



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Landeshauptstadt München
Direktorium, BA-Geschäftsstelle Mitte
Vorsitzende des BA 03
Frau Dr. Svenja Jarchow-Pongratz
Tal 13
80331 München

Datum 22.02.2021

Konkretisierung und weiterführende Fragen zur Zweckentfremdung

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 01439 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 03 – Maxvorstadt vom 08.12.2020

Sehr geehrte Frau Dr. Jarchow-Pongratz,

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

Zu den Fragen nimmt das Sozialreferat im Einzelnen wie folgt Stellung:

Generelle Fragen zur Zweckentfremdung

Zu 1)

Die „soll“-Formulierung bedeutet lediglich, dass die/der Verfügungsberechtigte die entsprechende Absicht hat, eine Sanierung o. ä. vorzunehmen. Die Entscheidung hierüber, ob und welche Baumaßnahmen vorgenommen werden sollen, liegt aufgrund des Eigentumsrechtes letztlich auch bei dieser/diesem. Eine Überprüfung, ob die Umbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen in jedem Fall erforderlich sind, kann vom Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration - insbesondere auch wegen des Umfangs - nicht vorgenommen werden, da den Verfügungsberechtigten grundsätzlich in den meisten Fällen auch unterstellt werden kann, aus wirtschaftlichen Gründen nur notwendige und sinnvolle Maßnahmen vorzunehmen. Andernfalls müsste in jedem Fall eine aufwändige technische Begutachtung erfolgen und mögliche Differenzen in der Beurteilung müssten dann - mit weiteren zeitlichen Verzögerungen - erst geklärt werden. Hier wäre auch nicht klar, auf welcher Rechtsgrundlage dies bei einem Dissens geschehen sollte, da entsprechende Befugnisse nicht bestehen und

dies einen rechtswidrigen Eingriff in das Verfügungsrecht der Eigentümer*in darstellen würde. Im Wesentlichen entscheidet der Umfang der Baumaßnahmen darüber, ob die Mieter*innen in den Wohnungen verbleiben können oder diese räumen müssen. So ist in manchen Fällen auch der gleichzeitige, ungehinderte Zugang zu allen Wohnungen notwendig, der unter Umständen bei belegten Einheiten nicht gegeben wäre.

Eine Definition, welche Maßnahmen den Leerstand zulässig machen, gibt es nicht. Im Normalfall ist dies aber bei entsprechenden, umfangreichen Sanierungen oder Umbaumaßnahmen, sofern diese nicht bei belegten Wohnungen möglich sind, immer der Fall. Auch hier werden die Verfügungsberechtigten im Regelfall den geringstmöglichen Aufwand wählen und versuchen, langwierige Auseinandersetzungen mit den Mieter*innen sowie Mietausfälle zu vermeiden. In den meisten Fällen, die dem Amt für Wohnen und Migration z. B. im Rahmen von Verfahren nach der Erhaltungssatzung bekannt werden, werden die Sanierungen bzw. Umbaumaßnahmen nach den bisherigen Erfahrungen in weiterhin bewohnten Häusern vorgenommen.

Der Begriff „zügig“ ist im Einzelfall zu beurteilen, nicht aber pauschal nach Wochen oder Monaten, jedoch kann auch hier gesagt werden, dass die/der Verfügungsberechtigte* aus naheliegenden Gründen stets ein Interesse hat, die Baumaßnahmen möglichst schnell durchzuführen.

Letztlich kann es durch Mieter*innen Verzögerungen geben, da erfahrungsgemäß nicht alle Bewohner*innen gleichzeitig ausziehen. Im Idealfall werden diese in Ersatzwohnungen umgesetzt.

Es können weitere Gründe für Verzögerungen vorliegen, wie z. B. Probleme im Baugenehmigungsverfahren oder sonstige Umplanungen bis hin zum Verkauf, so dass vor allem auch bei großen Umbaumaßnahmen oder Abbrüchen teilweise leider Jahre bis zum Baubeginn vergehen können. Insoweit ist eine pauschale zeitliche Eingrenzung aufgrund der Vielfältigkeit der Fälle nicht möglich.

Das Amt für Wohnen und Migration fordert in allen Fällen von den Verfügungsberechtigten laufend Unterrichtungen und Nachweise über den Fortgang der Planungen und Maßnahmen sowie über mögliche Verzögerungen und deren Gründe.

Eine rasche Umsetzung der Planungen ist im Normalfall im Interesse der Verfügungsberechtigten, was nicht heißt, dass dies in jedem Fall gelingt.

Sanktionsmöglichkeiten sind in diesen Fällen kaum gegeben und nicht zielführend, da z. B. eine Forderung nach erneuter Belegung leerstehender Wohnungen bei umfangreichen Sanierungen oder Abbrüchen aus naheliegenden Gründen unangemessen wäre, wenn danach wieder eine Räumung des Hauses notwendig ist. Es besteht keine Möglichkeit, beabsichtigte Sanierungen o. ä. im Rahmen des Zweckentfremdungsrechts generell zu untersagen. Solange Baumaßnahmen konkret geplant sind, die unter Umständen eine Freimachung der Wohnungen erfordern, ist der Leerstand berechtigt und es besteht keine Möglichkeit, dagegen vorzugehen.

Zu 2)

Das Amt für Wohnen und Migration wendet sich, wie bereits in der Antwort unter Ziffer 1) erläutert, stets an die Verfügungsberechtigten, um sich Art und Umfang von Sanierungen oder anderen Baumaßnahmen erläutern und belegen zu lassen und verlangt bei Verzögerungen die Darlegung der Gründe. Auch werden in einzelnen Fällen Ortsbesichtigungen durchgeführt, um den Baufortschritt zu überwachen, dies kann jedoch bei der Menge an Verfahren nicht engmaschig und lückenlos in allen Fällen erfolgen.

Bei einer beabsichtigten Veräußerung des Anwesens werden im Regelfall Nachweise über die Verkaufsbemühungen verlangt (z. B. Inserate, Maklerbestätigungen usw.).

Anhand des Einzelfalles muss dann beurteilt werden, ob dies jeweils noch angemessen scheint. Dies stößt bei Sanierungen jedoch praktisch an Grenzen, da nicht jede einzelne Baumaßnahme und deren Zeitdauer hinterfragt werden kann. Dies würde einen unverhältnismäßigen und nicht leistbaren Aufwand bedeuten, in vielen Fällen außerdem eine baufachliche Stellungnahme erfordern und damit die personellen Kapazitäten bei Weitem übersteigen, nur um in einzelnen Fällen über eine mögliche, nur diffus eingrenzbare Zeitersparnis von eventuell wenigen Wochen zu diskutieren. Es wird in der Praxis schwer nachweisbar sein, ob eine Maßnahme schneller durchführbar gewesen wäre oder nicht. Wie ebenfalls bereits erläutert, kann den Verfügungsberechtigten in der Regel unterstellt werden, dass unnötige Verzögerungen nicht in deren Interesse sind, da diese nur Kosten oder Mietausfälle bedeuten.

Es zeigt sich immer wieder, dass umfangreichere Baumaßnahmen aufgrund der Komplexität (auch in bautechnischer Hinsicht), der Bauvorschriften oder sonstiger gesetzlicher Regelungen sowie von Schwierigkeiten bei der Umsetzung (geeignete Handwerksbetriebe und ihre Verfügbarkeit) oft zeitlich nicht vorhersehbar oder genau planbar sind. Gleiches gilt natürlich auch für einen Verkauf.

Daher ist auch für das Amt für Wohnen und Migration nicht vorher schon absehbar, wie lange ein Verfahren dauert.

Zu 3)

Im Wesentlichen deckt die Antwort zu Frage 2 auch diese Frage ab. Der Fortgang wird durch die Verfügungsberechtigten mittels Nachweisen dokumentiert bzw. es werden bei Bedarf Ortsbesichtigungen durchgeführt. Auf ein zügiges Verfahren mit Zwangsmaßnahmen hinzuwirken, ist in den Fällen, in denen eine Sanierung tatsächlich beabsichtigt ist, nicht möglich. Es ist nicht erkennbar, wie eine entsprechende Anordnung zur Beschleunigung aussehen sollte, wenn die Umstände für den/die Eigentümer/in eventuell nur bedingt beeinflussbar sind oder plausible Gründe für Verzögerungen vorliegen. Lediglich in den Fällen, in denen eine Sanierungsabsicht überhaupt nicht (mehr) erkennbar ist, könnte ggf. eine Wiederbelegung des Hauses gefordert und im Falle eines unberechtigten Leerstandes ein Bußgeldverfahren eingeleitet werden.

Zu 4)

Sanktionen (s. Antwort zu Frage 3) erfordern, dass eine Sanierung oder eine sonstige Baumaßnahme (bzw. ein Verkauf) nachweislich nicht beabsichtigt war. Dies war nach unseren Erkenntnissen in den vorliegenden Fällen bzw. der Türkenstraße 50 nicht der Fall.

Fragen zu Leerstand

Zu 5)

Hierbei ist nicht klar, wie der Begriff „gemessen“ zu verstehen ist. Leerstände werden nicht gemessen, sondern es wird für jeden Hinweis auf einen Leerstand ein Zweckentfremdungsverfahren für ein bestimmtes Anwesen eröffnet. Dadurch ist statistisch auswertbar, wieviele Leerstandsverfahren in der Abteilung in einem bestimmten Zeitraum bearbeitet wurden. Durch stetig neue Eingänge bzw. Erledigungen/Einstellungen verändert sich diese Zahl aber kontinuierlich.

Daten über einen aktuellen Gesamtstand an Leerständen in einem einzelnen Stadtbezirk

stehen bedauerlicherweise nicht zur Verfügung.

Zu 6)

Für die Türkenstraße 50 gibt es noch keinen Abbruch- bzw. Zweckentfremdungsantrag, insoweit wäre hier eine Genehmigung nach neuer Rechtslage zu erteilen, wenn angemessener Ersatzwohnraum geschaffen wird.

Für die Anwesen Türkenstraße 52/54 und Türkenstraße 66/Schellingstraße 25/27 hätte eine Verschärfung der Zweckentfremdungssatzung (ZeS) vor Antragstellung dazu geführt, dass die Abbruchgenehmigung nach neuer Rechtslage erteilt worden wäre, also mit der Auflage, Ersatzwohnraum im selben Stadtbezirk zu schaffen sowie ggf. Mietwohnungen (falls vorher welche vorhanden waren) zu erstellen und die Miethöhe am Mietspiegel zu orientieren. Die Verschärfung der ZeS bedeutet aber nicht, dass eine Genehmigung nicht erteilt worden wäre bzw. nicht erteilt wird. Abbrüche können somit bei einem angemessenen Ersatzwohnraumangebot nicht verhindert werden.

Zu 7)

Über Leerstände in dem genannten Bereich (Oskar-von-Miller-Ring bis Akademiestraße) existieren keine Daten. Eine zeitnahe Überprüfung aller Häuser in diesem Bereich ist, auch pandemiebedingt, personell derzeit nicht möglich.

Zu 8)

Auch hierüber liegen keine gesonderten Daten vor.

Frage zur Barer Str. 77

Zu 9)

Ihre Interpretation ist korrekt, die Leerstände wurden uns durch Meldungen bekannt. Eine Pflicht des Verfügungsberechtigten, eigene Leerstände selbst zu melden, gibt es nicht, zumal bei entsprechenden Gründen (s. Antworten oben) ein Leerstand auch berechtigt ist. Demzufolge gibt es hier keine Sanktionsmöglichkeiten.

Fragen zum Objekt Türkenstraße 66/Schellingstraße 25/27

Zu 10)

Das Treppenhaus ist zweckentfremdungsrechtlich nicht von Belang.

Zu bau- und denkmalschutzrechtlichen Belangen wurde in einer bereits beantworteten Stadtratsanfrage vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes ausgeführt:

„Im Januar 2018 wurde bei der Unteren Denkmalschutzbehörde wegen einer möglichen Neubebauung der Anwesen Schellingstraße 25, 27 und Türkenstraße 66 angefragt. Die Anwesen waren zu diesem Zeitpunkt weder als Baudenkmäler noch als Bestandteil eines Ensembles in der Denkmalliste verzeichnet. Da es sich jedoch augenscheinlich um Altbauten aus dem 19. Jahrhundert handelte, wurde das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege um Prüfung der Anwesen auf etwaige Denkmaleigenschaft gebeten. Daher war für 06.02.2018 ein Ortstermin mit dem Landesamt für Denkmalpflege geplant, der auf Wunsch des Eigentümers auf den 27.02.2018 verschoben wurde. Am 09.02.2018 wurde die Untere Denkmalschutzbehörde darüber informiert, dass Bauarbeiten in den drei Gebäuden

