

Wirksame Bekämpfung von Leerstand

Empfehlung Nr. 20-26 / E 02027
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 - Schwabing West am 18.06.2024

Entschlossenes Durchgreifen bei "Leerstand-Spekulanten"

Empfehlung Nr. 20-26 / E 02062
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 11 - Milbertshofen-Am Hart am 02.07.2024

Entschlossen gegen Leerstand

Empfehlung Nr. 20-26 / E 02274
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 10 - Moosach am 16.10.2024

Entschlossenes Durchgreifen bei spekulativem Leerstand

Empfehlung Nr. 20-26 / E 02440
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 - Feldmoching-HasenbergI am 20.11.2024

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15290

4 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 20.02.2025 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	<p>Wirksame Bekämpfung von Leerstand Empfehlung Nr. 20-26 / E 02027 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 - Schwabing West am 18.06.2024</p> <p>Entschlossenes Durchgreifen bei "Leerstand-Spekulanten" Empfehlung Nr. 20-26 / E 02062 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 11 - Milbertshofen-Am Hart am 02.07.2024</p> <p>Entschlossen gegen Leerstand Empfehlung Nr. 20-26 / E 02274 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 10 - Moosach am 16.10.2024</p> <p>Entschlossenes Durchgreifen bei spekulativem Leerstand Empfehlung Nr. 20-26 / E 02440 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 - Feldmoching-Hasenberg am 20.11.2024</p>
Inhalt	Maßnahmen des Sozialreferates zum Schutz bestehenden Wohnraumes vor einer illegalen Zweckentfremdung durch Leerstand
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
Entscheidungsvorschlag	Satzungsgemäße Behandlung von vier Bürgerversammlungsempfehlungen
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Zweckentfremdung ZeS
Ortsangabe	<p>4. Stadtbezirk - Schwabing West 11. Stadtbezirk - Milbertshofen-Am Hart 10. Stadtbezirk - Moosach 24. Stadtbezirk - Feldmoching-Hasenberg</p>

Wirksame Bekämpfung von Leerstand

Empfehlung Nr. 20-26 / E 02027
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 - Schwabing West am 18.06.2024

Entschlossenes Durchgreifen bei "Leerstand-Spekulanten"

Empfehlung Nr. 20-26 / E 02062
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 11 - Milbertshofen-Am Hart am 02.07.2024

Entschlossen gegen Leerstand

Empfehlung Nr. 20-26 / E 02274
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 10 - Moosach am 16.10.2024

Entschlossenes Durchgreifen bei spekulativem Leerstand

Empfehlung Nr. 20-26 / E 02440
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 - Feldmoching-Hasenberg am 20.11.2024

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15290

Beschluss des Sozialausschusses vom 20.02.2025 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	3
Zusammenfassung	3
1. Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum	3
2. Vollzugspraxis des Sozialreferats	4
3. In den Empfehlungen der Bürgerversammlungen konkret benannte Maßnahmen	5
3.1 Ermittlung möglicher Leerstände durch die Heranziehung von Informationen über den Stromverbrauch	5
3.2 Finanzielle Abgabe im Falle eines länger als drei Monate andauernden Leerstands	6
3.3 Einführung eines Baugebotes, wenn Wohnraum verfallen gelassen wird	6
3.4 Möglichkeit der Beschlagnahmung von Wohnraum	8

4.	Klimaprüfung	9
5.	Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	9
6.	Fazit/Zusammenfassung	9
II.	Antrag der Referentin	9
III.	Beschluss.....	10

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Die Bürgerversammlung des 04. Stadtbezirkes hat am 18.06.2024 die anliegende Empfehlung beschlossen (Anlage 1).

Die Bürgerversammlung des 11. Stadtbezirkes hat am 11.07.2024 eine gleichlautende Empfehlung beschlossen (Anlage 2).

Die Bürgerversammlung des 10. Stadtbezirkes hat am 16.10.2024 eine gleichlautende Empfehlung beschlossen (Anlage 3).

Die Bürgerversammlung des 24. Stadtbezirkes hat am 20.11.2024 eine ebenfalls gleichlautende Empfehlung beschlossen (Anlage 4).

Aufgrund der inhaltlich identischen Empfehlungen erfolgt die Behandlung der Vorgänge gemeinsam in dieser Sitzungsvorlage.

Inhalt der Empfehlungen sind die Umsetzung verschiedener Maßnahmen, um wirksam gegen den Leerstand von Wohnraum vorgehen zu können.

Die Empfehlungen betreffen 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 jeweils um eine Empfehlung der Bürgerversammlung handelt, müssen diese nach Art. 18 Abs. 4 Satz 1 GO und § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung vom Stadtrat bzw. Bezirksausschuss und gemäß § 9 Abs. 4, 2. Spiegelstrich Bezirksausschusssatzung vom Bezirksausschuss behandelt werden.

Nachdem der Inhalt der Empfehlungen grundsätzlich stadtbezirksübergreifend ist, wird diese vom Stadtrat behandelt.

1. Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Allgemein

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

Aus diesem Grund ist in München bereits seit dem 01.01.1972 jegliche Verwendung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken (wie z. B. die Nutzung als Büro oder als Praxis) grundsätzlich verboten und unterliegt einem Genehmigungsvorbehalt.

Durch jegliche Art zweckfremder Verwendung von Wohnraum wird, dem in München ohnehin schon äußerst angespannten Wohnungsmarkt, dringend benötigter Wohnraum entzogen, was zu einer zusätzlichen Verknappung des Wohnraumangebotes führt.

Rechtliche Grundlagen

Die maßgeblichen Rechtsgrundlagen für das in München geltende Zweckentfremdungsverbot sind das bayerische Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) sowie die städtische Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS). Zuständig für den Vollzug ist das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration (§ 2 Abs. 1 ZeS).

Vorliegen einer Zweckentfremdung im Falle eines Leerstandes

Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn Wohnraum länger als drei Monate leer steht (§ 4 Abs. 1 Satz 2 ZeS).

Ein länger als drei Monate andauernder Leerstand ist gemäß § 4 Abs. 2 ZeS zweckentfremdungsrechtlich unbeachtlich,

- wenn der Wohnraum leer steht, weil er trotz nachweislicher geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht wieder vermietet werden konnte,
- weil der Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, instandgesetzt oder modernisiert wird oder
- weil der Wohnraum alsbald veräußert werden soll.

Darüber hinaus können im Einzelfall weitere anererkennungswürdige Gründe vorliegen, die einen länger als drei Monate andauernden Leerstand zweckentfremdungsrechtlich rechtfertigen. Hierzu zählen z. B. unklare Eigentumsverhältnisse im Falle erbrechtlicher Auseinandersetzungen.

Ein Wohnraumleerstand ist in diesen Fällen insofern aus zweckentfremdungsrechtlicher Sicht gerechtfertigt, ein Einschreiten des Sozialreferats ist rechtlich nicht statthaft.

Jedoch ist das Leerstehenlassen von Wohnraum mit der Absicht auf diese Art und Weise und durch bloßes Zuwarten den monetären Wert des Wohnraums zu steigern, indes in keinem Falle ein derartiger, einen Leerstand rechtfertigender Grund.

In diesem Zusammenhang: Eine illegale Zweckentfremdung von Wohnraum stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld in Höhe von bis zu 500.000 Euro je Wohneinheit geahndet werden kann.

2. Vollzugspraxis des Sozialreferats

Das Sozialreferat vollzieht die zweckentfremdungsrechtlichen Bestimmungen so stringent wie rechtlich möglich.

Jeder einzelne bekannt gewordene Leerstand von Wohnraum wird auf dessen zweckentfremdungsrechtliche Zulässigkeit geprüft. Sofern dies erforderlich ist, wird konsequent mit den zur Verfügung stehenden verwaltungsrechtlichen Mitteln auf eine Beendigung des Leerstands (Zweckentfremdung) und auf eine zeitnahe Wiederzuführung des betroffenen Wohnraums zu Wohnzwecken hingewirkt.

Dies geschieht durch den Erlass von zwangsgeldbewehrten Anordnungen. Diese enthalten die Maßgabe, dass der betreffende Wohnraum zeitnah wieder zu Wohnzwecken genutzt werden muss.

Zudem besteht in zweckentfremdungsrechtlichen Verfahren ein enger Austausch mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Lokalbaukommission). Durch diese Zusammenarbeit ist das Sozialreferat in entsprechend gelagerten Verfahren stets, beispielsweise über den Stand eines baurechtlichen Genehmigungsverfahrens (auch baurechtlich noch zu klärende Aspekte können einen länger andauernden Leerstand rechtfertigen) in Bezug auf einen konkreten Wohnraum, informiert.

Den Erfahrungen des zuständigen Fachbereichs nach liegen in der weit überwiegenden Anzahl der bekannten und längere Zeit (länger als drei Monate) andauernden Wohnraumleerstände anererkennungswürdige Gründe für den jeweiligen konkreten Leerstand vor, wie etwa eine Sanierung oder eine geplante Veräußerung.

Zwar ist in diesen Sachverhalten ein unmittelbares Einschreiten des Sozialreferats nicht möglich. Jedoch wird in jedem Fall ein Fortbestehen des jeweils geltend gemachten Grundes für den Leerstand zeitlich engmaschig überwacht.

3. In den Empfehlungen der Bürgerversammlungen konkret benannte Maßnahmen

Zu den Bürgerversammlungsempfehlungen wird nachfolgend im Einzelnen Stellung genommen.

3.1 Ermittlung möglicher Leerstände durch die Heranziehung von Informationen über den Stromverbrauch

Aus den Informationen, ob beziehungsweise in welcher Größenordnung elektrischer Strom in Bezug auf einen konkreten Wohnraum/ eine Wohneinheit über einen gewissen Zeitraum hinweg verbraucht wurde, lassen sich Rückschlüsse über eine regelmäßige Nutzung der jeweiligen Räumlichkeiten ziehen.

So deutet kein beziehungsweise ein vergleichsweise sehr geringer Stromverbrauch nicht auf eine bestimmungsgemäße Nutzung einer Wohneinheit hin. In diesem Zusammenhang gilt, dass Angaben über den Stromverbrauch für sich alleine genommen noch kein Beweis für eine tatsächliche Zweckentfremdung von Wohnraum sind. Aus verwaltungsverfahrensrechtlichen Gründen müssen durch das Sozialreferat vielmehr stets die Gesamtumstände des jeweiligen einzelnen Falles ermittelt und gewürdigt werden. Nichtsdestotrotz stellen derartige Informationen für das Sozialreferat ein sehr wichtiges Indiz über den Umfang einer Nutzung von Wohnraum dar.

Bis zum Jahr 2017 erhielt das Sozialreferat vom Energieversorgungsunternehmen SWM Versorgungs GmbH, nachfolgend SWM, auf entsprechende Anfrage die Informationen über konkrete und auf den einzelnen Wohnraum bezogene Stromverbrauchsdaten. Im Jahr 2017 teilte die SWM mit, entsprechende Informationen im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht übermitteln zu können.

Das Sozialreferat nahm die für diese Sitzungsvorlage gegenständlichen Bürgerversammlungsempfehlungen zum Anlass, bei den SWM anzufragen, ob inzwischen eine anlassbezogene, datenschutzkonforme Information über Stromverbrauchsangaben erfolgen könne.

Die SWM teilten hierzu zusammenfassend im Kern mit, dass der aktuelle Rechtsrahmen weiterhin **im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens** die Übermittlung derartiger Angaben von dort aus an das Sozialreferat nicht ermögliche. Zur Begründung wurde angeführt, dass es an einer datenschutzrechtlichen Grundlage für eine solche Übermittlung mangle. Art. 3 des Bayerischen Zweckentfremdungsgesetzes (ZwEG) und in dessen Folge § 12 Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) sehen eine Auskunftspflicht von dinglich Verfügungsberechtigten, Besitzern, Verwaltern und Vermittlern vor. Energieversorgungsunternehmen oder Netzbetreiber sind demgegenüber nicht als Auskunftsverpflichtete aufgeführt. Dies wiederum nahm das Sozialreferat zum Anlass, im November 2024 vom Freistaat Bayern die Verankerung einer entsprechenden gesetzlichen Bestimmung im bayerischen Zweckentfremdungsgesetz für derartige Datenübermittlungen zu fordern.

