

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	10.03.2022
Stadtentwicklungsausschuss	10.03.2022

Umsetzung der Sozialen Erhaltungssatzung Severinsviertel Zweiter Sachstands- /Erfahrungsbericht

1. Anlass

Am 30.01.2020 ist die Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Soziale Erhaltungssatzung) für das Severinsviertel in Kraft getreten. Um die gegenwärtige Struktur des Wohnraumangebots für verschiedene Haushalts- und Einkommensstypen zu erhalten, unterliegen alle baulichen und Nutzungsänderungen einem gesonderten Genehmigungsvorbehalt. Außerdem steht der Stadt im Erhaltungsgebiet ein Vorkaufsrecht beim Verkauf von Wohngebäuden zu.

Nachfolgender Bericht schließt an den ersten Sachstands-/Erfahrungsbericht 0615/2021 vom 11.03.2021 an. Weiterführende Informationen zu Sozialen Erhaltungsgebieten finden sich außerdem auf der Internetseite der Stadt Köln: <https://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/stadtentwicklung/soziale-erhaltungssatzung-severinsviertel>.

2. Bauantragspflichtige Vorgänge

In der Zeit vom 30.01.2020 bis 31.01.2022 sind beim Amt für Stadtentwicklung und Statistik folgende Anträge auf bauliche oder Nutzungsänderungen in Verbindung mit einem Bauantrag gemäß Landesbauordnung eingegangen:

LfdNr.	Antragsgegenstand	Erhaltungsrechtliches Prüfergebnis
BA_001	Änderung eines Wohngebäudes mittlerer Höhe durch; Umbau des Dachgeschosses Errichtung von zwei Gauben und Nutzungsänderung des Erdgeschosses von Gewerbefläche in Wohnungen	Ablehnung des Gesamtvorhabens, wg. Zusammenlegung von Wohnungen
BA_002	Änderung eines Wohngebäudes mittlerer Höhe hier: Nutzungsänderung Trockenboden Dachgeschoss und Spitzboden gesamt in Wohnraum, Neubau Gaube WE 10, Neubau Dachterrasse WE 9 und 10, Nutzungsänderung zweier Räume im Kellergeschoss in Wohnraum	Zustimmung mit Auflagen /Abschluss städtebaulicher Vertrag mit Mietpreisbegrenzung

BA_003	Änderung eines Wohngebäudes der Gebäudeklasse 5/ Anhebung der Dachfläche zum Ausbau Dachgeschoss und Spitzboden zu Wohnzwecken i. V. m. Errichtung von einem Balkon im Dachgeschoss und einer Dachterrasse im Spitzboden	Zustimmung mit Auflagen /Abschluss Städtebaulicher Vertrag mit Mietpreisbegrenzung
BA_004	Änderung eines Wohngebäudes, hier: Abriss der bestehenden Dachkonstruktion am Hinterhaus, Neuerrichtung des Daches und Ausbau zu Wohnraum	Zustimmung mit Auflagen /Abschluss Städtebaulicher Vertrag mit Mietpreisbegrenzung
BA_005	Änderung eines Wohngebäudes durch Teilabbruch des Daches und Neuerrichtung, Teilaufstockung 3. u. 4. OG sowie Errichtung Aufzugsanbau	außerhalb des Satzungsgebietes
BA_006	Verlängerung Baugenehmigung zur Aufstockung eines Wohngebäudes, Umwandlung in Maisonette-Whg	Ablehnung
BA_007	Änderung eines Wohngebäudes, Nutzungsänderung der Whg. im 1. u. 2. OG in Büros	Zustimmung: da B-Plan keine Wohnungsnutzung zulässt
BA_008	Änderung eines Wohn- und Geschäftshauses, hier: Abbruch und Neuerrichtung von Dachaufbauten, Umbau zwei bestehender Wohnungen zu einer Wohnung im Dachgeschoss	Ablehnung
BA_009	Änderung eines Wohngebäudes mittlerer Höhe, hier: Entkernung und Wiederaufbau des Gebäudes mit baulichen Änderungen sowie Änderung in 4 Wohneinheiten	Zustimmung, da neuer durchschnittlicher und bedarfsgerechter Wohnraum geschaffen wird
BA_010	Änderung eines Wohn- und Geschäftshauses (DG + Spitzboden)	Bauantrag aus anderen baurechtlichen Gründen abgelehnt
BA_011	Umbau eines Wohnhauses, Abriss des Dachgeschosses und Neubau/Erweiterung zu einer drei-geschossigen Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse	Ablehnung
BA_012	Änderung eines Wohngebäudes, hier: Zusammenlegung von je zwei Wohneinheiten zu einer Wohnung im 1.- 4. OG (Legalisierung)	Ablehnung
BA_013	Änderung eines Wohn- und Geschäftshauses; hier: Nutzungsänderung von Büros in Wohnen im 1. und 2. OG mit baulichen Veränderungen	Keine Belange der Satzung betroffen, da bestehender Wohnraum nicht verändert wird.
BA_014	Änderung einer Baugenehmigung: Fassadendämmung	zugestimmt

BA_015	Umbau Dachgeschoss, Umbau des bisherigen DG zu 2 neuen WE mit Gauben	Zustimmung (Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands)
BA_016	Anderung einer Werkhalle in ein Wohngebäude geringer Höhe mit 3 Wohneinheiten (Gebäudeklasse-3)	Keine Belange der Satzung betroffen, da bestehender Wohnraum nicht verändert wird.
BA_017	Errichtung eines Wohngebäudes, hier; Nutzungsänderung in Wohnen des Hinterhauses (Legalisierung),	Zustimmung (Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands)
BA_018	Nutzungsänderung Gewerbe, Schaffung einer neuen WE im EG und Errichtung einer Dachterrasse im 1.OG	Zustimmung (Herstellung neuer Wohnraum, eines zeitgemäßen Ausstattungszustands)
BA_019	Änderung eines Wohngebäudes mittlere Höhe hier: nachträgliche Legalisierung von 3 angebauten Balkonen (Gebäudeklasse-4)	Zustimmung (Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands)
BA_020	Umbau Wohn- und Geschäftshaus, Erneuerung des Dachstuhls mit Gaube	Zustimmung mit Auflagen /Abschluss Städtebaulicher Vertrag mit Mietpreisbegrenzung
BA_021	Änderung eines Wohn- u. Geschäftshauses, hier: Abbruch und Neuerrichtung von Dachaufbauten, Umbau zwei bestehender Wohnungen zu einer Wohnung im Dachgeschoss	Zustimmung (Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands)
BA_022	Änderung eines Wohngebäudes mittlere Höhe hier: Errichtung einer Balkonanlage an einem bestehenden Gebäude (Gebäudeklasse-5)	Zustimmung (Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands)
BA_023	Änderung eines Wohngebäudes mittlere Höhe hier: Aufstockung und Umbau des DG	geplante Maßnahme abgelehnt , da Zusammenlegung von 6 WE zu 3 WE im 1-3 OG, Umbau des DG zu einer Maisonette- Wohnung
BA_024	Änderung eines Wohngebäudes mittlere Höhe hier: Aufstockung und Umbau des DG, Austausch von Fenstern und Anbau von Balkonen in den bestehenden Dachgeschosswohnungen	Zustimmung (Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands)
BA_025	Änderung eines Wohngebäudes mittlerer Höhe: Errichtung von Balkonen	In Bearbeitung
BA_026	Umbau DG-Wohnung	In Bearbeitung

3. Anträge auf erhaltungsrechtliche Zustimmung ohne formellen Bauantrag

In der Zeit vom 30.01.2020 bis 31.01.2022 sind beim Amt für Stadtentwicklung und Statistik folgende Anträge auf erhaltungsrechtliche Zustimmung für bauliche oder Nutzungsänderungen ohne einen Bauantrag gemäß Landesbauordnung eingegangen:

LfdNr.	Antragsgegenstand	Erhaltungsrechtliches Prüfergebnis
kBA_001	Verbindung von zwei benachbarten Wohnungen/ Voranfrage vor beabsichtigtem Kauf einer benachbarten Eigentumswohnung	Ablehnung
kBA_002	Sanierung mit Modernisierung und Umbau (u.a. bodentiefe Fenster, Dachgaube)	Genehmigung mit Auflagen/ Abschluss eines städtebaulichen Vertrags wg. selbstgenutztem Eigentum
kBA_003	Verbindung von zwei benachbarten Wohnungen/ Voranfrage vor beabsichtigtem Umbau	Ablehnung
kBA_004	Antrag auf Erteilung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung für eine Modernisierungsmaßnahme	Genehmigung
kBA_005	Antrag auf Erteilung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung für eine Modernisierungsmaßnahme	Ablehnung
kBA_006	Informelle Anfrage über Umbaumöglichkeiten bei beabsichtigtem Grundstückskauf	Nur Beratung
kBA_007	Antrag auf Erteilung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung für eine Modernisierungsmaßnahme	Genehmigung
kBA_008	Antrag auf Erteilung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung für eine Modernisierungsmaßnahme, hier; Fassadendämmung von 6,0 cm, Fensteraustausch (3-fach Verglasung)	In Bearbeitung

4. Nutzung des Vorkaufsrechts

Neben dem Genehmigungsvorbehalt für bauliche Änderungen steht der Stadt nach dem Baugesetzbuch ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung zu. Dieses Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt, insbesondere zur Deckung eines Wohnbedarfs (§ 24 Abs. 3 BauGB). Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist nur innerhalb einer gesetzlichen Frist möglich. Diese wurde durch das am 23.06.2021 in Kraft getretene Baulandmobilisierungsgesetz von zwei auf drei Monate verlängert, außerdem hat die Stadt nun die Möglichkeit, das Grundstück zum Verkehrswert zu erwerben (§ 28 Abs. 2 u. 3 BauGB).

Bei der Beurteilung und Bewertung, ob das Wohl der Allgemeinheit eine Vorkaufsrechtsausübung rechtfertigt, wurde bislang insbesondere geprüft, ob aufgrund des Eigentümerwechsels erhaltungs-widrige Entwicklungen, die zu einer Verdrängung der Wohnbevölkerung führen, zu befürchten sind.

Dieser Rechtsauslegung hat das Bundesverwaltungsgericht durch ein Urteil vom 09.11.2021 widersprochen (BVerwG 4 C 1.20). Das Bundesverwaltungsgericht hat in der Urteilsbegründung deutlich gemacht, dass das Vorkaufsrecht von der Gemeinde nicht auf der Grundlage der Annahme ausgeübt werden darf, dass Käufer in Zukunft erhaltungs-widrige Nutzungsabsichten beabsichtigen. Das Gericht stützt seine Entscheidung auf § 26 Nr. 4 BauGB. Demnach ist die Ausübung eines Vorkaufsrechts ausgeschlossen, wenn „das Grundstück entsprechend [...] den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bebaut ist und genutzt wird und eine auf ihm errichtete bauliche Anlage keine Missstände oder Mängel“ sanierungsrechtlicher Art aufweist. Damit hat das Gericht die bislang in der

deutschlandweiten Praxis angewandte weite Auslegung des Ausschlussgrundes eingeschränkt.

Nun sind bei der Prüfung, ob bei einem Verkauf eines Wohnhauses das Vorkaufsrecht zum Wohl der Allgemeinheit ausgeübt werden soll, nur die tatsächlichen Verhältnisse maßgeblich. Die zu erwartenden künftigen Nutzungen durch Käufer dürfen kein maßgeblicher Entscheidungsgrund für die Ausübung des Vorkaufsrechts mehr sein. Es ist davon auszugehen, dass sich die Möglichkeit der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts damit in Sozialen Erhaltungsgebieten deutlich reduzieren wird.

Auf Initiative der Anwenderstädte des Sozialen Erhaltungsrechts hat die neue Bundesregierung das Thema in ihren Koalitionsvertrag aufgenommen. Dort ist festgehalten (vgl. S. 89/90): „Wir werden prüfen, ob sich aus dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2021 zum gemeindlichen Vorkaufsrecht in Gebieten einer Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung) gesetzgeberischer Handlungsbedarf ergibt.“ Zudem hat das Land Berlin einen (Gesetzes-) Antrag im Bundesrat angekündigt, der eine Änderung des Ausschlussstatbestands des § 26 Nr. 4 BauGB vorsieht. Laut Presseberichten hat das Bundesbauministerium inzwischen angekündigt, das Thema von einer komplizierteren Novelle des Baugesetzbuches loszulösen, um es zügig zu klären.

