

Zweckentfremdung – des einen Freud, des anderen Leid!

Wie den Münchnerinnen und Münchnern immer mehr Wohnraum in zentraler Lage verloren geht

Ein großes Ärgernis, gerade in attraktiven Großstädten wie München, ist die ständig zunehmende Zweckentfremdung von Wohnraum. Immer mehr Wohnungen werden dem Mietmarkt dadurch entzogen, dass sie möbliert und entweder als Ferienwohnung vermietet oder als Kurzzeitvermietung am Markt zu Mietpreisen angeboten werden, die doppelt oder dreimal so hoch sind, wie die ohnehin schon hohen Mieten nach dem Münchner Mietspiegel.

Ferienwohnung statt Hotel: Wohnungsvermietung an Touristen

In den letzten Jahren bieten immer mehr Internetportale solche Dienstleistungen an. Marktführer sind, nicht nur in München, airbnb und wim-

du, die allein in München über 1.500 Wohnungen für die Vermietung von Touristen in Ihrem Angebot haben. 3.000 bis 4.000 weitere Wohnungen in München sind akut bedroht. Auf der Nachfrageseite besteht großer Bedarf an Ferienwohnungen. Laut einer Umfrage des Meinungsforschungsinstituts TNS Emnid können sich 26% der Deutschen vorstellen, eine Privatunterkunft statt eines Hotels zu buchen. Man kann sich bestens vorstellen, dass von der Vermietung als Ferienwohnung gerade Wohnungen in guten Lagen besonders bedroht sind. „Und die sind doch ohnehin schon Opfer der Gentrifizierung, sie verlieren also doppelt,“ so Beatrix Zurek, Vorsitzende des Mieterverein München e. V.

Das bayerische Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 10. Dezember 2007 (GVBl S. 864, BayRS 2330-11-I),

Gerade Wohnungen in guten Lagen sind besonders bedroht.

zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2013 (GVBl S. 77), trat am 1. Januar 2009 in Kraft. Art. 2 Satz 1 ZwEWG ermächtigt die Gemeinden mit Wohnraummangel durch Satzung festzulegen, dass eine Zweckentfremdung von Wohnraum nur mit einer Genehmigung zulässig sein soll. Auf der Basis dieser Ermächtigungsgrundlage wurde die derzeitige gültige Zweckentfremdungssatzung der Stadt München gestaltet. Bei der gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage des Landesgesetzgebers muss unbedingt nachgesteuert werden, da das bisherige Gesetz nicht weit genug geht und hierdurch nicht nur dem Mietmarkt, sondern auch dem Hotel- und Gaststättengewerbe

Einnahmen entzogen und oft nicht einmal versteuert werden. Das vernichtet nicht nur Wohnraum, sondern auch Arbeitsplätze und reduziert staatliche Einnahmen, die wir so dringend zum Erhalt bezahlbaren Wohnraums in Ballungsräumen benötigen.

Beatrix Zurek fordert daher vom Land Bayern: „*Schafft endlich eine erweiterte Gesetzesgrundlage für die Zweckentfremdung von Wohnraum, sodass die Stadt München in der Lage ist, ihre eigene derzeit gültige Zweckentfremdungsverordnung in entscheidenden Punkten zu erweitern und zu verschärfen.*“

Ermächtigungsgrundlage für die Länder ist Artikel 6 § 1 Abs. 1 des Gesetzes

Die derzeitige Zweckentfremdungsverordnung ist reformbedürftig – der Freistaat muss die Grundlage hierfür schaffen.



zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen (Mietrechtsverbesserungsgesetz). Dadurch werden die Landesregierungen ermächtigt, für Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichenden Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Rechtsverordnungen zu bestimmen, dass Wohnraum anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung der von der Landesregierung bestimmten Stelle zugeführt werden darf.

Der Freistaat Bayern sollte das geltende Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) dahingehend erweitern, dass:

■ Neben dem Verfügungsberechtigten und den Besitzern per Gesetz endlich auch Bewohner, Verwalter und Vermittler und die jeweiligen Internetportale zur Wohnungsvermittlung zur Auskunft verpflichtet werden können.

■ Bereits das Einstellen eines Angebots in einem Internetportal den Anfangsverdacht einer Zweckentfremdung begründet, den der Betroffene dann mit entsprechenden Beweismitteln widerlegen muss.

Nur in Ballungsräumen sind derart drastische Eingriffe notwendig. Die tägliche Praxis in München belegt jedoch, dass die bisherigen Regelungen in Bayern bei weitem noch nicht ausreichend sind. **MMM**

