

## **Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum**

### **Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung auf Landesebene verschärfen!**

Antrag Nr. 08-14 / A 05130 von Frau Stadträtin Beatrix Zurek und  
Herrn Stadtrat Christian Müller vom 19.02.2014

### **Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00029**

2 Anlagen

### **Beschluss des Sozialausschusses vom 05.06.2014 (SB)** Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

Die Stadträte Frau Beatrix Zurek und Herr Christian Müller haben am 19.02.2014 den Antrag Nr. 08-14 / A 05130 (Anlage 1) gestellt. Mit dem Antrag bitten sie den Oberbürgermeister der Landeshauptstadt München, sich bei der Bayerischen Staatsregierung für nachfolgende Änderungen / Ergänzungen des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) einzusetzen (Anlage 2):

Folgende Änderung / Ergänzung wird beantragt:

1. Art. 2 Nr. 2

baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist, **Ergänzung:** oder aufgrund abweichender Nutzung nicht mehr zur Verfügung steht,

2. Art. 2 Nr. 3

nicht nur vorübergehend (gewerblich oder gewerblich veranlasst **wird gestrichen**) für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird,

3. Art. 2 Nr. 5 **neu**

möbliert zum vorübergehenden Aufenthalt von Personen vermietet wird, sofern die hierfür verlangte Miete mehr als 15 % über der ortsüblichen Miete für vergleichbare dauerhaft vermietete Wohnungen liegt oder

4. Art. 2 Nr. 5 wird Nr. 6

### **Rechtliche Würdigung**

Aus Sicht des Sozialreferates, Amt für Wohnen und Migration, sind die im o.g. Antrag vom 19.02.2014 formulierten Vorschläge zur Weiterentwicklung rechtspolitisch wünschenswert. Durch die angeregten Neuerungen würden die Handlungsmöglichkeiten der für den Vollzug der Zweckentfremdungssatzung zuständigen Abteilung Wohnraumerhalt des Amtes für Wohnen und Migration erweitert und die Erreichung der Ziele des Verbotes der Zweckentfremdung von Wohnraum erleichtert.

Zu den Vorschlägen im Einzelnen:

1. Die vorgeschlagene Ergänzung des Art. 2 Satz 2 Nr. 2 ZWEWG ist aus rechtlicher Sicht nicht zwingend erforderlich, da eine abweichende Nutzung, die dazu führt, dass der Wohnraum nicht mehr als solcher zur Verfügung steht, bereits von der Generalklausel des Art. 2 Satz 1 ZWEWG erfasst wird. Art. 2 Satz 2 ZWEWG zählt nur Fälle auf, in denen „insbesondere“ der Tatbestand einer Zweckentfremdung von Wohnraum erfüllt ist. Einer zusätzlichen Klarstellung ist die angeregte Formulierung jedoch dienlich.
2. Die Erweiterung des Anwendungsbereichs des Art. 2 Satz 2 Nr. 3 ZWEWG durch die Streichung von „gewerblich oder gewerblich veranlasst“ würde die Verfolgung von Fremdenbeherbergungen erleichtern. Die Schwelle der Gewerblichkeit beziehungsweise der gewerblichen Veranlassung bereitet bei der Verfolgung von Zweckentfremdungen durch Fremdenbeherbergung in der Praxis insbesondere bei Privatpersonen teilweise erhebliche Begründungsprobleme.
3. Die vorgeschlagene Erweiterung des Anwendungsbereichs des Art. 2 Satz 2 Nr. 3 ZWEWG würde insbesondere die Verfolgung von sogenannten Boardinghouse-Betrieben betreffen, die in bisher als regulärer Wohnraum dienenden Häusern eingerichtet werden. In der jüngsten Rechtsprechung ist eine Tendenz zu erkennen, Boardinghäuser angesichts der heute bestehenden Nachfragesituation und bei Vorliegen einer entsprechenden Aufenthaltsdauer als Wohnform und damit auch als Wohnraum im Sinne des Zweckentfremdungsrechtes zu erachten. Demgegenüber ist die vorgeschlagene Ergänzung eine Klarstellung, die auch einen schärferen Vollzug ermöglichen würde.

Verfassungsrechtliche Probleme durch die Änderungen und Ergänzungen insbesondere im Hinblick auf das Übermaßverbot sind vorerst nicht erkennbar.

Das Sozialreferat befürwortet daher den vorliegenden Antrag Nr. 08-14 / A 05130 vom 19.02.2014.

### **Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung eines Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Der Korreferentin/dem Korreferenten des Sozialreferates, der Stadtkämmerei, der Frauengleichstellungsstelle sowie dem Sozialreferat/Stelle für Interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

### **II. Antrag der Referentin**

1. Der Oberbürgermeister wird gebeten, sich bei der Bayerischen Staatsregierung für eine Änderung des ZWEWG im Sinne des im Vortrag geschilderten Antrages von Frau Stadträtin Zurek und Herrn Stadtrat Müller einzusetzen.
2. Der Antrag Nr. 08-14 / A 05130 von Frau Stadträtin Beatrix Zurek und Herrn Stadtrat Christian Müller vom 19.02.2014 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die/Der Vorsitzende

Die Referentin

Bürgermeister/-in

Brigitte Meier  
Berufsm. Stadträtin

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

über den Stenographischen Sitzungsdienst  
**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**  
**an die Stadtkämmerei**  
**an das Revisionsamt**  
z.K.

**V. Wv. Sozialreferat**

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

2. **An das Sozialreferat, S-III-M**  
**An die Frauengleichstellungsstelle**  
z.K.

Am

I.A.