



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Stadtratsfraktion CSU mit FREIE WÄHLER

Rathaus

Datum: 29.08.2025

Baugenehmigung umfasst Zweckentfremdungsgenehmigung

Antrag Nr. 20-26 / A 05109 von Herrn StR Alexander Reissl
vom 16.09.2024, eingegangen am 16.09.2024

Az. D-HA II/V1 6024-22-0129

Sehr geehrter Herr Stadtrat Reissl,

nach § 60 Abs. 9 GeschO dürfen sich Anträge ehrenamtlicher Stadtratsmitglieder nur auf Gegenstände beziehen, für deren Erledigung der Stadtrat zuständig ist.

Sie beantragen, dass die Baugenehmigung der Lokalbaukommission in Zukunft auch die Genehmigung der Zweckentfremdung durch Abriss umfassen soll, wenn auf dem bereits bebauten Grundstück durch Abriss und Neubau mehr Wohnraum (Fläche und/oder Wohneinheiten) entsteht. Die Lokalbaukommission soll das Sozialreferat entsprechend unterrichten.

Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, ist für den Vollzug der städtischen Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungssatzung, ZeS) zuständig [§ 2 Abs. 1 ZeS].

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.

Der gegenständliche Antrag bezieht sich inhaltlich auf eine Änderung des Vollzuges, von der potenziell zwei Referate betroffen wären (das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Sozialreferat). Dies erforderte eine entsprechende inhaltliche Abstimmung.

Für die gewährte Fristverlängerung zur Beantwortung Ihres Antrages bedanke ich mich.

Zu Ihrem Antrag vom 16.09.2024 teile ich Ihnen in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes mit:

Das Baurecht und das Zweckentfremdungsrecht sind zwei dem Grunde nach unabhängig voneinander bestehende und daher auch grundsätzlich unabhängig voneinander zu vollziehende Rechtsgebiete.

Der Prüfumfang eines Baugenehmigungsverfahrens wird durch die Bayerische Bauordnung (BayBO) verbindlich geregelt.

Nach Art. 68 Abs. 1 BayBO ist die Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfen sind. Das Zweckentfremdungsrecht gehört dabei jedoch nicht zu den Vorschriften, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind. Eine Änderung oder Erweiterung dieses Prüfumfanges seitens der Lokalbaukommission als Bauaufsichtsbehörde ist daher nicht möglich.

Darüber hinaus wird, anders als in Ihrem Antrag ausgeführt, eine Zweckentfremdungsgenehmigung nicht zwangsläufig immer dann erteilt, wenn im Zuge eines Abbruchs neuer Wohnraum erstellt wird. Vielmehr müssen für eine Genehmigungsfähigkeit stets die Anforderungen an ein beachtliches und verlässliches Ersatzwohnraumangebot (§ 7 Abs. 2 und 3 ZeS) kumulativ erfüllt werden. Hierzu gehört etwa, dass der Ersatzwohnraum in München geschaffen werden muss, nicht kleiner als der abzubrechende Wohnraum sein darf und dem Wohnungsmarkt so wie der abzubrechende Wohnraum zur Verfügung stehen muss.

Auch dem Sozialreferat ist selbstverständlich ein – wo rechtlich zulässig und sinnhaft – möglichst unbürokratisch handhabbarer Vollzug wichtig. Vor diesem Hintergrund wurden alternative Möglichkeiten zur Vereinfachung der bestehenden Verfahren geprüft.

Im Ergebnis hat das für den Vollzug des Zweckentfremdungsrechts zuständige Amt für Wohnen und Migration einen Verfahrensvorschlag konzipiert, um die zweckentfremdungsrechtliche Handhabung von Abbrüchen in Zukunft unbürokratischer zu gestalten und damit zu vereinfachen.

Diese Konzeption sieht inhaltlich Folgendes vor:

Der Abbruch von Wohnraum soll zukünftig zweckentfremdungsrechtlich dem Grunde nach in vielen Fällen verfahrensfrei gestellt werden.

Das bedeutet, dass ein Abbruch von Wohnraum zwar auch weiterhin den Tatbestand einer Zweckentfremdung erfüllt, jedoch bei Vorliegen gewisser Voraussetzungen keiner entsprechenden Genehmigung mehr bedarf.

Eine Zweckentfremdungsgenehmigung ist nach diesem Konzept nicht mehr erforderlich, wenn im Zusammenhang mit einem erfolgten Abbruch neuer Wohnraum geschaffen wird und zugleich bestimmte Voraussetzungen prüfbar erfüllt sind.

Im Kern sollen sich diese Voraussetzungen inhaltlich an den bereits oben angegebenen bereits bestehenden zweckentfremdungsrechtlichen Anforderungen an ein beachtliches und verlässliches Ersatzwohnraumangebot orientieren (§ 7 Abs. 2 und 3 ZeS).

Eine Ausnahme von der zuvor dargestellten Verfahrensfreistellung ist für Wohnraum geplant, der in Erhaltungssatzungsgebieten abgebrochen wird.

In diesen Gebieten unterliegt bestehender Wohnraum einem gesonderten Schutz. Ein Abbruch ist daher von Gesetzes wegen genehmigungspflichtig (vgl. § 172 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch [BauGB]). Hier wäre dann wie bisher zu verfahren.

Damit das beschriebene Konzept einer Verfahrensfreistellung praktisch zur Anwendung gelangen kann, ist zwingend eine Änderung bzw. eine Ergänzung der Zweckentfremdungssatzung erforderlich.

Derzeit erfolgt im Sozialreferat die detaillierte Ausgestaltung der dargestellten grundsätzlichen Genehmigungsfreiheit. Der Stadtrat wird mit der Entscheidung über eine entsprechende Satzungsänderung befasst werden.

Unabhängig von dieser Thematik wird absehbar im Frühjahr 2026 bedingt durch die Einführung eines Registrierungsverfahrens für Ferienwohnungen (siehe hierzu auch Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16551) eine Änderung der Zweckentfremdungssatzung notwendig sein.

Aus verwaltungsökonomischen Gründen und um eine Mehrfachbefassung des Stadtrates mit dem Satzungstext zu vermeiden, sieht das Sozialreferat vor, dem Stadtrat im Zuge dessen die Aufnahme der beschriebenen Verfahrensfreistellung zur Entscheidung vorzulegen.

Im Vorgriff hierzu sind noch weitere Abstimmungen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung nötig. Entsprechende Gespräche finden bereits statt.

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