



An den Vorsitzenden des Bezirksausschusses
des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach
Herrn Thomas Kauer
Geschäftsstelle
Friedenstr. 40
81660 München

**Lokalbaukommission
Baumschutz
Untere Denkmalschutzbehörde
PLAN HAIV-30V**

Telefon: (089) [REDACTED]
Telefax: (089) [REDACTED]
plan.ha4-30@muenchen.de
Dienstgebäude: Blumenstr. 19
Zimmer: [REDACTED]
Sachbearbeitung: [REDACTED]
Sprechzeiten nach telefonischer
Vereinbarung

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Datum

28.11.2024

Frankenwaldstraße - Umwandlung von Einfamilienhaus in Wohnheim,
Stellplatznachweis; Stellplatznachweis; Anliegen aus der Bürgerschaft
vom 10.05.2024

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 06921 des Bezirksausschusses des
Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 04.07.2024

Sehr geehrter Herr Kauer, sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet. Darin soll in Anbetracht der drastischen Schilderungen eines Anwohners (Wohnheim für 20 Monteure in zwölf Zimmern mit einer Vielzahl von Fahrzeugen, die in der Wohnstraße zuparken) noch einmal dringlich bei der Lokalbaukommission nachgefragt werden, welche Maßnahmen zwischenzeitlich eingeleitet wurden und wie eine Änderung der Situation herbeigeführt werden kann. Zusätzlich wird beantragt, die Beschwerde des Bürgers an das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration weiterzuleiten, das prüfen möge, ob hier eine Zweckentfremdung von Wohnraum vorliegen könnte.

Auf unsere Zwischennachricht vom 14.10.2024 wird Bezug genommen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Zunächst wird festgestellt, dass die Beschwerde des Bürgers wie vom Bezirksausschuss beantragt, an das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration weitergeleitet wurde mit der Bitte um Prüfung, ob hier eine Zweckentfremdung von Wohnraum vorliegt. Die Weiterleitung an das Sozialreferat erfolgte am 30.07.2024.

Aus Sicht der Lokalbaukommission ist hier vorrangig das Sozialreferat für die Prüfung der Sach- und Rechtslage sowie die Einleitung und Durchsetzung von Maßnahmen im Rahmen des Vollzugs des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) und der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) zuständig (Subsidiaritätsprinzip). Denn nach dieser Satzung darf in der Landeshauptstadt München Wohnraum nur mit einer Zweckentfremdungsgenehmigung zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden. Eine genehmigungspflichtige Zweckentfremdung liegt unter anderem 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. einer 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.

Das Sozialreferat hat sich der Sache auch angenommen und die Angelegenheit einer Überprüfung unterzogen bzw. ein zweckentfremdungsrechtliches Verfahren eingeleitet. Dazu fanden in den letzten Monaten mehrfach Ortsermittlungen bzw. Kontrollen statt. Zudem wurden die tangierten Personen entsprechend zur festgestellten Sachlage kontaktiert und angehört. Nach den aktuellen Erkenntnissen und Ermittlungen des Sozialreferats liegt dato keine unzulässige Belegungsdichte der Zimmer vor. Eine zweckfremde Nutzung ist nicht feststellbar.

Aus (datenschutz-)rechtlichen Gründen können zum zweckentfremdungsrechtlichen Verfahren keine detaillierteren Informationen übermittelt werden. Für uns als Bauaufsichtsbehörde ergibt sich daraus jedoch, dass aktuell nicht von einer unzulässigen gewerblichen Wohnheimnutzung ausgegangen werden kann. Insbesondere die vom Anwohner genannten Zahlen (20 Monteure in zwölf Zimmern) können nicht bestätigt werden.

Unabhängig von den obigen Ausführungen zum Subsidiaritätsgrundsatz sehen wir deshalb - bei der uns derzeit bekannten Sachlage - keine Veranlassung für eine gesonderte bauaufsichtliche Überprüfung bzw. keinen Raum für bauaufsichtliche Maßnahmen oder Anordnungen.

Ergänzend dazu möchten wir noch darauf hinweisen, dass in der obergerichtlichen Rechtsprechung anerkannt ist, dass der Begriff des Wohnens nicht zu eng zu verstehen ist. Er dient der Abgrenzung insbesondere zu Formen der Unterbringung bzw. der Nutzung als bloße Schlafstätte. Eine Grenze ist freilich dann erreicht, wenn ein Gebäude in einer Weise überbelegt wird, die seinem Nutzungszweck, wie er sich bei objektiver Betrachtung aus den Bauvorlagen ergibt, nicht mehr entspricht. Die Grenzen des Wohnens sind also - so die Rechtsprechung - dann überschritten, wenn das Gebäude aufgrund seiner spartanischen Ausstattung lediglich als Schlafstätte dient und auch einfache Wohnbedürfnisse nicht befriedigt. Dabei spielt auch die Wohndichte eine Rolle. Wie oben jedoch bereits ausgeführt, gibt es für uns auf Grund der Feststellungen des Sozialreferats derzeit keine Hinweise darauf, dass diese Grenzen überschritten sein könnten.

In diesem Zusammenhang wird auch noch einmal auf die Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes hingewiesen, wonach nach allgemeiner Auffassung die Unterbringung in einem Wohnheim dem Wohnen gleichsteht (VGH, Urteil vom 16.02.2015 - Az.: 1 B 13.648).

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 06900 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]