

**Zweckentfremdung von Wohnraum  
Erhöhung der personellen Ausstattung des  
Fachbereichs Ordnungswidrigkeiten**

Produkt 60 4.2.2 Wohnungsbestandssicherung

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09472**

2 Anlagen

**Beschluss des Sozialausschusses vom 12.10.2017 (VB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Die Bußgeldstelle des Amtes für Wohnen und Migration ahndet Verstöße gegen die Zweckentfremdungssatzung der Landeshauptstadt München, Verstöße gegen die Erhaltungssatzungen, Verstöße gegen Mietpreisüberhöhungen gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz und Verstöße gegen das Wohngeldgesetz. Die bereits erfolgte personelle Aufstockung des Ferienwohnungsteams im Fachbereich Bestandssicherung hat schon zu einer erheblichen Fallzahlsteigerung der zugeleiteten Ordnungswidrigkeitenverfahren geführt. Die Änderung des Bußgeldrahmens im Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum ab 01.07.2017 von derzeit 50.000,- € auf 500.000,- €, die im Gesetz neu vorgesehene, bußgeldbewehrte Auskunftspflicht einschlägiger Plattformen und die Installierung einer digitalen stadtweiten Meldeplattform für die Münchner Bürgerinnen und Bürger zur Meldung von Zweckentfremdungsverstößen jeglicher Art und zur Meldung von Verstößen gegen die Erhaltungssatzungen ziehen eine weitere Erhöhung von zugeleiteten Ordnungswidrigkeitenfällen nach sich.

**Zusammenfassung**

Der Erhalt von preiswertem Wohnraum ist ein oberstes Ziel der Stadtspitze. Die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen ist in München sehr schwierig. In Kommunen mit Wohnraummangel sind weiterhin Maßnahmen gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum erforderlich. Die Anspannungen auf dem Wohnungsmarkt werden sich durch Zuzug und Zuwanderung weiter verschärfen. Darüber hinaus beobachtet München in den letzten Jahren eine starke Zunahme des Angebots an Ferienwohnungen in den Stadtgebieten. Gleichzeitig werden in München zusätzlich in kliniknahen Wohngebieten Wohnungen bevorzugt an Touristen aus dem arabischen Raum und deren Familien vermietet, die sich zu

medizinischen Behandlungen in München aufhalten.

Die konsequente und zeitnahe Verfolgung von Verstößen gegen das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum, gegen die Erhaltungssatzungen und gegen § 5 Wirtschaftsstrafgesetz hat eine enorme abschreckende Wirkung auf die Betroffenen und ist darauf ausgerichtet, die gesetzte Ordnung durchzusetzen und bestehenden Wohnraum für die Bevölkerung schnellstmöglich zurückzugewinnen bzw. zu erhalten.

### **1. Ausgangslage**

Derzeit sind im Fachbereich Ordnungswidrigkeiten drei VZÄ in QE 3 ( 1 VZÄ A12 und 2 VZÄ A11) für die Ahndung der Verstöße gegen die Zweckentfremdungssatzung, gegen die Erhaltungssatzungen und gegen § 5 Wirtschaftsstrafgesetz zuständig. Ein VZÄ in QE 3 (A9) ahndet die Verstöße gegen das Wohngeldgesetz. Im Jahr 2016 wurden der Bußgeldstelle des Amtes für Wohnen und Migration aus dem Vollzug der Zweckentfremdungssatzung 87 Fälle zugeleitet. Bis einschließlich Juli 2017 wurden im Jahr 2017 bereits 114 Fälle zugeleitet. Es kann demnach davon ausgegangen werden, dass sich die Zahl der zugeleiteten Fälle bis zum Jahresende im Vergleich zum Vorjahr verdoppelt. Dieser Anstieg an zugeleiteten Fällen ist alleine auf die Installierung der Sonderermittlungsgruppe „Ferienwohnungen“ im Fachbereich Wohnungsbestandssicherung zurückzuführen. Im Zusammenhang mit der Sonderermittlungsgruppe Ferienwohnungen wurden im Fachbereich Bestandssicherung der Abteilung Wohnraumerhalt insgesamt 8,5 Stellen neu geschaffen. Diese Stellenzuschaltung bedeutete eine Personalmehrung von 29 % im Fachbereich Bestandssicherung, sodass entsprechend mehr Zuleitungen von Ordnungswidrigkeitenfällen generiert werden. Im Jahr 2015 wurden insgesamt 56 Bußgeldbescheide erlassen; im Jahr 2016 wurden insgesamt 85 Bußgeldbescheide erlassen. Im Jahr 2017 wurden bis einschließlich Juli 2017 bereits 66 Bußgeldbescheide erlassen. Die Bußgeldhöhen haben sich dabei im Bereich der Zweckentfremdung von 129.555,- € im Jahr 2015 auf 396.350,- € im Jahr 2016 und auf 726.610,-€ bis Juli 2017 erhöht. Bis zum Jahresende 2017 werden die verhängten Bußgelder allein im Bereich der Zweckentfremdung voraussichtlich die Millionengrenze erreichen.

Für den politisch gewünschten konsequenten Vollzug der Zweckentfremdungssatzung ist eine zeitnahe Ahndung von Verstößen gegen das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum dringend erforderlich. Dem Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum hat der Gesetzgeber auch dadurch Bedeutung verliehen, indem er erstmals das Gesetz zum Juli 2017 ohne zeitliche Befristung erlassen hat und den Bußgeldrahmen verzehnfacht hat. Derzeit liegen 283 zugeleitete Fälle von Zweckentfremdung von Wohnraum unbearbeitet vor. Ohne die personelle Aufstockung der Bußgeldstelle ist die Verjährung von Ordnungswidrigkeiten zu befürchten. Die Fallzahlsteigerung ist dabei allein auf die oben genannte Personalzuschaltung bei der Abteilung Wohnraumerhalt, Bestandssicherung zurückzuführen und berücksichtigt noch nicht die neuen Bußgeldtatbestände sowie die Verzehnfachung des Bußgeldrahmens ab 01.07.2017 oder

die Installierung einer Meldeplattform für die Münchner Bürgerinnen und Bürger, wodurch mit einem weiteren erheblichen Anstieg der zugeleiteten Ordnungswidrigkeitenfälle zu rechnen ist.

## **2. Erhöhung des Bußgeldrahmens von 50.000,- € auf 500.000,- €**

Der bisherige Bußgeldrahmen von bis zu 50.000,- € bei illegalen Zweckentfremdungen gilt unter Berücksichtigung der früheren Regelungen in Art. 6 § 2 Abs. 2 des Mietrechtsverbesserungsgesetzes seit nunmehr 23 Jahren. Er reicht mittlerweile nicht mehr aus, der Bedeutung der Ordnungswidrigkeit gerecht zu werden und besonders gravierende Verstöße gegen das Zweckentfremdungsrecht zu ahnden. Um den enormen wirtschaftlichen Vorteil, der insbesondere im Bereich des Medizintourismus, bei der internetgestützten Vermietung von Privatunterkünften oder auch durch einen nicht genehmigten Abriss eines Hauses in sehr guter Lage erzielt werden kann, tatsächlich übertreffen zu können und um signifikante, generalpräventive Wirkung zu erzielen, wird der Bußgeldrahmen in Art. 4 Satz 1 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Relation zur Preisentwicklung auf dem Wohnungs- und Beherbergungsmarkt deutlich erhöht. Zu-künftig wird bei maximalen Verstößen der zehnfache Bußgeldbetrag in Ansatz gebracht werden können. Dies führt in der Konsequenz auch zu mehr Vorlagen an das Amtsgericht, da davon auszugehen ist, dass betroffene Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Nutzerinnen und Nutzer in verstärkter Anzahl gegen höhere Bußgeldbescheide vorgehen werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass von der Landeshauptstadt München nur die Bußgelder vereinnahmt werden, gegen die kein Einspruch erhoben wird. Im Fall einer Verurteilung durch das Amtsgericht ist das Bußgeld an die Justizkasse zu entrichten

## **Neu eingeführter Ordnungswidrigkeitentatbestand in Art. 4 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum gültig ab 01.07.2017**

Mit dem neuen Art. 4 Satz 2 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum wird die Verletzung von Mitwirkungspflichten mit einem Bußgeld von bis zu 50.000,- € sanktioniert. Damit soll erreicht werden, dass die Ermittlungstätigkeit der Kommunen nicht durch Verzögerung bei der Auskunftserteilung und bei der Vorlage von Unterlagen behindert und die Beendigung einer illegalen Zweckentfremdung hinausgezögert wird. Zur Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten gemäß Art. 4 (neu) und damit aus Gründen des Schutzes der öffentlichen Ordnung wird deshalb auch den Plattformbetreibern eine Auskunftspflicht auferlegt. Dies ist nur durch die zeitnahe und empfindliche Androhung bzw. Verhängung von Bußgeldern durchsetzbar.

## **3. Einrichtung einer Meldeplattform für Zweckentfremdungen für Bürgerinnen und Bürger**

Die Verfolgung insbesondere von illegalen Ferienwohnungen soll intensiviert werden. Dazu wird in dem Internetauftritt des Sozialreferates, Amt für Wohnen und Migration, Abteilung Wohnraumerhalt eine Meldeplattform integriert, mit der Bürgerinnen und Bürger

Zweckentfremdungen melden können. Die Einrichtung dieser Meldeplattform wird öffentlichkeitswirksam beworben.

Es ist davon auszugehen, dass diese Meldeplattform eine Vielzahl zusätzlicher Ordnungswidrigkeitenverfahren generieren wird, die mit dem vorhanden Personal nicht bewältigbar ist. Dies hätte zur Folge, dass zahlreiche der gemeldeten Verstöße nicht rechtzeitig geahndet werden können und verjähren.

#### 4. Mindestaussagen zu Personal- und Sachkosten

- ◆ Da sich wie oben bereits ausgeführt - ohne Berücksichtigung des zu erwartenden Arbeitsanstiegs durch die gesetzlichen Änderungen und die Einrichtung einer Meldeplattform - bereits jetzt abzeichnet, dass sich die Zahl der zugeleiteten Fälle im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt, wird eine Stellenmehrung von 1,5 Sachbearbeiterinnen- bzw. Sachbearbeiterstellen QE 3 (E 10) beantragt.
- ◆ Jahresmittelbetrag für 1,5 Sachbearbeiterinnen- bzw. Sachbearbeiterstellen: 96.840,- €
- ◆ Sachkosten: dauerhafte konsumtive Sachkosten: 1.200,- € und einmalig investive Sachkosten: 3.555,- €

#### Arbeitsplatzbedarf

Die unter Ziffer 4 beantragten ein bis zwei Arbeitsplätze im Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, in der Abteilung S-III-W, Fachbereich Ordnungswidrigkeiten, müssen in den Verwaltungsgebäuden des Sozialreferates untergebracht werden. Die Unterbringung des beantragten Personals kann in den bereits zugewiesenen Flächen im Anwesen Welfenstraße 22 erfolgen. Es sind daher keine zusätzlichen Flächen für die Unterbringung der Arbeitsplätze notwendig.

#### 5. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

##### 5.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten</b>	98.040,-- ab 2018		
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*	96.840,--		
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)**	1.200,--		
Transferauszahlungen (Zeile 12)			
Sonstige Auszahlungen aus lfd.			

	dauerhaft	einmalig	befristet
Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)			
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)			
<b>Nachrichtlich Vollzeitäquivalente</b>	<b>1,5</b>		

\* Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerungsumlage, kalkulatorische Kosten ) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden.  
Bei Besetzung von Stellen mit einer Beamtin/einem Beamten entsteht im Ergebnishaushalt zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 % des Jahresmittelbetrages.

\*\* ohne arbeitsplatzbezogene IT-Kosten

Ab 2015 gelten für die Verrechnung der Leistungen mit it@M die vom Direktorium und der Stadtkämmerei genehmigten Preise. Die zur Zahlung an it@M erforderlichen Mittel für die Services „Arbeitsplatzdienste“ und „Telekommunikation“ werden im Rahmen der Aufstellung des Haushalts- bzw. Nachtragshaushaltsplanes in die Budgets der Referate eingestellt. Eine gesonderte Beschlussfassung über die Mittelbereitstellung ist daher nicht mehr erforderlich.  
Sonstige IT-Kosten, wie z.B. Zahlungen an externe Dritte, sind hier mit aufzunehmen!

