

**Bericht zum Urteil des BayVGH zur  
Zweckentfremdungssatzung**

---

**Ergänzung vom  
04.02.2021**

---

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

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

**Beschluss des Sozialausschusses vom 11.02.2021 (SB)**

Öffentliche Sitzung

Die Sitzungsvorlage wurde in der Vollversammlung am 27.01.2021 vertagt und soll in der heutigen Sitzung behandelt werden.

Das Sozialreferat teilt ergänzend zum bisherigen Vortrag der Referentin Folgendes mit:

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat mit dem Beschluss vom 20.01.2021 die folgenden Regelungen in § 7 Abs. 2 der Zweckentfremdungssatzung (ZeS), der die Voraussetzungen für ein beachtliches Ersatzwohnraumangebot festlegt, für unwirksam erklärt:

- Der Ersatzwohnraum ist in der Regel in demselben Stadtbezirk wie der zweckzuentfremdende Wohnraum oder in vergleichbarer räumlicher Nähe zum zweckzuentfremdenden Wohnraum zu schaffen (Ziffer 1 Satz 2).
- Vermieteter Wohnraum darf nur durch Mietwohnraum ersetzt werden (Ziffer 5 Satz 2).
- Die Miethöhe hat sich dabei an der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem jeweils gültigen Mietspiegel für München zu orientieren (Ziffer 5 Satz 3).

Das bedeutet, dass die Voraussetzungen für einen beachtlichen Ersatzwohnraum bereits erfüllt sind, wenn der Ersatzwohnraum an anderer Stelle im (gesamten) Stadtgebiet geschaffen wird und Mietwohnraum nicht nur durch Mietwohnungen, sondern auch durch Eigentumswohnungen sowie ohne Mietpreisregelung ersetzt wird.

Dies entspricht den Genehmigungsvoraussetzungen vor der Satzungsänderung zum 01.01.2020.

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat die Regelungen in § 7 Abs. 2 Ziffer 5 Sätze 2 und 3 ZeS für unwirksam erklärt, weil für die Mietwohnraum- und Mietpreisklausel keine rechtliche Grundlage besteht. Weder der Wortlaut des Zweckentfremdungsgesetzes noch der Sinn und Zweck des Zweckentfremdungsrechts unterscheiden hinsichtlich der

Schaffung von Ersatzwohnraum zwischen dem Bau von Miet- und Eigentumswohnungen oder gestatten den Erlass satzungsförmiger Mietpreisregelungen.

Gleiches gilt für die Näheklausel in § 7 Abs. 2 Ziffer 1 Satz 2 ZeS.

Der BayVGH führt explizit aus, dass sich die Rechtsfolge der Unwirksamkeit der o. g. Regelungen zwingend aus der umfangreich vorliegenden einschlägigen Rechtsprechung sowohl des Bundesverfassungsgerichts als auch des Bundesverwaltungsgerichts und den im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens zum Zweckentfremdungsgesetz deutlich gewordenen Intentionen des Landesgesetzgebers ergebe.

#### **Welche anderen Normenkontrollverfahren sind offen?**

Beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof sind noch zwei weitere Normenkontrollanträge anhängig, mit denen ebenfalls die Erklärung der Unwirksamkeit der Änderungssatzung vom 04.11.2019 beantragt wird.

#### **Welche Auswirkungen ergeben sich aus den einzelnen anhängigen Verfahren?**

Beim Verwaltungsgericht München sind derzeit acht Anfechtungsklagen für Abbruchvorhaben gegen die entsprechenden Auflagen zum Ersatzwohnraum in erteilten Genehmigungsbescheiden anhängig.

Mit Rechtskraft des Beschlusses des Bayerische Verwaltungsgerichtshofs würden sich diese Verfahren wohl erledigen.

Die Unwirksamklärung stellt die Unwirksamkeit und Rechtswidrigkeit der betroffenen Satzungsbestimmungen auch "ex tunc" fest, d. h. rückwirkend auf den Zeitpunkt des Erlasses. Damit sind auch bereits erlassene und bestandskräftige Bescheide von der Entscheidung betroffen.

Im Vollzug wären bei Rechtskraft des Urteils die hier in Frage stehenden Bestimmungen aufzuheben.

Da der Ersatzwohnraum noch nicht geschaffen und bereits vermietet ist, dürfte den Eigentümer\*innen/Investor\*innen bisher kein Schaden entstanden sein.

Insgesamt festzuhalten ist aber auch, dass die Ungültigkeit einzelner Regelungen oder Anforderungen an den Ersatzwohnraum nicht die Ungültigkeit bzw. Unwirksamkeit der übrigen Satzung zur Folge haben.

Da die Probleme des Erhalts von bezahlbarem Wohnraum weiter bestehen bleiben, ist nun der Landesgesetzgeber gefragt, entsprechende Regelungen zu schaffen, um Verbesserungen für Mieter\*innen der Ballungsräume zu erreichen. Hierzu wird das Sozialreferat eine entsprechende Initiative anstoßen und insbesondere an den Landesgesetzgeber herantreten.