stattfinden. Es fanden daraufhin Kontrollen vor Ort sowohl durch die Untere Denkmalschutzbehörde als auch durch die Lokalbaukommission statt. Die Kontrollen ergaben, dass historische Ausstattungsteile wie etwa Hauseingangstüren, Treppenstufen und -geländer und Treppenhausfenster entfernt waren. Auch den Austausch der historischen Wohnungseingangstüren hatte der Eigentümer den Mieter*innen bereits angekündigt. Eine Rechtsgrundlage für ein bauaufsichtliches Einschreiten war nicht gegeben. Der Termin mit dem Landesamt für Denkmalpflege fand am 27.02.2018 statt. Der Eigentümer berief sich hinsichtlich seines Vorgehens auf „Notsicherungsmaßnahmen“ und mangelnde Verkehrssicherheit. Letztendlich teilte das Landesamt für Denkmalpflege der Landeshauptstadt München mit Schreiben vom 02.07.2018 mit, dass die historische Schaufensterfront des Antiquariats Kitzinger in die Denkmalliste nachgetragen wurde. Für die Gebäude selbst konnte eine Denkmaleigenschaft nicht festgestellt werden.“

Zu 11)

Als Ersatz für einen Abbruch wird grundsätzlich nur die verlorengelassene Wohnfläche in m² gefordert. Die Anzahl der Wohnungen oder der einzelnen Räume bzw. die Wohnungsschnitte oder -größen spielen dabei keine Rolle. Lediglich verlorengelassene, familiengerechte Wohnungen (mindestens 70 m², 3 Zimmer) müssen in gleicher Anzahl auch im Ersatzwohnraum enthalten sein.

Fragen zum Objekt Türkenstraße 50

Zu 12)

s. Antwort zu Frage 1)

Zu 13)

Es gibt, wie unter Antwort 1) ausgeführt, zahlreiche Fälle, in denen in bewohnten Häusern Renovierungen durchgeführt werden, eigens statistisch erfasst werden diese aber nicht. Es ist aber kein Fall aus der Gegenwart oder Vergangenheit bekannt, in denen ein zuvor „entmietetes“ Haus trotz Sanierungsabsicht vorher wieder vermietet werden musste. Eine zwangsweise Belegung könnte zu langwierigen Auseinandersetzungen mit den Verfügungsberechtigten und damit zu weiteren Zeitverzögerungen führen. Auch hier wird auf die Ausführungen zu den Fragen 1) und 2) verwiesen.

Zu 14)

Hier gibt es keine verbindliche Festlegung. Ein berechtigter Grund liegt dann vor, wenn der beabsichtigte Abbruch nachvollziehbar ist; dies können unter Umständen auch Vorbescheide oder sonstige Vorplanungen sein. Lediglich für die Zweckentfremdungsgenehmigung selbst ist eine baurechtlich genehmigungsfähige, konkrete Bauplanung bzw. eine Baugenehmigung erforderlich.

Zu 15)

„Teilweise“ bedeutet, dass von der voraussichtlich neu entstehenden Gesamtwohnfläche von 4000 m² nur der Teil als Ersatzwohnraum in einem Bescheid gefordert werden kann, der der abzubrechenden Bestandsfläche im Rückgebäude (1200 m²) entspricht. Somit ist nur ein Teil des neuen Wohnraumes auch Ersatzwohnraum.

Fragen zum Objekt Türkenstraße 52/54

Zu 16)

Das Anwesen Türkenstraße 54/Vgb. soll laut derzeitigem Eigentümer als Mietshaus verkauft werden.

Der Leerstand ist dabei nicht wegen der umliegenden Baumaßnahmen gerechtfertigt, sondern weil im Vorderhaus Sanierungen beabsichtigt sind. Insofern gibt es auch hier keinen weiteren Spielraum für die Stadt München (vgl. Antworten 1) und 2).

Zudem ist es abhängig von verschiedenen Gründen auch nachvollziehbar, dass nicht alle Mieter*innen gleichzeitig ausziehen. Außerdem wurden im Haus Türkenstraße 54 einige Wohnungen für die Umsetzung von Mieter*innen des inzwischen abgebrochenen Anwesens Türkenstraße 52 freigehalten.

Der zwischenzeitliche Verkauf im Jahr 2017 führte in diesem Fall zu einer weiteren Verzögerung.

Die Wohnungen waren aber nach Kenntnis des Sozialreferates bis mindestens 2016 bewohnt, der Abriss erfolgte Anfang 2019. Insofern kann nicht von 5 Jahren Leerstand gesprochen werden.

Der Leiter des Amtes für Wohnen und Migration, Herr Gerhard Mayer, ist gerne bereit, zeitnah an einer Bezirksausschuss-Sitzung teilzunehmen, um auf Ihre Fragen auch nochmals in einem persönlichen Gespräch eingehen zu können.

Der Antrag Nr. 20-26 / B 01439 des Bezirksausschusses des 3. Stadtbezirkes vom 08.12.2020 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin