

Vollzug der Zweckentfremdungssatzung

Vollzug der Erhaltungssatzungen

Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten Verordnung zur Stärkung des städtebaulichen Milieuschutzes vom 04.02.2014

Bekanntgabe der Jahresstatistik 2018

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14616

Bekanntgabe in der Sitzung des Sozialausschusses vom 29.05.2019

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Am 25.10.1995 beschloss die Vollversammlung, dass dem Stadtrat jährlich eine Übersicht über den Vollzug der Zweckentfremdungsverordnung (seit 2009: Zweckentfremdungssatzung) bekannt zu geben ist. Diese Übersicht soll nach Beschluss des Sozialausschusses vom 05.06.2014 und der Vollversammlung vom 08.07.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00059) genauer auf den Wohnraum eingehen, bei dem die Zweckentfremdung verhindert werden konnte und nach Stadtbezirken unterteilt werden.

Am 08.07.2014 beschloss die Vollversammlung (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00431), dass dem Stadtrat jährlich ein Bericht über die Erfahrungen mit dem neu eingeführten Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten vorzulegen ist.

Darüber hinaus werden alle übrigen Vollzugszahlen des Fachbereichs Bestandssicherung hinsichtlich des Vollzugs der 23 derzeit gültigen Erhaltungssatzungen dargestellt.

1. Vollzug der Zweckentfremdungssatzung

1.1 Entwicklung

Der Erhalt von Bestandswohnraum ist ein zentrales Anliegen der Münchner Wohnungspolitik. Seit 1972 gilt im Bereich der Landeshauptstadt München das

Zweckentfremdungsverbot als ein wichtiges Instrument der Wohnungsbestandssicherung.

Neue Zweckentfremdungssatzung zum 15.12.2017

Auf der Grundlage des neuen Gesetzes wurde eine neue Zweckentfremdungssatzung erlassen, die zum 15.12.2017 in Kraft trat (Beschluss der Vollversammlung vom 23.11.2017, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09698).

In diese Satzung wurden die Neuregelungen des Zweckentfremdungsgesetzes übernommen:

- Erweiterung des Bußgeldrahmens auf 500.000 €,
- Gesetzliche Anordnung des Sofortvollzuges,
- Erweiterung der Auskunftspflichten auf Verwalterinnen und Verwalter sowie Vermittlerinnen und Vermittler, als auch für Dienstanbieterinnen und -anbieter im Sinne des Telemediengesetzes,
- Verstoß gegen die Auskunftspflicht stellt einen Ordnungswidrigkeitstatbestand dar,
- verschiedene rechtliche Konkretisierungen (z. B. Festlegung einer 8-Wochen-Grenze für legale Fremdenbeherbergung).

Alle rechtlichen Möglichkeiten, die das neue Gesetz bietet, sind in die neue Satzung aufgenommen worden und werden durch die Verwaltung offensiv genutzt.

1.2 Maßnahmen des Sozialreferates im Überblick

Das Sozialreferat reagierte auf den Trend zur Kurzzeitvermietung mit verschiedenen Maßnahmen, die im Folgenden dargestellt werden:

Sonderermittlungsgruppe Ferienwohnungen

Die Abteilung Wohnraumerhalt des Amtes für Wohnen und Migration hat im Rahmen eines Pilotprojektes bereits im Frühjahr 2015 aus dem vorhandenen Personalbestand eine Sonderermittlungsgruppe eingerichtet. Diese wurde mittlerweile durch Stellenschaffungen auf 8 Vollzeitäquivalente (VZÄ) aufgestockt.

Der Aufgabenschwerpunkt liegt weiterhin in der Ermittlung und Unterbindung von Fremdenbeherbergungen (hotelähnliche Nutzungen) im gesamten Stadtgebiet. Neben der illegalen Nutzung als „klassische“ Ferienwohnung (z. B. Vermietung über Internetportale) stellen die Zweckentfremdungen durch sogenannte „Medizintouristen“ einen weiteren Aufgabenschwerpunkt dar.

Im Beobachtungszeitraum 2018 wurden insgesamt 99 Ferienwohnungsnutzungen („klassische“ Ferienwohnungen und durch Medizintourismus zweckentfremdete Wohnungen) unterbunden und die Wohneinheiten wieder Wohnzwecken zugeführt. 112 Verfahren mussten im Jahr 2018 eingestellt werden, da eine längere Vermietungsdauer als acht Wochen nicht nachgewiesen werden konnte. Diese Verfahren werden aber 2019 wieder aufgegriffen und überwacht.

Ein ausführlicher Erfahrungsbericht zur Sonderermittlungsgruppe Ferienwohnungen wurde dem Sozialausschuss zuletzt mit der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12761

(Sitzung des Sozialausschusses am 22.11.2018) vorgelegt.

Online-Meldeplattform und Öffentlichkeitskampagne

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat dem Sozialreferat mit Beschluss vom 26.07.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08776) ein Budget für eine Öffentlichkeitskampagne zur Verfügung gestellt. Diese Kampagne ist im Januar 2018 ausgesprochen erfolgreich gestartet.

Durch den erfolgten kompletten Neuaufbau der Homepage wird umfassend über die Verbote und legalen Möglichkeiten zur Wohnraumnutzung informiert, eine eigene Online-Meldeplattform für die Meldung vermuteter ungenehmigter Zweckentfremdungen wurde eingerichtet.

Begleitet wurde die Einführung durch eine breit angelegte Informationskampagne u. a. mit großflächiger Plakatwerbung. Das Sozialreferat möchte die Menschen für das Thema Wohnraumzweckentfremdung noch mehr sensibilisieren.

Zudem wurde mit der Einrichtung der neuen Meldeplattform im Internet eine einfache, unbürokratische und niedrighschwellige Möglichkeit geschaffen, mögliche Zweckentfremdungen von Wohnraum anzuzeigen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Sitzungsvorlage steht zudem ein Erklärvideo zum Thema Wohnraumzweckentfremdung kurz vor der Auslieferung an das Sozialreferat.

Dieser Film ist Teil der beschriebenen Öffentlichkeitskampagne und wird in das Internetangebot www.raum-fuer-muenchen.de integriert. Zudem ist eine Verbreitung auch über die der Landeshauptstadt München zur Verfügung stehenden Kanäle der Sozialen Medien geplant.

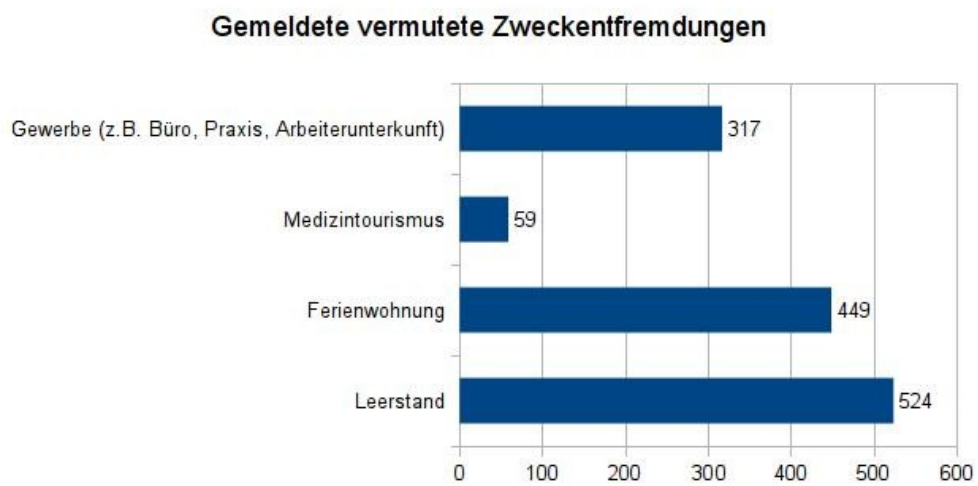
Auch über die ersten Erfahrungen mit der Online-Meldeplattform wurde dem Sozialausschuss bereits am 22.11.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12761) ausführlich berichtet.

