

# **Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum im Gebiet der Stadt Münster – Wohnraumschutzsatzung**

vom 08.09.2022

Der Rat der Stadt Münster erlässt aufgrund § 12 Absatz 1 des Wohnraumstärkungsgesetzes (WohnStG) in der Fassung vom 23. Juni 2021 (GV.NRW. S. 765) in Verbindung mit § 7 Abs.1 und § 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung 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) folgende Satzung:

Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum im Gebiet der Stadt Münster – Wohnraumschutzsatzung

## **Präambel:**

Im Gebiet der Stadt Münster besteht ein erhöhter Wohnraumbedarf. Das Land NRW bewertete 2020 die Stadt Münster auf Grundlage des Gutachtens „Identifizierung von angespannten Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen für die Festlegung einer Gebietskulisse von Mietpreisbegrenzungsverordnungen nach §§ 556d und 558 BGB sowie einer Kündigungs-sperrfristverordnung nach § 577a BGB“ des Instituts empirica, Berlin, als ein Gebiet, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist. Auf der Grundlage der aktuellen Wohnungsmarktlage gehört die Stadt Münster so zur Gebietskulisse der Mieterschutzverordnung NRW. Ein von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen in Auftrag gegebenes „Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen (Gebietskulissen)“ aus dem Jahr 2020 stellt für das Gebiet der Stadt Münster sowohl bezüglich der Kosten für Mietwohnraum und Wohneigentum als auch bezüglich der Bedarfe an Mietwohnraum und Wohneigentum die jeweils höchste Niveaustufe fest. Daher wird die vorliegende Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum für weitere fünf Jahre erlassen.

## **§ 1 Gegenstand der Satzung**

(1) Mit dieser Satzung soll die Wohnraumversorgung der Bevölkerung in der Stadt Münster gewährleistet werden und Wohnraum vor ungenehmigter Zweckentfremdung geschützt werden.

(2) Öffentlich geförderter Wohnraum ist von dieser Satzung betroffen, sobald seine Zweckbindung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW - §§ 22 und 23 WFNG NRW - entfällt bzw. bereits entfallen ist.

(3) Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er durch Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte anderen als Wohnzwecken zugeführt wird.

## **§ 2 Wohnraum**

(1) Wohnraum im Sinne dieser Satzung umfasst alle Räume, die zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt sind.

(2) Räume sind objektiv zu Wohnzwecken geeignet, wenn sie als solche baurechtlich genehmigt oder wenigstens genehmigungsfähig sind und nicht so schwere Mängel aufweisen, dass die Bewohnbarkeit nach den Bestimmungen des Wohnraumstärkungsgesetzes nicht

wiederhergestellt werden kann. Zudem müssen die Räume alleine oder zusammen mit anderen Räumen die Führung eines selbstständigen Haushalts ermöglichen.

(3) Räume sind subjektiv zu Wohnzwecken bestimmt, wenn die Widmung durch ausdrückliche Erklärung oder schlüssiges Verhalten, z. B. durch die erstmalige Nutzung zu Wohnzwecken oder durch entsprechende Umwidmung, nach außen zum Ausdruck gebracht wurde.

(4) Kein schützenswerter Wohnraum im Sinne dieser Satzung liegt vor, wenn

1. der Wohnraum dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung steht, weil das Wohnen in einem engen räumlichen Zusammenhang an eine bestimmte Tätigkeit geknüpft ist (z. B. Wohnraum für Aufsichtsperson auf Betriebsgelände, Hausmeisterwohnung im Schulgebäude),
2. der Wohnraum bereits vor dem 21.03.2015 und seitdem ohne Unterbrechung anderen als Wohnzwecken diene,
3. Wohnraum noch nicht bezugsfertig ist,
4. baurechtlich eine Wohnungsnutzung nicht zulässig ist,
5. der Wohnraum einen vom Verfügungsberechtigten nicht zu vertretenden, schweren Mangel aufweist und ein ordnungsgemäßer Zustand nicht mit einem objektiv wirtschaftlichen und zumutbaren Aufwand wiederhergestellt werden kann. § 8 Absatz 2 WohnStG gilt entsprechend,
6. der Wohnraum aufgrund der Umstände des Einzelfalls nachweislich nicht mehr vom Markt angenommen wird, z. B. wegen der Größe, des Grundrisses oder aufgrund von unerträglichen Umwelteinflüssen.

(5) Die Wohnfläche des Wohnraums ist die Summe der anrechenbaren Grundfläche der ausschließlich zur Wohnung gehörenden Räume (§ 24 WohnStG). Maßgeblich für die Berechnung sind die Vorschriften der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung.

### **§ 3 Leerstand**

(1) Wird Wohnraum ab Beginn des Leerstehens nicht innerhalb von sechs Monaten zu Wohnzwecken genutzt, so haben die Verfügungsberechtigten dies der Stadt Münster unverzüglich anzuzeigen. Sie haben die Gründe hierfür anzugeben und nachzuweisen sowie Belegenheit, Größe, wesentliche Ausstattung und die vorgesehene Miete mitzuteilen.

(2) Wird ein Leerstand verbunden mit der konkreten Absicht einer Baumaßnahme angezeigt, gilt die Genehmigung des Leerstehens für die Dauer der Baumaßnahme als erteilt, wenn die Stadt Münster nicht innerhalb von sechs Monaten widerspricht. Eine Genehmigung des Leerstehens kann mit der Auflage verbunden werden, den Zeitraum des Leerstands durch die Zwischenvermietung auf der Basis eines Zeitmietvertrags an einen Dritten oder durch eine andere Zwischennutzung so gering wie möglich zu halten.

### **§ 4 Zweckentfremdung**

(1) Die Zweckentfremdung von Wohnraum bedarf einer Genehmigung. Ohne Genehmigung verboten ist jedes Handeln oder Unterlassen Verfügungs- oder Nutzungsberechtigter, durch das Wohnraum seiner eigentlichen Zweckbestimmung entzogen wird.

(2) Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum

1. zu mehr als 50 Prozent der Gesamtwohnfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
2. für die Zwecke der Kurzzeitvermietung für mehr als drei Monate, längstens 90 Tage im Kalenderjahr, genutzt wird; für Wohnraum, den Studierende angemietet haben, gilt hiervon abweichend eine Frist von mehr als sechs Monaten, längstens jedoch 180 Tage im Kalenderjahr,
3. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
4. länger als sechs Monate leer steht,
5. ganz oder teilweise abgebrochen wird.

## **§ 5 Persönlicher Anwendungsbereich**

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

1. die über den Wohnraum Verfügungsberechtigten natürlichen oder juristischen Personen, insbesondere
  - Eigentümerinnen und Eigentümer,
  - Erbbauberechtigte,
  - die aufgrund eines Nießbrauchsrechts oder eines anderen dinglichen Rechts Berechtigten sowie
2. die Nutzungsberechtigten, insbesondere
  - Mieterinnen und Mieter,
  - sonstige Bewohnerinnen und Bewohner.

(2) Den in Absatz 1 genannten Personen stehen die in § 3 Absatz 5 WohnStG genannten Beauftragten, insbesondere von Haus- oder Wohnungsverwaltungen, gleich.

## **§ 6 Genehmigung**

(1) Eine Genehmigung zur Zweckentfremdung wird auf Antrag erteilt, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder ein berechtigtes Interesse des Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen.

(2) Ein beachtliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum gleicht das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums in der Regel aus. Ein beachtliches Angebot liegt vor, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

1. der Ersatzwohnraum wird im Gebiet Stadt Münster geschaffen,
2. zwischen der Zweckentfremdung und der Bereitstellung von Ersatzwohnraum besteht ein zeitlicher Zusammenhang (kein Ersatzwohnraum aus dem Bestand oder auf Vorrat),
3. die Verfügungsberechtigung über den zweckentfremdeten und den Ersatzwohnraum stimmt überein,
4. der Ersatzwohnraum ist nicht kleiner als der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum,
5. der Ersatzwohnraum darf nicht als Luxuswohnraum anzusehen sein, der den Standard des durch die Zweckentfremdung entfallenden Wohnraums in besonders erheblicher Weise überschreitet,
6. der Ersatzwohnraum steht dem Wohnungsmarkt in gleicher Weise wie der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum zur Verfügung und
7. das Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum ist verlässlich, d. h. seine öffentlich-rechtliche Zulässigkeit ergibt sich aus prüfbaren Unterlagen und die Antragstellerin bzw.

der Antragsteller macht glaubhaft, dass sie bzw. er das Vorhaben finanzieren (z.B. mittels Bankbürgschaft) kann.

(3) Eine Genehmigung wird bei bewohntem Wohnraum nur unter der aufschiebenden Bedingung erteilt, dass diese erst wirksam wird, wenn die Mieterinnen bzw. die Mieter den Wohnraum verlassen haben.

(4) Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn die Stadt Münster innerhalb von sechs Monaten ab vollständigem Einreichen der Antragsunterlagen nicht entschieden hat. Die Genehmigung der Zweckentfremdung erlischt mit einem Wechsel der Verfügungs- oder Nutzungsberechtigung oder der Änderung des Verwendungszwecks, es sei denn, dass der Ersatzwohnraum geschaffen oder eine einmalige Ausgleichszahlung nach § 6 dieser Satzung geleistet wurde.

## **§ 7 Entrichtung von Ausgleichsbeträgen**

(1) Die Zweckentfremdungsgenehmigung kann insbesondere bei Vorliegen eines überwiegenden schutzwürdigen, privaten Interesses unter der Auflage zur Entrichtung einer einmaligen oder laufenden Ausgleichszahlung erteilt werden. Mit der Ausgleichszahlung soll die durch die Zweckentfremdung bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit für die Schaffung neuen Wohnraums mindestens teilweise kompensiert und so ein Ausgleich für den Verlust an Wohnraum geschaffen werden. Die Ausgleichsbeiträge werden zweckgebunden für die Förderung der Schaffung neuen Wohnraums in Münster eingesetzt.

(2) Die Ausgleichszahlung wird pro Quadratmeter zweckentfremdeten Wohnraums festgesetzt. Die Höhe orientiert sich am jeweiligen Fördersatz, der für die Erstellung von öffentlich gefördertem Mietwohnraum, Einkommensgruppe B, in Münster gilt.

(3) Bei nur vorübergehendem Verlust des Wohnraums ist in der Regel eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung in Höhe der Differenz zwischen der Miethöhe für neu geförderte Wohnungen der Einkommensgruppe B und dem Oberwert der Mietspanne für vergleichbaren Wohnraum in Münster, mindestens jedoch 2,00 Euro pro Quadratmeter, zu entrichten.

(4) Die Ausgleichszahlung kann abgesenkt werden, wenn die in § 14 Absatz 2 Satz 2 und 3 WohnStG genannten Gründe vorliegen.

## **§ 8 Nebenbestimmungen**

(1) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden. Dies gilt auch für das Ersatzwohnraumangebot.

(2) Ist aufgrund einer Nebenbestimmung die Wirksamkeit einer Genehmigung erloschen, so ist der Raum wieder als Wohnraum zu behandeln und Wohnzwecken zuzuführen.

## **§ 9 Negativattest**

Bei Maßnahmen, für die eine Genehmigung nicht erforderlich ist, weil schützenswerter Wohnraum nicht vorhanden ist oder eine Zweckentfremdung nicht vorliegt, wird auf Antrag ein Negativattest ausgestellt.

## **§ 10 Mitwirkungs-, Auskunfts- und Betretungsrecht**

(1) Personen nach § 2 dieser Satzung und § 16 WohnStG haben den Bediensteten der Stadt Münster alle Auskünfte zu erteilen und alle Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften dieser Satzung zu überwachen.

(2) Personen nach § 2 dieser Satzung sind verpflichtet, den Beauftragten der Stadt Münster das Betreten des Wohnraumes oder der Unterkunft zu gestatten, wenn dies für die Entscheidung über eine Maßnahme nach dieser Satzung erforderlich ist, insbesondere die Einholung von Auskünften nicht ausreicht (§ 18 Absatz 1 WohnStG).

## **§ 11 Anordnungen**

(1) Wird Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken genutzt, kann angeordnet werden, dass der Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen ist (Wohnnutzungsgebot). Die Stadt Münster kann auch die Räumung anordnen (Räumungsgebot).

(2) Ist Wohnraum so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, kann angeordnet werden, dass der frühere Zustand wiederhergestellt oder ein zumindest gleichwertiger Zustand geschaffen wird (Wiederherstellungsgebot). Ein Wiederherstellungsgebot scheidet aus, soweit die Wiederherstellung unzumutbar wäre. Dies ist der Fall, wenn die Herstellungskosten die ortsüblichen Kosten für einen Neubau in gleicher Größe, Ausstattung und am gleichen Standort überschreiten würden. Ist die Wiederherstellung des früheren Zustandes nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand möglich, kann die Schaffung von Ersatzwohnraum oder die Zahlung einer einmaligen Ausgleichszahlung verlangt werden (§15 Absatz 2 WohnStG).

## **§ 12 Anzeige- und Registrierungspflicht bei Kurzzeitvermietung**

(1) Vor der Überlassung von Wohnraum zum Zweck der Kurzzeitvermietung ist dies der Stadt Münster unter Angabe des Familiennamens, des Vornamens, der Anschrift, des Geburtsdatums, der Belegenheit der Wohnung, der Verwendung als Haupt- oder Nebenwohnung und des beabsichtigten Vertriebswegs für die Gebrauchsüberlassung des Wohnraums anzuzeigen. Dies gilt auch, wenn nach § 4 Absatz 2 Nummer 2 noch keine Genehmigungspflicht für die zweckfremde Nutzung des Wohnraums besteht. Bei der Überlassung mehrerer Wohnungen zum Zweck der Kurzzeitvermietung muss für jede einzelne Wohnung gesondert eine Anzeige erfolgen. Änderungen der anzugebenden Daten sind unverzüglich mitzuteilen.

(2) Die Stadt Münster teilt der oder dem Anzeigenden eine amtliche Nummer (Wohnraum-Identitätsnummer) mit. Wird eine Genehmigung für die Überlassung von Wohnraum zum Zweck der Kurzzeitvermietung erteilt, wird mit der Genehmigung eine Wohnraum-Identitätsnummer vergeben. Die Wohnraum-Identitätsnummer kann befristet erteilt werden. Wird eine Genehmigung zum Zweck der Kurzzeitvermietung befristet erteilt, ist auch die Wohnraum-Identitätsnummer für denselben Zeitraum befristet.

(3) Ist die oder der Anzeigende nicht mehr verfügungs- oder nutzungsberechtigt, ist je betroffener Wohnung eine neue Wohnraum-Identitätsnummer erforderlich.

(4) Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte haben die Wohnraum-Identitätsnummer stets und für die Öffentlichkeit gut sichtbar anzugeben, wenn sie die Nutzung des Wohnraums zum Zweck der Kurzzeitvermietung anbieten oder dafür werben.

(5) Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte haben jede einzelne Überlassung von Wohnraum zum Zweck der Kurzzeitvermietung der Stadt Münster spätestens am zehnten Tag nach Beginn der Überlassung anzuzeigen. Erfolgt keine Anzeige, erlischt die Wohnraum-Identitätsnummer.

(6) Wer unter Nutzung eines Telemediendienstes oder eines Druckerzeugnisses oder anderen Mediums, in dem überwiegend Angebote oder Werbung für die Überlassung von Wohnraum zum Zweck der Kurzzeitvermietung angezeigt werden oder angezeigt werden können, ohne einer gesetzlichen Impressumspflicht zu unterliegen und dieser nachzukommen, die Überlassung von ein oder mehreren Räumen anbietet oder bewirbt, hat dies zuvor der Stadt Münster anzuzeigen. Absätze 1 bis 4 gelten entsprechend.

(7) Wer es Dritten ermöglicht, Angebote oder Werbung für die Überlassung von Räumen, die der öffentlichen Angabe einer Wohnraum-Identitätsnummer bedürfen, zu veröffentlichen oder daran mitwirkt, hat sicherzustellen, dass diese Angebote oder Werbung nicht ohne eine öffentlich sichtbare Wohnraum-Identitätsnummer veröffentlicht werden oder veröffentlicht sind.

### **§ 13 Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. Wohnraum ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung zu anderen als Wohnzwecken nutzt oder überlässt, länger als sechs Monate leer stehen lässt, diesen durch Abbruch vernichtet oder eine Zweckentfremdung nicht abwendet, obwohl dies zumutbar war (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nr. 7 und 8 WohnStG),
2. wer einer mit einer Genehmigung verbundenen Auflage nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 9 WohnStG),
3. wer eine Auskunft nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt, Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt oder nicht zur Verfügung stellt (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 10 WohnStG),
4. wer die Anzeige zum Leerstand nicht oder nicht rechtzeitig vornimmt, oder die Angaben nicht oder nicht rechtzeitig macht, oder die Nachweise nicht oder nicht rechtzeitig erbringt (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 11 WohnStG),
5. wer die Wohnraum-Identitätsnummer nicht, nicht richtig oder nicht vollständig oder eine ungültige, falsche oder gefälschte Wohnraum-Identitätsnummer angibt (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 12 WohnStG),
6. wer die Überlassung von Wohnraum nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig angibt (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 13 WohnStG).

(2) Darüber hinaus handelt ordnungswidrig im Sinne von § 21 Absatz 2 WohnStG, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. ohne erforderliche Genehmigung die Überlassung von Wohnraum zum Zweck der Kurzzeitvermietung anbietet oder dafür wirbt,
2. Angebote oder Werbung dafür verbreitet oder deren Verbreitung ermöglicht oder
3. es entgegen § 17 Absatz 9 WohnStG ermöglicht oder daran mitwirkt, Angebote oder Werbung ohne Wohnraum-Identitätsnummer zu veröffentlichen oder seiner Entfernungspflicht nach § 21 Absatz 3 WohnStG oder § 17 Absatz 2 Satz 2 WohnStG nicht nachkommt.

(3) Gemäß § 21 Absatz 4 WohnStG kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

(4) Die Verfolgung und Ahndung der Ordnungswidrigkeiten richtet sich nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602) in der jeweils gültigen Fassung.

#### **§ 14 Verwaltungsgebühren**

Die Erhebung von Verwaltungsgebühren richtet sich nach der Verordnung nach dem Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStVO) nebst Gebührentarif.

#### **§ 15 Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

(1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Münster in Kraft und löst die bis dahin bestehende Wohnraumschutzsatzung der Stadt Münster vom 14. Februar 2020 ab.

(2) Diese Satzung tritt 5 Jahre nach ihrer Veröffentlichung außer Kraft.

Die vorstehende Ortssatzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Auf die Rechtsfolgen des § 7 Abs. 6 Satz 1 GO NW wird hingewiesen. Diese Bestimmung lautet wie folgt:

##### **§ 7 Abs. 6 Satz 1**

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.

Münster, den 8. September 2022  
Der Oberbürgermeister  
Markus Lewe