

Bericht über die Wirkungen der Wohnraumschutzsatzung

Abbruch von Wohnraum

Der Abbruch von Wohngebäuden mit anschließender Neubebauung stellt den häufigsten Fall von Zweckentfremdung dar. Es wird - bedingt auch durch die hohe Wohnungsnachfrage in Münster - mit der Neubebauung mehr Wohnraum geschaffen als abgebrochen wurde. Entsprechend wurden im Zeitraum vom 01.04.2015 bis zum Stichtag 01.12.2019 für diesen Bericht 217 Abbruchanträge bisher satzungsgemäß genehmigt. Von den Abbruchgenehmigungen waren insgesamt 549 Wohnungen mit 29.611 qm Wohnfläche betroffen, die durch den Abbruch wegfallen. Die Neubauplanungen auf den Abrissgrundstücken umfassten dagegen 875 Wohnungen mit insgesamt 59.550 qm Wohnfläche.

Nutzungsänderung von Wohnraum

Im Betrachtungszeitraum entschied die Verwaltung über 34 Anträge auf Nutzungsänderung. Davon wurden 5 Anträge auf Nutzungsänderung von Wohnraum genehmigt, weil entweder ein öffentliches Interesse (Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen) oder ein berechtigtes Interesse des Antragstellers (Existenzgefährdung) vorlag. 3 Anträge auf Nutzungsänderung wurden abgelehnt (2 Anträge zur Umnutzung in Ferienwohnung und 1 Antrag zur freiberuflichen Nutzung). In 26 Fällen handelte es sich bei dem betroffenen Wohnraum nicht um schützenswerten Wohnraum im Sinne der Wohnraumschutzsatzung (z.B. Umnutzung einer luxuriösen Wohnung oder von Dienst-/Hausmeisterwohnungen).

23 Anträge auf Nutzungsänderung in Ferienwohnungen wurden zurückgezogen, weil die Verwaltung den betroffenen Antragstellern in Beratungsgesprächen die Aussichtslosigkeit einer Genehmigung verdeutlichte.

Die Verwaltung sprach 151 sogenannte Negativatteste aus. Hier stellte sich in den Antragsverfahren heraus, dass es einer wohnungsrechtlichen Genehmigung nicht bedarf, in der Regel beim Abbruch bisher selbst genutzter Eigenheime (s. § 3 Abs. 2 Ziffer 5 Wohnraumschutzsatzung).

Anzeigen zu Nutzungsänderungen

In den vergangenen knapp 5 Jahren seit Erlass der Wohnraumschutzsatzung am 20.03.2015 bis zum Stichtag 01.12.2019 ist die Verwaltung 38 Anzeigen besorgter Bürger oder der Mietervereine über mutmaßliche Nutzungsänderungen von Wohnraum abschließend nachgegangen.

26 gemeldete Nutzungsänderungen (auch von Ferienwohnungen) waren nachweislich bereits vor Inkrafttreten der Satzung vorgenommen und teilweise auch

baurechtlich genehmigt worden. Diese Nutzungsänderungen genießen gemäß § 2 Abs. 3 Ziffer 2 Wohnraumschutzsatzung Bestandsschutz und bedurften keiner wohnungsrechtlichen Genehmigung.

In 10 Fällen handelte es sich um eine genehmigungsfreie, untergeordnete Teilnutzung von Wohnraum gemäß § 3 Abs. 2 Ziffer 2 Wohnraumschutzsatzung. Das bedeutet in der Regel, dass ein Raum in der Wohnung (auch) zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken genutzt wird, z.B. als Praxis für Heilpraktiker, Physiotherapeuten und für die medizinische Fußpflege. Die eigene Wohnnutzung (über 50% der Wohnfläche) überwiegt die untergeordnete berufliche Nutzung.

Die Überprüfung von 2 Hinweisen ergab, dass die angezeigte Nutzung als Ferienwohnung nicht genehmigt und nicht genehmigungsfähig war. Die Verwaltung erließ Anordnungen zur Wiedervermietung der betroffenen Räume zu Wohnzwecken. Ein Verwaltungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen, die andere Wohnung ist wieder vermietet.

Anzeigen zu Leerständen

Die Verwaltung überprüfte im Betrachtungszeitraum 52 Hinweise auf leerstehende Wohnungen. Die Hinweise bezogen sich zum Teil auf ganze Wohngebäude mit mehreren Wohnungen oder betrafen einzelne Wohnungen in einem Gebäude. In 41 Fällen lag kein genehmigungspflichtiger Leerstand (Leerstand vor Abbruch eines Wohnhauses) und in 10 Fällen war für den Leerstand, z. B. wegen des baulichen Zustandes der Wohnung, keine Genehmigung erforderlich.

Ein einzelner Hinweis auf den kompletten Leerstandes von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 25 Mietwohnungen veranlasste die Verwaltung, ein Anordnungsverfahren zur Vermietung der Wohnungen einzuleiten. Der Eigentümer hat sich nach Gesprächen mit der Verwaltung verbindlich bereit erklärt, die Häuser umfassend zu sanieren, die Grundrisse zu optimieren und die Dachgeschosse beider Wohnhäuser auszubauen. Dadurch konnte ein verwaltungsrechtliches, im Falle eines Rechtsstreites vor Gericht über Jahre andauerndes Verfahren, vermieden und der Wohnraum dem Wohnungsmarkt wieder zur Verfügung gestellt werden.

Bewertung der Satzung durch das Verwaltungsgericht Münster

In einem Genehmigungsverfahren, in dem die Schaffung von Ersatzwohnraum zur Begründung einer Abbruchgenehmigung unter der Auflage erteilt wurde, diesen gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 5. Wohnraumschutzsatzung bei Erstbezug zu einer limitierten Miete zu vermieten, hat das Verwaltungsgericht Münster (VG Münster) im Jahr 2016 die Wohnraumschutzsatzung auf ihre Rechtmäßigkeit geprüft und das Prüfungsergebnis bei einem Erörterungstermin mitgeteilt.

Die Bindung von Ersatzwohnraum an Mietobergrenzen gemäß Mietspiegel (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 Wohnraumschutzsatzung) stellt nach Auffassung des VG Münster eine unzulässige Mietpreisbindung dar, für die sich keine Satzungsermächtigung aus § 10 WAG NRW herleiten ließe. Es reiche als Grundlage für eine Zweckentfremdungsgenehmigung aus, wenn der Verlust an Wohnraum durch den

Ersatzwohnraum quantitativ ausgeglichen werde. Daher sei diese Bestimmung der Wohnraumschutzsatzung rechtswidrig.

Die Prozessvertreterin der Stadt Münster als Beklagte hat im Rahmen des Erörterungstermins die Auflage einer Mietpreisbindung zurückgenommen. Da es in der Sache zu keinem Urteil gekommen ist, blieb die Wohnraumschutzsatzung formal in Kraft. Die Verwaltung hatte in der Folgezeit aber unter Berücksichtigung der eindeutigen Aussagen des VG Münster auf die Auflage der Mietpreisbegrenzung bei der Erstvermietung von Ersatzwohnraum gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 Wohnraumschutzsatzung in den Abbruchgenehmigungen zu verzichten.