



**Dorothee Schiwy**  
Sozialreferentin

Landeshauptstadt München  
Direktorium, BA-Geschäftsstelle Ost  
Vorsitzender des BA 05  
Herr Jörg Spengler  
Friedenstraße 40  
81660 München

Datum 21.12.2020

### **Schaffung von Wohnraum zu sozialverträglichen Bedingungen in der Kirchenstraße 14**

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 00967 des Bezirksausschusses  
des Stadtbezirkes 05 - Au-Haidhausen vom 21.10.2020

Sehr geehrter Herr Spengler,

bei dem o. g. Antrag handelt es sich um eine laufende Angelegenheit der Verwaltung,  
weswegen die Erledigung auf dem Büroweg erfolgt.

Der Bezirksausschuss 05 Au-Haidhausen wurde mit E-Mail vom 25.09.2020 von der  
Fachabteilung Wohnraumerhalt des Sozialreferates/Amt für Wohnen und Migration informiert,  
dass das privatrechtliche Verfahren bezüglich des Wegerechts von den  
Verfügungsberechtigten jetzt beendet wurde. Die weitere Planung werde nun zügig  
vorangetrieben und ein Bauantrag eingereicht.

Derzeit liegt weder eine gültige Baugenehmigung vor noch wurde ein Bauantrag eingereicht.  
Die Verfügungsberechtigten stehen in engem Kontakt mit dem Referat für Stadtplanung und  
Bauordnung, Lokalbaukommission, um die baurechtlichen Möglichkeiten abzuklären. Dafür ist  
eine Begehung vor Ort durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Lokalbaukommission und dem Landesamt für Denkmalpflege erforderlich. Diese verzögert  
sich jedoch aufgrund der coronabedingten Beschränkungen.

Grundsätzlich unterliegen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung bestimmte bauliche  
Maßnahmen an bestehendem Wohnraum einem besonderen Genehmigungsverfahren und  
sind genehmigungspflichtig (§ 172 Abs. 1 Nr. 2 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB)). Sie werden  
im Verwaltungsverfahren durch das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration, Abteilung  
Wohnraumerhalt, überprüft. § 172 Abs. 4 Nr. 1 BauGB bestimmt wiederum, dass die besagte

Genehmigung zu erteilen ist, wenn die Änderungen einer baulichen Anlage der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient. Somit besteht bei Vorliegen der Voraussetzungen ein gesetzlicher Anspruch auf die Erteilung der Genehmigung. Das Recht der Verfügungsberechtigten, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen in ihrer Immobilie vorzunehmen, kann mangels Rechtsgrundlage nicht eingeschränkt werden. Die Landeshauptstadt München kann mit diesem städtebaulichen Instrument auch nicht in die zivilrechtlichen Beziehungen zwischen Mieter- und Vermieterseite eingreifen. Eine Begrenzung der Miethöhe über Vorschriften der Erhaltungssatzung ist daher nicht möglich. Eine Mieterhöhung bzw. die Miethöhe bei Neuvermietung nach Modernisierung richtet sich hier nur nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Bei einem Abbruch und Neubau wird zusätzlich ein zweckentfremdungsrechtliches Verfahren eröffnet. Durch Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 02.10.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V15306 wurde die Zweckentfremdungssatzung (ZeS) geändert. Grundsätzlich darf bei einer Genehmigung gegen Ersatzwohnraum im Falle eines Abbruchs von bestehendem Wohnraum derzeit vermieteter Wohnraum nur durch Mietwohnraum ersetzt werden und die Miethöhe hat sich dabei an der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem jeweils gültigen Mietspiegel für München zu orientieren (§ 7 Abs. 2 Ziffer 5 Sätze 2 und 3).

Ich kann Ihnen versichern, dass das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration alle zur Verfügung stehenden rechtlichen Mittel ausschöpft.

Die gewünschte Offenlegung aller Unterlagen zum Leerstand Kirchenstraße 14 unterliegt den Vorgaben der Satzung für die Bezirksausschüsse der Landeshauptstadt München und kann dem Bezirksausschuss nicht pauschal zugesendet werden.

Der Antrag Nr. 20-26 / B 00967 des Bezirksausschusses des 05. Stadtbezirkes vom 21.10.2020 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin