

Vermietung von Wohnungen als Feriendomizile

Verwaltungsgericht untersagt eine kurzzeitige Vermietung von Wohnungen

In München gilt seit 1. Januar 1972 die Zweckentfremdungssatzung, die alle Maßnahmen verhindern soll, dem regulären Wohnungsmarkt Wohnraum zu entziehen. Für den äußerst angespannten Münchner Wohnungsmarkt ist eine Zweckentfremdung eine zusätzliche Belastung. Zweckentfremdung von Wohnraum kann vieles bedeuten: die Umwandlung in ein Büro, ein Umbau, der eine spätere Wohnnutzung unmöglich macht oder ein illegaler Abbruch. Aber auch der Leerstand von Wohnungen ist in München nicht erlaubt. Es sei denn, dass dies nur vorübergehend ist – etwa wenn eine Sanierung oder ein größerer Umbau ansteht.

Seit einigen Jahren ist jedoch die Kurzzeitvermietung von Wohnraum als „Ferienwohnung“ über Internetportale zum Thema geworden. Auch die Vermietung an Medizintouristen wurde zu einem neuen Geschäftsmodell, die für Wohnungen bis zu 60 Euro pro Quadratmeter bezahlen.

Das Sozialreferat (Wohnungsamt) hat zwischenzeitlich eine Sondergruppe mit einem Spezialisten-Team eingerichtet, die sich spezialisiert hat auf das Auffinden illegaler Ferienwohnungen um entsprechende gerichtsverwertbare Nachweise führen zu können. Nach Aussage der Sozialreferentin Brigitte Meier wurden in der Zeit von Januar 2015 bis Juni 2015 insgesamt 682 Zweckentfremdungsverfahren eingeleitet, davon 102 Fälle im Bereich Ferienwohnungen. Nicht unerwähnt soll bleiben, dass das Sozialreferat in den letzten fünf Jahren wegen Verstößen gegen das Zweckentfremdungsrecht in 121 Fällen Geldbußen mit einer Gesamtsumme von 704.890 Euro verhängt hat.

Wenn die Wohnung an Touristen vermietet wird, kann dies auch die anderen Hausbewohner durch Lärm oder Müll empfindlich stören. Ebenso kann es mit dem Baurecht Probleme geben: Das Verwaltungsgericht Berlin entschied am 27. Februar 2014 (VG 13 L 274.139), dass die Vermietung von Wohnungen als Ferienwohnungen in Wohngebieten nicht von der erteilten Baugenehmigung gedeckt sei. Hier handelt es sich eindeutig um eine Nutzungsänderung.

Vor dem Verwaltungsgericht München hat sich ein Münchner Mieter mit arabischen Wurzeln mit einer Wohnung im Arabellapark dagegen gewehrt, dass ihm die Landeshauptstadt München die Untervermietung dieser Wohnung für Aufenthalte von Personen mit wechselnder Nutzung und zu kurzer Verweildauer untersagt hatte.

Das Verwaltungsgericht hat die Klage abgewiesen und damit das Vorgehen der Stadt München als rechtmäßig bestätigt (Az.: M 9 K 14.5596). Gegen das Urteil kann noch Berufung beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof beantragt werden.

Bayerns Innen- und Bauminister Joachim Herrmann begrüßte das Urteil des Verwaltungsgerichts. Dazu Herrmann: „Wir heißen in ganz Bayern Touristen willkommen, die sich hier in Kliniken und von Ärzten behandeln lassen, unsere Sehenswürdigkeiten besichtigen oder sich einfach erholen wollen. Für Touristen und Feriengäste stehen in München genügend Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe zur Verfügung.“

Sie sind deshalb gerade in München nicht auf Privatwohnungen angewiesen, die ihnen verbotenerweise als Unterkunft



Die Autorin **Erika Schindecker** ist geschäftsführende Gesellschafterin der Erika Schindecker Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH.

angeboten werden. Diese Wohnungen fehlen sonst für Menschen, die hier verzweifelt ein Dach über dem Kopf suchen. Wir brauchen jeden Quadratmeter Wohnraum. Deshalb ist es richtig und wichtig, dass Kommunen bei Wohnraumangel dagegen vorgehen, wenn Medizintouristen in Privatwohnungen untergebracht und Wohnungen über Internetportale für eine hotelähnliche Nutzung angeboten werden.“

Zufriedenheit herrscht insbesondere im Wohnungsamt, dass das Gericht der Rechtsauffassung der Landeshauptstadt gefolgt ist. Dies gibt den Weg vor, konsequent gegen eine gewerbliche Überlastung von Wohnraum vorzugehen.

Erika Schindecker, Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH, Sendlinger Straße 21/VI, 80331 München, Telefon: 089/260 35 66, Fax: 089/260 78 81, E-Mail: info@baugenehmigung-muenchen.info, Internet: www.baugenehmigung-muenchen.info



Sie möchten eine Immobilie verkaufen oder vermieten?

- mit uns haben Sie ein hochprofessionelles Maklerbüro...
- mit **bestem Orts- und Marktkenntnis** und einer Vielzahl vorgemerkteter Kunden...
- einen persönlichen, hoch engagierten Ansprechpartner - **direkt vor Ort**...
- und einer kostenfreien Immobilienbewertung durch **zertifizierte Sachverständige!**

Mit besten Grüßen aus der Nachbarschaft - Ihre Martina Schwarz

Tel. 089 - 2554 9072 • www.martina-schwarz-immobilien.de

MARTINA SCHWARZ
IMMOBILIEN



Zuhause im Münchner Osten



DUPLIXGARAGEN

die perfekte Lösung für kleine Höfe

LAMMEL BAU GmbH & Co. KG | Haderunstr. 4 | 81375 München
T. 089/896 08 80 | kontakt@lammel-bau.de | www.lammel-bau.de

Mitglied des LBB und der Bauinnung München, Zertifizierter Planer für Betoninstandsetzung, Präqualifikation, SIVV und MPA BAU

