



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Landeshauptstadt München
Direktorium, BA-Geschäftsstelle Mitte
Vorsitzende des BA 04
Frau Gesa Tiedemann
Tal 13
80331 München

Datum 25.05.2021

**Zweckentfremdung durch Leerstand in den Anwesen
Schleißheimer Str. 238 und Gernotstr. 1 und 3 prüfen**

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 01931 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 04 – Schwabing West vom 17.03.2021

Sehr geehrte Frau Tiedemann,

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

Die Leerstände in der Wohnanlage Schleißheimer Str. 238-244 und Gernotstr. 1-9 sind dem
Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, bereits bekannt. Verwaltungsverfahren wurden
eingeleitet und dauern derzeit noch an.

Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere dann vor, wenn der Wohnraum länger als drei
Monate leer steht (vgl. Art. 1 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 des Zweckentfremdungsgesetzes [ZwEWG] in
Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 der Satzung der Landeshauptstadt München über das
Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum [ZeS]). Eine Zweckentfremdung liegt jedoch
dann nicht vor, wenn Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, instand gesetzt oder
modernisiert wird oder alsbald veräußert werden soll und deshalb vorübergehend
unbewohnbar ist oder leer steht (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 ZeS).

In der o. g. Wohnanlage sind umfangreiche Umbau- und Renovierungsmaßnahmen geplant.
Hierbei handelt es sich um die Aufstockung einer Wohnanlage mit dem Neubau von 29
Wohneinheiten, Anbau von Aufzügen, Balkonen und einer Notleiteranlage und den Neubau
einer Tiefgarage mit 35 Stellplätzen.

Bedingt durch diese Umbau- und Renovierungsmaßnahmen, kommt es zu den genannten Leerständen. Dieser Leerstand von Wohnungen muss der Eigentümerin bei dem Umfang der geplanten Baumaßnahmen auch zugestanden werden. Eine entsprechende Baugenehmigung wurde im Februar dieses Jahres durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission, erteilt.

Daher handelt es sich derzeit um gerechtfertigte Leerstände im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 ZeS.

Hinsichtlich der konkret angesprochenen Wohnung handelt es sich vermutlich um die Erdgeschosswohnung in der Gernotstr. 3. Diese Räumlichkeiten wurden vorübergehend als Baubüro genutzt. Die Nutzung als Baubüro wurde, durch Einwirkung des Sozialreferates, Amt für Wohnen und Migration, bereits wieder aufgegeben. Auch diese Wohneinheit steht nun ebenfalls leer.

Laut Mitteilung der Eigentümerin soll im Juni 2021 mit der Sanierung der derzeit leerstehenden Wohnungen begonnen werden, um diese dann wieder zeitnah dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stellen zu können. Der Baubeginn für die Umbaumaßnahmen ist für Juli 2021 avisiert und soll bis voraussichtlich Ende 2022 andauern.

Ich kann Ihnen versichern, dass der Fortgang der Umbau- und Renovierungsmaßnahmen und die anschließende Wiederbelegung der momentan leer stehenden Wohnungen durch das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, engmaschig überwacht wird.

Der Antrag Nr. 20-26 / B 01931 des Bezirksausschusses des 04. Stadtbezirkes vom 17.03.2021 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin