

Anlage 2

gefertigt	W. Bartsch
versandt am	02.08.16



Landeshauptstadt
München
Oberbürgermeister

Landeshauptstadt München, Oberbürgermeister, 80313 München

Dieter Reiter

Herrn Staatsminister
Joachim Herrmann ✓
Bayerisches Staatsministerium des Inneren, für
Bau und Verkehr
Odeonsplatz 3
80539 München

Datum

01. AUG. 2016

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Unser Zeichen: BOB-Wi- 6820-14-0015

Sehr geehrter Herr Staatsminister Herrmann,

ich nehme Bezug auf Ihr Schreiben vom 08.08.2014 und kann Ihnen nun den Erfahrungsbericht des Sozialreferates der Landeshauptstadt München über den Vollzug der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungssatzung, ZeS) vorlegen (s. Anlage: Beschluss des Sozialausschusses des Stadtrates der Landeshauptstadt München vom 07.07.2016).

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München bat mich mit Beschluss vom 07.07.2016 darum, mich mit der Bitte um Ergänzung bzw. Änderungen des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsgesetz, ZWewG) an Sie zu wenden.

Erfreulicherweise stehen der Freistaat Bayern und die Landeshauptstadt München zu diesem Thema in regelmäßigem Kontakt. Ich begrüße daher ausdrücklich Ihre aktuellen Bestrebungen, das Zweckentfremdungsrecht zu verschärfen (vgl. SZ vom 15.07.2016) und bitte Sie daher, die nachstehenden Vorschläge umzusetzen, damit ein straffer Vollzug des Zweckentfremdungsverbotes erfolgen kann. Der Wohnraumbestandsschutz ist ein wichtiger Bestandteil, um unerwünschten Entwicklungen auf dem bereits äußerst angespannten Münchner Wohnungsmarkt gegenzusteuern.

Daher muss das zur Verfügung stehende rechtliche Instrumentarium so durchsetzungsstark wie nur möglich gestaltet werden.

Rathaus, Marienplatz 8
80331 München
Telefon: 233-92459
Telefax: 233-27290

Folgende Anpassungen hält die Landeshauptstadt München für sinnvoll und notwendig:

1. Erweiterung der gesetzlich normierten Auskunftsrechte

Wichtig ist zunächst die Erweiterung der gesetzlich normierten Auskunftsrechte (Art. 4 Satz 1 ZWEG i. V. m. § 12 Abs. 1 ZeS). Bislang haben nur die dinglich Verfügungsberechtigten und die Besitzerinnen und Besitzer des betroffenen Wohnraums Auskünfte zu erteilen bzw. Unterlagen vorzulegen. Insbesondere für die Ermittlungen im Bereich der sog. Ferienwohnungen wäre es eine erhebliche Erleichterung, wenn grundsätzlich auch Dienstanbieter von Telemedien wie airbnb o. ä. zur Auskunftserteilung und zur Vorlage von Unterlagen verpflichtet werden könnten.

Zweck ist, dass Vermieterinnen und Vermieter, die im Internet keine Adresse angeben, besser ausfindig gemacht werden können. Von einer solchen Regelung dürfte auch ein gewisser Abschreckungseffekt ausgehen. Ähnliche Befugnisse finden sich bereits im Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz und – seit Kürzem – auch im Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetz. Auch der Kreis der Mitwirkungspflichtigen könnte um Verwalterinnen und Verwalter und Vermittlerinnen und Vermittler ergänzt werden.

2. Erweiterung des Ordnungswidrigkeiten-Tatbestandes

Hier erscheint im Einzelnen Folgendes angezeigt:

2.1 Ebenso sollte eine Erweiterung des Ordnungswidrigkeiten-Tatbestandes vorgenommen werden (Art. 5 ZWEG i. V. m. § 14 ZeS). So bestünde die Möglichkeit – ebenfalls analog der Regelungen in Hamburg und Berlin – bereits das Anbieten bzw. das Bewerben einer Wohneinheit als Ferienwohnung zu verfolgen und zu ahnden. Die langwierigen Ermittlungen zur Feststellung der konkreten Nutzungsverhältnisse würden entfallen und die Verfahrensdauer würde verkürzt.

