

**Erhaltungssatzung erweitern. Langzeitvermietung
ausschließlich an Privatpersonen**

Empfehlung Nr. 20-26 / E 02823 der Bürgerversammlung des
04. Stadtbezirkes Schwabing West
vom 25.06.2025

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18240

1 Anlage

**Beschluss des Bezirksausschusses des 04. Stadtbezirkes Schwabing-West
vom 26.11.2025**

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">• Empfehlung Nr. 20-26 / E 02823 des 04. Stadtbezirkes Schwabing-West vom 25.06.2025
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">• Langzeitvermietung in Erhaltungssatzungsgebieten ausschließlich an Privatpersonen
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">• Von der Sachbehandlung - laufende Angelegenheit gem. § 22 Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München - und den Ausführungen des Sozialreferats wird Kenntnis genommen.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">• Erhaltungssatzung
Ortsangabe	<ul style="list-style-type: none">• Stadtbezirk 04 Schwabing-West• Herzogstraße 86, 80796 München

**Erhaltungssatzung erweitern. Langzeitvermietung
ausschließlich an Privatpersonen**

Empfehlung Nr. 20-26 / E 02823 der Bürgerversammlung des
04. Stadtbezirkes Schwabing West
vom 25.06.2025

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18240

1 Anlage

**Beschluss des Bezirksausschusses des 04. Stadtbezirkes Schwabing-West
vom 26.11.2025**
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des 04. Stadtbezirkes hat am 25.06.2025 die anliegende Empfehlung beschlossen (Anlage).

Inhalt der Empfehlung ist die Ergänzung von Erhaltungssatzungen dahingehend, dass Vermietungen ausschließlich an natürliche Personen (nicht jedoch an juristische Personen wie z. B. Firmen) erfolgen dürfen.

Die Empfehlung betrifft einen Vorgang, der nach Art. 37 Abs. 1 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) und § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München (GeschO) zu den laufenden Angelegenheiten zu zählen ist.

Da es sich um eine Empfehlung der Bürgerversammlung handelt, muss diese nach Art. 18 Abs. 4 Satz 1 GO und § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung vom Stadtrat bzw. vom Bezirksausschuss und gemäß § 9 Abs. 4, 2. Spiegelstrich Bezirksausschusssatzung vom Bezirksausschuss behandelt werden.

Der Beschluss des Bezirksausschusses hat jedoch gegenüber der Verwaltung nur empfehlenden Charakter.

1 Allgemein

Ein seit langer Zeit bestehendes oberstes Ziel der Landeshauptstadt München ist es, für die Münchner Bürger*innen bezahlbaren Wohnraum zu erhalten.

So engagiert sich die Landeshauptstadt München in hohem Maße, um preiswerten Wohnraum zu erhalten, den städtischen Wohnungsbestand auszuweiten und den Neubau von Wohnraum zu fördern. Am 21.12.2022 wurde von der Vollversammlung des Stadtrats das aktuelle wohnungspolitische Handlungsprogramm beschlossen („Wohnen in München VII“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705).

1.1 Erhaltungssatzungen

Mit dem Instrument der Erhaltungssatzungen wird in München bereits seit dem Jahr 1987 die Modernisierung von bestehenden (Wohn-) Gebäuden so gesteuert, dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten bleibt und somit auch bezahlbarer Wohnraum gesichert wird, wenn dies aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist (so genannter Milieuschutz, § 172 Abs. 1 Ziffer 2 Baugesetzbuch [BauGB]).

Geplante bauliche Maßnahmen (wie z. B. Modernisierungsmaßnahmen) sowie der Abbruch und die Nutzungsänderung von Wohnraum werden daher einer zusätzlichen Genehmigungspflicht unterzogen, über die das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration entscheidet.

Eine Genehmigung wird regelmäßig nicht erteilt für jegliche bauliche Maßnahmen, die den jeweiligen Wohnraum in übermäßigem Maße aufwerten würden (Verbot von „Luxussanierungen“).

Modernisierungsmaßnahmen, die zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards bzw. der Anpassung, an die gesetzlich festgelegten baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen dienen, müssen indes genehmigt werden.

Bei einer Erhaltungssatzung handelt es sich um ein städtebauliches Instrument, das nicht dem individuellen Schutz der Mieterschaft oder dem Zweck einer Wohnraumbewirtschaftung dient.

In Gebieten, für die eine Erhaltungssatzung erlassen wurde, wird aufgrund der oben genannten Einschränkungen bei baulichen Maßnahmen an bestehendem Wohnraum sichergestellt, dass die in Erhaltungssatzungsgebieten ohnehin bereits hohe Verdrängungsgefahr nicht noch weiter befördert wird.

Derzeit (Stand Oktober 2025) gelten in München 36 Erhaltungssatzungen. Insgesamt befinden sich etwa 202.400 Wohnungen im räumlichen Umgriff dieser Satzungen. Auf diese Weise profitieren rund 350.600 Einwohner*innen vom Schutz dieses rechtlichen Instrumentes.

Inhalt einer Erhaltungssatzung

Bei Erhaltungssatzungen handelt es sich zwar um im Rahmen des Selbstverwaltungsrechts von der Landeshauptstadt München erlassene, kommunale Vorschriften, jedoch darf der Inhalt dieser Satzungen den Bestimmungen der übergeordneten Rechtsgrundlage im Baugesetzbuch nicht zuwiderlaufen.

Der zulässige Regelungsinhalt einer Erhaltungssatzung ist wiederum in § 172 BauGB abschließend normiert:

Demnach darf in einer Erhaltungssatzung festgelegt werden, dass die Änderung, die Nutzungsänderung und der Rückbau (Abbruch) einer baulichen Anlage einer Genehmigungspflicht unterliegen (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Eine Regelung in einer Erhaltungssatzung, an welchen Personenkreis die Vermietung einer Wohnung erfolgen darf und an welchen nicht, ist hingegen nicht Gegenstand des vorgenannten gesetzlichen Kriterienkataloges und ist insofern rechtlich unzulässig.

Für die Begründung von Mietverhältnissen gelten damit auch in Erhaltungssatzungsgebieten grundsätzlich die Maßgaben des auf Bundesebene im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelten Mietrechts.

Aus den oben dargestellten rechtlichen Gründen darf der Intention der mit dieser Sitzungsvorlage zu behandelnden Bürgerversammlungsempfehlung – einer erhaltungssatzungsrechtlichen Steuerung, an welchen Personenkreis eine Wohnung vermietet wird – nicht entsprochen werden.

2 Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Bereits seit 1972 besteht in München das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum. Demnach ist jegliche Verwendung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken grundsätzlich unzulässig und bedarf einer Genehmigungspflicht.

Rechtsgrundlagen sind das Bayerische Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) und die städtische Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS).

Vollzugsbehörde ist ebenfalls das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration.

Zwar enthält auch das Zweckentfremdungsrecht keine Vorschriften zur Wohnraumbewirtschaftung, insofern sind auch auf Grundlage dieses Rechtsgebiets Maßgaben, an welchen Personenkreis eine Vermietung (nicht) erfolgen darf unzulässig.

In diesem Zusammenhang: Mit der Vermietung von Wohnraum an eine juristische Person wie z. B. eine Firma geht nicht zwangsläufig eine Zweckentfremdung von Wohnraum einher. Vielmehr müssen stets die Besonderheiten des Einzelfalles gewürdigt werden.

Jedoch ist in den zweckentfremdungsrechtlichen Bestimmungen ausgestaltet, welches Maß der Nutzung von Wohnraum zulässig ist und welches nicht.

So liegt nach § 4 Abs. 1 Satz 2 ZeS eine Zweckentfremdung insbesondere dann vor, wenn der Wohnraum zu mehr als 50 % der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird.

Die Verwendung einer Wohnung zur Unterbringung von Personen, die sich berufsbedingt in München aufhalten (Nutzung als sog. Arbeiter*innenunterkunft) kann eine grundsätzlich unzulässige Zweckentfremdung von Wohnraum darstellen, sofern es sich nicht um eine langfristige Wohnnutzung handelt, sondern um eine zeitlich befristete bloße Unterbringung von Personen.

Eine Nutzung als Wohnraum, im Gegensatz zur Kurzzeitvermietung, liegt in der Regel ab drei Monaten dauerhafter Nutzung vor. Des Weiteren muss ein Mietvertrag vorliegen, der in der Regel ohne Serviceleistungen ergänzt ist.

Es sind hierbei wie erwähnt stets die Umstände des jeweiligen Sachverhalts zu würdigen.

Anwesen Herzogstraße 86

Das in der behandlungsgegenständlichen Bürgerversammlungsempfehlung genannte Anwesen Herzogstraße 86 und das dort angegebene Unternehmen sind dem Sozialreferat bekannt.

Die zweckentfremdungsrechtliche Bewertung der Wohnraumnutzungen im Anwesen Herzogstraße 86 ist momentan (Oktober 2025) Gegenstand einer laufenden Überprüfung.

Gegebenenfalls – im Falle festgestellter illegaler zweckfremder Nutzungen – wirkt das Sozialreferat mit verwaltungsrechtlichen Mitteln (Erlass zwangsgeldbewehrter Anordnungen) auf eine Beendigung der Zweckentfremdung hin.

Darüber hinaus stellt eine ungenehmigte Zweckentfremdung eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld in Höhe von bis zu 500.000 Euro je Wohneinheit geahndet werden kann.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Nitsche, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, der Stadtkämmerei, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Migrationsbeirat und dem Sozialreferat/Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Von der Sachbehandlung – laufende Angelegenheit gem. § 22 GeschO – und den Ausführungen des Sozialreferats (Erhaltungssatzungen, Zweckentfremdungsverbot und dem Sachverhalt zum Anwesen Herzogstraße 86) wird Kenntnis genommen.
2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 02823 der Bürgerversammlung des 04. Stadtbezirkes vom 25.06.2025 ist damit gem. Art. 18 Abs. 4 GO behandelt.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des 04. Stadtbezirkes Schwabing-West der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Gesa Tiedemann

Dorothee Schiwy
Berufsmäßige Stadträtin

IV. Wv. Sozialreferat/S-GL-AV/B

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss des 04. Stadtbezirkes Schwabing West
An das Revisionsamt
An die Gleichstellungsstelle für Frauen
An das Sozialreferat, Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität
z. K.

V. An das Direktorium HA II/BAG-Mitte (3-fach)

- ☐ Der Beschluss des Bezirksausschusses kann vollzogen werden.
- ☐ Der Beschluss des Bezirksausschusses kann/soll nicht vollzogen werden
(Begründung siehe Beiblatt)
- ☐ Der Beschluss des Bezirksausschusses ist rechtswidrig (siehe Beiblatt).
Es wird gebeten, die Entscheidung des Oberbürgermeisters einzubinden.

Am