Anzahl der insgesamt über die Online-Meldeplattform eingegangenen Meldungen

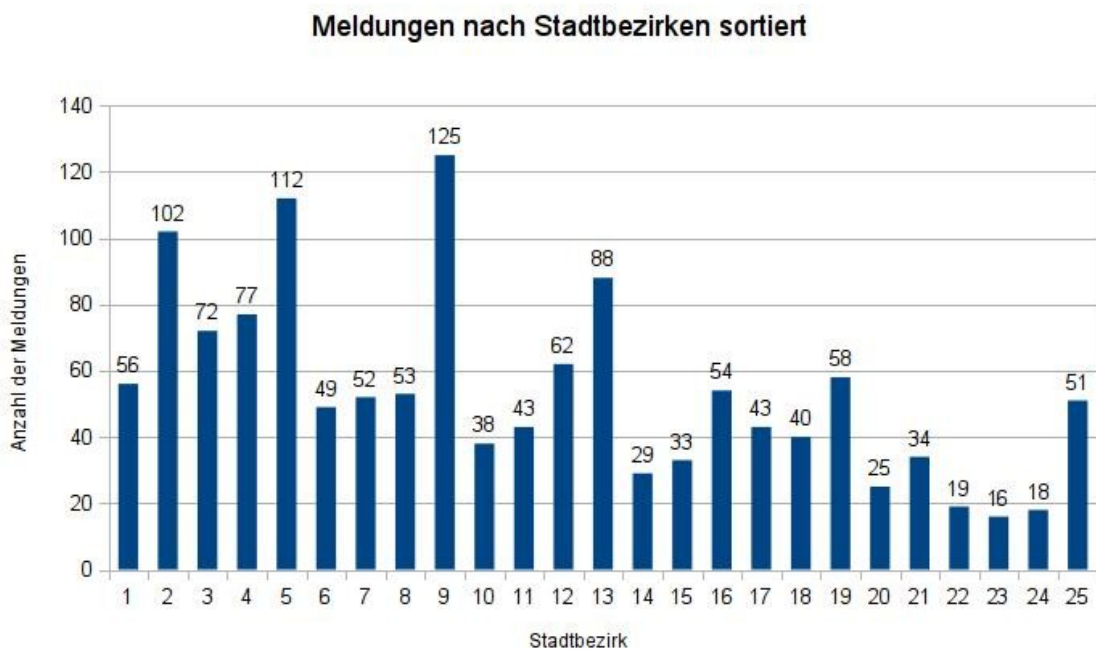
Bis zum Stichtag 01.03.2019 gingen insgesamt 1.349 Meldungen über die Online-Meldeplattform ein. Hiervon wurden 775 Hinweise (57 %) anonym abgegeben.

Die nachfolgenden Übersichten stellen die derzeitige Entwicklung in Bezug auf die über die Online-Meldeplattform abgegebenen Meldungen dar (Stand 01.03.2019).

Grafik 1



Grafik 2



Nach rund einem Jahr Betrieb der Online-Meldeplattform kann festgestellt werden, dass das Sozialreferat die beabsichtigten Ziele erreicht hat.

Ein Ziel war es, die Zahl der Meldungen zu steigern. Durchschnittlich gingen über 100 Hinweise im Monat über diesen Kommunikationskanal ein.

Zum Vergleich: Vor dem Start der Online-Meldeplattform erhielt das Sozialreferat im gesamten zweiten Halbjahr 2017 rund 200 Hinweise auf eine vermutete Zweckentfremdung von Wohnraum auf anderen Wegen (z. B. telefonisch oder per E-Mail).

Durchsetzen der Auskunftspflicht gegenüber Diensteanbieterinnen und -anbietern

Mit dem neuen Art. 4 Satz 2 des Zweckentfremdungsgesetzes (ZwEWG) wird die Verletzung von Mitwirkungspflichten mit einem Bußgeld bis zu 50.000 € sanktioniert. Die Ausweitung der Auskunftspflicht auf Diensteanbieterinnen und -anbieter im Sinne des Telemediengesetzes ermöglicht den Gemeinden nunmehr die dringend notwendigen Anfragen und Nachforschungen bei den Betreiberinnen und Betreibern von Internetportalen.

Anfang August 2018 wurde der größte Internetportalbetreiber Airbnb durch das Sozialreferat mittels Bescheid dazu verpflichtet, umfassende Auskunft über diejenigen Wohnungen in München sowie deren Anbieterinnen und Anbieter zu erteilen, die für einen Zeitraum von mehr als – den zweckentfremdungsrechtlich unbedenklichen – acht Wochen angeboten werden. Für den Fall, dass dieser Forderung nicht nachgekommen wird, wurde die Zahlung eines Zwangsgeldes von 300.000 € angedroht.

Gegen diesen Bescheid wurde Klage erhoben, das Verwaltungsgericht München hat mit Urteil vom Dezember 2018 die Klage abgewiesen. Airbnb hat mittlerweile einen Antrag auf Zulassung der Berufung gegen dieses Urteil gestellt. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat Ende März 2019 darüber noch nicht entschieden. Das weitere Verfahren bleibt abzuwarten.

Verschärfung des Vollzuges

Gegen die Vielzahl der ergangenen Nutzungsuntersagungen wurden Klagen vor dem Verwaltungsgericht und vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof erhoben. Diese Fälle mussten jeweils mit großem Aufwand auch seitens der Stabsstelle Recht des Amtes für Wohnen und Migration bearbeitet werden, da sie Vorbildcharakter für die Behandlung ähnlich gelagerter Fallkonstellationen haben. Im Jahr 2018 wurden 140 Gerichtsverfahren abgeschlossen, wobei nur zwei Verfahren verloren wurden (Vergleich 2016: insgesamt 22 Gerichtsverfahren).

Über die rechtliche Einschätzung durch die Verwaltungsgerichte besteht daher inzwischen eine weitgehende Rechtssicherheit. Probleme stellt allerdings bis heute der Vollzug der rechtswirksamen Anordnungen dar, wenn die Bescheidsadressatinnen und -adressaten die Anordnungen des Sozialreferates ignorieren.

So fordert das Sozialreferat weiterhin vom bayerischen Gesetzgeber eine rechtliche Grundlage, um Wohnungen in letzter Konsequenz auch räumen zu dürfen und so eine Zweckentfremdung letztlich wirkungsvoll beenden zu können.

Zwangsgelder

Das Sozialreferat hat die Möglichkeit, mit Zwangsgeldern die Erfüllung der Anordnungen durchzusetzen (z. B. Beenden der Vermietung als Ferienwohnung). Aufgrund der mittlerweile entstandenen Rechtssicherheit durch die Bestätigung unseres Verwaltungsvollzuges durch die Gerichte wird kein pauschaler Einstiegsbetrag bei der Festsetzung der Höhe der Zwangsgelder mehr festgelegt. Deren Höhe bemisst sich vielmehr nach dem wirtschaftlichen Interesse im jeweiligen Einzelfall.

Der Verwaltungsvollzug ist Schritt für Schritt an die gerichtlichen Entscheidungen und die veränderten Gegebenheiten (z. B. professionelle Vermarktung von Wohnungen) angepasst. Die Zwangsgelder sind in der Folge schrittweise angehoben worden, in geeigneten Fällen beträgt auch heute das „Anfangszwangsgeld“ bereits 20.000 €. Im Jahr 2018 wurden Zwangsgelder in Höhe von 1.600.000 € angedroht und 494.000 € eingenommen.

Leider verfehlen jedoch auch hohe Zwangsgeldandrohungen in Einzelfällen ihre Wirkung. Vor allem im Bereich Medizintourismus konnte das üblicherweise angedrohte Zwangsgeld genauso wenig zu einer Aufgabe der illegalen Nutzung motivieren, wie die Verhängung hoher Bußgelder. Deshalb wurde in geeigneten Fällen beim Verwaltungsgericht die Anordnung von Ersatzzwangshaft beantragt, um damit die Anordnungen durchzusetzen. In drei Fällen wurde auch bereits eine Zwangshaft vollstreckt. Zwei weitere Haftbeschlüsse liegen, vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof bestätigt, bereits vor und werden zeitnah vollstreckt und drei Haftanträge sind beantragt.

Bußgelder

Bußgelder werden für die begangene Ordnungswidrigkeit (z. B. Vermietung als Ferienwohnung) verhängt.

Der Erlass von Bußgeldbescheiden in Höhe von maximal 50.000 € gilt für den Betrachtungszeitraum bis zum Neuerlass der Zweckentfremdungssatzung (15.12.2017). In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das verhängte Bußgeld immer abhängig ist von der Bedeutung der Ordnungswidrigkeit (z. B. Größe der Wohnung, der Dauer der Zweckentfremdung), dem Vorwurf, der die Täterin bzw. den Täter trifft und von

den wirtschaftlichen Verhältnissen der Täterin oder des Täters.