Das Vorkaufsrecht kommt grundsätzlich in Sozialen Erhaltungsgebieten weiterhin in den Fällen in Betracht, in denen das Grundstück nicht entsprechend den Zielen und Zwecken der Sozialen Erhaltungssatzung bebaut ist, oder genutzt wird, beispielsweise, wenn Eigentümer ein Wohnhaus ganz oder teilweise ohne die erforderliche erhaltungsrechtliche Genehmigung einer anderen Nutzung zugeführt haben, oder auch bei überwiegend leerstehenden Mehrfamilienhäusern.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts kann außerdem angebracht sein, wenn der Gebäudezustand eines Wohnhauses nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entspricht, oder wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage wesentlich beeinträchtigt wird.

Die Verwaltung prüft in jedem Einzelfall in einem ämterübergreifend abgestimmten Verfahren, ob beim Verkauf von Grundstücken die Ausübung des Vorkaufsrechts nach den dargestellten Kriterien geboten ist und ob eine Ausübung zugunsten der Stadt oder zugunsten eines Dritten möglich ist. Soll das Vorkaufsrecht ausgeübt werden, wird den politischen Gremien die Entscheidung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Wenn der Stadt nach Auslegung der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ein Vorkaufsrecht zusteht, haben Käufer*innen die Möglichkeit, die Ausübung des Vorkaufsrechts innerhalb der 3-Monatsfrist abzuwenden, sofern sie sich zur Einhaltung der Ziele und Zwecke der Sozialen Erhaltungssatzung verpflichten. Wenn mit dieser Erklärung zur Abwendung des Vorkaufsrechts sichergestellt werden kann, dass mit ihr das Ziel der Sozialen Erhaltungssatzung, einer Verdrängung der Wohnbevölkerung vorzubeugen, mit vergleichbarer Wirkung umgesetzt werden kann, wie dies durch die Ausübung des Vorkaufsrechts möglich wäre, ist die Abwendungserklärung als milderes Mittel vorzuziehen.

Fallzahlen

Seit Wirksamkeit der Sozialen Erhaltungssatzung vom 30.01.2020 bis 31.01.2022 wurden der Stadt insgesamt 31 Verkaufsfälle angezeigt und geprüft. In zwei Fällen bestand Anlass, aufgrund überwiegendem Leerstand und Renovierungsbedürftigkeit eine weitergehende Prüfung einzuleiten.

Einer dieser Fälle wurde ohne weitere Maßnahmen abgeschlossen, weil das Objekt nur über zwei Wohneinheiten verfügt und der Käufer schriftlich erklärt hat, alle Wohnungen zu Mietspiegelpreisen zu vermieten.

Im zweiten Fall haben die Käufer eine Abwendungserklärung unterschrieben, die unter anderem die Verpflichtungen enthält, alle gesetzlichen Mieterschutzbestimmungen in ihrer jeweils geltenden Fassung einschließlich der Bestimmungen zur Begrenzung der jeweiligen Mietpreise zu beachten sowie auf die Umwandlung der Wohnungen in Wohn- und Teileigentum zu verzichten.

In keinem der 31 geprüften Fälle bestand die Notwendigkeit, das Vorkaufsrecht auszuüben.

5. Ausblick

Um ein niederschwelliges, kostenfreies Angebot zu schaffen, das Mieter*innen und Eigentümer*innen

die Möglichkeit gibt, sich zu den Regularien und Wirkungen der Sozialen Erhaltungssatzung zu informieren, finden derzeit Abstimmungsgespräche mit dem Mieterverein Köln e. V. statt. Über den Fortgang dieser Gespräche wird die Verwaltung zu gegebener Zeit weiter informieren.

Es ist vorgesehen, jährlich über die Umsetzung der Sozialen Erhaltungssatzung Severinsviertel zu berichten. Ein erneuter Bericht ist daher in einem Jahr vorgesehen. Eine Evaluation der gesamten Satzung ist nach fünf Jahren, also für das Jahr 2025 vorgesehen.

gez. Greitemann