

Wohnraumschutzsatzung 2019	Wohnraumschutzsatzung 2021	Begründung / Hinweise zu Änderungen
<p>Aufgrund der §§ 7 Abs. 1 und 2, 41 und 77 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 in Verbindung mit Artikel 2 (Wohnungsaufsichtsgesetz NRW -WAG NRW-) § 10 des Gesetzes zur Neuregelung des Wohnungsaufsichtsrechts und zur Änderung einer wohnraumrechtlichen Vorschrift vom 10.04.2014 sowie der §§ 4 und 5 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21. Oktober 1969 (GV NW 1969 S. 712) und der §§ 4 und 87 Absatz 5 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. August 1969 (GV NW 1969 S. 656) hat der Rat der Stadt Köln in seiner Sitzung am 21.05.2019 folgenden Beschluss gefasst.</p> <p>Die Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Köln (Wohnraumschutzsatzung) vom 04.07.2014 (ABI. Stadt Köln 2014 Nr. 29, S.829) wird wie folgt neu gefasst:</p>	<p>Aufgrund § 12 Abs. 1 des Gesetzes zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz -WohnStG NRW-) vom 01.07.2021 in Verbindung mit den §§ 7 Abs. 1 und 2, 41 und 77 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666, SGV NRW 2023) in der Fassung des Artikels 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916) sowie der §§ 4 und 5 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21. Oktober 1969 (GV NW 1969 S. 712) in der Fassung des Gesetzes vom 19. Dezember 2019 (GV. NRW. S. 1029) hat der Rat der Stadt Köln in seiner Sitzung am 24.06.2021 folgende Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Köln (Wohnraumschutzsatzung) neu beschlossen, welche die bisher bestehende Wohnraumschutzsatzung vom 31.05.2019 ablöst und fortführt.</p>	<p>Der Einführungstext wurde um die Bezüge zur neuen Ermächtigungsgrundlage im WohnStG NRW ergänzt und inhaltlich gestrafft.</p>
<p><b>Präambel</b></p> <p>In dem Gebiet der Stadt Köln besteht erhöhter Wohnungsbedarf. Die aktuelle Wohnungsmarktenge führte Anfang 2012 zur Aufnahme Kölns in die Gebietskulisse der neuen Kündigungssperrfristverordnung und 2014 in die Gebiete, in denen die Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches auf 15 Prozent abgesenkt ist. Mit dem Ziel, die Wohnversorgung der Kölner Bevölkerung zu angemessenen Bedingungen zu gewährleisten bedarf es verschiedener Instrumente. Mit der Satzung zum Schutz von Wohnraum hat der Rat festgelegt, dass die Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken (Zweckentfremdung) im Stadtgebiet unter Genehmigungsvorbehalt steht. In Anbetracht der</p>	<p><b>Präambel</b></p> <p>Das am 01.07.2021 in Kraft getretene Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz – WohnStG) hat das bisherige Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) vom 10. April 2014 abgelöst. Mit § 10 WAG NRW erhielten die Gemeinden ein Satzungsrecht für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf. Die Stadt Köln hat von dieser Befugnis Gebrauch gemacht und zunächst die bis 30.06.2019 gültige Wohnraumschutzsatzung vom 04.07.2014 beschlossen. Mit der Wohnraumschutzsatzung vom 31.05.2019, in Kraft getreten am 01.07.2019, wurde die Wohnraumschutzsatzung aus 2014 neu gefasst und um fünf weitere Jahre verlängert.</p>	<p>Die Präambel wurde angepasst im Hinblick auf die veränderten Anforderungen, die die neue Ermächtigungsgrundlage in § 12 Abs. 1 WohnStG NRW an den Erlass einer kommunalen Satzung gegen Wohnraumzweckentfremdung stellt.</p>

Wohnraumschutzsatzung 2019	Wohnraumschutzsatzung 2021	Begründung / Hinweise zu Änderungen
<p>Gefährdung der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen, beschließt der Rat die Fortführung der Aufgaben aus der Wohnraumschutzsatzung vom 04.07.2014 über den 30.06.2019 hinaus für weitere 5 Jahre.</p>	<p>Das neue Wohnraumstärkungsgesetz ermöglicht den Gemeinden ebenfalls, durch das Instrument der Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass Wohnraum nur mit behördlicher Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Aufgrund der besonderen Gefährdung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen ist die Stadt Köln nach § 12 Abs. 1 Wohnraumstärkungsgesetz zum Erlass einer solchen Satzung berechtigt, die die Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken (Zweckentfremdung) im Stadtgebiet unter Genehmigungsvorbehalt stellt. Zugleich werden in diesem Gesetz die Handlungsmöglichkeiten gegen verstärkt auftretende Formen der Zweckentfremdung von Wohnraum erweitert, indem ein Verfahren zur Identifizierung der Anbieter von Wohnraum zur Kurzzeitvermietung eingeführt wird.</p> <p>Die Stadt Köln ist angesichts des geringen Angebots an Wohnraum im Stadtgebiet sowie erhöhten Wohnbedarfs wahrhaftig bestrebt, durch den effektiven und umfassenden Schutz von Wohnraum die ausreichende Versorgung der Kölner Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen sozialen Bedingungen auch für die Zukunft zu gewährleisten. Der Verknappung des Wohnungsangebots durch illegale Kurzzeitvermietungen und andere unerlaubte zweckfremde Nutzungen von Wohnraum soll wirksam und nachhaltig entgegengetreten werden. Zur ernsthaften Verfolgung dieser Zwecke erlässt der Rat der Stadt Köln im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung im Bewusstsein der Bedeutung des Wohnens für ein menschenwürdiges Leben folgende, die Regelungen der §§ 12 ff.</p>	

Wohnraumschutzsatzung 2019	Wohnraumschutzsatzung 2021	Begründung / Hinweise zu Änderungen
	Wohnraumstärkungsgesetz NRW ausfüllende und ergänzende Wohnraumschutzsatzung:	
<p><i>Keine Entsprechung in der Satzung 2019, da inhaltlich neu gefasst.</i></p>	<p><b>§ 1 Gefährdung der Wohnungsversorgung</b></p> <p>(1) Im ganzen Gebiet der Stadt Köln ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet. Es besteht ein erhöhter Wohnungsbedarf.</p> <p>(2) Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat mit der Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutz-vorschriften im Land Nordrhein-Westfalen, Mieterschutzverordnung - MietSchVO NRW -, vom 09.06.2020 die Stadt Köln aufgrund gutachterlicher Feststellungen als Gebiet festgelegt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.</p> <p>(3) Das von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen in Auftrag gegebene Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen aus 2020 nimmt das Gebiet der Stadt Köln mit jeweils hohem Kosten- und Bedarfsniveau in die Gebietskulisse auf. Das Bedarfsniveau erfasst die lokalen Wohnraumbedarfe.</p>	<p>Die veränderten Anforderungen, die die neue Ermächtigungsgrundlage in § 12 Abs. 1 WohnStG an den Erlass einer kommunalen Satzung stellt, erfordert die Darlegung des erhöhten Wohnungsbedarfes.</p>
<p><i>Keine Entsprechung in der Satzung 2019, da inhaltlich neu gefasst.</i></p>	<p><b>§ 2 Maßnahmen zur Wohnraumverbesserung</b></p> <p>Die Stadt Köln wird im Sinne des § 12 Abs. 1 Satz 3 Wohnraumstärkungsgesetz über die in dieser Satzung vorgesehenen Maßnahmen hinaus insbesondere folgende Maßnahmen ergreifen, um die Versorgung der Bevölkerung</p>	<p>Die veränderten Anforderungen, die die neue Ermächtigungsgrundlage in § 12 Abs. 1 WohnStG an den Erlass einer kommunalen Satzung stellt, erfordert die Darlegung der Maßnahmen, die in der</p>

Wohnraumschutzsatzung 2019	Wohnraumschutzsatzung 2021	Begründung / Hinweise zu Änderungen
	<p>mit Wohnraum im Gültigkeitszeitraum dieser Satzung zu verbessern:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die bestehenden Instrumente zur öffentlichen Förderung des Wohnungsbaus werden konsequent angewendet, evaluiert und dem zuständigen Landesministerium werden Anregungen zur Optimierung dieser Instrumente unterbreitet,</li> <li>2. insbesondere das bestehende kooperative Baulandmodell, das in Neubaugebieten einen Anteil von mindestens 30 Prozent an öffentlichen gefördertem Wohnungsbau vorsieht, wird fortgeführt, evaluiert und Reformvorschläge werden mit dem Rat und den zuständigen Ausschüssen erörtert sowie</li> <li>3. auslaufende Belegungsbindungen für öffentlich-geförderte Wohnungen werden verlängert oder Belegungsbindungen von freifinanzierten Wohnungen durch die Stadt Köln erworben.</li> </ol>	<p>Kommune zur Verbesserung der Versorgung mit Wohnraum unternommen werden.</p>
<p><b>§ 1 Gegenstand der Satzung</b></p> <p>(1) Die Satzung hat den Schutz von Wohnraum vor ungenehmigter Zweckentfremdung zum Inhalt. Sie gilt für alle freifinanzierten Miet- und Genossenschaftswohnungen, die am 01.07.2014 Wohnraum waren oder danach wurden. Ab dem 01.07.2019 gilt sie für Wohnraum insgesamt (Miet- und Genossenschaftswohnungen, Einfamilienwohnhäuser, Eigenheime mit und ohne Einliegerwohnung oder zweiter Wohnung, Eigentumswohnungen).</p> <p>(2) Ehemals geförderter Wohnraum ist betroffen, wenn seine Zweckbindung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW -WFNG NRW- (§§ 22 u. 23) entfallen ist.</p>	<p><b>§ 3 Anwendungsbereich der Satzung</b></p> <p>(1) Die Satzung erfasst alle freifinanzierten Miet- und Genossenschaftswohnungen, die am 01.07.2014 Wohnraum waren oder danach wurden. Ab dem 01.07.2019 betrifft sie Wohnraum insgesamt, also Miet- und Genossenschaftswohnungen, Einfamilienhäuser, Eigenheime mit und ohne Einliegerwohnung oder zweiter Wohnung sowie Eigentumswohnungen.</p> <p>(2) Gegen Zweckentfremdung durch andere Vorschriften geschützter öffentlich-geförderter Wohnraum wird von dieser Satzung nur erfasst, wenn seine Zweckbindung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW – WFNG NRW – (§§ 22 u. 23) entfällt.</p>	<p>Die Formulierung zur Darstellung des Geltungsbereiches wurde gestrafft.</p> <p>Der „persönliche“ Geltungsbereich“ (Abs. 3 der Satzung 2019) wird nun in § 6 der Wohnraumschutzsatzung 2021 ausführlicher abgehandelt-</p>

Wohnraumschutzsatzung 2019	Wohnraumschutzsatzung 2021	Begründung / Hinweise zu Änderungen
(3) Der Genehmigungsvorbehalt gilt gegenüber Nutzungs- und Verfügungsberechtigten.		
<p><b>§ 3 Wohnraum (Absätze 1 u. 2)</b></p> <p>(1) Geschützter Wohnraum im Sinne dieser Satzung sind sämtliche Räume, die dauerhaft zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt sind.</p> <p>(2) Objektiv geeignet sind Räume, wenn sie alleine oder zusammen mit anderen Räumen die Führung eines selbständigen Haushalts ermöglichen. Die subjektive Bestimmung, d.h. die erstmalige Widmung oder spätere Umwidmung, trifft der Verfügungsberechtigte ausdrücklich oder durch nach außen erkennbares schlüssiges Verhalten, z.B. durch Überlassung der Räume zu Wohnzwecken.</p>	<p><b>§ 4 Wohnraum</b></p> <p>(1) Wohnraum im Sinne dieser Satzung, der gegen Nutzung zu anderen als Wohnzwecken (Zweckentfremdung) geschützt ist, umfasst alle Räume, die zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt sind.</p> <p>(2) Räume sind objektiv zu Wohnzwecken geeignet, wenn sie baurechtlich genehmigt oder wenigstens genehmigungsfähig sind oder nicht so schwere Mängel oder Missstände aufweisen, dass die Bewohnbarkeit nach den Bestimmungen des Wohnraumstärkungsgesetzes nicht wiederhergestellt werden kann. Zudem müssen sie alleine oder zusammen mit anderen Räumen die Führung eines selbständigen Haushalts ermöglichen.</p> <p>(3) Räume sind subjektiv zu Wohnzwecken bestimmt, wenn sie als solche von dem oder der Verfügungsberechtigten im Rahmen des geltenden Rechts durch ausdrückliche Erklärung oder schlüssiges Verhalten nach außen gewidmet sind oder werden.</p> <p>(4) Die Wohnfläche des Wohnraums ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der ausschließlich zur Wohnung gehörenden Räume (§ 24 Wohnraumstärkungsgesetz). Maßgeblich für die Berechnung sind die Vorschriften der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung.</p>	<p>Die Definition von Wohnraum wurde der Gesetzeslage angepasst und um aus der Rechtsprechung entwickelte Merkmale ergänzt.</p>
<p><b>§ 3 Wohnraum (Abs. 3)</b></p> <p>(3) Nicht geschützter Wohnraum liegt vor, wenn</p>	<p><b>§ 5 Nicht geschützter Wohnraum</b></p> <p>Nicht gegen Zweckentfremdung im Sinne des § 4 dieser Satzung geschützt sind:</p>	<p>Die Abgrenzung zu nicht geschütztem Wohnraum wurde in einem separaten § 5</p>

