Informationen zum Antrag auf Zweckentfremdung von Wohnraum

In Köln gilt bereits seit dem 01.07.2014 das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum. Die Nutzung von Wohnungen und deren einzelnen Wohnräumen zu anderen als Wohnzwecken ist nach der **Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum der Stadt Köln (Wohnraumschutzsatzung)** sowie den Bestimmungen des **Wohnraumstärkungsgesetzes NRW (WohnStG NRW)** genehmigungspflichtig.

Genehmigungspflichtige Zweckentfremdungen sind insbesondere:

- die Verwendung oder Überlassung von mehr als 50 Prozent der Gesamtwohnfläche für **gewerbliche oder berufliche Zwecke**
- die Nutzung von Wohnraum für mehr als drei Monate, längstens 90[1] Tage im Kalenderjahr für Zwecke der **Kurzzeitvermietung**
- die **Beseitigung von Wohnraum** (Abriss)
- die **bauliche Veränderung oder Umnutzung** von Wohnraum, so dass dieser für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist oder
- das **Leerstehenlassen** von Wohnraum über einen Zeitraum von länger als sechs Monaten.

Seit dem 01.07.2019 gilt die Wohnraumschutzsatzung für Wohnraum insgesamt. **Auch Einfamilienhäuser, Eigenheime mit und ohne Einliegerwohnung oder zweiter Wohnung sowie Eigentumswohnungen fallen unter den Schutz der Wohnraumschutzsatzung.**

Auch die Verwendung von Wohnraum zum Zweck einer dauernden Fremdenbeherbergung, zum Beispiel durch gewerbliche Zimmervermietung oder die Einrichtung von Schlafstellen, stellt die Aufgabe des Wohnzwecks und somit eine genehmigungspflichtige Zweckentfremdung dar.

Eine **Kurzzeitvermietung** von Wohnungen ist genehmigungspflichtig, wenn sie die oben genannte Zeitspanne überschreitet. Unabhängig davon **ist jede Kurzzeitvermietung von Wohnungen, auch wenn sie genehmigungsfrei ist, anzeigepflichtig**!

Durch die Bestimmungen des WohnStG NRW sowie der Kölner Wohnraumschutzsatzung ist die **Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken grundsätzlich verboten**. Die Erteilung einer Genehmigung zur Zweckentfremdung stellt daher die Ausnahme dar.

Eine **Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum** wird erteilt, wenn ein beachtliches und verlässliches Angebot von **Ersatzwohnraum im Kölner Stadtgebiet** geschaffen wird. Als beachtlicher Ersatzwohnraum kommt nur neu geschaffener Wohnraum in Frage, der nachfolgende Kriterien erfüllt.

- Der Ersatzwohnraum muss im Kölner Stadtgebiet erstellt werden beziehungsweise worden sein.
- Der neue Wohnraum muss im zeitlichen Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen werden oder geschaffen worden sein.

[1] Für Wohnraum, den Studierende angemietet haben, ist eine zweckfremde Nutzung zur Kurzzeitvermietung für mehr als sechs Monate, längstens jedoch 180 Tage genehmigungspflichtig.

- In der Verfügungsberechtigung über den zweckentfremdeten und den Ersatzwohnraum muss Übereinstimmung bestehen.
- Der Ersatzwohnraum muss in Größe und Standard mindestens dem zweckentfremdeten Wohnraum entsprechen.
- Wird familiengerechter Wohnraum abgebrochen, soll auch der Ersatzwohnraum familiengerecht sein.
- Der Ersatzwohnraum darf kein Luxus-Wohnraum sein.

Eine **Genehmigung zum Abbruch** wird regelmäßig erst wirksam, wenn eine Sicherheitsleistung hinterlegt wurde.

In begründeten **Ausnahmefällen** kann eine Zweckentfremdung auch genehmigt werden, wenn kein ausreichender Ersatzwohnraum geschaffen wird. Das Wohnungsamt prüft im Einzelfall, ob einem anderen Interesse der Vorrang vor dem öffentlichen Interesse am Erhalt des Wohnraumes eingeräumt werden kann.

Ein solches vorrangiges Interesse kann sein:

- Ein anderes öffentliches Interesse
- oder ein berechtigtes Interesse der Antragstellerin beziehungsweise des Antragstellers.

Die Prüfung einer solchen Genehmigung ist **gebührenpflichtig**. Die Mindestgebühr beträgt 500 € je Wohnung.

Genehmigungen aufgrund eines als vorrangig anerkannten berechtigten Antragstellerinteresses werden beschränkt auf die Person des Antragstellers und befristet auf Art und Dauer der beantragten Nutzung. Sie werden grundsätzlich mit der Nebenbestimmung verbunden, eine zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus zweckgebundene **Ausgleichszahlung** an die Stadt Köln zu entrichten, um so die dem Wohnungsmarkt durch die Zweckentfremdung entstehenden Nachteile zumindest teilweise auszugleichen. Deren Höhe orientiert sich an der zweckentfremdeten Wohnfläche sowie an den Neubaukosten im geförderten Wohnungsbau in Köln.

<u>Rechtsgrundlagen</u>

Wohnraumstärkungsgesetz NRW (WohnStG NRW)

Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum der Stadt Köln (Wohnraumschutzsatzung)