

## **Online-Petition**

### **„Wohnraum für Münchner statt für Medizintouristen – Durchsetzung der Zweckentfremdungssatzung“**

#### **Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07262**

3 Anlagen

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

Öffentliche Sitzung

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

Am 13.05.2016 hat Frau Bürgermeisterin Christine Strobl eine Online-Petition, initiiert von Frau Peggy Schön, entgegengenommen (Anlage 1). Die Petition gilt damit als offiziell eingereicht. Forderung der Online-Petition ist eine Verschärfung und vor allem entschlossene Durchsetzung der Zweckentfremdungssatzung der Stadt München.

In den folgenden Ziffern 1 – 4 werden die einzelnen Punkte der Petition wiedergegeben (in Fettdruck) und durch Stellungnahmen des zuständigen Fachbereichs im Sozialreferat/ Amt für Wohnen und Migration ergänzt.

- 1. Die Zweckentfremdungssatzung der Stadt München muss dahingehend ergänzt werden, dass die Problematik des Medizintourismus als Regelbeispiel berücksichtigt wird.**

#### **Stellungnahme Sozialreferat**

Vorab wird darauf hingewiesen, dass die vorgeschlagene Ergänzung der Satzung eine Gesetzesänderung voraussetzt.

Im derzeit stattfindenden Austausch mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr zur Verschärfung des Zweckentfremdungsrechts werden auch die Voraussetzungen der Zweckentfremdung bei Vermietung an Touristen behandelt. Sinnvoll wäre allerdings, mit einer Gesetzes- bzw. Satzungsänderung nicht nur die Fälle des Medizintourismus zu regeln. Die Vermietung an Touristen über Ferienwohnungsportale müsste ebenfalls erfasst werden. Es wäre damit für alle relevanten Sachverhalte geregelt, wann – d.h. bei Vorliegen welcher Indizien – die Vermietung von Wohnraum an Touristen eine Zweckentfremdung darstellt.

Eine derartige Gesetzes- bzw. Satzungsänderung würde für sich alleine nach momentanem Stand keine erheblichen Verwaltungsvollzugserleichterungen mit sich bringen. Denn schon bislang gibt es eine gefestigte Rechtsprechung, dass Räumlichkeiten insbesondere bei Überlassung an sogenannte Medizintouristen zweckfremd genutzt werden (siehe auch Ziffer 2).

Die Schwierigkeiten bestehen zumindest aus derzeitiger Sicht nicht bei der Frage, ob eine Zweckentfremdung vorliegt, sondern im Vollzug der gerichtlichen und behördlichen Entscheidungen.

- 2. Der Stadtrat soll den Gesetzgeber auffordern, die Satzungsermächtigung um den Punkt des Medizintourismus zu erweitern. Die städtische Verwaltung soll alle rechtlichen (vor allem verwaltungsrechtliche Zwangsmaßnahmen wie Ersatzvornahme d.h. Zwangsräumung) und personellen Möglichkeiten ausschöpfen, die Prozesse zu beschleunigen.**

#### **Stellungnahme Sozialreferat**

Bei der überwiegenden Nutzung von Wohnungen als Unterkünfte für Medizintouristen handelt es sich unstrittig um Zweckentfremdungen im Sinne der Zweckentfremdungssatzung.

Dies wurde inzwischen durch mehrere Urteile des Verwaltungsgerichts München und des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes bestätigt (z.B. BayVGH, Beschluss vom 07.12.2015, Az. 12 ZB 15.2287; vom 07.06.2016, Az. 12 ZB 16.874; vom 02.08.2016, Az. 12 CS 16.969; VG München, Urteil vom 29.07.2015, Az. M 9 K 14.5596; Beschluss vom 03.05.2016, Az. M 9 S 16.1150).

Probleme bereitet der Vollzug der gerichtlichen und behördlichen Entscheidungen. Dies wurde in der Beschlussvorlage Nr. 14-20 / V 06116 vom 07.07.2016 dem Stadtrat ausführlich dargestellt.

Dieser Sachverhalt wurde von der Verwaltung gegenüber der Initiatorin der Online-Petition schriftlich und telefonisch erläutert.

Auf die lange Verfahrensdauer aufgrund der Inanspruchnahme aller rechtlich zulässigen Möglichkeiten durch die Rechtsbeistände der Adressaten der Nutzungsuntersagungen hat die städtische Verwaltung keinen Einfluss.

Mit o.g. Beschluss des Sozialausschusses des Stadtrates der Landeshauptstadt München vom 07.07.2016 wurde Herr Oberbürgermeister Reiter vom Stadtrat der Landeshauptstadt München gebeten, sich mit der Bitte um Ergänzungen bzw. Änderungen am Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwWEG) an Herrn Staatsminister Herrmann zu wenden.

Das entsprechende Schreiben des Herrn Oberbürgermeister Reiter vom 01.08.2016 liegt als Anlage 2 der Beschlussvorlage bei.

Folgende Vorschläge zur Verschärfung des Gesetzes würden bei Umsetzung insbesondere im Bereich des Medizintourismus Wirkungen entfalten:

- Fehlende Mitwirkung von Verfahrensbeteiligten soll mit einem Bußgeld geahndet werden können.
- Die bisher gesetzlich normierten Auskunftsrechte sollen erweitert werden.
- Der Bußgeldrahmen soll dem Bußgeldrahmen des Baurechts angeglichen und auf 500.000 € erweitert werden.
- Aufgrund der Eilbedürftigkeit der Verfahren sollte die gesetzliche Anordnung des Sofortvollzugs erfolgen. Bisher muss diese im Einzelfall begründet werden und ist gerichtlich überprüfbar.
- Schaffung eines speziellen Vollstreckungsregimes, insbesondere Schaffung der Möglichkeit der Durchführung von Räumungen.

Die Sonderermittlungsgruppe Ferienwohnungen ist seit Jahresbeginn 2016 mit fünf Kolleginnen und Kollegen sowie einer Teamleitung in Teilzeit mit der Verfolgung illegaler Ferienwohnungen im gesamten Stadtgebiet München beschäftigt. Aufgrund der Dringlichkeit und Bedeutung dieser Problematik hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München in seiner Sitzung am 20.07.2016 (Beschlussvorlage Nr. 14-20 / V 04343) die Aufstockung des Personals um zwei weitere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschlossen. Nach einer ersten Bestandsaufnahme der Sonderermittlungsgruppe, die dem Stadtrat am 07.07.2016 vorgestellt wurde (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06116), wurde eine erneute Befassung des Stadtrats mit der Bitte um Schaffung weiterer Stellen geplant.

Diese Vorlage, verbunden mit den Anträgen von verschiedenen Stadträtinnen und Stadträten aus der SPD-Fraktion zur Gründung einer Plattform zur Meldung von Leerständen bzw. ungenehmigten Nutzungen von Mietwohnungen, wurde dem Stadtrat am 13.10.2016 zur Entscheidung vorgelegt. Darin wurden drei weitere Stellen für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschlossen. Über den Zeitpunkt der Stellenbesetzungen kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussage getroffen werden.

Auf die Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07137, die ebenfalls in der heutigen Sitzung behandelt wird und den Antrag Nr. 14-20 / A 02237 von Mitgliedern der Stadtratsfraktion der SPD vom 23.06.2016 zum Inhalt hat, wird verwiesen. In genanntem Antrag spricht sich die SPD dafür aus, sich für eine rasche Verlängerung und Novellierung des Bayerischen Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum einzusetzen.

- 3. Der maximale Rahmen der Verhängung des Bußgelds (50.000 €) muss ausgeschöpft werden.**

#### **Stellungnahme Sozialreferat**

Bekannt gewordene Verstöße gegen die Zweckentfremdungssatzung werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten konsequent geahndet.

Aktuell (zum Zeitpunkt der Erstellung der Beschlussvorlage) hat die Bußgeldstelle des Amtes für Wohnen und Migration in 45 Fällen der ungenehmigten Nutzung als Ferienwohnungen ausschließlich auf Grund der Verstöße gegen die Zweckentfremdungssatzung Bußgeldbescheide mit einer Höhe von insgesamt 228.116 € erlassen. In Fällen des Medizintourismus bewegte sich das verhängte Bußgeld dabei zwischen 7.000 € und 50.000 €.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das verhängte Bußgeld immer abhängig ist von der Bedeutung der Ordnungswidrigkeit, dem Vorwurf, der die Täterin bzw. den Täter trifft, und von den wirtschaftlichen Verhältnissen der Täterin oder des Täters festgesetzt werden muss.

