

Telefon: 0 233-67204  
Telefax: 0 233-67203

**Sozialreferat**  
Amt für Wohnen und Migration  
Abteilung Wohnraumerhalt  
S-III-W

**Bericht zum Urteil des BayVGH zur  
Zweckentfremdungssatzung**

Antrag Nr. 20-26 / A 00955  
von Frau StRin Heike Kainz vom 26.01.2021

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02611**

1 Anlage

**Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.01.2021**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**

zur beiliegenden Beschlussvorlage

<b>Anlass</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Antrag Nr. 20-26 / A 00955 vom 26.01.2021</li></ul>
<b>Inhalt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Aktueller Bericht über die Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 20. Januar 2021 bzgl. der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS)</li></ul>
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Geschäftsordnungsgemäße Behandlung des Antrags Nr. 20-26 / A 00955 vom 26.01.2021</li></ul>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Zweckentfremdungssatzung</li></ul>
<b>Ortsangabe</b>	-/-

## **Bericht zum Urteil des BayVGH zur Zweckentfremdungssatzung**

Antrag Nr. 20-26 / A 00955  
von Frau StRin Heike Kainz vom 26.01.2021

### **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02611**

1 Anlage

#### **Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.01.2021** Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

##### **Zusammenfassung**

Frau Stadträtin Kainz hat am 26.01.2021 den Dringlichkeitsantrag Nr. 20-26 / A 00955 zur Behandlung in der heutigen Vollversammlung gestellt (Anlage).

Hierzu führt das Sozialreferat Folgendes aus:

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat am 20.01.2021 in einem Normenkontrollverfahren die zum 01.01.2020 in Kraft getretenen Änderungen der Zweckentfremdungssatzung für unwirksam erklärt.

Das Sozialreferat ist hier gewillt, alle weiteren möglichen rechtlichen Schritte einzuleiten. Die Möglichkeiten werden gerade geprüft.

##### **1 Ausgangslage**

Der Stadtrat hat in der Vollversammlung am 02.10.2019 die Änderung der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15306).

Die Satzungsänderung zum 1. Januar 2020 enthielt mehrere Neuregelungen (fett gedruckt):

§ 7 Genehmigung gegen Ersatzwohnraum

- Abs. 2 Nr. 1:  
Der Ersatzwohnraum wird im Gebiet der Landeshauptstadt München geschaffen.  
**Er ist dabei in der Regel in demselben Stadtbezirk wie der zweckzuentfremdende Wohnraum oder in vergleichbarer räumlicher Nähe zum zweckzuentfremdenden Wohnraum zu schaffen.**

- Abs. 2 Nr. 5:  
Der Ersatzwohnraum steht dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung wie vorher der zweckzuentfremdende Wohnraum. **Vermieteter Wohnraum darf nur durch Mietwohnraum ersetzt werden. Die Miethöhe hat sich dabei an der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem jeweils gültigen Mietspiegel für München zu orientieren.** Familiengerechter Wohnraum darf nur durch ebensolchen Wohnraum ersetzt werden.

Haus und Grund hat hiergegen vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof ein Normenkontrollverfahren nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) angestrebt. Ein Normenkontrollverfahren hat die spezielle Überprüfung der Gültigkeit von Rechtsvorschriften im Rang unter dem Landesgesetz, insbesondere auch städtische Satzungen, zum Gegenstand.

## 2 Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat ohne mündliche Verhandlung am 20. Januar 2021 folgende Entscheidung getroffen:

### **Beschluss:**

- I. § 7 Abs. 2 Ziffer 1 Satz 2 und § 7 Abs. 2 Ziffer 5 Sätze 2 u. 3 der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) vom 5. Dezember 2017, bekanntgemacht am 11. Dezember 2017 (MüABI S. 494), geändert am 4. November 2019 (MüABI S. 452) werden für unwirksam erklärt.
- II. Im Übrigen wird der Normenkontrollantrag verworfen.
- III. Der Antragsgegner trägt die Kosten des Verfahrens.
- IV. Die Entscheidung ist hinsichtlich der Verfahrenskosten vorläufig vollstreckbar. Der Antragsgegner darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht der Antragsteller zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leistet.
- V. Die Revision wird nicht zugelassen.

### **Bewertung der Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes**

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof stellt fest, dass die Satzungsänderungen unwirksam sind, da sie mangels entsprechender Rechtsgrundlage keinen Bestand haben.

Nach Ansicht des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes ergibt sich die Entscheidung zwingend aus der umfangreichen vorliegenden Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts und des Bundesverwaltungsgerichts und den im Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsgesetz - ZW EWG) deutlich gewordenen Intentionen des Landesgesetzgebers. Das Gericht hat deshalb die Unwirksamkeit der Regelungen zum Ersatz durch Mietwohnraum, zur Miethöhe und zum räumlichen Bezug des Ersatzwohnraums festgestellt.

### **3 Weiteres Vorgehen**

Die Ungültigkeit einzelner Regelungen oder Anforderungen an den Ersatzwohnraum haben nicht die Ungültigkeit bzw. Unwirksamkeit der übrigen Satzung zur Folge. Somit besteht kein akuter Handlungsbedarf, der von wenigen Tagen abhängig ist. Des Weiteren sind zwei weitere Normenkontrollverfahren, die aktuell anhängigen Klagen gegen die entsprechenden Auflagen in bereits erlassenen Bescheiden sowie der aktuelle Vollzug derzeit ebenfalls Gegenstand der o. g. Prüfung.

Das Sozialreferat bedauert die Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 20. Januar 2021 sehr. Gleichwohl respektieren wir dieses Urteil, auch wenn es die für die Mieter\*innen nachteiligen Entwicklungen des Mietwohnungsmarktes weiter verfestigen wird.

Das Sozialreferat beabsichtigte mit der hier in Rede stehenden Satzungsänderung, bestehenden Mietwohnraum bestmöglich zu schützen. Denn gängige Praxis ist es, dass im Falle des Abbruchs von Mietwohnraum trotz akzeptabler Bausubstanz und gutem Erhaltungszustand, im Neubau Eigentumswohnungen entstehen, die sich nur noch sehr wenige leisten können. Der bereits knappe bezahlbare Mietwohnraum nimmt weiter ab. Einziger Weg für die Mieterschaft jetzt noch eine gute Entwicklung in dieser Angelegenheit zu erreichen, ist, an die Bundesregierung und die Landesregierung zu appellieren, nun die dringend nötigen gesetzlichen Grundlagen zu schaffen, um in den Ballungsräumen entsprechende Mieterschutzsatzungen zu ermöglichen.

Das Sozialreferat wird ggf. die Satzungsbeschlüsse des Stadtrates vor dem Hintergrund der Gerichtsentscheidung im Rahmen einer Stadtratsvorlage rückgängig machen müssen, wird aber in jedem Fall besagten Appell an die Bundesregierung in eine etwaige Beschlussvorlage aufnehmen.

### **Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung eines Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Eine rechtzeitige Übermittlung der Beschlussvorlage nach Nr. 5.6.2 AGAM war aufgrund der Kurzfristigkeit des am 26.01.2021 gestellten Antrages von Frau Stadträtin Kainz nicht möglich.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um den Stadtrat über eine aktuelle Entwicklung einer Satzung in dessen Hoheitsbereich zu informieren. Dem kommt das Sozialreferat selbstverständlich gerne nach.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Schreyer, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, der Stadtkämmerei, der Gleichstellungsstelle für Frauen und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

### **II. Antrag der Referentin**

1. Der Antrag Nr. 20-26 / A 00955 von Frau StRin Heike Kainz vom 26.01.2021 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Ober/Bürgermeister/in

Die Referentin

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin

**IV. Abdruck von I. mit III.**

über D-II-V/SP

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**

**an die Stadtkämmerei**

**an das Revisionsamt**

z.K.

**V. 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**

z.K.

Am

I .A.