

Telefon: 0 233-40400
Telefax: 0 233-40500

Sozialreferat
Amt für Wohnen und Migration
Wohnraumerhalt

Vollzug der Zweckentfremdungssatzung

Vollzug der Erhaltungssatzungen

Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten

Bekanntgabe der Jahresstatistik 2022

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09416

Bekanntgabe in der Sitzung des Sozialausschusses vom 22.06.2023

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Bekanntgabe

Anlass	<ul style="list-style-type: none">● Bekanntgabe der Jahresstatistik 2022
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">● Jahresstatistik 2022 zum Vollzug der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum● Jahresstatistik 2022 zum Vollzug der Erhaltungssatzungen● Jahresstatistik 2022 zum Vollzug des Genehmigungsvorbehalts bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten
Gesamtkosten/ Gesamterlös	-/-
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 2022

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09416

Vorblatt zur

Bekanntgabe in der Sitzung des Sozialausschusses vom 22.06.2023

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
1 Vollzug des Zweckentfremdungsrechts	2
1.1 Entwicklung	2
1.2 Maßnahmen und Ergebnisse des Sozialreferats im Überblick	5
1.3 Statistische Werte für das Jahr 2022	13
2 Vollzug der Erhaltungssatzungen	21
2.1 Entwicklung	21
2.2 Statistische Werte für das Jahr 2022	22
3 Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten	24
3.1 Ausgangslage	24
3.2 Statistische Werte und Erfahrungsbericht für das Jahr 2023	26
4 Ausblick und Forderungen	28
II. Bekannt gegeben	30

Vollzug der Zweckentfremdungssatzung

Vollzug der Erhaltungssatzungen

Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten

Bekanntgabe der Jahresstatistik 2022

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09416

Bekanntgabe in der Sitzung des Sozialausschusses vom 22.06.2023 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 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 35 derzeit gültigen Erhaltungssatzungen dargestellt (Stand: Februar 2023).

Im Jahr 2022 konnten durch das Sozialreferat

- insgesamt **404 Wohneinheiten** mit einer Wohnfläche von insgesamt 21.468 m² vor einer illegalen Zweckentfremdung bewahrt und wieder dem allgemeinen Wohnungsmarkt zugeführt werden (2021: 450 Wohneinheiten).
Unter den genannten 404 Wohneinheiten waren 166 Wohneinheiten, die zuvor leer standen, 162 Wohneinheiten, die zuvor als Ferienwohnung genutzt wurden und 76 Wohneinheiten, die zuvor für gewerbliche Zwecke genutzt wurden.

Außerdem wurden im Jahr 2022

- **4.172** neue zweckentfremdungsrechtliche Verfahren (Wohneinheiten) bearbeitet,
- **1.605** neue erhaltungssatzungsrechtliche Verfahren (Wohneinheiten) bearbeitet,
- Zwangsgelder in Höhe von insgesamt **625.000 Euro** angedroht,
- Zwangsgelder in Höhe von insgesamt **139.750 Euro** vereinnahmt,
- Bußgelder in Höhe von insgesamt **532.910 Euro** festgesetzt,
- **24** von 46 Gerichtsverfahren (52 %) bezüglich illegaler Wohnraumzweckentfremdungen gewonnen und
- **1.582** Wohneinheiten auf in den vergangenen Jahren genehmigte Modernisierungsmaßnahmen überprüft.

Durch den konsequenten Vollzug des Sozialreferats konnten in den letzten zehn Jahren (2013 bis 2022) insgesamt **3.111** Wohneinheiten für den allgemeinen Wohnungsmarkt erhalten bleiben. 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 Jahr 2022 war das erste Jahr seit Beginn der Covid-19-Pandemie, das nicht mehr durchgängig von (stringenten) Einschränkungen zur Eindämmung der Pandemie geprägt war.

Dennoch waren die Rahmenbedingungen auch im Jahr 2022 herausfordernd. So leistete etwa auch die für den Vollzug der Zweckentfremdungssatzung und der Erhaltungssatzungen zuständige Abteilung ihren personellen Beitrag zur Bekämpfung der Pandemie und der Bewältigung der Folgen des Ukraine-Krieges.

Auch im Jahr 2022 war trotz alledem ein konsequenter Vollzug sowohl der zweckentfremdungsrechtlichen als auch der erhaltungssatzungsrechtlichen Bestimmungen jederzeit gewährleistet.

Erhobene Popularklage

Im Jahr 2021 wurde durch den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof die Unwirksamkeit mehrerer Bestimmungen in der ab dem 01.09.2020 gültigen, mittlerweile jedoch geänderten Zweckentfremdungssatzung festgestellt.

Im Einzelnen wurden folgende sinngemäße Bestimmungen für unwirksam erklärt:

- Die Bestimmung, dass im Falle eines Abbruchs oder einer Nutzungsänderung von Wohnraum der Ersatzwohnraum im selben Stadtbezirk errichtet werden muss sowie
- die Bestimmung, dass vermieteter Wohnraum im Falle solcher Zweckentfremdungen nur durch Mietwohnraum ersetzt werden darf. Dessen Miethöhe hat sich dabei wiederum an der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem jeweils gültigen Mietspiegel zu orientieren.

Um genannter Rechtsprechung gerecht zu werden, wurden diese Regelungen im Zuge des Neuerlasses der Zweckentfremdungssatzung ersatzlos gestrichen. Diesbezüglich wird auf die Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 02611 (Information des Stadtrates, Beschluss des Sozialausschusses vom 11.02.2021) und Nr. 20-26 / V 03017 (Neuerlass der Zweckentfremdungssatzung, Beschluss des Sozialausschusses vom 20.05.2021) verwiesen.

Aufgrund der Unwirksamkeit der vorgenannten Regelungen wurde zur Schaffung eines besseren Schutzes der Mieter*innen im Jahr 2021 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.

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

Herausforderungen im Vollzug

Der Münchener Mietmarkt bleibt für gewerbliche Anbieter mit den verschiedensten Wohnformen ein lukrativer Markt. Viele dieser Wohnformen und Konzepte stellen eine Zweckentfremdung dar.

Seit einiger Zeit schon ist immer häufiger zu beobachten, dass Wohnungen in möblierte einzelne Zimmer aufgeteilt werden, um die jeweiligen einzelnen Räume zu einem relativ hohen Preis an wechselnde und zeitlich flexible Nutzer*innen zum jeweils lediglich vorübergehenden und nicht längerfristigen 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 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.

Im Jahre 2021 hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof in einer letztinstanzlichen Entscheidung festgestellt, dass eine länger als acht Wochen im Kalenderjahr andauernde Ferienwohnungsnutzung einer ansonsten selbst genutzten Eigentumswohnung nicht in jedem Fall zwangsläufig nach § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 ZeS eine Zweckentfremdung darstellt.

Dieser Umstand hat große Auswirkungen auf den Vollzug, da nun – im Gegensatz zur bisherigen Vollzugspraxis – auch länger als acht Wochen andauernde Ferienwohnungsnutzungen nicht mehr ohne Weiteres zweckentfremdungsrechtlich verfolgt und geahndet werden können.

Diesbezüglich hat sich das Sozialreferat bereits an den Landesgesetzgeber gewandt, um eine Verschärfung des Zweckentfremdungsgesetzes zu erreichen (siehe auch Nr. 4)

Es ist geplant, den Stadtrat in nächster Zeit in einer eigenen Sitzungsvorlage ausführlich über diese Thematik zu informieren.

1.2 Maßnahmen und Ergebnisse des Sozialreferats im Überblick

Seit geraumer Zeit 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.

Öffentlichkeitsarbeit

Im Juli 2022 sensibilisierte das Sozialreferat durch den Aushang von Plakaten im Rahmen der im Jahr 2018 erstmals der Öffentlichkeit vorgestellten Kampagne „Raum für München – Zweckentfremdung ist kein Kavaliersdelikt“ die Öffentlichkeit erneut zum bestehenden Zweckentfremdungsverbot und machte im Zuge dessen auch noch einmal auf die Online-Meldeplattform zur Meldung einer vermuteten Zweckentfremdung aufmerksam.

Die Plakate waren in einem zehn Tage umfassenden Zeitraum in verschiedenen, stark frequentierten Münchener Bahnhöfen der U-Bahn und der S-Bahn platziert.

Etablierter Aufgabenschwerpunkt Ferienwohnungen

Wie schon in den Vorjahren lag auch im Jahr 2022 ein Aufgabenschwerpunkt des zuständigen Fachbereichs im Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration auf der Verfolgung illegaler Wohnraum-Kurzzeitvermietungen im gesamten Stadtgebiet.

Da das Jahr 2022 nicht mehr vollumfänglich von (Reise-)Beschränkungen im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie geprägt war, konnte im vergangenen Jahr erstmals seit Beginn der Pandemie wieder eine deutliche Zunahme der im Bereich der Wohnraum-Kurzzeitnutzungen zu bearbeitenden Verfahren verzeichnet werden.

Bei den im Jahr 2022 vom Sozialreferat zu würdigenden (und im Falle einer festgestellten illegalen Zweckentfremdung zu beendenden) Wohnraumnutzungen zum Zweck der Fremdenbeherbergung handelte es sich bei einer Vielzahl der Fälle um „klassische“ Ferienwohnungsnutzungen, bei denen der Wohnraum z. B. über Internetportale als Ferienwohnung angeboten wurde.

Hingegen ist das seit etwa Mitte der 2010er-Jahre verstärkt aufgetretene Phänomen, dass Wohnungen auf illegale Art und Weise an sog. Medizintourist*innen vermietet werden, nur noch in einem vergleichsweise untergeordnetem Rahmen zu beobachten. Vorgenannter Personenkreis hält sich ausschließlich für die Dauer einer medizinischen Behandlung in München auf, nun jedoch vermehrt in gewerblichen Unterkünften (Boardinghäusern, Hotels, etc.).

Kurzzeitvermietungen/Wohnen auf Zeit

Darüber hinaus ist bereits seit geraumer Zeit der Trend zu verzeichnen, dass sowohl Firmen als auch Privatpersonen über die genehmigungsfreien acht Wochen hinaus flexible vorübergehende Aufenthalte in Einfamilienhäusern oder in einzelnen Wohnungen eine möblierte Einzelzimmervermietung anbieten.

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 Wiederaufführung der Räumlichkeiten für Wohnzwecke hingewirkt.

Die Tätigkeit im Rahmen der Aufdeckung und der Unterbindung von Zweckentfremdungen ist jedoch auch weiterhin durch eine teils sehr aufwändige einzelfallbezogene Ermittlungsarbeit geprägt. Denn zu bewerten ist stets das individuelle Nutzungskonzept.

Zahlen zum Vollzug im Bereich Ferienwohnungen/Kurzzeitvermietungen

- Im Jahr 2022 wurden insgesamt **160** Ferienwohnungsnutzungen („klassische“ Ferienwohnungen, „möbliertes Wohnen auf Zeit“ und durch Medizintourismus zweckentfremdete Wohnungen) unterbunden.
- **360** Verfahren mussten im Jahr 2022 eingestellt werden, da eine Vermietungsdauer von mehr als acht Wochen nicht nachgewiesen werden konnte.
Diese Verfahren werden 2023 je nach individueller Fallkonstellation wieder aufgegriffen und überwacht.
- Darüber hinaus wurden im Jahr 2022 in Bezug auf **19** Wohneinheiten mittels Bescheid Auskunftersuchen an beteiligte Personen (z. B. Eigentümer*innen) oder auch an Portalbetreiber gerichtet, um genauere Angaben zur jeweiligen Wohnung zu erhalten bzw. um die Identität von inserierenden Personen zu ermitteln.
- Am 16.11.2022 – und damit nach weniger als fünf Jahren nach Inbetriebnahme der Online-Meldeplattform – war der Eingang der **1000.** Online-Meldung in Bezug auf eine vermutete Ferienwohnungsnutzung zu verzeichnen (Näheres zur Online-Meldeplattform nachfolgend). Dies zeigt eindrucksvoll die anhaltende und ungeminderte Präsenz dieser Thematik auf.

Mit den, wie dargestellt, im Jahre 2022 insgesamt 160 unterbundenen zweckfremden Nutzungen konnte der entsprechende Wert der beiden Vorjahre deutlich übertroffen werden (Jahr 2020: 141 unterbundene Ferienwohnungsnutzungen, Jahr 2021: 132 unterbundene Ferienwohnungsnutzungen).

Die vorgenannten 160 Wohnungen stehen dem allgemeinen Wohnungsmarkt nun wieder zur Verfügung.

Online-Meldeplattform zur Meldung vermuteter Zweckentfremdungen

Die im Januar 2018 freigeschaltete Online-Plattform zur Meldung vermuteter Zweckentfremdungen ist ein mittlerweile etabliertes Instrument zur Identifizierung (möglicher) rechtswidriger Wohnraumnutzungen.

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 weitestgehend.

Ferner ist in diesem Zusammenhang positiv zu erwähnen, dass durch die Online-Meldeplattform die Anzahl der zum bloßen Auffinden von Zweckentfremdungen notwendigen (und oft zeit- und personalintensiven) Ortsermittlungen deutlich reduziert werden konnten. 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.

Zahlen zur Online-Meldeplattform

Eingänge im Jahr 2022

Im Jahr 2022 gingen insgesamt **826** Online-Meldungen beim Sozialreferat ein – und damit rechnerisch mehr als zwei Meldungen pro Tag.

In diesen 826 Online-Meldungen sind 158 Mehrfachmeldungen (mit Bezug auf dieselbe Adresse) enthalten.

Im Vergleich mit den beiden (von umfangreichen Einschränkungen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie geprägten) Vorjahren 2021 und 2020 konnte damit wieder eine deutliche Zunahme des Hinweisaufkommens verzeichnet werden.

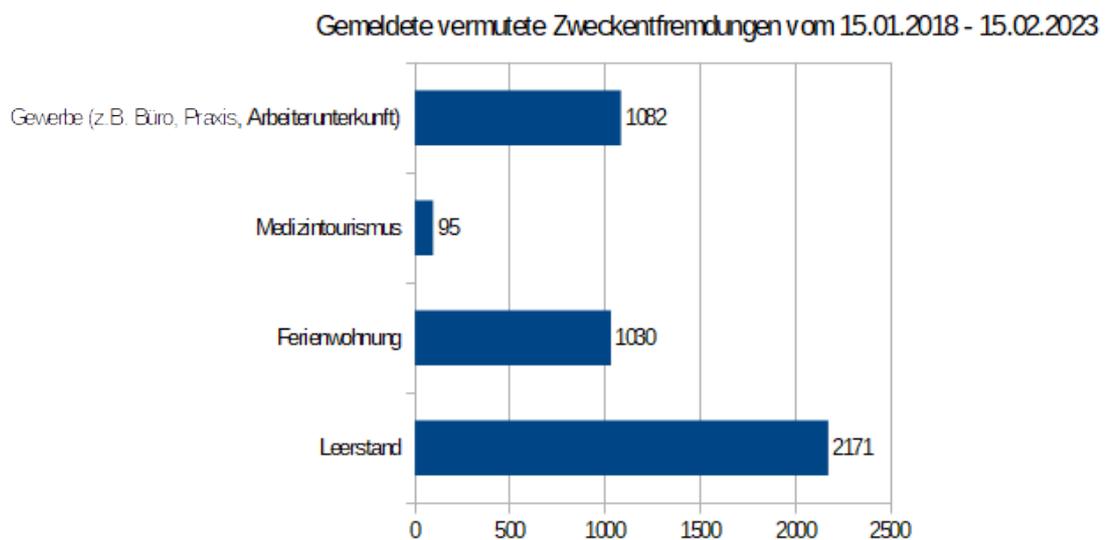
Zum Vergleich: Im Jahr 2021 gingen 576 Online-Meldungen ein, im Jahr 2020 wurden 658 Online-Meldungen abgegeben.

Anzahl der insgesamt über die Online-Meldeplattform eingegangenen Meldungen

Bis zum Stichtag 15.02.2023 (und damit genau 61 Monate nach Inbetriebnahme) gingen insgesamt **4.378** Meldungen über die Online-Meldeplattform beim Sozialreferat ein. Hiervon wurden **2.602** Hinweise anonym abgegeben (ca. 59 %). Dieser Wert von rund 59 % anonym eingehenden Hinweisen entspricht in etwa dem mehrjährigen diesbezüglichen Durchschnitt.

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

Grafik 1 (Stand: 15.02.2023)

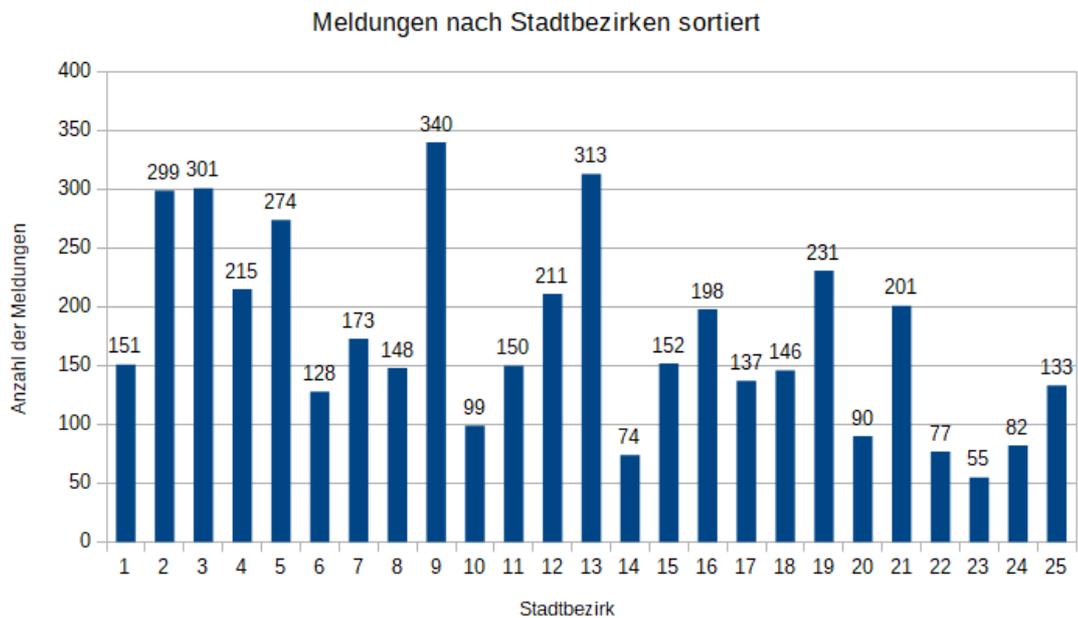


Nach wie vor wird das Sozialreferat mit Abstand am häufigsten über einen vermuteten Leerstand von Wohnraum in Kenntnis gesetzt.

So entfielen alleine im vergangenen Jahr 2022 genau zwei Drittel der im Jahr 2022 eingegangenen Online-Meldungen auf einen vermuteten Leerstand (548 Online-Meldungen von insgesamt 826).

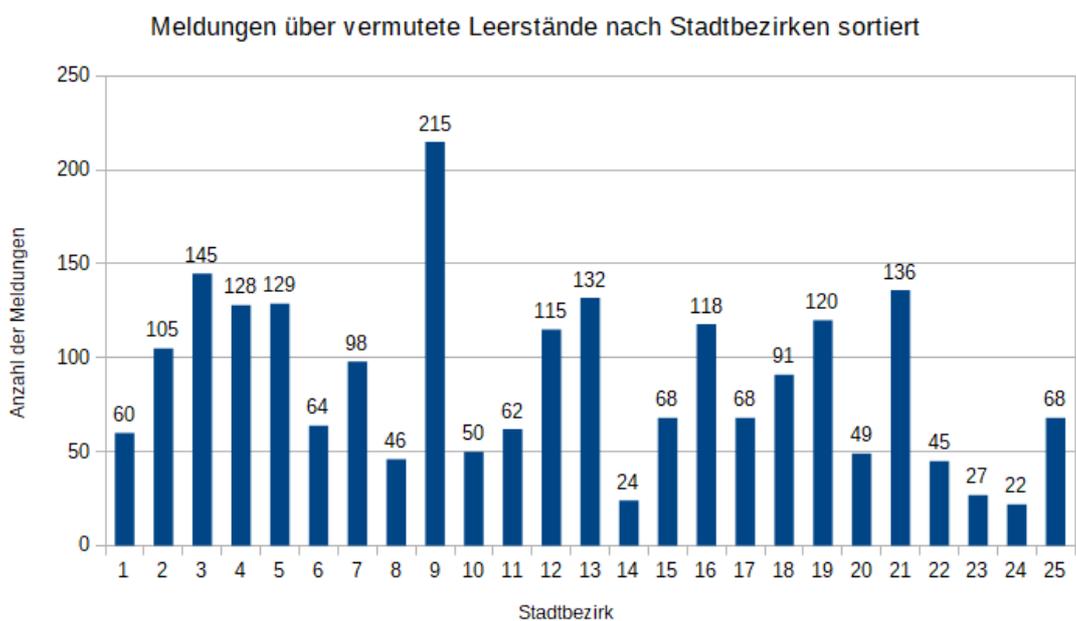
Die nachstehende Grafik (Grafik 2) stellt die insgesamt eingegangenen Online-Meldungen nach Stadtbezirken dar.

Grafik 2 (Stand: 15.02.2023)



Die nachfolgende Grafik (Grafik 3) wiederum gibt einen näheren Überblick über die Gesamtzahl der – wie ausgeführt – am häufigsten gemeldeten vermuteten Leerstände.

Grafik 3 (Stand: 15.02.2023)



Gerichtliche Verfahren

Gegen viele der ergangenen Anordnungen (z. B. zur Untersagung einer zweckfremden Nutzung) werden Rechtsbehelfe (Klagen) vor dem Bayerischen Verwaltungsgericht München und vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof erhoben.

Auch 2022 mussten diese Fälle 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 2022 wurden

- insgesamt **46** Rechtsbehelfe gegen Bescheide eingelegt.

29 dieser Verfahren (63 %) wurden gewonnen, zwei Verfahren wurden verloren, über die restlichen Verfahren sind zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Sitzungsvorlage noch nicht entschieden (Stand: März 2023).

Die – vom Sozialreferat nicht beeinflussbare – Zahl der eingelegten Rechtsbehelfe/ Verfahren war damit im Jahr 2022 im Vergleich zu den unmittelbaren Vorjahren rückläufig (2021: 127 abgeschlossene Gerichtsverfahren, 2020: 104 Gerichtsverfahren).

Der Verwaltungsvollzug wird – wie in der Vergangenheit bereits praktiziert – auch weiterhin kontinuierlich an die gerichtlichen Entscheidungen und die veränderten tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden.

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. Aufgrund eines kontinuierlich verschärften Vollzuges und einer mittlerweile gefestigten Rechtsprechung sind die Zwangsgelder in der Vergangenheit schrittweise angehoben worden. In geeigneten Fällen beträgt das „Anfangszwangsgeld“ mittlerweile bereits mehr als 20.000 €.

Im Rahmen eines konsequenten Vollzuges wurde im Jahr 2022 erstmals (in einem speziell gelagerten Einzelfall, in dem der Zahlungsaufforderung nicht nachgekommen wurde) in guter Zusammenarbeit mit dem Kassen- und Steueramt zur Sicherung der Befriedigung der entsprechenden städtischen finanziellen Ansprüche eine Grundschuld in nicht unerheblicher Höhe in das entsprechende Grundbuch eingetragen.

Diese Eintragung im Grundbuch hat zur Folge, dass als letztes Mittel eine Zwangsversteigerung der betreffenden Immobilie durchgeführt werden kann. Die finanzielle Forderung des Sozialreferats würde dann aus dem Veräußerungserlös beglichen werden.

Zwangsgelder im Jahr 2022

Im Jahr 2022 wurden Zwangsgelder in Höhe von insgesamt

- **625.000 €** festgesetzt (angedroht) und in Höhe von insgesamt
- **139.750 €** für fällig erklärt.

Aus der hohen Differenz der im Jahr 2022 angedrohten und der tatsächlich für fällig erklärten und vereinnahmten Zwangsgelder ist 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.

Seit Ende 2017 beträgt der entsprechende Bußgeldrahmen bis zu 500.000 € je Wohneinheit (davor bis zu 50.000 € 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 ist die Höhe der festgesetzten Bußgelder immer von den genannten individuellen Voraussetzungen des jeweiligen Einzelfalls abhängig.

Bußgelder im Jahr 2022

Im Jahr 2022 wurden

- **35** Bußgeldbescheide erlassen und im Rahmen dessen
- Bußgelder in Höhe von insgesamt **517.910 €** verhängt (festgesetzt).

Die (vom Sozialreferat weder steuer- noch beeinflussbare) Summe der im Jahr 2022 verhängten Bußgelder ging im Vergleich zum Vorjahr 2021 deutlich zurück. Dies ist darauf zurückzuführen, dass im Vorjahr 2021 in einem Fall ein außergewöhnlich hohes Bußgeld in Höhe von 1.875.500 € verhängt wurde.

Dennoch ist der im vergangenen Jahr festgesetzte Betrag immer noch höher als die durchschnittliche Höhe der Bußgelder, die in den fünf Jahren von 2014 bis 2018 verhängt wurden (jährlicher Durchschnitt 2014 bis 2018: 491.222 €).

Auch künftig wird das Sozialreferat alle gesetzlich zur Verfügung stehenden Zwangs- und Sanktionsmittel konsequent anwenden, um den in München vorhandenen Wohnraumbestand durch die Untersagung und Ahndung 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 auch weiterhin in Kenntnis gesetzt (z. B. bei illegalen Ferienwohnungen).

1.3 Statistische Werte für das Jahr 2022

Im zuständigen Fachbereich wurden im Jahr 2022 neue Verfahren in Bezug auf insgesamt **4.172** Wohneinheiten durchgeführt. Dies stellt eine deutliche Steigerung zum entsprechenden Wert aus dem Jahr 2021 dar (2021: 3.253 Wohneinheiten).

Zudem wurden **2.920** Beratungen zu zweckentfremdungsrechtlichen Fragestellungen durchgeführt.

Durchgeführte Ortsermittlungen

Im Jahr 2022 wurden durch die Außendienstmitarbeiter*innen insgesamt **3.405** Wohneinheiten überprüft.

Mit diesem Wert konnte die Zahl des Vorjahres 2021 leicht übertroffen werden (Jahr 2021: 3.365 überprüfte Wohneinheiten).

Generell geht die Zahl der bei Ortsermittlungen überprüften Wohneinheiten tendenziell seit einigen Jahren – unabhängig von den pandemiebedingten Einschränkungen der letzten Jahre – zurück.

Zum Vergleich: Im Jahr 2020 wurden noch 10.047 Wohneinheiten im Rahmen von Ortsermittlungen überprüft.

Einerseits tragen die über die Online-Meldeplattform seit Anfang 2018 eingehenden qualitativ hochwertigen Hinweise in erheblichem Maße dazu bei, dass weniger Ermittlungen vor Ort zum Aufdecken einer Zweckentfremdung notwendig sind. Hinzu kommt, dass Ortsermittlungen nur durchgeführt werden, wenn die Aufklärung des jeweiligen Sachverhalts nicht auf andere Art und Weise zweifelsfrei und rechtssicher durchgeführt werden kann.

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

Im Jahr 2022 konnten

- **404** Wohneinheiten
- mit einer Gesamtfläche von **21.468 m²**

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

Mit diesem Wert konnte der bisherige Höchststand aus dem Jahre 2021 (seinerzeit wurden 450 Wohneinheiten vor einer illegalen Zweckentfremdung bewahrt) zwar nicht ganz wieder erreicht werden.

Dennoch entspricht der Wert von 404 Wohnungen aus dem Jahr 2022 nahezu exakt dem entsprechenden Durchschnittswert der letzten fünf Jahre (jährlicher Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2022: 403 Wohnungen).

Zum Vergleich: Die Gesamtgestehungskosten einer EOF-Wohnung (einkommenorientierte Förderung) betragen nach dem vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung herausgegebenen „Bericht zur Wohnungssituation in München 2020 - 2021“ im Jahre 2021 für eine im Durchschnitt 65,0 m² große Wohnung 308.315 €. Vor diesem Hintergrund würde die Herstellung von 404 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau die Landeshauptstadt München fast **125 Millionen Euro** kosten.

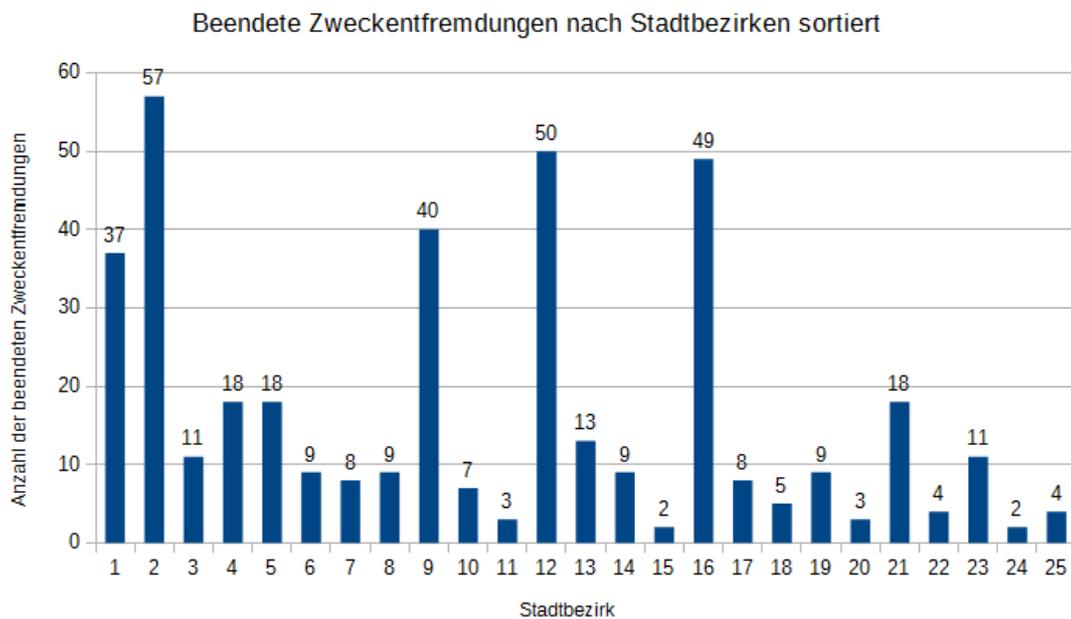
Zusammensetzung

Die oben genannten insgesamt 404 vor einer illegalen Zweckentfremdung bewahrten und an den allgemeinen Wohnungsmarkt zurückgeführten Wohnungen setzen sich wie folgt zusammen:

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

Auf die einzelnen Stadtbezirke verteilt ergibt sich folgende Übersicht:

Grafik – Stand: 31.12.2022



Detaillierte Übersicht der dem Wohnungsmarkt wieder zugeführten Wohneinheiten:

Stadtbezirk	Gewerbe (WE)	Leerstand (WE)	Ferienwohnung (WE)
1	3	8	26
2	5	13	39
3	0	0	11
4	0	8	10
5	5	6	7
6	0	1	8
7	0	5	3
8	0	7	2
9	3	29	8
10	0	6	1
11	0	0	3
12	5	41	4
13	2	0	11
14	4	2	3
15	1	1	0
16	39	4	6
17	0	2	6
18	0	3	2
19	2	3	4
20	1	1	1
21	1	10	7
22	0	4	0
23	1	9	1
24	0	1	1
25	0	2	2

Summe	72	166	166
--------------	-----------	------------	------------

Genehmigungen

Im Jahr 2022 wurden folgende Zweckentfremdungsgenehmigungen erteilt:

Art der Genehmigung	Anzahl der erlassenen Bescheide	Anzahl der umfassten Wohneinheiten
Abbruch	465	1.011
Nutzungsänderung (z. B. Büro oder Praxis)	20	47

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

Auch 2022 wurden die Genehmigungen nahezu ausschließlich gegen die Erstellung von Ersatzwohnraum als Kompensation für den durch die Zweckentfremdung verloren gehenden Wohnraum erteilt.

Im Jahr 2022 wurde in Bezug auf lediglich eine Wohneinheit eine gewerbliche Nutzung zeitlich befristet gegen Zahlung einer monatlichen Ausgleichszahlung genehmigt. Ausgleichszahlungen werden zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraumes verwendet.

Außerdem mussten für **22** Wohneinheiten sogenannte Negativatteste erteilt werden.

In Bezug auf diese 22 Einheiten waren die zweckentfremdungsrechtlichen Bestimmungen nicht anwendbar.

Bei diesen Einheiten liegt 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) durchgehend gewerblich genutzt werden.

Durchgeführte Verfahren in Bezug auf einen (vermuteten) Wohnraumleerstand

Wie oben dargestellt, bezieht sich ein weit überwiegender Anteil der das Sozialreferat über die Online-Meldeplattform erreichenden Hinweise auf einen (möglichen) Leerstand von Wohnraum. Aus der nachfolgenden Aufstellung ist die Anzahl der im Jahre 2022 aufgrund eines begründeten Anfangsverdachts neu begonnenen Verwaltungsverfahren in Bezug auf einen (möglichen) Leerstand von Wohnraum innerhalb der einzelnen Stadtbezirke ersichtlich – unabhängig davon, ob inhaltlich eine Online-Meldung zugrunde liegt oder nicht.

Aufstellung der 2022 neu erfassten Wohneinheiten (WE)

Mögliche Zweckentfremdung durch Leerstand:

Stadtbezirk	Stadtbezirksteil Bezeichnung	Anzahl WE
01	01.1 Graggenau	4
	01.2 Angerviertel	20
	01.3 Hackenviertel	4
	01.5 Lehel	23
	01.6 Englischer Garten Süd	4
01 Summe		55
02	02.1 Gärtnerplatz	3
	02.2 Deutsches Museum	1
	02.3 Glockenbach	10
	02.4 Dreimühlen	11
	02.5 Am alten südlichen Friedhof	1
	02.6 Am Schlachthof	3
	02.7 Ludwigsvorstadt- Kliniken	1
	02.8 St. Paul	5
02 Summe		35
03	03.1 Königsplatz	1
	03.2 Augustenstraße	9
	03.3 St. Benno	8
	03.4 Marsfeld	1
	03.5 Josephsplatz	28
	03.6 Am alten nördlichen Friedhof	4
	03.7 Universität	8
	03.8 Schönfeldvorstadt	20
03 Summe		79
04	04.1 Neuschwabing	86
	04.2 Am Luitpoldpark	13
	04.3 Schwere-Reiter- Straße	2
04 Summe		101

Stadtbezirk	Stadtbezirksteil Bezeichnung	Anzahl WE
05	05.1 Maximilianeum	3
	05.2 Steinhausen	2
	05.3 Haidhausen - Nord	7
	05.4 Haidhausen - Süd	13
	05.5 Obere Au	6
	05.6 Untere Au	20
05 Summe		51
06	06.1 Untersending	23
	06.2 Sendlinger Feld	6
06 Summe		29
07	07.1 Mittersending	16
	07.2 Land in Sonne	1
	07.3 Am Waldfriedhof	7
07 Summe		24
08	08.1 Westend	8
	08.2 Schwanthalerhöhe	1
08 Summe		9
09	09.1 Neuhausen	9
	09.2 Nymphenburg	7
	09.4 St. Vinzenz	4
	09.5 Alte Kaserne	1
	09.6 Dom Pedro	5
09 Summe		26
10	10.1 Alt Moosach	7
	10.2 Moosach-Bahnhof	4
10 Summe		11
11	11.1 Am Hart	1
	11.2 Am Riesenfeld	8
	11.3 Milbertshofen	5
11 Summe		14
12	12.1 Freimann	2
	12.2 Obere Isarau	4
	12.3 Alte Heide - Hirschau	1490 (überwiegend Wohnungen des Freistaats Bayern in der Studentenstadt)
	12.4 Münchener	34
	12.5 Biederstein	3
	12.6 Schwabing - Ost	20
12 Summe		1 553
13	13.1 Oberföhring	2
	13.3 Herzogpark	3
	13.4 Engelschalking	12
	13.5 Daglfing	2
	13.6 Parkstadt	7
	13.7 Altbogenhausen	8
13 Summe		34

Stadtbezirk	Stadtbezirksteil Bezeichnung	Anzahl WE
14	14.1 Echarding	5
	14.2 Josephsburg	1
14 Summe		6
15	15.1 Trudering - Riem	5
	15.3 Gartenstadt Trudering	2
	15.4 Waldtrudering	12
15 Summe		19
16	16.1 Ramersdorf	16
	16.2 Balanstraße-West	8
	16.3 Altperlach	12
	16.4 Neuperlach	8
	16.5 Waldperlach	5
16 Summe		49
17	17.1 Obergiesing	36
	17.2 Südgiesing	4
17 Summe		40
18	18.1 Untergiesing	3
	18.2 Siebenbrunn	17
	18.3 Giesing	4
	18.4 Neuharlaching	3
	18.5 Harlaching	6
18 Summe		33
19	19.1 Thalkirchen	8
	19.2 Obersendling	7
	19.3 Forstenried	26
	19.4 Fürstenried-West	6
	19.5 Solln	14
19 Summe		61
20	20.1 Blumenau	6
	20.2 Neuhadern	5
	20.3 Großhadern	5
20 Summe		16
21	21.1 Neupasing	8
	21.2 Am Westbad	1
	21.3 Pasing	16
	21.4 Obermenzing	10
21 Summe		35
22	22.1 Altaubing	2
	22.2 Aubing-Süd	8
	22.3 Lochhausen	3
22 Summe		13
23	23.1 Industriebezirk	7
	23.2 Untermenzing- Allach	2
23 Summe		9
24	24.2 Hasenberg- Lerchenau Ost	1
	24.4 Lerchenau West	2
24 Summe		3
25	25.1 Friedenheim	10
	25.2 St. Ulrich	3
25 Summe		13

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 bauliche Maßnahmen (wie z. B. Modernisierungsmaßnahmen) werden daher einer zusätzlichen Genehmigungspflicht unterzogen, über die das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Fachbereich Bestandssicherung entscheidet. Eine Genehmigung wird nicht erteilt für jegliche baulichen Maßnahmen, die den jeweiligen Wohnraum in übermäßigem Maße aufwerten würden (Verbot von „Luxussanierungen“). Auf diese Weise ist sichergestellt, dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten bleibt und ein Verdrängungsrisiko weitestgehend ausgeschlossen bzw. größtmöglich minimiert wird.

Die Zahl der Erhaltungssatzungsgebiete erhöhte sich durch entsprechende Beschlüsse des Stadtrats von 14 Gebieten im Jahr 2013 auf mittlerweile 35 Gebiete (Stand: Februar 2023). Allein im Jahr 2021 kamen acht Erhaltungssatzungsgebiete hinzu. Der Fachbereich überwacht im Zuge dessen derzeit rund 200.000 Wohnungen. Zum Vergleich: Vor zehn Jahren (im Jahr 2013) waren es noch rund 94.000 zu überwachende Wohnungen.

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).

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.

Vorstehende Rechtsprechung entfaltet auch eine Wirkung auf den Inhalt der Abwendungserklärungen, der Stadtrat wird zu gegebener Zeit mit dieser Thematik befasst werden.

Unabhängig davon ist das Sozialreferat seit langer Zeit für die Erstellung der

städtebaulichen Beurteilungen der konkret für ein Vorkaufsrecht in Frage kommenden Anwesen für das Kommunalreferat zuständig.

Zu einer spürbaren Minderung der Erstellung von städtebaulichen Beurteilungen kam es aufgrund vorgenannter Rechtsprechung im Jahr 2022 nicht.

Unabhängig von vorstehender Thematik entschied das Bayerische Verwaltungsgericht München mit Urteil vom 30.01.2023 in einem konkreten Fall, dass ein rechtlicher Anspruch zur Aufteilung und damit zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum auch dann bestehen würde, wenn deren unbedingte Unzulässigkeit in der Abwendungserklärung vereinbart wurde.

Im konkreten Fall verpflichtete sich die Klägerin unter anderem in der Abwendungserklärung, „eine Aufteilung des Objektes in Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) oder eine ähnliche Aufteilung in Verbindung mit Sondernutzungsrechten zu unterlassen“. Vorstehende Verpflichtung ist Bestandteil jeder Abwendungserklärung.

Trotz dieses vereinbarten Verzichts wurde beim zuständigen Amt für Wohnen und Migration in Bezug auf das von den Bindungen der Abwendungserklärung umfasste Anwesen die Begründung von Wohnungseigentum nach § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB) beantragt.

Der Antrag wurde seitens des Sozialreferats abgelehnt, gegen diese Ablehnung wurde Klage erhoben.

Das vorgenannte Urteil vom 30.01.2023 ist noch nicht rechtskräftig, das Sozialreferat hat zur Herbeiführung einer abschließenden rechtlichen Klärung Rechtsmittel gegen das erwähnte Urteil eingelegt.

Zum Stand der Erstellung dieser Sitzungsvorlage ist eine gerichtliche Entscheidung noch nicht erfolgt, der weitere Verlauf bleibt abzuwarten.

2.2 Statistische Werte für das Jahr 2022

Bearbeitete Verfahren

Insgesamt wurden im Jahr 2022 für **1.605** Wohneinheiten Anträge auf erhaltungssatzungsrechtlich relevante Maßnahmen gestellt.

Im Jahr 2022 war damit im Vergleich zum Vorjahr 2021 ein deutlicher Rückgang der zu bearbeiteten Verfahren zu verzeichnen (Jahr 2021: Verfahren in Bezug auf 2.014 Wohneinheiten).

Die momentane Entwicklung in der (Bau-)Wirtschaft, die Entwicklung hinsichtlich der

allgemeinen Preissteigerungen und die im Jahr 2022 sprunghaft angestiegenen Kreditbeschaffungskosten zeigen hier eine deutliche Wirkung. Offenbar warten viele Eigentümer*innen die weitere gesamtwirtschaftliche Entwicklung ab und stellen kostenintensive Investitionen in ihre Immobilie zurück.

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 2022 wurden für

- **293** Wohneinheiten

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

Zudem wurden in Bezug auf

- **1.075** 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. Beratungen sind stets mit einem hohen Zeitaufwand verbunden.

Weitere Angaben zum Vollzug

Im Jahr 2022 wurden

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

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

Derzeit (Stand 15.02.2023) wird darüber hinaus vom Sozialreferat die Einhaltung von 37 Abwendungserklärungen mit den seit Juli 2018 geltenden verschärften Bindungen überwacht.

3 Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten

3.1 Ausgangslage

Seit dem 01.03.2014 gilt in Bayern die Verordnung zur Stärkung des städtebaulichen Milieuschutzes.

Nach den Bestimmungen dieser Verordnung, die auf Grundlage des § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB erlassen wurde, gilt in den Bereichen von Milieuschutzsatzungen (Erhaltungssatzungen) ein Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Mit der Einführung dieses Genehmigungsvorbehalts 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 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 Baugesetzbuch [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 Statistische Werte und Erfahrungsbericht für das Jahr 2023

Bearbeitete Verfahren im Zeitraum vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

Anträge

90 Anträge in Bezug auf **1.451** Wohneinheiten

Ablehnungen

Es wurden keine Anträge abgelehnt.

Genehmigungen

Es wurden Anträge in Bezug auf **1.294** Wohneinheiten genehmigt.

Die Genehmigungen wurden aus folgenden Gründen erteilt:

- Bei **1.058** Wohneinheiten Verpflichtungserklärungen nach § 172 Abs. 4 Nr. 6 BauGB;
- bei **48** Wohneinheiten aufgrund von Nachlass nach § 172 Abs. 4 Nr. 2 BauGB;
- bei **14** Wohneinheiten aufgrund einer „en-bloc Aufteilung“, das heißt der Aufteilung eines Anwesens in mehrere „Blöcke“ (Sondereigentumsanteile), bei denen wiederum alle Wohnungen einen einzigen Sondereigentumsanteil bilden (neben z. B. Gewerbeeinheiten).

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.

Im Jahr 2022 setzte sich mit den erwähnten Anträgen in Bezug auf 1.451 Wohneinheiten ein seit dem Jahr 2020 zu beobachtender Trend vergleichsweise hoher Antragszahlen fort.

So waren im Vorjahr 2021 Antragseingänge in Bezug auf 1.619 Wohneinheiten und im Jahr 2020 Anträge in Bezug auf 1.696 Wohneinheiten zu verzeichnen.

Zum Vergleich: Im Jahr 2019 wurden derartige Anträge mit insgesamt 780 umfassten Wohnungen bearbeitet.

Diese in den letzten drei Jahren anhaltend vergleichsweise hohen zu verzeichnenden Bearbeitungszahlen könnten mit dem durch das Baulandmobilisierungsgesetz in Kraft getretenen § 250 BauGB und befürchteter Auswirkungen für die (weitere) 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 – seitens der Landeshauptstadt München vehement geforderte – Rechtsverordnung erlässt.

Mit Pressemitteilung vom 25.04.2023 gab das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr einen Beschluss des Ministerrats bekannt, nach dem diese Rechtsverordnung (Änderung der Gebietsbestimmungsverordnung Bau) zum 01.06.2023 erlassen wird.

Ab dem 01.06.2023 gilt damit in München nach den Maßgaben des § 250 BauGB ein Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum auch außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten.

Die vorgenannte Rechtsverordnung – und damit einhergehend der Genehmigungsvorbehalt außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten – ist aufgrund einer Regelung im § 250 BauGB befristet und gilt bis zum 31.12.2025.

Leider greift diese neue Regelung nur bei Gebäuden, in denen mehr als zehn Wohneinheiten vorhanden sind. Die Landeshauptstadt München hatte vom Freistaat Bayern eine deutlich niedrigere Anwendungsschwelle (Genehmigungsvorbehalt bereits ab vier Wohneinheiten in einem Gebäude) gefordert.

Dennoch steht nun seit dem 01.06.2023 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.

Ganz generell kann nach den bisherigen Erfahrungen festgestellt werden, dass ohne den in Erhaltungssatzungsgebieten bestehenden Genehmigungsvorbehalt eine große Anzahl von Mietwohnungen bereits in Eigentumswohnungen umgewandelt worden wäre.

Auch die neuen Bestimmungen zum Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten werden im Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration vollzogen.

Baldmöglichst wird der Stadtrat daher hinsichtlich einer personellen Zuschaltung für diese zusätzliche Aufgabe befasst werden.

4 Ausblick und Forderungen

Ausblick

Vollzug des Zweckentfremdungsrechts und der Erhaltungssatzungen

Der Mangel eines für die breite Masse der Bevölkerung finanziell erschwinglichen Wohnraums in München wird in absehbarer Zeit nicht abnehmen. Durch die Auswirkungen der momentanen gesamtwirtschaftlichen Umstände wird sich der Mangel an für eine breite Masse der Bevölkerung bezahlbarem Wohnraum im Gegenteil noch weiter verschärfen.

Allen Prognosen zufolge wird zudem der Druck auf den Wohnungsmarkt in München in den nächsten Jahren durch hohe prognostizierte Zuzugsraten weiter und in nicht unerheblichem Umfang zunehmen.

Hinzu kommt, dass auch künftig der (finanzielle) Anreiz, vorhandenen Wohnraum illegal zweckfremd zu verwenden und auf diese Weise dem allgemeinen Wohnungsmarkt zu entziehen, weiter sehr hoch bleiben wird.

Im Bereich des Vollzugs der Erhaltungssatzungen ist davon auszugehen, dass im Zuge einer Besserung der momentanen gesamtwirtschaftlichen Situation wieder eine vermehrte Bautätigkeit – und damit einhergehend eine Steigerung der zu prüfenden und zu überwachenden Verfahren – stattfinden wird.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass die Vollzugszahlen – sowohl im Bereich des Zweckentfremdungsrechts als auch im Bereich des Erhaltungssatzungsrechts – im Zuge einer Entspannung der momentanen äußerlichen Umstände weiter bzw. wieder 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.

Eine Einführung einer solchen – dann im gesamten Stadtgebiet gültigen – Regelung hätte für den vollziehenden Fachbereich eine enorme Aufgabenmehrung zur Folge, die ohne entsprechende Personalzuschaltungen 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 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,
- Unbedingter Ausschluss einer Ferienwohnungsnutzung für mehr als acht Wochen im Kalenderjahr,
- 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 wirkungsvoller vornehmen zu können, fordert das Sozialreferat folgende Änderungen:

- Verlängerung der Frist in § 172 Abs. 4 Nr. 6 BauGB auf mindestens 15 Jahre

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Schreyer, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, der Stadtkämmerei, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Migrationsbeirat 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 (2x) 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 den Migrationsbeirat
z.K.**

Am