Bei Fällen von Zweckentfremdung von Wohnraum durch Vermietung als Ferienwohnung in Tateinheit mit einem Verstoß gegen die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung liegt die Zuständigkeit für die Durchführung eines Bußgeldverfahrens bei der Bußgeldstelle des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, da dort der höhere Bußgeldrahmen besteht. Es besteht daher in geeigneten Einzelfällen eine intensive Zusammenarbeit zwischen beiden Referaten, um Verstöße gegen das Zweckentfremdungsrecht nicht nur mit dem höchst möglichen Bußgeld zu ahnden, sondern auch den Verwaltungsvollzug so effektiv wie möglich zu gestalten.

Im Übrigen ist hier nochmals auf das Schreiben von Herrn Oberbürgermeister Reiter an Herrn Staatsminister Herrmann zu verweisen (Anlage 2): unter Ziffer 3 wird die Erhöhung des Bußgeldrahmens auf 500.000 € (analog dem Baurecht) gefordert.

- 4. Des weiteren ist in allen städtischen Kliniken der Stadt München sicherzustellen, dass bei den Medizintouristen nicht für die private Unterkunft in zweckentfremdeten Wohnungen geworben wird. Der Stadtrat fordert die Krankenhausverwaltung auf, jene Büros in den städtischen Krankenhäusern zu kündigen, welche aktive Werbung für die privaten Unterkünfte machen und/oder diese vermitteln.**

#### **Stellungnahme Stadtkämmerei**

Die Stadtkämmerei als Betreuungsreferat der Städtischen Kliniken München nimmt in Abstimmung mit der Geschäftsführung der Städtischen Klinikum München GmbH (StKM) hierzu wie folgt Stellung (siehe auch Anlage 3):

„Das Städtische Klinikum München ist im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge in erster Linie für die Versorgung von Patienten in München da und wirbt nicht aktiv um ausländische Patienten oder gar einen Aufenthalt in privaten Unterkünften. Ankommende Patienten aus dem Ausland sollen jedoch adäquat betreut werden. Dies übernimmt für die StKM die Europe Health GmbH. Ein Büro der Europe Health für die sog. Medizintouristen existiert lediglich im Klinikum Bogenhausen. Europe Health hat auf Verlangen der Geschäftsführung der StKM schriftlich bestätigt, dass weder selbst Wohnungen für Medizintouristen angemietet seien noch Kontakte oder Kooperationen mit Anbietern von privatem Wohnraum für Medizintouristen bestehen. Vielmehr distanziert sich Europe Health ausdrücklich von privaten Anbietern von Wohnraum. Dieses Schreiben vom 15.02.2016 liegt der Stadtkämmerei vor. Darüber hinaus hat die Geschäftsführung der StKM geplant, die Kioske, Cafes, Geschäfte sowie Infotheken und Pforten aller Klinikstandorte schriftlich anzuweisen, dass Werbung bzw. das Auslegen von Infomaterial und Flyern mit Hinweisen auf privaten Wohnraum für Medizintouristen strikt untersagt ist.“

### **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 Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der Stadtkämmerei als Betreuungsreferat der Städtischen Kliniken München abgestimmt. Die Stellungnahme der Stadtkämmerei ist als Anlage 3 der Beschlussvorlage beigefügt.

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

## **II. Antrag der Referentin**

1. Die Petition wird zur Kenntnis genommen.
2. Dem Antrag der Petentin aus Ziffer 3 und 4 wird bereits entsprochen.
3. Dem Antrag der Petentin aus Ziffer 1 und 2 wurde dahingehend entsprochen, dass die Forderungen der Online-Petition bereits mit Schreiben von Herrn Oberbürgermeister Reiter an Herrn Staatsminister Herrmann übermittelt wurden.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, der Petentin das Ergebnis der Stadtratsbefassung mitzuteilen.
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl  
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin

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

Über D-II-V/SP

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**

**an die Stadtkämmerei, HAI/1**

**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**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

z.K.

Am

I.A.