



vlv Verweyen Lenz-Voß, Mehlemerstraße 13, 50968 Köln (Marienburg)

Interessegemeinschaft "Rettet die Egonstraße"

Frau Susanne Tobi

Egonstraße 72

51061 Köln

Per E-Mail: susanne.tobi@unitybox.de;

Cc: r.kippe@ina-koeln.org;

r.kippe@icloud.com

Datum	Unser Zeichen	Sekretariat	E-Mail
08.10.2019	L-17792/19 /jp	0221 – 66 96 38 0	p.lenz-voss@vlv-partner.de

**WULF VERWEYEN**

Rechtsanwalt

**DR. PETRA LENZ-VOß**

Rechtsanwältin

**KLAUS MODIGELL**

Rechtsanwalt, Fachanwalt für  
Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Rechtsanwälte PartnerschaftsG mbB  
Amtsgericht Essen, PR 4527  
Sitz: Köln

Mehlemerstraße 13  
50968 Köln (Marienburg)

Telefon: +49 221 66 96 38 – 0  
Telefax: +49 221 66 96 38 – 66

vlv@vlv-partner.de  
www.vlv-partner.de

Gerichtsfach: K: 1458

IBAN: DE 10 3705 0198 1934 7030 65  
BIC: COLSDE33 Sparkasse KölnBonn

### Interessengemeinschaft "Rettet die Egonstraße"

Sehr geehrte Frau Tobi,  
sehr geehrter Herr Kippe,

unter Bezugnahme auf unseren Termin hier in der Kanzlei und die mir freundlicherweise überlassenen Unterlagen, komme ich auf die obige Angelegenheit zurück.

Wir hatten in unserem Termin vereinbart, dass ich zunächst einmal rechtlich prüfe, ob und wenn ja welche Ansprüche Ihrerseits gegenüber der Stadt bestehen. Ebenso sollte Gegenstand der Überprüfung der bis dato von Seiten der Stadt vertretene Rechtsstandpunkt sein, dass eine Fortführung der Wohnnutzung gegen den Abstandserlass verstoße.

I.

**Mietverhältnis Stadt Köln**

Die Bewohner der Häuser der Siedlung an der Egonstraße sind allesamt Mieter, keine Eigentümer. Eigentümerin dieser Häuser ist die Stadt Köln.

Die Gebäude der Siedlung Egonstraße sind nach dem zweiten Weltkrieg errichtet worden. Anlass war die nach dem Krieg vorhandene extreme Wohnungsnot. Die Mieter der Egonstraße haben dann im Laufe der Zeit die Häuser saniert, teilweise erweitert und Instand gesetzt. Aus den ursprünglichen Behelfsheimen sind nun Wohnhäuser geworden.

In der Vergangenheit ist die Nutzung dieser Wohnhäuser quasi innerhalb der Familie „weitergegeben worden“.

Die Stadt hat nun den Beschluss gefasst, dass **keine Neuvermietung** der Häuser mehr stattfinden soll.

Geplant ist die langfristige **vollständige Entmietung** der Häuser mit dem Ziel, alle Häuser der Egonstraße einmal „dem Erdboden gleich zu machen“, also niederzulegen. Zunächst einmal ist die Stadt als Vermieterin rechtlich in der Position selbst entscheiden zu können, ob sie Neuvermietungen vornimmt oder nicht. Die Stadt stützt ihr Handeln auf die Argumentation, dass für eine Neuvermietung ein Mindeststandard vorhanden sein müsse, der in den Häusern nicht zu finden sei. Unabhängig davon, dass davon auszugehen ist, dass die entsprechenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadt keinen wirklichen Überblick über den tatsächlichen Zustand der einzelnen Gebäude haben, wäre hier sicherlich eine Einzelfallentscheidung zu treffen. Die Erhaltungspflicht des Vermieters endet, wo der hierzu erforderliche Aufwand die Opfergrenze überschreitet.

*Vgl. BGH, Urt. v. 26.09.1990 – VIII ZR 205/89, WOM 1990, 546;*

*Vgl. Lützenkirchen Mietrecht, § 555a BGB, Rn 24*

Eine **Opfergrenze**, so wie sie grundsätzlich von der Rechtsprechung anerkannt ist, lässt sich nicht allgemein definieren. Vielmehr ist auf die Umstände des Einzelfalles abzustellen.

*Vgl. wie vor*

Eine Orientierung lässt sich aus § 275 Abs. 2 BGB herleiten. Deshalb kann die Opfergrenze dann überschritten sein, wenn die Reparaturkosten den Zeitwert des Mietobjektes erheblich übersteigen.

Ob hier in konkreten Einzelfällen die Opfergrenze überschritten ist, kann im Ergebnis offenbleiben. Die Stadt wurde und wird von den Mietern nicht aufgefordert Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen, sondern die Stadt wartet schlichtweg ab, bis der Mieter auszieht oder verstorben ist und lässt dann das Haus leer stehen.

Die Stadt hat offensichtlich keinerlei Probleme damit in bestimmte Häuser Obdachlose unterzubringen bevor sie dann abgerissen werden.

Grundsätzlich wird der sogenannte Bestandsschutz der derzeit ausgeübten Wohnnutzung in den Häusern akzeptiert. Die Stadt hat in der Vergangenheit weder Kündigungen ausgesprochen, noch wurden solche angekündigt. Sie hat sich „auf die Fahne geschrieben“ eine „sanfte Entmietung“ durchzuführen.

Dem Vorschlag der Interessengemeinschaft, die Häuser von der Stadt zu kaufen, stieß auf Ablehnung von Seiten der Stadt. Zum einen sei nicht sicher, ob die Mieter einen solchen Kauf finanziell stemmen können und zum anderen wolle die Stadt das auch nicht. Ein **Anspruch** auf Kauf der Häuser **besteht nicht**.

Was die Stadt Köln aus meiner Sicht allerdings völlig ignoriert, vergessen hat bzw. nicht beachtet, ist die sogenannte Wohnraumschutzsatzung, die ja erst seit kurzem wieder erlassen worden ist.

Auf Grund der massiven Wohnungsnot verfolgt das Amt für Wohnungswesen auch sehr streng die Einhaltung der Voraussetzungen dieser **Wohnraumschutzsatzung**.

Nach diesseitiger Auffassung besteht ein Verstoß gegen die Vorschriften dieser Satzung da durch die Verweigerung neue Mieter in bestehenden Wohnraum aufzunehmen, vorhandener Wohnraum zweckentfremdet wird, nämlich vernichtet wird.

Nach dieser Satzung wird geschützter Wohnraum als Möglichkeit definiert, dauerhaft zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt zu sein.

**1.**

Das Merkmal der subjektiven Bestimmtheit ist zweifelsohne gegeben.

**2.**

Problematisch ist die Voraussetzung der objektiven Eignung. Die Definition der Satzung selbst in § 3 Abs. 2 lautet wie folgt

*Objektiv geeignet sind Räume, wenn sie alleine oder zusammen mit anderen Räumen die Führung eines selbstständigen Haushaltes ermöglichen.*

Die Entscheidung, ob die Häuser objektiv zu Wohnzwecken geeignet sind, ist sicherlich eine Einzelfallentscheidung und hängt de facto von dem Zustand der Häuser ab. Ich gehe davon aus, dass hier ein Teil der Häuser vielleicht nicht mehr als objektiv geeignet im Sinne der Wohnraumschutzsatzung angesehen werden könne und ein anderer Teil vielleicht doch. Aus dem Mietverhältnis zwischen den einzelnen Mietern der Egonstraße und der Stadt Köln sehe ich diesen Punkt als entscheidend an. Eine solche Situation kommt ja auch nur dann zum Tragen, wenn die aktuell dort wohnenden Mieter ausziehen und das Mietverhältnis beendet ist.

## II.

### **Abstandserlass**

Nach Entstehung der Siedlung Egonstraße ist die Großkläranlage Stammheim in der Egonstraße errichtet worden. Im Jahre 1974 ist diese Großkläranlage erweitert worden. Offensichtlich bestanden weder zum Zeitpunkt der Errichtung noch zum Zeitpunkt der Erweiterung auf Seiten der Stadt Bedenken wegen des Nebeneinander von Kläranlage und Wohnen. Nun stellt sich die Stadt Köln auf den Standpunkt, dass das Nebeneinander der Kläranlage zum Wohnen den Vorgaben des Abstandserlasses NRW vom 06.06.2007 widerspreche. Dort ist unter der laufenden Nummer 79 – oberirdische Deponien – geregelt, dass ein Schutzabstand von 500 m bei derartigen betriebenen Deponien für erforderlich gehalten wird.

Nach diesseitiger Auffassung findet der Abstandserlass hier vorliegend keine Anwendung.

#### 1.

Dieser Abstandserlass dient der Gewährleistung/Sicherung des Immissionsschutzes in der Bauleitplanung. Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände sollen durch diesen Erlass geregelt werden. Dieser **Abstandserlass** dient im **Bauleitplanverfahren** den Trägern öffentlicher Belange als Abwägungsgrundlage. Erklärtes Ziel des Abstandserlasses ist es, den Immissionsschutz im Bereich der Planung im Sinne der Vorsorge stärker zu verankern. Weiterhin soll dieser Erlass dem Planer ein geeignetes Mittel für die „Feingliederung“ von Gewerbe- und Industriegebieten an die Hand geben.

Für den Fall, dass die Stadt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Egonstraße anstrebt, wären die als Anhaltspunkt in dem Abstandserlass festgeschriebenen Mindestabstände mit in die Abwägung einzubeziehen.

Aus der Abstandsliste allein können keine Rückschlüsse auf vorhandene Immissionssituationen bezogen werden. In diesem Fall haben die Träger öffentlicher Belange die Gemeinde darauf

hinzuweisen, dass eine hinreichende Sachverhaltsermittlung im Hinblick auf die Immissionssituation und eine vollständige Zusammenfassung des Abwägungsmaterials anhand der vorhandenen Situation zu erfolgen hat.

*Vgl. OVG NRW, Urt. v. 23.07.2004 – 10 aB 1009/04 NE*

*2.2.3 Anhang 2 Immissionsschutz relevante Anlagen, die nicht in die Abstandsliste aufgenommen worden sind, auf Abstandserlass*

Der Abstandserlass ist eine **Handlungs-** und **Abwägungsempfehlung** für Planaufstellungsverfahren.

Es gibt für die Egonstraße keinen Bebauungsplan.

Die Siedlung Egonstraße ist nach diesseitiger Auffassung als Innenbereich zu qualifizieren. Ob man hier eine Innenbereichszone im Außenbereich beschreibt oder zumindest als kleinen Ortsteil dies als Innenbereich rechtlich qualifiziert bleibt dabei unerheblich. In jedem Fall ist die rechtliche Prüfung der Zulässigkeit von Bauvorhaben nicht nach § 35 BauGB (Außenbereich), sondern nach § 34 BauGB zu beurteilen. Für die Prüfung von Bauvorhaben im Innenbereich sind sowohl die Darstellung des Flächennutzungsplanes als auch die Darstellung des Regionalplanes unerheblich. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche um das Großklärwerk als Grünfläche dar. Der Regionalplan weist die Bereiche um das Klärwerk als Freiraumbereich für zweckgebundene Nutzungen-, Abwasserbehandlungs- und Reinigungsanlagen aus. Diese Darstellungen widersprechen einer Wohnnutzung und auch eines Neubaus der bestehenden Gebäude. Dies ist eindeutig. Für die Frage, ob die bestehenden Gebäude saniert werden dürfen/können, ist allerdings der Abstandserlass nicht maßgebend.

Aus meiner Sicht macht es sich die Stadt insofern „zu einfach“, sich auf die 500 m im Abstandsflächenerlass zu stützen ohne eine Einzelfallprüfung der einzelnen Häuser vorzunehmen.

Die Aussage von Herrn Frank, dass auf Grund des Abstandserlasses im Umkreis von 500 m um das Großklärwerk Stammheim planungsrechtlich keine Wohnnutzung genehmigt werden dürften, ist nur dann korrekt, wenn nach Abriss aller Baulichkeiten die Frage zu prüfen wäre, ob Neubauten errichtet werden könnten. Für diesen Fall stimme ich der Aussage von Herrn Frank vollumfänglich zu. Dann wäre im Rahmen neuer Baugenehmigungen verbunden mit einem Bebauungsplan sicherlich eine Wohnnutzung in der Nähe des Klärwerkes nicht mehr zulässig. Hier im vorliegenden Fall geht es aber um eine andere Situation. Es geht um den Bestandsschutz der bestehenden Wohnnutzungen die objektiv zu nah an dem Klärwerk sind.

### III.

Nach meiner ersten Prüfung komme ich zu folgendem **Fazit**.

#### 1.

Der Abstandserlass ist nicht anwendbar, wenn es darum geht, nach Wegfall des Bestandsschutzes durch Nutzung der vorhandenen Mieter mit neuen Mietern dort Mietverträge abzuschließen.

#### 2.

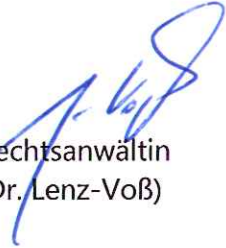
Das Verbot der Zweckentfremdung, nämlich der Vernichtung von Wohnraum spricht ebenso dafür, dass die bestehende Wohnsituation verbessert werden muss und die Häuser nicht dem Abriss zum Opfer fallen. Es stellt sich naturgemäß die Frage, wo denn die derzeit dort wohnenden Mieter unterkommen sollen im Rahmen der extremen Wohnungsnot in Köln, insbesondere für bezahlbaren Wohnraum, scheint dies ein Problem zu sein, was die Stadt bis dato wohl weislich „ausblendet“.

#### 3.

Abschließend würde ich meine Stellungnahme noch ergänzen durch eine weitergehende Prüfung betreffend der Anwendung der sogenannten Störfall-Verordnung-12. BImSchV als Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie. Ich wollte Ihnen zunächst einmal vorab diese Einschätzung zukommen lassen und werde Sie parallel zum Diktat des Schreibens auch noch einmal anrufen, da Herr Fritz um die

Beantwortung seines Schreibens bis zum 15.10.2019 „aufgefordert hat“. Ich werde mir in dieser Woche gerne einmal die Örtlichkeit selbst ansehen und würde dann vorschlagen, dass wir uns dort treffen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Dr. Lenz-Voß', written in a cursive style.

Rechtsanwältin  
(Dr. Lenz-Voß)