

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	07.09.2020

Mitteilung zum Beschluss der Bezirksvertretung Ehrenfeld vom 15.06.2020, TOP 8.3 AN/0717/2020

Die Bezirksvertretung Ehrenfeld hat in der Sitzung am 15.06.2020 folgenden Beschluss gefasst:

- (1) *Die Bezirksvertretung Ehrenfeld bekräftigt den Beschluss AN/1147/2017 vom 11.09.2017, Geflüchtete in Ferienwohnungen unterzubringen*
- (2) *Die Bezirksvertretung Ehrenfeld bekräftigt den Beschluss AN/0632/2018 vom 07.05.2018, Leerstände, die bereits vor Inkrafttreten der Wohnraumschutzsatzung bestanden, zu enteignen*
- (3) *Die Verwaltung wird aufgefordert, in der bestehenden Ausnahmesituation leerstehende Objekte unmittelbar für akut von Wohnungsnot Betroffene zu akquirieren (Studierende, Obdachlose, Geflüchtete, WBS-Besitzer*innen...)*
- (4) *Die Verwaltung wird aufgefordert, eine Strategie zu entwickeln, um „legale“ Ferienwohnungen wieder dem regulären Wohnungsmarkt zuzuführen*

Stellungnahme der Verwaltung

Der Themenkomplex Wohnen ist im gesamten Stadtgebiet von elementarer Bedeutung für die Bürgerinnen und Bürger. Die Verwaltung dankt der Bezirksvertretung Ehrenfeld, dass sie mit ihrem Beschluss die Bedeutung dieses Themas für die Stadtgesellschaft unterstrichen hat.

Der Beschluss zielt dabei in dieselbe Richtung wie die von der Verwaltung bereits angewandten Strategien, um rechtswidrig zweckentfremdeten Wohnraum wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen.

Ausschlaggebendes Ziel im „Wiederzuführungsverfahren“ ist, den allgemeinen Wohnungsmarkt durch rechtssicheres und effektives Verwaltungshandeln möglichst schnell und nachhaltig zu entlasten. Entscheidend dabei ist, dass zweckentfremdeter Wohnraum tatsächlich wieder als Wohnraum genutzt werden kann. Auch etwa im Laufe des Verwaltungsverfahrens verhängte Sanktionen (z.B. Zwangsgelder, Bußgelder) dienen in erster Linie der Durchsetzung dieses Zieles.

Mit der Wohnraumschutzsatzung hat der Rat der Stadt Köln der Verwaltung eine Rechtsgrundlage geschaffen, um – unter den dort näher geregelten Voraussetzungen – z.B. Wohnungsleerstände zu beenden und zweckentfremdeten Wohnraum wieder dem Markt zuzuführen. Die Wohnungsaufsicht des Amtes für Wohnungswesen wendet die Wohnraumschutzsatzung in den gegebenen gesetzlichen Rahmenbedingungen konsequent an.

Zu den rechtlichen Rahmenbedingungen gehört dabei z.B. auch, dass die Wohnraumschutzsatzung nicht rückwirkend angewandt werden kann: Sofern ein Leerstand schon vor 2014 und seither ununterbrochen bestand und auch keinerlei Aktivitäten zu einer Vermietung entfaltet wurden, fällt dieser nicht in den Anwendungsbereich der Satzung. Ebenfalls nicht von der Wohnraumschutzsatzung um-

fasst sind Immobilien, die zuvor nicht zu Wohnzwecken gewidmet waren, wie etwa ehemalige Schul- oder Verwaltungsgebäude, Gewerbeimmobilien oder Immobilien, deren Sanierung objektiv unwirtschaftlich und daher unzumutbar wäre.

Maßnahmen nach der Wohnraumschutzsatzung greifen immer in die grundgesetzlich garantierten Eigentumsrechte des bzw. der Verfügungsberechtigten ein, der bzw. die ja mit dem Eigentum gerade auf andere Weise verfährt, als es die Stadt Köln zur Verbesserung der Wohnungsmarktlage gerne hätte. Intensive rechtliche und teilweise auch gerichtliche Auseinandersetzungen der Stadt Köln mit Verfügungsberechtigten Eigentümer/innen sind daher keine Seltenheit.

Deshalb kann eine Wiederaufführung von zweckentfremdetem Wohnraum zum Wohnungsmarkt nur dann angeordnet und erfolgreich umgesetzt werden, wenn eine vorsätzliche rechtswidrige Zweckentfremdung von Wohnraum gerichtsfest nachgewiesen werden kann. Dies ist in jedem Einzelfall sehr zeitaufwändig und detailliert zu ermitteln, darzulegen und zu belegen.

Um das gewünschte Ergebnis zu erreichen, ist es mitunter zielführender, mit den rechtlich verfügbaren Mitteln intensiv auf die Kooperationsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer hinzuwirken. Die Wohnungsaufsicht verfolgt in diesen Fällen aufmerksam, ob zur Beendigung der Zweckentfremdung tatsächliche Fortschritte gemacht werden und ob ein tatsächliches Bemühen des Eigentümers oder der Eigentümerin erkennbar ist, den Wohnraum dem allgemeinen Wohnungsmarkt wieder verfügbar zu machen.

Die nordrhein-westfälischen Instrumentarien zur Wiederaufführung zweckentfremdeten Wohnraums zum allgemeinen Wohnungsmarkt sehen Enteignungen nicht vor. Hier mangelt es an einer entsprechenden Rechtsgrundlage.

Überlegungen in diese Richtung sind daher theoretischer Natur. Dazu gehört maßgeblich, dass eine Enteignung einen massiven Eingriff in das Eigentumsrecht darstellt. Unter dem Aspekt der Verhältnismäßigkeit des Verwaltungshandelns wären daher zunächst alle anderen, mildereren Maßnahmen auszuschöpfen, um das angestrebte Ziel zu erreichen. Ein komplexes mehrstufiges Verwaltungsverfahren wäre einer Enteignung voranzustellen, das entsprechend zeitaufwendiger und personalintensiver wäre.

Die Verwaltung sieht mangels hinreichender rechtlicher Grundlagen keine Möglichkeit, auf Enteignungen als Mittel zur Wiederaufführung zweckentfremdeten Wohnraumes zurückzugreifen. Unabhängig von allen rechtlichen Hindernissen ist auch nicht erkennbar, dass sich durch ein solches Vorgehen das beabsichtigte Ziel der Wiederaufführung zweckentfremdeten Wohnraumes zum allgemeinen Wohnungsmarkt schneller, effektiver und nachhaltiger erreichen ließe, als dies mit den derzeit in der Praxis verfolgten Strategien der Fall ist.

Die bei diesen Entscheidungen relevanten rechtlichen Rahmenbedingungen sind äußerst komplex und können daher hier nur in ihren wesentlichen Zügen wiedergegeben werden. Die Verwaltung bietet an, den Ausschussmitgliedern die in diesem Zusammenhang bedeutsamen Rechtsfragen auch hinsichtlich eines sog. Baugebots nach § 176 Baugesetzbuch bei Bedarf im Rahmen eines Fachgespräches im Detail zu erläutern.