



Brigitte Meier
Sozialreferentin

Frau Stadträtin Heike Kainz
Herrn Stadtrat Marian Offman

Stadtratsfraktion der CSU
Rathaus

22.06.2016

Verbot für Zweckentfremdung von Wohnraum im Zusammenhang mit Tourismus verbessern

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO
Anfrage Nr. 14-20 / F 00574 von Frau Stadträtin Heike Kainz
und Herrn Stadtrat Marian Offman
vom 03.05.2016, eingegangen am 09.05.2016

Gz.: S-III-W/BS-124

Sehr geehrte Frau Stadträtin Kainz,
sehr geehrter Herr Stadtrat Offman,

in Ihrer Anfrage vom 03.05.2016 führen Sie Folgendes aus:

„Die Zweckentfremdung von Wohnraum in München für Medizintouristen und über die einschlägigen Internetportale für Ferienwohnungen nimmt stetig zu. Dabei ist der Nachweis und in Folge die Untersagung durch die städtischen Behörden sehr schwierig und kann sich über mehrere Gerichtsinstanzen bis zur endgültigen Beendigung der Zweckentfremdung hinziehen.

In Hamburg und Berlin gibt es bereits Regelungen, welche die Durchsetzung der Beendigung und Zweckentfremdung durch die städtischen Behörden erleichtert.

Beispiel Hamburg:

Eine Wohnung kann nur dann als Ferienunterkunft angeboten werden, wenn es sich um den Erstwohnsitz des Vermieters handelt und dieser mehr als die Hälfte des Jahres selbst in der Wohnung lebt. Gesetzlich erlaubt ist es ebenfalls, weniger als die Hälfte der Wohnfläche zu vermieten, solange der Hauptmieter selbst noch in der Wohnung lebt. Das wäre zum Beispiel der Fall, wenn ein Rentnerpaar das ehemalige

Orleansplatz 11
81667 München
Telefon: 089 233-48640
Telefax: 089 233-48575

Kinderzimmer an Gäste vermietet. Mit diesen Regelungen könnten Eigentümer nicht selbstgenutzte Wohnungen nicht an Feriengäste vermieten. Dies würde für die Behörden den Nachweis der Zweckentfremdung erheblich erleichtern.“

Zu Ihrer Anfrage vom 03.05.2016 nimmt das Sozialreferat im Auftrag des Herrn Oberbürgermeisters im Einzelnen wie folgt Stellung:

Frage 1:

Könnte folgende Regelung für die Landeshauptstadt München festgelegt werden? Wohnungseigentümer dürfen ihre Wohnungen nur dann an Touristen vermieten, wenn diese Wohnung für sie den Erstwohnsitz darstellt und von ihnen selbst mehr als die Hälfte des Jahres bewohnt wird?

Antwort:

Für den Fall der kurzzeitigen Vermietung der ganzen Wohnung gelten in München wesentlich strengere Vorschriften als in Hamburg. In der Landeshauptstadt München ist die Vermietung der gesamten Wohnung zum Zwecke der kurzfristigen Vermietung an Touristen nur rund sechs Wochen im Jahr erlaubt.

Die Vermietung eines Zimmers in einer Wohnung, wie von Ihnen am Beispiel der Stadt Hamburg dargestellt, ist auch in München für einen unbegrenzten Zeitraum erlaubt, sofern es sich um einen untergeordneten Anteil der Wohnung handelt und der Eigentümer bzw. Hauptmieter die übrige Wohnung gleichzeitig als Hauptwohnung nutzt.

Die Hamburger Einschränkung, dass diese Genehmigung nur erteilt werden kann, wenn der Eigentümer seinen Erstwohnsitz dort hat, führt in der Praxis zu den bekannten erheblichen Nachweisproblemen, da auf die tatsächliche Art der Nutzung abzustellen ist. Die Angaben, die bei der Meldebehörde gemacht wurden, haben im Zweckentfremdungsverfahren lediglich Indiziencharakter. So deutet etwa das Vorhandensein einer weiteren Wohnung in näherer Umgebung nach der Rechtsprechung nicht zwingend auf die gewerbliche Nutzung einer der beiden Wohnungen hin. Hier ist jeder Einzelfall gesondert zu prüfen.

Frage 2:

Wurde die Durchsetzung einer solchen Regelung den Aufsichtsbehörden für die Landeshauptstadt München gegenüber bereits thematisiert?

Antwort:

Aufgrund eines Beschlusses des Sozialausschusses vom 05.06.2014 hat sich Herr Oberbürgermeister bezüglich einer Aufforderung zur Verschärfung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung auf Landesebene am 23.07.2014 an den Bayerischen Staatsminister des Innern, für Bau und Verkehr gewandt.

Eine in Frage 1 dargestellte Regelungsmöglichkeit war aus obigen Gründen nicht Gegenstand des Schreibens.

In seiner Antwort hat Herr Staatsminister Herrn Oberbürgermeister gebeten, bis zum 30.06.2016 über die Erfahrungen mit den derzeitigen Regelungen zur Fremdenbeherbergung sowie über dazu ergangene Gerichtsentscheidungen zu berichten. Des Weiteren soll dann auch geprüft werden, ob - und wenn ja - welche Regelungen anderer Bundesländer zum Zweckentfremdungsrecht in das bayerische Zweckentfremdungsgesetz übernommen werden sollen.

Frage 3:
Wenn ja, wie war die Reaktion?

Antwort:
Siehe Antwort auf Frage 2.

Frage 4:
Welche Vorkehrungen müsste die Stadtverwaltung treffen, um eine solche Regelung in die Zweckentfremdungsverordnung einzufügen?

Antwort:
Eine Änderung der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) ist durch Beschluss des Stadtrates möglich, sofern der Rahmen des bayerischen Landesgesetzes nicht überschritten wird.

Weitergehende Regelungen erfordern seitens des bayerischen Gesetzgebers zunächst eine entsprechende Erweiterung des Spielraums für den kommunalen Satzungsgeber durch eine Weiterentwicklung der Ermächtigungen im Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG).

Wie bereits in der Antwort zu Frage 2 ausgeführt, wird sich der Herr Oberbürgermeister hierzu zeitnah gegenüber dem Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr einlassen. Über den Inhalt dieser Rückmeldung werden Sie unterrichtet.

Der Stadtrat in seiner Gesamtheit wird darüber hinaus mit einer umfassenden Beschlussvorlage zur Zweckentfremdung von Wohnraum voraussichtlich nach der Sommerpause befasst werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Brigitte Meier
Berufsm. Stadträtin