



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Landeshauptstadt München
Direktorium, BA-Geschäftsstelle Ost
Vorsitzende des BA 13
Frau Angela Pilz-Strasser
Friedenstraße 40
81660 München

Datum 31.07.2017

Städtische Satzung zur Zweckentfremdung auf den Weg bringen

BA-Antrags Nr. 14-20 / B 03686 des Bezirksausschusses des 13. Stadtbezirkes Bogenhausen vom 06.06.2017

Sehr geehrte Frau Pilz-Strasser,

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

Der Antrag lautet, dass die Landeshauptstadt München nach Verabschiedung des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum am 30.05.2017 ihre bestehende Verbotssatzung zügig dieser neuen Grundlage angleichen soll. Dies sollte zum Anlass genommen werden in die Satzung an geeigneter Stelle einen ausdrücklichen Hinweis auf die Anwendbarkeit der Vorschrift des § 117 BGB – Scheingeschäft – und der hieraus sich ergebenden allgemeinen Rechtsgrundsätze aufzunehmen.

Dazu kann ich Ihnen Folgendes mitteilen:

Das Gesetz zur Änderung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum wurde am 19.06.2017 unterzeichnet und am 23.06.2017 im Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt veröffentlicht. Es trat am 29.06.2017 in Kraft.

Die Landeshauptstadt München wird selbstverständlich die in dem Gesetz enthaltenen neuen Regelungen durch den Erlass einer neuen Zweckentfremdungssatzung übernehmen.

Das Sozialreferat arbeitet derzeit mit Hochdruck daran, dem Stadtrat eine neue Zweckentfremdungssatzung noch in diesem Jahr zur Entscheidung vorlegen zu können.

Amt für Wohnen und Migration
Wohnraumerhalt
Bestandssicherung
S-III-W/BS
Telefon: (089) 233-67149
Telefax: (089) 233-67203
Welfenstr. 22, 81541 München

Der von Ihnen geforderte ausdrückliche Hinweis auf die Anwendbarkeit des § 117 BGB ist nicht erforderlich und wäre im Hinblick auf die allgemeinen Grundsätze bei der Formulierung von Rechtsvorschriften unüblich.

Der in § 117 BGB enthaltene Rechtssatz, dass Scheingeschäfte, die lediglich das tatsächlich Gewollte verschleiern sollen, unbeachtlich sind, gilt stets und vor allem unabhängig davon, ob auf die Anwendbarkeit dieser bundesrechtlichen Norm ausdrücklich in einer kommunalen Satzung hingewiesen wird.

Ein Hinweis auf die Geltung beziehungsweise Fortgeltung bestehender Rechtsvorschriften wird nach hergebrachten Grundsätzen nur dann aufgenommen, wenn neue Normen den Regelungsbereich existenter Bestimmungen berühren, modifizieren, einschränken oder in Frage stellen. Weder das novellierte Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum, noch die damit korrespondierende Satzung der Landeshauptstadt München haben eine derartige Wirkung auf die beinahe „eherne“ Vorschrift des Bürgerlichen Rechts über Scheingeschäfte.

Auch ein rein deklaratorischer Hinweis auf die Geltung des § 117 BGB ist in der zweckentfremdungsrechtlichen Praxis nicht von Nöten. Zwar werden immer wieder gerade in den sog. „Medizintouristen-Fällen“ vorgeblich unbefristete Mietverträge vorgelegt, um die Behauptung einer dauerhaften Wohnnutzung zu untermauern. Auch die obergerichtliche und damit rechtskräftige Rechtsprechung hat wiederholt die behördliche Linie der Landeshauptstadt München bestätigt, dass es nicht auf die papierne Vertragslage, sondern auf das tatsächlich umgesetzte Nutzungskonzept für die jeweils betroffenen Wohneinheit ankommt: Wenn alle paar Wochen die Bewohnerinnen und Bewohner wechseln, weil ihre Heilbehandlungen auslaufen, ist es zweckentfremdungsrechtlich ohne Bedeutung, dass die wechselnden Bewohnerinnen und Bewohner zuvor jeweils als „unbefristet“ bezeichnete Mietverträge unterschrieben haben. Genau dies ist die Umsetzung des allgemeinen Rechtsgedankens, den § 117 BGB enthält.

Die Feststellung des Tatbestandes der Zweckentfremdung von Wohnraum gerade im Bereich des sog. „Medizintourismus“ bereitet der Verwaltung keine Probleme und erfährt regelmäßig gerichtliche Bestätigung. Das wirkliche Hindernis ist der nachgelagerte Vollzug der behördlichen und gerichtlichen Entscheidungen, da gerade im Zusammenhang des Medizintourismus auf der Gegenseite bisweilen jegliche Achtung vor den Instrumenten des Rechtsstaates fehlt.

Zwar lehnte es die Landtagsmehrheit im Zuge der Novellierung des Zweckentfremdungsgesetzes ab, eine Rechtsgrundlage für die unmittelbare Räumung der sog. „Medizintouristen“ aufzunehmen. Über das Vorliegen des Tatbestandes besteht jedoch ebenfalls beim Gesetzgeber Einigkeit. Auch insoweit erübrigt sich der vorgeschlagene Hinweis auf § 117 BGB bei der Neufassung der städtischen Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum.

Der Antrag Nr. 14-20 / B 03686 des Bezirksausschusses des 13. Stadtbezirkes vom 06.06.2017 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

g.z.

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin