

Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum (Wohnraumschutzsatzung)

vom 30. Juni 2021

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.

Präambel

Das am 01.07.2021 in Kraft getretene Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz – WohnStG NRW) 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.

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.

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. Wohnraumstärkungsgesetz NRW ausfüllende und ergänzende Wohnraumschutzsatzung:

§ 1 Gefährdung der Wohnungsversorgung

(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.

(2) Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat mit der Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften 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.

(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.

§ 2 Maßnahmen zur Wohnraumverbesserung

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 mit Wohnraum im Gültigkeitszeitraum dieser Satzung zu verbessern:

1. Die bestehenden Instrumente zur öffentlichen Förderung des Wohnungsbaus werden konsequent angewendet, evaluiert und dem zuständigen Landesministerium werden Anregungen zur Optimierung dieser Instrumente unterbreitet,
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
3. auslaufende Belegungsbindungen für öffentlich-geförderte Wohnungen werden verlängert oder Belegungsbindungen von freifinanzierten Wohnungen durch die Stadt Köln erworben.

§ 3 Anwendungsbereich der Satzung

(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.

(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.

§ 4 Wohnraum

(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.

(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.

(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.

(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.

§ 5 Nicht geschützter Wohnraum

Nicht gegen Zweckentfremdung im Sinne des § 4 dieser Satzung geschützt sind:

1. Unterkünfte im Sinne des § 3 Abs. 3 Wohnraumstärkungsgesetz,
2. Einrichtungen zur öffentlich-rechtlichen Unterbringung,
3. Gebäude, die im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Anstalts- oder Nutzungsverhältnisses benutzt werden,
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,
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
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.

§ 6 Persönlicher Anwendungsbereich des Zweckentfremdungsverbots

(1) Verpflichtet zum Schutz des Wohnraums vor zweckfremder Nutzung nach dieser Satzung sind:

1. Die über den Wohnraum verfügbungsberechtigten natürlichen oder juristischen Personen, also insbesondere
 - a) Eigentümerinnen und Eigentümer,
 - b) die oder der Erbbauberechtigte oder
 - c) die aufgrund eines Nießbrauchsrechts oder eines anderen dinglichen Rechts Berechtigten sowie
2. die Nutzungsberechtigten, also insbesondere Mieterinnen und Mieter, aber auch sonstige Bewohnerinnen und Bewohner.

(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.

§ 7 Zweckentfremdung

(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.

(2) Eine bestimmungsgemäß als Zweitwohnung genutzte Wohnung kann ebenfalls diesem Verbot der Zweckentfremdung unterfallen.

(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 Zwecke der Ausbildung oder des Studiums oder während eines Aufenthalts zur medizinischen Behandlung.

(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.

§ 8 Genehmigung der Zweckentfremdung

(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.

(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 (§ 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).

(3) Ein überwiegendes öffentliches Interesse kann insbesondere vorliegen, wenn

1. der Wohnraum zur Verwirklichung städtebaulicher Ziele beseitigt werden muss oder dieser
2. aus Denkmalschutzgründen nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt werden kann oder
3. ein vordringlicher Bedarf an Einrichtungen oder Diensten besteht, um die soziale und gesundheitliche Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen.

(4) Ein überwiegendes berechtigtes privates Interesse kann insbesondere vorliegen, wenn

1. Geschäfts- oder Gewerbebetriebe erweitert werden müssen, um eine wirtschaftliche Existenzgefährdung abzuwenden und
2. die Versagung der Genehmigung unabdingbar zu einer unmittelbaren Notlage oder zu einer Abwanderung des Unternehmens führen würde.

(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 geleistet. Der Rechtsnachfolger oder die Rechtsnachfolgerin kann einen neuen Antrag auf Genehmigung der Zweckentfremdung stellen.

§ 9 Genehmigung aufgrund von Ersatzwohnraum

(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.

(2) Notwendige Voraussetzung für die Erteilung einer Genehmigung ist, dass der Ersatzwohnraum in einem engen zeitlichen Zusammenhang geschaffen worden ist oder geschaffen wird.

(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*innenhaushalt 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.

§ 10 Genehmigung bei Ausgleichzahlung

(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 Ausgleichzahlung das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines bestimmten Wohnraums ausgeglichen wird.

(2) Mit der Ausgleichzahlung 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.

(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.

(4) Bei vorübergehender Umnutzung der Räume zu anderen als Wohnzwecken oder einem entsprechendem Leerstand soll regelmäßig eine laufende, monatlich zu entrichtende, Ausgleichzahlung in Höhe der im Genehmigungszeitraum gültigen Bewilligungsmiete in der sozialen Wohnraumförderung (Einkommensgruppe A) erhoben werden.

(5) Die Ausgleichzahlung 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 Ausgleichzahlung 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.

§ 11 Nebenbestimmungen zur Genehmigung

(1) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden.

(2) Eine Genehmigung gemäß §§ 8, 10 dieser Satzung ist in der Regel mit der Auflage zur Entrichtung einer Ausgleichzahlung zu verbinden.

(3) Ist aufgrund einer Nebenbestimmung, durch Fristablauf oder Eintritt einer Bedingung, die Wirksamkeit einer Genehmigung erloschen, so ist der Wohnraum umgehend wieder Wohnzwecken zuzuführen.

(4) Die wohnungsrechtliche Genehmigung zur Zweckentfremdung ersetzt keine nach anderen Bestimmungen erforderlichen, insbesondere baurechtlichen Genehmigungen.

§ 12 Negativattest

Auf Antrag wird durch ein Negativattest bestätigt, dass eine Genehmigung zur Zweckentfremdung für die beabsichtigte Maßnahme nicht erforderlich ist.

§ 13 Anordnungen bei Zweckentfremdung

(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.

(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.

(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.

§ 14 Auskunftspflichtige

(1) Die in § 16 Abs. 1 und 2 Wohnraumstärkungsgesetz genannten Personen sind unter den dort genannten Voraussetzungen zur allgemeinen Auskunft verpflichtet.

(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.

§ 15 Besondere Pflichten bei Leerstand

Im Fall eines Leerstandes von Wohnraum gelten für die oder den Verfügungsberechtigten die in § 17 Abs. 1 bis 3 Wohnraumstärkungsgesetz genannten besonderen Verpflichtungen.

§ 16 Besondere Pflichten bei Kurzzeitvermietung

(1) § 17 Absätze 4 bis 7 Wohnraumstärkungsgesetz sehen Registrierungs- sowie Nachweispflichten für Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte vor.

(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.

(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.

§ 17 Wohnraum-Identitätsnummer

- (1) Die Vergabe der amtlichen Nummer (Wohnraum-Identitätsnummer) richtet sich nach § 17 Abs. 4 bis 8 Wohnraumstärkungsgesetz.
- (2) Die Erteilung der Wohnraum-Identitätsnummer ersetzt nicht die erforderliche behördliche Genehmigung zur zweckfremden Nutzung nach § 8 Abs. 1 Satz 1 dieser Satzung.
- (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.
- (4) Die Wohnraum-Identitätsnummer kann nicht auf Dritte übertragen werden. Sie kann von der oder dem Anzeigenden zudem nicht für anderen Wohnraum genutzt werden.

§ 18 Mitwirkungs- und Duldungspflichten

Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte sowie Bewohnerinnen und Bewohner sind nach § 18 Wohnraumstärkungsgesetz zur Mitwirkung und Duldung im Verwaltungsverfahren verpflichtet.

§ 19 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen einer der in § 21 Abs. 1 Nr. 7 bis 12 Wohnraumstärkungsgesetz aufgeführten Tatbestände zuwider handelt.
- (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.
- (3) Die Verfolgung und Ahndung der Ordnungswidrigkeiten richten sich nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG).

§ 20 Verwaltungsgebühren

- (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.
- (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 €.
- (3) Die Regelungen einer auf Grund § 28 Absatz 1 und Absatz 2 Satz 2 des Wohnraumstärkungsgesetzes NRW erlassenen Verordnung gehen den Absätzen 1 und 2 vor.

§ 21 Zuständigkeit

- (1) Nach § 21 Abs. 5 des Wohnraumstärkungsgesetzes ist die Gemeinde Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nummer 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG).
- (2) Vollzugsbehörde innerhalb der hiernach zuständigen Stadt Köln ist das Dezernat Soziales, Umwelt, Gesundheit und Wohnen, Amt für Wohnungswesen.
- (3) Zum Vollzug dieser Satzung gehören die Überwachung des Verbots einschließlich notwendiger Ermittlungen, der Erlass von Anordnungen nach § 13 dieser Satzung, die Erteilung von Genehmigungen nach §§ 8 ff oder eines Negativattests nach § 12 dieser Satzung.
- (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).

§ 22 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.07.2021 in Kraft und löst die bis dahin bestehende Wohnraumschutzsatzung ab.

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.

Vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

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 Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet
oder
- 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.“

Köln, den 30.06.2021

Die Oberbürgermeisterin
gez. Henriette Reker