Wohnraumschutzsatzung 2019	Wohnraumschutzsatzung 2021	Begründung / Hinweise zu Änderungen
<p>1. der Wohnraum dem Wohnungsmarkt nicht generell zur Verfügung steht, weil das Wohnen in einem engen räumlichen Zusammenhang an eine bestimmte Tätigkeit geknüpft ist (z. B. Wohnraum für Aufsichtsperson auf Betriebsgelände, Hausmeisterwohnung im Schulgebäude),</p> <p>2. dieser vor Inkrafttreten dieser Satzung und seitdem ohne Unterbrechung anderen als Wohnzwecken diente,</p> <p>3. er nicht oder noch nicht bezugsfertig ist</p> <p>4. die Wohnnutzung baurechtlich nicht genehmigt ist,</p> <p>5. das dauernde Bewohnen deshalb unzulässig oder unzumutbar ist, weil der Raum schwere Mängel oder Missstände aufweist und die Bewohnbarkeit nicht wiederhergestellt werden kann. Auf die Bestimmungen des Wohnungsaufsichtsgesetzes für das Land NRW -WAG NRW- wird hingewiesen,</p> <p>6. leer stehender Wohnraum nachweislich nicht mehr vom Markt angenommen wird, z. B. wegen seiner Größe, seines Grundrisses oder seiner Lage. Die Nachweispflicht der Unvermietbarkeit zu einer ortsüblichen Vergleichsmiete trägt der Verfügungsberechtigte.</p>	<p>1. Unterkünfte im Sinne des § 3 Abs. 3 Wohnraumstärkungsgesetz,</p> <p>2. Einrichtungen zur öffentlich-rechtlichen Unterbringung,</p> <p>3. Gebäude, die im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Anstalts- oder Nutzungsverhältnisses benutzt werden,</p> <p>4. Gebäude, die als Wohneinrichtung nach dem Gesetz zur Weiterentwicklung des Landespflegerechtes und Sicherung einer unterstützenden Infrastruktur für ältere Menschen, pflegebedürftige Menschen und deren Angehörige (Alten- und Pflegegesetz Nordrhein-Westfalen - APG NRW) genutzt werden,</p> <p>5. Gebäude, die für andere (Wohn-)Heime genutzt werden, wenn die Führung eines selbständigen Haushaltes nicht erforderlich ist, weil die Haushaltsführung in gemeinschaftlich genutzten Räumen erfolgt sowie</p> <p>6. Wohnraum, der vor den in § 3 dieser Satzung genannten Zeitpunkten und seitdem ununterbrochen im ganzen Zeitraum zu anderen als Wohnzwecken diente; dabei wird der Wohnraum nach dieser Satzung dann wieder geschützt, wenn auch nur durch schlüssiges Verhalten die Absicht erkennbar geworden ist oder wird, den Wohnraum wieder zu Wohnzwecken zu nutzen.</p>	<p>vorgenommen und der neuen Gesetzeslage angepasst.</p> <p>In § 12 Abs. 2 Satz 4 WohnStG NRW ist (im Zusammenhang mit Wohnungsleerstand) bereits geregelt, dass <u>Wohnraum erst nach dessen Bezugsfertigkeit</u> zweckentfremdet werden kann und somit noch nicht bezugsfertiger Wohnraum (noch) nicht geschützter Wohnraum im Sinne des WohnStG NRW ist.</p> <p>In § 15 Abs. 2 Satz 2 WohnStG NRW ist die Zumutbarkeit der Wiederherstellung von Wohnraum im Zusammenhang mit dem gesetzlich neu geregelten „Wiederherstellungsgebot“ im Detail geregelt.</p>
<p><b>§ 4 Abs. 1 Zweckentfremdung</b></p> <p>(1) Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er <u>durch Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte</u> anderen als Wohnzwecken zugeführt wird.</p>	<p><b>§ 6 Persönlicher Anwendungsbereich des Zweckentfremdungsverbots</b></p> <p>(1) Verpflichtet zum Schutz des Wohnraums vor zweckfremder Nutzung nach dieser Satzung sind:</p> <p>1. Die über den Wohnraum verfügungsberechtigten natürlichen oder juristischen Personen, also insbesondere</p>	<p>In Anpassung an die neue Gesetzeslage wurde der Personenkreis, auf den sich die Satzungsregelungen beziehen, in § 6 neu und umfassend dargelegt.</p>

Wohnraumschutzsatzung 2019	Wohnraumschutzsatzung 2021	Begründung / Hinweise zu Änderungen
	<p>a) Eigentümerinnen und Eigentümer,                      b) die oder der Erbbauberechtigte oder                      c) die aufgrund eines Nießbrauchsrechts oder eines anderen dinglichen Rechts Berechtigten sowie</p> <p>2. die Nutzungsberechtigten, also insbesondere Mieterinnen und Mieter, aber auch sonstige Bewohnerinnen und Bewohner.</p> <p>(2) Den in Abs. 1 genannten Personen stehen die in § 3 Abs. 5 Wohnraumstärkungsgesetz genannten Beauftragten (vor allem Wohnungsverwalterinnen und -verwalter, Hausverwalterinnen und -verwalter) sowie Vermieterinnen und Vermieter gleich.</p>	<p>Die Vorschrift der Satzung 2019 (§ 4 Abs. 1) erwähnt „Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte“ nur am Rande als Personen, auf die sich Satzungsregelungen beziehen.</p>
<p><b>§ 4 Zweckentfremdung</b></p> <p>(1) Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er durch Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte anderen als Wohnzwecken zugeführt wird. Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. mit mehr als der Hälfte der zur Verfügung stehenden Wohnfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,</li> <li>2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,</li> <li>3. länger als drei Monate leer steht,</li> <li>4. beseitigt wird (Abbruch).</li> </ol> <p>(2) Eine Wohnraumzweckentfremdung liegt nicht vor, wenn:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. leer stehender Wohnraum nachweislich unverzüglich umgebaut, instandgesetzt, modernisiert wird oder veräußert</li> </ol>	<p><b>§ 7 Zweckentfremdung</b></p> <p>(1) Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er durch Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte ohne Genehmigung nach § 8 dieser Satzung gemäß § 12 Abs. 2 des Wohnraumstärkungsgesetzes für andere Zwecke als zu Wohnzwecken verwendet wird. Eine solche ohne Genehmigung erfolgende Nutzung von Wohnraum ist verboten.</p> <p>(2) Eine bestimmungsgemäß als Zweitwohnung genutzte Wohnung kann ebenfalls diesem Verbot der Zweckentfremdung unterfallen.</p> <p>(3) Kurzzeitvermietungen stellen insbesondere sowohl die Vermietung von Ferienwohnungen als auch die an einen bestimmten Zweck geknüpfte, auch nicht gewerbliche Vermietung von Wohnräumen dar, insbesondere für Zwecke vorübergehender beruflicher Tätigkeit oder für eine von vorneherein nur kurzfristig angelegte Unterbringung zum</p>	<p>In §12 Abs. 2 WohnStG NRW ist die Zweckentfremdung von Wohnraum im Detail definiert.</p> <p>Die in § 7 neu gefasste Regelung stellt den Bezug zu den Bestimmungen des WohnStG NRW her und gibt daneben Hinweise zu „Zweitwohnungen“ und zur „Kurzzeitvermietung“.</p>

Wohnraumschutzsatzung 2019	Wohnraumschutzsatzung 2021	Begründung / Hinweise zu Änderungen
<p>werden soll und deshalb vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht,</p> <p>2. Wohnraum nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er dem Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten bestimmungsgemäß und nachweislich als Zweitwohnung dient.</p>	<p>Zwecke der Ausbildung oder des Studiums oder während eines Aufenthalts zur medizinischen Behandlung.</p> <p>(4) Werden bei einem Leerstand von Wohnraum Um- oder Neubaumaßnahmen geplant und würden die beabsichtigten Maßnahmen durch den Abschluss eines unbefristeten Mietverhältnisses erheblich erschwert, ist die Anordnung einer Zwischennutzung zu Wohnzwecken, zum Beispiel durch den Abschluss von Zeitmietverträgen (§ 575 BGB), zur Abwendung von Zweckentfremdungen durch Leerstehenlassen in der Regel zumutbar.</p>	
<p><b>§ 5 Genehmigung</b></p> <p>(1) Wohnraum im Sinne des § 3 Abs.1 dieser Satzung darf nur mit Genehmigung der Stadt Köln anderen als Wohnzwecken zugeführt werden.</p> <p>(2) Eine Genehmigung kann erteilt werden, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder besonders schutzwürdige Antragstellerinteressen das hohe öffentliche Interesse am Erhalt des betroffenen Wohnraums überwiegen.</p> <p>(3) Eine Genehmigung kann insbesondere erteilt werden, wenn ein beachtliches und verlässliches Angebot an Ersatzwohnraum im Stadtgebiet angeboten wird.</p> <p>(4) Eine Genehmigung kann erst erteilt werden, sobald der Wohnraum nicht mehr bewohnt ist. Auf Wunsch kann eine entsprechende Zusicherung ausgestellt werden.</p> <p>(5) Die Genehmigung wirkt für und gegen den Rechtsnachfolger; das Gleiche gilt auch für Personen, die den Besitz am Wohnraum nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.</p>	<p><b>§ 8 Genehmigung der Zweckentfremdung</b></p> <p>(1) Wohnraum im Sinne des § 4 Abs. 1 dieser Satzung darf nur mit Genehmigung der Stadt Köln zu anderen als Wohnzwecken verwendet werden. Über den Antrag auf Erteilung einer Genehmigung entscheidet das zuständige Amt für Wohnungswesen nach Eingang der vollständigen Antragsunterlagen abweichend von § 13 Abs. 3 Satz 1 Wohnraumstärkungsgesetz innerhalb einer Frist von sechs Monaten. Nach Ablauf der Frist gilt die Genehmigung als erteilt. Hat die Antragstellerin oder der Antragsteller den die Wohnnutzung beeinträchtigenden Zustand mindestens fahrlässig durch unterlassene Instandhaltung und Instandsetzung verursacht, ist die Genehmigung in der Regel zu versagen.</p> <p>(2) Eine Genehmigung wird erteilt, wenn die Wiederherstellung des Wohnraums nach § 15 Abs. 2 Satz 4 Wohnraumstärkungsgesetz unmöglich oder unzumutbar ist oder ein überwiegendes öffentliches oder ein berechtigtes Interesse Verfügungsberechtigter oder Nutzungsberechtigter an der zweckfremden Nutzung gegeben ist, welches das öffentliche Interesse am Erhalt der Wohnnutzung überwiegt</p>	<p>Die in § 8 neu gefasste Regelung zur „Genehmigung der Zweckentfremdung“ wurde auf die hierzu im WohnStG NRW enthaltenen Rahmenbedingungen abgestimmt.</p>



Wohnraumschutzsatzung 2019	Wohnraumschutzsatzung 2021	Begründung / Hinweise zu Änderungen
	<p>(§ 13 Abs. 1 WohnStG NRW). Das öffentliche Interesse am Erhalt des Wohnraums tritt in der Regel zurück, wenn durch die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum oder ausnahmsweise durch Ausgleichszahlung der durch die Zweckentfremdung eintretende Wohnraumverlust ausgeglichen wird (§§ 9, 10 dieser Satzung).</p> <p>(3) Ein überwiegendes öffentliches Interesse kann insbesondere vorliegen, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. der Wohnraum zur Verwirklichung städtebaulicher Ziele beseitigt werden muss oder dieser</li> <li>2. aus Denkmalschutzgründen nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt werden kann oder</li> <li>3. ein vordringlicher Bedarf an Einrichtungen oder Diensten besteht, um die soziale und gesundheitliche Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen.</li> </ol> <p>(4) Ein überwiegendes berechtigtes privates Interesse kann insbesondere vorliegen, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Geschäfts- oder Gewerbebetriebe erweitert werden müssen, um eine wirtschaftliche Existenzgefährdung abzuwenden und</li> <li>2. die Versagung der Genehmigung unabdingbar zu einer unmittelbaren Notlage oder zu einer Abwanderung des Unternehmens führen würde.</li> </ol> <p>(5) Die Genehmigung ist an die berechtigte Person, den Wohnraum sowie den Nutzungszweck gebunden. Sie erlischt mit dem Wechsel der Verfügungs- oder Nutzungsberechtigung oder der Änderung des Verwendungszweckes, es sei denn der Ersatzwohnraum nach § 9 dieser Satzung wurde geschaffen oder die einmalige Ausgleichszahlung nach § 10 dieser Satzung</p>	

Wohnraumschutzsatzung 2019	Wohnraumschutzsatzung 2021	Begründung / Hinweise zu Änderungen
	<p>geleistet. Der Rechtsnachfolger oder die Rechtsnachfolgerin kann einen neuen Antrag auf Genehmigung der Zweckentfremdung stellen.</p>	
<p><b>§ 7 Genehmigung aufgrund von Ersatzwohnraum</b></p> <p>(1) Ein beachtliches und verlässliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum lässt das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums in der Regel in den Hintergrund treten.</p> <p>(2) Ein beachtliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ersatzwohnraum wird im Stadtgebiet neu geschaffen.</li> <li>2. Der Ersatzwohnraum wird durch den Adressaten der Zweckentfremdungsgenehmigung geschaffen.</li> <li>3. Der Ersatzwohnraum wird in zeitlichem und sachlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen.</li> <li>4. Der neu zu schaffende Wohnraum enthält grundsätzlich nicht weniger Wohnfläche als der zweckentfremdete Wohnraum. Zuschnitt und Standard des Ersatzwohnraums müssen für die allgemeine Wohnversorgung geeignet sein. Familiengerechter Wohnraum soll durch ebensolchen Wohnraum ersetzt werden. Der ursprüngliche Standard darf nicht erheblich überschritten werden (kein Luxus-Wohnraum), damit der Ersatzwohnraum für Menschen mit mittleren und niedrigen Einkommen erschwinglich bleibt.</li> </ol> <p>(3) Ein verlässliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn dessen öffentlich-rechtliche Zulässigkeit erkennbar ist, z.B. anhand positiver Bauvoranfrage.</p>	<p><b>§ 9 Genehmigung aufgrund von Ersatzwohnraum</b></p> <p>(1) Die Genehmigung nach § 8 Abs. 1 dieser Satzung ist auf Antrag in der Regel zu erteilen, wenn durch die Schaffung eines angemessenen, beachtlichen und verlässlichen Angebots an Ersatzwohnraum gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 Wohnraumstärkungsgesetz der durch die Zweckentfremdung eintretende Wohnraumverlust ausgeglichen wird.</p> <p>(2) Notwendige Voraussetzung für die Erteilung einer Genehmigung ist, dass der Ersatzwohnraum in einem engen zeitlichen Zusammenhang geschaffen worden ist oder geschaffen wird.</p> <p>(3) Es ist sicherzustellen, dass der Ersatzwohnraum, soweit er nicht von den Verfügungsberechtigten selbst genutzt wird, bei einer Vermietung dem Wohnungsmarkt zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung steht. Angemessene Bedingungen setzen Mieten voraus, die für Wohnungen der entsprechenden Art von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmer*innen-haushalt allgemein aufgebracht werden können. Zuschnitt und Standard des Ersatzwohnraums müssen zudem für die allgemeine Wohnversorgung geeignet sein und familiengerechter Wohnraum soll nur durch ebensolchen Wohnraum ersetzt werden.</p>	<p>Die in § 9 neugefasste Regelung zur „Genehmigung aufgrund von Ersatzwohnraum“ wurde der neuen Gesetzeslage angepasst; das WohnStG NRW beinhaltet bereits Detailregelungen zum „Ersatzwohnraum“.</p>

Wohnraumschutzsatzung 2019	Wohnraumschutzsatzung 2021	Begründung / Hinweise zu Änderungen
<p>(4) Die beabsichtigte Erstellung des Ersatzwohnraums macht der Verfügungsberechtigte ausreichend glaubhaft (z.B. mittels Bankbürgschaft).</p>		
<p><b>§ 8 Genehmigung aufgrund besonderen Antragstellerinteresses</b></p> <p>(1) In besonderen Fällen eines Antragstellerinteresses an der Zweckentfremdung kann ebenfalls eine Genehmigung erteilt werden. In diesen Fällen des besonderen Antragstellerinteresses wird durch eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines bestimmten Wohnraums ausgeglichen. Mit der Ausgleichszahlung sollen die durch die Zweckentfremdung bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit für die Schaffung neuen Wohnraums (Wohnungsbauförderung) kompensiert und so ein Ausgleich für den Verlust des Wohnraums geschaffen werden. Die Ausgleichsbeträge sind daher zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraums zu verwenden.</p> <p>(2) Die Berechnung der Ausgleichszahlungen für die von der Zweckentfremdung betroffene Wohnfläche orientiert sich im Geltungszeitraum dieser Satzung an den durchschnittlichen Neubaukosten/qm des geförderten Wohnungsbaus in Köln im Zeitpunkt der Antragstellung.</p> <p>(3) Bei dauerhaftem Verlust des Wohnraums wird eine einmalige Ausgleichszahlung i.H.v. 50 % der durchschnittlichen Neubaukosten/qm festgesetzt.</p> <p>(4) Bei vorübergehender Umnutzung der Räume zu anderen als Wohnzwecken oder einem entsprechendem Leerstand wird im Geltungszeitraum dieser Satzung eine laufende, monatlich zu entrichtende, Ausgleichszahlung in Höhe der im Genehmigungszeitraum gültigen</p>	<p><b>§ 10 Genehmigung bei Ausgleichszahlung</b></p> <p>(1) Bei einem berechtigten Interesse kann bei vorübergehender Umnutzung der Räume zu anderen als Wohnzwecken oder einem entsprechendem Leerstand oder ausnahmsweise, falls die Schaffung von Ersatzwohnraum nachweisbar objektiv oder subjektiv nicht möglich ist, eine Genehmigung erteilt werden, wenn durch eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines bestimmten Wohnraums ausgeglichen wird.</p> <p>(2) Mit der Ausgleichszahlung sollen die durch die Zweckentfremdung bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit für die Schaffung neuen Wohnraums (Wohnungsbauförderung) kompensiert und so ein Ausgleich für den Verlust des Wohnraums geschaffen werden. Die Ausgleichsbeträge sind daher zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraums zu verwenden.</p> <p>(3) Die Berechnung der Ausgleichszahlungen für die von der Zweckentfremdung betroffene Wohnfläche orientiert sich im Geltungszeitraum dieser Satzung an den durchschnittlichen Neubaukosten/qm des geförderten Wohnungsbaus in Köln im Zeitpunkt der Antragstellung.</p> <p>(4) Bei vorübergehender Umnutzung der Räume zu anderen als Wohnzwecken oder einem entsprechendem Leerstand soll regelmäßig eine laufende, monatlich zu entrichtende, Ausgleichszahlung in Höhe der im Genehmigungszeitraum gültigen Bewilligungsmiete in der sozialen</p>	<p>Im Hinblick auf die Angleichung an die neue Gesetzeslage tritt an die Stelle der „besonderen Fälle eines Antragstellerinteresses“ das „berechtigte Interesse“ des Antragstellers.</p> <p>Im WohnStG NRW sind bereits Detailregelungen zur Genehmigung gegen Ausgleichszahlung enthalten, auf die der neue Satzungstext ausgerichtet wurde.</p>

