

HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT

## Verwaltungsgericht München: Ersatzzwangshaft gegen Zweckfremder

**D**as Verwaltungsgericht München hat für den Mieter einer Wohnung wegen andauernder Zweckentfremdung eine Ersatzzwangshaft angeordnet. Der Mieter vermietete über Monate hinweg seine Wohnung an wechselnde Untermieter weiter, ähnlich einem Hotelbetrieb, und erzielte dafür hohe Einnahmen. Die Wohnung ist somit ihrer eigentlichen Zweckbestimmung entzogen.

Das Sozialreferat der Landeshauptstadt München, Amt für Wohnen und Migration, hatte dem Mieter nach Bekanntwerden die zweckfremde Nutzung untersagt und Zwangsgelder festgesetzt. Das Gericht bestätigte die Rechtmäßigkeit dieser Anordnung. Trotzdem weigerte sich der Mieter, die Zweckentfremdung zu beenden.

Daraufhin hat das Sozialreferat in einem nächsten Schritt die Ersatzzwangshaft beim Verwaltungsgericht beantragt. Dem Antrag wurde stattgegeben. Die zuständige Justizverwaltung hat nun den Auftrag, die angeordnete Ersatzzwangshaft zu vollstrecken.

Bei dieser Entscheidung handelt es sich um eine Einzelfallentscheidung. Bei dem Täter hatten sich alle anderen Mittel als wirkungslos erwiesen. Üblicherweise kommen die Betroffenen bei Zweckentfremdungen den Anordnungen des Sozialreferates nach, spätestens dann, wenn das Gericht die Rechtmäßigkeit der An-

ordnung bestätigt hat. Seit einigen Jahren treten jedoch immer wieder Einzelpersonen oder Personengruppen auf, die sich von den üblichen Anordnungen der Stadt unbeeindruckt zeigen und auch gerichtliche Entscheidungen ignorieren.

In solchen Fällen hat das Sozialreferat bisher mit der Festsetzung erhöhter Zwangsgelder reagiert, jedoch nicht immer mit dem gewünschten Erfolg. Die Gelder waren zum Teil nicht einbringbar, der Wohnraum wurde weiterhin zweckentfremdet. Eine Räumung der zweckentfremdeten Wohnung als weiteres Zwangsmittel hat das Gericht indes untersagt. Als letztmöglichster rechtlicher Schritt blieb nur die Beantragung der Ersatzzwangshaft. Von dieser Möglichkeit hat das Sozialreferat nun erstmalig Gebrauch gemacht und wurde dabei vom Verwaltungsgericht München bestätigt.

Die Ende Mai 2017 vom Landtag beschlossene Verschärfung des Gesetzes zur Zweckentfremdung sieht unter anderem die Erhöhung des möglichen Bußgeldrahmens auf 500.000 Euro und die Ausweitung der Auskunftspflicht vor. Aus Sicht des Sozialreferates fehlt im Gesetz eine Rechtsgrundlage zur Räumung gerade der untergebrachten Personen aus einer zweckfremd genutzten Wohnung, wie von der Landeshauptstadt München gefordert.



Foto: Marion Vogel

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

Dies wäre als finales Instrument dringend erforderlich, um die Zweckentfremdung vor Ort faktisch zu beenden.

Illegale Zweckentfremdung ist kein Kavaliersdelikt und wird von der Abteilung Wohnraumerhalt im Amt für Wohnen und Migration offensiv im Stadtgebiet München verfolgt. „Das Sozialreferat setzt sich dafür ein, dass vorhandener Wohnraum auch zum Wohnen genutzt wird“, so Sozialreferentin Dorothee Schiwy. „Es kann nicht sein, dass Einzelne auf dem ohnehin knappen Wohnungsmarkt von illegalen Methoden profitieren, während viele Menschen dringend Wohnraum suchen.“

Quelle: Landeshauptstadt München

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](mailto:info@baugenehmigung-muenchen.info), Internet: [www.baugenehmigung-muenchen.info](http://www.baugenehmigung-muenchen.info)