

**Prüfung des Leerstands im Gebäudekomplex  
Farinelli-/Friedrich-Loy-Straße**

Empfehlung Nr. 20-26 / E 02028 der Bürgerversammlung des  
04. Stadtbezirkes – Schwabing West  
am 18.06.2024

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14271**

1 Anlage

**Beschluss des Bezirksausschusses des 04. Stadtbezirkes – Schwabing West  
vom 25.09.2024**  
Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**  
zur beiliegenden Beschlussvorlage

<b>Anlass</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Empfehlung Nr. 20-26 / E 02028 des 04. Stadtbezirkes – Schwabing West vom 18.06.2024</li><li>• Prüfung des Leerstands im Gebäudekomplex Farinelli-/Friedrich-Loy-Straße</li></ul>
<b>Inhalt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zweckentfremdung von Wohnraum</li><li>• Hinweis auf Leerstände in den Anwesen Farinelli-/Friedrich-Loy-Straße</li></ul>
<b>Gesamtkosten/Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Von der Sachbehandlung - laufende Angelegenheit gem. § 22 Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München - und der Überprüfung der Leerstände im Gebäudekomplex Farinelli-/Friedrich-Loy-Straße sowie die Überwachung der Wiederbelegung der Wohnungen wird Kenntnis genommen.</li></ul>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zweckentfremdungssatzung</li><li>• ZWEWG</li></ul>
<b>Ortsangabe</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Stadtbezirk 04 – Schwabing West</li><li>• Farinelli-/Friedrich-Loy-Straße</li></ul>

**Prüfung des Leerstands im Gebäudekomplex  
Farinelli-/Friedrich-Loy-Straße**

Empfehlung Nr. 20-26 / E 02028 der Bürgerversammlung des  
04. Stadtbezirkes – Schwabing West  
am 18.06.2024

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14271**

1 Anlage

**Beschluss des Bezirksausschusses des 04. Stadtbezirkes – Schwabing West  
vom 25.09.2024**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**1 Zusammenfassung**

Die Bürgerversammlung des 04. Stadtbezirkes - Schwabing West hat am 18.06.2024 die anliegende Empfehlung beschlossen. In der Empfehlung wird vorgebracht, dass 90 % der Wohnungen in dem Gebäudekomplex Farinelli-/Friedrich-Loy-Straße leer stehen.

Es wird daher die Prüfung des Leerstandes in den Anwesen Farinelli-/Friedrich-Loy-Straße durch die Landeshauptstadt München beantragt.

Die Empfehlung betrifft einen Vorgang, der nach Art. 37 Abs. 1 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) und § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München (GeschO) zu den laufenden Angelegenheiten zu zählen ist.

Da es sich um eine Empfehlung der Bürgerversammlung handelt, muss diese nach Art. 18 Abs. 4 Satz 1 GO und § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung vom Stadtrat bzw. Bezirksausschuss und gemäß § 9 Abs. 4, 2. Spiegelstrich Bezirksausschusssatzung vom Bezirksausschuss behandelt werden. Der Beschluss des Bezirksausschusses hat jedoch gegenüber der Verwaltung nur empfehlenden Charakter.

Zu dieser Empfehlung nimmt das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, wie folgt Stellung:

## **2 Zweckentfremdung von Wohnraum**

Die gemeldeten Leerstände aus der Bürgerversammlung vom 18.06.2024 betreffen vermutlich die Anwesen Farinellistraße 8 bis 12 sowie Friedrich-Loy-Straße 1. Für diese Anwesen gingen beim Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, bereits im September 2023 Online-Meldungen über die städtische Onlineplattform zur Meldung von vermuteten Zweckentfremdungen ein. Zweckentfremdungsrechtliche Verfahren wurden daraufhin umgehend eingeleitet.

Eine Zweckentfremdung von Wohnraum liegt insbesondere dann vor, wenn die Räumlichkeiten länger als drei Monate leer stehen (Art. 1 Satz 2 Nr. 4 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum [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 nicht vor, wenn der 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).

Ortsermittlungen des Sozialreferates, Amt für Wohnen und Migration, bestätigen die Vielzahl der leerstehenden Wohnungen in dem Gebäudekomplex. Laut Auskunft der Eigentümerin werden die Gebäude derzeit umfangreich energetisch saniert. Einzelne Wohnungen, die seit dem Baujahr 1958 zum Großteil nicht modernisiert und saniert wurden, werden kernsaniert. Zudem erfolgt die Umstellung der Heizung und der Warmwasserversorgung auf Fernwärme sowie die Erneuerung des gesamten Trinkwassersystems. Mit einer Fertigstellung der Baumaßnahmen wird im September 2024 gerechnet.

Zudem teilte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission, auf Anfrage mit, dass im Juli 2024 ein neuer Bauantrag eingegangen ist. Dabei sollen die Wohngebäude der Farinellistraße 8 bis 12 und Friedrich-Loy-Straße 1 mit einem Voll- und Dachgeschoss aufgestockt werden. Gleichzeitig soll eine Balkonanlage angebaut werden.

Auf Grund der schon stattfindenden und weiterhin geplanten umfangreichen Sanierungs- und Baumaßnahmen ist der Wohnungsleerstand im Gebäudekomplex der Farinellistraße 8 bis 12 sowie der Friedrich-Loy-Straße 1 aus zweckentfremdungsrechtlicher Sicht derzeit gerechtfertigt. Die Baufortschritte sowie die Wiederbelegung der Wohnungen werden durch das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, engmaschig überprüft.

## **3 Belange einer Erhaltungssatzung**

Die Anwesen befinden sich nicht im Umgriff einer Erhaltungssatzung. Nur im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung unterliegen bestimmte bauliche Maßnahmen an bestehendem Wohnraum einem besonderen Genehmigungsverfahren. So können Mieter\*innen insofern vor Vertreibung und Verdrängung durch Luxussanierungen geschützt werden, als dass Abbruch, bauliche Änderungen sowie Nutzungsänderungen einer speziellen Genehmigung bedürfen. Eine erhaltungssatzungsrechtliche Prüfung der Baumaßnahmen durch das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, ist daher nicht möglich.

#### **4 Belange des Mietrechts**

Die noch verbliebenen Mieter\*innen der Anwesen Farinellistraße 8 bis 12 und Friedrich-Loy-Straße 1 können sich in allen mietrechtlichen Fragen, sofern sie nicht bereits durch einen Anwalt vertreten oder Mitglied bei einem Mieterverein sind, an das Beratungsangebot der städtischen Beratungsstelle in Miet- und Wohnungsfragen wenden (Telefonnummer: 233-40200). Für eine Beratung sollten alle notwendigen Unterlagen (insbesondere der Mietvertrag sowie der einschlägige Schriftverkehr zum Thema) vorgelegt werden. Diese Serviceeinrichtung der Landeshauptstadt München befindet sich im Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration auf Zimmer 238, Franziskanerstraße 8, 81669 München.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Nitsche, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, der Stadtkämmerei, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Migrationsbeirat, dem Sozialreferat/Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität und dem Direktorium ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Von der Sachbehandlung – laufende Angelegenheit gem. § 22 GeschO – und der Überprüfung der Leerstände in dem Gebäudekomplex Farinellistraße 8 bis 12 und Friedrich-Loy-Straße 1 sowie die Wiederbelegung der Wohnungen wird Kenntnis genommen.
2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 02028 der Bürgerversammlung des 04. Stadtbezirkes – Schwabing West am 18.06.2024 ist damit gem. Art. 18 Abs. 4 GO behandelt.

## **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des 04. Stadtbezirkes – Schwabing West der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Gesa Tiedemann

Dorothee Schiwy  
Berufsmäßige Stadträtin

#### **IV. Wv. Sozialreferat**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
  
2. An den Bezirksausschuss des 04. Stadtbezirkes – Schwabing West  
An das Revisionsamt  
An die Gleichstellungsstelle für Frauen  
An das Sozialreferat, Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität  
z. K.

#### **V. An das Direktorium HA II/BAG-Mitte (3-fach)**

- Der Beschluss des Bezirksausschusses kann vollzogen werden.
- Der Beschluss des Bezirksausschusses kann/soll nicht vollzogen werden (Begründung siehe Beiblatt)
- Der Beschluss des Bezirksausschusses ist rechtswidrig (siehe Beiblatt).  
Es wird gebeten, die Entscheidung des Oberbürgermeisters einzubinden.

Am