

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

Sozialreferat
Amt für Wohnen und Migration
Abteilung Wohnraumerhalt

**Bericht zur Entscheidung des Bayerischen
Verfassungsgerichtshofs über die erhobene Popularklage
in Bezug auf das Zweckentfremdungsrecht**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11466

2 Anlagen

Bekanntgabe in der Sitzung des Sozialausschusses vom 23.11.2023
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht
zur beiliegenden Bekanntgabe

Anlass	<ul style="list-style-type: none">• Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs vom 24.08.2023
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">• Bericht zur Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs vom 24.08.2023 über die erhobene Popularklage in Bezug auf das Zweckentfremdungsrecht
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">• Zweckentfremdungssatzung• ZeS
Ortsangabe	-/-

**Bericht zur Entscheidung des Bayerischen
Verfassungsgerichtshofs über die erhobene Popularklage
in Bezug auf das Zweckentfremdungsrecht**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11466

2 Anlagen

Bekanntgabe in der Sitzung des Sozialausschusses vom 23.11.2023
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Der Bayerische Verfassungsgerichtshof entschied am 24.08.2023, dass die von der Landeshauptstadt München erhobene Popularklage mit dem Ziel der Feststellung, dass die Bestimmung des bayerischen Zweckentfremdungsgesetzes (ZwEWG) zum Ersatzwohnraum die Landeshauptstadt München in ihren Rechten verletzt, unbegründet ist und daher abgewiesen wird.

Das bayerische Zweckentfremdungsgesetz stellt die rechtliche Grundlage der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) dar.

Ziel der erhobenen Popularklage war es, die Anwendbarkeit schärferer Regelungen für den im Zuge einer genehmigten Zweckentfremdung (z. B. im Falle eines Abbruchs von Wohnraum) zu erstellenden Ersatzwohnraum zu erwirken.

Da die Entscheidung vom Bayerischen Verfassungsgerichtshof veröffentlicht wurde, veranlasste das Sozialreferat bereits seinerseits – zeitlich vor der mit dieser Sitzungsvorlage erfolgenden Information des Sozialausschusses – als Reaktion hierauf eine Pressemitteilung (siehe Rathaus-Umschau vom 12.09.2023).

Für den Wortlaut der Pressemitteilung des Sozialreferats wird auf die Anlage 1 verwiesen. Die Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs ist als Anlage 2 beigefügt.

1 Ausgangslage / Rückblick

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 02.10.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15306) wurde die städtische Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum mit Wirkung zum 01.01.2020 geändert. Auf die Ausführungen in vorgenannter Sitzungsvorlage wird insofern verwiesen.

Die Intention der damaligen Satzungsänderung war es, bezahlbaren Mietwohnraum in den Stadtbezirken noch effektiver als zuvor zu schützen bzw. zu erhalten.

Um dies zu erreichen enthielt die Änderung der Zweckentfremdungssatzung zum 01.01.2020 mehrere Neuregelungen (nachstehend fett gedruckt):

§ 7 Genehmigung gegen Ersatzwohnraum

§ 7 Abs. 2 Nr. 1:

Der Ersatzwohnraum wird im Gebiet der Landeshauptstadt München geschaffen. **Er ist dabei in der Regel in demselben Stadtbezirk wie der zweckzuentfremdende Wohnraum oder in vergleichbarer räumlicher Nähe zum zweckzuentfremdenden Wohnraum zu schaffen.**

§ 7 Abs. 2 Nr. 5:

Der Ersatzwohnraum steht dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung wie vorher der zweckzuentfremdende Wohnraum. **Vermieteter Wohnraum darf nur durch Mietwohnraum ersetzt werden. Die Miethöhe hat sich dabei an der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem jeweils gültigen Mietspiegel für München zu orientieren.** Familiengerechter Wohnraum darf nur durch ebensolchen Wohnraum ersetzt werden.

Die beschriebenen Änderungen traten mit Wirkung ab dem 01.01.2020 in Kraft. Diese gelten mittlerweile jedoch nicht mehr (siehe nachfolgende Ausführungen).

1.1 Unwirksamkeit der zum 01.01.2020 erfolgten Änderung der Zweckentfremdungssatzung

Mit Entscheidung vom 20.01.2021 hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof im Rahmen eines seinerzeit von Haus und Grund München e. V. angestrebten Normenkontrollverfahrens die oben beschriebenen und zum 01.01.2020 in Kraft getretenen Änderungen für unwirksam erklärt.

Zur Begründung wurde vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof im Kern ausgeführt, dass für diese Regelungen in der Satzung keine (zwingend erforderliche) gesetzliche Ermächtigungsgrundlage existiert.

Der Sozialausschuss wurde hierüber in der Sitzung am 11.02.2021 umfassend informiert (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02611).

Auf die Ausführungen in vorgenannter Sitzungsvorlage wird diesbezüglich verwiesen.

1.2 Erfolgte notwendige nochmalige Satzungsänderung

Um der vorgenannten Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs inhaltlich Rechnung zu tragen, erfolgte mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 28.07.2021 ein Neuerlass der Zweckenfremdungssatzung ohne die für unwirksam befundenen oben aufgeführten Regelungen zu den Anforderungen an den Ersatzwohnraum. Diesbezüglich wird auf die Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V03327 verwiesen.

Seit dem 01.09.2021 haben die einschlägigen Bestimmungen des § 7 ZeS zum Ersatzwohnraum nunmehr wieder – wie auch schon vor dem 01.01.2020 – folgenden Wortlaut:

§ 7 Abs. 2 Nr. 1:

Der Ersatzwohnraum wird im Gebiet der Landeshauptstadt München geschaffen.

§ 7 Abs. 2 Nr. 5:

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

1.3 Erhebung einer Popularklage

Eine seinerzeit erfolgte umfassende rechtliche Prüfung des Sozialreferats im Nachgang zur Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes kam zu dem Ergebnis, dass der Verwaltungsrechtsweg zur Anfechtung der gerichtlichen Entscheidung keine Aussicht auf Erfolg hat.

Um dennoch die Anwendbarkeit der gerichtlicherseits für unwirksam erklärten Anforderungen an den Ersatzwohnraum zu erwirken, wurde im Jahr 2021 beim Bayerischen Verfassungsgerichtshof eine Popularklage erhoben. Hierüber wurde der Sozialausschuss in der Sitzung am 20.05.2021 in Kenntnis gesetzt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03017).

Seitdem wurde der Sozialausschuss regelmäßig über den Sachstand des Verfahrens unterrichtet. Dies erfolgte zuletzt in der Bekanntgabe der Jahresstatistik 2022 zum Vollzug des Zweckentfremdungsrechts und der Erhaltungssatzungen (Sitzung des Sozialausschusses vom 22.06.2023, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09416).

1.4 Ziel der Popularklage

Ziel der Popularklage war die Feststellung, dass die Regelung im bayerischen Zweckentfremdungsgesetz zum Ersatzwohnraum (Art. 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 ZwEWG) die Landeshauptstadt München in ihrem Recht auf kommunale Selbstverwaltung unzulässig beschränkt und daher nicht verfassungsgemäß ist.

Die Bestimmungen der Zweckentfremdungssatzung zu den Anforderungen an den Ersatzwohnraum müssen in Konsequenz daher von der Landeshauptstadt München entsprechend der (wie oben ausgeführt) vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof für unwirksam erklärten Regelungen zum Ersatzwohnraum ausgelegt werden dürfen.

2 Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs über die Popularklage

Der Bayerische Verfassungsgerichtshof folgte dieser rechtlichen Auffassung der Landeshauptstadt München nicht und entschied am 24.08.2023, dass die Popularklage abgewiesen wird.

Zur Begründung wird im Kern ausgeführt, dass die Popularklage unzulässig ist, da die Landeshauptstadt München nicht in ihren Rechten verletzt ist.

Ein Verstoß der erwähnten Regelung zum Ersatzwohnraum im Bayerischen Zweckentfremdungsgesetz gegen das der Landeshauptstadt München zustehende verfassungsmäßige Recht der kommunalen Selbstverwaltung (Artikel 11 Abs. 2 Satz 2 der Bayerischen Verfassung) wird verneint.

Hierzu wird weiter ausgeführt, dass das bayerische Zweckentfremdungsgesetz vielmehr den Kommunen erst die Handlungsoptionen bietet, durch den Erlass eigener Zweckentfremdungssatzungen das Gesamtwohnraumangebot zu erhalten. Durch das bayerische Zweckentfremdungsgesetz werden daher keine Kompetenzen der Landeshauptstadt München beschränkt, über die sie kraft ihres Selbstverwaltungsrechts bereits vor seinem Erlass verfügt hätte.

Ein rechtliches Vorgehen gegen diese Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs ist nicht möglich.

3 Vollzug des Sozialreferats

Das Sozialreferat bedauert die Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs sehr.

Auf absehbare Zeit wird dem Sozialreferat nun weiterhin keine rechtliche Handhabe zur Verfügung stehen, um verschärfte Anforderungen für den im Zuge einer erfolgenden Zweckentfremdung zu errichtenden Ersatzwohnraum durch Sicherstellung einer Schaffung im selben Stadtbezirk und (im Falle vormals vermieteten Wohnraums) als Mietwohnraum sicherzustellen.

Das Sozialreferat wird jedoch auch weiterhin beim bayerischen Gesetzgeber auf notwendige Verschärfungen des Zweckentfremdungsrechts drängen und die bereits verfügbaren rechtlichen Möglichkeiten zum Schutz bestehenden Wohnraums vor einer illegalen Zweckentfremdung in vollem Umfang und konsequent ausschöpfen.

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

II. Bekannt gegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsmäßige Stadträtin

III. Abdruck von I. mit II.

über D-II-V/SP (2x)
an das Revisionsamt
z. K.

IV. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Sozialreferat, Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität
An die Gleichstellungsstelle für Frauen
An den Migrationsbeirat
z. K.

Am