

DIE NEUE ZWECKENTFREMDUNGSSATZUNG FÜR WOHNRAUM

MÜNCHEN WÄCHST UND WÄCHST. INZWISCHEN HAT DIE STADT BEREITS MEHR ALS 1,6 MILLIONEN EINWOHNER. DIE NACHFRAGE NACH WOHNRAUM ÜBERSTEIGT DAS ANGEBOT BEI WEITEM. ALS WICHTIGES INSTRUMENT ZUR SICHERUNG DES WOHNUNGSBESTANDES DIENT DER STÄDTISCHEN WOHNUNGSPOLITIK SEIT JAHRZEHNEN DAS SOG. ZWECKENTFREMDUNGSVERBOT. DER MÜNCHNER STADTRAT HAT NUN EINE NEUE ZWECKENTFREMDUNGSSATZUNG FÜR WOHNRAUM BESCHLOSSEN, DIE MIT WIRKUNG AB DEM 01.08.2026 DIE BISHERIGEN REGELUNGEN ÄNDERT UND ERGÄNZT. NACHFOLGEND WERDEN DIE WICHTIGSTEN ÄNDERUNGEN KURZ VORGESTELLT. Text: Rechtsanwalt Dr. Enno Engbers, München

R

REGISTRIERUNGSPFLICHT FÜR VERMIETUNGEN ÜBER INTERNETPORTALE

Wie bisher darf die selbst genutzte Wohnung für bis zu insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr (auch auf mehrere kürzere Zeiträume verteilt) als Ferienwohnung angeboten werden. Für längere Zeiträume ist eine Zweckentfremdungsgenehmigung einzuholen. Dies gilt jedoch nicht, wenn in der selbst genutzten Wohnung nur ein Zimmer vermietet wird. Unabhängig hiervon muss aber künftig jede Unterkunft, die über ein Internetportal zur Kurzzeitmiete angeboten wird, vorab online beim Sozialreferat registriert werden. Die Registrierung ist kostenlos und auch erforderlich, wenn die Vermietung für weniger als acht Wochen im Kalenderjahr erfolgen soll. Die Pflicht gilt nicht nur für Eigentümer, sondern auch für Mieter, die ihre Wohnung (mit Erlaubnis des Vermieters) ganz oder teilweise über ein Internetportal untervermieten. Die Registrierungsnummer der Unterkunft muss im Online-Inserat angegeben werden. Die Betreiber der Vermietungsportale sind verpflichtet, die Vermietungsdaten turnusgemäß an die Bundesnetzagentur zu übermitteln, von wo sie die Stadt abrufen und mit ihren Registerinformationen abgleichen kann. Bei Verstößen gegen die Registrierungs-

pflcht drohen – wie auch bei anderen Verstößen gegen die Zweckentfremdungssatzung – hohe Bußgelder.

VEREINFACHUNG DES ABBRUCHS VON WOHNRAUM

Auch der Abbruch von Wohnraum ist eine Zweckentfremdung, die bislang nur mit vorheriger Genehmigung des Sozialreferats zulässig war. Die Neuordnung sieht nun zum Bürokratieabbau den Verzicht auf diese Genehmigungserfordernis vor. Der Abbruch muss dem Sozialreferat nur noch innerhalb von einem Monat angezeigt werden. Eine zweckentfremdungsrechtliche Genehmigung ist nicht mehr erforderlich, wenn der abgebrochene Wohnraum zeitnah durch die Neuerrichtung von gleichwertigem Ersatzwohnraum in München kompensiert wird. Diese Genehmigungsfreistellung gilt aber nicht für Gebäude in einem Erhaltungssatzungsgebiet. Da es in München 36 Erhaltungssatzungsgebiete mit ca. 204.000 Wohnungen gibt, besteht das Genehmigungserfordernis also für knapp 25% des Münchner Wohnungsbestandes fort. Immerhin gilt die Genehmigung nun bereits nach drei Monaten (statt bislang 12 Monaten) als erteilt, wenn das Sozialreferat bis dahin nicht über den Antrag entschieden hat.



Bilder: © muhagraph – stock adobe.com (linke Seite unten); © Fotografin Ina Zabel (Portrait); © Omid Mahdawi (rechte Seite Außenansicht)



Dr. Enno Engbers

ÜBERMITTLUNG VON VERBRAUCHSDATEN ZUM AUFSPÜREN VON LEERSTÄNDEN

Eine Zweckentfremdung ist auch gegeben, wenn Wohnraum ohne zulässigen Grund mehr als drei Monate leer steht. Ein niedriger Wasser- und Energieverbrauch sind hierfür ein wichtiges Indiz. Für die Übermittlung von Verbrauchsdaten durch die Stadtwerke oder andere Versorger an das Sozialreferat fehlte bislang eine gesetzliche Grundlage. Diese wurde nunmehr durch eine Änderung des bayerischen Zweckentfremdungsgesetzes geschaffen. Mit der neuen Zweckentfremdungssatzung werden daher die Energie- und Wasserversorgungsunternehmen verpflichtet, dem Sozialreferat bei Anhaltspunkten für eine Zweckentfremdung Auskunft über den Wasser- und Energieverbrauch einer Wohnung zu erteilen.

FAZIT

Die Regelungen zu Kurzzeitvermietungen werden durch die neue Satzung verschärft: Um Verstöße leichter aufdecken zu können, sind über Internetportale vermietete Wohnungen oder Häuser künftig vorab bei der Stadt zu registrieren. Wasser- und Energieversorger müssen dem Sozialreferat zudem bei Verdacht auf einen Leerstand auf Nachfrage Auskunft über den Wasser- und Energieverbrauch in einer Wohnung erteilen. Vereinfacht wird der Abbruch von Wohnraum, der in der Regel bei zeitnaher Herstellung gleichwertigen neuen Wohnraums nur noch nachträglich angezeigt werden muss, aber keiner vorherigen Zweckentfremdungsgenehmigung mehr bedarf. Insgesamt dürfte sich der Verwaltungsaufwand durch die neu eingeführten Registrierungs- und Auskunftspflichten jedoch erhöhen. Ob sich hierdurch eine spürbare Verringerung von Zweckentfremdungen erreichen lässt, bleibt abzuwarten. Den angestrebten Beitrag zum Bürokratieabbau wird die neue Satzung aber wohl nicht leisten.

”
KÜNFTIG MUSS JEDE UNTERKUNFT, DIE
ÜBER EIN INTERNETPORTAL ZUR
KURZZEITMIETE ANGEBOTEN WIRD,
VORAB ONLINE BEIM SOZIALREFERAT
REGISTRIERT WERDEN.
“



Das Münchner Büro der Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin befindet sich ganz zentral in der Nähe der St. Anna-Kirche im Lehel, einem charmanten alten Viertel hinter der Staatskanzlei.

KONTAKT

Kanzlei Weiss
Walter Fischer-Zernin
Rechtsanwälte
Steuerberater
Wirtschaftsprüfer
Seitzstraße 8d
D-80538 München
T +49 (0)89 29 07 19 29
F +49 (0)89 29 07 19 17
e.engbers@rae-weiss.de
www.rae-weiss.de