



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Stadtratsfraktion Die Linke / Die PARTEI

Rathaus

Datum: 08.07.2025

Mieten runter - Möbliertes Wohnen auf Zeit unterbinden

Antrag Nr. 20-26 / A 05359 von der Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München vom 13.01.2025, eingegangen am 13.01.2025

Az. D-HA II/V1 6840-3-0380

Sehr geehrte Damen* und Herren*,

nach § 60 Abs. 9 GeschO dürfen sich Anträge ehrenamtlicher Stadtratsmitglieder nur auf Gegenstände beziehen, für deren Erledigung der Stadtrat zuständig ist. Sie beantragen, sicherzustellen, dass möbliertes Wohnen auf Zeit in Erhaltungssatzungsgebieten untersagt wird. Eine entsprechende Genehmigung ist abzulehnen, wenn sich eine solche Vermietungsform im geschützten Gebiet auszubreiten droht und damit die Verdrängungsgefahr erhöht. Dazu sollen bestehende möblierte Vermietungen auf Zeit in Erhaltungssatzungsgebieten untersucht werden und durch gezielte Nutzungsuntersagungen beendet werden.

Dem Sozialreferat obliegt der Vollzug der Erhaltungssatzungen in München.

Der Inhalt des Antrages betrifft deshalb eine laufende Angelegenheit, deren Besorgung nach Art. 37 Abs. 1 GO und § 22 GeschO dem Oberbürgermeister obliegt. Eine beschlussmäßige Behandlung der Angelegenheit im Stadtrat ist daher rechtlich nicht möglich.

Zu Ihrem Antrag vom 13.01.2025 teile ich Ihnen aber Folgendes mit:

Bereits seit sehr langer Zeit ist der Wohnungsmarkt in München äußerst angespannt. Die Landeshauptstadt München nutzt daher alle verfügbaren rechtlichen Möglichkeiten, um Wohnraum zu schützen.

In Bezug auf die konkrete Entwicklung der Mietpreise verfügt die Landeshauptstadt München jedoch allenfalls über mittelbare Möglichkeiten einer Einflussnahme. Die Gestaltung der mietrechtlichen Bestimmungen obliegt dem Bundesgesetzgeber.

Auf vorhandene Missstände weist die Landeshauptstadt München bei entsprechendem Bedarf – dies führen auch Sie in Ihrem Antrag an – die hierfür auf Bundesebene zuständigen Stellen hin, um auf eine entsprechende Besserung der Rechtslage hinzuwirken.

Erhaltungssatzungen

Eine der Landeshauptstadt München zur Verfügung stehende Möglichkeit der Einflussnahme auf bestehenden Wohnraum ist der Erlass von Erhaltungssatzungen. Bereits seit dem Jahr 1987 wird diese Möglichkeit in München genutzt, um einer Verdrängungsgefahr entgegenzuwirken und auf diese Weise die Bevölkerung zu schützen. Rechtsgrundlage für den Vollzug von Erhaltungssatzungen ist § 172 Baugesetzbuch (BauGB).

Ziel einer Erhaltungssatzung ist es, die Zusammensetzung der gebietsspezifischen Wohnbevölkerung zu erhalten.

Daher bedürfen in Erhaltungssatzungsgebieten grundsätzlich alle Maßnahmen einer Genehmigung, die geeignet sind, die – in Erhaltungssatzungsgebieten ohnehin bereits erhöhte – Verdrängungsgefahr noch weiter zu erhöhen.

In § 172 BauGB ist eine explizite Genehmigungspflicht vorgesehen für den Rückbau (Abbruch), die Änderung und die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage (vgl. § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Darüber hinaus unterliegt in München auch die Begründung von Wohnungseigentum einer Genehmigungspflicht (sog. Umwandlungsverbot).

Versagt werden darf eine erhaltungssatzungsrechtliche Genehmigung nur, wenn für eine Maßnahme (Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung oder eine Umwandlung) aufgrund der Besonderheiten des jeweiligen Sachverhalts kein Rechtsanspruch besteht und diese daher geeignet ist, dem Schutzzweck der Erhaltungssatzung zuwiderzulaufen.

Bei der Ausstattung von Wohnräumen mit Möbeln/Einrichtungsgegenständen und einer anschließenden Vermietung der betreffenden Wohnung in möbliertem Zustand handelt es sich nicht zwangsläufig um eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung im Sinne des § 172 BauGB.

Infolgedessen ist die bloße Vermietung einer (möblierten) Wohnung dem Grunde nach von Gesetzes wegen erhaltungssatzungsrechtlich nicht von vornherein genehmigungspflichtig.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde um eine Einschätzung gebeten und führt diesbezüglich aus:

„Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission [teilt] mit, dass ein bauaufsichtliches Einschreiten in den hier angesprochenen Fallkonstellationen nicht möglich ist. Baurechtlich versteht man nach ständiger Rechtsprechung unter dem Nutzungsbegriff „Wohnen“ eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthaltes. Dies wird durch die Möblierung der Wohnung allein nicht in Frage gestellt, d. h. es liegt im baurechtlichen Sinne allein durch die möblierte Vermietung keine andere Nutzung als Wohnen vor.“

Um eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung könnte es sich hingegen handeln, wenn der Wohnraum (ob möbliert oder unmöbliert) nicht regulär zu Wohnzwecken, sondern zur lediglich kurzfristigen Unterbringung häufig wechselnder Personen dienen soll und entsprechend einer solchen Nutzung angeboten und vermietet wird (z. B. Ferienwohnungsnutzung, Wohnen auf Zeit).

Vollzug in Berlin

Das in Ihrem Antrag angeführte Rechtsgutachten zum erhaltungssatzungsrechtlichen Vollzug in Berlin ist dem Sozialreferat bekannt. Darüber hinaus verfolgt das Sozialreferat selbstverständlich mit großem Interesse kontinuierlich die aktuelle Entwicklung rechtlicher Gegebenheiten und ist ferner mit anderen Stadtverwaltungen im Austausch, um den hiesigen Vollzug gegebenenfalls anzupassen.

Das in Rede stehende, vom Berliner Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf in Auftrag gegebene Rechtsgutachten, kommt hinsichtlich des Vollzugs von Erhaltungssatzungen im Kern zu dem Schluss, dass eine Nutzung von Wohnraum, die kein reguläres Wohnen darstellt (wie Wohnen auf Zeit oder eine Vermietung sog. Services Apartments, die Zusatzleistungen im Zusammenhang mit dem Aufenthalt anbieten), dem Grunde nach eine Nutzungsänderung nach § 172 BauGB darstellt und einer Genehmigungspflicht unterliegt. Eine solche könne dem Grunde nach mittels erhaltungssatzungsrechtlicher Vorschriften unterbunden werden.

Nach Auskunft des Berliner Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf existiert bislang keine Rechtsprechung in Bezug auf diesen dortigen Vollzug.

Vollzug in München

Dass Wohnraum nicht regulär vermietet, sondern in verschiedenen Ausgestaltungen lediglich für einen kurzfristigen Zeitraum an häufig wechselnde Personen vermietet wird, ist in München ein im gesamten Stadtgebiet seit langer Zeit zu beobachten.

Das Sozialreferat verfolgt derartige Wohnraumnutzungen und wirkt gegebenenfalls auf deren Beendigung hin.

Dies erfolgt jedoch nicht auf Grundlage erhaltungssatzungsrechtlicher Bestimmungen, sondern durch Anwendung des Zweckentfremdungsrechts.

Nach § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 der maßgeblichen Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) liegt eine Zweckentfremdung vor, wenn der Wohnraum mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird.

Die Bezeichnung „Fremdenbeherbergung“ meint grundsätzlich jegliche Unterbringungsformen, die nicht einer regulären, langfristigen Wohnnutzung entsprechen (wie etwa dem in Ihrem Antrag beschriebenen Wohnen auf Zeit).

In Bezug auf die Thematik Wohnen auf Zeit entschied der Bayerische Verwaltungsgerichtshof, dass eine zweckentfremdungsrechtliche Nutzungsänderung nicht zwangsläufig vorliegt, wenn – trotz einer nur für einen bestimmten Zeitraum vorgesehenen Nutzung – eine Wohnnutzung (nicht jedoch eine gewerbliche Vermietung zum Zwecke der Fremdenbeherbergung) in den Räumlichkeiten stattfindet. Eine solche Wohnnutzung liegt wiederum dann vor, wenn in einer Wohnung (weitere) Personen leben, die jeweils über ein eigenes Schlafzimmer verfügen, das eine hinreichende Rückzugsmöglichkeit ins Private gestattet, während der übrige Wohnraum nebst Küche, Bad und Flur gemeinsam genutzt werden (Az. 12 B 23.2195).

Im Jahr 2024 wurden durch den Vollzug des Zweckentfremdungsrechts insgesamt 137 illegale Zweckentfremdungen in Bezug auf Fremdenbeherbergungs- oder andere Kurzzeitnutzungen beendet und die Wohnungen wieder einer Wohnnutzung zugeführt (hierzu und für weitere Informationen siehe Sitzungsvorlage Nr. 20-26 V / 16551).

Fazit

Das Sozialreferat geht im Rahmen laufender Vollzugspraxis seit geraumer Zeit gegen jegliche Verwendung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken vor, wie beschrieben auch gegen das in vorliegendem Antrag genannte (möblierte) Wohnen auf Zeit, sofern es sich im konkreten Sachverhalt um eine zweckfremde Nutzung des Wohnraums handelt.

Mit dem Zweckentfremdungsrecht steht ein starkes und langjährig bewährtes rechtliches Instrument zur Verfügung, um möbliertes Wohnen auf Zeit – bei dem es sich nicht um eine reguläre Wohnnutzung handelt – im gesamten Stadtgebiet und damit auch in Erhaltungssatzungsgebieten zu unterbinden.

Im Rahmen des Vollzugs stehen dem Sozialreferat umfangreiche Befugnisse zur Aufdeckung und Unterbindung rechtswidriger Nutzungen zur Verfügung, wie beispielsweise ein explizites Auskunftsrecht oder ein Betretungsrecht der jeweiligen Räumlichkeiten.

Daher sieht das Sozialreferat mit dem in rechtssicherer Weise zur Verfügung stehenden und in kontinuierlichem Vollzug angewandten Zweckentfremdungsrecht weitaus höhere Erfolgchancen, entsprechende Nutzungen zeitnah zu beenden, als auf Grundlage des Erhaltungssatzungsrechts.

Ich hoffe, auf Ihr Anliegen hinreichend eingegangen zu sein. Ich gehe davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dorothee Schiwy
Berufsmäßige Stadträtin