



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Landeshauptstadt München
Direktorium, BA-Geschäftsstelle West
Vorsitzender des BA 21
Herr Romanus Scholz
Landsberger Str. 486
81241 München

Datum 11.02.19

**Wohnanlage Nimmerfallstr. 60-76;
Prüfung des Wohnungsleerstandes (Punkt 2 des Antrags)**

BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 05576 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 21 – Pasing-Obermenzing vom 04.12.2018

Sehr geehrter Herr Scholz,

bei dem o. g. Antrag handelt es sich um eine laufende Angelegenheit der Verwaltung,
weswegen die Erledigung auf dem Büroweg erfolgt.

Zum Antrag nimmt das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration wie folgt Stellung:

Zu 1)

Mit Bescheid vom 11.05.2017 wurde eine zweckentfremdungsrechtliche Abbruchgenehmigung erteilt (§ 7 Abs. 1 Zweckentfremdungssatzung - ZeS). Diese musste erteilt werden, weil angemessener Ersatzwohnraum geschaffen wird.

Die Genehmigung ist rechtmäßig und kann nicht ohne triftigen Grund zurückgenommen werden.

Art. 49 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG) definiert einen engen Rahmen, in welchem Verwaltungsakte widerrufen werden können. Für einen Widerruf des rechtmäßigen Bescheides liegen keine Gründe vor.

Die vereinbarte Sozialcharta umfasst mietrechtliche Belange. Diese können und dürfen im Zweckentfremdungsverfahren (öffentliches Recht) nicht berücksichtigt werden. Ansprüche der Mieterinnen und Mieter aus der Sozialcharta müssen auf dem Privatrechtsweg geltend gemacht werden.

Eine baurechtliche Genehmigung war nach Auskunft des Planungsreferates,

Lokalbaukom-mission, für den Abbruch nicht notwendig.

Zu 2)

Da ein Abbruch der genannten Anwesen beabsichtigt ist, ist der Leerstand der Wohnungen nicht zu vermeiden und daher zweckentfremdungsrechtlich gerechtfertigt. Eine neue Belegung zu fordern, wäre unverhältnismäßig und wegen des geplanten Abbruches auch nicht zweckdienlich.

Nach § 575 Abs. 1 Nr. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) hat eine Vermieterin/ein Vermieter die Möglichkeit, sogenannte „qualifizierte Zeitmietverträge“ für einen festen Zeitraum abzuschließen, wenn sie/er im Rahmen des Vertragsabschlusses eine Regelung aufnimmt, dass sie/er die Räume nach Ablauf der Vertragslaufzeit in zulässiger Weise beseitigen oder so wesentlich verändern oder instandsetzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden.

Zieht die Mietpartei nach Ablauf des befristeten Mietverhältnisses nicht aus, kann die Vermieterin/der Vermieter erst über die Wohnung verfügen, wenn sie/er eine Räumungsklage beim Amtsgericht einreicht und ihre/seine Ansprüche feststellen lässt. Der Anspruch wird bei derartigen befristeten Mietverträgen zwar bestätigt werden, trotzdem bedeutet dies im Regelfall, dass sich die anschließenden Arbeiten im Anwesen noch einige Zeit verzögern werden.

Im Rahmen des Privatrechtes obliegt es der Vermieterin/dem Vermieter, ob sie/er eine entsprechende Vertragsgestaltung wählt. Zu einer derartigen befristeten Vermietung kann sie/er aus mietrechtlicher Sicht nicht gezwungen werden.

Auch öffentlich-rechtlich gibt es hier keine Möglichkeit, eine Wiederbelegung durchzusetzen, da die erforderliche Genehmigung für einen Abbruch bereits vorliegt.

Häufig werden deshalb Anwesen, die zum Abbruch vorgesehen sind und nur noch von einzelnen Mietparteien bewohnt werden, von den Eigentümern als sogenannte Arbeiterunterkünfte zwischenvermietet – das heißt Baufirmen bringen dort in Mehrbettzimmern ihre Mitarbeiter unter. Dies führt, selbst wenn die Belegung zweckentfremdungsrechtlich nicht zu beanstanden wäre, durch Lärm, häufige Mieterwechsel, Müllproblematik und Parkplatzverknappung zu erheblichen Problemen mit der Nachbarschaft. Der Anwendungsbereich für eine gelungene und konfliktvermeidende Zwischennutzung ist somit sehr gering.

Zudem würde bei einer neuen Belegung der leerstehenden Wohnungen die Problematik des Leerstands lediglich in die Zukunft verschoben, da erfahrungsgemäß nie alle Mieter/innen gleichzeitig ausziehen. Selbst wenn erst 2023 begonnen würde, die Mietverhältnisse zu beenden, wäre eine Verzögerung bis zum endgültigen Auszug der letzten Mieter/innen aus den Anwesen zu erwarten.

Die Sozialcharta der GBW ist im Zweckentfremdungsverfahren, wie eingangs bereits erwähnt, nicht ausschlaggebend oder bindend, sondern rein privatrechtlicher Natur und kann deshalb auch hier nicht berücksichtigt werden.

Der Antrag Nr. 14-20 / B 05576 des Bezirksausschusses des 21 Stadtbezirkes vom 04.12.2018 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin