



**Dorothee Schiwy**  
Sozialreferentin

Landeshauptstadt München  
Direktorium, BA-Geschäftsstelle Mitte  
Vorsitzende des BA 03  
Frau Dr. Svenja Jarchow-Pongratz  
Marienplatz 8  
80331 München

Datum: 27.12.2024

**Nachfrage Leerstand Mehrfamilienhaus Theresienstr. 150a**

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 07100 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03 - Maxvorstadt vom 08.10.2024

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.

Zunächst wird angemerkt, dass es sich bei dem betroffenen Anwesen nicht, wie auf der Zuleitung der BA-Geschäftsstelle angegeben, um die Hausnummer 150a, sondern um die Hausnummer 150 handelt. Es besteht aus Vorder- und Rückgebäude.

Zu den einzelnen Fragen nimmt das Sozialreferat wie folgt Stellung:

Frage 1:

Was hat das Amt für Wohnen und Migration unternommen, um das Mehrfamilienhaus wieder dem angespannten Mietmarkt in der Maxvorstadt zuzuführen?

Antwort:

Das Amt für Wohnen und Migration stand laufend in Kontakt mit dem Eigentümer. Die Kontaktaufnahme gestaltete sich aber wegen der schlechten Erreichbarkeit schwierig. Zudem konnte das Anwesen wegen des baulichen Zustandes zunächst nicht betreten werden. Durch längere Verhandlungen mit dem Eigentümer wurde deshalb eine bautechnische Begutachtung erwirkt, da Zweifel an der Bewohnbarkeit bzw. der wirtschaftlichen Erhaltenswürdigkeit des Gebäudes bestanden. Dabei musste auch festgestellt werden, in welchem Zustand sich die einzelnen Wohnungen befinden. Es konnten jedoch nicht alle Wohnungen betreten werden, so dass hier noch weiter ermittelt werden muss.

Es fehlt für das Anwesen zudem der Abwasseranschluss. Ein entsprechendes Verfahren läuft auch bei der Stadtentwässerung.

Für das Rückgebäude existieren wiederum keine genehmigten Baupläne, eine Beurteilung, ob hier Wohnraum vorliegt, ist daher nicht eindeutig möglich.

Das Rückgebäude ist zur Zeit zudem vollständig entkernt.

Von Zwangsmaßnahmen wurde bisher abgesehen, weil es sich aufgrund der bereits begonnenen Baumaßnahmen zunächst um einen gerechtfertigten Leerstand handelte.

Auch die persönliche bzw. finanziell schwierige Situation des Verfügungsberechtigten wurde hierbei berücksichtigt.

Es handelt sich hier nicht um einen Bauträger, sondern um einen privaten Eigentümer, der die Arbeiten überwiegend in Eigenleistung durchführt. Die hierfür notwendigen Baumaterialien lagern zum großen Teil schon auf dem Anwesen.

Das Amt für Wohnen und Migration steht laufend in Kontakt mit dem Eigentümer und wird bei Verstößen gegen die Zweckentfremdungssatzung dagegen vorgehen.

**Frage 2:**

Wurde der Leerstand zwischenzeitlich vom Amt für Wohnen und Migration genehmigt?

Wenn ja, mit welcher Begründung?

Antwort:

Der Leerstand wurde nicht genehmigt. Es werden für Leerstände auch grundsätzlich keine Genehmigungen erteilt. Leerstände sind allenfalls aufgrund von plausiblen Gründen wie Abbruch oder anderen Baumaßnahmen gerechtfertigt.

**Frage 3:**

Wurde ein Bußgeldverfahren eingeleitet? Wenn nein warum nicht?

Antwort:

Es wurde kein Bußgeldverfahren eingeleitet, da bisher keine mutwillige Absicht nachzuweisen war, das Haus grundlos leerstehen zu lassen (s. a. Ausführungen zu Frage 1). Ein Bußgeldverfahren kann aber jederzeit eingeleitet werden, sofern sich hierfür Anhaltspunkte ergeben.

**Frage 4:**

Welche Möglichkeiten hat das Amt dafür zu sorgen, dass der Wohnraum dem Wohnungsmarkt nicht länger entzogen wird?

Antwort:

Das Amt für Wohnen und Migration wird nochmals eindringlich auf den Verfügungsberechtigten einwirken, mit den Arbeiten zügig fortzufahren. Sollte dies nicht geschehen, ist beabsichtigt, die Wiederbelegung des Anwesens nach erneuter bautechnischer Begutachtung mittels fristsetzender zwangsgeldbewehrter Anordnung zu fordern.

Der Antrag Nr. 20-26 / B 07100 des Bezirksausschusses des 03. Stadtbezirkes vom 08.10.2024 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dorothee Schiwy  
Berufsmäßige Stadträtin