



**Dorothee Schiwy**  
Sozialreferentin

I.

Landeshauptstadt München  
Direktorium, BA-Geschäftsstelle Süd  
Vorsitzender des BA 6  
Herrn Markus S. Lutz  
Meindlstr. 14  
81373 München

05.07.17

**Anfrage zur Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS)**

Antrag Nr. 14-20 / B 03520 des Bezirksausschusses des 6. Stadtbezirkes Sendling vom 03.04.2017

Sehr geehrter Herr Lutz,

bei dem o. g. Antrag handelt es sich um eine laufende Angelegenheit der Verwaltung, weswegen die Erledigung auf dem Büroweg erfolgt.

Zu Ihrer Anfrage vom 11.04.2017 hinsichtlich des Vollzuges der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum kann ich Ihnen Folgendes mitteilen:

Welche maximalen Zeiträume versteht das Referat unter folgenden Begriffen, die im § 4 Abs. 2 Nr. 2 der ZeS genannt werden: „(...) zügig umgebaut (...)“ und „(...) alsbald veräußert (...)“?

und

Wie legt das Referat unter diesen Eingrenzungen fest, ob eine Zweckentfremdung vorliegt?

Nach Art. 2 Satz 2 Nr. 3 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) und § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) liegt eine Zweckentfremdung vor, wenn Wohnraum länger als drei Monate ohne ausreichenden Grund leer steht.

Ein vorübergehender Leerstand für einen Zeitraum von mehr als drei Monaten ist jedoch insbesondere dann gerechtfertigt, wenn der Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, instand gesetzt oder modernisiert wird oder alsbald veräußert werden soll.

Es handelt sich bei „zügig“ und „alsbald“ um unbestimmte Rechtsbegriffe, die auslegungsbedürftig sind. Die Arbeitshilfe mit Hinweisen zum Vollzug des ZwEWG des Bayerischen Staatsministeriums des Innern geben dazu keine Definition und gehen inhaltlich auch nicht darauf ein. Aussagen zur Auslegung der Begriffe „zügig“ bei Umbau-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie „alsbald“ bei Veräußerungen können daher nur auf der Grundlage der – sehr spärlichen – einschlägigen Rechtsprechung gemacht werden.

„Zügig“ ist in diesem Zusammenhang als die nach den Umständen des Einzelfalls angemessene, das heißt für die Durchführung der erforderlichen Umbau-, Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten erforderliche Frist zu verstehen. Die zügige Durchführung einer Instandsetzung, Renovierung oder Modernisierung knüpft damit in der Vollzugspraxis grundsätzlich daran, welcher Zeitraum nach baufachlicher Einschätzung für die Durchführung der Maßnahmen erforderlich ist. Eine Differenzierung findet zudem danach statt, ob die erforderlichen Arbeiten in Eigenleistung erfolgen oder durch Handwerker durchgeführt werden. Bei der Verwirklichung der Instandsetzung, Renovierung oder Modernisierung durch Eigenleistungen wird dem Eigentümer dafür stets ein längerer Zeitraum zugebilligt, ohne dass hier eine bestimmte Berechnung nach einer Formel oder ähnliches erfolgt.

Generell gültige beziehungsweise konkrete zeitliche Aussagen sind nicht möglich, da die Auslegung der unbestimmten Rechtsbegriffe stets einzelfallbezogen erfolgt. Die Rechtsprechung hilft dabei auch nicht weiter, da in der Entscheidung nur festgestellt wird, ob die gesetzten Fristen angemessen sind oder ob aufgrund der Dauer des Leerstands nicht mehr von einem angemessenen Zeitraum ausgegangen werden kann, das Gericht trifft aber keine eigenen Feststellungen zu den konkret erforderlichen Zeiträumen. Weitergehende Angaben können auch deshalb nicht gemacht werden, weil in den meisten Fällen, die vom Verwaltungsgericht München und dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof entschieden wurden, die geltend gemachten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen überhaupt noch nicht ernsthaft in Angriff genommen wurden.

Maximale Zeiträume können nicht explizit benannt werden, da jeder Fall einzeln zu betrachten und zu bewerten ist. Beispielsweise sind umfangreiche Renovierungen von Mehrfamilienhäusern von einer Vielzahl oft nicht genau planbarer Umstände beziehungsweise Umplanungen abhängig. Bauverzögerungen durch nachträgliche Feststellung veränderter Bausubstanz, Vergabe und Verfügbarkeit von Baufirmen führen oft zu veränderten Vorbereitungs- und Bauzeiten. Sie sind individuell und abhängig vom jeweiligen Projekt. Die Veräußerung von großen Mehrparteienhäusern nimmt selbst in einer hochpreisigen Stadt wie München eine gewisse Zeitspanne ein. Um dies alles zu überwachen, werden die Fortschritte der Bau- und Renovierungsarbeiten oder die Verkaufsbemühungen ständig kontrolliert.

Welche konkreten Nachweise bewertet das Referat als Renovierung von Wohnraum?

Für den Nachweis ist nach der Rechtsprechung je nach Sachverhalt im einzelnen darzulegen und nachzuweisen,

- welche Bauarbeiten für welchen Zeitraum geplant sind und/oder
- entsprechende Aufträge zur Bauausführung und Handwerkerrechnungen vorzulegen.

Daher erfolgen durch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes für Wohnen und Migration unangekündigte Ortsermittlungen, die den Fortschritt der Renovierungsarbeiten dokumentieren. Die Eigentümer der betroffenen Anwesen werden in unbestimmten Zeitabständen zum aktuellen Sachstand befragt. Auch entsprechende Aufträge zur Bauausführung oder Rechnungen der Baufirmen und Handwerker dienen als Nachweise für stattgefundene Renovierungsmaßnahmen. Bei Verkaufsabsichten wird das entsprechende Exposé sowie der Nachweis über weitere Maklertätigkeiten (z.B. Anzeigenschaltungen) angefordert.

Ist geplant, ob die ZeS nach dem neuen Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom Freistaat (tritt am 01.07.2017 in Kraft) dahingehend überarbeitet und aktualisiert wird?

Wenn ja, inwieweit?

Die Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum wird entsprechend dem neuen Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum insbesondere in folgenden Punkten geändert:

1. Eine Zweckentfremdung liegt vor, wenn der Wohnraum zu mehr als 50 % der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird.
2. Wenn der Wohnraum mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird, liegt eine Zweckentfremdung von Wohnraum vor.
3. Die dinglich Verfügungsberechtigten, Besitzer, Verwalter, Vermittler und auch Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes haben der Landeshauptstadt München Auskünfte zu geben und Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften zu überwachen.
4. Klagen gegen Verwaltungsakte zum Vollzug des Gesetzes haben keine aufschiebende Wirkung.
5. Der Bußgeldrahmen wird auf 500.000 € erhöht.

Die Begriffe „zügig“ und „alsbald“ können auch weiterhin nicht konkreter abgefasst werden, da stets die Umstände des Einzelfalls zu würdigen sind und damit eine Festlegung von Fristen oder maximalen Zeiträumen in der Zweckentfremdungssatzung nicht möglich ist.

Bezüglich des Leerstandes in der Danklstraße 7 möchte ich Sie auf den bereits voraus-gegangenen Schriftverkehr mit Ihnen und Herrn Philip Fickel verweisen.

Der Antrag Nr. 14-20 / B 03520 des Bezirksausschusses des 6. Stadtbezirkes vom 03.04.2017 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

g.z.

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin