

**Petition an den Bundestag zur Verhinderung der  
Zweckentfremdung**

Empfehlung Nr. 20-26 / E 01491

der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 17 -

Obergiesing - Fasangarten am 24.10.2023

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13661**

1 Anlage

**Beschluss des Sozialausschusses vom 18.07.2024 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**

zum beiliegenden Beschluss

<b>Anlass</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Petition an den Bundestag zur Verhinderung der Zweckentfremdung</li><li>• Empfehlung Nr. 20-26 / E 01491 am 24.10.2023</li></ul>
<b>Inhalt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Maßnahmen des Sozialreferates zum Schutz bestehenden Wohnraumes vor einer illegalen Zweckentfremdung</li></ul>
<b>Gesamtkosten / Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Klimaprüfung</b>	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
<b>Entscheidungs- vorschlag</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Satzungsgemäße Behandlung der Empfehlung Nr. 20-26 / E 01491</li></ul>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zweckentfremdung</li><li>• ZeS</li></ul>
<b>Ortsangabe</b>	-/-

**Petition an den Bundestag zur Verhinderung der  
Zweckentfremdung**

Empfehlung Nr. 20-26 / E 01491

der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 17-

Obergiesing - Fasangarten am 24.10.2023

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13661**

1 Anlage

**Beschluss des Sozialausschusses vom 18.07.2024 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**Zusammenfassung**

Die Bürgerversammlung des 17. Stadtbezirkes – Obergiesing - Fasangarten hat am 24.10.2023 die anliegende Empfehlung beschlossen. Inhalt der Empfehlung ist, dass sich der Bezirksausschuss des 17. Stadtbezirkes mit einer Petition zur Änderung des Erbrechts an den Deutschen Bundestag wendet. Hierdurch soll erreicht werden, dass die Frist zur Ermittlung von Erbinnen\*Erben auf ein Jahr begrenzt wird.

Die Empfehlung betrifft einen Vorgang, der nach Art. 37 Abs. 1 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) und § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München (GeschO) zu den laufenden Angelegenheiten zu zählen ist.

Da es sich um eine Empfehlung der Bürgerversammlung handelt, muss diese nach Art. 18 Abs. 4 Satz 1 GO und § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung vom Stadtrat bzw. Bezirksausschuss und gemäß § 9 Abs. 4, 2. Spiegelstrich Bezirksausschusssatzung vom Bezirksausschuss behandelt werden.

Nachdem der Inhalt der Empfehlung grundsätzlich stadtbezirksübergreifend ist, wird diese vom Stadtrat behandelt.

Zu dieser Empfehlung nimmt das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, wie folgt Stellung:

## **1. Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum**

### **Allgemein**

Ein seit langer Zeit bestehendes oberstes Ziel der Landeshauptstadt München ist es, ein Höchstmaß an für breite Kreise der Bevölkerung bezahlbarem Wohnraum zu erhalten.

Aus diesem Grund ist in München bereits seit dem 01.01.1972 jegliche Verwendung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken grundsätzlich verboten und unterliegt einem Genehmigungsvorbehalt.

Durch jegliche Art zweckfremder Verwendung von Wohnraum wird dem in München ohnehin schon äußerst angespannten Wohnungsmarkt dringend benötigter Wohnraum entzogen, was zu einer zusätzlichen Verknappung des Wohnraumangebotes führt.

### **Rechtliche Grundlagen**

Die maßgeblichen Rechtsgrundlagen für das in München geltende Zweckentfremdungsverbot sind das bayerische Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) sowie die städtische Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS).

### **Vorliegen einer Zweckentfremdung im Falle eines Leerstandes**

Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere und unter anderem vor, wenn Wohnraum länger als drei Monate leer steht (§ 4 Abs. 1 Satz 2 ZeS).

Ein länger als drei Monate andauernder Leerstand ist gemäß § 4 Abs. 2 ZeS zweckentfremdungsrechtlich unbeachtlich,

- wenn der Wohnraum leer steht, weil er trotz nachweislicher geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht wieder vermietet werden konnte,
- weil der Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, instand gesetzt oder modernisiert wird oder
- weil der Wohnraum alsbald veräußert werden soll.

Ein Wohnraumleerstand ist in diesen Fällen insofern aus zweckentfremdungsrechtlicher Sicht gerechtfertigt.

Jedoch können auch andere als die zuvor aufgeführten Gründe einen Leerstand zweckentfremdungsrechtlich rechtfertigen.

Dies können z. B. (wie in der Empfehlung der Bürgerversammlung angegeben) nicht eindeutig geklärte Eigentumsverhältnisse sein.

### **Vollzug des Sozialreferats**

Im Falle nicht eindeutiger Eigentumsverhältnisse in Bezug auf den jeweiligen Wohnraum (z. B. aufgrund erbrechtlicher Auseinandersetzungen) hat das Sozialreferat keinerlei Handhabe, zeitnah auf eine Beendigung des Leerstands hinzuwirken.

Grund hierfür ist, dass aus verwaltungsverfahrenrechtlichen Gründen stets eindeutig feststehen muss, gegen welche (natürliche oder juristische) Person das Sozialreferat etwaige Maßnahmen richtet.

In einzelnen Fällen kann sich ein Leerstand von Wohnraum daher zeitlich über einen langen Zeitraum erstrecken.

In all diesen Fällen wird kontinuierlich durch das Sozialreferat in angemessenen zeitlichen Abständen überprüft, ob der jeweilige Rechtfertigungsgrund für den Leerstand (wie etwa die erwähnten nicht eindeutigen Eigentumsverhältnisse) noch vorliegt.

Sollte im Rahmen einer solchen Überprüfung festgestellt werden, dass die Eigentumsverhältnisse zwischenzeitlich geklärt worden sind, tritt das Sozialreferat an die\*den Eigentümer\*in heran, um auf eine zeitnahe Beendigung des Leerstands und eine anschließende Nutzung des Wohnraums zu Wohnzwecken hinzuwirken.

## **2. Ermittlung von Rechtsnachfolger\*innen**

Eine gesetzliche Regelung, wie lange genau im Erbfall/in Nachlassverfahren nach einer\*einem möglichen Rechtsnachfolger\*in zu forschen ist, besteht nicht.

Derartige Fristen sind weder im bayerischen Gerichtsverfassungsausführungsgesetz (AGGVG) noch in der bundesgesetzlichen Regelung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) geregelt.

So ist in § 1964 BGB normiert, dass das Nachlassgericht festzustellen hat, dass ein anderer Erbe als der Fiskus nicht vorhanden ist, wenn die\*der Erbe\*Erbin nicht in „einer den Umständen entsprechenden Frist“ ermittelt wird.

Mit der in der Empfehlung der Bürgerversammlung angegebenen Frist von 30 Jahren ist hingegen möglicherweise die in § 197 BGB normierte Verjährungsfrist zur Geltendmachung bestimmter Ansprüche gemeint.

Den bisherigen Erfahrungen des Sozialreferats nach dauert in entsprechend gelagerten Sachverhalten die Ermittlung von Rechtsnachfolger\*innen durch die zuständigen Stellen in der Regel wenige Monate. Nur in vergleichsweise wenigen Fällen dauert eine Ermittlung länger als ein oder zwei Jahre.

## **3. Eingabe einer Petition beim Deutschen Bundestag**

### **Rechtliche Grundlage**

Rechtsgrundlage für Petitionen ist Artikel 17 des Grundgesetzes (GG).

Nach dieser Norm hat jedermann das Recht, sich einzeln oder in Gemeinschaft mit anderen schriftlich mit Bitten oder Beschwerden an die zuständigen Stellen und an die Volksvertretung zu wenden.

Nach Art. 45c Abs. 1 GG bestellt der Bundestag einen Petitionsausschuss, dem die Behandlung der nach Art. 17 GG an den Bundestag gerichteten Bitten und Beschwerden unterliegt.

Bei Petitionen handelt es sich um Bitten (mit Forderungen insbesondere zur Gesetzgebung) sowie um Beschwerden (über ein Handeln oder Unterlassen insbesondere von Behörden). Die Zuständigkeit des Petitionsausschusses des Deutschen Bundestags ist gegeben, wenn das Anliegen den Aufgabenbereich des Bundes betrifft (z. B. bei Bitten zur Bundesgesetzgebung).

Bei der von der gegenständlichen Empfehlung der gegenständlichen Bürgerversammlung geforderten Petition zur Änderung des Erbrechts handelt es sich um eine die Bundesgesetzgebung betreffende Thematik.

Das Erbrecht ist von den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) umfasst.

Da es sich beim Bürgerlichen Gesetzbuch wiederum um ein Bundesgesetz handelt, ist der

Petitionsausschuss des Deutschen Bundestages der richtige Adressat für eine Petition.

### **Berechtigter Kreis für die Eingabe einer Petition beim Deutschen Bundestag**

Wie zuvor ausgeführt, hat nach den Bestimmungen des Grundgesetzes „jedermann“ das Recht zur Eingabe einer Petition. In den Verfahrensgrundsätzen des Petitionsausschusses des Deutschen Bundestages sind Einzelheiten hierzu geregelt.

So ist in Nr. 3 der Verfahrensgrundsätze geregelt, dass das „Grundrecht nach Art 17 GG“ [zur Eingabe einer Petition] ... „jeder natürlichen Person und jeder inländischen juristischen Person des Privatrechts“ zusteht.

### **Keine Eingabeberechtigung einer Petition durch einen Bezirksausschuss**

Die vorliegende Empfehlung der Bürgerversammlung setzt sich dafür ein, dass der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 17 – Obergiesing - Fasangarten der Landeshauptstadt München eine Petition zur Änderung des Erbrechts beim Petitionsausschuss des Deutschen Bundestages einreicht.

Bei der Landeshauptstadt München (mit den Bezirksausschüssen als lokale Organe nach § 1 Abs. 2 Bezirksausschuss-Satzung) handelt es sich um eine Gebietskörperschaft des öffentlichen Rechts und damit gleichermaßen um eine juristische Person des öffentlichen Rechts.

Infolgedessen ist weder die Landeshauptstadt München noch ein Bezirksausschuss berechtigt, eine Petition beim Petitionsausschuss des Deutschen Bundestages einzureichen.

### **Fazit**

Eine Umsetzung der vorliegenden Empfehlung der Bürgerversammlung (eine Petition des Bezirksausschusses an den Deutschen Bundestag zur Änderung des Erbrechts) ist aus oben genannten Gründen nicht zulässig.

Aus Sicht des Sozialreferats ist dieser Umstand jedoch unschädlich, da es – wie oben dargestellt – jedermann unbenommen bleibt, eine entsprechende Petition an den Deutschen Bundestag zu richten.

### **Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses des 17. Stadtbezirkes vorgeschrieben (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Das Gremium wurde um eine Stellungnahme gebeten. Diese lag zum Zeitpunkt der Drucklegung noch nicht vor und wird ggf. bis zur Sitzung nachgereicht.

Die Korreferentin des Sozialreferats, Frau Stadträtin Nitsche, die Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, die Stadtkämmerei, die Gleichstellungsstelle für Frauen, der Migrationsbeirat, das Direktorium, die Vorsitzende, die Fraktionssprecher\*innen und die Kinder- und Jugendbeauftragten des Bezirksausschusses 17 und das Sozialreferat/Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

**II. Antrag der Referentin**

1. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 01491 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 17-Obergiesing - Fasangarten am 24.10.2023 ist satzungsgemäß behandelt.
2. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl  
3. Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin

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

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**

**an das Revisionsamt**

z.K.

**V. Wv. Sozialreferat**

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

2. An das Sozialreferat, Fachstelle migrationsgesellschaftliche Diversität

An die Vorsitzende, die Fraktionssprecher\*innen und die Kinder- und Jugendbeauftragten des Bezirksausschusses 17

An die Gleichstellungsstelle für Frauen

An das Direktorium, BAG Ost

z.K.

Am