



**Dorothee Schiwy**  
Sozialreferentin

Stadtratsfraktion Die Linke / Die PARTEI

Rathaus

Datum: 08.07.2025

**Agnesstraße 48 retten und Leerstand beenden – Zweckentfremdungsverfahren einleiten**

Antrag Nr. 20-26 / A 05205 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 05.11.2024, eingegangen am 05.11.2024

Az. D-HA II/VI 6842-2-0210

Sehr geehrter Herr Stadtrat Jagel,

gemäß § 60 Abs. 9 der Geschäftsordnung (GeschO) dürfen sich Anträge ehrenamtlicher Stadtratsmitglieder nur auf Gegenstände beziehen, für deren Erledigung der Stadtrat zuständig ist. Sie beantragen das Sozialreferat zu beauftragen, ein erneutes zweckentfremdungsrechtliches Verfahren gegen den Verfügungsberechtigten der Immobilie Agnesstraße 48 einzuleiten. Die Abbruchgenehmigung und damit einhergehende Zweckentfremdung von Wohnraum wurden unter der Auflage erteilt, Ersatzwohnraum binnen einer Frist von drei Jahren bezugsfertig herzustellen. Da diese Nebenbestimmung der Abbruchgenehmigung bisher nicht erfüllt wurde, beantragen Sie den Entzug der Genehmigung zur Zweckentfremdung sowie die Einleitung eines ordnungswidrigkeitsrechtlichen Verfahrens.

Dem Sozialreferat obliegt der Vollzug des bayerischen Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) sowie der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungssatzung, ZeS).

Der Inhalt des Antrages betrifft deshalb eine laufende Angelegenheit, deren Besorgung nach Art. 37 Abs. 1 GO und § 22 GeschO dem Oberbürgermeister obliegt. Eine beschlussmäßige Behandlung der Angelegenheit im Stadtrat ist daher rechtlich nicht möglich.

Zu Ihrem Antrag vom 05.11.2024 teile ich Ihnen gerne Folgendes mit:

Leerstand in einer Stadt wie München, die unter erheblichem Wohnraummangel leidet, ist ärgerlich und nicht nachvollziehbar. Das für den Vollzug des Zweckentfremdungsrechts zuständige Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, schreitet stets und konsequent gegen Leerstände von Wohnraum ein, wenn diese zweckentfremdungsrechtlich nicht gerechtfertigt sind. Das Leerstehenlassen von Wohnraum mit der Absicht, auf diese Weise und durch bloßes Zuwarten den monetären Wert des Wohnraums zu steigern, ist in keinem Falle ein rechtfertigender Grund für einen Leerstand und wird nicht geduldet.

Verständlicherweise führt der Zustand, dass ein inzwischen in die Denkmalschutzliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege aufgenommenes Anwesen, über mehrere Jahre unbewohnt bleibt, zu Ihrer Einschätzung, dass hier ein ungerechtfertigter Leerstand vorherrschen muss.

Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, erteilte im Oktober 2020 eine Genehmigung zur Zweckentfremdung durch Abbruch des Anwesens Agnesstraße 48. Gemäß Art. 2 Satz 1 Nr. 2 ZwEWG, §§ 5 Abs. 3 und 7 ZeS musste die Genehmigung erteilt werden, weil das öffentliche Interesse an der Erhaltung des bestehenden Wohnraumes durch ein beachtliches und verlässliches Ersatzwohnraumangebot entfallen und die Wohnraumbilanz insgesamt wieder ausgeglichen war. Daher lag - trotz Leerstand des Anwesens - keine Zweckentfremdung im Sinne der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) vor. Eine Wiederbelegung der leerstehenden Wohnungen in der Agnesstraße 48 konnte vom Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, seitdem nicht mehr angeordnet werden.

Im Rahmen einer Auflagenkontrolle im November 2024 wurde festgestellt, dass der avisierte Ersatzwohnraum in Pasing bisher nicht bezugsfertig hergestellt wurde und die Auflage des Abbruchbescheids somit nicht erfüllt ist.

Sie verweisen in Ihrem Stadtratsantrag auf diese nicht erfüllte Auflage, die mit der Genehmigung als Nebenbestimmung verbunden wurde (Art. 2 Satz 1 Nr. 2 ZwEWG, §§ 5 Abs. 3 und 7 ZeS), nämlich den Ersatzwohnraum binnen einer Frist von drei Jahren bezugsfertig herzustellen.

Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Abteilung Wohnraumerhalt, hat aufgrund dieser Tatsache bereits die Genehmigung zur Zweckentfremdung durch Abbruch widerrufen. Sobald die Entscheidung bestandskräftig ist, wird mit verwaltungsrechtlichen Mitteln konsequent auf eine Beendigung der Zweckentfremdung durch Leerstand (§ 4 Abs. 1 Nr. 4 ZeS) hingewirkt.

Diese Bescheide werden dann stets mit Zwangsgeldern zur Durchsetzung der behördlichen Forderung kombiniert.

Seien Sie bitte versichert, dass das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, konsequent mit allen zur Verfügung stehenden verwaltungsrechtlichen Mitteln auf die Beendigung des Leerstands und die Wiederzuführung des betroffenen Wohnraums zu Wohnzwecken hinwirkt.

Ich hoffe, auf Ihr Anliegen hinreichend eingegangen zu sein. Ich gehe davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Stefan Eckhardt  
Stadtdirektor