

## **Zweckentfremdung von Wohnraum (I)**

Antrag Nr. 14-20 / A 02254  
der Stadtratsfraktion Freiheitsrechte Transparenz  
Bürgerbeteiligung vom 29.06.2016

### **Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07219**

1 Anlage

#### **Beschluss des Sozialausschusses vom 08.12.2016 (SB)**

Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

Mit Antrag vom 29.06.2016 der Stadtratsfraktion Freiheitsrechte Transparenz Bürgerbeteiligung wird der Stadtrat der Landeshauptstadt München aufgefordert, Herrn Oberbürgermeister Reiter die Herauslösung der Zuständigkeit für die Überwachung von Wohnraum (vgl. Wohnraumzweckentfremdungssatzung Nr. 999 Münchner Stadtrecht) aus dem Sozialreferat zu empfehlen und auf das Kreisverwaltungsreferat zu übertragen (siehe Anlage).

##### **1. Historie**

Seit 01.01.1972 gilt in der Landeshauptstadt München das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum. Die Zuständigkeit für die Überwachung des Zweckentfremdungsverbotess lag mit Ausnahme der Jahre 1979-1985 (in dieser Zeit war die Aufgabe dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zugeordnet) immer im Sozialreferat.

##### **2. Stellungnahme zu dem Antrag**

Grundsätzlich hat die Referatszuordnung keinen Einfluss auf die rechtlichen Handlungsmöglichkeiten der Landeshauptstadt München. Rechtsgrundlage in diesem Kontext ist und bleibt die Zweckentfremdungssatzung. Bei dem Vollzug des Zweckentfremdungsrechts handelt es sich nicht um eine polizeiliche Aufgabe bzw. um keine Aufgabenstellung im Bereich öffentliche Sicherheit und Ordnung. Es liegen kaum Berührungspunkte zum Kreisverwaltungsreferat vor (siehe dazu auch die Ausführungen zu 2.2, 2.3). Alle angesprochenen Arten der Zweckentfremdung von Wohnraum wurden und werden durch Ortsermittlungen der Außendienstmitarbeiterinnen und Außendienstmitarbeiter des Fachbereiches Bestandssicherung des Sozialreferates/Amt für Wohnen und Migration sowie durch Hinweise aus der

Bevölkerung ermittelt.

Im als Anlage beiliegenden Antrag wird von der Fraktion Freiheitsrechte, Transparenz und Bürgerbeteiligung vorgebracht, dass das Sozialreferat über keine eigenen Informationen zum Vollzug der Zweckentfremdungssatzung verfügt, sondern auf Informationen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung bzw. auf das Kreisverwaltungsreferat angewiesen sei.

Dazu nimmt das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration wie folgt Stellung:

### **2.1 Informationen über Leerstände durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung erhält im Rahmen seiner Aufgabenbereiche keine Hinweise über Leerstände bzw. ermittelt keine Leerstände im Stadtgebiet. Aufgrund des Vollzugs der Beschlüsse der Vollversammlung des Stadtrates vom 18.12.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13724) zur Wohnraumbewirtschaftung der Immobilien der Landeshauptstadt München wird federführend vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung in Zusammenarbeit mit dem Kommunalreferat, dem Sozialreferat und dem Referat für Arbeit und Wirtschaft ein halbjährlicher Bericht über städtische Wohnungsleerstände erstellt. Berichtet wird hierbei über länger als sechs Monate leerstehende Wohnungen. Informationen über sonstige Leerstände oder Zweckentfremdungen werden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung weder ermittelt noch an das Sozialreferat weitergegeben.

### **2.2 Informationen über gewerbliche Nutzungen als Büro etc. durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bzw. das Kreisverwaltungsreferat**

Die Nutzungsänderung einer Wohnung in ein Büro, eine Kanzlei etc. ist genehmigungspflichtig, auch wenn die dafür erforderlichen Umbaumaßnahmen bei bereits genehmigter Nutzung ggf. verfahrensfrei durchgeführt werden dürften. In manchen Fällen wird die erforderliche Baugenehmigung nicht im Referat für Stadtplanung und Bauordnung eingeholt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung erhält gelegentlich erst durch Hinweise der Kolleginnen und Kollegen aus der Zweckentfremdung Kenntnis über Nutzungsänderungen und Umbauten, die ohne Genehmigung durchgeführt wurden.

Bei den meisten Berufsgruppen, die gerade im Bereich Zweckentfremdung auftreten (z.B. Ärzte, Rechtsanwälte, Steuerberater o.ä.), ist nach § 6 Abs. 1 der Gewerbeordnung keine Anzeige/Anmeldung im Kreisverwaltungsreferat vorgesehen. Es stehen dem Kreisverwaltungsreferat/Abteilung Gewerbe daher keine Auskünfte über derartige Berufsgruppen zur Verfügung, die im Bereich Zweckentfremdung von Wohnraum verwendet werden könnten (telefonische Auskunft KVR -I/4, stellvertretender Abteilungsleiter Herr Magerl).

Gleichwohl gibt es natürlich eine Zusammenarbeit mit den Kolleginnen und Kollegen

des Kreisverwaltungsreferates, siehe dazu auch Ziffer 2.3.

### **2.3 Informationen über Ferienwohnungen durch das Kreisverwaltungsreferat**

Der Gewerbebegriff im Sinne des Gewerberechts ist nicht identisch mit dem Gewerbebegriff im Sinne des Zweckentfremdungsrechts.

In einer Anfrage aus dem Jahr 2014 des Sozialreferates an das Kreisverwaltungsreferat, Hauptabteilung I, Gewerbe bezüglich einer Unterstützung im Hinblick auf Vermittlungen illegaler Ferienwohnungen wurde von der zuständigen Abteilung des Kreisverwaltungsreferates festgestellt, dass erst bei der Vermittlung von mehr als

drei Ferienwohnungen ein Gewerbe im Sinne der Gewerbeordnung vorliegt und dafür eine Anmeldung erforderlich ist. Erfolgt trotzdem keine Anmeldung, wird dieser Tatbestand nur durch evtl. Hinweise aus der Bevölkerung dem Kreisverwaltungsreferat bekannt und dann ggf. geahndet.

Gewerbebeanmeldungen in diesem Bereich werden dem zuständigen Fachbereich Bestandssicherung im Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration im Rahmen der bestehenden engen Zusammenarbeit der Referate zugeleitet. Die Personen werden über die Rechtslage hinsichtlich der Zweckentfremdung schriftlich informiert.

Aktuell wurde eine Vereinbarung für das Sozialreferat für ein Leserecht der Gewerbedaten des Kreisverwaltungsreferates auf den Weg gebracht. In Kürze können damit einzelne Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des zuständigen Fachbereichs des Sozialreferates Einblick in die Gewerbebeanmeldungen im Bereich Vermittlung von Ferienwohnungen etc. nehmen. Besonders die Sonderermittlungsgruppe Ferienwohnungen erhofft sich von dem Leserecht eine zusätzliche Informationsquelle über professionelle Wohnungsvermittler von illegalen Ferienwohnungen.

Geprüft wird aktuell auch eine eventuelle Erweiterung des Leserechts für den Bereich Arbeiterunterkünfte.

### **3. Erfolgreicherer Vollzug durch das Kreisverwaltungsreferat**

Wie bereits unter Ziffer 2 ausgeführt, ändert die Zuordnung des betreffenden Aufgabengebiets zu einem anderen Referat nichts an den rechtlichen Möglichkeiten. Das Kreisverwaltungsreferat ist wie das Sozialreferat dem Verwaltungsrecht mit seinen Vorgaben unterworfen.

Auf die Dauer der Gerichtsverfahren kann die Landeshauptstadt München keinen Einfluss nehmen.

Die Ermittlungen gerade im Bereich Zweckentfremdung durch Vermietung als Ferienwohnungen nehmen sehr viel Zeit in Anspruch. Die Nutzung als Ferienwohnung muss zweifelsfrei über einen längeren Zeitraum nachgewiesen werden, da die kurzfristige Vermietung als Ferienwohnung für einen Zeitraum von

rund sechs Wochen im Jahr genehmigungsfrei ist. Darüber hinaus muss eindeutig erwiesen sein, dass es sich nicht nur um eine unentgeltliche Überlassung an Freunde bzw. Familienmitglieder handelt. Die Nutzung muss daher durch häufige Inaugenscheinnahmen vor Ort festgestellt und die verschiedenen Nutzerinnen und Nutzer auch angetroffen werden.

Städtereisende sind üblicherweise nur frühmorgens oder spätabends anzutreffen. Es sind daher nur zu diesen Zeiten Ortsermittlungen sinnvoll.

Eine erfolgreichere Überwachung der Zweckentfremdung von Wohnraum setzt, egal in welchem Referat, ausreichende personelle Ressourcen und eine geeignete technische Ausstattung voraus. Lange Verfahrensdauern aufgrund der Ausschöpfung aller rechtlichen Möglichkeiten durch die Verfügungsberechtigten der Wohnungen lassen sich durch die Verlagerung von Zuständigkeiten nicht verkürzen.

Die Verortung im Sozialreferat gewährleistet erforderlichenfalls schnelle Wege zu den übrigen Leistungen des Sozialreferates, wie z.B. zur Mietberatungsstelle, sozialen Leistungen wie Wohngeld, soziale Beratung usw. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden im Rahmen ihrer oftmals bereits langjährigen Außendiensttätigkeit von der Bevölkerung zu allen Themen rund um das Wohnen angesprochen, sobald diese sich als Mitarbeiterin bzw. Mitarbeiter des Sozialreferates vorstellen. Die Kolleginnen und Kollegen treten hier auch außerhalb ihrer eigentlichen Zuständigkeit als Auskunftsstelle des Sozialreferates auf und können häufig Ansprechpersonen für Fragen benennen etc. und sind somit wichtige Bindeglieder zwischen der Bürgerschaft und dem Sozialreferat.

### **Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung eines Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

### **Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen**

Die Beschlussvorlage ist mit dem Kreisverwaltungsreferat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Frauengleichstellungsstelle, dem Kreisverwaltungsreferat, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.



## **II. Antrag der Referentin**

1. Die Zuständigkeit für die Überwachung der Zweckentfremdung von Wohnraum verbleibt im Sozialreferat.
2. Der Antrag Nr. 14-20 / A 02254 der Stadtratsfraktion Freiheitsrechte Transparenz Bürgerbeteiligung vom 29.06.2016 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Christine Strobl  
Bürgermeisterin

Die Referentin

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin

**IV. Abdruck von I. mit III.**

über D-II-V/SP

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**

**an das Revisionsamt**

**an die Stadtkämmerei**

z.K.

**V. Wv. Sozialreferat**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. **An das Sozialreferat, S-III-MI/IK**

**An die Frauengleichstellungsstelle**

**An das Kreisverwaltungsreferat**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

z.K.

Am

I.A.