



# Informationsblatt zum Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Zweckentfremdungssatzung – 15.12.2017

Rechtsgrundlage für die von der Landeshauptstadt München erlassene Satzung ist das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG).

Nach dieser Satzung darf in der Landeshauptstadt München **Wohnraum nur mit einer Zweckentfremdungsgenehmigung zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden.**

## Eine genehmigungspflichtige Zweckentfremdung liegt vor, wenn Wohnraum

- überwiegend für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird
- zum Zwecke einer dauernden Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen verwendet oder überlassen oder sonst durch eine pensionsartige Nutzung bzw. eine Nutzung als Ferienwohnung dem allgemeinen Wohnungsmarkt entzogen wird
- baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist
- länger als drei Monate leer steht
- beseitigt wird (Abbruch)

## Eine Zweckentfremdungsgenehmigung ist zum Beispiel dann nicht erforderlich, wenn

- der Wohnraum nachweislich bereits vor In-Kraft-Treten des Verbotes der Zweckentfremdung von Wohnraum am 01.01.1972 und seitdem ohne Unterbrechung zu anderen als Wohnzwecken genutzt wird
- ein dauerndes Bewohnen unzulässig oder unzumutbar ist, weil der Wohnraum entweder einen schweren Mangel oder Missstand aufweist oder unerträglichen Umwelteinflüssen ausgesetzt ist und die Wiederbewohnbarkeit nicht mit einem objektiv wirtschaftlichen und zumutbaren Aufwand hergestellt werden kann
- der Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, instand gesetzt oder modernisiert wird oder alsbald veräußert werden soll und deshalb vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht
- eine Wohnung durch die Eigentümerin/ den Eigentümer oder die Mieterin/ den Mieter unter anerkannter Selbsteinschränkung in den Wohnbedürfnissen zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken mitbenutzt wird, insgesamt jedoch die Wohnnutzung überwiegt (über 50 v. H. der Fläche) und Räume nicht baulich derart verändert werden, dass sie für Wohnzwecke nicht mehr geeignet sind



## Genehmigungsfreie Maßnahmen

Ist für eine Maßnahme keine Zweckentfremdungsgenehmigung erforderlich, weil im Sinne der Satzung kein Wohnraum vorhanden ist, so bescheinigt dies das Amt für Wohnen und Migration auf Antrag (so genanntes „Negativattest“).

### Bitte beachten Sie:

Sofern eine Genehmigung auch nachträglich nicht erteilt werden kann, wird das Amt für Wohnen und Migration die Beendigung der Zweckentfremdung mit Mitteln des Verwaltungszwanges durchsetzen.

Unabhängig davon stellt die ungenehmigte Zweckentfremdung eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld bis zu 500.000 € je Wohnung geahndet werden kann.

## Ansprechpartner:

Amt für Wohnen und Migration  
Abteilung Wohnraumerhalt  
Welfenstr. 22  
81541 München

Telefon: (0 89) 2 33 – 67 201 oder – 67 202  
Telefax: (0 89) 2 33 – 67 203  
E-Mail: [bestandssicherung.soz@muenchen.de](mailto:bestandssicherung.soz@muenchen.de)

## Sprechzeiten:

Telefonisch erreichen Sie uns am besten  
Montag bis Donnerstag 9.00 Uhr bis 15.00 Uhr  
und am Freitag 9.00 Uhr bis 12.30 Uhr

Persönliche Termine nach Vereinbarung

Sie erreichen unser Dienstgebäude  
mit Bus oder Straßenbahn,  
Haltestelle Regerplatz

Entsprechende Antragsvordrucke erhalten Sie  
beim Amt für Wohnen und Migration oder im  
Internet ([www.muenchen.de](http://www.muenchen.de), Suchbegriff  
„Zweckentfremdung“)

### Hinweis:

**Bitte beachten Sie, dass Sie sich um  
eventuell erforderliche Genehmigungen  
anderer Behörden selbst kümmern  
müssen (siehe auch im Internet).**

---

Herausgeber:  
Landeshauptstadt München  
Amt für Wohnen und Migration  
Abteilung Wohnraumerhalt  
Welfenstr. 22  
81541 München

3.000/01.18