Die Bußgeldbescheide konnten in Anzahl und Höhe der Festsetzungen deutlich gesteigert werden:

2014	19 Bußgeldbescheide	mit Festsetzungen i. H. v. 97.100 €
2015	36 Bußgeldbescheide	mit Festsetzungen i. H. v. 129.550 €
2016	39 Bußgeldbescheide	mit Festsetzungen i. H. v. 396.350 €
2017	50 Bußgeldbescheide	mit Festsetzungen i. H. v. 851.110 €
2018	53 Bußgeldbescheide	mit Festsetzungen i. H. v. 982.000 €

Für 2019 ist aller Voraussicht nach in etwa wieder mit den gleichen Bußgeldhöhen wie im Vorjahr zu rechnen. Die Novellierung des Zweckentfremdungsrechts, durch die künftig Bußgeldbescheide bis zu einer Höhe von maximal 500.000 € ermöglicht werden, wird sich erst in den Folgejahren deutlich auswirken. Es wurde jedoch bereits im Jahr 2018 eine Geldbuße im sechsstelligen Bereich verhängt.

Zusammenfassend werden vom Sozialreferat alle gesetzlichen Sanktions- bzw. Zwangsmittel zur Durchsetzung unserer Forderung, nämlich der Beendigung der zweckentfremdungsrechtlichen Nutzung, konsequent angewandt.

1.3 Statistik für das Jahr 2018

Durch die Außendienstmitarbeiterinnen und Außendienstmitarbeiter wurden **18.057 Wohneinheiten überprüft**.

Insgesamt wurden in der Fachabteilung für 2.982 Wohneinheiten Verfahren durchgeführt. **Im Jahr 2018 konnten insgesamt 370 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 24.090 m² Wohnfläche vor einer Zweckentfremdung geschützt werden bzw. dem Wohnungsmarkt erfolgreich wieder zugeführt werden. Zum Vergleich: Die Herstellung von 370 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau würde die Landeshauptstadt München rund 139 Millionen Euro kosten. Dabei wurden 166 gewerblich genutzte Wohneinheiten und 105 leerstehende Wohneinheiten wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt. Dazu konnte die Nutzung von 99 Wohneinheiten als Ferienwohnung beendet werden.**

Auf Stadtbezirke verteilt ergibt sich folgende Übersicht:

Dem Wohnungsmarkt wieder zugeführte Wohneinheiten:

Stadtbezirk	Gewerbe	Leerstand	Ferienwohnung
1	1	20	10
2	1		27

Stadtbezirk	Gewerbe	Leerstand	Ferienwohnung
3		10	8
4	96	4	5
5	2	4	2
6		2	2
7			2
8		5	1
9	21	2	2
10	4	2	2
11			1
12	3	3	6
13	1	9	12
14	1	2	5
15	4	4	
16	1	2	2
17	1	2	
18	3	5	2
19	7	4	
20	1	1	
21	1	4	2
22	2		
23	1	1	
24	2	4	7
25	2	15	1
Summe	166	** Expression is faulty **	** Expression is faulty **

Die jeweiligen Bezirksausschüsse wurden, wie in der Satzung für die Bezirksausschüsse der Landeshauptstadt München festgelegt, in den einzelnen Verfahren beteiligt. Darüber hinaus wurden im Jahr 2018 noch folgende Zweckentfremdungsgenehmigungen erteilt:

Abbruchgenehmigungen:	507 Bescheide	1.048 Wohneinheiten
Nutzungsänderungen:	31 Bescheide	46 Wohneinheiten

Diese Genehmigungen wurden überwiegend gegen die Erstellung von Ersatzwohnraum erteilt. Lediglich für drei kleine Wohneinheiten wurde eine einmalige Ausgleichszahlung in Höhe von insgesamt 255.015 € geleistet, bei elf Wohneinheiten wurde die gewerbliche Nutzung vorübergehend gegen Zahlung einer laufenden Ausgleichszahlung in Höhe von insgesamt 62.029 € genehmigt. Die Erhöhung der Ausgleichszahlung zum 01.01.2014 zeigt also weiterhin die erwünschte Wirkung, die Verfügungsberechtigten sind nicht mehr bereit, den erhöhten Betrag zu leisten und erstellen stattdessen Ersatzwohnraum oder verzichten auf die gewerbliche Nutzung. Die Ausgleichszahlungen werden zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraumes verwendet.

Für 34 Wohneinheiten mussten sogenannte Negativatteste erteilt werden, das heißt, für diese Einheiten sind die zweckentfremdungsrechtlichen Bestimmungen der vorgenannten Satzung nicht anwendbar. Dabei handelte es sich überwiegend um Hausmeisterwohnungen in ansonsten gewerblich genutzten Anwesen und um Wohneinheiten, die bereits seit vor 1972 (Einführung des Zweckentfremdungsverbotes) gewerblich genutzt wurden.

2. Vollzug der Erhaltungssatzungen

Mit dem Instrument der Erhaltungssatzung soll die Modernisierung von Altbauten so gesteuert werden, „dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten bleibt, wenn dies aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist“ (so genannter Milieuschutz). Geplante Modernisierungsmaßnahmen werden daher einer zusätzlichen Genehmigung unterzogen, die das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Abteilung Bestandssicherung erteilt [(§ 172 Abs. 1 Ziffer 2 Baugesetzbuch (BauGB))].

Die Zahl der Erhaltungssatzungsgebiete erhöhte sich von 14 Gebieten im Jahr 2013 auf mittlerweile 23 Gebiete (Stand 31.12.2018). Die Abteilung überwacht hier rund 152.700 Wohnungen (zum Vergleich: Im Jahr 2013 waren es noch rund 94.000 Wohnungen).

Insgesamt wurden für 2.375 Wohneinheiten Anträge auf erhaltungssatzungsrechtliche Maßnahmen gestellt.

Im Jahr 2018 wurden für 811 Wohneinheiten Genehmigungen zu Maßnahmen erteilt, die nicht baugenehmigungspflichtig sind (z. B. Grundrissveränderungen, Fenster- und Elektrikerneuerung, Baderneuerungen). Bei drei Wohneinheiten wurden die Maßnahmen abgelehnt.

Für baugenehmigungspflichtige Umbaumaßnahmen in 1.002 Wohneinheiten wurde die erhaltungssatzungsrechtliche Zustimmung erteilt (z. B. für den Anbau von Balkonen, den Einbau von Aufzügen und Fassadendämmungen im Rahmen der energetischen Sanierung). Dabei wurde durch ausführliche Beratung der Antragstellerinnen und Antragsteller meist im Vorfeld eine Lösung gefunden, die den Vorschriften der Erhaltungssatzung entspricht. Dies ist aber mit einem hohen Zeitaufwand für Beratung

verbunden. Im Jahr 2018 wurden rund 1.500 Beratungsgespräche geführt. Trotz ausführlicher Beratungen mussten 18 beantragte Maßnahmen abgelehnt werden.

3.166 Wohneinheiten, bei denen in den Vorjahren Modernisierungsmaßnahmen genehmigt wurden, mussten zudem überwacht werden. Dabei wurde in zwei Fällen festgestellt, dass gegen Verpflichtungen aus öffentlich-rechtlichen Verträgen verstoßen wurde. Hier wurden Vertragsstrafen in Höhe von 74.000 € für verwirkt erklärt und beigetrieben.

Zudem überwacht die Fachabteilung ca. 5.300 Wohneinheiten, für die im Rahmen des Vorkaufsrechts von den neuen Verfügungsberechtigten Abwendungserklärungen abgegeben wurden.

Nachdem die bisherige Fassung der Abwendungserklärungen mit Blick auf die aktuelle Wohnungsmarktsituation nicht mehr ausreichend ihren Schutzzweck erfüllte, wurde mit Beschluss der Vollversammlung des Münchner Stadtrates vom 27.06.2018 eine neue Version der Abwendungserklärung beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11734). Die Einhaltung dieser neuen Auflagen (u. a. gedeckelte Miethöhe bei Neuvermietung, gedeckelte Mieterhöhungen) ist seit Juli 2018 eine neu hinzugekommene Aufgabe des Fachbereichs. Erste Zahlen werden mit der Statistikbekanntgabe 2019 vorgelegt.

3. Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten

3.1 Ausgangslage

§ 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB ermächtigt die Landesregierungen, durch Rechtsverordnung einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Satzungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, den Bereichen der Milieuschutzsatzungen, einzuführen.

Am 04.02.2014 beschloss der Ministerrat der Bayerischen Staatsregierung den Erlass der Verordnung zur Stärkung des städtebaulichen Milieuschutzes. Die Wirkungen der Verordnung traten zum 01.03.2014 in Kraft.

Mit der Einführung dieses Genehmigungsvorbehalts für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum im Sinne der Ermächtigung des § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB in Zusammenhang mit Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist noch kein absolutes „Umwandlungsverbot“ verbunden. Vielmehr muss ein besonderes Genehmigungsverfahren durchlaufen werden. Das Grundbuchamt darf ohne

Genehmigung oder ggf. Negativattest der Landeshauptstadt München die Bildung/Eintragung von Wohnungseigentum in Erhaltungssatzungsgebieten nicht vollziehen.

Die Genehmigungsvoraussetzungen sind in § 172 Abs. 4 BauGB im Einzelnen geregelt.

Das Gesetz sieht folgende Prüfungen vor:

Zunächst ist zu klären, ob die Genehmigung zwingend erteilt werden muss, weil ein Absehen von einer Aufteilung „auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ... wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist“. Unter diesem Aspekt sind die Fälle zu untersuchen, in denen eine Aufteilung eine realistische Möglichkeit wäre, um ausreichend Mittel für die Sanierung des maroden Wohnhauses zu beschaffen. In § 172 Abs. 4 Satz 3 Nrn. 2 bis 6 BauGB werden dann konkrete Fallgruppen aufgezählt, in denen gleichfalls eine Genehmigung zu erteilen ist.

Diese sind:

§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 BauGB: Das Grundstück gehört zu einem Nachlass und Wohnungseigentum oder Teileigentum soll zugunsten der Miterbenden oder Vermächtnisnehmenden begründet werden.

§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 3 BauGB: Das Wohnungseigentum oder Teileigentum soll zur eigenen Nutzung an Familienangehörige der Eigentümerin bzw. des Eigentümers veräußert werden.

§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 4 BauGB: Die Genehmigung ist nötig, um Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum zu erfüllen, die vor Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts – durch Vormerkung im Grundbuch gesichert – erworben wurden.

§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 5 BauGB: Das Gebäude wird zu anderen als Wohnzwecken genutzt.

§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB: Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer verpflichtet sich, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieterinnen und Mieter zu veräußern.

Auf die Erteilung der Genehmigung in den genannten Fällen besteht ein Rechtsanspruch. Sofern die Genehmigung nicht zu erteilen ist, kann sie versagt werden, um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten.

Der Oberbürgermeister hat im Rahmen der Referentenrunde am 27.01.2014 entschieden,

dass das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Abteilung Wohnraumerhalt für den Vollzug des sogenannten Umwandlungsverbotes zuständig ist. Auf Grund einer im Gesetz enthaltenen Genehmigungsfiktion hat die Fachdienststelle nach Bekanntwerden in der Regel nur **einen** Monat Zeit, um ggf. eine Aufteilung in Wohnungseigentum zu untersagen, das heißt den hierzu erforderlichen Verwaltungsakt zu erlassen, der ggf. auch einer gerichtlichen Überprüfung standhält. Zusätzlich sind in jedem Fall ein persönlicher Erörterungstermin und eine Mieteranhörung vorgeschrieben.

3.2 Statistik und Erfahrungsbericht für das Jahr 2018

Im Zeitraum 01.01.2018 bis 31.12.2018 wurden folgende Verfahren bearbeitet:

Anträge: 36 Anwesen mit
 413 Wohneinheiten

Ablehnungen: 0 Wohneinheiten

Genehmigungen: 45 Wohneinheiten

Die Genehmigungen wurden aus folgenden Gründen erteilt:

bei 45 Wohneinheiten Verpflichtungserklärungen nach § 172 Abs. 4 Nr. 6 BauGB

Für die übrigen Wohneinheiten wurden die Anträge entweder zurückgenommen, es war kein Wohnraum betroffen, die Wohneinheiten befanden sich nicht im Erhaltungssatzungsgebiet oder die Anträge sind noch in Bearbeitung.

Erwartungsgemäß gingen kurz nach Inkrafttreten des Genehmigungsvorbehalts zum 01.03.2014 zahlreiche Anträge ein, die überwiegend mit Ansprüchen Dritter im Sinne des § 172 Abs. 4 Nr. 4 BauGB begründet wurden. Diese wurden aber fast ausnahmslos abgelehnt.

Nach diesem Anfangshoch gingen die Anträge zurück, es werden aber weiterhin stetig Anträge eingereicht. Die Antragsbegründung verlagert sich überwiegend zu § 172 Abs. 4 Nr. 6 BauGB (Verpflichtungserklärung wegen Verkauf an Mieterinnen und Mieter).

Aktuell kann festgestellt werden, dass ohne den Genehmigungsvorbehalt eine große Anzahl von Wohnungen bereits jetzt in Eigentumswohnungen umgewandelt worden wäre. Die Gesetzesintention hat also zu dem gewünschten Effekt geführt.

4. Zusammenfassung und Forderungen

Der Erhalt von preiswertem Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung ist seit

langem oberstes Ziel der Landeshauptstadt München. Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Abteilung Wohnraumerhalt konnte durch konsequente und zeitnahe Verfolgung von Verstößen gegen das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum und die Erhaltungssatzungen dafür sorgen, dass die gesetzte Rechtsordnung durchgesetzt wird und bestehender Wohnraum für die Bevölkerung schnellstmöglich zurückgewonnen wird.

So konnten

- im vergangenen Jahr 370 Wohneinheiten gerettet werden,
- in den letzten 10 Jahren 2.156 Wohneinheiten gerettet werden (dies entspricht in etwa den Neubauplanungen im Prinz-Eugen-Park),
- 138 von 140 Gerichtsverfahren gewonnen werden,
- 1,6 Millionen € Zwangsgelder angedroht und rund 500.000 € eingenommen werden,
- 980.000 € Bußgelder verhängt werden,
- in drei Fällen eine Ersatzzwangshaft durchgesetzt werden,
- Anträge für 2.375 Wohneinheiten nach der Erhaltungssatzung überprüft werden,
- 3.166 Wohneinheiten auf in den vergangenen Jahren genehmigte Modernisierungsmaßnahmen überprüft werden,
- die Zahl der Genehmigungen für Begründung von Wohnungs- und Teileigentum im Sinne der Ermächtigung des § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB in Zusammenhang mit Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB auf 45 Genehmigungen begrenzt werden.

Um die Zweckentfremdung von Wohnraum in der Landeshauptstadt München noch schärfer und wirkungsvoller unterbinden zu können, wird noch in diesem Jahr eine Änderung der Zweckentfremdungssatzung angestrebt. Es ist geplant, die Zweckentfremdungssatzung zu verschärfen: bei Abbruch von Wohnraum muss der Ersatzwohnraum grundsätzlich im gleichen Stadtgebiet erstellt werden, Mietwohnraum muss durch Mietwohnraum ersetzt werden und dieser darf nur zur ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet werden.

Zudem wurden an den Gesetzgeber folgende Forderungen gestellt:

- Registrierungspflicht für Ferienwohnungen
- Genehmigungspflicht für die Nutzung einer Wohnung als Ferienwohnung
- gesetzliche Ermächtigung zur Durchführung von Räumungen
- Einführung eines Genehmigungsvorbehaltes für das gesamte Stadtgebiet für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen
- Verlängerung der Frist in § 172 Abs. 4 Nr. 6 BauGB auf mindestens 15 Jahre
- Entfernungspflicht von illegalen Zweckentfremdungen für die Portale

- Verpflichtung zur Verwendung von Klarnamen auf Onlineportalen
- entsprechende Ausweitung der Ordnungswidrigkeitentatbestände
- Verpflichtung der Portale, jährliche Aufstellungen der Buchungszeiten vorzulegen

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Bekannt gegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

III. Abdruck von I. mit II.

über D-II-V/SP

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an die Stadtkämmerei

an das Revisionsamt

z.K.

IV. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. **An das Sozialreferat, Stelle für interkulturelle Arbeit**
An die Gleichstellungsstelle für Frauen
An die Vorsitzenden der Bezirksausschüsse 1 – 25
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
z.K.

Am

I.A.