Wohnraumschutzsatzung 2019	Wohnraumschutzsatzung 2021	Begründung / Hinweise zu Änderungen
<p>Bewilligungsmiete in der sozialen Wohnraumförderung (Einkommensgruppe A) erhoben.</p> <p>(5) In besonders begründeten Ausnahmefällen kann aus Billigkeitsgründen eine geringere Ausgleichszahlung festgelegt werden. Hier sind aufgrund des hohen öffentlichen Interesses am Erhalt des Wohnraums entsprechend hohe Maßstäbe anzulegen.</p> <p>(6) Eine alleinige Ausgleichszahlung kommt in Betracht, wenn der Adressat der Genehmigung 75 % der durchschnittlichen Neubaukosten/qm im geförderten Wohnungsbau als Einmalzahlung, ebenfalls orientiert an der Wohnfläche, leistet.</p> <p>(7) Umgewandelter oder leer stehender Wohnraum muss unmittelbar im Anschluss an diese zweckfremde Nutzung wieder objektiv zu Wohnzwecken hergestellt werden.</p>	<p>Wohnraumförderung (Einkommensgruppe A) erhoben werden.</p> <p>(5) Die Ausgleichszahlung kann im Einzelfall auf Antrag oder von Amts wegen abgesenkt oder es kann ein Verzicht erklärt werden, insbesondere wenn bei gewerblicher oder freiberuflicher Nutzung die Festsetzung einer Ausgleichszahlung in voller Höhe nachweislich zu einer Existenzgefährdung führen würde. Das Gleiche gilt, wenn die Zweckentfremdung nachweislich in erheblichem Maße der Sicherung bestehender oder der Schaffung neuer Arbeitsplätze dient.</p>	
<p><b>§ 6 Nebenbestimmungen</b></p> <p>(1) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden.</p> <p>(2) Ist aufgrund einer Nebenbestimmung die Wirksamkeit einer Genehmigung erloschen, so ist der Raum wieder als Wohnraum zu behandeln und Wohnzwecken zuzuführen.</p> <p>(3) Die wohnungsrechtliche Genehmigung zur Zweckentfremdung ersetzt keine nach anderen Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen (z.B. des Baurechts).</p>	<p><b>§ 11 Nebenbestimmungen zur Genehmigung</b></p> <p>(1) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden.</p> <p>(2) Eine Genehmigung gemäß §§ 8, 10 dieser Satzung ist in der Regel mit der Auflage zur Entrichtung einer Ausgleichszahlung zu verbinden.</p> <p>(3) Ist aufgrund einer Nebenbestimmung, durch Fristablauf oder Eintritt einer Bedingung, die Wirksamkeit einer Genehmigung erloschen, so ist der Wohnraum umgehend wieder Wohnzwecken zuzuführen.</p> <p>(4) Die wohnungsrechtliche Genehmigung zur Zweckentfremdung ersetzt keine nach anderen Bestimmungen erforderlichen, insbesondere baurechtlichen Genehmigungen.</p>	<p>Die satzungsinternen Bezüge in Abs. 2 wurden aktualisiert, Abs. 4 wurde redaktionell angepasst.</p>

Wohnraumschutzsatzung 2019	Wohnraumschutzsatzung 2021	Begründung / Hinweise zu Änderungen
<p><b>§ 9 Negativattest</b></p> <p>Bei Maßnahmen, für die eine Genehmigung zur Zweckentfremdung nicht erforderlich ist, wird auf Antrag ein Negativattest ausgestellt.</p>	<p><b>§ 12 Negativattest</b></p> <p>Auf Antrag wird durch ein Negativattest bestätigt, dass eine Genehmigung zur Zweckentfremdung für die beabsichtigte Maßnahme nicht erforderlich ist.</p>	<p>Regelung wurde redaktionell überarbeitet; inhaltlich unverändert.</p>
<p><b>§ 11 Anordnungen</b></p> <p>(1) Im Falle einer festgestellten Zweckentfremdung im Sinne von § 4 Abs. 1 dieser Satzung kann den Nutzern/Verfügungsberechtigten aufgegeben werden, diese unverzüglich zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen. Die Bestimmungen des WAG NRW sind entsprechend anzuwenden.</p> <p>(2) Ist eine Zweckentfremdung auch nachträglich nicht genehmigungsfähig, ist der/dem Verfügungsberechtigten und der Nutzerin bzw. dem Nutzer unter Fristsetzung aufzugeben, die Zweckentfremdung zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen.</p> <p>(3) Steht Wohnraum aufgrund baulicher Mängel leer, kann die Instandsetzung angeordnet werden, wenn sie mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand möglich ist. Als nicht mehr vertretbar wird finanzieller Aufwand innerhalb der folgenden zehn Jahre angesehen, soweit dieser nur unerheblich hinter den Kosten eines vergleichbaren Ersatzbaus zurück bleibt. § 7 Abs. 3 WAG NRW gilt entsprechend.</p>	<p><b>§ 13 Anordnungen bei Zweckentfremdung</b></p> <p>(1) Wird entgegen des Verbots der Zweckentfremdung Wohnraum nicht zum Wohnen genutzt, kann die Gemeinde die in § 15 Wohnraumstärkungsgesetz vorgesehenen Anordnungen (Wohnnutzungs-, Räumungs- und Wiederherstellungsgebot) treffen.</p> <p>(2) Bei einer festgestellten Zweckentfremdung wird der oder dem Verfügungsberechtigten oder der oder dem Nutzungsberechtigten unter Fristsetzung aufgegeben, den Wohnraum wieder zu Wohnzwecken zu verwenden.</p> <p>(3) Wird die Wiederherstellung des Wohnraums angeordnet, ist der Zustand, der vor der bestimmungswidrigen Nutzung bestanden hat, auf eigene Kosten wiederherzustellen oder zumindest ein gleichwertiger Zustand zu schaffen. § 15 Abs. 2 Satz 2 ff. Wohnraumstärkungsgesetz ist zu beachten. Unzumutbar ist insbesondere ein Aufwand, soweit dieser innerhalb der folgenden zehn Jahre nur unerheblich hinter den Kosten eines vergleichbaren Ersatzbaus zurück bleibt.</p>	<p>In § 13 der Satzung 2021 wurden die notwendigen Bezüge zu den neuen gesetzlichen Detailregelungen (Wohnnutzungs-, Räumungs- und Wiederherstellungsgebot) hergestellt.</p>
<p><i>Keine Entsprechung in der Satzung 2019, da inhaltlich neu gefasst</i></p>	<p><b>§ 14 Auskunftspflichtige</b></p> <p>(1) Die in § 16 Abs. 1 und 2 Wohnraumstärkungsgesetz genannten Personen sind unter den dort genannten Voraussetzungen zur allgemeinen Auskunft verpflichtet.</p>	

Wohnraumschutzsatzung 2019	Wohnraumschutzsatzung 2021	Begründung / Hinweise zu Änderungen
	(2) Bei den in § 16 Abs. 2 Satz 1 auskunftspflichtigen Diensteanbietern handelt sich um Anbieter von Telemediendiensten nach § 1 Abs. 1 Satz 1, § 2 Satz 1 Nummer 1 Telemediengesetz.	Neu gefasst, um Bezüge zum WohnStG NRW herzustellen.
<i>Keine Entsprechung in der Satzung 2019, da inhaltlich neu gefasst.</i>	<p><b>§ 15 Besondere Pflichten bei Leerstand</b></p> <p>Im Fall eines Leerstandes von Wohnraum gelten für die oder den Verfügungsberechtigten die in § 17 Abs. 1 bis 3 Wohnraumstärkungsgesetz genannten besonderen Verpflichtungen.</p>	Neu gefasst, um Bezüge zum WohnStG NRW herzustellen.
<i>Keine Entsprechung in der Satzung 2019, da inhaltlich neu gefasst.</i>	<p><b>§ 16 Besondere Pflichten bei Kurzzeitvermietung</b></p> <p>(1) § 17 Absätze 4 bis 7 Wohnraumstärkungsgesetz sehen Registrierungs- sowie Nachweispflichten für Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte vor.</p> <p>(2) Die Registrierungspflicht gilt darüber hinaus gemäß § 17 Abs. 8 Wohnraumstärkungsgesetz für alle Nutzerinnen und Nutzer von Internetplattformen, Anzeigenblättern oder vergleichbaren Angeboten, die der Öffentlichkeit überwiegend Angebote von als Ferienwohnung überlassenem Wohnraum verfügbar machen.</p> <p>(3) § 17 Abs. 9 Wohnraumstärkungsgesetz begründet Verpflichtungen von Vermittlerinnen und Vermittlern, insbesondere Diensteanbietern im Sinne des Telemediengesetzes und Anbieterinnen und Anbietern von Print- oder anderen Medien, Werbung für solche Angebote nicht ohne Wohnraum-Identitätsnummer zu veröffentlichen.</p>	Neu gefasst, um Bezüge zum WohnStG NRW herzustellen.

Wohnraumschutzsatzung 2019	Wohnraumschutzsatzung 2021	Begründung / Hinweise zu Änderungen
<p><i>Keine Entsprechung in der Satzung 2019, da inhaltlich neu gefasst.</i></p>	<p><b>§ 17 Wohnraum-Identitätsnummer</b></p> <p>(1) Die Vergabe der amtlichen Nummer (Wohnraum-Identitätsnummer) richtet sich nach § 17 Abs. 4 bis 8 Wohnraumstärkungsgesetz.</p> <p>(2) Die Erteilung der Wohnraum-Identitätsnummer ersetzt nicht die erforderliche behördliche Genehmigung zur zweckfremden Nutzung nach § 8 Abs. 1 Satz 1 dieser Satzung.</p> <p>(3) Bei einer genehmigungsfreien Nutzung kann die Wohnraum-Identitätsnummer befristet werden. Bei Erteilung einer befristeten Genehmigung gilt die Frist der Genehmigung auch für die Wohnraum-Identitätsnummer. Ist die Wohnraum-Identitätsnummer befristet, wird sie nach ihrem Ablauf ungültig.</p> <p>(4) Die Wohnraum-Identitätsnummer kann nicht auf Dritte übertragen werden. Sie kann von der oder dem Anzeigenden zudem nicht für anderen Wohnraum genutzt werden.</p>	<p>Neu gefasst, um Bezüge zum WohnStG NRW herzustellen.</p>
<p><b>§ 10 Mitwirkungs- und Duldungspflichten</b></p> <p>(1) Die dinglich Verfügungsberechtigten und die Nutzungsberechtigten des Wohnraums haben den Bediensteten der Stadt Köln die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften dieser Satzung zu überwachen. Sie haben ihnen dazu zu ermöglichen, Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten.</p> <p>(2) Auf der Grundlage des § 11 Abs. 4 WAG NRW sowie dieser Satzung wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 Grundgesetz) insoweit eingeschränkt.</p>	<p><b>§ 18 Mitwirkungs- und Duldungspflichten</b></p> <p>Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte sowie Bewohnerinnen und Bewohner sind nach § 18 Wohnraumstärkungsgesetz zur Mitwirkung und Duldung im Verwaltungsverfahren verpflichtet.</p>	<p>Bezug zu den neuen gesetzlichen Regelungen im WohnStG NRW wurde hergestellt.</p>

Wohnraumschutzsatzung 2019	Wohnraumschutzsatzung 2021	Begründung / Hinweise zu Änderungen
<p><b>§ 12 Ordnungswidrigkeiten</b></p> <p>(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig Wohnraum ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung zu anderen als Wohnzwecken nutzt oder überlässt, bzw. diesen durch Abbruch vernichtet. Die Zuwiderhandlungen gegen diese Satzung können auf der Grundlage des § 13 WAG NRW mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro je Wohneinheit geahndet werden.</p> <p>(2) Die Verfolgung und Ahndung der Ordnungswidrigkeiten richtet sich nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten in der jeweils gültigen Fassung.</p>	<p><b>§ 19 Ordnungswidrigkeiten</b></p> <p>(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen einer der in § 21 Abs. 1 Nr. 7 bis 12 Wohnraumstärkungsgesetz aufgeführten Tatbestände zuwider handelt.</p> <p>(2) Bereits der Versuch, Wohnraum ohne die erforderliche Genehmigung für andere als Wohnzwecke zu verwenden oder zu überlassen (21 Abs. 1 Nr. 7 Wohnraumstärkungsgesetz), stellt eine Ordnungswidrigkeit dar.</p> <p>(3) Die Verfolgung und Ahndung der Ordnungswidrigkeiten richten sich nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG).</p>	<p>Bezüge zu den neuen gesetzlichen Regelungen im WohnStG NRW wurden hergestellt.</p>
<p><b>§ 13 Verwaltungsgebühren</b></p> <p>(1) Für die Erteilung einer Genehmigung zur teilweisen oder vollständigen Zweckentfremdung einer Wohnung im Sinne des § 4 dieser Satzung wird je nach Aufwand eine Verwaltungsgebühr zwischen 110 € und 210 € je Wohneinheit erhoben; die Gebühr ist auf maximal 800 € je Gebäude beschränkt.</p> <p>(2) Für die Erteilung einer Negativbescheinigung nach § 9 dieser Satzung (Nichtanwendbarkeit der Wohnraumschutzsatzung) sowie die Ablehnung bzw. Verfahrenseinstellung nach Rücknahme eines Antrages auf Zweckentfremdung wird je nach Aufwand eine Gebühr zwischen 50 € bis 100 € je Wohnung erhoben. Je Gebäude beträgt die Gebühr maximal 400 €.</p>	<p><b>§ 20 Verwaltungsgebühren</b></p> <p>(1) Für die Erteilung einer Genehmigung zur teilweisen oder vollständigen Zweckentfremdung einer Wohnung im Sinne der §§ 8 ff dieser Satzung wird je nach Aufwand eine Verwaltungsgebühr zwischen 110 € und 210 € je Wohneinheit erhoben; die Gebühr ist auf maximal 800 € je Gebäude beschränkt.</p> <p>(2) Für die Erteilung einer Negativbescheinigung nach § 12 dieser Satzung (Nichtanwendbarkeit der Wohnraumschutzsatzung) sowie die Ablehnung bzw. Verfahrenseinstellung nach Rücknahme eines Antrages auf Zweckentfremdung wird je nach Aufwand eine Gebühr zwischen 50 € bis 100 € je Wohnung erhoben. Je Gebäude beträgt die Gebühr maximal 400 €.</p>	<p>Die Höhe der Verwaltungsgebühren wurde zunächst unverändert aus der Wohnraumschutzsatzung 2019 übernommen.</p> <p>Bis Ende 2021 wird im Hinblick auf die durch die Änderung der Satzung (und der zugrundeliegenden gesetzlichen Bestimmungen) überprüft werden, ob ein geänderter Verwaltungsaufwand eine Anpassung der Höhe der Verwaltungsgebühren erfordert.</p>



Wohnraumschutzsatzung 2019	Wohnraumschutzsatzung 2021	Begründung / Hinweise zu Änderungen
<p><b>§ 2 Zuständigkeit</b></p> <p>(1) Vollzugsbehörde ist die Stadt Köln, Dezernat Soziales, Integration und Umwelt, Amt für Wohnungswesen.</p> <p>(2) Zum Vollzug dieser Satzung gehören die Überwachung des Verbots einschließlich notwendiger Ermittlungen, der Erlass von Anordnungen zur Wiederherstellung eines rechtmäßigen Zustands, die Erteilung einer Genehmigung oder eines Negativattests sowie die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten auf der Grundlage der gesetzlichen Verwaltungs- und Ordnungswidrigkeitenbestimmungen (z.B. des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NRW), des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVG NRW) oder des Ordnungswidrigkeitengesetzes (OWiG).</p>	<p><b>§ 21 Zuständigkeit</b></p> <p>(1) Nach § 21 Abs. 5 des Wohnraumstärkungsgesetzes ist die Gemeinde Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nummer 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG).</p> <p>(2) Vollzugsbehörde innerhalb der hiernach zuständigen Stadt Köln ist das Dezernat Soziales, Umwelt, Gesundheit und Wohnen, Amt für Wohnungswesen.</p> <p>(3) Zum Vollzug dieser Satzung gehören die Überwachung des Verbots einschließlich notwendiger Ermittlungen, der Erlass von Anordnungen nach § 11 dieser Satzung, die Erteilung von Genehmigungen nach §§ 6 ff oder eines Negativattests nach § 10 dieser Satzung.</p> <p>(4) Gesetzliche Grundlagen für die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten bilden das Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NRW), das Verwaltungsvollstreckungsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVG NRW) sowie das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG).</p>	<p>Die Regelungen zur Zuständigkeit wurden um den Bezug zur Rechtsgrundlage in § 38 Abs. 1 Nummer 1 OWiG ergänzt.</p>
<p><b>§ 14 Inkrafttreten, Außerkrafttreten</b></p> <p>Diese Satzung tritt am 01.07.2019 in Kraft. Die Gültigkeit der Satzung wird auf fünf Jahre befristet. Vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht. Es wird auf die Rechtsfolgen nach § 7 Abs. 6 Satz 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen hingewiesen. § 7 Abs. 6 Satz 1 der Gemeindeordnung lautet: "Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes kann gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit ihrer</p>	<p><b>§ 22 Inkrafttreten, Außerkrafttreten</b></p> <p>Diese Satzung tritt am 01.07.2021 in Kraft und löst die bis dahin bestehende Wohnraumschutzsatzung ab.</p> <p>Die Gültigkeit der Satzung wird auf fünf Jahre befristet. Vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht. Es wird auf die Rechtsfolgen nach § 7 Abs. 6 Satz 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen hingewiesen.</p>	

Wohnraumschutzsatzung 2019	Wohnraumschutzsatzung 2021	Begründung / Hinweise zu Änderungen
<p>Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,</p> <p>a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,</p> <p>b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,</p> <p>c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder</p> <p>d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt."</p>		