Die rechtliche Unzulässigkeit einer Datenübermittlung bezieht sich allerdings ausschließlich auf das Verwaltungsverfahren. **Im Rahmen eines Ordnungswidrigkeitenverfahrens** dagegen und dessen bußgeldrechtlicher Würdigung zur Ahndung einer Zweckentfremdung besteht hingegen bereits jetzt schon die Möglichkeit, im Rahmen einer Zeugeneinvernehmung auf Stromverbrauchsangaben der SWM zurückzugreifen. Gemäß § 46 Abs. 1 Ordnungswidrigkeitengesetz (OWiG) in Verbindung mit § 161 a Abs. 1 Strafprozessordnung (StPO) kann die Bußgeldbehörde anstelle der Staatsanwaltschaft Zeuginnen*Zeugen verpflichten, zur Sache auszusagen. Diese Befugnis steht dem Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, in der Funktion als Bußgeldbehörde und nicht in der Funktion als Verwaltungsbehörde zur Verfügung.

Das beschriebene Verfahren wurde von der Bußgeldstelle bereits angewandt.

3.2 Finanzielle Abgabe im Falle eines länger als drei Monate andauernden Leerstands

Die Intention dieses Vorschlages aus den Bürgerversammlungsempfehlungen ist, dass im Falle von länger als drei Monate andauernden Wohnraumleerständen durch das Sozialreferat finanzielle Kosten erhoben werden, damit das Leerstehenlassen von Wohnraum über diesen Zeitraum hinaus für die*den Verfügungsberechtigte*n in finanzieller Hinsicht nicht lohnenswert ist.

Wie bereits ausgeführt, kann ein Leerstand – auch wenn dieser länger als drei Monate andauert – zweckentfremdungsrechtlich gerechtfertigt sein. Allein aus diesem Grund wäre eine finanzielle Abgabe, die undifferenziert nach bloßem Ablauf eines bestimmten Zeitraumes entrichtet werden müsste, inhaltlich nicht statthaft. Unabhängig davon existiert für eine Erhebung derartiger Kosten keine (jedoch zwingend notwendige) rechtliche Grundlage.

Das Sozialreferat sieht überdies auch keine Veranlassung für die Schaffung einer solchen rechtlichen Möglichkeit. Sinn und Zweck der zweckentfremdungsrechtlichen Bestimmungen ist es, bestehenden Wohnraum für den allgemeinen Wohnungsmarkt zu erhalten. Eine finanzielle Abgabe auf leerstehenden Wohnraum würde es hingegen letztlich ermöglichen, sich die zweckentfremdungsrechtliche Legalität eines Leerstandes zu „erkaufen“. Der jeweilige Wohnraum stünde dem Wohnungsmarkt dann faktisch (und obendrein legalerweise) nicht mehr zur Verfügung, wodurch sich die Wohnraumbilanz in München insgesamt verschlechtern würde.

In diesem Zusammenhang: Es ist dem Grunde nach zulässig, als Kompensation für einen durch eine Zweckentfremdung dem Wohnungsmarkt nicht mehr zur Verfügung stehenden Wohnraum im Rahmen einer Genehmigungserteilung neben bzw. zusätzlich zu einer Schaffung adäquaten Ersatzwohnraums im Einzelfall auch eine Ausgleichszahlung zu leisten (vgl. § 8 ZeS).

Die ständige Verwaltungspraxis des Sozialreferats ist es jedoch, aus oben genanntem Grund (Erhaltung des vorhandenen Wohnraums) eine Zweckentfremdung von Wohnraum durch einen Leerstand in keinem Falle – auch nicht bei Leistung einer Kompensation – zu genehmigen.

Wie bereits ausgeführt, stellt eine illegale Zweckentfremdung von Wohnraum durch einen Leerstand eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einer Geldbuße in Höhe von bis zu 500.000 Euro je Wohneinheit geahndet werden kann. Insofern kann eine illegale Zweckentfremdung bereits jetzt schon monetär geahndet werden.

3.3 Einführung eines Baugebotes, wenn Wohnraum verfallen gelassen wird

Hierzu teilt das für den Vollzug der baurechtlichen Bestimmungen zuständige Referat für Stadtplanung und Bauordnung folgendes mit:

„Das besondere Städtebaurecht der §§ 136 ff. Baugesetzbuch (BauGB) enthält Rechtsinstrumente, die beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien Anwendung finden können. Besondere Beachtung erfahren in diesem Zusammenhang die städtebaulichen Gebote gem. §§ 175 ff. BauGB, hier insbesondere das Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsgebot.“

Weist eine bauliche Anlage nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Missstände oder Mängel auf, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist, wird die Gemeinde durch § 177 Abs. 1 BauGB dazu ermächtigt, die Beseitigung von Missständen durch Modernisierungsgebote und die Behebung von Mängeln durch Instandsetzungsgebote anzuordnen.

Missstände liegen gem. § 177 Abs. 2 BauGB insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.

Diese sind dann nicht mehr gegeben, wenn die Anlage den gegenwärtigen gesetzlichen Standards z. B. in Bezug auf Schall- und Wärmeschutz, sanitäre Anlagen sowie Belichtung und Belüftung nicht genügt. Es ist dabei nicht erforderlich, dass die Schwelle zur Gefahrenabwehr erreicht wird, da das Modernisierungsgebot ein Instrument des Städtebaurechts und nicht der Bauaufsicht ist. Mängel liegen gem. § 177 Abs. 3 BauGB insbesondere dann vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt. Die Anordnung von Maßnahmen setzt voraus, dass die alsbaldige Durchführung der Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Persönliche und wirtschaftliche Belange der Eigentümer*innen sind stets zu beachten. Die Gemeinde hat die Maßnahmen vor Erlass mit den Betroffenen zu erörtern und die Betroffenen hinsichtlich der Durchführung der Maßnahmen und eventueller öffentlicher Fördermöglichkeiten zu beraten.

Für den Erlass eines solchen Gebots ist die Gemeinde zuständig.

Dem § 177 BauGB kommt allerdings generell seit seiner Einführung in der Praxis eher eine untergeordnete Rolle zu. Einerseits erfordert die Anwendung einen hohen Verwaltungsaufwand (Prüfung der Missstände und Mängel sowie deren Beseitigung und Behebung, ggf. Außendienstüberprüfungen, Anhörung und Erörterung mit Betroffenen, Eruiierung Finanzierungsmöglichkeiten, umfangreiche Kostenfestlegung, Erlass der Anordnung, Fristen, ggf. Ersatzvornahme, ggf. Verhandlung städtebaulicher Verträge, Risiko Klageverfahren) und andererseits obliegt es letztlich den Gemeinden, die nicht rentierlichen Kosten zu tragen (zur Kostentragung siehe § 177 Abs. 4 BauGB).

Die bloße Möglichkeit der Anordnung eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots schafft allerdings auch ggf. eine größere Bereitschaft, mit den Betroffenen andere Lösungsmöglichkeiten zu suchen. Damit trägt das reine Bestehen der Vorschrift schon zu konsensualen Lösungen bei. Im Einzelfall wird § 177 BauGB häufig in Gemeinden angewandt, die – anders als die Landeshauptstadt München, die einen hohen Baudruck aufweist – durch einen Wohnungsüberhang und entsprechende Leerstände bzw. Sanierungsrückstände wegen mangelnder Wirtschaftlichkeit in größerem Umfang geprägt sind.

Neben der Gemeinde als zentrale Akteurin im Umgang mit verwaarlosten Immobilien, können auch die unteren Bauaufsichtsbehörden in gewissem Umfang regulierend auf solche Immobilien einwirken.

Freilich liegt der Fokus hier nicht auf den Zielen der Innenentwicklung, sondern auf der Gefahrenabwehr. Bei bestandsgeschützten Anlagen kommen Maßnahmen nach Art. 54 Abs. 4 BayBO in Betracht.

Voraussetzung für die Anwendung des Art. 54 Abs. 4 BayBO ist es, dass die Anordnung zur Abwehr von erheblichen Gefahren, die Leben und Gesundheit bzw. die natürlichen Lebensgrundlagen betreffen, notwendig ist. Schon aus der Wendung „erhebliche Gefahren“ folgt dabei, dass es sich insoweit um konkrete Gefahren handeln muss. Es müssen bauliche Missstände vorliegen, die nicht nur auf längere Frist möglicherweise zu Schäden an der körperlichen Unversehrtheit führen, sondern eine konkrete Gefahr für eine erhebliche Beeinträchtigung darstellen (z.B. offen liegende elektrische Leitungen, unsichere Treppen

oder Geländer, Einsturzgefahr). Die Bauaufsichtsbehörde trifft ihre Maßnahmen im Einzelfall nach pflichtgemäßem Ermessen und wählt sie danach aus. Die Anordnungen müssen nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und dem Gebot des geringstmöglichen Eingriffs sich auf die Maßnahmen beschränken, die zur Abwendung der erheblichen Gefahr erforderlich sind. Darüberhinausgehende Anordnungen, die die Wiederherstellung oder Erhaltung der Nutzbarkeit als Wohnraum betreffen, sind nicht zulässig.“

3.4 Möglichkeit der Beschlagnahmung von Wohnraum

Hierdurch würde es der Landeshauptstadt München beziehungsweise dem Sozialreferat ermöglicht, mittels eines so genannten Treuhandmodells über einen durch Leerstand zweckentfremdeten Wohnraum zu verfügen, um eine Zweckentfremdung durch Leerstand zu beenden.

Die*der dann im jeweiligen Sachverhalt bestellte Treuhänder*in ergriffe im Zuge dessen anstelle der*des Verfügungsberechtigten geeignete Maßnahmen, um eine möglichst zeitnahe bestimmungsgemäße Nutzung des Wohnraums zu Wohnzwecken herbeizuführen und so rechtmäßige Zustände herzustellen.

Das Sozialreferat setzte sich mit dieser Thematik bereits im Jahr 2021 aufgrund eines entsprechenden Stadtratsantrages ausführlich auseinander (Antrag Nr. 20-26 / A 01348 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 23.04.2021). Dieser wurde mit Schreiben des Sozialreferats vom 28.10.2021 umfassend beantwortet. Auf den vorgenannten Antrag und die Antwort des Sozialreferats wird insofern verwiesen. Sowohl aus damaliger wie aus heutiger Betrachtungsweise, ist die Schaffung eines solchen Treuhandmodells für den Vollzug des Zweckentfremdungsrechts nicht erforderlich.

Seinerzeit wurden Erkundigungen beim Land Berlin und bei der Freien Hansestadt Hamburg eingeholt, da beide Städte über Befugnisse für ein Treuhandmodell bei leerstehendem Wohnraum verfügen (§ 4b des Berliner Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum beziehungsweise § 12a Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz).

Die Erfahrungen aus beiden Städten waren, dass von der jeweiligen dortigen Befugnis zum Einsatz eines Treuhandmodells bei leerstehendem Wohnraum in Berlin noch niemals und in Hamburg nur ein einziges Mal (und auf freiwilliger Basis der*des Verfügungsberechtigten, somit ohne behördlichen Zwang) Gebrauch gemacht wurde.

Vor diesem Hintergrund ist eine (als Voraussetzung für eine Anwendbarkeit) Ergänzung des bayerischen Zweckentfremdungsgesetzes um das rechtliche Instrument eines Treuhandmodells auch weiterhin nicht erforderlich.

Hinzu kommt: Vor dem Einsatz eines solchen Instruments müsste aufgrund des rechtsstaatlichen Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit stets zunächst auf mildere (Zwangs-) Mittel zurückgegriffen werden.

Die Durchführung eines Treuhandverfahrens (gegen das die*der Verfügungsberechtigte Rechtsmittel einlegen könnte) würde zudem als wie beschrieben letztmögliche Option nur in einer geringen, nicht nennenswerten Anzahl angewandt werden können.

Es ergäbe sich zusammengefasst keine Vereinfachung und keine Beschleunigung des Verwaltungsverfahrens im Vergleich zu den gegenwärtig bereits bestehenden rechtlichen Möglichkeiten zur Beendigung einer Zweckentfremdung aufgrund eines Leerstands.

4. Klimaprüfung

Laut „Leitfaden Vorauswahl Klimaschutzrelevanz“ ist das Thema des Vorhabens nicht klimaschutzrelevant. Eine Einbindung des Referats für Klima- und Umweltschutz ist nicht erforderlich.

5. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Ausführungen in Ziffer 3.1 dieser Sitzungsvorlage sind mit den Stadtwerken München (SWM) abgestimmt.

6. Fazit/Zusammenfassung

Wie dargestellt, schöpft das Sozialreferat alle rechtlichen Möglichkeiten aus, um illegale Zweckentfremdungen (nicht nur das Leerstehenlassen von Wohnraum) zu beenden, damit der Wohnraum dem allgemeinen Wohnungsmarkt erhalten bleibt. Die bestehenden rechtlichen Möglichkeiten, gegen illegale Leerstände vorzugehen, sind weitestgehend ausreichend. In Bezug auf die Ermöglichung der Inanspruchnahme von Informationen über Stromverbräuche nimmt das Sozialreferat jedoch Kontakt mit dem Freistaat Bayern auf, um die Schaffung einer entsprechenden Rechtsvorschrift zu fordern.

Anhörung der Bezirksausschüsse

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung der jeweiligen Bezirksausschüsse vorgeschrieben (vgl. § 13 Abs. 3 der BA-Satzung). Die Gremien wurden um Stellungnahme gebeten. Alle vier Bezirksausschüsse haben dem Beschlussentwurf ohne Einwände zugestimmt.

Die Korreferentin des Sozialreferats, Frau Stadträtin Nitsche, die Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, die Stadtkämmerei, die Gleichstellungsstelle für Frauen, der Migrationsbeirat, das Direktorium, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Sozialreferat/Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität, die Vorsitzenden der Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 4, 11, 10 und 24 sowie die Stadtwerke München haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

1. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 02027 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 - Schwabing West am 18.06.2024 ist satzungsgemäß behandelt.
2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 02062 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 11 - Milbertshofen-Am Hart am 02.07.2024 ist satzungsgemäß behandelt.
3. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 02274 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 10 - Moosach am 16.10.2024 ist satzungsgemäß behandelt.
4. Die Empfehlung Nr. 20-26 / 02440 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 - Feldmoching-Hasenberg am 20.11.2024 ist satzungsgemäß behandelt.
5. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. **Beschluss**

Nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. **Abdruck von I. mit III.**

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
z. K.

V. **Wv. Sozialreferat**

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Sozialreferat, Fachstelle migrationsgesellschaftliche Diversität
An die Vorsitzende, die Fraktionssprecher*innen, Kinder- und Jugendbeauftragten des Bezirksausschusses 04
An den Vorsitzenden, die Fraktionssprecher*innen, Kinder- und Jugendbeauftragten des Bezirksausschusses 10
An den Vorsitzenden, die Fraktionssprecher*innen, Kinder- und Jugendbeauftragten des Bezirksausschusses 11
An den Vorsitzenden, die Fraktionssprecher*innen, Kinder- und Jugendbeauftragten des Bezirksausschusses 24
An die Gleichstellungsstelle für Frauen
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
An die Stadtwerke München
z. K.
Am