

# Merkblatt zur Anzeige von Wohnungsleerstand

Durch das zum 01.07.2021 in Kraft getretene Wohnraumstärkungsgesetz Nordrhein-Westfalen (WohnStG NRW) wird einerseits festgelegt, dass der Leerstand von Wohnraum bis zu einer Dauer von höchstens 6 Monaten keine Zweckentfremdung von Wohnraum darstellt (§ 12 WohnStG NRW in Verbindung mit § 7 Kölner Wohnraumschutzsatzung).

**Steht Wohnraum jedoch länger als 6 Monate leer, so ist der\*die Verfügungsberechtigte<sup>1</sup> nach § 17 WohnStG NRW in Verbindung mit § 16 Wohnraumschutzsatzung verpflichtet, diesen Leerstand dem Wohnungsamt unverzüglich<sup>2</sup> anzuzeigen.**

Das Gesetz unterscheidet beim Leerstand von Wohnraum danach, ob dieser

- **wegen konkret geplanter Um- oder Neubaumaßnahmen** leer steht, (§ 17 Abs. 2 WohnStG NRW) oder
- **aus anderen Gründen** leer steht (§ 17 Abs. 1 WohnStG NRW).

Für beide Fallgruppen sind bei der Anzeige des Leerstandes von Wohnraum **unterschiedliche Angaben erforderlich**.

## Anzeige von länger als 6 Monate leerstehendem Wohnraum

Der\*die Verfügungsberechtigte ist nach § 17 Abs. 1 WohnStG NRW verpflichtet

- **länger als 6 Monate andauernden Leerstand** von Wohnraum
- **unverzüglich** dem Wohnungsamt anzuzeigen
- die **Gründe für den Leerstand anzugeben und nachzuweisen**
- sowie **Belegenheit** (Adresse, genaue Lage),
- **Größe**,
- wesentliche **Ausstattung** der Wohnung
- und die (für die weitere Vermietung) **vorgesehene Miete** mitzuteilen.

**Diese Angaben sind bei jeder Anzeige eines länger als 6 Monate andauernden Leerstandes von Wohnraum erforderlich, unabhängig davon, aus welchen Gründen der Wohnraum leer steht.**

**Wenn der Leerstand durch konkret beabsichtigte Um- oder Neubaumaßnahmen begründet ist**, sind nach § 17 Abs. 2 WohnStG NRW **folgende Angaben** in der Anzeige erforderlich:

- Belegenheit (Adresse, genaue Lage), Größe und Anzahl der von den Baumaßnahmen betroffenen Wohneinheiten sowie
- Art, Umfang und voraussichtliche Dauer der baulichen Maßnahmen.  
Die Angaben sind nachzuweisen.

Nach § 21 Abs. 1 Nr. 11 WohnStG NRW handelt ordnungswidrig, wer entgegen § 17 Absatz 1 die Anzeige **nicht oder nicht rechtzeitig** vornimmt, oder die Angaben nicht oder nicht rechtzeitig macht, oder die Nachweise nicht oder nicht rechtzeitig erbringt. **Ordnungswidrigkeiten** nach dem WohnStG NRW können mit einer **Geldbuße** bis zu fünfhunderttausend Euro geahndet werden.

<sup>1</sup> In der Regel der\*die Eigentümer\*in des leerstehenden Wohnraums

<sup>2</sup> „unverzüglich“ heißt hier: *Sobald Sie absehen können, dass der Leerstand länger als 6 Monate andauern wird, spätestens, sobald der Wohnraum bereits 6 Monate leer steht!*

## Merkblatt zur Anzeige von Wohnungsleerstand

---

Bitte achten Sie darauf, dass Ihre Angaben in der Anzeige vollständig sind. Ihre Anzeige können Sie formlos per Brief oder E-Mail an das Wohnungsamt richten (→ Kontaktdaten siehe unten).

### Leerstand aus sonstigen Gründen (außer Neu- und Umbaumaßnahmen)

Das Anzeigeverfahren dient hier dazu, Leerstand von Wohnraum, der zwar länger als 6 Monate andauert, aber baldmöglichst durch eine Weitervermietung beendet werden soll, dem Wohnungsamt auf einfache Weise bekanntzugeben.

Das Wohnungsamt kann nach § 17 Abs. 3 WohnStG NRW verlangen, dass Sie Ihre Absicht, den leerstehenden Wohnraum zu vermieten, nachweisen.

Sofern die von Ihnen in der Anzeige angegebenen Gründe erkennen lassen, dass eine **Weitervermietung in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten** ist, ist für diesen (dann voraussichtlich länger andauernden) Leerstand von Wohnraum eine **Genehmigung nach § 13 WohnStG NRW** erforderlich. Das Wohnungsamt wird Sie in diesem Fall darüber informieren.

### Leerstand von Wohnraum wegen Um- oder Neubaumaßnahmen

Das Wohnungsamt wird Ihre Anzeige prüfen.

**Sofern die Angaben in der Anzeige vollständig, schlüssig und nachgewiesen sind**, tritt nach Ablauf von 8 Wochen seit Eingang Ihrer **vollständigen** Anzeige eine sogenannte „Genehmigungsfiktion“ ein, das heißt, die **Genehmigung zum Leerstehenlassen nach § 13 WohnStG NRW** gilt aufgrund Ihrer Anzeige **für die Dauer des durch die baulichen Maßnahmen bedingten Leerstehenlassens** als erteilt.

**Sind die Angaben in Ihrer Anzeige unvollständig oder nicht schlüssig, wird das Wohnungsamt dem Eintritt der „Genehmigungsfiktion“ innerhalb von 8 Wochen Ihnen gegenüber widersprechen.** Dadurch tritt die sogenannte „Genehmigungsfiktion“ nicht ein und eine Genehmigung des Leerstandes aufgrund Ihrer Anzeige ist zunächst einmal NICHT erteilt.

Nach diesem Widerspruch des Wohnungsamtes wird Ihre (unvollständige oder nicht schlüssige) Anzeige nach § 17 Abs. 2 WohnStG NRW als Antrag auf (gebührenpflichtige!) Erteilung einer Genehmigung zum Leerstehenlassen nach § 13 WohnStG NRW gewertet und entsprechend weiter bearbeitet werden. **In solchen Fällen wird sich das Wohnungsamt neben dem genannten „Widerspruch“ auch mit ergänzenden Fragen zu fehlenden Informationen oder Nachweisen mit Ihnen in Verbindung setzen.**

---

Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen  
Kalk Karree  
Ottmar-Pohl-Platz 1  
51103 Köln  
E-Mail: wohnungsamt@stadt-koeln.de

→ **Allgemeine Informationen zum Schutz von Wohnraum vor Zweckentfremdung in Köln** finden Sie im Internet unter <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/soziales/wohnen-wohnungshilfen/wohnraumschutz-und-zweckentfremdungsverbot>