



Landeshauptstadt
München
**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28b, 80331 München

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)
Telefax: (089)
plan.ha4-30@muenchen.de
Dienstgebäude:
Blumenstr. 19
Zimmer:
Sachbearbeitung:

Sprechzeiten nach telefonischer
Vereinbarung

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Datum
11.08.2025

Bitte um Prüfung, ob etwas für eine bessere Nutzung eines
Hauses und Grundstücks in der Oggersheimer Str. gemacht
werden kann

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 07938 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 03.07.2025

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 wird die LBK gebeten zu
prüfen, ob von dem Grundstück und dem (leerstehenden) Gebäude Gefahren für die
Allgemeinheit ausgehen und, falls dies der Fall sein sollte, ggf. notwendige
Sicherungsmaßnahmen anzuordnen.

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

Im Zusammenhang mit dem Gebäudeleerstand haben wir das Sozialreferat um eine
Stellungnahme gebeten. Das Sozialreferat hat uns hierzu Folgendes mitgeteilt:

Leerstand in einer Stadt wie München, die unter enormen Wohnraumangel leidet, ist ärgerlich
und nicht nachvollziehbar. Der Schutz bestehenden Wohnraums ist von höchster Wichtigkeit,
um die in München seit langer Zeit ohnehin schon äußerst angespannte Lage auf dem
Wohnungsmarkt nicht noch weiter zu verschärfen. Bereits seit dem Jahr 1972 besteht daher in
München das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum. Die derzeitigen Rechtsgrundlagen
sind das Bayerische Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

U-Bahn U1 / U2 / U7
Haltestelle Fraunhoferstraße

U-Bahn U1 / U2 / U3 / U6 / U7 / U8
Haltestelle Sendlinger Tor

Straßenbahn: Linien 16 / 17 / 18
Haltestelle Müllerstraße

Metrobus: Linien 52 / 62
Haltestelle Blumenstraße

Beratungszeiten im Servicezentrum:
Blumenstr. 19, Erdgeschoss

Die aktuellen Sprechzeiten für eine
telefonische oder persönliche Beratung
finden Sie im Internet.

Internet:
www.muenchen.de/lbk

Elektronische Kommunikation mit
der Stadtverwaltung München:
Siehe www.muenchen.de/ekomm

(Zweckentfremdungsgesetz, ZWEG) und die städtische Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungssatzung, ZeS).

Grundsätzlich stellt ein länger als drei Monate dauernder Leerstand von Wohnraum im Regelfall eine Zweckentfremdung von Wohnraum dar (§ 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum [ZeS]). Eine Zweckentfremdung liegt jedoch wiederum nicht vor, wenn der Wohnraum leer steht, weil dieser z. B. saniert, modernisiert oder veräußert werden soll (vgl. § 4 Abs. 2 Nr. 2 ZeS). Auch können den Umständen des jeweilig zugrunde liegenden Einzelfalls weitere, einen Leerstand rechtfertigende Gründe, vorliegen (z. B. unklare Eigentumsverhältnisse aufgrund einer erbrechtlichen Auseinandersetzung).

Der Leerstand des betroffenen Anwesens ist dem Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration bereits bekannt. Ein entsprechendes Zweckentfremdungsverfahren wurde eingeleitet. Auch wenn im Zuge des Verwaltungsverfahrens für Außenstehende nicht alle Schritte des Verwaltungshandelns erkennbar sind, wird versichert, dass die Landeshauptstadt München selbstverständlich jeden Hinweis auf eine mögliche Zweckentfremdung überprüft, konsequent verfolgt und ggf. unterbindet.

Unabhängig davon hat die Lokalbaukommission als Untere Bauaufsichtsbehörde geprüft, ob vom Gebäude Gefahren für die Allgemeinheit ausgehen. Wir haben dazu eine eigene Ortskontrolle durchgeführt und stellen dabei, zusammengefasst, im Wesentlichen Folgendes fest:

Der (Vor-)garten des Anwesens ist stark verwuchert. Es befinden sich dort einzelne Bauteile bzw. Baumaterialien, offensichtlich wild abgelagert. Die Gebäudesubstanz macht aber nach außen noch keinen schlechten Eindruck. Anders hingegen die straßenseitige Einfriedung. Dort sind einzelne Zaunlatten schon locker bzw. werden nur noch provisorisch zusammengehalten und könnten (mittelfristig) abfallen.

Gemäß Art. 3 BayBO sind bei der Anordnung, Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung, Instandhaltung und Beseitigung von Anlagen die Belange der Baukultur, insbesondere die anerkannten Regeln der Baukunst, so zu berücksichtigen, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden. Anlagen müssen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung die Anforderungen des Satzes 1 während einer dem Zweck entsprechenden angemessenen Zeitdauer erfüllen und ohne Missetände benutzbar sein. Bauliche Anlagen und die dem Verkehr dienenden nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke müssen verkehrssicher sein (Art. 14 BayBO). Die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs darf durch bauliche Anlagen und deren Nutzung nicht gefährdet werden.

Bei der uns derzeit bekannten Sachlage sehen wir aktuell (noch) keine Veranlassung für bauaufsichtliche Maßnahmen oder Anordnungen in Bezug auf das Gebäude mit Gartenbereich. Hinsichtlich der teilweise maroden Zaunanlage werden wir aber mit dem bzw. der (neuen) Eigentümer*in Kontakt aufnehmen und auf die oben benannten Verkehrssicherungspflichten hinweisen. Falls erforderlich, werden wir notwendige Sicherungsmaßnahmen anordnen.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 07938 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

