

Vollzug der Zweckentfremdungssatzung

Vollzug der Erhaltungssatzungen

Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten Verordnung zur Stärkung des städtebaulichen Milieuschutzes vom 04.02.2014

Bekanntgabe der Jahresstatistik 2017

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11151

Bekanntgabe in der Sitzung des Sozialausschusses vom 17.05.2018

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Am 25.10.1995 beschloss die Vollversammlung, dass dem Stadtrat jährlich eine Übersicht über den Vollzug der Zweckentfremdungsverordnung (seit 2009: Zweckentfremdungssatzung) bekannt zu geben ist. Diese Übersicht soll nach Beschluss des Sozialausschusses vom 05.06.2014 und der Vollversammlung vom 08.07.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00059) genauer auf den Wohnraum eingehen, bei dem die Zweckentfremdung verhindert werden konnte und nach Stadtbezirken unterteilt werden.

Am 08.07.2014 beschloss die Vollversammlung (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00431), dass dem Stadtrat jährlich ein Bericht über die Erfahrungen mit dem neu eingeführten Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten vorzulegen ist.

Darüber hinaus werden alle übrigen Vollzugszahlen des Fachbereichs Bestandssicherung hinsichtlich des Vollzugs der 21 derzeit gültigen Erhaltungssatzungen dargestellt.

1. Vollzug der Zweckentfremdungssatzung

1.1 Entwicklung

Der Erhalt von Bestandswohnraum ist ein zentrales Anliegen der Münchner Wohnungspolitik. Seit 1972 gilt im Bereich der Landeshauptstadt München das Zweckentfremdungsverbot als ein wichtiges Instrument der Wohnungsbestandssicherung.

- Neues Zweckentfremdungsgesetz zum 29.06.2017

Das Gesetz zur Änderung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum ist am 29.06.2017 in Kraft getreten. Eine Vielzahl von Forderungen der Landeshauptstadt München sind in das Gesetz eingeflossen (s.u.) und bieten in der Praxis mehr Möglichkeiten, Zweckentfremdungen zu unterbinden. Bedauerlicherweise wurden die Forderungen der Landeshauptstadt München hinsichtlich der Schaffung einer Möglichkeit von Räumungen, der Erweiterung des Ordnungswidrigkeitstatbestandes hinsichtlich dem Anbieten und Bewerben von Wohneinheiten als Ferienwohnungen und der Entfernungspflicht von Angeboten nicht übernommen.

Die Forderungen des Sozialreferates bleiben jedoch weiterhin bestehen. Insbesondere die Schaffung einer Rechtsgrundlage zur Möglichkeit von Räumungen wird weiterhin als dringend notwendig erachtet.

Alle weiteren Gesetzesänderungen sind in die Zweckentfremdungssatzung eingeflossen.

- Neue Zweckentfremdungssatzung zum 15.12.2017

Auf der Grundlage des neuen Gesetzes wurde eine neue Zweckentfremdungssatzung erlassen, die zum 15.12.2017 in Kraft trat (Beschluss der Vollversammlung vom 23.11.2017, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09698).

In diese Satzung wurden die Neuregelungen des Zweckentfremdungsgesetzes übernommen:

- Erweiterung des Bußgeldrahmens auf 500.000.- €,
- Gesetzliche Anordnung des Sofortvollzuges,
- Erweiterung der Auskunftspflichten auf Verwalter und Vermittler, als auch für Dienstanbieter im Sinne des Telemediengesetzes,
- Verstoß gegen die Auskunftspflicht stellt einen Ordnungswidrigkeitstatbestand dar,
- verschiedene rechtliche Konkretisierungen (z.B. Festlegung einer 8 Wochen-Grenze für legale Fremdenbeherbergung).

Alle rechtlichen Möglichkeiten, die das neue Gesetz bietet, sind in die neue Satzung aufgenommen worden und werden durch die Verwaltung offensiv genutzt.

- Anzahl der vermutlich zweckentfremdeten Wohnungen

Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration geht derzeit weiterhin aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse und Ermittlungen von ca. 1.000 zweckentfremdeten Wohnungen bzw. Häusern aus.

