



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

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

Datum 06.12.18

Zweckentfremdung von Wohnraum: Wie viele Fälle wurden im Stadtbezirk 13 gemeldet?; Antrag der SPD-Fraktion vom 10.09.2018

BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 05350 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 13 – Bogenhausen vom 09.10.2018

Sehr geehrte Frau Pilz-Strasser,

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

Im Vorgriff auf eine detaillierte Beantwortung der im oben erwähnten Antrag konkret gestellten Fragen möchte ich zunächst auf die Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12761 für die Sitzung des Sozialausschusses vom 22.11.2018 hinweisen.

In dieser Sitzungsvorlage stellt das Sozialreferat unter anderem ausführlich die bisherigen Erfahrungen zur im Januar 2018 eingerichteten Online-Meldeplattform für eine vermutete Wohnraumzweckentfremdung dar.

Nachfolgend beantworte ich gerne die im genannten Antrag des Bezirksausschusses gestellten Fragen im Einzelnen.

„Wie viele Verstöße gegen das Zweckentfremdungsgesetz wurden der Landeshauptstadt München für den Stadtbezirk 13 gemeldet?“

Im bisherigen Verlauf des Jahres 2018 (Stichtag: 23.11.2018) erhielt die für den Vollzug des Zweckentfremdungsrechts zuständige Abteilung Wohnraumerhalt im Amt für Wohnen und Migration insgesamt 123 Hinweise auf eine mögliche Zweckentfremdung von Wohnraum im Stadtbezirk 13 – Bogenhausen.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die eingegangenen Hinweise auf eine mögliche Zweckentfremdung von Wohnraum im Stadtbezirk 13 – Bogenhausen im Detail (Stand 23.11.2018):

| | Leerstand | Ferienwohnung | Medizintourismus | Gewerbliche Nutzung (z.B. Büros, Praxen, Arbeiter-unterkün fte) |
|-------------------|-----------|---------------|------------------|---|
| Zahl der Hinweise | 27 | 36 | 41 | 19 |

Zu einem überwiegenden Teil (zu 63 %) wurden die Hinweise über die Online-Meldeplattform abgegeben. Die restlichen Hinweise erreichten das Sozialreferat auf anderen Kommunikationswegen (z.B. telefonisch oder per E-Mail).

„Wie viele Wohnungen sind betroffen?“

Die vorgenannten 123 Hinweise auf eine vermutete Zweckentfremdung von Wohnraum beziehen sich auf insgesamt 143 Wohneinheiten. Im Falle von zwei Hinweisen wurde ein möglicher Leerstand von je zehn Wohneinheiten gemeldet.

„Welche Maßnahmen wurden ergriffen?“

Das Sozialreferat geht grundsätzlich jedem erhaltenen Hinweis auf eine mögliche Zweckentfremdung von Wohnraum nach. Im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens wird abhängig vom jeweils konkreten Einzelfall geprüft, ob die Voraussetzungen für eine ungenehmigte Zweckentfremdung von Wohnraum und damit für ein behördliches Einschreiten vorliegen oder nicht.

Falls eine ungenehmigte Zweckentfremdung von Wohnraum festgestellt und diese im Anschluss nicht freiwillig beendet wird, wirkt das Sozialreferat durch Erlass entsprechender Anordnungen in Verbindung mit einer stufenweise Anwendung verwaltungsrechtlicher Zwangsmittel – beginnend mit einem Zwangsgeld – auf eine baldige Beendigung der Zweckentfremdung hin. Nach erfolgter Beendigung der Zweckentfremdung wiederum wirkt das Sozialreferat auf eine baldige bestimmungsgemäße Nutzung des Wohnraums zu Wohnzwecken hin.

Gerade im Bereich der im Stadtbezirk 13 – Bogenhausen relativ häufig vorkommenden illegalen Zweckentfremdungen durch Wohnraumnutzungen von Medizintouristen ist der Vollzug in einer Vielzahl der Verfahren langwierig. In diesen Fällen ignorieren die Beteiligten oft Anordnungen des Sozialreferats und auch gerichtliche Entscheidungen.

Bereits mehrmals wurde auf Antrag des Sozialreferates und darauffolgender Anordnung des Verwaltungsgerichtes auch eine Ersatzzwangshaft als schärfstes verwaltungsrechtliches Zwangsmittel vollzogen.

Die Maßnahme richtete sich gegen einen Beteiligten, dessen Geschäftsmodell es ist, Wohnungen ohne Genehmigung zweckfremd für Medizintouristen zur Verfügung zu stellen. Die dem Vollzug der Ersatzzwangshaft zugrunde liegenden Verfahren betrafen Wohneinheiten, welche sich im Stadtbezirk 13 – Bogenhausen befinden.

Unabhängig von den vorstehenden Maßnahmen kann jegliche Zweckentfremdung von Wohnraum mit einem Bußgeld von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Um über eine noch effektivere Handhabe zur Beendigung einer Zweckentfremdung zu verfügen fordert das Sozialreferat zudem seit längerer Zeit und nachdrücklich vom zuständigen Gesetzgeber die Schaffung einer rechtlichen Grundlage für eine Räumung von illegal zweckentfremdeten Wohneinheiten.

In letzter Konsequenz könnte mittels eines solchen Instruments auf eine Beendigung einer zweckfremden Wohnraumnutzung hingewirkt werden.

Sehr geehrte Frau Pilz-Strasser, ich kann Ihnen versichern, dass das Sozialreferat auch in Zukunft alle rechtlichen Möglichkeiten konsequent und zielgerichtet nutzen wird, um illegale Wohnraumzweckentfremdungen zu verfolgen, damit dringend benötigter Wohnraum wieder dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung steht.

Ich hoffe, die gestellten Fragen in ausreichendem Maße beantwortet zu haben.

Der Antrag Nr. 14-20 / B 05350 des Bezirksausschusses des 13. Stadtbezirkes vom 09.10.2018 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Beste Grüße

gez.
Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin