

Die neue Zweckentfremdungssatzung für München

Erika Schindecker, München

Mit der Änderung des Grundgesetzes vom 1.9.2006 haben die Länder die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz für den Bereich des Zweckentfremdungsrechtes erhalten. Von dieser Kompetenz hat der Bayerische Landtag mit Erlass des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) zum 1.7.2008 Gebrauch gemacht. Dieses Gesetz löst die bisherigen bundesrechtlichen und landesrechtlichen Regelungen in Art. 6 Mietrechtsverbesserungsgesetz (MRVerbG) und der Verordnung der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEV) ab. Die ZwEWG beinhaltet eine vollständige Kommunalisierung des Zweckentfremdungsrechtes. Gemeinden mit Wohnraummangel erhalten die Möglichkeit für ihr Gebiet durch Erlass einer eigenen Satzung das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum festzulegen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat am 20.2.2008 die Satzung beschlossen, um eine Zweckentfremdung von Wohnraum weiter zu verhindern, da auf dem Münchner Wohnungsmarkt kontinuierlich eine angespannte Wohnungsmarktsituation besteht. Vor allem mangelt es an preiswertem Wohnraum. Als wichtigste Gründe dafür sind zu nennen:

- Die Einwohnerzahl Münchens ist seit den 70er Jahren kontinuierlich gestiegen.
- Der Wohnflächenbedarf je Einwohner und Einwohnerin nahm in den letzten Jahrzehnten ebenfalls beständig zu.
- Im Vergleich zu anderen bundesdeutschen Großstädten sind in München seit

Jahren die höchsten Mieten zu verzeichnen. Nach einer gewissen Entspannung auf sehr hohem Niveau stiegen im Jahr 2007 die Mieten wieder an. Nach aktuellen Zahlen des Immobilienverband Deutschland IVD Süd müssen in München für eine Bestandswohnung mit gutem Wohnwert derzeit durchschnittlich 12,00 Euro/qm bezahlt werden, für eine Neubauwohnung 12,50 Euro/qm (Nettokaltmieten). Hinzu kommen die stark gestiegenen Nebenkosten.

- Da insbesondere der preiswerte Wohnraum fehlt, bleibt die Zahl der Vormerkungen für eine Sozialmietwohnung – trotz eines gewissen Rückgangs in den letzten Jahren – hoch. Sie beträgt derzeit ca. 9600 insgesamt, davon sind ca. 4300 besonders dringliche Fälle.
- Seit Mitte der 80er Jahre schrumpft der Anteil der Münchner Sozialwohnungsbestände als Folge des Auslaufens von Sozialbindungen (insbesondere durch die vorzeitige Rückzahlung öffentlicher Mittel) kontinuierlich. Derzeit gibt es noch ca. 50.000 Sozialmietwohnungen in der Stadt. Zusammen mit weiteren Belegrechten der Stadt beträgt die städtische „Eingriffsreserve“ noch knapp 80.000 Wohnungen.
- Trotz intensiver Bemühungen der Stadt beträgt die Zahl der Wohnungslosen die in städtischen Einrichtungen untergebracht sind, immer noch ca. 6000 Personen. Hinzu kommen ca. 1400 Plätze in Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe der freien Träger.

Die vorgenannten Erkenntnisse basieren auf dem Bericht der Münchner Wohnungsmarktsituation und einer so

Erika Schindecker ist geschäftsführende Gesellschafterin der Erika Schindecker Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH, Vorstandsmitglied im Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen – Landesverband Bayern.



genannten Expertenbefragung (Einschätzung der aktuellen und zukünftigen Situation durch maßgebliche Akteure), die jeweils alle zwei Jahre erfolgt. Zudem wird jedes Jahr ein so genanntes Wohnungsbarometer erstellt; in diesem werden Mietangebote der Süddeutschen Zeitung ausgewertet.

Die Landeshauptstadt ist seit Jahrzehnten bemüht, der angespannten Situation mit verschiedenen Wohnungsbauprogrammen entgegen zu wirken. Im Bereich des Wohnungsneubaus sind seit 1970 in der Stadt über 250.000 Wohnungen hinzugekommen.

Das aktuelle, vom Stadtrat im Jahr 2006 beschlossene wohnungspolitische Handlungsprogramm „2007-2011: Wohnen in München IV“ mit einem Volumen von 625 Millionen Euro an städtischen Mitteln ist das derzeit umfangreichste Handlungsprogramm in der Bundesrepublik. Im Durchschnitt sollen jedes Jahr ca. 7000 neue Wohneinheiten, davon ca. 1800 geförderte Wohnungen entstehen.

Das seit 1972 in der Landeshauptstadt geltende Zweckentfremdungsverbot gilt



Hier am Stachus wird es trotz Zweckentfremdungssatzung kaum preisgünstigen Wohnraum geben.

als ein wichtiges Instrument der Wohnungsbestandssicherung. Im Vollzug der derzeit gültigen Zweckentfremdungsverordnung ist die Außendiensttätigkeit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Abteilung Wohnraumerhalt des Amtes für Wohnen und Migration ein Arbeitsschwerpunkt. Das gesamte Stadtgebiet wird intensiv auf ungenehmigte Zweckentfremdungen untersucht. Die Qualität der Arbeitsergebnisse profitiert hierbei entscheidend von den in Jahren erworbenen Ortskenntnissen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den jeweiligen Stadtbezirken. Für die Erfolgsquote der aufgedeckten ungenehmigten Zweckentfremdungen sind die eigenen Ermittlungen ausschlaggebend. Dazu kommen Hinweise aus der Bevölkerung und von politischen Gremien. Auf Grund der Präsenz der Außendienstmitarbeiterinnen und -mitarbeiter und der großen Anzahl an Ermittlungen in den Stadtbezirken (jährlich ca. 20.000 Wohneinheiten) ist den Münchner Bürgerinnen und Bürgern die seit 35 Jahren bestehende Zweckentfremdungsverordnung bekannt.

In den Jahren 2001 bis November 2007 wurden im Stadtgebiet München 13.000 illegale Zweckentfremdungen von Wohnungen entdeckt und beendet. Damit

wurde eine Gesamtwohnfläche von ca. 95.000 qm dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt, der überwiegende Teil davon war familiengerechter Wohnraum.

Trotz aller Bemühungen der Landeshauptstadt wird der Münchner Wohnungsmarkt weiterhin ein hohes Defizit an bezahlbarem Wohnraum aufweisen. Das Zweckentfremdungsverbot ist

das schärfste rechtliche Instrument, um einer Umwidmung von Wohnraum im gesamten Stadtgebiet entgegenzutreten. Mit anderen Mitteln kann der Zunahme gewerblicher Nutzungen, insbesondere im Innenstadtbereich und den damit verbundenen städtebaulichen und sozialpolitisch unerwünschten Folgen nur sehr begrenzt entgegengewirkt werden. Der Erlass der Satzung war nach Ansicht des Stadtrats deshalb unbedingt erforderlich.

■ Inhalt der Satzung

Inhaltlich entspricht diese Satzung in etwa der bisherigen Rechtslage. Ein Gestaltungsspielraum ist für die Stadt München nur in sehr beschränktem Umfang gegeben, da das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum den Rahmen vorschreibt. Es gelten folgende Unterschiede zur alten Rechtslage:

- Die Einführung des Subsidiaritätsprinzips in Art. 1 ZwEWG verpflichtet die Landeshauptstadt München künftig, nachzuweisen, dass „... diesem Wohnraumangel nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit begegnet werden konnte...“.

- Die „dauerhafte Fremdenbeherbergung“ taucht nicht mehr im Katalog der Zweckentfremdungen in Art. 2 Satz ZwEWG auf. Damit wird sich in Einzelfällen das behördliche Vorgehen gegen Arbeiterunterkünfte oder ähnliche pensionsartige Nutzungen erschweren.

- Das Zwangsbetretungsrecht zur Aufklärung des Sachverhaltes wurde aufgegeben (Art. 4 ZwEWG). Dies bedeutet künftig in diesen Fällen einen erheblichen Mehraufwand, da die Landeshauptstadt nun beim Amtsgericht einen Antrag auf Erlass einer Durchsuchungsanordnung stellen muss.

- Neu aufgenommen wurde in § 4 (2): „Eine Zweckentfremdung liegt nicht vor, wenn Wohnraum nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er bestimmungsgemäß der/dem Verfügungsberechtigten als Zweit- oder Ferienwohnung dient.“

- Die Befristung des Gesetzes auf fünf Jahre führt dazu, dass die Fortführung des Zweckentfremdungsverbotes ab Mitte 2013 nicht nur vom Gestaltungswillen der Landeshauptstadt München abhängt, sondern auch davon, ob der Freistaat Bayern erneut eine Ermächtigungsgrundlage erlässt.

Die Zweckentfremdungssatzung tritt am 1. Juli 2008 in Kraft und am 30. Juni 2013 außer Kraft (Text der Satzung unter www.muenchen.info/dir/recht/999/999_20080428.htm). Nicht betroffen von dem Gesetz ist Wohnraum, so lange für den Verfügungsberechtigten eine Genehmigungspflicht nach Art. 16 Abs. 1 BayWoFG und Art. 6 Abs. 3 BayWoBindG i.V.m. Art. 16. Abs. 1, 4 und 6 BayWoFG besteht.

Quelle: Landeshauptstadt München

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