

**Gesetzliche Neuregelungen zur  
Zweckentfremdung**

Antrag Nr. 14-20 / A 02237

von Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Beatrix  
Zurek, Herrn StR Christian Amlong, Frau StRin  
Simone Burger, Frau StRin Anne Hübner, Herrn StR  
Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Bettina Messinger,  
Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Christian  
Vorländer vom 23.06.2016

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07137**

2 Anlagen

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

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**Zusammenfassung**

Mit Antrag vom 23.06.2016 von Herrn Stadtrat Christian Müller, Frau Stadträtin Beatrix Zurek, Herrn Stadtrat Christian Amlong, Frau Stadträtin Simone Burger, Frau Stadträtin Anne Hübner, Herrn Stadtrat Hans Dieter Kaplan, Frau Stadträtin Bettina Messinger, Herrn Stadtrat Alexander Reissl und Herrn Stadtrat Christian Vorländer wurde die Stadt München aufgefordert, sich für eine rasche Verlängerung und Novellierung des Bayerischen Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum einzusetzen  
(vgl. Anlage 1).

Die Mitglieder des Sozialausschusses des Stadtrates der Landeshauptstadt München wurden in der Sitzung am 07.07.2016 durch die Vorlage des Sozialreferates Nr. 14-20 / V 06116 umfassend über die Zweckentfremdung von Wohnraum durch Vermietung als Ferienwohnungen und die Arbeit der Sonderermittlungsgruppe Ferienwohnungen informiert. Dabei wurden auch die Schwierigkeiten bei der Umsetzung der zweckentfremdungsrechtlichen Vorschriften aufgezeigt.

Der Sozialausschuss hat in dieser Sitzung am 07.07.2016 beschlossen, dass der Oberbürgermeister gebeten wird, sich gegenüber der Bayerischen Staatsregierung und gegenüber dem Bayerischen Landtag für eine Fortentwicklung des Bayerischen Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum einzusetzen. Das Zweckentfremdungsrecht muss nach Auffassung des Sozialreferates an diversen Stellen

verschärft werden, damit der Wohnraumbestandsschutz effektiv erfolgen kann und Zuwiderhandlungen unterbunden und entsprechend geahndet werden können. Dieser Bitte ist der Oberbürgermeister mit Schreiben vom 01.08.2016 nachgekommen (vgl. Anlage 2).

Zu den in oben genannten Antrag aufgeführten Einzelpunkten wird Folgendes mitgeteilt:

- „Eine Erweiterung der Auskunftsrechte der Verwaltung“  
Eine Erweiterung der gesetzlich normierten Auskunftsrechte nach Art. 4 Satz 1 Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) i.V.m. § 12 Abs. 1 Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) ist dringend notwendig. Bislang müssen nur die dinglichen Verfügungsberechtigten/die Besitzerinnen und Besitzer des betroffenen Wohnraumes Auskünfte erteilen bzw. Unterlagen vorlegen. Für die Ermittlungen im Bereich der sogenannten Ferienwohnungen wäre es daher von Nöten, dass grundsätzlich auch die Dienstanbieter von Plattformen wie Airbnb oder ähnliche zur Auskunftserteilung über die Miet- und Eigentumsverhältnisse der betroffenen Liegenschaften und zur Vorlage von Unterlagen verpflichtet wären. Ähnliche Befugnisse befinden sich bereits im Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz und auch im Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetz. Ein wesentlicher Aspekt wäre hierbei auch, wenn der Kreis der Mitwirkungspflichtigen um die Verwalterinnen und Verwalter und Vermittlerinnen und Vermittler erweitert werden würde. Diese Aspekte wurden im Schreiben des Oberbürgermeisters an Herrn Staatsminister Herrmann entsprechend dargelegt.
- „Eine Erweiterung der Tatbestände der Ordnungswidrigkeit“  
Das Sozialreferat hält es, ebenso wie die Antragsteller, für unabdingbar, dass eine Erweiterung der Tatbestände der Ordnungswidrigkeiten vorgenommen wird (Art. 5 ZwEWG i.V.m. § 14 ZeS). Damit bestünde die Möglichkeit, analog zu den Regelungen in Hamburg und Berlin, bereits das Bewerben/Anbieten einer Wohneinheit als Ferienwohnung zu verfolgen und zu ahnden. Damit könnten langwierige Ermittlungen zur Feststellung der konkreten Nutzungsverhältnisse obsolet werden und die Verfahrensdauer würde entsprechend verkürzt. Auch wäre es sinnvoll, eine Entfernungspflicht von ordnungswidrigen Angeboten und Werbungen im Internet durch die Plattformbetreiber vorzusehen. Daneben wäre es richtig, die Verletzung von Mitwirkungspflichten (Art. 4 Satz 1 ZwEWG i.V.m. § 12 ZeS) mit einem Bußgeld zu sanktionieren, um die Verfahren, die faktisch oftmals durch eine sehr verspätete Vorlage von Unterlagen in die Länge gezogen werden, drastisch zu verkürzen. Auch diese Überlegung wurde im Schreiben des Oberbürgermeisters vom

01.08.2016 entsprechend an das Bayerische Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr weitergeleitet.

- „Eine Erhöhung des Bußgeldrahmens auf 100.000 €“

Das Sozialreferat hält es für richtig, den Bußgeldrahmen, über den im Stadtratsantrag formulierten Bußgeldsatz von 100.000 € hinaus sogar auf 500.000 € zu erweitern. Hintergrund ist der Gedanke, den Bußgeldrahmen des Zweckentfremdungsrechtes an den Bußgeldrahmen des Baurechtes anzugleichen.

Im Schreiben des Oberbürgermeisters vom 01.08.2016 wurde dieser Gedanke entsprechend formuliert. Darüber hinaus besteht eine intensive Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission, um bei allen Fällen, in denen dies rechtlich machbar ist, ggf. den höheren Bußgeldrahmen des Baurechts anwenden zu können.

- „Die Möglichkeit eines schnellen Einschreitens aufgrund der Eilbedürftigkeit des zweckentfremdungsrechtlichen Verfahrens sowie die Klärung der Möglichkeiten einer Räumung“

Auch das Sozialreferat ist der Ansicht, dass aufgrund der Eilbedürftigkeit der zweckentfremdungsrechtlichen Verfahren die gesetzliche Anordnung des Sofortvollzugs grundsätzlich möglich sein sollte. Bislang muss die Anordnung des Sofortvollzuges im Einzelfall begründet werden und ist daher entsprechend gerichtlich prüfbar.

Daneben bereitet vor allem die Durchsetzung der angeordneten Maßnahmen grundsätzlich Probleme. Insbesondere die Möglichkeit zur tatsächlichen Räumung einer Wohnung im Wege einer Ersatzvornahme bereitet hier Schwierigkeiten. Hier gibt es immer wieder Gerichtsurteile, die festlegen, dass die Räumung einer Wohneinheit aufgrund des Besitzrechtes aus dem Mietvertrag nur durch die Besitzerin/den Besitzer selbst erfolgen könne. Die Korrektur des gesetzlichen Rahmens der Vollstreckungsmöglichkeiten in diesem Kontext ist dringend erforderlich. Dies ist, genauso wie der oben beschriebenen Aspekt der gesetzlichen Anordnung des Sofortvollzugs im Schreiben des Oberbürgermeisters an Herrn Staatsminister Herrmann entsprechend formuliert.

- „Die Ausdehnung des Zweckentfremdungsrechts auf alle Wohnungen“

Gemäß Art. 2 Satz 3 ZW EWG bedarf es einer Genehmigung zur Zweckentfremdung nicht, wenn eine Wohnung nach dem 31.05.1990 unter wesentlichem Bauaufwand aus Räumen geschaffen wurde, die anderen als Wohnzwecken dienen. Hier ist das Sozialreferat, genau wie im Antrag der SPD gefordert, ebenfalls der Ansicht, dass diese Einschränkung im betreffenden Gesetzestext ersatzlos gestrichen werden muss. Es ist aus Sicht des Sozialreferates nämlich nicht zielführend, wenn Räumlichkeiten, die im Maximalfall

vor fast 30 Jahren umgebaut worden sind, wegen eines so lange zurückliegenden Bauaufwandes dem Zweckentfremdungsrecht nicht unterliegen sollten. Daher wurde auch auf diese erforderliche Gesetzesänderung im Schreiben des Oberbürgermeisters vom 01.08.2016 hingewiesen.

Daneben sei an dieser Stelle noch einmal darauf hingewiesen, dass die Landeshauptstadt München sich bereits mit Schreiben vom 23.07.2014 an Herrn Staatsminister Herrmann wegen einer Verschärfung des Zweckentfremdungsrechtes gewandt hat. Auch die damals angesprochenen Aspekte haben weiterhin ihre Gültigkeit. Es handelt sich dabei um folgende Änderungs-/Ergänzungsvorschläge des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum:

- Art. 2 Nr. 2 ZwEWG  
„baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist“, Ergänzung: „oder aufgrund abweichender Nutzung nicht mehr zur Verfügung steht.“
- Art. 2 Nr. 3 ZwEWG  
„nicht nur vorübergehend“ (gewerblich oder gewerblich veranlasst wird gestrichen)  
„für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird,“
- Art. 2 Nr. 5 ZwEWG neu  
„möbliert zum vorübergehenden Aufenthalt von Personen vermietet wird, sofern die hierfür verlangte Miete mehr als 15% der ortsüblichen Miete für vergleichbare dauerhaft vermietete Wohnungen liegt.“
- Art. 2 Nr. 5 wird Nr. 6 ZwEWG

Zur weiteren Klarstellung wird im Einzelnen nochmals auf folgende Fragestellungen eingegangen:

- „Die Verhängung von Zwangsgeldern sollte so oft wie möglich und so hoch wie möglich erfolgen“.  
Das entspricht dem ständigen Verwaltungsvollzug. Das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration verfügt in jedem Verwaltungsakt die höchst möglichen Zwangsgelder.
- „Jede Nutzungsuntersagung sollte direkt mit Sofortvollzug und Zwangsgeldandrohung (direkt nach 6 Wochen) verbunden werden“.  
Jede Anordnung des Sofortvollzuges ist in jedem Einzelfall zu begründen [§ 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO)].  
Sie ist gerichtlich überprüfbar. Soweit vertretbar wird jede Nutzungsuntersagung bereits jetzt mit Sofortvollzug verbunden. Insbesondere in den Fällen des „Medizintourismus“, in denen bereits eine gerichtliche Überprüfung erfolgte (vgl. zum Beispiel Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtes vom 29.07.2015, M 9 K 14.5596 und Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 07.12.2015, 12 ZB 15.2287) war in jedem Fall der Sofortvollzug angeordnet. Ebenso erfolgt

bereits jetzt in jedem Fall eine Zwangsgeldandrohung. Die Fristen sind stets nach Sachlage festzusetzen, werden aber so kurz wie vertretbar gehalten (in der Regel sechs Wochen).

Herr Oberbürgermeister Reiter hat in dem Schreiben vom 01.08.2016 den Bayerischen Staatsminister des Inneren, Bau und Verkehr, Herrn Herrmann, unter anderem bereits die gesetzliche Anordnung des Sofortvollzuges vorgeschlagen.

- „Ordnungswidrig handelt, wer Auskünfte nach § 12 Abs. 1 ZeS nicht, nicht richtig oder nicht vollständig vorlegt“.

Herr Oberbürgermeister Reiter hat in dem Schreiben vom 01.08.2016 auf Empfehlung des Sozialreferates unter Ziffer 2 die Erweiterung des Ordnungswidrigkeiten-Tatbestandes bereits angeregt (siehe Anlage 2).

- „Die Dienstanbieter sollen verpflichtet werden, bei Angeboten von Wohnungen in Internetportalen die vollständige Adresse der Wohnung und des Anbieters anzugeben. Der Verstoß gegen diese Verpflichtung sollte als Ordnungswidrigkeit geahndet werden“.

Herr Oberbürgermeister Reiter hat in dem Schreiben vom 01.08.2016 unter Ziffer 1 die Erweiterung der gesetzlich normierten Auskunftsrechte gefordert. Aus Gründen des Persönlichkeitsrechts und des Datenschutzes kann die Offenlegung der kompletten Adresse im Internetportal nicht verlangt werden. Die Forderung an den Plattformbetreiber, die vollständige Adresse auf Anforderung mitzuteilen, wurde ebenfalls bereits formuliert (siehe Anlage 2).

Herr Oberbürgermeister Reiter hat in seinem Schreiben an Herrn Staatsminister Herrmann angeregt, Regelungen hinsichtlich der Erweiterung des Ordnungswidrigkeiten-Tatbestandes und der Entfernungspflicht von ordnungswidrigen Angeboten durch die Plattformbetreiber aus dem Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz zu übernehmen.

### **Anhörung des Bezirksausschusses**

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

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

## **II. Antrag der Referentin**

1. Die Ausführungen des Sozialreferates zu den rechtlichen Möglichkeiten, zum Vollzug und zu den Anstrengungen eine Verschärfung des Zweckentfremdungsgesetzes auf Länderebene zu erreichen werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Antrag Nr. 14-20 / A 02237 von Herrn Stadtrat Christian Müller, Frau Stadträtin Beatrix Zurek, Herrn Stadtrat Christian Amlong, Frau Stadträtin Simone Burger, Frau Stadträtin Anne Hübner, Herrn Stadtrat Hans Dieter Kaplan, Frau Stadträtin Bettina Messinger, Herrn Stadtrat Alexander Reissl, Herrn Stadtrat Christian Vorländer vom 23.06.2016 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 die Stadtkämmerei**

**an das Revisionsamt**

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**

z.K.

Am

I.A.