Es handelt sich um eine Leistung, zu der die Landeshauptstadt München rechtlich verpflichtet ist.

## 5.2 Nutzen im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

Der Erhalt von bestehendem Wohnraum ist ein oberstes Ziel der Stadtspitze. Die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen wird in München immer schwieriger. Die Anspannungen auf dem Wohnungsmarkt werden sich durch Zuzug und Zuwanderung weiter verschärfen. Die konsequente und zeitnahe Verfolgung von Verstößen gegen das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum, gegen die Erhaltungssatzungen und gegen § 5 Wirtschaftsstrafgesetz hat eine enorme abschreckende Wirkung auf die Betroffenen und ist darauf ausgerichtet, die gesetzte Ordnung durchzusetzen und bestehenden Wohnraum für die Bevölkerung schnellst möglich zurückzugewinnen bzw. zu erhalten. Ohne die geforderte Stellenmehrung droht die Verjährung von diesen Ordnungswidrigkeiten bzw. bleiben Verstöße gegen das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum ungeahndet.

Das Innenministerium hat die Bedeutung des Verbotes der Zweckentfremdung von Wohnraum nochmals deutlichst unterstrichen, dadurch dass der Bußgeldrahmen von 50.000,- € auf 500.000,- € verzehnfacht wurde. Der neue Tatbestand der Auskunftspflicht von Portalen unterstreicht die Bedeutung der Ahndung und Sanktion dieser Ordnungswidrigkeiten.

### 5.3 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)</b>		3.555,-- in 2018	
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)			
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)			
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichem Vermögen (Zeile 22)		3.555,-- in 2018	
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)			
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)			
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)			

### 5.4 Finanzierung

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

Eine endgültige Entscheidung über die Finanzierung soll in der Vollversammlung des Stadtrats im November diesen Jahres im Rahmen der Gesamtaufstellung aller von Juli bis Oktober gefassten Empfehlungs- und Finanzierungsbeschlüsse erfolgen. Die zusätzlich benötigten Zahlungsmittel sollen nach positiver Beschlussfassung in den Haushaltsplan 2018 aufgenommen werden.

#### 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

Das Personal- und Organisationsreferat hat zur Beschlussvorlage die als Anlage 1 beigefügte Stellungnahme abgegeben.

Die Stadtkämmerei nimmt zu der Beschlussvorlage wie folgt Stellung:

„Die Stadtkämmerei stimmt der Finanzierung der zusätzlichen befristeten Stellen im vom Personal- und Organisationsreferat anerkannten Umfang zu. Die Stadtkämmerei geht davon aus, dass die Einnahmen aus Bußgeldern künftig entsprechend höher geplant werden“.

Auf die Stellungnahmen des Personal- und Organisationsreferates und der Stadtkämmerei erwidert das Sozialreferat Folgendes:

Im Zusammenhang mit der Sonderermittlungsgruppe „Ferienwohnungen“ wurden im Fachbereich Wohnungsbestandssicherung der Abteilung Wohnraumerhalt 8,5 Stellen neu geschaffen. Diese Stellenzuschaltung bedeutete eine Personalmehrung von 29 %. Allein diese Personalzuschaltung im Fachbereich Bestandssicherung führte dazu, dass die Zahl der zugeleiteten Ordnungswidrigkeiten aus dem Zweckentfremdungsgesetz von 87 Fällen im Jahr 2016 auf 114 Fälle Stand Juli 2017 (Anstieg im Vergleich zum Vorjahr bis Juli 2017 um 35 %) angestiegen ist. Die Bußgeldhöhen erreichten im Jahr 2016 396.350,- € und im Jahr 2017 (Stand Juli ) bereits 726.610,- € (Anstieg im Vergleich zum Vorjahr bis Juli 2017 um 83 %). Bis zum Jahresende 2017 werden die verhängten Bußgelder voraussichtlich die Millionengrenze erreichen. Allein diese Zahlen rechtfertigen bereits die unbefristete Stellenmehrung. Hinzu kommen noch die unter Punkt 2. im Vortrag dieser Stadtratsvorlage geschilderten Gesetzesänderungen (Erhöhung des Bußgeldrahmens von 50.000,- auf 500.000,- € und der im Gesetz neu eingeführte Ordnungswidrigkeitentatbestand in Art. 4 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum). Hinzu kommt, dass die Installierung einer Meldeplattform zu einem weiteren, erheblichen Anstieg der zugeleiteten Fälle führen wird. Die Befristung der Stellen im Ordnungswidrigkeitenbereich ist auch deshalb unpraktikabel, weil es sich um sehr qualifizierte Stellen handelt. Allein die Einarbeitung mit zusätzlichen Lehrgängen im Ordnungswidrigkeitenrecht und einer langen Einarbeitungsphase in die hoch komplexen juristischen Materien wie das Zweckentfremdungs- und das Erhaltungssatzungsrecht mit umfangreicher, hierzu ergangener Rechtsprechung führt dazu, dass eine Befristung dieser Stellen nicht zielführend ist.

Die Einschätzung der Stadtkämmerei, dass die Einnahmen aus Bußgeldern künftig entsprechend höher geplant werden, wird vom Sozialreferat vollumfänglich geteilt.

Das Kommunalreferat hat zur Beschlussvorlage die als Anlage 2 beigefügte Stellungnahme abgegeben. Die Änderungsvorschläge wurden unter Punkt 4. im Vortrag der Referentin eingearbeitet.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, der Frauengleichstellungsstelle, dem Kommunalreferat, dem Personal- und Organisationsreferat und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

- 1.** Vorbehaltlich der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung im November 2017 empfiehlt der Sozialausschuss, das Sozialreferat zu beauftragen, die dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel 2018 i.H.v. 98.040,- € sowie die in 2018 einmalig erforderlichen Haushaltsmittel i.H.v. 3.555,- € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2018 bei der Stadtkämmerei anzumelden.

Das Produktkostenbudget erhöht sich vorbehaltlich der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung im November 2018 um 101.595,- €, davon sind 101.595,- € zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget).

### **2. Personalkosten**

Vorbehaltlich der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung im November 2017 empfiehlt der Sozialausschuss, das Sozialreferat zu beauftragen, die Einrichtung von 1,5 VZÄ sowie die Stellenbesetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen.

Vorbehaltlich der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung im November 2017 empfiehlt der Sozialausschuss, das Sozialreferat zu beauftragen, die dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von bis zu 96.840,- € entsprechend der tatsächlichen Besetzung der Stellen bei den Ansätzen der Personalauszahlungen im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2018 beim Kostenstellenbereich SO203 anzumelden.

Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamtinnen/Beamten zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 38.736,- € (40 % des JMB).



**3. Sachkosten**

Vorbehaltlich der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung im November 2017 empfiehlt der Sozialausschuss, das Sozialreferat zu beauftragen, die im Jahr 2018 erforderlichen zahlungswirksamen Haushaltsmittel für die Arbeitsplatzkosten im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2018 in Höhe von einmalig 3.555,- € investive Sachkosten und dauerhafte konsumtiven Sachkosten in Höhe von 1.200,- € zusätzlich anzumelden (Finanzposition 4030.601.0000.1, 4030.935.9330.5).

4. 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

Christine Strobl  
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin

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

über D-II-V/SP

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**

**an die Stadtkämmerei**

**an die Stadtkämmerei, HA II/11**

**an die Stadtkämmerei, HA II/12**

**an das Revisionsamt**

z.K.

**V. Wv. Sozialreferat**

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

2. **An das Sozialreferat, S-III-MI/IK**  
**An die Frauengleichstellungsstelle**  
**An das Sozialreferat, S-GL-F (2 x)**  
**An das Sozialreferat, S-GL-P**  
**An das Sozialreferat, S-GL-dIKA**  
**An das Kommunalreferat**

z.K.

Am

I.A.