
  - c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet
- oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt."

Köln, den 31.05.2019

Die Oberbürgermeisterin  
Henriette Reker