



Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

An Herrn Stadtrat Dr. Michael Mattar
An Frau Stadträtin Gabriele Neff
An Herrn Stadtrat Dr. Wolfgang Heubisch
An Herrn Stadtrat Wolfgang Zeilnhofer
An Herrn Stadtrat Thomas Ranft
Rathaus

07.12.2016

Missbrauch mit einer geförderten städtischen Wohnung?

Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO

Anfrage Nr. 14-20 / F 00703 von Herrn Stadtrat Dr. Michael Mattar, Frau Stadträtin Gabriele Neff, Herrn Stadtrat Dr. Wolfgang Heubisch, Herrn Stadtrat Wolfgang Zeilnhofer, Herrn Stadtrat Thomas Ranft vom 30.09.2016

Sehr geehrter Herr Stadtrat Dr. Michael Mattar,
sehr geehrte Frau Stadträtin Gabriele Neff,
sehr geehrter Herr Stadtrat Dr. Wolfgang Heubisch,
sehr geehrter Herr Stadtrat Wolfgang Zeilnhofer,
sehr geehrter Herr Stadtrat Thomas Ranft,

mit Schreiben vom 30.09.2016 haben Sie gemäß § 68 GeschO oben genannte Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Folgenden beantwortet wird.

Da Berichten von Bürgerinnen und Bürgern zufolge eine Wohnung in der Ayinger Straße 12 lukrativ untervermietet sein soll, zielt Ihre Anfrage auf die Bekämpfung von Missbrauch bei gleichzeitiger enormer Nachfrage nach günstigen öffentlich geförderten Wohnungen ab.

Ihre in diesem Zusammenhang gestellten Fragen werden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet:

Frage 1:

"Welche Art der Förderung haben die Wohnungen der GEWOFAG in der Ayinger Straße 12 erhalten?"

Antwort:

Das Anwesen Ayinger Str. 12 wurde im Jahr 1955 mit öffentlichen Mitteln (Baudarlehen aus städtischen Haushaltsmitteln) gefördert.

Frage 2:

"Besteht die ursprüngliche Bindung fort oder besteht eine Belegungsbindung seitens der Stadt?"

Antwort:

Die Sozialbindung der Wohnungen im Anwesen Ayinger Str. 12 endete am 31.12.1994.

Seitdem gelten diese Wohnungen als freifinanziert. Sie unterliegen nunmehr dem Belegungsbindungsvertrag mit der Landeshauptstadt München, wobei der GEWOFAG ein Eigenvergabe-kontingent von 15% des Wohnungsbestandes zusteht.

Für dieses Kontingent werden im Auftrag des Oberbürgermeisters derzeit von einer referats-übergreifenden Arbeitsgruppe unter der Federführung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung transparente und einheitliche Vergabekriterien erarbeitet.

Fragen 3 mit 5:

"Ist der Verwaltung bzw. der GEWOFAG eine Untervermietung in einer der Wohnungen der Ayinger Straße 12 bekannt? Wenn ja, unter welchen Bedingungen ist die Untervermietung gewährt worden? Wenn nein, welche Konsequenzen zieht die GEWOFAG aus der unterstellten illegalen Untervermietung?"

Antwort:

Der GEWOFAG Holding GmbH ist aktuell keine Untervermietung in der Ayinger Straße 12 bekannt. Im Zuge der Anfrage wurden auch die Klingelschilder auf das Anbringen von zusätzlichen Namen hin überprüft, um dadurch eine eventuelle Untervermietung festzustellen. Es konnten jedoch keine Auffälligkeiten festgestellt werden. Der GEWOFAG liegen auch keine Meldungen oder Beschwerden der Nachbarschaft bezüglich einer möglichen Untervermietung vor.

Die GEWOFAG wird in Kürze einen entsprechenden Hausaushang erstellen, in dem die Mieterinnen und Mieter explizit darauf hingewiesen werden, dass eine Untervermietung genehmigungspflichtig ist.

Frage 6A:

"Nach welchen Kriterien werden grundsätzlich Untervermietungen geförderter oder freifinanzierter Wohnungen gewährt?"

Antwort:

Maßgebend sind insbesondere die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) sowie Regelungen der Wohnungsbauförderung.

Nach § 540 Abs. 1 BGB sind Mieterinnen und Mieter ohne die Erlaubnis des Vermieters bzw. der Vermieterin nicht berechtigt, den Gebrauch einer Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiterzuvermieten. Gemäß § 553 Abs. 1 BGB dürfen Mieterinnen und Mieter einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch überlassen, wenn es ein berechtigtes

Interesse hierfür gibt. Schließt der Mieter/die Mieterin erkennbar für sich selbst und bestimmte andere Personen den Mietvertrag ab, ohne dass die anderen Personen Vertragspartei werden sollen, ist die Nutzung der Mietsache durch diese anderen Personen vertragsgemäßer Gebrauch. So zählen etwa in der Regel Ehegatten, Kinder oder nahe Angehörige nicht als Dritte im Sinne der genannten Vorschriften. In diesen Fällen liegt demnach keine Untervermietung vor.

Nach Art. 26 des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes (BayWoBindG) ist die Untervermietung öffentlich geförderter Wohnungen genehmigungspflichtig und das Amt für Wohnen und Migration ist für die Erteilung einer solchen Genehmigung zuständig. Eine Untervermietung wird nur in Ausnahmefällen und zeitlich befristet an sozialwohnungsberechtigte Personen und Haushalte genehmigt. Die Untervermietung freifinanzierten Wohnraums ist nach den Vorschriften des BayWoBindG genehmigungsfrei.

Möchte die Mieterin oder der Mieter die ganze Wohnung untervermieten, steht ihm kein gesetzlicher Anspruch auf die Erlaubnis zur Untervermietung zu. Die komplette Untervermietung einer freifinanzierten Wohnung wird von der GEWOFAG nur dann genehmigt, wenn ein beruflich berechtigtes Interesse vorliegt. Die vollständige Untervermietung einer öffentlich geförderten Wohnung wird grundsätzlich abgelehnt.

Eine Untervermietung von Wohnungen an Touristen wird unabhängig davon, ob es sich um freifinanzierte oder öffentlich geförderte Wohnungen handelt, grundsätzlich nicht gestattet, da es sich um eine gewerbsmäßige Vermietung handelt, die von Seiten der GEWOFAG weder genehmigt noch geduldet wird.

Frage 6B:

"Findet grundsätzlich eine Einzelfallbetrachtung statt bzw. bedarf die Untervermietung immer der ausdrücklichen Genehmigung?"

Antwort:

Wie bereits unter Frage 6A ausgeführt, bedarf nur die Aufnahme eines Ehepartners, eines Kindes oder eines nahen Angehörigen keiner Genehmigung.

Jeder einzelne Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis zur Untervermietung wird im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung auf die Einhaltung der unter Frage 6A beschriebenen Kriterien sowie gemäß den gesetzlichen Vorgaben geprüft.

Frage 7:

"Wie überwacht die GEWOFAG eine ordnungsgemäße Nutzung und die Vermeidung von nicht genehmigten Untervermietungen ihrer Wohnungen?"

Antwort:

Nach Auskunft der GEWOFAG sind die Möglichkeiten, eine unerlaubte Untervermietung aufzudecken, in der Praxis leider begrenzt, da eine konkrete Überwachung aller Wohnungen organisatorisch nicht möglich ist. Deshalb ist die GEWOFAG auf Informationen von Nachbarn, der Hausgemeinschaft sowie der örtlichen Hausmeisterinnen und Hausmeister angewiesen. Sind häufig wechselnde Mitbewohnerinnen und Mitbewohner feststellbar oder wurde ein zusätzliches Namensschild angebracht, kann das ein Indiz für eine gewerbliche oder nicht genehmigte Untervermietung sein. Die Hausmeisterinnen und Hausmeister haben den Auftrag, auf Auffälligkeiten im Wohnumfeld zu achten. In einem Verdachtsfall nimmt die GEWOFAG mit der Hauptmietpartei Kontakt auf, um eine Klärung herbeizuführen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin