

SPD-Fraktion im Rat der Stadt Köln
Gruppe BUNT im Rat der Stadt Köln

An die
Vorsitzende des Rates
Frau Oberbürgermeisterin Reker

An den
Vorsitzenden des Stadtentwicklungsausschusses
Herrn Niklas Kienitz

Eingang beim Amt der Oberbürgermeisterin: 15.05.2019

AN/0705/2019

Änderungs- bzw. Zusatzantrag gem. § 13 der Geschäftsordnung des Rates

Gremium	Datum der Sitzung
Stadtentwicklungsausschuss	16.05.2019
Rat	21.05.2019

Änderungsantrag zur Vorlage 1203/2019, Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Köln (Wohnraumschutzsatzung)

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,
sehr geehrter Herr Kienitz,

wir bitten Sie, folgenden Änderungs- und Zusatzantrag zur o.g. Vorlage in die Tagesordnungen der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 16.05.2019 und der Sitzung des Rates am 21.05.2019 aufzunehmen:

Beschluss:

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird wie folgt ersetzt:

1. In Anbetracht des fortbestehenden erhöhten Wohnungsbedarfs in Köln und im Interesse der Rechts- und Planungssicherheit für die Wohnungswirtschaft beschließt der Rat den Erlass der als Anlage 01a beigefügten Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Köln (Wohnraumschutzsatzung) mit Gültigkeit vom 01.07.2019 bis zum 30.06.2024 mit folgenden Ergänzungen:

- a) § 3 „Wohnraum“ wird in Absatz 3 Nr. 2 um folgende Sätze 2 und 3 ergänzt:

„ Dieser wohnungsrechtliche Schutz bestehender Nutzungen gilt im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung als Ferienwohnung oder zur Fremdenbeherbergung längstens bis zum 30.06.2021. Der Bestandsschutz entfällt ebenso bei Eigentümerwechsel.“

- b) § 7 „Genehmigung aufgrund von Ersatzwohnraum“ wird in Absatz 2 Nr. 1 um folgenden Satz 2 ergänzt:

„Die Gestellung von Ersatzwohnraum hat in der Regel in dem Stadtbezirk zu erfolgen, in dem die Zweckentfremdung erfolgt beziehungsweise erfolgen soll.“

- c) § 7 „Genehmigung aufgrund von Ersatzwohnraum“ wird in Absatz 2 Nr. 4 um folgende Sätze 3 und 4 ergänzt:

„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.“

2. Die Verwaltung wird beauftragt, 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). Die Allgemeine Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Köln ist entsprechend anzupassen.
3. Die Landesregierung Nordrhein-Westfalens und der Landtag Nordrhein-Westfalen werden aufgefordert, in das Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG) entsprechend den Zweckentfremdungsverbots- bzw. Wohnraumschutzgesetzen in den Stadtstaaten Berlin und Hamburg eine Regelung aufzunehmen, durch die die Kommunen eine durchsetzbare und kontrollierbare Anzeige- und Registrierungspflicht für die Vermietung von Ferienwohnungen einführen können. Das Gesetz muss insbesondere Regelungen zur Erhebung, Verarbeitung und Weitergabe von Daten und zu Auskunftspflichten von Online-Plattformen vorsehen.
4. Die Landesregierung Nordrhein-Westfalens und der Landtag Nordrhein-Westfalen werden zudem aufgefordert, den Bußgeldtatbestand für Wohnraumzweckentfremdungen von 50.000 € auf 500.000 € zu erhöhen. Die Verwaltung wird beauftragt, § 12 Abs. 1 der Wohnraumschutzsatzung entsprechend anzupassen, sobald eine Erhöhung des Bußgeldtatbestandes im WAG erfolgt ist.

Begründung:

Zu 1.a): Ein unbefristeter Bestandsschutz für die Nutzung von Wohnungen als Ferienwohnungen oder zur Fremdenbeherbergung ist nicht sachgerecht. Der Bestandsschutz ist daher angemessen zu befristen und für die Zukunft zu beenden. Das Bundesverfassungsgericht entscheidet in diesem Jahr über die Verfassungsmäßigkeit einer vergleichbaren Norm des Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes. Welche Auswirkung diese Entscheidung auf die vorgeschlagene Satzungsergänzung hat, ist im Nachhinein zu überprüfen. „Vorausseilender Gehorsam“ ist jedenfalls nicht angebracht.

Auf Vertrauensschutz kann sich ebenso ein neuer Wohnungseigentümer nicht berufen.

§ 3 Abs. 3 Nr. 2 der Satzung lautet dann vollständig:

(3) Nicht geschützter Wohnraum liegt vor, wenn

(...)

2. dieser vor Inkrafttreten dieser Satzung und seitdem ohne Unterbrechung anderen als Wohnzwecken diente. Dieser wohnungsrechtliche Schutz bestehender Nutzungen gilt im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung als Ferienwohnung oder zur Fremdenbeherbergung längstens bis zum 30.06.2021. Der Bestandsschutz entfällt ebenso bei Eigentümerwechsel.

(...)

Zu 1.b): Um die Möglichkeit der Umwandlung von bestehendem Wohnraum bei Gestellung von Ersatzwohnraum unattraktiver zu machen, ist die Schaffung von Ersatzwohnraum in der Regel auf denselben Bezirk zu beschränken, in dem die Zweckentfremdung erfolgt beziehungsweise erfolgen soll. Köln folgt damit einer ähnlichen Regelung Berlins. Die Formulierung „in der Regel“ impliziert, dass der Ersatzwohnraum ausnahmsweise im restlichen Stadtgebiet gestellt kann. Der von der Verwaltung zitierten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts wird damit zur Genüge Rechnung getragen.

§ 7 Abs. 2 Nr. 1 der Satzung lautet dann vollständig:

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

1. Der Ersatzwohnraum wird im Stadtgebiet neu geschaffen. Die Gestellung von Ersatzwohnraum hat in der Regel in dem Stadtbezirk zu erfolgen, in dem die Zweckentfremdung erfolgt beziehungsweise erfolgen soll.

Zu 1.c): Die Antragsteller halten die Ausführungen der Verwaltung, dass eine Auflage, die Gestellung von Ersatzwohnraum zu angemessenen Bedingungen zu fordern, insbesondere die Miete des Ersatzwohnraums an der ortsüblichen Vergleichsmiete zu orientieren, verfassungswidrig sein soll, für nicht zwingend. Angesichts der Lage auf dem Kölner Wohnungsmarkt ist eine solche Auflage sehr wohl geboten und hat gute Aussichten auf Erfolg, vor dem Verwaltungsgericht Köln Bestand zu haben. „Vorausseilender Gehorsam“ ist hier ebenfalls nicht angebracht.

§ 7 Abs. 2 Nr. 4 der Satzung lautet dann vollständig:

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

(...)

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.

Zu 2.: Auch über das Gebührenrecht gilt es, Wohnraumzweckentfremdungen unattraktiv zu machen. Der Verwaltung entsteht ein hoher Aufwand für die Kontrolle und Nachverfolgung der Zweckentfremdungen. Der Gebührentarif für Genehmigungen ist daher – im Rahmen des kommunalabgabenrechtlich Erlaubten – anzuheben.

Zu 3.: Ohne gesetzliche Grundlage im Wohnungsaufsichtsgesetz kann eine durchsetzbare und kontrollierbare Anzeige- und Registrierungspflicht für Anbieter von Ferienwohnungen in Köln nicht eingeführt werden. Eine solche halten die Antragsteller weiterhin für sinnvoll. Insbesondere Fragen des Datenschutzes und von Auskunftspflichten sind explizit zu regeln (vgl. Stellungnahme des Städtetags NRW, Anlage 3 der Vorlage, S. 7) Ansonsten kann die Verwaltung nicht effektiv überprüfen, ob die Vermittlung von Wohnraum als Ferienwohnung ausnahmsweise – da nicht gewerblich – zulässig ist.

Zu 4.: Um eine höhere Abschreckung zu erreichen, ist der nordrhein-westfälische Landesgesetzgeber aufgefordert, den Bußgeldtatbestand für Zweckentfremdungen ohne erforderliche

Genehmigung auf 500.000 Euro zu erhöhen. Als Vorbild dienen insbesondere Art. 4 des Zweckentfremdungsgesetzes Bayern, § 15 Abs. 3 des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes und § 7 Abs. 4 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes Berlin.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Barbara Lübbecke
SPD-Fraktionsgeschäftsführerin

gez. Thomas Hegenbarth
Sprecher Ratsgruppe BUNT