Demgegenüber steht eine hohe Zahl von monatlichen Buchungen, die von Medien, Instituten und Interessenverbänden kommuniziert werden.

Das Sozialreferat weist daher darauf hin, dass aus den veröffentlichten Übernachtungszahlen kein direkter Rückschluss auf die tatsächliche Anzahl der zweckentfremdeten Wohnungen möglich ist, sondern diese lediglich zur Gesamtbewertung beitragen.

Grundsätzlich ist aus zweckentfremdungsrechtlicher Sicht zu beachten:

- nicht jedes Angebot einer Wohnung ist illegal:
Eine genehmigungsfreie Mitbenutzung im Sinne der Zweckentfremdungssatzung (ZeS), liegt dann vor, wenn die Wohnung u.a. zu gewerblichen Zwecken mitbenutzt wird, insgesamt jedoch die Wohnnutzung überwiegt (über 50 vom Hundert der Fläche). Für diesen Personenkreis gibt es mittlerweile eine große Community, welche viele Buchungen auslösen.
- Ebenso werden viele Wohnungen nur für einen genehmigungsfreien Zeitraum von mittlerweile acht Wochen pro Jahr angeboten. Auch hier liegt kein Verstoß gegen die ZeS vor.
- Es gibt eine Vielzahl von Wohnungen, deren Nutzung als Ferienwohnung erlaubt ist (z.B. frühere Büros, Praxen, Kanzleien, Erstbezug als Ferienwohnung etc.). Auch Hotels und Hostels inserieren auf den einschlägigen Portalen.
- Da nur öffentlich verfügbare Zahlen ausgewertet werden können, verfälscht sich die Zahl der tatsächlichen Buchungen durch die von den Gastgebern blockierten Zeiträume ohne Buchung. Viele Wohnungen sind ganzjährig im Angebot, da das Einstellen allein auf den Portalen keine Gebühren kostet. Erst bei einer detaillierten Anfrage an die Anbietenden erfährt die Interessentin/der Interessent, ob die Wohnung gebucht werden kann. Der freigeschaltete Belegungskalender im Internet ist daher nur ein schwaches Indiz, dass es sich um eine illegale Ferienwohnung handeln könnte.
- Die seit dem 16.01.2018 freigeschaltete Meldeplattform (siehe Punkt 1.2.) zur Meldung ungenehmigter Zweckentfremdungen lieferte bis zum 28.02.2018 lediglich 84 Hinweise aus der Bürgerschaft über Ferienwohnungen (teils mit Doppelmeldungen bzw. mit schon laufenden Fällen).

Die vom Sozialreferat ermittelten Zahlen beruhen auf den derzeitigen Fallzahlen sowie den (eingeschränkt möglichen) Filterfunktionen der Portale und den Erfahrungswerten der Sonderermittlungsgruppe. Selbstverständlich wird durch Marktbeobachtungen, interne und externe Statistiken und Veröffentlichungen die Zahlenanalyse stetig neu bewertet und entsprechend angepasst. Ziel dieser Zahlenanalyse soll eine zuverlässige Datenbasis sein, aus der sich nötige Handlungsweisen und Steuerungsmöglichkeiten ergeben. Eine klarere Datenlage, frei von Schätzungen oder Vermutungen, könnte durch eine Registrierungspflicht aller Angebote und somit der Offenlegung aller Übernachtungen in Ferienwohnungen im Stadtgebiet ermöglicht werden. Das Sozialreferat prüft diese Möglichkeit bereits intern und wird sich ggf. mit weiteren Forderungen nach Verschärfungen an den Gesetzgeber wenden.

1.2 Maßnahmen des Sozialreferates im Überblick

Das Sozialreferat reagierte auf den Trend zur Kurzzeitvermietung mit verschiedenen Maßnahmen, die im Folgenden dargestellt werden:

- Sonderermittlungsgruppe

Die Abteilung Wohnraumerhalt des Amtes für Wohnen und Migration hat im Rahmen eines Pilotprojektes bereits im Frühjahr 2015 aus dem vorhandenen Personalbestand eine Sonderermittlungsgruppe eingerichtet. Durch Personalzuschaltungen ergibt sich derzeit eine Sollstärke von 8 VZÄ. Derzeit sind 7 VZÄ besetzt, 1 VZÄ befindet sich in Ausschreibung.

Der Aufgabenschwerpunkt liegt weiterhin in der Ermittlung und Unterbindung von hotelähnlichen Nutzungen im gesamten Stadtgebiet. Neben der illegalen Nutzung als Ferienwohnung stellen die Zweckentfremdungen durch sogenannte „Medizintouristen“ einen weiteren Aufgabenschwerpunkt dar.

Im Beobachtungszeitraum (2017) wurden 101 Ferienwohnungsnutzungen unterbunden und die Wohneinheiten wieder Wohnzwecken zugeführt.

Ein ausführlicher Erfahrungsbericht hierzu wurde dem Sozialausschuss zuletzt mit den Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 06116 (am 07.07.2016) und Nr. 14-20 / V 05928 (am 09.06.2016) vorgelegt. Eine Fortschreibung erfolgt derzeit. Eine Behandlung ist im Sozialausschuss für die Jahresmitte 2018 geplant.

- Meldeplattform und Öffentlichkeitskampagne

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat dem Sozialreferat mit Beschluss vom 26.07.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08776) ein Budget für eine Öffentlichkeitskampagne zur Verfügung gestellt. Diese ist im Januar 2018 ausgesprochen erfolgreich gestartet.

Durch den kompletten Neuaufbau der Homepage wird umfassend über die Verbote und legalen Möglichkeiten zur Wohnraumnutzung informiert, eine eigene Meldeplattform für die Meldung ungenehmigter Zweckentfremdungen wurde eingerichtet. Begleitet wurde die Einführung durch eine breit angelegte Informationskampagne u.a. mit großflächiger Plakatwerbung. Die Landeshauptstadt München will einerseits die Menschen für das Thema Zweckentfremdung sensibilisieren und andererseits mit der Einrichtung der neuen Meldeplattform im Internet eine einfache, unbürokratische Möglichkeit schaffen, mögliche Zweckentfremdungen anzuzeigen.

Die seit 16.01.2018 laufende Kampagne gegen Zweckentfremdung rückt das Thema noch mehr in das Bewusstsein der Bürgerinnen und Bürger. Bis zum Stichtag 15.02.2018 gingen insgesamt 273 Meldungen ein.

Ein umfassender Erfahrungsbericht darüber erfolgt in einer gesonderten Sitzungsvorlage und wird mit der Fortschreibung der Erfahrungen der Sonderermittlungsgruppe verknüpft (Jahresmitte 2018).

- Durchsetzen der Auskunftspflicht gegenüber Diensteanbietern

Mit dem neuen Art. 4 Satz 2 des Zweckentfremdungsgesetzes wird die Verletzung von Mitwirkungspflichten mit einem Bußgeld bis zu 50.000,- € sanktioniert. Die Ausweitung der Auskunftspflicht auf Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes ermöglicht den Gemeinden nunmehr die dringend notwendigen Anfragen und Nachforschungen bei den Betreibern von Internetportalen.

Das erste Auskunftersuchen ist in die Wege geleitet. Sollten sich die Diensteanbieter weigern, Auskünfte zu erteilen, werden die nun vorhandenen rechtlichen Möglichkeiten offensiv genutzt werden.

Das Sozialreferat strebt derzeit eine Klage gegen Portalbetreiber an, alle Daten von gebuchten Übernachtungen offenzulegen. Es besteht aus Sicht des Sozialreferates der berechnete Generalverdacht und ein hohes Maß an vermuteten Rechtsverstößen (Hinterlaufen von satzungsrechtlichen Vorgaben, steuerrechtliche Vergehen etc.).

- Verschärfung des Vollzuges

Gegen die Vielzahl der ergangenen Nutzungsuntersagungen wurden Klagen vor dem Verwaltungsgericht und vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof erhoben. Diese Fälle mussten jeweils mit großem Aufwand auch seitens der Stabsstelle Recht des Amtes für Wohnen und Migration bearbeitet werden, da sie Vorbildcharakter für die Behandlung ähnlich gelagerter Fallkonstellationen haben. Im Jahr 2017 wurden 92 Gerichtsverfahren erfolgreich abgeschlossen (Vergleich 2016: 22 Gerichtsverfahren).

Über die rechtliche Einschätzung durch die Verwaltungsgerichte besteht daher inzwischen eine weitgehende Rechtssicherheit. Probleme stellt allerdings bis heute der Vollzug der rechtswirksamen Anordnungen dar, wenn die Bescheidsadressaten die Anordnungen des Sozialreferates ignorieren.

Zwangsgelder:

Das Sozialreferat hat die Möglichkeit mit Zwangsgeldern die Erfüllung der Anordnungen durchzusetzen (z.B. Beenden der Vermietung als Ferienwohnung). Aufgrund der mittlerweile entstandenen Rechtssicherheit durch die Bestätigung unseres Verwaltungsvollzuges durch die Gerichte wird kein pauschaler Einstieg bei der Festsetzung der Zwangsgelder mehr festgelegt, sondern die Höhe bemisst sich nach dem wirtschaftlichen Interesse im jeweiligen Einzelfall. Der Verwaltungsvollzug ist Schritt für Schritt an die gerichtlichen Entscheidungen und die veränderten Gegebenheiten (z.B. professionelle Vermarktung von Wohnungen) angepasst. Die Zwangsgelder sind in der Folge schrittweise angehoben worden, in geeigneten Fällen beträgt auch heute das „Anfangszwangsgeld“ bereits 20.000,- €.

Leider verfehlen jedoch auch hohe Zwangsgeldandrohungen in Einzelfällen ihre Wirkung. Vor allem im Bereich Medizintourismus konnte das üblicherweise angedrohte Zwangsgeld

genausowenig zu einer Aufgabe der illegalen Nutzung motivieren, wie die Verhängung hoher Bußgelder. Deshalb wurde in geeigneten Fällen beim Verwaltungsgericht die Anordnung von Ersatzzwangshaft beantragt, um damit die Anordnungen durchzusetzen. In einem Fall wurde auch bereits eine Zwangshaft vollstreckt. Zwei weitere Haftbeschlüsse liegen, vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof bestätigt, bereits vor und werden zeitnah vollstreckt.

Bußgelder:

Bußgelder werden dann für die begangene Ordnungswidrigkeit (z.B. Vermietung als Ferienwohnung) verhängt.

Der Erlass von Bußgeldbescheiden in Höhe von maximal 50.000,- € gilt für den Betrachtungszeitraum bis zum Neuerlass der Zweckentfremdungssatzung (15.12.2017).

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das verhängte Bußgeld immer abhängig ist von der Bedeutung der Ordnungswidrigkeit (z.B. Größe der Wohnung, der Dauer der Zweckentfremdung), dem Vorwurf, der die Täterin bzw. den Täter trifft, und von den wirtschaftlichen Verhältnissen der Täterin oder des Täters.

Die Bußgeldbescheide konnten in Anzahl und Höhe der Festsetzungen deutlich gesteigert werden:

2014	19 Bußgeldbescheide	mit Festsetzungen i. H. v. 97.100,- €
2015	36 Bußgeldbescheide	mit Festsetzungen i. H. v. 129.550,- €
2016	39 Bußgeldbescheide	mit Festsetzungen i. H. v. 396.350,- €
2017	50 Bußgeldbescheide	mit Festsetzungen i. H. v. 851.110,- €

Für 2018 ist aller Voraussicht nach in etwa wieder mit den gleichen Bußgeldhöhen wie im Vorjahr zu rechnen. Die Novellierung des Zweckentfremdungsrechts, durch die künftig Bußgeldbescheide bis zu einer Höhe von maximal 500.000,- € ermöglicht werden, wird sich erst in den Folgejahren auswirken.

Zusammenfassend werden vom Sozialreferat alle gesetzlichen Sanktions- bzw. Zwangsmittel zur Durchsetzung unserer Forderung, nämlich der Beendigung der zweckentfremdungsrechtlichen Nutzung, konsequent angewandt.

1.3 Statistik für das Jahr 2017

Durch die Außendienstmitarbeiterinnen und Außendienstmitarbeiter wurden **21.203 Wohneinheiten überprüft**.

Insgesamt wurden in der Fachabteilung für 2.694 Wohneinheiten Verfahren durchgeführt. **Im Jahr 2017 konnten insgesamt 298 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 19.146 m² Wohnfläche vor einer Zweckentfremdung geschützt werden bzw.**

dem Wohnungsmarkt erfolgreich wieder zugeführt werden. Dabei wurden 77 gewerblich genutzte Wohneinheiten und 120 leerstehende Wohneinheiten wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt. Dazu konnte die Nutzung von 101 Wohneinheiten als Ferienwohnung beendet werden.

Auf Stadtbezirke verteilt ergibt sich folgende Übersicht:
Dem Wohnungsmarkt wieder zugeführte Wohneinheiten:

Stadtbezirk	Gewerbe	Leerstand	Ferienwohnung
1	7	33	9
2	1	4	22
3	2	8	3
4	4	12	2
5	4	2	3
6	1	1	2
7	1	1	7
8	1	1	3
9	12	7	4
10	2	1	5
11			
12	5	1	2
13	3	5	25
14	1		
15	3	1	
16	2		3
17	4	4	4
18	6	4	2
19	6	11	1
20			1
21	4	1	2
22	2	5	
23	2		
24	3	7	
25	1	11	1
Summe	77	120	101

Die jeweiligen Bezirksausschüsse wurden, wie in der Satzung für die Bezirksausschüsse der Landeshauptstadt München festgelegt, in den einzelnen Verfahren beteiligt. Darüber hinaus wurden im Jahr 2017 noch folgende Zweckentfremdungsgenehmigungen erteilt:

Abbruchgenehmigungen:	435 Bescheide	1.075 Wohneinheiten
Nutzungsänderungen:	22 Bescheide	51 Wohneinheiten

Diese Genehmigungen wurden überwiegend gegen die Erstellung von Ersatzwohnraum erteilt. Lediglich für eine Wohneinheit wurde eine einmalige Ausgleichszahlung in Höhe von 200.000,- € geleistet, bei vierzehn Wohneinheiten wurde die gewerbliche Nutzung vorübergehend gegen Zahlung einer laufenden Ausgleichszahlung in Höhe von insgesamt 82.523,- € genehmigt. Die Erhöhung der Ausgleichszahlung zum 01.01.2014 zeigt also die erwünschte Wirkung, die Verfügungsberechtigten sind nicht mehr bereit, den erhöhten Betrag zu leisten und erstellen stattdessen Ersatzwohnraum oder verzichten auf die gewerbliche Nutzung. Die Ausgleichszahlungen werden zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraumes verwendet.

Für 65 Wohneinheiten mussten sogenannte Negativatteste erteilt werden, das heißt, für diese Einheiten sind die zweckentfremdungsrechtlichen Bestimmungen der vorgenannten Satzung nicht anwendbar. Dabei handelte es sich überwiegend um Hausmeisterwohnungen in ansonsten gewerblich genutzten Anwesen und um Wohneinheiten, die bereits seit vor 1972 (Einführung des Zweckentfremdungsverbotes) gewerblich genutzt wurden.

2. Vollzug der Erhaltungssatzungen

Mit dem Instrument der Erhaltungssatzung soll die Modernisierung von Altbauten so gesteuert werden, „dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten bleibt, wenn dies aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist“ (so genannter Milieuschutz). Geplante Modernisierungsmaßnahmen werden daher einer zusätzlichen Genehmigung unterzogen, die das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Abteilung Bestandssicherung erteilt (§ 172 Abs. 1 Ziffer 2 Baugesetzbuch (BauGB)).

Die Zahl der Erhaltungssatzungsgebiete erhöhte sich von 14 Gebieten im Jahr 2013 auf mittlerweile 21 Gebiete (Stand 31.12.2017). Die Abteilung überwacht hier rund 145.000 Wohnungen (zum Vergleich: Im Jahr 2013 waren es noch rund 94.000 Wohnungen).

Insgesamt wurden für 2.509 Wohneinheiten Anträge auf erhaltungssatzungsrechtliche Maßnahmen gestellt.

Im Jahr 2017 wurden für 522 Wohneinheiten Genehmigungen zu Maßnahmen erteilt, die nicht baugenehmigungspflichtig sind (z. B. Grundrissveränderungen, Fenster- und Elektrikerneuerung, Baderneuerungen).

Für baugenehmigungspflichtige Umbaumaßnahmen in 1.987 Wohneinheiten wurde die erhaltungssatzungsrechtliche Zustimmung erteilt (z. B. für den Anbau von Balkonen, den Einbau von Aufzügen und Fassadendämmungen im Rahmen der energetischen Sanierung). Dabei wurde durch ausführliche Beratung der Antragstellerinnen und Antragsteller meist im Vorfeld eine Lösung gefunden, die den Vorschriften der Erhaltungssatzung entspricht. Dies ist aber mit einem hohen Zeitaufwand für Beratung verbunden. Im Jahr 2016 wurden rund 1.700 Beratungsgespräche geführt. Aufgrund ausführlicher Beratungen mussten keine beantragten Maßnahmen abgelehnt werden.

Zudem überwacht die Fachabteilung ca. 5.300 Wohneinheiten für die im Rahmen des Vorkaufsrechts von den neuen Verfügungsberechtigten Abwendungserklärungen abgegeben wurden (Stand 2016 – neue Zahlen werden nachgereicht).

3. Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten

3.1 Ausgangslage

§ 172 Abs. 1 Satz 4 des Baugesetzbuches (BauGB) ermächtigt die Landesregierungen, durch Rechtsverordnung einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Satzungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, den Bereichen der Milieuschutzsatzungen, einzuführen.

Am 04.02.2014 beschloss der Ministerrat der Bayer. Staatsregierung den Erlass der Verordnung zur Stärkung des städtebaulichen Milieuschutzes. Die Wirkungen der Verordnung traten zum 01.03.2014 in Kraft.

Mit der Einführung dieses Genehmigungsvorbehalts für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum im Sinne der Ermächtigung des § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB in Zusammenhang mit Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist noch kein absolutes „Umwandlungsverbot“ verbunden. Vielmehr muss ein besonderes Genehmigungsverfahren durchlaufen werden: Das Grundbuchamt darf ohne Genehmigung oder ggf. Negativattest der Landeshauptstadt München die Bildung/Eintragung von Wohnungseigentum in Erhaltungssatzungsgebieten nicht vollziehen.

Die Genehmigungsvoraussetzungen sind in § 172 Absatz 4 BauGB im Einzelnen geregelt.

Das Gesetz sieht folgende Prüfungen vor:

Zunächst ist zu klären, ob die Genehmigung zwingend erteilt werden muss, weil ein Absehen von einer Aufteilung „auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ... wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist“. Unter diesem Aspekt sind die Fälle zu untersuchen, in de-

nen eine Aufteilung eine realistische Möglichkeit wäre, um ausreichend Mittel für die Sanierung des maroden Wohnhauses zu beschaffen. Im Abs. 4 Satz 3 Nummern 2 bis 6 werden dann konkrete Fallgruppen aufgezählt, in denen gleichfalls eine Genehmigung zu erteilen ist. Diese sind:

§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 BauGB: Das Grundstück gehört zu einem Nachlass und Wohnungseigentum oder Teileigentum soll zugunsten der Miterben oder Vermächtnisnehmer begründet werden.

§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 3 BauGB: Das Wohnungseigentum oder Teileigentum soll zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden.

§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 4 BauGB: Die Genehmigung ist nötig, um Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum zu erfüllen, die vor Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts – durch Vormerkung im Grundbuch gesichert – erworben wurden.

§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 5 BauGB: Das Gebäude wird zu anderen als Wohnzwecken genutzt.

§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB: Der Eigentümer verpflichtet sich, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern.

Auf die Erteilung der Genehmigung in den genannten Fällen besteht ein Rechtsanspruch. Sofern die Genehmigung nicht zu erteilen ist, kann sie versagt werden, um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten.

Der Oberbürgermeister hat im Rahmen der Referentenrunde am 27.01.2014 entschieden, dass das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Abteilung Wohnraumerhalt für den Vollzug des sogenannten Umwandlungsverbotes zuständig ist. Auf Grund einer im Gesetz enthaltenen Genehmigungsfiktion hat die Fachdienststelle nach Bekanntwerden in der Regel nur **einen** Monat Zeit, um ggf. eine Aufteilung in Wohnungseigentum zu untersagen, das heißt den hierzu erforderlichen Verwaltungsakt zu erlassen, der ggf. auch einer gerichtlichen Überprüfung standhält. Zusätzlich sind in jedem Fall ein persönlicher Erörterungstermin und eine Mieteranhörung vorgeschrieben.

3.2 Statistik und Erfahrungsbericht für das Jahr 2017

Im Zeitraum 01.01.2017 bis 31.12.2017 wurden folgende Verfahren bearbeitet:

Anträge: 56 Anwesen mit
 502 Wohneinheiten

Ablehnungen: keine

Genehmigungen: 66 Wohneinheiten

Die Genehmigungen wurden aus folgenden Gründen erteilt:

- bei 8 Wohneinheiten nach § 172 Abs. 4 Nr. 1 und 1a BauGB,
- bei 56 Wohneinheiten Verpflichtungserklärungen nach § 172 Abs. 4 Nr. 6 BauGB und
- bei 2 Wohneinheiten nach § 172 Abs. 4 Nr. 3 BauGB an Familienangehörige.

Für die übrigen Wohneinheiten wurden die Anträge entweder zurückgenommen, es war kein Wohnraum betroffen, die Wohneinheiten befanden sich nicht im Erhaltungssatzungsgebiet oder die Anträge sind noch in Bearbeitung.

Erwartungsgemäß gingen kurz nach Inkrafttreten des Genehmigungsvorbehalts zum 01.03.2014 zahlreiche Anträge ein, die überwiegend mit Ansprüchen Dritter im Sinne des § 172 Abs. 4 Nr. 4 BauGB begründet wurden. Diese wurden aber fast ausnahmslos abgelehnt.

Nach diesem Anfangshoch gingen die Anträge zurück, es werden aber weiterhin stetig Anträge eingereicht. Die Antragsbegründung verlagert sich überwiegend zu § 172 Abs. 4 Nr. 6 BauGB (Verpflichtungserklärung wegen Verkauf an Mieterinnen und Mieter).

Aktuell kann festgestellt werden, dass ohne den Genehmigungsvorbehalt eine große Anzahl von Wohnungen bereits jetzt in Eigentumswohnungen umgewandelt worden wäre. Die Gesetzesintention hat also zu dem gewünschten Effekt geführt.

Mit Schreiben vom 15.12.2017 hat Herr Oberbürgermeister Reiter an das Bayerische Staatsministerium des Inneren appelliert, die befristete Verordnung zu verlängern, da es sich hier um ein wertvolles Instrument des Wohnraumbestandsschutzes handelt. Hierzu liegt seit 22.01.2018 eine Antwort des Bayerischen Innenministers vor, mit der eine Verlängerung der genannten Verordnung zum 28.02.2019 in Aussicht gestellt wird.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, der Frauengleichstellungsstelle, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Bekannt gegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

III. Abdruck von I. mit II.

über D-II-V/SP

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an die Stadtkämmerei

an das Revisionsamt

z.K.

IV. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. An das Sozialreferat, S-III-MI/IK

An die Frauengleichstellungsstelle

An die Vorsitzenden der Bezirksausschüsse 1 – 25

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

z.K.

Am

I.A.