

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	15.04.2021
Stadtentwicklungsausschuss	29.04.2021

Wohnraumstärkungsgesetz NRW erfordert Anpassung der Kölner Wohnraumschutzsatzung

Bisherige Rechtsgrundlage für die Kölner Wohnraumschutzsatzung fällt weg

Die Wohnraumschutzsatzung der Stadt Köln wurde zuletzt Mitte 2019 in einer aktualisierten Fassung durch den Rat beschlossen. Der Rat der Stadt Köln ist gemäß § 10 Wohnungsaufsichtsgesetz NRW (WAG NRW) unter den dort genannten Voraussetzungen ermächtigt, eine kommunale Wohnraumschutzsatzung zu erlassen. Neben dieser Ermächtigungsgrundlage beinhaltet das WAG NRW keine weiteren inhaltlichen Regelungen zur Wohnraumzweckentfremdung.

Das Land NRW beabsichtigt, das WAG NRW durch ein Wohnraumstärkungsgesetz NRW (WohnStG NRW) zu ersetzen. Dieses Gesetz liegt als Gesetzentwurf seit Oktober 2020 vor und befindet sich derzeit im laufenden Gesetzgebungsverfahren. Das neue Gesetz soll zum 01.07.2021 in Kraft treten.

Neue Rechtsgrundlage befindet sich im Gesetzgebungsverfahren beim Land NRW

Der Gesetzentwurf zum WohnStG NRW hat inzwischen die Verbändeanhörung durchlaufen und befindet sich in der inhaltlichen Schlussabstimmung. Bezüglich der aktuell zur Zweckentfremdung von Wohnraum im Gesetzentwurf getroffenen Regelungen ist nach Einschätzung der Verwaltung zu erwarten, dass die endgültigen Regelungen dem heutigen Stand des Entwurfstextes inhaltlich weitestgehend entsprechen werden.

Insgesamt enthält dieser Gesetzentwurf neben Regelungen zur Wohnungsaufsicht, die in etwa mit denen des WAG NRW vergleichbar sind, erstmals auch dezidierte Regelungen zu Arbeitnehmerunterkünften (für Köln in der Praxis eher weniger relevant) sowie Detailregelungen zur Wohnraumzweckentfremdung. Der Gesetzentwurf geht in Teilen wohl auch auf Empfehlungen zurück, die Beigeordneter Dr. Rau als vom Landtag gehörter Sachverständiger ausgesprochen hat.

Detaillierte Regelungen zur Zweckentfremdung von Wohnraum im WohnStG NRW

Kommunen werden auch im WohnStG NRW - unter leicht veränderten Voraussetzungen - zum Erlass kommunaler Wohnraumschutzsatzungen ermächtigt. Im Unterschied zum WAG NRW enthält das WohnStG NRW jedoch erstmals darüber hinaus eine Vielzahl detaillierter Regelungen zum Schutz von Wohnungen vor Zweckentfremdung.

War eine kommunale Satzung zum Wohnraumschutz auf Basis des WAG NRW in weitem Rahmen inhaltlich gestaltbar, so wird dieser Gestaltungsspielraum durch die im WohnStG NRW vorgenom-

nen Detailregelungen insbesondere zu Definitionen, Verboten, Voraussetzungen für mögliche Genehmigungen, Ersatzwohnraum, Ausgleichszahlungen und behördliche Anordnungen sehr deutlich eingeschränkt. Der dieser Mitteilung als Anlage beigefügte Auszug aus dem Gesetzentwurf vermittelt einen Eindruck von den zukünftig durch Landesgesetz vorgegebenen Regelungen zur Wohnraumzweckentfremdung. Mit dem WohnStG NRW wird erstmals für Kurzzeitvermietungen eine Wohnraumidentifikationsnummer neu eingeführt werden, um im Sinne einer "Anzeige- und Registrierungspflicht" Transparenz auf diesem Markt herzustellen. Zur praktischen Umsetzung der Wohn-ID-Nummer soll federführend durch das Land NRW ein landesweit einheitliches IT-Verfahren etabliert werden.

Aktuelle Wohnraumschutzsatzung in Teilen nicht mit dem WohnStG NRW vereinbar

Die aktuell gültigen Bestimmungen der Kölner Wohnraumschutzsatzung 2019 sind teilweise mit den künftig geltenden gesetzlichen Regelungen nicht vereinbar. Daher ist es erforderlich, die Kölner Wohnraumschutzsatzung in einer neuen Fassung zu erlassen, die mit den dann gesetzlich vorgeschriebenen Definitionen und Regelungen in Einklang steht.

Die Verwaltung arbeitet derzeit daran, die vielfältigen und detaillierten gesetzlichen Vorgaben in einen Entwurf für eine neue Kölner Wohnraumschutzsatzung einzuarbeiten, um die Konformität mit dem neuen Gesetz herzustellen.

Rechtzeitige inhaltliche Anpassung der Kölner Wohnraumschutzsatzung erforderlich

Um Rechtsunsicherheiten nach dem zum 01.07.2021 vorgesehenen Inkrafttreten des WohnStG NRW für die Kölner Bürger*innen wie auch die Verwaltung zu vermeiden, ist es erforderlich, eine mit den gesetzlichen Neuregelungen harmonisierte Fassung der Kölner Wohnraumschutzsatzung zu erlassen, die idealerweise zeitgleich mit dem Inkrafttreten des WohnStG NRW in Kraft tritt.

Die Verwaltung beabsichtigt, den Entwurf für eine neue Wohnraumschutzsatzung frühzeitig verwaltungsintern abzustimmen und in die politische Beratungsfolge zu geben, so dass der Rat der Stadt Köln in seiner Sitzung am 24.06.2021 die Neufassung der Kölner Wohnraumschutzsatzung beschließen kann. Sollte es wider Erwarten im parallel beim Land NRW laufenden Gesetzgebungsverfahren zum WohnStG NRW doch noch zu Änderungen kommen, die den Inhalt der neuen Wohnraumschutzsatzung berühren, würden diese in die laufende Beratungsfolge der Ratsgremien eingebracht.

Das Inkrafttreten des WohnStG NRW am 01.07.2021 abzuwarten und erst danach die Wohnraumschutzsatzung der Stadt Köln anzupassen würde zwar letzte Unsicherheiten über den tatsächlichen Inhalt des beschlossenen WohnStG NRW vermeiden. Es bedeutet aber auch, dass in vielen Detailfragen zur Wohnraumzweckentfremdung Rechtsunsicherheiten und Klagerisiken entstehen. Es sollte unbedingt vermieden werden, dass dadurch die Handlungsmöglichkeiten der Verwaltung beim Schutz von Wohnraum vor zweckfremder Nutzung eingeschränkt und Verfahrensabläufe behindert werden.

Die der Sitzung am 24.06.2021 folgende früheste nächste Ratssitzung ist für den 16.09.2021 terminiert. Die Beschlussfassung im Rat über den 24.06.2021 hinaus zu verschieben, bedeutet daher einen erheblichen Zeitraum, in dem die – übergangsweise – weiterhin gültige Kölner Wohnraumschutzsatzung 2019 nur in den Bereichen weiter angewendet werden könnte, in denen sie inhaltlich mit dem WohnStG NRW im Einklang steht. Andernfalls würden anstelle der Satzungsbestimmungen die neuen gesetzlichen Regelungen gelten.

Die Verwaltung möchte Verzögerungen und Einschränkungen in Verwaltungsabläufen und Entscheidungen über Wohnraumzweckentfremdung, die über das bei einer solchen Gesetzesänderung übliche Maß hinausgehen, vermeiden.

Weitere Informationen zum Gesetzentwurf für das Wohnraumstärkungsgesetz NRW

Dieser Mitteilung ist als Anlage der „Teil 3 des WohnStG“ (Auszug aus dem Wortlaut des Gesetzentwurfes) beigefügt, der materielle Regelungen zur Zweckentfremdung von Wohnraum beinhaltet.

Zum aktuellen Stand des Gesetzgebungsverfahrens informiert der Landtag NRW online unter:
https://www.landtag.nrw.de/home/dokumente_und_recherche/gesetzgebungsportal/aktuelle-gesetzgebungsverfahren/wohnraumstarkungsgesetz.html

Der vollständige Text des Gesetzentwurfes (Landtag NRW Drucksache 17/12073) ist ebenfalls online beim Landtag NRW verfügbar:
<https://www.landtag.nrw.de/portal/WWW/dokumentenarchiv/Dokument/MMD17-12073.pdf>

gez. Dr. Rau