

**Agnesstraße 48: Leerstand beenden**

Empfehlung Nr. 20-26 / E 02803

der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 – Schwabing-West am 25.06.2025

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17668**

1 Anlage

**Beschluss des Bezirksausschusses des 04. Stadtbezirkes Schwabing-West vom 24.09.2025**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**

zur beiliegenden Beschlussvorlage

|   |  |
|---|--|
| <b>Anlass</b>                                 | Empfehlung Nr. 20-26 / E 02803<br>der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 – Schwabing-West vom 25.06.2025   |
| <b>Inhalt</b>                                 | Leerstand im Anwesen Agnesstraße 48 beenden  |
| <b>Gesamtkosten/<br/>Gesamterlöse</b>         | -/-  |
| <b>Entscheidungsvorschlag</b>                 | Von der Sachbehandlung – laufende Angelegenheit gem. § 22 GeschO – und dem avisierten zweckentfremdungsrechtlichen Verfahren wird Kenntnis genommen.<br>Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 02803 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 – Schwabing-West vom 25.06.2025 ist satzungsgemäß behandelt. |
| <b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b> | Zweckentfremdung   |
| <b>Ortsangabe</b>                             | Stadtbezirk 04 (Schwabing-West)<br>Agnesstraße 48, 80798 München   |



**Agnesstraße 48: Leerstand beenden**

Empfehlung Nr. 20-26 / E 02803

der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 – Schwabing-West am 25.06.2025

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17668**

1 Anlage

**Beschluss des Bezirksausschusses des 04. Stadtbezirkes Schwabing-West  
vom 24.09.2025**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Die Empfehlung betrifft einen Vorgang, der nach Art. 37 Abs. 1 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) und § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München (GeschO) zu den laufenden Angelegenheiten gehört. Da es sich um eine Empfehlung einer Bürgerversammlung handelt, muss diese nach Art. 18 Abs. 4 Satz 1 GO und § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung vom Stadtrat bzw. Bezirksausschuss und gem. § 9 Abs. 4, 2. Spiegelstrich Bezirksausschusssatzung vom Bezirksausschuss behandelt werden. Der Beschluss des Bezirksausschusses hat jedoch gegenüber der Verwaltung nur empfehlenden Charakter.

**1 Zusammenfassung**

In der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 04 Schwabing-West wurde der Antrag gestellt, die Landeshauptstadt München möge sämtliche rechtlichen Möglichkeiten ausschöpfen, um den Leerstand der Immobilie in der Agnesstraße 48 zu beseitigen. Darüber hinaus solle die Öffentlichkeit über den derzeitigen Stand des Verfahrens informiert werden. Dieser Antrag fand eine Mehrheit der Stimmen und wurde somit angenommen. Der Wortlaut der Empfehlung befindet sich in der Anlage zu dieser Sitzungsvorlage.

**2 Leerstandsverfahren zum Anwesen Agnesstraße 48**

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).

In diesem Zusammenhang wird auch auf die aktuelle Antwort auf den Stadtratsantrag der Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München vom 05.11.2024 hinweisen (Antrag Nr. 20-26 / A 05205).

Diese ist unter der Überschrift „Agnesstraße 48 retten und Leerstand beenden – Zweckentfremdungsverfahren einleiten“ in der Rathausumschau vom 14.07.2025 (Ausgabe 131) zu finden.

## **2.1 Ausgangslage**

Leerstand in einer Stadt wie München, die unter erheblichem Wohnraummangel leidet, ist ärgerlich und nicht nachvollziehbar.

Nach § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 ZeS liegt eine Zweckentfremdung vor, wenn Wohnraum länger als drei Monate leer steht.

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. Eine solche Rechtfertigung kann z. B. vorliegen, wenn der betreffende Wohnraum renoviert/saniert wird und deshalb leer steht. 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 einen Leerstand rechtfertigender Grund und wird nicht akzeptiert.

Es ist nachvollziehbar, dass die Tatsache, dass ein mittlerweile unter Denkmalschutz stehendes Anwesen (Literatenhaus in der Agnesstraße 48) über mehrere Jahre unbewohnt bleibt, zu der Auffassung führt, hier liege ein zweckentfremdungsrechtlich ungerechtfertigter Leerstand vor.

## **2.2 Genehmigung zur Zweckentfremdung durch Abbruch**

Im Oktober 2020 erteilte das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, eine Genehmigung zur Zweckentfremdung durch den Abbruch des Anwesens Agnesstraße 48. Gemäß Art. 2 Satz 1 Nr. 2 ZwEWG sowie den §§ 5 Abs. 3 und 7 der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) war die Genehmigung zwingend zu erteilen, da das öffentliche Interesse an der Erhaltung des bestehenden Wohnraums durch ein beachtliches und verlässliches Angebot an Ersatzwohnraum nicht mehr gegeben und die Wohnraumbilanz insgesamt ausgeglichen war. Folglich lag – trotz des Leerstands des Anwesens – keine Zweckentfremdung im Sinne der genannten Satzung vor. Aufgrund dieser bestehenden Genehmigung konnte das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, seitdem keine Anordnung zur Wiederbelegung der leerstehenden Wohnungen in der Agnesstraße 48 erlassen.

## **2.3 Auflagenkontrolle und Widerruf der erteilten Genehmigung**

Im Rahmen einer Auflagenkontrolle im November 2024 wurde festgestellt, dass der angekündigte Ersatzwohnraum in Pasing bislang nicht bezugsfertig hergestellt wurde. Diese Nichterfüllung der Auflage, die als Nebenbestimmung der Genehmigung gemäß Art. 2 Satz 1 Nr. 2 ZwEWG sowie §§ 5 Abs. 3 und 7 ZeS formuliert war, fordert die Schaffung eines beachtlichen Ersatzwohnraums innerhalb von drei Jahren.

Aufgrund dieser Tatsache hat das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, entschieden, die Genehmigung zur Zweckentfremdung durch Abbruch zu widerrufen und damit aufzuheben. Nach Bestandskraft dieser Entscheidung wird mit entsprechenden verwaltungsrechtlichen Mitteln auf die Beendigung der Zweckentfremdung durch Leerstand (§ 4 Abs. 1 Nr. 4 ZeS) hingewirkt.

### **3 Information der Öffentlichkeit über den aktuellen Verfahrensstand im Verwaltungsverfahren**

Im Zuge des laufenden Verwaltungsverfahrens sind die vom Sozialreferat ergriffenen Maßnahmen für Außenstehende nicht immer vollständig nachvollziehbar.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass an Personen, die nicht als Beteiligte im Sinne von Art. 13 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (BayVwVfG) gelten, keine konkreteren Auskünfte erteilt werden können.

Für allgemeine Informationen steht Ihnen das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Abteilung Wohnraumerhalt, jederzeit gerne zur Verfügung.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Nitsche, der Verwaltungsbeirätin Frau Stadträtin Gökmenoglu, der Stadtkämmerei, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Migrationsbeirat, dem Sozialreferat/Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Von der Sachbehandlung – laufende Angelegenheit gem. § 22 GeschO – und dem avisierten zweckentfremdungsrechtlichen Verfahren wird Kenntnis genommen.
2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 02803 der Bürgerversammlung des 04. Stadtbezirkes Schwabing-West am 25.06.2025 ist damit gem. Art. 18 Abs. 4 GO behandelt.

## **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des 04. Stadtbezirkes Schwabing-West der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Gesa Tiedemann  
Vorsitzende des Bezirksausschusses

Dorothee Schiwy  
Berufsmäßige Stadträtin

**IV. Wv. Sozialreferat (S-GL-AV/B)**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
  
2. An den Bezirksausschuss des 04. Stadtbezirkes Schwabing-West  
An das Revisionsamt  
An die Gleichstellungsstelle für Frauen  
An das Sozialreferat, Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität  
z. K.

**V. An das Direktorium (HA II/BAG-Mitte)**

- Der Beschluss des Bezirksausschusses kann vollzogen werden.
- Der Beschluss des Bezirksausschusses kann/soll nicht vollzogen werden  
(Begründung siehe Beiblatt)
- Der Beschluss des Bezirksausschusses ist rechtswidrig (siehe Beiblatt).  
Es wird gebeten, die Entscheidung des Oberbürgermeisters einzubinden.

Am