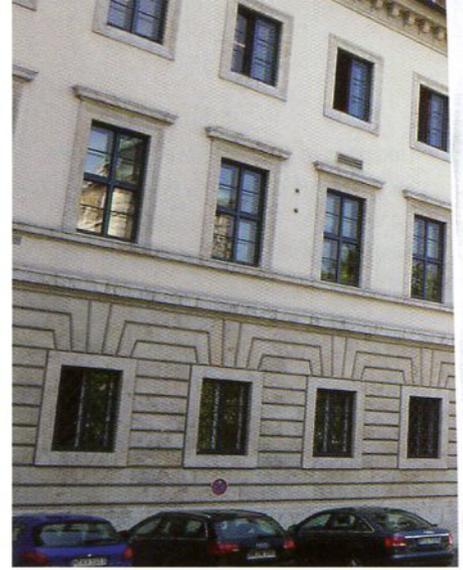


Die neue Zweckentfremdungs- satzung zum 1. Januar 2009



57 Jahre nach Verkündung des Grundgesetzes hat der Bundestag im Zuge der „Föderalismusreform“ die Neuordnung der Bund-Länder-Kompetenzen beschlossen.

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes vom 28.08.2006 zum 01.09.2006 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 01.01.2009 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 Wohnraum-mangel 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 20.02.2008 die Satzung beschlossen, um eine Zweckentfremdung von Wohnraum weiter zu verhindern, da auf dem Münchner Wohnungsmarkt kontinuierlich eine angespannte Wohnungsmarktsituation besteht. Insbesondere 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 IVD Süd (Immobilienverband Deutschland Süd / früher RDM) müssen in München für eine Bestandswohnung mit gutem Wohnwert derzeit durchschnittlich 12,00 €/qm bezahlt werden, für eine Neubauwohnung 12,50 €/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. 9.600 insgesamt, davon sind ca. 4.300 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. 6.000 Personen. Hinzu kommen ca. 1.400 Plätze in Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe der freien Träger.

Die vorgenannten Erkenntnisse basieren auf dem Bericht der Münchner Wohnungsmarktsituation und einer so genannten Expertenbefragung (Einschätzung der ak-

Erika Schindecker ist geschäftsführende Alleingesellschafterin der 1984 gegründeten Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH in München.

Das seit 25 Jahren bestehende Unternehmen bewältigt erfolgreich Hürden auf dem Weg zur Baugenehmigung. Frau Schindecker ist Mitglied der Vollversammlung der IHK für München und Oberbayern, Mitglied im Dienstleistungsausschuss der IHK, Vorstandsmitglied im BFW Bayern, Mitglied im Hauptausschuss von Haus + Grund München und im Mittelstandsausschuss vbw Vereinigung der Bayerischen Wirtschaft e. V.. 2005 Berufung zur Handelsrichterin. Als Fachjournalistin seit Jahren tätig für die Immobilienpresse.





tuellen 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 an städtischen Mitteln ist das derzeit umfangreichste Handlungsprogramm in der Bundesrepublik. Im Durchschnitt sollen jedes Jahr ca. 7.000 neue Wohneinheiten, davon ca. 1.800 geförderte Wohnungen entstehen.

Das seit 1972 in der Landeshauptstadt geltende Zweckentfremdungsverbot gilt 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 1.300 illegale Zweckentfremdungen von Wohnungen ent-

deckt und beendet. Damit konnte eine Gesamtwohnfläche von ca. 95.000 qm gerettet bzw. dem Wohnungsmarkt erfolgreich wieder zugeführt werden, der überwiegende Teil davon war familien-gerechter Wohnraum.

Trotz aller Bemühungen der Landeshauptstadt wird der Münchner Wohnungsmarkt weiterhin ein hohes Defizit an bezahlbarem Wohnraum aufweisen, so dass ein konsequenter Wohnraumbestandsschutz unverzichtbar ist. Das Zweckentfremdungsverbot ist das effektivste rechtliche Instrument, um einer Umwidmung von Wohnraum im gesamten Stadtgebiet entgegenzutreten zu können. 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

Für den Eigenbestand suchen wir ständig Wohnanlagen · Mehrfamilienhäuser

- In den alten Bundesländern
- keine Neubauten
- geringer Gewerbeanteil
- ab ca. 15 Einheiten
- auch Immobilien-Pakete
- Maklerangebote willkommen

Geld & Grund GmbH & Co. KG

luedeke@geld-und-grund.de

Tel. 089/462 35 80 · Fax 089/460 70 58

Wernher-von-Braun-Str. 10a · 85640 Putzbrunn



VORSPRUNG DURCH WISSEN



BERUFSBEGLEITENDE WEITERBILDUNG

Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (IHK)

Studienschwerpunkte:

- Betriebswirtschaftslehre • Volkswirtschaftslehre
- Management, Kommunikation und Personalwirtschaft
- Recht in der Immobilienwirtschaft • Objektmanagement
- Projektentwicklung und -realisierung • Grundstücksverkehr

Dozenten sind Hochschulprofessoren und erfahrene Praktiker in der Immobilienwirtschaft.

Beginn: 23. Oktober 2008

Nutzen auch Sie die langjährige VWA-Kompetenz!

Informationen:

Württembergische

Verwaltungs- und Wirtschafts-Akademie (VWA)

Urbanstraße 36, 70182 Stuttgart

Telefon (0711) 2 10 41 - 32, Telefax (0711) 2 10 41 -71

info@w-vwa.de, www.w-vwa.de



Württembergische

Verwaltungs- und Wirtschafts-Akademie

war nach Ansicht des Stadtrats deshalb unbedingt erforderlich.

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 Wohnraum-mangel 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 Arbeiter-



unterkünfte 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 Ende 2013 nicht nur vom Gestaltungswillen der Landeshauptstadt München abhängt, sondern auch davon, ob der Freistaat Bayern erneut eine Ermächtigungsgrundlage erlässt.

Die Zweckentfremdungssatzung tritt am 01. Januar 2009 in Kraft und am 30. Dezember 2013 außer Kraft. (Link: http://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