

Übersicht der Satzungsänderungen

Neuer bzw. geänderter Wortlaut	Erläuterungen
<p>Änderung: § 2 Abs. 2 (2) Zum Vollzug gehören die Überwachung des Verbots einschließlich notwendiger Ermittlungen, der Erlass von Anordnungen zur Wiederherstellung eines rechtmäßigen Zustands, die Erteilung einer Genehmigung oder eines Negativattests sowie die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten (Art. 1, 2, 2a, 3, 4 und 5 ZwEWG, § 87 Zuständigkeitsverordnung § 1 der Verordnung über die Zuständigkeiten im Ordnungswidrigkeitenrecht).</p> <p>Neu ergänzt: § 5 Abs. 1a bis 1d (1a) Einer Zweckentfremdungsgenehmigung bedarf es nicht für die Zweckentfremdung durch Abbruch nach § 4 Absatz 1 Nr. 5, soweit der Wohnraum durch Ersatzwohnraum kompensiert wird und dieser folgende Voraussetzungen erfüllt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Ersatzwohnraum wird im Gebiet der Landeshauptstadt München geschaffen, 2. der Ersatzwohnraum wird von der*dem Inhaber*in des abgebrochenen Wohnraums geschaffen, 3. der Ersatzwohnraum wird in zeitlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen (kein Ersatzwohnraum „aus dem Bestand“ oder „auf Vorrat“), 4. der neu zu schaffende Wohnraum darf nicht kleiner als der zweckzuentfremdende Wohnraum sein und diesen im Standard nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise unterschreiten, 5. der Ersatzwohnraum steht dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung wie vorher der zweckzuentfremdende Wohnraum. <p>Der Abbruch des Wohnraums ist der Vollzugsbehörde (Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration) innerhalb eines Monats nach erfolgtem Abbruch schriftlich anzuzeigen.</p> <p>(1b) Die Verfahrensfreiheit nach Abs. 1a gilt nicht, soweit es sich um Wohnraum innerhalb eines Erhaltungssatzungsgebiets handelt. Der Abbruch unterliegt hier weiterhin der Genehmigungspflicht.</p>	<p>Aktualisierung der Rechtsgrundlagen</p> <p>Aufnahme der grundsätzlichen Verfahrensfreiheit für den Abbruch von Wohnraum</p>

(1c) Die Verfahrensfreiheit nach Abs. 1a entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen nach dieser Satzung und lässt die Befugnisse nach §§ 12, 13 und 14 unberührt.

(1d) § 5 Abs. 4 gilt entsprechend. Änderungen der Eigentumsverhältnisse oder Planänderungen vor Bezugsfertigkeit sind der Vollzugsbehörde (Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration) schriftlich anzuzeigen.

Änderung: § 5 Abs. 2

(2) Eine Genehmigung ist zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche ~~Belange~~ ~~Interessen~~ oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen.

Neu ergänzt: § 5 Abs. 4 Satz 2

(4) Die Genehmigung wirkt für und gegen die*den Rechtsnachfolger*in; das Gleiche gilt auch für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben. Die Erteilung einer Genehmigung erfolgt unabhängig von der Beantragung oder Erteilung einer Registrierungsnummer nach § 5a.

Geändert: § 5 Abs. 5 Satz 1

(5) Über den Antrag auf Erteilung einer Zweckentfremdung nach Abs. 1 bis 3 entscheidet die Gemeinde nach Vorliegen aller Unterlagen innerhalb einer Frist von ~~zwölf~~ drei Monaten

Neu ergänzt: § 5a

§ 5a Registrierungsverfahren für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften über Online-Plattformen;
Registrierungspflicht

(1) Auf Grundlage des Art 2a ZwEWG und der Verordnung (EU) 2024/1028 ist für das Anbieten von kurzfristigen Vermietungen von Unterkünften über Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften im Gebiet der Landeshauptstadt München die Durchführung eines Registrierungsverfahrens erforderlich.

(2) Eine Dienstleistung der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften nach Absatz 1 liegt nach Art. 2a Abs. 1 Satz 2 ZwEWG vor, wenn eine Einheit vom Gastgeber regelmäßig oder vorübergehend für einen Zeitraum von bis zu sechs Monaten ohne Unterbrechung gegen Entgelt vermietet wird, unabhängig davon, ob die Vermietung gewerblich oder nichtgewerblich erfolgt.

(3) Der Gastgeber ist auf der Grundlage des Art. 2a Abs. 5 ZwEWG verpflichtet, die Einheit über ein bereitgestelltes Online-Verfahren zu registrieren, bevor er diese über eine Online-Plattform für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften anbietet (Registrierungspflicht). Hierzu wird auf die Internetseite der Landeshauptstadt München verwiesen.

Redaktionelle Änderung

Aufnahme aufgrund gesetzlicher Regelung in Art. 2 Abs. 1 Satz 3 ZwEWG

Änderung aufgrund Entscheidung des BayVGH

Regelung des Registrierungsverfahrens für Kurzzeitnutzungen

(4) Der Gastgeber ist auf der Grundlage des Art. 2a Abs. 5 Satz 2 ZWEWG verpflichtet, die nach der Registrierung nach Abs. 3 erhaltene Registrierungsnummer auf der Online-Plattform für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften anzugeben.

(5) Hinsichtlich der Begriffsbestimmungen wird auf Art. 3 der Verordnung (EU) 2024/1028 verwiesen.

(6) Im Übrigen gelten die Bestimmungen in Art. 2a ZWEWG.

Entfall: § 7 Abs. 2 Nr. 5 Satz 2

Der Ersatzwohnraum steht dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung wie vorher der zweckzuentfremdende Wohnraum. ~~Familiengerechter Wohnraum darf nur durch ebensolchen Wohnraum ersetzt werden.~~

Entfall aufgrund Entscheidung des BayVGH

Neu ergänzt: § 12 Abs. 1 Satz 1

(1) Auf der Grundlage des Art. 3 Absatz 1 Satz 1 ZWEWG haben die dinglich Verfügungsberechtigten, Besitzer*innen, Verwalter*innen, Vermittler*innen sowie Energie- und Wasserversorger der Behörde im Einzelfall bei Vorliegen von tatsächlichen Anhaltspunkten, dass ein Verstoß gegen die zweckentfremdungsrechtlichen Bestimmungen vorliegt, die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vollständig vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften des Gesetzes und dieser Satzung zu überwachen.

Aufnahme aufgrund gesetzlicher Regelung in Art. 3 Abs. 1 Satz 1 ZWEWG

Entfall: § 12 Abs. 1 Satz 6

~~Satz 1 gilt auch für Dienstanbieter*innen im Sinne des Telemediengesetzes.~~

Entfall aufgrund des Entfalls der Rechtsgrundlage in Art 3 Abs. 1 ZWEWG

Geändert: § 12 Abs. 1 Satz 3

Sie haben dazu auch den von der ~~Stadt~~ Landeshauptstadt beauftragten Personen zu ermöglichen, zu angemessener Tageszeit Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten.

Redaktionelle Änderung

Geändert: § 14 Abs. 1

(1) Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann nach Art. 4 ~~Satz Abs.~~ 1 ZWEWG belegt werden, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke verwendet oder überlässt.

Anpassung an die gesetzlichen Regelungen im ZWEWG

<p>Geändert / neu ergänzt: § 14 Abs. 2 (2) Mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro kann nach Art. 4 Satz Abs. 2 ZwEWG belegt werden, wer</p> <ol style="list-style-type: none">1. entgegen § 12 Abs. 1 ZeS Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt,2. entgegen § 5a Abs. 3 eine Einheit nicht registriert, bevor er diese über Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften anbietet,3. entgegen § 5a Abs. 4 die Registrierungsnummer auf der Online-Plattform für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften nicht angibt,4. entgegen einer vollziehbaren Anordnung nach Art. 2a Abs. 8 Satz 2 ZwEWG Informationen nicht vorlegt sowie Angebote zu Einheiten, die ohne Registrierungsnummer, mit ungültiger Registrierungsnummer oder unter Missbrauch einer Registrierungsnummer angeboten werden, nicht entfernt,5. entgegen einer vollziehbaren Anordnung nach Art. 6 Abs. 4 der Verordnung (EU) 2024/1028 Informationen nicht vorlegt oder entgegen einer vollziehbaren Anordnung nach Art. 6 Abs. 3, 4 oder Abs. 6 der Verordnung (EU) 2024/1028 Angebote zu Einheiten nicht entfernt oder den Zugang dazu nicht sperrt.	<p>Anpassung an die gesetzlichen Regelungen im ZwEWG</p>
---	--