

Telefon: 0 233-40400
Telefax: 0 233-40500

Sozialreferat
Amt für Wohnen und Migration
Wohnraumerhalt

**Genehmigungsvorbehalt bei der Begründung oder
Teilung von Wohnungs- oder Teileigentum
außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten
Neue Aufgabe seit 01.06.2023**

**Erhöhung der personellen Ausstattung des
Fachbereichs Bestandssicherung im Amt für
Wohnen und Migration**

**Erhöhung der personellen Ausstattung der
Stabsstelle Rechtsangelegenheiten im Amt
für Wohnen und Migration**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10684

4 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 17.10.2023 (VB)
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht
zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">● Neue gesetzliche Regelung ab 01.06.2023: § 250 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Verordnung zur Änderung der Gebietsbestimmungsverordnung Bau vom 25.04.2023● Neue Aufgabe für das Sozialreferat: Vollzug des Genehmigungsvorbehaltes für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">● Darstellung der Situation im Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration/Fachbereich Bestandssicherung● Erforderlichkeit einer befristeten Personalzuschaltung
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	<ul style="list-style-type: none">● Die Erlöse dieser Maßnahme betragen 2.500 Euro im Jahr 2023 und 5.000 Euro jährlich von 2024 bis 2025.

Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">● Zustimmung zur Übertragung des Vollzuges der neuen Aufgabe an das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration● Zustimmung zur befristeten Personalzuschaltung im Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration/Fachbereich Bestandssicherung und der Stabsstelle Recht
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">● Umwandlungsverbot
Ortsangabe	-/-

**Genehmigungsvorbehalt bei der Begründung oder
Teilung von Wohnungs- oder Teileigentum
außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten
Neue Aufgabe seit 01.06.2023**

**Erhöhung der personellen Ausstattung des
Fachbereichs Bestandssicherung im Amt für
Wohnen und Migration**

**Erhöhung der personellen Ausstattung der
Stabsstelle Rechtsangelegenheiten im Amt
für Wohnen und Migration**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10684

4 Anlagen

Vorblatt zum
Beschluss des Sozialausschusses vom 17.10.2023 (VB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis		Seite
I.	Vortrag der Referentin	1
1	Ausgangslage	2
1.1	Seit 2014 bestehender Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum in Erhaltungssatzungsgebieten	2
1.2	Neue Aufgabe seit dem 01.06.2023: Vollzug des Genehmigungsvorbehalts auch außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten	3
2	Vollzug	5
2.1	Auswirkungen auf den Fachbereich Bestandssicherung im Amt für Wohnen und Migration	5
2.2	Auswirkungen auf die Stabsstelle Rechtsangelegenheiten des Amtes für Wohnen und Migration	8
3	Derzeit vorhandene personelle Kapazitäten	8
3.1	Derzeit insgesamt im Fachbereich Bestandssicherung vorhandene personelle Kapazitäten	8

3.2	Bearbeitung des Genehmigungsvorbehalts nur in den Erhaltungssatzungsgebieten seit 2014	9
3.3	Derzeitige personelle Kapazitäten in der Stabsstelle Rechtsangelegenheiten des Amtes für Wohnen und Migration	9
4	Zusätzlicher personeller Bedarf	9
4.1	Zusätzlicher personeller Bedarf im Fachbereich Bestandssicherung	9
4.2	Zusätzlicher personeller Bedarf in der Stabsstelle Rechtsangelegenheiten des Amtes für Wohnen und Migration	9
4.3	Zusätzlicher finanzieller Bedarf	9
5	Bemessungsgrundlage	9
6	Alternativen zur Kapazitätsausweitung	10
6.1	Alternativen zur Kapazitätsausweitung im Fachbereich Bestandssicherung	10
6.2	Alternativen zur Kapazitätsausweitung in der Stabsstelle Rechtsangelegenheiten des Amtes für Wohnen und Migration	11
7	Zusätzlicher Büroraumbedarf	12
7.1	Zusätzlicher Büroraumbedarf für den Fachbereich Bestandssicherung	12
7.2	Zusätzlicher Büroraumbedarf für die Stabsstelle Rechtsangelegenheiten des Amtes für Wohnen und Migration	12
8	Darstellung der Kosten und der Finanzierung	12
8.1	Erlöse bzw. Einsparungen im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit	12
9	Finanzierung	13
II.	Antrag der Referentin	14
III.	Beschluss	15
	Text der Gebietsbestimmungsverordnung - Bau (GbestV-Bau)	Anlage 1
	Stellungnahme der Stadtkämmerei	Anlage 2
	Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferates	Anlage 3
	Stellungnahme des Kommunalreferates	Anlage 4

Telefon: 0 233-40400
Telefax: 0 233-40500

Sozialreferat
Amt für Wohnen und Migration
Wohnraumerhalt

**Genehmigungsvorbehalt bei der Begründung oder
Teilung von Wohnungs- oder Teileigentum
außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten
Neue Aufgabe seit 01.06.2023**

**Erhöhung der personellen Ausstattung des
Fachbereichs Bestandssicherung im Amt für
Wohnen und Migration**

**Erhöhung der personellen Ausstattung der
Stabsstelle Rechtsangelegenheiten im Amt
für Wohnen und Migration**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10684

4 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 17.10.2023 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Durch den im Zuge der Regelungen des Baulandmobilisierungsgesetzes im Jahr 2021 neu eingeführten § 250 Baugesetzbuch (BauGB) werden die Landesregierungen ermächtigt, durch Rechtsverordnungen einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist, einzuführen (sog. Umwandlungsverbot).

Die Bayerische Staatsregierung erließ mit Beschluss vom 25.04.2023 (die von der Landeshauptstadt München lange Zeit vehement geforderte) hierzu notwendige Verordnung zur entsprechenden Änderung der Gebietsbestimmungsverordnung - Bau. Die Änderungen der vorstehenden Verordnung traten mit Wirkung zum 01.06.2023 in Kraft und sind räumlich für das gesamte Gebiet der Landeshauptstadt München gültig. Die Regelungen der vorgenannten Verordnung sind aufgrund der gesetzlichen Grundlage (§ 250 BauGB) bis zum 31.12.2025 befristet.

Der Text der Verordnung befindet sich in der Anlage zu dieser Sitzungsvorlage. Vor Inkrafttreten dieser neuen Rechtsgrundlage galt ein entsprechender Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohn- oder Teileigentum in München nur in Gebieten, für deren Umgriff eine Erhaltungssatzung erlassen wurde.

Der Vollzug der auf Grundlage des § 250 BauGB geänderten Gebietsbestimmungsverordnung – Bau erfolgt in der Unteren Bauaufsichtsbehörde. Dies ist die Landeshauptstadt München.

Aufgrund des inhaltlichen Sachzusammenhanges mit dem seit 2014 erfolgenden Vollzug des entsprechenden Genehmigungsvorbehaltes in Erhaltungssatzungsgebieten – siehe Nr. 1.1 – erfolgt der Vollzug im Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration/Abteilung Wohnraumerhalt, Fachbereich Bestandssicherung.

Der Fachbereich vollzieht überdies die Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) und die Erhaltungssatzungen.

Die Stabsstelle Rechtsangelegenheiten des Amtes für Wohnen und Migration unterstützt den Fachbereich im Rahmen des Vollzuges bei komplexen rechtlichen Fallkonstellationen und übernimmt darüber hinaus im Falle eines Rechtsstreits die gerichtliche Vertretung.

Durch die seit dem 01.06.2023 zusätzlich übernommene neue Aufgabe wird eine erhebliche Mehrung der vom Fachbereich entsprechend zu bearbeitenden Verfahren ausgelöst werden. Aufgrund der Verordnung des Freistaats ergibt sich eine Verdopplung der Zahl jener Wohnungen in München, für die künftig ein Genehmigungsvorbehalt gilt. Entgegen des üblichen Verfahrens (Anmeldung im Rahmen des Eckdatenbeschlusses) ist im vorliegenden Fall der entstehende Personalbedarf als unplanbar und unabweisbar anzusehen. Das seit dem 01.06.2023 neu geltende Recht muss vollzogen werden.

1 Ausgangslage

1.1 Seit 2014 bestehender Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum in Erhaltungssatzungsgebieten

Das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration/Abteilung Wohnraumerhalt/ Fachbereich Bestandssicherung ist zuständig für den Vollzug der städtischen Erhaltungssatzungen.

Im Jahr 2014 wurden die rechtlichen Voraussetzungen für einen Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum ausschließlich in den nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB erlassenen Erhaltungssatzungsgebieten geschaffen.

Eine Genehmigung zur Umwandlung des entsprechenden Wohnraums darf nur dann erteilt werden, wenn die rechtlichen Voraussetzungen des § 172 Abs. 4 BauGB erfüllt sind.

Diesbezüglich wird auf den Beschluss der Vollversammlung vom 19.02.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 14127) verwiesen. Seither vollzieht der Fachbereich Bestandssicherung im Rahmen des Vollzuges der Erhaltungssatzungen auch die Bestimmungen des in den Erhaltungssatzungsgebieten geltenden Genehmigungsvorbehalts für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum.

1.2 Neue Aufgabe seit dem 01.06.2023: Vollzug des Genehmigungsvorbehalts auch außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten

Seit dem 01.06.2023 vollzieht der Fachbereich den durch die Änderung der Gebietsbestimmungsverordnung - Bau ab dem 01.06.2023 auch außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten gültigen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum im Sinne der Ermächtigung des § 250 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

Wie auch bei dem seit 2014 bestehenden Genehmigungsvorbehalt in Erhaltungssatzungsgebieten besteht gemäß § 250 BauGB kein absolutes Verbot einer Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum. Es muss vielmehr ein Genehmigungsverfahren beim Sozialreferat durchlaufen werden.

Die neue Regelung wirkt dahingehend, als dass das Grundbuchamt beim Amtsgericht – wie auch beim seit 2014 geltenden Genehmigungsvorbehalt in Erhaltungssatzungsgebieten – ohne einen dort vorliegenden Genehmigungsbescheid der Landeshauptstadt München bzw. der Bestätigung, dass eine Genehmigung nicht erforderlich ist, die Eintragung von Wohnungseigentum im entsprechenden Grundbuch nicht vollziehen darf.

Anwendungsbereich

Der seit dem 01.06.2023 auf Grundlage des § 250 BauGB und der Gebietsbestimmungsverordnung - Bau geltende Genehmigungsvorbehalt gilt außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten nur unter folgenden Voraussetzungen:

- Im Gebäude, in dem eine Umwandlung in Wohneigentum beabsichtigt ist, befinden sich mehr als zehn Wohnungen (unabhängig davon, für wie viele Wohnungen eine Umwandlung geplant ist) und
- das betreffende Gebäude bestand bereits am 01.06.2023.

Umgekehrt bedeutet dies, dass außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten eine Genehmigungspflicht grundsätzlich nicht besteht, wenn:

- sich im entsprechenden Gebäude weniger als elf Wohnungen befinden, oder
- das entsprechende Gebäude am 01.06.2023 noch nicht bestand.

Eine Genehmigungspflicht besteht bei Gebäuden, die außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten gelegen sind zudem stets dann **nicht**, wenn vor dem 01.06.2023 für das entsprechende Gebäude beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt wurde.

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung ist eine rechtliche Voraussetzung für die Begründung von Wohneigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).

Leider schöpfte der Freistaat Bayern die Befugnisse des § 250 BauGB bei der Umsetzung der Gebietsbestimmungsverordnung-Bau nicht vollumfänglich aus. So forderte die Landeshauptstadt München für einen deutlich schärferen Vollzug einen Genehmigungsvorbehalt ab bereits vier in einem Gebäude vorhandenen Wohneinheiten (als geringste gesetzlich zulässige Schwelle von Wohneinheiten).

Genehmigungsvorbehalt in Erhaltungssatzungsgebieten

Für Gebäude, die sich im Umgriff eines Erhaltungssatzungsgebietes befinden, gilt nach wie vor keine Mindestanzahl der in einem Gebäude vorhandenen Wohnungen bei einer beabsichtigten Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum.

Dies bedeutet, dass ein Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohneigentum innerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten unverändert unabhängig von der Anzahl der in einem Gebäude vorhandenen Wohnungen gilt.

Die Bestimmungen des § 250 BauGB gehen den Regelungen des § 172 BauGB jedoch dann vor und ersetzen diese insofern, wenn das jeweilige Gebäude in einem Erhaltungssatzungsgebiet über mehr als zehn Wohneinheiten verfügt.

Genehmigungsvoraussetzungen

Die Voraussetzungen für die Erteilung oder für die Versagung einer Umwandlungsgenehmigung sind in § 250 Abs. 3 und 4 BauGB im Einzelnen bestimmt.

In § 250 Abs. 3 BauGB ist geregelt, unter welchen Voraussetzungen eine Genehmigung zur Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum erteilt werden muss:

- **§ 250 Abs. 3 Nr. 1 BauGB:** Das Grundstück gehört zu einem Nachlass und das Wohnungseigentum oder das Teileigentum soll zugunsten von Miterben*innen oder Vermächtnisnehmer*innen begründet werden.

- **§ 250 Abs. 3 Nr. 2 BauGB:** Das Wohnungseigentum oder Teileigentum soll zur eigenen Nutzung an Familienangehörige der*des Eigentümer*in veräußert werden.
- **§ 250 Abs. 3 Nr. 3 BauGB:** Das Wohnungseigentum oder Teileigentum soll zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieter*innen veräußert werden.
- **§ 250 Abs. 3 Nr. 4 BauGB:** Auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ist ein Absehen von der Genehmigung nicht mehr zumutbar.

Erläuterung: Hierunter fallen diejenigen Sachverhalte, in denen nur eine Aufteilung in Wohnungseigentum eine realistische Möglichkeit wäre, um ausreichend finanzielle Mittel für die Sanierung eines maroden Wohnhauses zu beschaffen.

- **§ 250 Abs. 3 Nr. 5 BauGB:** Ohne eine Genehmigung können Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist.

Auf die Erteilung einer Genehmigung besteht in den vorgenannten Fallkonstellationen bei Vorliegen aller Genehmigungsvoraussetzungen im jeweiligen Einzelfall ein rechtlicher Anspruch.

Sofern eine Genehmigung nicht zu erteilen ist, darf diese nach § 250 Abs. 4 BauGB nur versagt werden, wenn dies für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen erforderlich ist.

2 Vollzug

2.1 Auswirkungen auf den Fachbereich Bestandssicherung im Amt für Wohnen und Migration

Der Vollzug der auf Grundlage des § 250 BauGB bestehenden Gebietsbestimmungsverordnung - Bau erfolgt wie dargestellt im Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration.

Für den mit dem Vollzug betrauten Fachbereich ergeben sich durch die neu erlassende Regelung Ausweitungen des Vollzuges zur Überwachung der Bestimmungen des Genehmigungsvorbehalts bei Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnraum in einem großen Umfang.

Mussten bislang im Rahmen eines geltenden Genehmigungsvorbehalts für eine Umwandlung ausschließlich in Erhaltungssatzungsgebieten Verfahren zur Umwandlung von Wohneinheiten bearbeitet werden, so ist künftig eine dahingehende Bearbeitung von Mietwohneinheiten (in vor dem 01.06.2023 bestehenden Gebäuden mit elf oder mehr Wohnungen) auch außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten im gesamten Münchener Stadtgebiet erforderlich.

Zusätzlich unter einen Genehmigungsvorbehalt fallende Wohnungen

Nach Daten des Referats für Stadtplanung und Bauordnung sind in München rund 131.000 Wohnungen (Stand: 12/2022) vorhanden, die

- sich außerhalb des räumlichen Umgriffs eines Erhaltungssatzungsgebietes befinden und gleichzeitig
- noch nicht umgewandelt sind und sich gleichzeitig
- in Gebäuden befinden, in denen mehr als zehn Wohnungen vorhanden sind.

Diese rund 131.000 Wohnungen fallen damit unter den seit dem 01.06.2023 geltenden Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung in Wohneigentum nach § 250 BauGB und der Gebietsbestimmungsverordnung – Bau.

Diese seit dem 01.06.2023 neu hinzugekommenen rund 131.000 Wohnungen sind damit geeignet, im Fachbereich (potenzielle) entsprechende Bearbeitungsverfahren auszulösen.

Zur Einordnung:

Nach Angaben des Referats für Stadtplanung und Bauordnung sind mit Stand 12/2022 rund 115.000 nicht in Wohneigentum umgewandelte Wohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten vorhanden, die unter den schon vor dem 01.06.2023 bestehenden Genehmigungsvorbehalt in Erhaltungssatzungsgebieten fallen.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich seit dem 01.06.2023 eine Verdoppelung der Zahl jener Wohnungen in München, für die ein Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohneigentum gilt.

Ferner erteilte das hierfür zuständige Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Zeitraum vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2021 insgesamt 2.562

Abgeschlossenheitsbescheinigungen als eine rechtliche Voraussetzung für die Begründung oder Teilung von Wohnungs- oder Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Bisherige Erfahrungen des Fachbereichs im Vollzug des Genehmigungsvorbehalts

Aufgrund des mittlerweile mehr als neun Jahre dauernden Vollzuges des Genehmigungsvorbehalts bei der Umwandlung von Wohnraum in Erhaltungssatzungsgebieten kann festgestellt werden, dass die entsprechenden Verfahren allesamt inhaltlich von einer sehr hohen Komplexität geprägt sind. So treten beispielsweise teils noch immer rechtlich neue und insofern atypische Sachverhaltskonstellationen auf, für deren Bearbeitung bislang keine Erfahrungswerte existieren und diese daher rechtlich stets neu betrachtet werden müssen.

Außerdem besteht in allen Fällen für die Bearbeitung ein hoher Zeitdruck, da die Verfahren einer gesetzlichen Genehmigungsfiktion unterliegen. Dies bedeutet, dass von Gesetzes wegen bei Vorliegen aller Unterlagen ein Antrag automatisch als genehmigt gilt, wenn das Sozialreferat nicht binnen einer Frist von einem Monat über den Sachverhalt entscheidet. Eine Genehmigung gilt dann als erteilt, unabhängig davon, ob die inhaltlichen Genehmigungsvoraussetzungen vorliegen oder nicht.

Derartige inhaltliche Herausforderungen – die auch einen entsprechenden zeitlichen Bearbeitungsrahmen auslösen – sind auch beim Vollzug des seit dem 01.06.2023 neu geltenden Genehmigungsvorbehalts nach § 250 BauGB und der Gebietsbestimmungsverordnung-Bau zu erwarten.

Darüber hinaus ist im Rahmen des seit 2014 erfolgenden Vollzuges (Genehmigungsvorbehalt nur in den Erhaltungssatzungsgebieten) aufgrund der Vielzahl möglicher Konstellationen ein – zeitlich wie inhaltlich – sehr umfassender Beratungsbedarf der Eigentümer*innen festzustellen.

Auch beim seit dem 01.06.2023 gültigen Genehmigungsvorbehalt auch außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten müssen zwingend die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen mit der*dem Eigentümer*in erörtert werden (§ 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 173, Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB). Hierdurch entsteht ein weiterer hoher zeitlicher Aufwand.

Prognose

Auch wenn eine vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigung nicht zwingend in jedem Fall auch eine tatsächliche (genehmigungspflichtige) Umwandlung von Mietwohnraum in Eigentumswohnraum zur Folge hat, werden durch die Abgeschlossenheitsbescheinigung jedenfalls die rechtlichen Voraussetzungen für eine Umwandlung in Eigentumswohnraum geschaffen.

Aufgrund der dargestellten bisherigen Vollzugserfahrungen alleine für den Bereich der Erhaltungssatzungsgebiete sowie der auch weiterhin bestehenden wirtschaftlichen Attraktivität einer Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum ist begründet davon auszugehen, dass auch künftig die jeweiligen Wohnraumeigentümer*innen in verstärktem Maße von einer solchen Möglichkeit durch Gebrauch machen werden.

Das Sozialreferat erwartet daher in Zukunft eine sehr deutliche Mehrung der zu bearbeitenden Verfahren für die vom neuen, ab dem 01.06.2023 geltenden Genehmigungsvorbehalts betroffenen Wohneinheiten.

Es wird davon ausgegangen, dass durch den Vollzug des neuen Rechtsgebiets Verwaltungsgebühren in Höhe von 5.000 Euro pro Jahr zusätzlich vereinnahmt werden können.

2.2 Auswirkungen auf die Stabsstelle Rechtsangelegenheiten des Amtes für Wohnen und Migration

Wie dargestellt wird es künftig zu einer deutlichen Mehrung der zu bearbeitenden Verfahren im Fachbereich Bestandssicherung kommen. Infolgedessen erhöht sich auch die Anzahl jener Verfahren, bei denen eine Einbindung der Stabsstelle Rechtsangelegenheiten und – im Falle eines Rechtsstreits – eine gerichtliche Vertretung notwendig wird.

Ein Vergleich zur Einführung des Genehmigungsvorbehaltes in den Erhaltungssatzungsgebieten im Jahr 2014 zeigt, dass insbesondere zu Beginn einer derartigen Neuregelungen, eine Vielzahl von gerichtlichen Verfahren – z. B. im Streit um die Geltung etwaiger Übergangsregelungen oder die Anwendbarkeit der Regelungen bei Anträgen unmittelbar vor- oder nach Inkrafttreten der Regelung – zu erwarten ist.

3 Derzeit vorhandene personelle Kapazitäten

3.1 Derzeit insgesamt im Fachbereich Bestandssicherung vorhandene personelle Kapazitäten

Zum Stichtag 31.12.2022 sind insgesamt 48,77 Vollzeitäquivalente (VZÄ) im Fachbereich Bestandssicherung tätig.

Die Mitarbeiter*innen bearbeiten den Vollzug der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum, der 35 Münchner Erhaltungssatzungen und den Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum in den Erhaltungssatzungsgebieten.

3.2 Bearbeitung des Genehmigungsvorbehalts nur in den Erhaltungssatzungsgebieten seit 2014

Aufgrund der dargestellten sehr hohen inhaltlichen und komplexen Fragestellungen in Bezug auf die Erhaltungssatzungsgebiete bestehenden Genehmigungsfiktion, wurde die diesbezügliche Sachbearbeitung im Fachbereich personell gebündelt und damit konzentriert. Für die Aufgabe sind derzeit 3,5 VZÄ vorgesehen (siehe Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 14127).

3.3 Derzeitige personelle Kapazitäten in der Stabsstelle Rechtsangelegenheiten des Amtes für Wohnen und Migration

Insgesamt sind 6,5 VZÄ in der Stabsstelle Rechtsangelegenheiten des Amtes für Wohnen und Migration tätig.

Davon sind derzeit ca. 0,25 VZÄ mit den rechtlichen Fragen zum Vollzug der Erhaltungssatzung und damit auch des Genehmigungsvorbehalts in Erhaltungssatzungsgebieten betraut. Diese Rechnung ergibt sich daraus, dass derzeit ein Mitarbeiter diese Belange betreut und es hier ca. ein Viertel (0,25 %) seines Aufgabengebietes ausmacht.

4 Zusätzlicher Bedarf

4.1 Zusätzlicher personeller Bedarf im Fachbereich Bestandssicherung

Aus Sicht des Sozialreferats ist die bis 31.12.2025 befristete Zuschaltung von 3 VZÄ (jeweils 3. Qualifikationsebene, Besoldungsgruppe A11 bzw. Entgeltgruppe E11) notwendig.

4.2 Zusätzlicher personeller Bedarf in der Stabsstelle Rechtsangelegenheiten des Amtes für Wohnen und Migration

Aus Sicht des Sozialreferats ist die bis 31.12.2025 befristete Zuschaltung von 0,5 VZÄ notwendig (4. Qualifikationsebene, Besoldungsgruppe A14 bzw. Entgeltgruppe E14)

4.3 Zusätzlicher finanzieller Bedarf

Die Finanzierung erfolgt aus dem Referatsbudget. Es ergibt sich daher kein zusätzlicher finanzieller Bedarf.

5 Bemessungsgrundlage

Grundlage für die angegebene und aus Sicht des Sozialreferats bedarfsgerechte Zuschaltung von zusätzlichen insgesamt 3,5 VZÄ sind die dargestellten und sehr umfangreichen Aufgabenausweitungen.

Wie erläutert, erfolgte mit Einführung der neuen Rechtslage zum 01.06.2023 in etwa eine Verdoppelung der von einem Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohnungs- oder Teileigentum betroffenen Wohnungen in München. Davon ausgehend, dass, wie erwähnt, zum gegenwärtigen Zeitpunkt 3,5 VZÄ alleine für die Bearbeitung der ca. 115.000 für eine Umwandlung in Erhaltungssatzungsgebieten infrage kommenden Wohnungen vorgesehen sind, erscheint bei einer Steigerung von über 100 % der Anzahl der insgesamt unter ein Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung fallenden Wohnungen, eine Erweiterung der personellen Kapazitäten um 3 VZÄ für den Fachbereich Bestandssicherung als sachgerecht und als notwendig.

Aktuell wird im Fachbereich Bestandssicherung eine Personalbedarfsermittlung mit dem Ziel durchgeführt, einen aktuellen Fallzahlschlüssel zu ermitteln. Die Erhebungsphase hat bereits stattgefunden, das Verfahren ist jedoch zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Sitzungsvorlage noch nicht abgeschlossen.

Auch in der Stabsstelle Rechtsangelegenheiten des Amtes für Wohnen und Migration wird sich aufgrund der dargestellten rechtlichen Komplexität und erwartbarer atypischer Fallkonstellationen der Bearbeitungsaufwand erhöhen.

6 Alternativen zur Kapazitätsausweitung

6.1 Alternativen zur Kapazitätsausweitung im Fachbereich Bestandssicherung

Der Vollzug des seit dem 01.06.2023 neu geschaffenen, auch außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten gültigen Genehmigungsvorbehalts bei der Begründung oder Teilung von Wohnungs- oder Teileigentum ohne eine Erhöhung der personellen Kapazitäten hat zur Folge, dass der Fachbereich Bestandssicherung sowohl zweckentfremdungsrechtliche Verfahren als auch die Bearbeitung im Zusammenhang mit dem Vollzug erhaltungssatzungsrechtlicher Belange nur noch in einem unbedingt notwendigen Mindestmaß vornehmen kann.

Das Sozialreferat sieht in diesem Zusammenhang keinen Spielraum für weitere organisatorische Anpassungen.

Insbesondere ist eine inhaltliche Reduzierung des Prüf- und Vollzugsumfangs der erhaltungssatzungsrechtlichen Belange rechtlich nicht möglich.

Die jeweiligen Antragsteller*innen und die von den entsprechenden Maßnahmen betroffenen Mieter*innen erwarten einerseits in nachvollziehbarer Weise (und haben darüber hinaus einen rechtlichen Anspruch darauf), dass in jedem individuellen Einzelfall eine sachgerechte Würdigung des vorliegenden Sachverhalts vorgenommen wird.

Zudem besteht bei einer Reduzierung des Arbeitsumfangs auf ein Mindestmaß die Gefahr, dass Rechtsverstöße nicht rechtzeitig entdeckt und konsequent verfolgt sowie geahndet werden können.

Im Übrigen ist es ein Anspruch des Sozialreferats, die an den Verfahren beteiligten Personen bestmöglich und umfangreich zu beraten. Diese – wie erwähnt oft inhaltlich komplexen und entsprechend zeitintensiven – Beratungen können bei einer unveränderten personellen Situation und den in einem deutlichen Maße ansteigenden Bearbeitungszahlen nicht mehr geleistet werden.

Letztlich wäre auch ein Abziehen personeller Kapazitäten zu Lasten der zweckentfremdungsrechtlichen Vorgangsbearbeitung im Fachbereich Bestandssicherung nicht zielführend. Ein solches Vorgehen hätte zur Folge, dass dem allgemeinen Wohnungsmarkt mehr Wohnraum durch – unentdeckte bzw. durch nicht verfolgte – Wohnraumzweckentfremdungen verloren ginge.

Eine ausbleibende Zuschaltung der nach Ansicht des Sozialreferats sachgerechten weiteren 3 VZÄ für den Fachbereich Bestandssicherung hat zusammengefasst zur Folge, dass die derzeitige inhaltliche Qualität der Sachbearbeitung auf Dauer nicht aufrecht erhalten werden kann.

Der Fachbereich ist dann zu einer Priorisierung gezwungen, z. B. die zweckentfremdungsrechtlich präventive Arbeit in deutlichem Umfang zurückzufahren. Die Bearbeitungsrückstände würden auf ein nicht vertretbares Maß steigen.

Sollte die Versagung einer beantragten Umwandlung nicht rechtssicher erfolgen, wäre eine Umwandlung mit all ihren negativen Folgen (z. B. der erhöhten Verdrängungsgefahr der angestammten Wohnbevölkerung) zu befürchten.

6.2 Alternativen zur Kapazitätsausweitung in der Stabsstelle

Rechtsangelegenheiten des Amtes für Wohnen und Migration

Die Stabsstelle Rechtsangelegenheiten des Amtes für Wohnen und Migration ist für sämtliche Fachlichkeiten des Amtes für Wohnen und Migration zuständig. Eine ausbleibende Erhöhung der personellen Kapazität bei zugleich – bedingt durch den Vollzug des neuen stadtweiten Genehmigungsvorbehalts – steigendem Fallaufkommen hat zur Folge, dass künftig die Bearbeitung nicht mehr im gebotenen Umfang erfolgen kann. Vorgänge zum Genehmigungsvorbehalt bei der Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum sind von einer inhaltlich hohen Komplexität geprägt. Die Bearbeitung anderer Verfahren müsste auf ein unbedingt notwendiges Mindestmaß reduziert bzw. eingeschränkt werden

Infolgedessen besteht die Gefahr, dass dem Sozialreferat rechtliche bzw. tatsächliche Nachteile entstehen.

7 Zusätzlicher Büroraumbedarf

7.1 Zusätzlicher Büroraumbedarf für den Fachbereich Bestandssicherung

Der unter Punkt 5.1 beantragte zusätzliche Personalbedarf im Umfang von 3 VZÄ im Bereich Bestandssicherung soll ab sofort dauerhaft im Verwaltungsgebäude des Sozialreferats am Standort Welfenstr. 22 eingerichtet werden.

Durch die beantragten Stellen wird Flächenbedarf ausgelöst. Die Arbeitsplätze können aus Sicht des Sozialreferates auch durch vorübergehende Nachverdichtung nicht mehr in dem Gebäude in der Welfenstr. 22 untergebracht werden. Der zusätzliche Büroraumbedarf wird beim Kommunalreferat angemeldet.

7.2 Zusätzlicher Büroraumbedarf für die Stabsstelle Rechtsangelegenheiten des Amtes für Wohnen und Migration

Der unter Punkt 5.2 beantragte zusätzliche Personalbedarf im Umfang von 0,5 VZÄ im Bereich der Stabsstelle Rechtsangelegenheiten soll ab sofort dauerhaft im Verwaltungsgebäude des Sozialreferats am Standort Franziskanerstraße 8 eingerichtet werden.

Durch die beantragte Stelle wird Flächenbedarf ausgelöst. Der Arbeitsplatzbedarf kann aus Sicht des Sozialreferates in den bereits zugewiesenen Flächen dauerhaft untergebracht werden. Es wird daher kein zusätzlicher Büroraumbedarf beim Kommunalreferat angemeldet.

8 Darstellung der Kosten und der Finanzierung

8.1 Erlöse bzw. Einsparungen im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Erlöse		2.500 €	5.000 €
		in 2023	2024-2025
Summe der zahlungswirksamen Erlöse			
davon:			

	dauerhaft	einmalig	befristet
Zuwendungen und allgemeine Umlagen (Zeile 2)			
Sonstige Transfereinzahlungen (Zeile 3)			
Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte (Zeile 4)		2.500 € in 2023	5.000 € 2024-2025
Privatrechtliche Leistungsentgelte (Zeile 5)			
Kostenerstattungen und Kostenumlagen (Zeile 6)			
Sonstige Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit (Zeile 7)			
Zinsen und sonstige Finanzeinzahlungen (Zeile 8)			

9 Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt in den Haushaltsjahren 2023, 2024 und 2025 jeweils aus dem Referatsbudget.

Der nun stadtweite Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum ist nun ein weiterer, sehr wichtiger Baustein, nach langjährigen Forderungen der Landeshauptstadt München, um die Verdrängungswirkung für die Betroffenen weiter abzufedern.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung eines Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

Die Beschlussvorlage ist mit dem Personal- und Organisationsreferat (Anlage 3), der Stadtkämmerei (Anlage 2), dem Kommunalreferat (Anlage 4) und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.

Der Intention des Personal- und Organisationsreferates wurde nachgekommen. Die Finanzierung erfolgt aus dem Referatsbudget.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Nitsche, der Verwaltungsbeirätin des Amtes für Wohnen und Migration, Frau Gökmenoglu, der Stadtkämmerei, dem Personal- und Organisationsreferat, dem Kommunalreferat, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Migrationsbeirat und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Der Vollzug des Genehmigungsvorbehalts bei der Begründung oder Teilung von Wohnungs- oder Teileigentum nach § 250 BauGB in Verbindung mit der Gebietsbestimmungsverordnung – Bau wird dem Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration übertragen.
2. Die Unabweisbarkeit und Unplanbarkeit der Erhöhung der personellen Ausstattung des Fachbereichs Bestandssicherung und der Stabsstelle Rechtsangelegenheiten des Amtes für Wohnen und Migration werden anerkannt.
3. Personalkosten
Das Sozialreferat wird beauftragt, die Einrichtung von 3,5 Stellen sowie deren Besetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen. Die Finanzierung erfolgt in den Haushaltsjahren 2023, 2024 und 2025 jeweils aus dem Referatsbudget.
4. Das Sozialreferat wird beauftragt, die zahlungswirksamen Erlöse in Höhe von 2.500 € für das Jahr 2023 und 5.000 € für die Jahre 2024 und 2025 im Rahmen des Haushaltsplanaufstellungsverfahrens jeweils zusätzlich anzumelden (Innenauftrag 603930360, Finanzposition 4030.100.0000.4).

5. Das Sozialreferat wird beauftragt, die unter Ziffer 7 des Vortrages dargestellten Flächenbedarfe bei Bedarf gegenüber dem Kommunalreferat anzumelden, sobald weitere Flächen zugewiesen werden sollen.

6. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über D-II-V/SP (2x)

an das Revisionsamt

z. K.

V. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. **An das Sozialreferat, Stelle für interkulturelle Arbeit**

An die Gleichstellungsstelle für Frauen

An den Migrationsbeirat

An das Personal- und Organisationsreferat

An das Sozialreferat, S-GL-F (4 x)

An das Sozialreferat, S-GL-P

An das Sozialreferat, S-GL-O

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An das Kommunalreferat

z. K.

Am