

# Das „Münsteraner Modell“ – Abriss über den Abschluss der Legalisierung eines Wohnprojekts in Münster

Max Malkus, Münster/Leipzig\*

*In Münster wurden seit den 1970er Jahren mehrere Häuser besetzt, die bekanntesten, die heute noch in Projektform bestehen, sind unter anderem die „Frauenstraße 24“, das Projekt „Breul-Tibusstraße“ und die „Grevener Straße 31“<sup>1</sup>. Diesen Projekten ist gemeinsam, dass sie formal juristisch durch ihre Besetzung zunächst gegen § 123 StGB und dann zivilrechtlich gegen die Rechte des Eigentümers verstoßen haben. Dennoch sind diese Grundstücke heute, ganz legal, in den Händen der damaligen Besetzer. Auf den ersten Blick verwundert das, weil den Eigentümern mit den Mitteln der Zwangsvollstreckung ein starkes Instrument zur Durchsetzung ihrer Interessen gegeben ist. Dass die Eigentümer davon keinen Gebrauch machen oder keinen Gebrauch gebraucht gemacht haben, soll nicht Gegenstand dieses Beitrags sein. Vielmehr soll gezeigt werden, wie die Gemengelage, den formal juristischen Eigentümer auf der einen und die Besetzer auf der anderen Seite entschärft werden kann.*

## A. Einführung

Das Projekt Grevener Straße 31, das hier als Beispiel dienen soll, bestimmte sich als ein Wohnprojekt mit (heute) 18 Bewohnern, das 2013 durch den Abschluss eines Verwaltervertrages legalisiert wurde. Im ehemals besetzten Haus übernimmt das Wohnprojekt nun die Rolle des Hausverwalters und ist gegenüber dem Eigentümer zur Rechenschaft verpflichtet, es ist aber auch berechtigt, ausgestaltete Freiheiten in den Verträgen im hohen Maß zu nutzen. Diese verwaltungs-juristische Lösung die in diesem „Münsteraner Modell“ gefunden wurde, ist nicht nur als Durchbruch nach vierzig Jahren der kommunalpolitischen Auseinandersetzung wahrgenommen worden<sup>2</sup>, sondern wurde auch stadtplanerisch von der Architektenkammer NRW im März 2015 ausgezeichnet worden.<sup>3</sup>

## B. Ausgangssituation

Zu Beginn des Wintersemesters 1972, am 15. November, wurde die Jugendstil-Villa an der Grevener Straße 31<sup>4</sup> von 30 Studierenden bei einer Demonstration gegen die bereits damals angespannte Wohnungssituation in Münster<sup>5</sup> besetzt und in Besitz genommen. Die Nutzung des Gebäudes als Offizierswohnheim war bereits 1970 aufgegeben worden und das Gebäude stand zu diesem Zeitpunkt leer. Die Eigentümerin, die Bundesvermögensverwaltung übergab das Grundstück bereits rasch zwecks Verwaltung der Stadt Münster und diese bevollmächtigte den AStA der Universität Münster bereits am 23.11.72 die Verwaltungsaufgaben rund um das Gebäude wahrzunehmen. Der AStA wurde ermächtigt um mit Besetzern sogenannte Nutzungsverträge abzuschließen. Die Formulierung in § 3 I dieser Verträge kann, unter Einbeziehung der

Möglichkeit der rechtswirksamen Beendigungsvereinbarung zum Jahresende, als Mietverhältnis mit den Wirkungen auf bestimmte Zeit nach § 575 I 1 Nr. 2 BGB ausgelegt werden.<sup>6</sup>

Der § 3 I des Nutzungsvertrages sah ein Kündigungsrecht mit dreimonatiger Frist vor und § 3 IV eine sofortige Beendigung für den Fall, dass der zwischen der Stadt Münster und dem AStA geschlossene Vertrag beendet wurde.<sup>7</sup>

Demzufolge schwebte seit 1972 über dem Mietverhältnis das Damoklesschwert der Kündigung. Dies verhinderte u.a. praktisch die Aufnahme von Geldmitteln für die mit der Zeit notwendigen Investitionen in die Bausubstanz, die laut Vertrag von den Bewohnern selbst zu tragen und notwendig waren. Das Gebiet rund um das Gebäude der Grevener Straße 31 unterlag seit 1992 einer Umlageanordnung des Rats der Stadt Münster<sup>8</sup> und die Gebäude in diesem Teil wurden regelmäßig durch Veränderungssperre nach § 14 BauGB belegt. Dennoch wurden zum Beispiel etwa die Gasheizanlage, energetische Fenster, Teile des Daches von den Bewohnern auf eigene Kosten erneuert und Grundriss-Änderungen innerhalb des Hauses vorgenommen. Infolgedessen brachen Gespräche über den Fortbestand des Projektes immer wieder ab, denn die Stadt Münster forcierte zur Durchsetzung des Bebauungsplanes (heute) Nr. 379 seit spätestens dem 16.12.1993 den Abriss des Hauses.<sup>9</sup>

\* Der Autor ist Diplom-Jurist aus Münster und absolviert bis 2017 seinen juristischen Vorbereitungsdienst in Sachsen am Landgericht Leipzig.

- 1 Eine unvollständige Zusammenfassung der Haus-Projekte in Münster unter: <http://www.uwz-archiv.de/Haeuserkampf.4.0.html>, abgerufen im Juni 2015.
- 2 Vgl. etwa Münstersche Zeitung vom 9.12.2010, „Grevener Straße 31: Rat beschließt dauerhaften Erhalt“.
- 3 Die Wohn+Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH erhielt u.a. für die Auslegung im Begrenzten Architektenwettbewerb Quartiersbebauung Grevener /Steinfurter Straße als erstes Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen den Ausloberpreis 2015 der Architektenkammer NRW, siehe Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, Meldung vom 20.4.2015: „Wohn+Stadtbau Münster erhält Ausloberpreis 2015, <http://www.aknw.de/aktuell/detailansicht/artikel/wohn-stadtbau-muenster-erhaelt-ausloberpreis-2015-der-aknw/>, abgerufen im Juli 2015.
- 4 Ein offizielles Gutachten der Stadt datiert den Bau auf das Jahr 1910, der Verein Grevener Straße 31 e.V. und gibt nach Recherchen im Stadtarchiv 1903 als Bauzeit aus. Das Gebäude diente dann zunächst als Kreiswehrratsamt und Offizierswohnheim.
- 5 Bereits um da Jahre 1970 herrschte in der Stadt Münster grosser Mangel an geeignetem Wohnraum für Studierende 25% der Erstsemester konnten keine Wohnung finden.
- 6 Tatsächlich drohte der AStA der Universität Münster 2008 mit einer juristischen Überprüfung der Nutzungsverträge. Vergleiche Münstersche Sonntagszeitung vom 17.2.2008, „Grevener Straße 31: Kein Kompromiss“.
- 7 Siehe § 3 I des bis 2012 für jeden Bewohnern individuell gültigen Nutzungsvertrages zwischen den Bewohner der Grevener Straße 31 und dem AStA der Universität Münster.
- 8 Beschluss vom 26.8.1992, Vorlagen-Nr. 917/92, Umlagebeschluss (Einleitungsbeschluss) des Umlageausschuss vom 3.11.1992.
- 9 Stadtbaurat am 21.12.1993 („Bekanntmachung der Beschlüsse des Rates über den F-Plan und B-Plan N. 379“), Bereits seit den 1960ern gab es Pläne, das Haus und das Umfeld großflächig umzugestalten, etwa die Grevener Straße zu einer sechsspurigen Straße zu verbreiten, nach Joscok, Yanna, „Vom besetzten Haus zu bezahlbarem Wohnraum“, Bachelorarbeit am Institut für Geographie WWU Münster, 1.12.2014, S. 28 f.

## C. Weg zur Langfristigen Lösung

Noch am 30.4.2008 wurde mit der Ratsmehrheit<sup>10</sup> im Stadtplanungsausschuss der Antrag beschlossen, das Gebäude der Greverener Straße 31 abzureißen.<sup>11</sup> Die veranschlagten Kosten einer Sanierung lagen nach Angaben der Stadt zu diesem Zeitpunkt bei 700.000€<sup>12</sup>, nach einem von den Bewohnern vorgebrachten Gegengutachten bei 370.000€.<sup>13</sup> Beide am 6.11.2007 in den Ausschuss eingebrachte Gutachten wurden mit den jeweiligen Vorschlägen zur Erhaltung des Gebäudes verbunden und vom Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Verkehrsplanung kritisiert. Im Juni 2007 hatten die Bewohner der Verwaltung den Vorschlag unterbreitet, gemeinsam das Haus und das Grundstück zu kaufen und damit als Eigentümer gemäß § 903 BGB<sup>14</sup> mit allen Rechten und Pflichten die Gewalt über das Haus auszuüben.<sup>15</sup> Die Kritik beinhaltete, dass ein Erhalt auf Grundlage des städtischen Gutachtens „unwirtschaftlich“ bzw. „nicht zielführend“ sei; bei der Instandsetzung auf Grundlage des Bewohner-Gutachtens wurde u.a. die Nachhaltigkeit der Lösung kritisiert und die Vorteile gegenüber dem Handlungskonzept der Stadt in Frage gestellt.<sup>16</sup>

Nach der Kommunalwahl 2009 änderten sich die Mehrheitsverhältnisse im Stadtrat der Stadt Münster. Dies hatte Einfluss auf die Beschlussituation und die bis dato seit Jahren festgefahrenen Verhandlungen zwischen Bewohner der Greverener Straße und der Stadt. Mit dem Antrag im Rat NR- A-R/0035/2010 vom 09.03.2010 wurde die seit langem mittlerweile auch in die Kommunalpolitik eingegangene Forderung, die Greverener Straße 31 als Wohnhaus zu erhalten, formal beschlossen. Damit war der Weg zur vollständigen Legalisierung des dort entstandenen Wohnprojektes geebnet.

### 1. Verwaltungsorganisatorische – politische Lösung

In dem vom Rat nach §§ 41, 51 I GO NRW gefundenen Beschluss wurde der Erhalt des Hauses Greverener Straße 31 zur Formung sog. Einfachwohnraumes in Münster beschlossen. Der Antrag sah vor, dass das Eigentum sowie die Verwaltung zunächst auf die städtische Wohnungsbaugesellschaft, der Wohn+Stadtbau, eine einhundertprozentige Tochter der Stadt zu übertragen und sie mit der Weiterführung der Planung zu beauftragen sei.<sup>17</sup> Die Wohn+Stadtbau und die Bewohner bildeten Verhandlungskommissionen um gemeinsam ein Konzept zum Erhalt und zur Verwaltung des Hauses zu erarbeiten. Hierbei mussten planerische und finanzielle Lösungen (hierzu 2.), wie auch die zukünftige Verwaltungssituation geklärt werden. Der Aufsichtsrat der Wohn+Stadtbau und die Geschäftsführung sorgten dabei für die Willensbildung auf Seiten der Stadt, die Bewohner entschieden ohnehin im Konsens. Dass die Gespräche hierbei ausdrücklich auf Augenhöhe zwischen Stadt und Bewohner verliefen darf herausgestellt werden. Im März 2012 unterschrieben die Bewohner und die Wohn+Stadtbau den sogenannten *Letter of Intent*, der alle Fragen zur Sanierung und zukünftigen Bewohnung klären oder ihre Lösung vorbereiten sollte. Es wurden u.a. die einvernehmliche Erarbeitung eines Grundrisskonzeptes und der Rahmen für zukünftige Mietpreise festgehalten.<sup>18</sup> Vereinbart wurde auch, dass die Bewohner zukünftig die Hausverwaltung komplett selbständig, zum Zweck

der Fortsetzung des Wohnprojektes übernehmen sollten und hierzu weitreichende Befugnisse in einem noch zu schließenden Verwaltungsvertrag erhalten sollten.

Die Bewohner verpflichteten sich zur Gründung eines im Vereinsregister eingetragenen Vereins nach § 21 f BGB. Die Verwaltung des Hauses werden sollte. Um den basisdemokratischen Anforderungen der Verwaltung, eine Forderung der Bewohner seit der Besetzung, zu gewährleisten, wurde die Satzung des Vereins mit einem konsensbasierten Beschlussfassungsmechanismus ausgestattet. In der Präambel des Letter of Intent wurde auch festgehalten: „Es ist Absicht der jetzigen Bewohnerinnen und der Wohn+Stadtbau, dem städtischen Wohnungsunternehmen Münsters, die jetzige Nutzung des Hauses als selbstverwaltetes Wohnprojekt fortzusetzen. Um die jetzige Nutzung des Hauses als selbstverwaltetes Wohnprojekt fortzusetzen, bedarf es einer Sanierung und Modernisierung.“ Durch den Letter of Intent wurden bereits weitreichend die Eckpunkte des noch zu verhandelnden und zu beschließenden Verwaltungsvertrages zwischen Wohn+Stadtbau und dem Verein Greverener 31 e.V. umrissen. Der Verwaltungsvertrag sollte schließlich im März 2013, mit Wirkung zum 1.4.2013, unterschrieben werden, womit der Verein das Gebäude von der Wohnungsbaugesellschaft anmietete. Eckpunkte dieses Vertrages waren u.a. die Übertragung der Schlüsselgewalt und nahezu aller Verwaltungsbefugnisse an den Verein Greverener Straße 31 e.V., die Vereinbarung einer Index-Miete, die sich am Sozialen Wohnungsraum orientierte, mit festgesetzten jährlichen Steigerungen der Mieten bis zum Jahr 2032, die Befugnis des Vereins die Mieter selbst auszuwählen und damit also wirksame Mietverträge ohne Zustimmung der Eigentümerin zu schließen und diese zu kündigen, sowie die freie Innengestaltung des Gebäudes durch die Bewohner.<sup>19</sup> Der Verein Greverener Straße wiederum schloss, bevollmächtigt, mit den Bewohner unbefristete Mietverträge gem. §§ 535 f., 573 f. BGB. Eine Wirkung dieser Konstruktion ist, dass auch der § 566

10 Gemäß §§ 57 I, 58 NWGO bildet der Stadtrat Ausschüsse, dessen Mehrheitsverhältnisse bei der Zusammensetzung nach dem Sainte-Laguë-Verfahren dem Rat gespiegelt sind.

11 32. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft am 30.4.2008, Antrag im Stadtplanungsausschuss der CDU-/FDP-Ratsfraktionen „Weiteres Vorgehen Greverener Straße 31/33“, sowie Burmeister in Westfälische Nachrichten „Ender der Greverener Straße 31 naht“, 1.5.2008.

12 „Gutachterliche Untersuchung der Gebäude Greverener Strasse 31 und 33“, Knoche Partner Architekten, sog. „Knochegutachten“ eingebracht in den Planungsausschuss am 6.12.2007.

13 Dipl.-Ing. (FH) Franziskus Hartmann, Instandsetzungskonzept mit Kostenschätzung „Greverener Straße 31, 48149 Münster“. Die Unterschiede untergeben sich u.a. durch die angelegten Standards. Siehe sogleich.

14 Vgl. *Bassenge*, in: *Palandt* BGB, Auflage?, Vor § 903 Rn. 1.

15 Brief der Hausgemeinschaft Greverener Straße 31 an das Amt für Stadtentwicklung: Interessensbekundung zum Hauskauf vom 9.6.2007, sowie Öffentliche Berichtsvorlage V/0928/2007: Betrifft Handlungskonzept Greverener Straße vom 16.11.2007.

16 Vergleiche Niederschrift vom 6.12.2007 über die 28. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft vom 6.12.2007, Punkt 6.2 der Tagesordnung V/0928/2007 und Powerpoint „ASSVW\_06.12.2007\_Greverener\_Straße.pdf“ S. 46, im Planungsausschuss.

17 Weitere Beschlüsse zur Änderung der umliegenden Gebäude wurde ebenfalls im Antrag vom 9.3.2012/2010, Antrag an den Rat NR- A-R/0035/2010 beschlossen.

18 Siehe Letter of Intent zwischen der Wohn+Stadtbau GmbH und den Bewohner der Greverener Straße (Greverener Straße 31 e.V. in Gründung).

19 Siehe Verwaltungsvertrag zwischen der Wohn+Stadtbau GmbH und dem Verein Greverener Straße 31 e.V. 2013.

BGB (Kauf bricht nicht Miete) Anwendung findet, wonach die Mietverhältnisse nach diesen Verträgen für die Bewohner auch dann unter den besonderen Kündigungsschutz fallen, sollten sich die Eigentumsverhältnisse an dem Grundstück in Zukunft ändern. Mithin wurde eine langfristige juristische Lösung zum Erhalt des selbstverwalteten Wohnungsprojektes in der Grevener Straße 31 gefunden.

## 2. Planerische Lösung

Ein Grund für den Jahrzehnte dauernden Streit waren die Pläne der Stadtverwaltung basierend auf der politischen Leitplanänderung 1960 um die Grevener Straße zunächst von einer vier in eine sechsspürige Straße auszubauen und dem Planungsgebiet eine überwiegend gewerbliche Nutzungsfläche zuzuweisen.<sup>20</sup> In den 1980er wurden die Bebauungspläne wiederum konkretisiert, nunmehr sollten ca. 65% der Fläche im Plangebiet für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen und 15% für den Einzelhandelsbereich nutzbar gemacht werden und nur noch 20% als Wohnfläche dienen. Gegen die Planänderung beehrten die Anwohner, nicht nur die der Grevener Straße 31 öffentlichkeitswirksam auf.<sup>21</sup> Mit den Anträgen zum Erhalt der Grevener Straße 31 wurde auch, entgegen den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 379, ein dreispüriger (Minder-) Ausbau der Grevener Straße beschlossen.<sup>22</sup>

Zum Erhalt des Gebäudes der Grevener Straße 31 war in jedem Fall eine Instandsetzung erforderlich, durch den politischen Kompromiss aber wurde eine über eine Instandsetzung hinausgehende Sanierung, insbesondere auf einen barrierefreien Standard hin vorgenommen.<sup>23</sup> Die Sanierung mit öffentlichen Mitteln ist an eine Belegungsbindung geknüpft, so dass die Bewohner die Einkommensgrenzen nach § 13 I WFNG NRW nicht bzw. nur maximal mit 26% der Bewohner (5 Personen) diese um maximal 40% übersteigen dürfen. Für den Einzug in die Grevener Straße 31 ist nunmehr ein, an diese Vorgabe geknüpfter Wohnberechtigungsschein der Stadt in der Variante A oder B notwendig (§ 5 WoBindG i.V.m. § 27 WoFG). Praktisch fand die Sanierung in den Jahren 2012 und 2013 statt und dauerte etwa ein Jahr. Die Bewohner verpflichteten sich schon im Letter of Intent an der Sanierung, etwa bei der Innengestaltung, zu beteiligen.<sup>24</sup> Wegen des Umfangs der Arbeiten war ein temporärer Auszug erforderlich, und die Bewohner, 19 Mitglieder des Projektes, zogen für ein Jahr aus dem Zentrum Münsters in vier Reihenhäuser nach Münster Rumphorst.<sup>25</sup> Auch hier übernahm bereits der Verein Grevener Straße 31 e.V. die Rolle des Vermieters zwischengeschaltet den Bewohnern und der Wohn+Stadtbau. Der Rückzug von 19 Bewohner in das sanierte Gebäude der Grevener Straße begann ab März 2013, bezogen, gemietet und selbstverwaltet wird die Grevener Straße 31 wieder seit dem April 2013.

## D. Vom Mieter zum Verwalter

Wie auch beim Wohnprojekt in dem Projekt Tibusstraße-Breul wurden die Mieter zu Verwalter ihres eigenen Wohnraumes. Die Stadt gab nach den Kommunalwahlen die Befugnisse zur Verhandlungsführung an die Wohn+Stadtbau GmbH ab und

ermöglichte dadurch Verhandlungen um bedürfnisorientierte Lösungen auf Augenhöhe mit den ehemaligen Besetzern zu erarbeiten. Gleichzeitig wurden die Bewohner verpflichtet selbst „mit anzupacken“ um die Kosten zu reduzieren. Zu betonen ist, dass die Stadt es zugelassen hat, im Rahmen des Vereinsgesetzes die Selbstverwaltungsstrukturen die sich über Jahrzehnte etabliert haben fortzuführen und davon absah in die Entscheidungsfindung der Gruppe einzugreifen. Als Vertragspartner auf Augenhöhe stehen sich nun der Verein und die Wohnungsbau-gesellschaft der Stadt in einem Verhältnis gegenüber, dass zur gegenseitigen Rücksichtnahme gem. § 241 II BGB verpflichtet. Dies kommt insbesondere den Bewohner und ihrer, auch im Vertrag festgehaltenen Selbstverwaltungsstruktur zu Gute ohne sie von wesentlichen Pflichten gegenüber der Eigentümerin zu entbinden. Vor dem Hintergrund des steigenden Interesses an gemeinschaftlichen Wohnformen, könnte das Münsteraner Modell beispielhaft sein. Angesichts stetig steigender Preise auf dem Wohnungsmarkt ist es für Projekte schwierig sich gegen Investoren durchzusetzen. Wenn Eigentümer von Grundstücken nicht bereit sind sich von Grundstücken, die das Zusammenleben in größeren Hausgemeinschaften ermöglichen, zu trennen, weil sie den Verwaltungsaufwand scheuen, kann eine Übertragung der Verantwortlichkeit an das bewohnende Kollektiv eine, wie sich erweist, durchaus passable Lösung sein, die Interessen in einen Ausgleich zu bringen. Hierbei sind auch finanzielle Förderungen, wie hier durch die NRW.BANK möglich.

Im Fall der Grevener Straße 31 dürften sich die Bürger, die sich seit 1972 für den Erhalt von Wohnraum in der Grevener Straße engagiert haben, die Lösung als stadtteilpolitischen Erfolg betrachten. Durch das Engagement in ungezählten Demonstrationen, Aktionen und Bürgerinitiativen konnte die städtepolitische Entscheidung aus den 1960ern, um im Innenstadtraum eine sechsspürige Straße zu bauen und dringend benötigten Wohnraum abzureißen um Gewerbeflächen zu schaffen korrigiert werden. Kritikwürdig war das Aufstellen von Veränderungssperren, die den Finanzbedarf für eine Sanierung der Grevener Straße immens und unnötig haben steigen lassen.

Es kann festgehalten werden, dass durch die Einbindung der Bewohner von Häusern in den Planungs- und Verwaltungsprozess Konflikte, nicht nur in besetzten Häusern, wesentlich entschärft werden können. Stehen sich die Akteure als gleichwertige Vertragspartner gegenüber, dann wächst das gegenseitige Verständnis und vor allem die Verantwortungs- und Kompromissbereitschaft. Durch kreative Lösungen können *im bestehenden Recht* durchaus Modelle zwischen Bewohner und Eigentümer entwickelt werden die gemeinsame Wohnprojekte auch in einem

20 Vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 379: Grevener Straße/Steinfurter Straße/York-Ring.

21 Rund Um vom 27.2.1991: „Bürgerinitiative: Stadt Münster vernichtet preiswerten Wohnraum“.

22 Abgestimmte Beschlussvorlage V/0746/2010 Beschlussvorschlag 3.2 vom 20.10.2010.

23 Ein Streitpunkt bis hierher war ob eine bloße Instandhaltung, so die Bewohner oder eine Sanierung, so die Stadt notwendig sei um das Gebäude zu erhalten.

24 Letter of Intent Nr. 12.

25 Münstersche Zeitung vom 3.4.2012: „700.000 Euro Kosten Sanierungsvertrag für Grevener Straße 31 steht“.



überspannten innerstädtischen Wohnungsmarkt erhalten und formen, und sich insgesamt positiv auf das Stadtklima auswirken. Dieses, aus Hausbesetzungen hervorgegangene „Münsteraner Modell“ kann dabei eine Alternative auch für diejenigen sein, die außerhalb einer Besetzung nach gemeinsamen Wohnformen in der Stadt suchen.<sup>26</sup> Gegenüber des Kaufs eines Gebäudes, bei dem kaum mit finanzkräftigen Investoren in einem überspannten Wohnungsmarkt zu konkurrieren ist,<sup>27</sup> bietet das „Münsteraner

Modell“ der städtischen, aber selbstverwalteten Wohnprojekte, den Vorteil der Beständigkeit bei bezahlbaren Mieten und die Freiheit, sich im Wesentlichen unabhängig zu organisieren und die Wohnform nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

26 Siehe zum Bedarf in Münster etwa „Bündnis urbaner Wohnformen“, <http://www.muenster.org/buwo/>, abgerufen im Juni 2015.

27 Vergleiche aber die bundesweiten Initiativen zur Kauf-Unterstützung von Wohnprojekten, etwa das 1983 gegründete MietshäuserSyndikat.

## RECHTSPRECHUNG

Wenn nicht anders vermerkt, sind die Entscheidungen rechtskräftig und die Leitsätze stammen von dem jeweiligen Gericht. Die Sachverhalte sind zum Teil von der Redaktion gekürzt und neu formuliert; Kürzungen in den Entscheidungsgründen sind kenntlich gemacht.

### KOMMUNALRECHT

#### Kommunale Förderung von Kindergärten in freier Trägerschaft

GG Art. 3, Art. 6 I; SGB VIII § 5; SGB VIII § 22 ff.; LKJHG § 1 KiTaG § 3, § 8; KiTaG § 3, § 8

**1. Bezuschusst eine Gemeinde Eltern in der Weise, dass diese von der Zahlung von Kindergartengebühren freigestellt werden, ist eine derartige Fördermaßnahme bzw. -praxis in rechtlicher Hinsicht nicht unmittelbar dem Regime der Kindergartenförderung und damit den einschlägigen Maßgaben des SGB VIII und des KiTaG unterstellt.**

**2. Eine Gemeinde darf jedoch mit dem Konzept einer direkten Förderung des Kindergartenbesuchs mittels einer Zuwendung an die Eltern das gesetzliche Konzept der Förderung der einzelnen Einrichtung, das ein plurales Leistungsangebot, das Wunsch- und Wahlrecht der Eltern und das Erziehungsbestimmungsrecht der Personensorgeberechtigten vorsieht (vgl. insbesondere BVerwG, Urt. v. 21.01.2010 – 5 CN 1.09) nicht unterlaufen. Dieses tut sie unter Verstoß gegen Art. 3 I GG, wenn sie Kinder, für welche die Eltern den Besuch eines freien Kindergartens vorsehen, von vornherein von der einschlägigen freiwilligen kommunalen Fördermaßnahme ausschließt.**

*VGH Mannheim, Urt. v. 23.2.2016 – 12 S 638/15*

**Zum Sachverhalt:** Die Bekl. und Berufungskl. begehrt die vollständige Abweisung der Klage der Kl. und BerufungsBekl. auf Erstattung der für ihre Kinder aufgewendeten Kindergarten- und Krippenbeiträge eines Waldorfkindergartens.

Am 13.3.2007 fasste der Gemeinderat der Bekl. die Entschließung, wonach die Aufgaben der Kindergärten die Betreuung, Bildung und Erziehung des Kindes zur Förderung seiner Gesamtentwicklung umfassten. Es sei unbedingt erforderlich, dass jedes Kind mindestens

das letzte Jahr vor der Einschulung regelmäßig den Kindergarten besuche, um die Schulreife durch gezielte Förderung zu erreichen. Erstrebenswert sei ein regelmäßiger, dreijähriger Kindergartenbesuch, damit eine kontinuierliche Förderung und Entwicklung in der Gruppe, entsprechend den Konzeptionen der Kindergärten, erfolge. Der Gemeinderat sehe deshalb einen dreijährigen Besuch des Kindergartens als Grundlage für die Gesamtentwicklung des Kindes und des damit verbundenen Angebots der Stadt als Grundversorgung an, die ab dem Kindergartenjahr 2007/2008 beitragsfrei angeboten werden solle, was nach weiterer Vorberatung in einer neuen Beitragsordnung festgelegt werden solle.

Mit Beschluss vom 15.5.2007 legte der Gemeinderat der Bekl. die monatlichen Elternbeiträge der städtischen Regelkindergärten für Kinder unter drei Jahren auf 86 EUR (Kindergartenjahr 2007/2008) bzw. auf 88 EUR (Kindergartenjahr 2008/2009) fest. Die gänzliche Elternbeitragsfreiheit führte er für Kinder ab Anfang des Monats ein, in dem das dritte Lebensjahr vollendet wird. Mit Beschluss vom 2.6.2009 wurden die Beiträge für das Kindergartenjahr 2009/2010 auf 92 EUR und für das Kindergartenjahr 2010/2011 auf 95 EUR angehoben.

Entsprechende Regelungen umfasst die Satzung der Bekl. über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die städtischen Kinderbetreuungseinrichtungen vom 19.4.2011. Dort heißt es in § 7 Nr. 8.1:

Für den Besuch eines Kindergartens, ausgenommen Ganztagesbetreuung, wird die monatliche Betreuungsgebühr wie folgt festgesetzt:

	Kindergartenjahr 2011/2012	Kindergartenjahr 2012/2013
über zwei Jahre	194,00 Euro	198,00 Euro
über drei Jahre	97,00 Euro	99,00 Euro

§ 7 Nr. 8.3 lautet:

... Kinder erhalten eine Gebührenermäßigung. Die Gebührenermäßigung wird ... Kindern in Form eines monatlichen Zuschusses in Höhe von 97,00 Euro (2011/2012) bzw. 99,00 Euro (2012/2013) gewährt. Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung wird der Zuschuss verrechnet.

Die beiden Kinder der Kl. ... und ... besuchten ab Januar 2008 bzw. ab Oktober 2009 den in freier Trägerschaft betriebenen Waldorfkindergarten im Ortsteil ... der Bekl.

Mit Schreiben vom 27.9.2011 beantragten die Kl. die Erstattung der für ihre Kinder seit Januar 2008 angefallenen „Kindergarten- und Krippengebühren“ für deren Betreuung im Waldorfkindergarten. Sie beriefen sich hierzu auf die bestehende Elternbeitragsfreiheit