

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	05.11.2015
Stadtentwicklungsausschuss	05.11.2015
Ausschuss Soziales und Senioren	26.11.2015

Wohnraumschutzsatzung (hier: Ersatzwohnraum; Beschluss der BV Innenstadt vom 24.09.2015)

Mit Beschluss vom 24.09.2015 der Bezirksvertretung Innenstadt (auf Antrag der SPD-Fraktion AN/1366/2015) wurde die Verwaltung beauftragt die rechtliche Möglichkeit zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Genehmigung einer Wohnraumzweckentfremdung in der Weise eingeschränkt werden können, so dass die Schaffung von Ersatzwohnraum (vgl. § 7 der Wohnraumschutzsatzung der Stadt Köln vom 17.06.2014) nicht innerhalb des Stadtgebietes, sondern des Stadtbezirks nachgewiesen werden muss.

Die Ergebnisse dieser Prüfung sind der Bezirksvertretung Innenstadt und den zuständigen Gremien des Rates der Stadt Köln mitzuteilen.

Hierzu teilt die Verwaltung nach Abschluss der rechtlichen Prüfung Folgendes mit:

Aus zwei Gründen sollte an der bestehenden Regelung in § 7 der Wohnraumschutzsatzung festgehalten werden.

1. Die Wohnraumschutzsatzung knüpft an den Regelungsinhalt der „alten“ landesrechtlichen Zweckentfremdungsverordnung an. Zum damaligen Zweckentfremdungsrecht hat das **Bundesverwaltungsgericht** in einem Urteil vom 12.03.1982 (Az. 8 C 23/80) die Anforderungen an die Eignung als Ersatzwohnraum dezidiert in 6 Punkten zusammen gefasst.

Unter Anforderungen an die Eignung als Ersatzwohnraum heißt es da wörtlich.

1. **Im Gebiet der Gemeinde, in deren Gebiet Raum verlorengeht,**
2. *In zeitlichem Zusammenhang mit der ZE,*
3. *Übereinstimmung in der Verfügungsberechtigung über den zweckentfremdeten und den Ersatzwohnraum,*
4. *Jedenfalls nicht kleiner als der zweckentfremdete Raum und diesen im Standard nicht in dem allgemeinen. Wohnungsmarkt nachteiligen Weise unterschreitend,,*
5. *Obere Grenze für die Überschreitung des Standards des zweckentfremdeten Raums,*
6. *Dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung stehend wie der zuvor zweckentfremdete Raum*

Eine Abweichung von den in der Rechtsprechung konkretisierten Voraussetzungen bedürfte grundsätzlich der stichhaltigen Begründung. Eine weitere Einschränkung des Art. 14 GG (Ei-

gentum) dürfte hier aber nicht ermessensfehlerfrei sein. Von der Anforderung Ersatzwohnraum in einem bestimmten Teil des Gemeindegebietes zu schaffen (z.B. im selben Stadtbezirk oder Stadtteil) sollte Abstand genommen werden.

2. Dem Erlass der Wohnraumschutzsatzung waren zahlreiche Fachgespräche und Beratungen vorausgegangen.

So hatte der Städtetag NRW parallel zu dem laufenden Gesetzgebungsverfahren des WFN-GÄndG eine Facharbeitsgruppe mit Vertretern verschiedener NRW-Städte einberufen. Ziel war die Findung von Indikatoren für eine Aussage über den kommunalen Wohnungsbedarf. Dabei wurde u. a. der Vorschlag gemacht, dass die Feststellung eines Gebietes mit erhöhtem Wohnbedarf anhand mehrerer Indikatoren und durch Ratsbeschluss erfolgen sollte.

Da Köln in der Gebietskulisse der Kündigungssperrfristverordnung mit dem Punktwert 82,8 ganz oben bei der Beurteilung der Wohnungsmarktenge rangiert und demzufolge die gesetzliche Kündigungssperrfrist für Köln von den (BGB)-gesetzlichen 3 Jahren auf 8 Jahre verlängert wurde, lagen die Voraussetzungen für den Erlass einer Wohnraumschutzsatzung vor.

Köln gilt **insgesamt** als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf. Folglich liegt auch eine Wohnraummangellage im Sinne des Zweckentfremdungsrechts im gesamten Stadtgebiet vor. Als Konsequenz gilt die **Wohnraumschutzsatzung für ganz Köln**.

Insofern ist der Wohnungsmarkt Köln in Gänze zu betrachten und Ersatzwohnraum auch im gesamten Stadtgebiet als Kompensation für wegfallenden Wohnraum anzuerkennen.

In Vertretung
gez. Klug