



# Stadt erlässt neue Zweckentfremdungssatzung

Von Erika Schindecker

Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) wurde im Juni 2017 vom Bayerischen Landtag geändert. Nunmehr wurde die Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) an die neuen gesetzlichen Bestimmungen angepasst und wird mit einer Geltungsdauer von fünf Jahren neu erlassen. Vorbehaltlich der Zustimmung durch die Vollver-

sammlung des Stadtrates tritt sie am 15. Dezember 2017 in Kraft.

In dieser Satzung werden die Neuregelungen des Zweckentfremdungsgesetzes übernommen:

- Erweiterung des Bußgeldrahmens von bisher 50.000 auf 500.000 Euro,
- gesetzliche Anordnung des Sofortvollzugs,
- Erweiterung der Auskunftspflichten auf Verwalter und Vermittler als auch für Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes,
- Verstoß gegen die Auskunftspflicht stellt einen Ordnungswidrigkeitentatbestand dar,
- verschiedene rechtliche Konkretisierungen (zum Beispiel die Festlegung einer 8 Wochen-Grenze für legale Fremdenbeherbergung).

Trotz aller Bemühungen durch die Landeshauptstadt München wird der Münchner Wohnungsmarkt weiterhin ein hohes Defizit an bezahlbarem Wohnraum aufweisen, so dass ein konsequenter Bestandsschutz unverzichtbar ist.

Das Zweckentfremdungsverbot ist das effektivste rechtliche Instrument, um einer zweckfremden Nutzung von Wohnraum entgegen zu treten. Aber nicht

jeder, der ein Zimmer über Airbnb oder ähnliche Portale vermietet, tut Unrechtmäßiges. Wohnraum darf nun bis zu insgesamt acht Wochen (bisher sechs) im Kalenderjahr für Zwecke der legalen Fremdenbeherbergung genutzt werden.

Anders verhält es sich bei einer Vermietung durch spezielle Agenturen an Medizintouristen, die zumeist aus dem arabischen Raum stammen und oft Monate in der Nähe von Krankenhäusern wohnen. Dieser Bereich macht der Stadt zunehmend zu schaffen, da es die Agenturen nicht kümmert, ob Wohnraum in München knapp und teuer ist. In diesem Bereich sind die Ermittlungen besonders schwierig, da sich die Vermieter mit allen rechtlichen Mitteln gegen die Stadt wehren. Bedauerlicherweise fehlt es weiterhin an einer Rechtsgrundlage zur Räumung bei zweckfremder Nutzung, die die Vollzugsbehörde zur finalen Durchsetzung vor allem im Bereich Medizintourismus dringend benötigt hätte.

Das Zweckentfremdungsverbot ist das effektivste rechtliche Instrument, um der seit Jahren starken Zunahme von Zweckentfremdungen entgegen zu wirken. Zwischen 2013 und 2016 hat der Fachbereich „Bestandssicherung“ im Amt

für Wohnen und Migration 800 illegale Zweckentfremdungen beendet. Dadurch wurde eine Wohnfläche von rund 55.000 Quadratmetern dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt.

Im Vollzug der Zweckentfremdungssatzung setzt die Verwaltung künftig auch auf die Mithilfe der Bevölkerung. Wer also den Verdacht hat, dass eine Wohnung illegal vermietet wird oder leer steht, kann dies über die im Juli im Stadtrat beschlossene Meldeplattform, die ab Anfang 2018 online geht, melden. Ebenfalls für Anfang 2018 ist eine Informationskampagne geplant, die den Titel trägt: „Zweckentfremdung ist kein Kavaliersdelikt“. ■

Foto: Marion Vogel

## Erika Schindecker

Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH, Mitglied der Vollversammlung der IHK für München und Oberbayern und u. a. auch des Immobilienausschusses

Sendlinger Straße 21/VI  
80331 München

Tel 089/260 35 66  
Fax 089/260 78 81

info@baugenehmigung-muenchen.info  
www.baugenehmigung-muenchen.info

