

Vollzug der Zweckentfremdungssatzung

Vollzug der Erhaltungssatzungen

**Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von
Mietwohnungen in Eigentumswohnungen
in Erhaltungssatzungsgebieten**

Bekanntgabe der Jahresstatistik 2021

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06080

Bekanntgabe in der Sitzung des Sozialausschusses vom 12.05.2022

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Bekanntgabe

Anlass	<ul style="list-style-type: none">• Bekanntgabe der Jahresstatistik 2021
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">• Jahresstatistik 2021 zum Vollzug der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum• Jahresstatistik 2021 zum Vollzug der Erhaltungssatzungen• Jahresstatistik 2021 zum Vollzug des Genehmigungsvorbehalts bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">• ZeS• Erhaltungssatzungen
Ortsangabe	-/-

Vollzug der Zweckentfremdungssatzung

Vollzug der Erhaltungssatzungen

**Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von
Mietwohnungen in Eigentumswohnungen
in Erhaltungssatzungsgebieten**

Bekanntgabe der Jahresstatistik 2021

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06080

Bekanntgabe in der Sitzung des Sozialausschusses vom 12.05.2022
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
1 Vollzug des Zweckentfremdungsrechts	2
1.1 Entwicklung	2
1.2 Maßnahmen des Sozialreferats im Überblick	5
1.3 Statistik für das Jahr 2021	14
2 Vollzug der Erhaltungssatzungen	19
2.1 Entwicklung	19
2.2 Statistik für das Jahr 2021	20
3 Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten	21
3.1 Ausgangslage	21
3.2 Statistik und Erfahrungsbericht für das Jahr 2021	23
4 Ausblick und Forderungen	25
II. Bekannt gegeben	27

Vollzug der Zweckentfremdungssatzung

Vollzug der Erhaltungssatzungen

Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten

Bekanntgabe der Jahresstatistik 2021

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06080

Bekanntgabe in der Sitzung Sozialausschusses vom 12.05.2022

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Am 25.10.1995 beschloss die Vollversammlung des Stadtrats, dass dem Stadtrat jährlich eine Übersicht über den Vollzug der Zweckentfremdungsverordnung [seit 2009: Zweckentfremdungssatzung (ZeS)] 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 zudem, dass dem Stadtrat jährlich ein Bericht über die Erfahrungen mit dem seinerzeit neu eingeführten Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten vorzulegen ist (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00431).

Darüber hinaus werden zur Information des Stadtrats alle übrigen Informationen der Abteilung Wohnraumerhalt zum Vollzug der 36 derzeit gültigen Erhaltungssatzungen dargestellt.

Trotz der im Jahr 2021 ganzjährig bestehenden – der Covid-19-Pandemie geschuldeten – besonderen Rahmenbedingungen konnte das Sozialreferat im vergangenen Jahr die Anzahl der vor einer illegalen Zweckentfremdung bewahrten Wohneinheiten im Vergleich zum Vorjahr 2020 übertreffen.

So konnten im Jahr 2021

- insgesamt **450 Wohneinheiten (Höchststand) mit einer Wohnfläche von insgesamt 24.400 m²** vor einer illegalen Zweckentfremdung bewahrt und wieder dem allgemeinen Wohnungsmarkt zugeführt werden (2020: 441 Wohneinheiten). Unter den genannten 450 Wohneinheiten waren 132 Wohneinheiten, die zuvor als Ferienwohnung genutzt wurden, 246 Wohneinheiten, die zuvor leer standen sowie 72 Wohneinheiten, die für gewerbliche Zwecke genutzt wurden.

Ferner wurden im Jahr 2021

- **3.253** zweckentfremdungsrechtliche Verfahren (Wohneinheiten) bearbeitet,
- **2.014** erhaltungssatzungsrechtliche Verfahren (Wohneinheiten) bearbeitet,
- Zwangsgelder in Höhe von **2.397.000 €** angedroht,
- Zwangsgelder in Höhe von insgesamt **1.025.400 €** vereinnahmt,
- Bußgelder in Höhe von insgesamt **2.427.978 €** festgesetzt,
- **87** von 127 Gerichtsverfahren (69 %) bezüglich illegaler Wohnraumzweckentfremdungen gewonnen und
- **1.949** Wohneinheiten auf in den vergangenen Jahren genehmigte Modernisierungsmaßnahmen überprüft.

In den letzten 10 Jahren konnten durch konsequenten Vollzug des Zweckentfremdungsrechts insgesamt **2.849** Wohneinheiten für den Wohnungsmarkt erhalten werden. In diesem Zusammenhang konnte in drei Fällen die Anordnung einer Ersatzzwangshaft durchgesetzt werden.

1 Vollzug des Zweckentfremdungsrechts

1.1 Entwicklung

Der Erhalt bestehenden Wohnraums ist ein zentrales Anliegen der Münchner Wohnungspolitik. Seit 1972 gilt im Bereich der Landeshauptstadt München das Zweckentfremdungsverbot als ein wichtiges Instrument der Wohnungsbestands-sicherung.

Die rechtlichen Grundlagen für das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in München sind das vom Freistaat Bayern erlassene Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) und die von der Landeshauptstadt München erlassene Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS).

Bei baurechtlich zu anderen als Wohnzwecken genehmigten Räumen (wie z. B. Gewerberäumen) findet das Zweckentfremdungsrecht keine Anwendung.

Eine Zweckentfremdung liegt beispielsweise vor, wenn Wohnraum

- beruflich oder gewerblich genutzt wird (z. B. als Büro oder als Praxis),
- mehr als acht Wochen im Kalenderjahr komplett zum Zwecke der Fremdenbeherbergung verwendet wird (z. B. als Ferienwohnung),
- abgebrochen wird oder
- länger als drei Monate leer steht.

Das gesamte Jahr 2021 war durch die zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie erlassenen Einschränkungen geprägt. Zudem leistete auch der zuständige Fachbereich durch die Abordnung mehrerer Mitarbeiter*innen zu PEIMAN einen personellen Beitrag zur Eindämmung der Pandemie.

Jedoch kann allen im vergangenen Jahr gegebenen Rahmenbedingungen zum Trotz eine Steigerung sowohl der zweckentfremdungsrechtlich als auch der erhaltungssatzungsrechtlich zu bearbeitenden Verfahren (Wohneinheiten) im Vergleich zum Vorjahr 2020 verzeichnet werden. Ein sachgerechter Vollzug des Zweckentfremdungsrechts und der erhaltungssatzungsrechtlichen Bestimmungen – und damit einhergehend der effektive Schutz bestehenden Wohnraums in München – war zudem auch 2021 stets gewährleistet.

Neuerlass der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungssatzung; ZeS)

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof entschied mit Beschluss vom 20.01.2021, dass folgende sinngemäße Bestimmungen der seit dem 01.01.2020 geltenden Fassung der Zweckentfremdungssatzung unwirksam sind:

- Der Ersatzwohnraum bei einer Nutzungsänderung oder einem Abbruch von Wohnraum ist in der Regel im gleichen Stadtbezirk zu schaffen.
- Darüber hinaus darf vermieteter Wohnraum nur durch Mietwohnraum ersetzt werden.

Dessen Miethöhe hat sich dabei wiederum an der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem jeweils gültigen Mietspiegel der Landeshauptstadt München zu orientieren.

Der Stadtrat wurde seinerzeit umfassend über diesen Umstand informiert (Sitzungen der Vollversammlung am 27.01.2021 und Sitzung des Sozialausschusses am 11.02.2021).

Hierzu wird auf die Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 02611 und 20-26 / V 03017 verwiesen.

Um der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs Rechnung zu tragen, wurden im Zuge eines zum 01.09.2021 durchgeführten Neuerlasses der Zweckentfremdungssatzung die vorgenannten Regelungen ersatzlos gestrichen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03017).

Erhobene Popularklage

Aufgrund der Unwirksamkeit der vorgenannten Regelungen wurde zur Schaffung eines wirksameren Schutzes der Mieter*innen im vergangenen Jahr beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof Popularklage erhoben.

Ziel ist es, eine Aufnahme der oben genannten Maßgaben in das Bayerische Zweckentfremdungsgesetz (ZwEWG) zu erwirken. In der Folge könnten dann die Regelungen der städtischen Zweckentfremdungssatzung in rechtlich zulässiger Weise entsprechend ergänzt werden.

Über diesen Schritt des Sozialreferats wurde der Stadtrat mit Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V03017 ausführlich informiert, auf die dortigen Ausführungen wird insofern verwiesen.

Zum Zeitpunkt der Fertigung dieser Sitzungsvorlage war über den Inhalt der Popularklage nicht entschieden. Der weitere Fortgang in dieser Angelegenheit bleibt abzuwarten.

Herausforderungen im Vollzug

Der Münchner Mietmarkt bleibt für gewerbliche Anbieter*innen mit den verschiedensten Wohnformen ein lukrativer Markt. Viele der bisherigen Wohnformen und Konzepte sieht das Sozialreferat als Zweckentfremdung an.

So ist immer häufiger zu beobachten, dass Wohnungen in möblierte einzelne Zimmer aufgeteilt werden, um die jeweiligen einzelnen Räume zu einem hohen Preis an wechselnde und zeitlich flexible Nutzer*innen zum jeweils lediglich vorübergehenden Aufenthalt zu vermieten.

Die Vermietung von Wohnraum mit einem solchen Nutzungskonzept stellt eine Zweckentfremdung von Wohnraum dar, da der jeweilige Wohnraum für Zwecke der Fremdenbeherbergung verwendet wird.

Es ist im Vollzug für das Sozialreferat mitunter nicht einfach, eine solche Zweckentfremdung gerichtsfest nachzuweisen, da die Abgrenzung zu einer – zulässigen – Wohnnutzung (z. B. eine Wohngemeinschaft) nicht in jedem Fall von vornherein eindeutig ist. Das Sozialreferat bestreitet derzeit mehrere Verfahren zum Thema Kurzzeitvermietungen.

Des Weiteren wurde 2021 gerichtlich entschieden, dass eine länger als acht Wochen im Kalenderjahr andauernde Ferienwohnungsnutzung nicht in jedem Fall zwangsläufig nach § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 ZeS eine Zweckentfremdung darstellt.

Das Sozialreferat hat diesen Einzelfall bereits zum Anlass genommen, um beim Freistaat Bayern auf eine entsprechende Verschärfung des Zweckentfremdungsgesetzes hinzuwirken, damit derartige Fallkonstellationen künftig als Zweckentfremdung verfolgt werden können.

1.2 Maßnahmen des Sozialreferats im Überblick

Seit Jahren ergreift das Sozialreferat verschiedene Maßnahmen, um die Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken effektiv einzudämmen und die betreffenden Räumlichkeiten so für den allgemeinen Wohnungsmarkt zu erhalten. Auf diese Maßnahmen wird nachfolgend im Einzelnen näher eingegangen.

Etablierter Aufgabenschwerpunkt Ferienwohnungen

Der für den Vollzug zuständige Fachbereich Bestandssicherung der Abteilung Wohnraumerhalt im Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration setzte auch im Jahr 2021 einen Aufgabenschwerpunkt auf die Verfolgung illegaler Wohnraum-Kurzzeitvermietungen im gesamten Stadtgebiet.

Alle beim Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration bisher eingegangenen Hinweise auf eine Ferienwohnungsnutzung wurden 2021 geprüft, es wurden entsprechende Verfahren eingeleitet und gegebenenfalls wieder eingestellt. Der Bearbeitungsverzug wurde damit vollständig abgestellt, neben der Prüfung laufend neuer eingehender Hinweise.

Aufgrund der mit der Covid-19-Pandemie einhergehenden Einschränkungen bestand auch 2021 der massive Einbruch des Städtetourismus fort.

Damit einhergehend war abermals ein deutlicher Einbruch bei den Zweckentfremdungen von Wohnraum durch „klassische“ Ferienwohnungsnutzungen (z. B. Vermittlung über Internetportale) zu beobachten.

Auch wenn aufgrund der aktuellen Pandemie-Situation vergleichsweise weniger „klassische“ touristisch bedingte Ferienwohnungsnutzungen im Jahr 2021 zu beobachten waren, werden nicht zwangsläufig weniger Wohnungen (illegal) zweckentfremdet.

Bereits seit geraumer Zeit ist zu verzeichnen, dass nicht nur Firmen, sondern auch Privatpersonen zeitlich flexiblen Nutzer*innen (deren Aufenthaltsdauer in München nicht von vornherein feststeht) zum lediglich vorübergehenden Aufenthalt in Einfamilienhäusern oder in einzelnen Wohnungen eine möblierte Einzelzimmervermietung anbieten (Wohnen auf Zeit). Da es sich auch bei solchen Nutzungen um eine Zweckentfremdung von Wohnraum handeln kann, werden auch bei derartigen Sachverhalten Verfahren eingeleitet und gegebenenfalls auf die Beendigung der Zweckentfremdung und einer Wiederzuführung der Räumlichkeiten für Wohnzwecke hingewirkt.

Aufgrund der hohen touristischen Attraktivität Münchens geht das Sozialreferat davon aus, dass auch die illegalen „klassischen“ Ferienwohnungsnutzungen (z. B. Vermietung über Portale) einhergehend mit einem Abklingen der Covid-19-Pandemie und der damit verbundenen Rücknahmen von (Reise-)Beschränkungen – spätestens jedoch nach Beendigung der Pandemie – wieder in sehr deutlichem Umfang zunehmen werden.

Auch in der Zukunft wird das Sozialreferat daher einen klaren Arbeitsschwerpunkt auf die Verfolgung illegaler Ferienwohnungsnutzungen setzen.

Ferner war ab etwa Mitte der 2010er-Jahre in München verstärkt zu beobachten, dass eine nicht unerhebliche Zahl von Wohnungen durch die Vermietung an sogenannte Medizintourist*innen illegal zweckentfremdet wurde.

Dieser Personenkreis hielt sich ausschließlich für die Dauer einer medizinischen Behandlung in München auf. Derartige illegale Wohnraumnutzungen sind momentan nur noch in einem vergleichsweise sehr untergeordneten Maße zu verzeichnen.

Generell ist die Tätigkeit im Rahmen der Aufdeckung und der Unterbindung von Zweckentfremdungen durch die beschriebenen kurzfristigen Wohnraumnutzungen auch weiterhin durch eine teils sehr aufwändige einzelfallbezogene Ermittlungsarbeit geprägt.

Das Sozialreferat fordert daher seit langer Zeit vom bayerischen Gesetzgeber die rechtliche Einführung einer Registrierungs- und Genehmigungspflicht für Ferienwohnungen, um so über eine zusätzliche Handhabe für eine noch effektivere Verfolgung derartiger Zweckentfremdungen verfügen zu können (siehe auch Nr. 4 dieser Sitzungsvorlage).

Darüber hinaus fordert das Sozialreferat vom bayerischen Gesetzgeber auch weiterhin eine rechtliche Grundlage, um Wohnungen in letzter Konsequenz räumen zu dürfen und so eine Zweckentfremdung wirkungsvoll beenden zu können (siehe ebenfalls Nr. 4 dieser Sitzungsvorlage).

Zahlen zum Vollzug im Bereich Ferienwohnungen

- Im Beobachtungszeitraum 2021 wurden insgesamt **132** Ferienwohnungsnutzungen („klassische“ Ferienwohnungen, „möbliertes Wohnen auf Zeit“ und durch Medizintourismus zweckentfremdete Wohnungen) unterbunden.
- **390** Verfahren mussten im Jahr 2021 eingestellt werden, da eine längere Vermietungsdauer als acht Wochen nicht nachgewiesen werden konnte. Diese Verfahren werden 2022 je nach individueller Fallkonstellation wieder aufgegriffen und überwacht.
- Zudem wurden im Jahr 2021 in Bezug auf **47** Wohneinheiten mittels Bescheid Auskunftersuchen an beteiligte Personen (z. B. Eigentümer*innen) oder auch an Portalbetreiber*innen gerichtet, um genauere Angaben zur jeweiligen Wohnung zu erhalten bzw. um die Identität von inserierenden Personen zu ermitteln.

Mit den im Jahre 2021 genannten insgesamt 132 unterbundenen zweckfremden Nutzungen konnte der entsprechende Vorjahreswert fast wieder erreicht werden. (2020: 141 unterbundene Ferienwohnungsnutzungen).

Die angegebenen 132 Wohnungen stehen dem allgemeinen Münchner Wohnungsmarkt nun wieder zur Verfügung.

Online-Meldeplattform für die Meldung vermuteter Zweckentfremdungen

Ein inzwischen etabliertes Instrument zur Ermittlung von (möglichen) rechtswidrigen Wohnraumnutzungen ist die Mitte Januar 2018 freigeschaltete Online-Plattform zur Meldung vermuteter Zweckentfremdungen.

Durch die vorhandene Struktur des Online-Eingabeformulars werden vom Sozialreferat gezielt jene Informationen abgefragt, die für die weitere Bearbeitung im Fachbereich von besonderer Relevanz sind.

Hierdurch konnte das Ziel, eine Steigerung der inhaltlichen Qualität der abgegebenen Hinweise zu erzielen, erreicht werden.

Damit einhergehend konnte die Bearbeitungseffizienz gesteigert werden. Oftmals zeitintensive Recherchearbeiten – die bei unvollständigen Hinweisen oder ungenauen Ortsangaben notwendig sind – entfallen nunmehr weitestgehend. Des Weiteren ist im Zusammenhang mit der Einrichtung der Online-Meldeplattform positiv zu erwähnen, dass in Folge der ab Anfang des Jahres 2018 sprunghaft gestiegenen Hinweise die Anzahl der zum bloßen Auffinden von Zweckentfremdungen notwendigen (oft zeit- und personalintensiven) Ortsermittlungen deutlich reduziert werden konnte. Erforderliche Ortsermittlungen können nun meist wesentlich zielgerichteter erfolgen. Dies wiederum hat zur Folge, dass sowohl mehr zeitliche als auch mehr personelle Kapazitäten für die eigentliche, inhaltliche Fallbearbeitung zur Verfügung stehen.

Im vergangenen Jahr 2021 gingen insgesamt **576** Online-Meldungen beim Sozialreferat ein. Mit diesem Wert ging die Anzahl der eingegangenen Meldungen auch im zweiten Pandemiejahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr nochmals zurück (2020: insgesamt 658 abgegebene Meldungen / 2019: insgesamt 1.033 abgegebene Meldungen).

Trotz dieses Rückgangs war 2021 jedoch damit immer noch – rein rechnerisch – der Eingang von mehr als einer abgegebenen Meldung pro Tag zu verzeichnen.

So gingen innerhalb der ersten vier Betriebsjahre (Januar 2018 bis Januar 2022) im Gesamtdurchschnitt rund 73 Meldungen pro Monat über diesen Weg ein.

Anzahl der insgesamt über die Online-Meldeplattform eingegangenen Meldungen

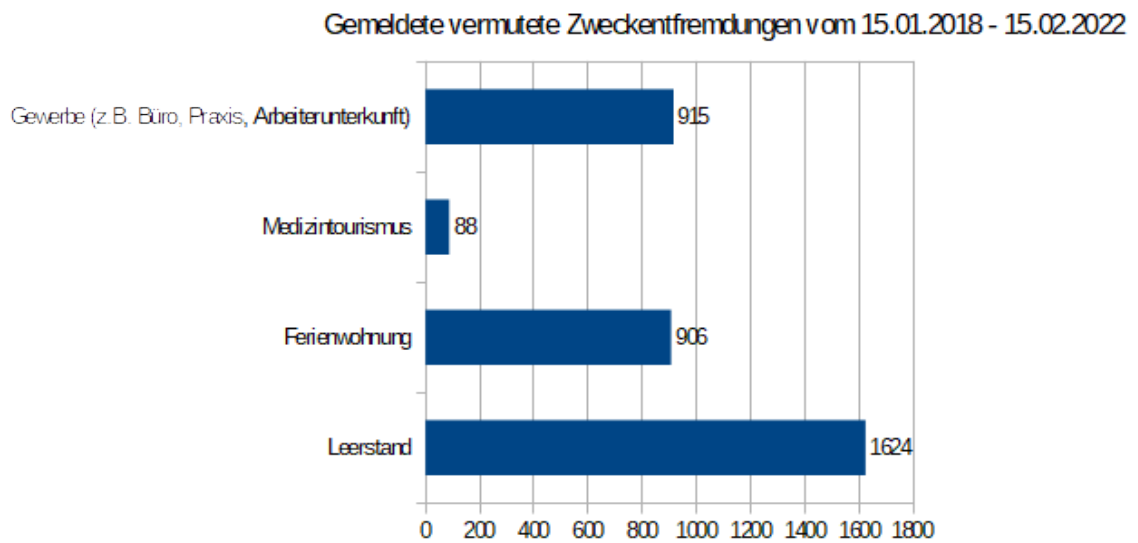
Bis zum Stichtag 15.02.2021 gingen insgesamt **3.533** Meldungen über die Online-Meldeplattform beim Sozialreferat ein. Hiervon wurden 2.117 Hinweise anonym abgegeben (60 %). Dieser Wert von 60 % anonym eingehenden Hinweisen entspricht in etwa dem mehrjährigen diesbezüglichen Durchschnitt.

Die vorerwähnten insgesamt 3.533 Meldungen beinhalten 1.166 Mehrfachmeldungen (mit Bezug auf denselben Wohnraum).

In diesem Zusammenhang ist die positive – vom Sozialreferat jedoch nicht beeinflussbare – Entwicklung festzustellen, dass der Anteil besagter Mehrfachmeldungen während der letzten Jahre gesunken ist. Während der Anteil der Mehrfachmeldungen im Jahr 2019 noch bei 20,5 % aller abgegebenen Meldungen lag, sank deren Anteil im Jahr 2021 auf 16,5 %.

Die nachfolgenden Übersichten stellen die aktuellen Entwicklungen in Bezug auf die Online-Meldeplattform dar.

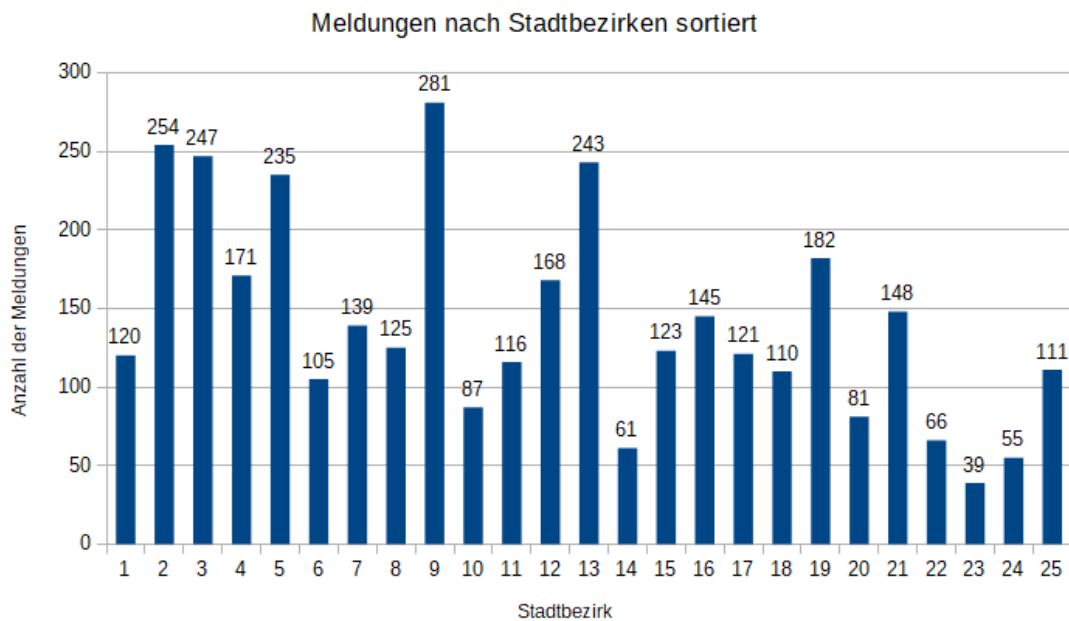
Grafik 1 – Stand 15.02.2022



Das Sozialreferat wird nach wie vor mit Abstand am häufigsten über einen vermuteten Leerstand von Wohnraum in Kenntnis gesetzt.

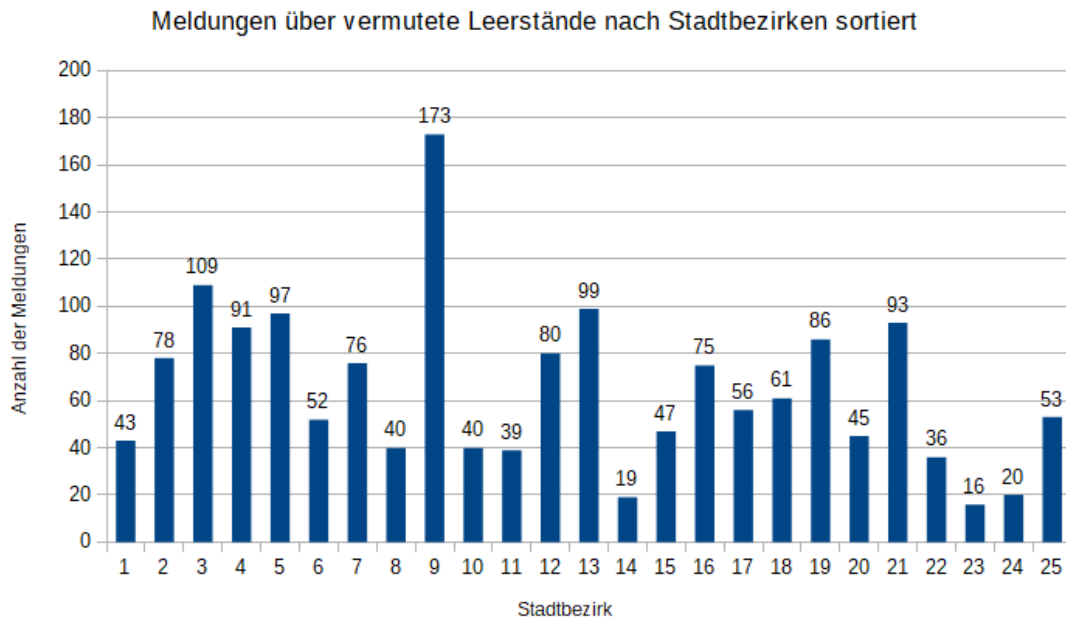
So entfielen – wie auch schon im Jahr 2020 – auch im vergangenen Jahr 2021 weit über die Hälfte der abgegebenen Hinweise auf vermutete Leerstände (2021: 576 Meldungen gesamt, davon 356 Meldungen zum Verdacht auf einen Leerstand).

Grafik 2 – Stand 15.02.2022



Während sich die vorstehende Übersicht (Grafik 2) auf die Gesamtzahl aller Meldungen bezieht, gibt die nachfolgende Grafik (Grafik 3) einen näheren Überblick über die Gesamtzahl der – wie ausgeführt – am häufigsten gemeldeten vermuteten Leerstände.

Grafik 3 (Stand 15.02.2022)



Gerichtliche Verfahren

Gegen die Vielzahl der ergangenen Anordnungen zur Untersagung einer zweckfremden Nutzung werden Rechtsbehelfe (Klagen) vor dem Bayerischen Verwaltungsgericht München und vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof erhoben. Diese Fälle mussten auch 2021 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.

Die Zahl der abgeschlossenen Gerichtsverfahren pro Jahr hat damit insgesamt über die letzten Jahre hinweg stark zugenommen.

So wurden im Jahr **2021**

- **127** Gerichtsverfahren abgeschlossen,

wobei 24 Verfahren verloren wurden.

Zum Vergleich: Im Jahr 2020 wurden 104 Gerichtsverfahren abgeschlossen (2019: 105 Gerichtsverfahren, im Jahr 2016 waren es 22 abgeschlossene Gerichtsverfahren.)

Der Verwaltungsvollzug wurde, und wird auch weiterhin, Schritt für Schritt an die gerichtlichen Entscheidungen und die veränderten tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

Zwangsgelder

Die Androhung von Zwangsgeldern stellt für das Sozialreferat eine sehr wichtige verwaltungsrechtliche Möglichkeit dar, um die Erfüllung der erlassenen Anordnungen durchzusetzen (wie z. B. das Beenden der Nutzung als Ferienwohnung).

Kommt die jeweilige Person der Anordnung des Sozialreferats innerhalb einer bestimmten Frist nicht nach, wird das zuvor angedrohte Zwangsgeld zur Zahlung fällig.

Im Rahmen eines kontinuierlich verschärften Vollzuges wird kein pauschaler „Einstiegsbetrag“ bei der Festsetzung (Androhung) der Höhe der Zwangsgelder mehr festgelegt. Deren Höhe bemisst sich vielmehr nach dem wirtschaftlichen Interesse im jeweiligen Einzelfall.

Die Zwangsgelder sind in der Vergangenheit daher schrittweise angehoben worden. In geeigneten Fällen beträgt das „Anfangszwangsgeld“ mittlerweile bereits mehr als 20.000 €.

Entwicklung der Zwangsgelder

Jahr	Zwangsgelder angedroht insgesamt:	Zwangsgelder vereinnahmt insgesamt:
2021	2.397.000 €	1.025.400 €
2020	1.005.100 €	277.750 €

Die Höhe der im Jahr 2021 angedrohten Zwangsgelder (mehr als der doppelte Betrag des entsprechenden Jahreswertes 2020) stellt den zuvor beschriebenen konsequenten Vollzug des Sozialreferats unter Beweis.

Aus der hohen Differenz der im Jahr 2021 angedrohten und der tatsächlich für fällig erklärten und vereinnahmten Zwangsgelder ist zudem – wie auch schon bei den Werten für das Jahr 2020 – ersichtlich, dass in vielen Fällen die Anordnungen des Sozialreferats befolgt wurden (bevor es zu einer fälligen Zahlung des zuvor angedrohten Zwangsgeldes kam) und die zweckfremde Nutzung beendet wurde.

Ordnungswidrigkeiten/Bußgelder

Bußgelder werden als Sanktion für eine begangene Ordnungswidrigkeit (z. B. einer illegalen Vermietung als Ferienwohnung) verhängt.

Für den Betrachtungszeitraum bis zum Neuerlass der Zweckentfremdungssatzung (15.12.2017) gilt die Möglichkeit des Erlasses von Bußgeldbescheiden in Höhe von höchstens 50.000 € je Wohneinheit.

Seitdem beträgt der entsprechende Bußgeldrahmen bis zu 500.000 € je Wohneinheit.

Die Höhe eines verhängten Bußgeldes ist stets abhängig von der Bedeutung der Ordnungswidrigkeit (z. B. Größe der Wohnung, Dauer der Zweckentfremdung), dem Vorwurf, der die*den Täter*in trifft und von den wirtschaftlichen Verhältnissen der*des Täter*in.

Insofern hat das Sozialreferat nur einen bedingten Einfluss auf die Höhe der festgesetzten Bußgelder, da sich jede Festsetzung zwingend an den genannten individuellen Voraussetzungen des Einzelfalls zu orientieren hat.

Entwicklung der Bußgelder im Jahr 2021

Im Jahr 2021 wurden

- **35** Bußgeldbescheide erlassen und im Rahmen dessen
- Bußgelder in Höhe von insgesamt **2.427.978 €** verhängt (festgesetzt).

Wie die Werte im Bereich der Zwangsgelder stellt auch die Höhe der im vergangenen Jahr verhängten Bußgelder einen Höchststand und überdies mehr als eine Verdreifachung der im Jahr 2020 verhängten Bußgelder dar (2020: 739.180 €).

Seit dem Jahr 2014 steigt (in der Gesamtschau) die Höhe der festgesetzten Bußgelder kontinuierlich an. Ein im Jahr 2020 zu verzeichnender Rückgang vermochte diesen langjährigen generellen Trend nicht zu beenden.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die im Laufe der vergangenen Jahre insgesamt (sehr deutlich erfolgte) Steigerung der festgesetzten Bußgelder:

Jahr	Anzahl der Bußgeldbescheide	Höhe der festgesetzten Bußgelder
2014	19	97.100 €

2015	36	129.550 €
2016	39	396.350 €
2017	50	851.110 €
2018	53	982.000 €
2019	42	1.093.300 €
2020	30	739.180 €
2021	35	2.427.978 €

In der Entwicklung der Bußgeldhöhen der letzten Jahre zeigen sich bereits sehr deutlich die Auswirkungen von Personalzuschaltungen und der erwähnten Novellierung des Zweckentfremdungsrechts im Jahre 2017, wodurch der Erlass von Bußgeldbescheiden bis zu einer Höhe von 500.000 € je Wohneinheit ermöglicht wird.

Das Sozialreferat wird auch in Zukunft alle gesetzlich zur Verfügung stehenden Zwangs- und Sanktionsmittel konsequent anwenden, um den in München vorhandenen Wohnraumbestand durch die Untersagung illegaler zweckfremder Wohnraumnutzungen zu sichern.

Datenübermittlung an die Finanzbehörden

Im Rahmen der durchgeführten zweckentfremdungsrechtlichen Verfahren werden in geeigneten Sachverhalten die zuständigen Finanzbehörden über den jeweiligen Sachverhalt in Kenntnis gesetzt (z. B. bei illegalen Ferienwohnungsnutzungen).

1.3 Statistik für das Jahr 2021

Insgesamt wurden im zuständigen Fachbereich Verfahren in Bezug auf **3.253 Wohneinheiten** durchgeführt (2021: 2.647 Wohneinheiten).

Ferner wurden **2.339** Beratungen zu zweckentfremdungsrechtlichen Fragestellungen durchgeführt.

Durchgeführte Ortsermittlungen

Durch die Außendienstmitarbeiter*innen wurden **3.365 Wohneinheiten** überprüft. Dieser Wert stellt einen deutlichen Rückgang im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreswert dar (2020: 10.047 Wohneinheiten). Bedingt durch die aufgrund der Pandemie im Jahr 2021 ganzjährig geltenden Einschränkungen wurden über einen Zeitraum von insgesamt mehreren Wochen nahezu keine Ermittlungen vor Ort durchgeführt. Hinzu kommt, dass Ortsermittlungen nur durchgeführt werden, sofern die Aufklärung des jeweiligen Sachverhalts nicht auf andere Art und Weise zweifelsfrei und rechtssicher festgestellt werden kann.

Die Online-Meldeplattform trägt durch qualitativ hochwertige Hinweise erheblich dazu bei, dass weniger Ermittlungen vor Ort zum Aufdecken einer Zweckentfremdung erforderlich sind.

Durch das Sozialreferat vor einer illegalen Zweckentfremdung bewahrte und dem Wohnungsmarkt wieder zugeführte Wohnungen

Im Jahr 2021 konnten

- **450** Wohneinheiten
- mit einer Gesamtfläche von **24.400 m²**

vor einer illegalen Zweckentfremdung geschützt und auf diese Weise für den Wohnungsmarkt erhalten werden.

Dieser Wert stellt einen Höchststand dar (2020: 441 Wohneinheiten).

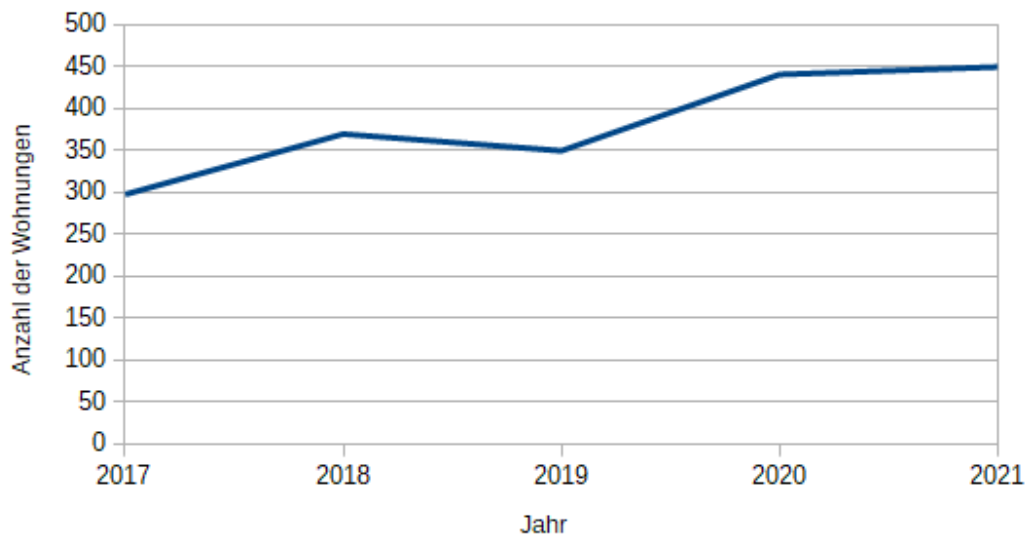
Trotz der pandemiebedingten großen Herausforderungen, weniger durchgeführten Ortsermittlungen und personeller Abordnungen im Zuge der Pandemie-Bekämpfung konnte die Anzahl der vor einer illegalen Zweckentfremdung bewahrten Wohnungen damit im Vergleich zum Jahr 2020 nochmals gesteigert werden.

Zum Vergleich: Die Gesamtgestehungskosten einer EOF-Wohnung (einkommensorientierte Förderung) betragen nach dem vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung herausgegebenen „Bericht zur Wohnungssituation in München 2018 - 2019“ im Jahre 2019 für eine im Durchschnitt 69,7 m² große Wohnung 424.992 €. Vor diesem Hintergrund würde die Herstellung von 450 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau die Landeshauptstadt München rund **191 Millionen €** kosten.

Die nachfolgende Übersicht veranschaulicht die insgesamt erfolgte Steigerung der in den letzten fünf Jahren vom Sozialreferat vor einer Zweckentfremdung bewahrten Wohnungen.

Grafik 4

Anzahl der vor einer Zweckentfremdung bewahrten Wohnungen seit 2017



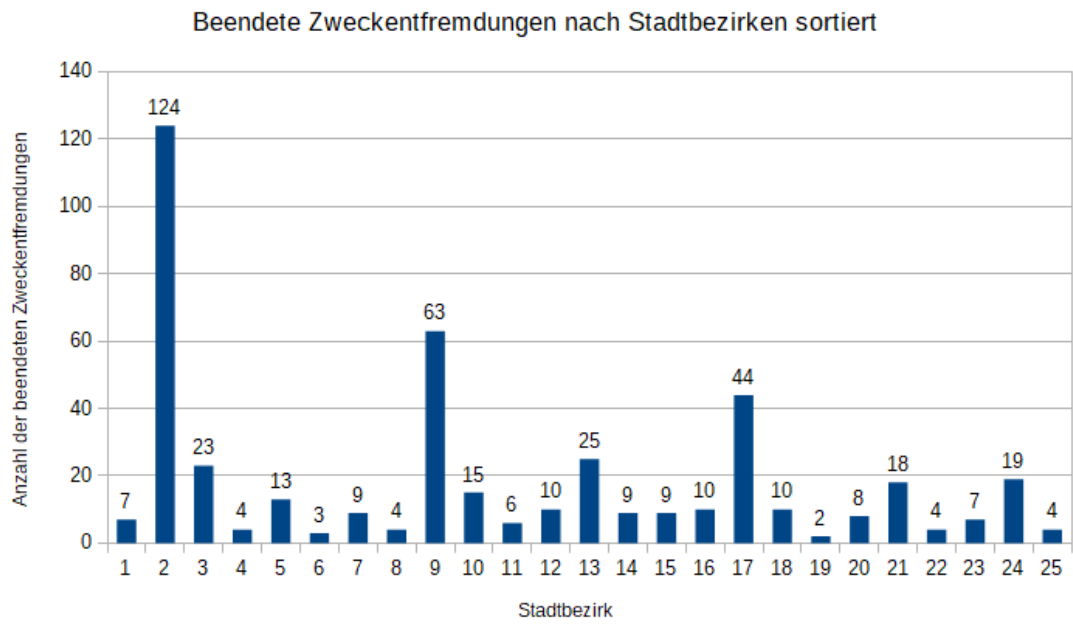
Zusammensetzung

Die genannten 450 vor einer illegalen Zweckentfremdung bewahrten und an den allgemeinen Wohnungsmarkt zurückgeführten Wohneinheiten setzen sich wie folgt zusammen:

- 72 Wohneinheiten, die für gewerbliche Zweck (z. B. als Büro oder als Praxis) genutzt wurden
- 246 Wohneinheiten, die zuvor leer standen sowie
- 132 Wohneinheiten, die zuvor als Ferienwohnung genutzt wurden.

Auf die einzelnen Stadtbezirke verteilt ergibt sich folgende Übersicht:

Grafik 5 – Stand 31.12.2021



Detaillierte Übersicht der dem Wohnungsmarkt wieder zugeführten Wohneinheiten:

Stadtbezirk	Gewerbe (WE)	Leerstand (WE)	Ferienwohnung (WE)
1	2	0	5
2	16	80	28
3	0	4	19
4	1	1	2
5	2	3	8
6	1	2	0
7	5	0	4
8	0	0	4
9	2	54	7
10	8	4	3
11	0	0	6
12	3	3	4
13	4	11	10
14	6	1	2
15	5	2	2
16	2	3	5
17	0	39	5
18	5	2	3
19	0	0	2
20	0	6	2
21	2	11	5
22	1	2	1
23	0	7	0
24	6	8	5
25	1	3	0
Summe	72	246	132

Die jeweiligen Bezirksausschüsse wurden – wie in der Satzung für die Bezirksausschüsse der Landeshauptstadt München festgelegt – jeweils in den einzelnen Verfahren beteiligt.

Genehmigungen

Im Jahr 2021 wurden folgende Zweckentfremdungsgenehmigungen erteilt:

Art der Genehmigung	Anzahl der erlassenen Bescheide	Anzahl der umfassten Wohneinheiten
Abbruch	432	823
Nutzungsänderung (z. B. Büro oder Praxis)	15	43

Die Genehmigungen wurden 2021 nahezu ausschließlich gegen die Erstellung von Ersatzwohnraum als Kompensation für den durch die Zweckentfremdung verloren gehenden Wohnraum erteilt.

In Bezug auf

- **eine** Wohneinheit wurde eine gewerbliche Nutzung zeitlich befristet gegen Zahlung einer laufenden (monatlich zu leistenden) Ausgleichszahlung in Höhe von 985 € im Monat genehmigt.

Zum Vergleich: Im Jahr 2020 wurde in Bezug auf vier Wohneinheiten eine Genehmigung gegen die Leistung einer laufenden Ausgleichszahlung genehmigt.

Die zum 01.01.2014 erfolgte Erhöhung der Ausgleichszahlung zeigt damit auch weiterhin die erwünschte Wirkung. Die Verfügungsberechtigten sind nicht mehr bereit, den erhöhten Betrag zu leisten und erstellen stattdessen Ersatzwohnraum oder verzichten auf eine gewerbliche Nutzung. Die Ausgleichszahlungen werden zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraumes verwendet.

Ferner mussten in Bezug auf

- **69** Wohneinheiten

sogenannte Negativatteste erteilt werden.

In Bezug auf diese 69 Einheiten waren die zweckentfremdungsrechtlichen Bestimmungen nicht anwendbar.

Infolgedessen liegt bei diesen Einheiten keine Zweckentfremdung vor, wenn sie zu anderen als Wohnzwecken verwendet werden. Hierbei handelt es sich beispielsweise um Hausmeisterwohnungen in ansonsten gewerblich genutzten Anwesen und um Wohneinheiten, die bereits seit vor 1972 (Einführung des Zweckentfremdungsverbotes in München) gewerblich genutzt werden.

2 Vollzug der Erhaltungssatzungen

2.1 Entwicklung

Mit dem Instrument der Erhaltungssatzungen 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, § 172 Abs. 1 Ziffer 2 Baugesetzbuch (BauGB)]. Geplante Modernisierungsmaßnahmen werden daher einer zusätzlichen Genehmigungspflicht unterzogen, über die das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration, Fachbereich Bestandssicherung entscheidet.

Die Zahl der Erhaltungssatzungsgebiete erhöhte sich durch entsprechende Beschlüsse des Stadtrats von 14 Gebieten im Jahr 2013 auf mittlerweile 36 Gebiete (Stand Februar 2022). Allein im Jahr 2021 kamen acht Erhaltungssatzungsgebiete hinzu. Der Fachbereich überwacht im Zuge dessen derzeit rund 192.000 Wohnungen. Zum Vergleich: Im Jahr 2013 waren es noch rund 94.000 zu überwachende Wohnungen.

Aktuelle Rechtsprechung

Die Landeshauptstadt München verfügt in Erhaltungssatzungsgebieten über ein gesetzliches Vorkaufsrecht für Wohngebäude. Die*der Käufer*in kann die Ausübung dieses Vorkaufsrechts nur dadurch verhindern, dass sie*er eine Erklärung zur Abwendung des Vorkaufsrechts abgibt (Abwendungserklärung, siehe auch Nr. 2.2). Durch die seitens der*des Käufer*in einzugehenden und weitreichenden Bindungen der Abwendungserklärung sollen jegliche Maßnahmen ausgeschlossen werden, die zu einer Gefährdung der Zusammensetzung der jeweiligen Wohnbevölkerung beitragen können. Mit Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.11.2021 wurden die rechtlichen Möglichkeiten für Städte, das Vorkaufsrecht auszuüben, erheblich eingeschränkt. Der Stadtrat wurde hierüber in der Sitzung der Vollversammlung am 15.12.2021 ausführlich informiert (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05277). Auf vorstehende Sitzungsvorlage wird insofern verwiesen.

Da das Sozialreferat für die Erstellung der städtebaulichen Beurteilung der betroffenen Anwesen und später für die Überprüfung der Einhaltung der Bindungen der Abwendungserklärungen zuständig ist, entfaltet die beschriebene rechtliche Entwicklung in mittelbarer Weise möglicherweise auch Auswirkungen auf den entsprechenden Vollzug.

Zum Zeitpunkt der Fertigung dieser Sitzungsvorlage ist nicht absehbar, inwiefern diese Entwicklung künftig Auswirkungen auf die Anzahl der abgegebenen – und in der Folge vom Sozialreferat zu überprüfenden – Abwendungserklärungen haben wird.

2.2 Statistik für das Jahr 2021

Bearbeitete Verfahren

Insgesamt wurden im Jahr 2021 für **2.014** Wohneinheiten Anträge auf erhaltungssatzungsrechtlich relevante Maßnahmen gestellt.

Im Bereich der Erhaltungssatzungen war 2021 aufgrund der Mehrung der Erhaltungssatzungsgebiete eine Steigerung der bearbeiteten Verfahren im Vergleich zum Jahr 2020 (mit seinerzeit 1.691 Wohneinheiten) zu verzeichnen.

Insgesamt betrachtet waren im Bereich der Erhaltungssatzungen auch im Jahr 2021 die allgemeinen Einschränkungen und die auch konjunkturell bedingte Zurückhaltung im Bereich der Bautätigkeit deutlich spürbar.

Zum Vergleich:

Im Jahr 2019 (und damit im letzten Jahr vor Beginn der umfangreichen Einschränkungen aufgrund der Covid-19-Pandemie) hat der zuständige Fachbereich erhaltungssatzungsrechtliche Verfahren in Bezug auf 2.910 Wohneinheiten bearbeitet – bei seinerzeit noch beträchtlich weniger bestehenden Erhaltungssatzungen.

Genehmigungen

Im Jahr 2021 wurden für

- **1.607** Wohneinheiten

Genehmigungen für Maßnahmen erteilt, die nicht baugenehmigungspflichtig sind (z. B. Grundrissveränderungen, Fenster- und Elektrikerneuerung, Baderneuerungen).

Darüber hinaus wurden in Bezug auf

- **848** Wohneinheiten

die erhaltungssatzungsrechtliche Zustimmung für baugenehmigungspflichtige Maßnahmen erteilt (z. B. für den Anbau von Balkonen, den Einbau von Aufzügen und Fassadendämmungen im Rahmen der energetischen Sanierung).

Hierbei wurde durch ausführliche Beratung der Antragsteller*innen meist im Vorfeld eine Lösung gefunden, die den Vorschriften der Erhaltungssatzung entspricht. Dies ist stets mit einem hohen Zeitaufwand für eine Beratung verbunden.

Weitere Angaben zum Vollzug

Im Jahr 2021 wurden

- **1.998** Beratungsgespräche geführt,
- in Bezug auf **193** Wohneinheiten beantragte Maßnahmen abgelehnt (trotz ausführlicher Beratungen) sowie
- **1.949** Wohneinheiten überwacht, bei denen in den Vorjahren Modernisierungsmaßnahmen genehmigt wurden.

Der Fachbereich überwachte überdies mehr als **5.400** Wohneinheiten, für die im Rahmen des gesetzlichen Vorkaufsrechts von den neuen Verfügungsberechtigten Abwendungserklärungen abgegeben wurden.

Nachdem die bisherigen Bindungen der Abwendungserklärung mit Blick auf die aktuelle Wohnungsmarktsituation nicht mehr ausreichend ihren Schutzzweck erfüllten, wurde mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.06.2018 eine neue Fassung der Abwendungserklärung beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11734).

Die Einhaltung dieser neuen Bindungen (u. a. Neuvermietung nur an einen bestimmten Personenkreis, gedeckelte Miethöhe bei Neuvermietung, gedeckelte Mieterhöhungen) ist seit Juli 2018 eine neu hinzugekommene Aufgabe des Fachbereichs.

Momentan (Stand 15.02.2022) wird vom Sozialreferat die Einhaltung von 37 Abwendungserklärungen mit den seit Juli 2018 geltenden Bindungen überwacht.

3 Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten

3.1 Ausgangslage

Die Vorschrift des § 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 (Erhaltungssatzungen), 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 kein absolutes Umwandlungsverbot verbunden.

Vielmehr muss ein besonderes Genehmigungsverfahren durchlaufen werden. Das Grundbuchamt darf ohne eine Genehmigung oder ggf. einem 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 auf eine andere Weise als durch eine Aufteilung keine ausreichenden Mittel für die Sanierung eines maroden Wohnhauses zu beschaffen sind.
- 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 Fallgruppen wiederum 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*des Eigentümer*in 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*der Eigentümer*in verpflichtet sich, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter*innen zu veräußern.

Bei Erfüllung der Voraussetzungen einer der vorgenannten Fallgruppen besteht ein Rechtsanspruch auf die Erteilung einer Genehmigung.

Sofern die Genehmigung nicht zu erteilen ist, kann sie versagt werden, um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten.

Auf Grund einer im Gesetz enthaltenen Genehmigungsfiktion (§ 172 Abs. 1 Satz 4 [BauGB] i. V. m. § 22 Abs. 5 BauGB) hat der Fachbereich 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 auch einer gerichtlichen Überprüfung standhalten muss.

Erfolgt dies nicht, gilt der Antrag automatisch – unabhängig von der Erfüllung der Genehmigungsvoraussetzungen – als genehmigt.

Zusätzlich sind in jedem Fall ein persönlicher Erörterungstermin und eine Anhörung der betroffenen Eigentümer*innen und Mieter*innen vorgeschrieben (§ 173 Abs. 3 BauGB).

3.2 Statistik und Erfahrungsbericht für das Jahr 2021

Bearbeitete Verfahren im Zeitraum 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

Zahl der Anträge

- 102 Anträge in Bezug auf **1.619** Wohneinheiten

Ablehnungen

Es wurde ein Antrag in Bezug auf 16 Wohneinheiten abgelehnt.

Genehmigungen

Es wurden 74 Anträge in Bezug auf **1.149** Wohneinheiten genehmigt.

Diese Genehmigungen wurden aus folgenden Gründen erteilt:

- Bei **855** Wohneinheiten Verpflichtungserklärungen nach § 172 Abs. 4 Nr. 6 BauGB;
- bei **75** Wohneinheiten aufgrund von Nachlass nach §172 Abs. 4 Nr. 2 BauGB;

- bei **219** Wohneinheiten aufgrund einer „en-bloc Aufteilung“, das heißt der aufteilungsrechtlichen Zusammenführung mehrerer Einheiten zu einem einzigen Sondereigentum („Aufteilung im Block“).

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

Auch im Jahr 2021 war mit den erwähnten Anträgen in Bezug auf 1.619 Wohneinheiten wie auch schon im Jahr 2020 eine vergleichsweise hohe Anzahl zu bearbeitender Verfahren zu verzeichnen (2020: 1.696 Wohneinheiten). Im Jahr 2019 wurden derartige Anträge mit insgesamt 780 umfassten Wohnungen bearbeitet.

Diese in den letzten zwei Jahren anhaltend vergleichsweise hohen zu verzeichnenden Bearbeitungszahlen könnten mit dem durch das Baulandmobilisierungsgesetz in Kraft getretenen neuen § 250 BauGB und befürchteter Auswirkungen für die Erschwerung einer Umwandlung in Verbindung stehen.

Nach dieser Vorschrift unterliegen auch Wohnraumumwandlungen außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten einem Genehmigungsvorbehalt.

Die zwingend notwendige Voraussetzung für die Anwendbarkeit dieser Regelungen ist jedoch, dass der Landesgesetzgeber eine entsprechende Rechtsverordnung erlässt.

Da der hierfür zuständige Freistaat Bayern bislang keine derartige Rechtsverordnung erließ, gilt in München der Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum derzeit weiterhin ausschließlich in Erhaltungssatzungsgebieten.

Die Landeshauptstadt München fordert den Erlass der besagten Rechtsverordnung vom Freistaat Bayern vehement (siehe auch Nr. 4). Diesbezüglich wandte sich Herr Oberbürgermeister Reiter mit Schreiben vom 28.05.2021 an Herrn Ministerpräsident Söder und nochmals mit Schreiben vom 29.09.2021 an das zuständige bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

Bei Schaffung dieser Möglichkeit stünde ein zusätzliches, effektives rechtliches Instrument zur Verfügung, um weitaus mehr Menschen in München vor einer möglichen Verdrängung und vor übermäßig hohen Wohnraummierten schützen zu können.

Bedauerlicherweise ist zum Stand der Fertigung dieser Sitzungsvorlage nicht

absehbar, wann beziehungsweise ob überhaupt durch den Freistaat Bayern die vorerwähnte – und für eine stadtweite Gültigkeit des Genehmigungsvorbehalts zur Umwandlung von Wohnraum zwingend notwendige – Rechtsverordnung erlassen wird.

Unabhängig hiervon kann jedoch ganz generell festgestellt werden, dass ohne den in Erhaltungssatzungsgebieten bestehenden Genehmigungsvorbehalt eine große Anzahl von Mietwohnungen bereits in Eigentumswohnungen umgewandelt worden wäre.

4 Ausblick und Forderungen

Ausblick

Vollzug des Zweckentfremdungsrechts und der Erhaltungssatzungen

Ungeachtet der immer noch anhaltenden, jedoch als temporär einzustufenden Covid-19-Pandemie wird der Mangel eines für die breite Masse der Bevölkerung finanziell erschwinglichen Wohnraums in München auf absehbare Zeit nicht in einer nennenswerten Art und Weise abnehmen.

Allen Prognosen zufolge wird sich die Wohnungsmarktsituation im Gegenteil in den nächsten Jahren durch hohe prognostizierte Zuzugsraten weiter verschärfen.

Der (finanzielle) Anreiz, vorhandenen Wohnraum illegal zweckfremd zu verwenden und auf diese Weise dem allgemeinen Wohnungsmarkt zu entziehen, wird weiter sehr hoch bleiben.

Ferner ist davon auszugehen, dass nach dem Ende der durch die Pandemie bedingten Einschränkungen der Städtetourismus wieder in signifikantem Umfang zunehmen wird und damit einhergehend die illegale Zweckentfremdung von Wohnraum durch die Nutzung als Ferienwohnung wieder in sehr deutlichem Ausmaß ansteigen wird.

Auch im Bereich des Vollzugs der Erhaltungssatzungen ist davon auszugehen, dass nach dem Ende der Pandemie und ihrer Begleitumstände wieder eine vermehrte Bautätigkeit – und damit einhergehend eine Steigerung der zu prüfenden und zu überwachenden Verfahren – stattfinden wird.

Zusammenfassend geht das Sozialreferat davon aus, dass nach Bewältigung der Pandemiesituation die Vollzugszahlen – sowohl im Bereich des Zweckentfremdungsrechts als auch im Bereich des Erhaltungssatzungsrechts – in den folgenden Jahren weiter ansteigen werden.

Wie bereits unter Nr. 3.2 erwähnt, fordert die Landeshauptstadt München die

Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für eine Ausweitung des Genehmigungsvorbehalts bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum über die Erhaltungssatzungsgebiete hinaus.

Die Einführung einer solchen – dann im gesamten Stadtgebiet gültigen – Regelung hätte für den vollziehenden Fachbereich eine enorme Aufgabenmehrung zur Folge, die ohne entsprechende Personalausstattungen nicht bewältigt werden könnte. Hiermit würde der Stadtrat zu gegebener Zeit befasst werden.

Forderungen des Sozialreferats

Um die Zweckentfremdung von Wohnraum in der Landeshauptstadt München noch schärfer und wirkungsvoller unterbinden zu können, bestehen seitens des Sozialreferates folgende Forderungen an den Gesetzgeber:

- Registrierungspflicht für Ferienwohnungen,
- Genehmigungspflicht für die Nutzung einer Wohnung als Ferienwohnung,
- Gesetzliche Ermächtigung zur Durchführung von Räumungen,
- Entfernungspflicht von illegalen Zweckentfremdungen für die Portale,
- Verpflichtung zur Verwendung von Klarnamen auf Onlineportalen,
- Verpflichtung der Portale, fallbezogenen Aufstellungen der Buchungszeiten vorzulegen,
- Entsprechende Ausweitung der Ordnungswidrigkeitentatbestände,
- Stärkung des Mieter*innenschutzes im Rahmen des Zweckentfremdungsgesetzes:
Realisierung eines Mieter*innenschutzes bei Abbruch von bestehendem Wohnraum sowie Mieter*innenschutz über eine Mietpreisregelung für den Ersatzwohnraum.

Um den Vollzug der erhaltungssatzungsrechtlichen Belange noch schärfer und wirkungsvoller vornehmen zu können, fordert das Sozialreferat folgende Änderungen:

- Verlängerung der Frist in § 172 Abs. 4 Nr. 6 BauGB auf mindestens 15 Jahre,
- Einführung eines Genehmigungsvorbehaltes für das gesamte Stadtgebiet für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen (mittels Erlass der entsprechenden notwendigen Rechtsverordnung in Bayern, durch die die entsprechende Bestimmung im neu geschaffenen § 250 BauGB in München Anwendung finden kann).

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. Bekannt gegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

III. Abdruck von I. mit II. über D-II-V/SP an das Direktorium – Dokumentationsstelle 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
z.K.**

Am
I.A.