2.2 Die Regelungen im Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz und im Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetz sehen auch eine Entfernungspflicht von ordnungswidrigen Angeboten und Werbung im Internet durch die Plattformbetreiber vor.

2.3 Ferner werden die Verfahren insbesondere im Bereich des Medizintourismus durch verspätete Vorlage von Unterlagen sehr in die Länge gezogen. In vielen Fällen erfolgt keinerlei Mitwirkung. Zweckdienlich wäre es hier, die Verletzung der Mitwirkungspflichten (Art. 4 Satz 1 ZWEG i. V. m. § 12 Abs. 1 ZeS) mit einem Bußgeld zu sanktionieren.

3. Erweiterung des Bußgeldrahmens

Der Bußgeldrahmen sollte dem Bußgeldrahmen des Baurechts angeglichen und auf 500.000 € erweitert werden.

4. Gesetzliche Anordnung des Sofortvollzugs

Aufgrund der Eilbedürftigkeit in den zweckentfremdungsrechtlichen Verfahren sollte die

gesetzliche Anordnung des Sofortvollzugs erfolgen. Bislang muss die Anordnung des Sofortvollzugs im Einzelfall begründet werden und ist gerichtlich überprüfbar.

5. Spezielles Vollstreckungsregime, insbesondere Schaffung der Möglichkeit der Durchführung von Räumungen

Besondere Probleme bereitet weniger der Erlass unterbindender Verfügungen, sondern vielmehr deren Durchsetzung. Die Praxis hat gezeigt, dass es insbesondere an der Möglichkeit zur tatsächlichen Räumung in Kombination mit einer zivilrechtlichen Gestaltungskompetenz mangelt.

Zur Darlegung des zeitlichen und personellen Aufwands sowie der rechtlichen Probleme wird beispielhaft ein laufender Fall dargestellt, dessen Bearbeitung noch vor Gründung der Sonderermittlungsgruppe begonnen hat:

Der Erlass der Nutzungsuntersagung aufgrund einer Zweckentfremdung der Wohnung durch Vermietung an sog. „Medizintouristen“ erfolgte am 18.11.2014 mit Anordnung des Sofortvollzugs (zum Erlass dieser Nutzungsuntersagung waren vorausgehende Ermittlungen über einen Zeitraum von mehreren Monaten erforderlich). Der Bescheidsadressat klagte gegen diese Anordnung.

Das Verwaltungsgericht München wies mit Urteil vom 29.07.2015 die Klage ab.

Die Ablehnung des Antrags auf Zulassung der Berufung durch den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof erfolgte am 07.12.2015.

Seither betreibt die Landeshauptstadt München die Vollstreckung des nunmehr rechtskräftigen Urteils. Es erfolgte die Androhung zweier Zwangsgelder. Über die Rechtmäßigkeit der zweiten Zwangsgeldandrohung und der Fälligkeit des ersten Zwangsgeldes entschied das Verwaltungsgericht München am 24.02.2016.

Die dagegen gerichteten Klagen wurden abgewiesen.

Da die zweckfremde Nutzung der Wohnung nicht beendet wurde, wurde mit Bescheid vom 08.03.2016 die Ersatzvornahme angedroht. Gegen diesen Bescheid wurde am 29.03.2016 Klage vor dem Verwaltungsgericht München eingereicht.

In seiner Eilentscheidung vom 26.04.2016 hat das Bayerische Verwaltungsgericht zu Gunsten des Antragstellers entschieden.

Die von der Landeshauptstadt München eingelegte Beschwerde vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (zweite und letzte Instanz) wurde am 09.05.2016 zurückgewiesen.

Die Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichts zugunsten des Antragstellers wurde mit folgender Begründung bestätigt: Das Entfernen der „Medizintouristen“ aus der Wohneinheit sei aufgrund deren Besitzrechts aus dem Mietvertrag mit dem

Antragsteller mit dem gleichen rechtlichen (und nicht lediglich tatsächlichen) Erfolg nicht durch einen Dritten wie die Landeshauptstadt möglich, sondern nur durch den Antragsteller selbst. Im Übrigen habe Letzterer die Möglichkeit, die zweckfremde Nutzung auch anders – nämlich zum Beispiel durch langfristige Vermietung – zu beenden. Im Ergebnis musste die bereits terminierte Räumung zurückgenommen werden. Die bereits erteilten Aufträge an diverse Firmen (Schlüsseldienst, Spedition) sowie an die örtliche Polizeiinspektion mussten storniert werden.

Dies bedarf meines Erachtens der Korrektur im Rahmen eines besonderen Vollstreckungsregimes.

6. **Art. 2 Satz 3 ZWEWG** („Einer Genehmigung bedarf es nicht für die anderweitige Verwendung von Wohnraum, der nach dem 31. Mai 1990 unter wesentlichem Bauaufwand aus Räumen geschaffen wurde, die anderen als Wohnzwecken dienen.“) sollte ersatzlos gestrichen werden.

Es ist nicht zielführend, wenn Räumlichkeiten, die vor fast 30 Jahren umgebaut wurden, wegen eines so lange zurück liegenden Bauaufwandes dem Zweckenfremdungsrecht nicht unterliegen sollten. Allenfalls wäre über eine dynamische Fristenregelung nachzudenken.

7. Ich hatte mich bereits mit Schreiben vom 23.07.2014 wegen einer Verschärfung des Gesetzes an Sie gewandt. Zum damaligen Zeitpunkt sahen Sie keinen Bedarf für eine Verschärfung des Gesetzes.

Die damaligen Forderungen halte ich weiterhin für gerechtfertigt und darf sie an dieser Stelle wiederholen:

- 7.1 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,“
- 7.2 Art.2 Nr. 3 ZWEWG:
„nicht nur vorübergehend“ (gewerblich oder gewerblich veranlasst **wird gestrichen**) „für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird“
- 7.3 Art. 2 Nr. 5 ZWEWG **neu:**
„möbliert zum vorübergehenden Aufenthalt von Personen vermietet wird, sofern die hierfür verlangte Miete mehr als 15 % über der ortsüblichen Miete für vergleichbare dauerhaft vermietete Wohnungen liegt, oder“
- 7.4 Art. 2 Nr. 5 ZWEWG wird Nr. 6
Zur Begründung dieser letztgenannten Vorschläge verweise ich auf mein Schreiben vom 23.07.2014.

Belastbare Erfahrungswerte aus Hamburg oder Berlin über die zu erwartende Effizienz der vorgeschlagenen Änderungen liegen derzeit noch nicht vor. Aktuell gibt es leider im Bundesgebiet keine best-practice-Beispiele. Die Landeshauptstadt München würde und müsste hier zum wiederholten Mal eine Vorreiterrolle ein.

Ich bitte um Ihre Unterstützung der vorgebrachten Anliegen und bedanke mich hierfür im Voraus!

Mit freundlichen Grüßen

Dieter Reiter

II. Abdruck von I. (mit Anlage)
an den Deutschen Städtetag ✓
Fachkommission Wohnungswesen
Gereonstraße 18-32
50670 Köln

an den Bayerischen Städtetag ✓
Prannerstraße 7
80333 München
mit der Bitte um Kenntnisnahme und Unterstützung

jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme und Unterstützung.

III. Abdruck von I. und II.
an das Sozialreferat ✓
mit der Bitte um Kenntnisnahme unter Bezug auf die Zuleitung vom 28.07.2016..

IV. Ablage