

Antrag zur Untersuchung der gewerblichen Kurzzeitvermietung in der Herzogstraße 86

Der BA Schwabing-West bittet das Sozialreferat, die dauerhafte Kurzzeitvermietung in der Herzogstraße 86 (Erhaltungssatzungsgebiet) im Hinblick auf Zweckentfremdung zu überprüfen.

Die Firmen [REDACTED] sind die im Grundbuch eingetragenen Eigentümer der Immobilie Herzogstr. 86.

Es stellt sich die Frage, ob die Vermietung an die [REDACTED] u. a. (die wiederum ihr Geschäft mit Vermietung/Kurzzeitvermietung machen), nicht an sich schon ein Zweckentfremdung darstellt, da hier Wohnraum der Allgemeinheit entzogen wird,

Als weitere Kurzzeitvermieter traten [REDACTED] in Erscheinung.

Begründung: siehe Hausportrait im Folgenden.

Hausportrait Herzogstraße 86 - Dez. 2025

Die Herzogstraße 86 besteht aus einem Vorderhaus und einem Hinterhaus:

Wohnungen des Vorderhauses:

- **Erdgeschoß:** EG. li – EG. re
- **1. Stock:** 1. OG re + 1. OG m (eine Wohneinheit mit 2 Eingängen) – 1. OG li
- **2. Stock:** 2. OG re – 2. OG m – 2. OG li
- **3. Stock:** 3. OG re – 3. OG m – 3. OG li
- **4. Stock:** 4. OG

Wohnungen des Hinterhauses:

- **Erdgeschoß:** [REDACTED] ist leider bereits ausgezogen – steht leer),

Lagerflächen, Garagen (vermietet an unterschiedliche Künstler*innen usw)

- 1. Stock: 1. OG re – 1. OG li
- 2. Stock: 2. OG re – 2. OG m – 2. OG li
- 3 Stock:
- 4. Stock:

Hintergrund:

Die Herzogstraße (Baujahr ca. 1895) 86 war über Jahrzehnte als „Wohnheim“ bekannt, die damalige Besitzerin [REDACTED] vermietete bis ca. 2020 Wohnungen und Zimmer v.a. an jüngere Personen. Im Erdgeschoß wurde Geschäftsflächen an mehrere Betriebe vermietet [REDACTED] [REDACTED]. Das Haus wurde jahrelang nicht renoviert oder saniert (vermutete letzte vollständige Renovierung um ca. 1956). Lediglich ein kleiner Teil der Wohnungen im Vorderhaus wird mit Gas beheizt. Im überwiegenden Teil des Hauses gibt es keine Zentralheizung. Dort werden Zimmer mit mobilen Radiatoren beheizt. Küche, Bad, Flure sind in der Regel unbeheizt. Toiletten und Duschen sind oft noch am Gang und werden geteilt. Der Haupteingang lässt sich nicht absperren und ist durchgehend geöffnet. Die Häuser sowie der Innenhof sind somit für die Öffentlichkeit zugänglich.

Seit dem Tod der Besitzerin ca. 2020 wird die Herzogstraße 86 von der [REDACTED] [REDACTED] geführt (scheinbar ein Ableger von [REDACTED]). Es bestand kaum Kommunikation zu den Mieter*innen, über den BA erfuhren wir von den Umbauplänen (mit Wohnungsschnitten, die nicht mehr für WGs geeignet sind). Wir setzen uns für den Erhalt des Denkmalschutzes ein, waren im Kontakt mit der LBK, dem Sozialreferat bzgl. des Erhaltungssatzungsgebiet und der Stadt München bzgl. des Vorkaufsrechts. Der überwiegende Teil der Wohnungen und der Zimmer stand seitdem zunehmend leer, da keine neuen Mietverträge mehr ausgegeben wurden. Am **15. Juni 2025** wurde den verbliebenden (etwa 10) Bewohnern der Herzogstraße 86 ein Schreiben zugestellt. In diesem wurde informiert, dass die „leerstehenden Zimmer ab dem 01. Juli 2025 vermietet sind“. Später erhielten die Bewohner auch ein Schreiben von [REDACTED]

Sehr geehrte Hausbewohnerinnen und Hausbewohner der Herzogstraße 86,
wir – [REDACTED] – sind die neuen Hauptmieter des Anwesens Herzogstraße 86 in München. Wie uns mitgeteilt wurde, befinden sich in einigen Wohneinheiten derzeit noch sogenannte *Restmieter*. Daher wenden wir uns mit diesem Schreiben direkt an Sie.

Etwa zwei Stunden nachdem das ursprüngliche Schreiben der Hausverwaltung zugestellt worden war, also noch am selben Tag wurden fast alle Wohnungen im Haus (außer 1. OG li) von einer Angestellten von [REDACTED] begangen. Sie verließ die Wohnungen, ohne abzusperren, die Türen standen offen. In den darauffolgenden Tagen wurden dutzende Matratzen und Bettkästen sowie weitere Ausstattung angeliefert und Sondermüll aus den leerstehenden Wohnungen und Zimmern geräumt. Es wurden durch ein Team aus Handwerkern damit begonnen Schönheitsreparaturen in den Wohnungen durchzuführen, auch in den vermieteten Allgemeinflächen. Die Zimmer der zu diesem Zeitpunkt noch zur Gänze leerstehenden Wohnungen wurden mit jeweils **zwei Betten pro Zimmer** ausgestattet. Mit **01. Juli 2025** wurde mit der Untervermietung der Zimmer und Wohnungen begonnen.

Durch Beobachtungen der Altmietern und Unterhaltungen mit den neuen Mietern wurde später klar, dass [REDACTED] Wohnungen nicht nur direkt an Untermieter vermietet, sondern auch weitere Firmen zur Untervermietung heranzieht. Die Wohnungen im Vorderhaus im dritten Stock werden z.B. über [REDACTED] vermietet. Während der Oktoberfestzeit waren im 4. Stock Kellner für das Oktoberfest untergebracht, auf Rückfragen gaben diese an über von ihrem Arbeitgeber in dem Zimmer untergebracht worden zu sein (sie mussten dafür selbst keinen Mietvertrag abschließen). Im Erdgeschoß des Vorderhauses waren für drei Monate Menschen über eine „Work and Travel“ Agentur untergebracht, sie arbeiten als Putzkräfte.

Auf Rückfragen der Mietergemeinschaft der Herzogstraße 86 sowie der Presse dementiert [REDACTED] Kurzzeitvermietungen durchzuführen. Tatsächlich vermietet die Hausverwaltung, abgesehen von den von [REDACTED] übernommenen Altmietverträgen, lediglich an ein Unternehmen. Alle weiteren Mietverträge werden von [REDACTED] oder weiteren Mittlerfirmen wie [REDACTED] ausgegeben. Kurioserweise wurde auch die Vermietung an [REDACTED] gegenüber der Mietergemeinschaft oder der Presse **nie schriftlich bestätigt**. Jedoch laut Aussagen von [REDACTED] läuft ihr **Mietvertrag bis Juni 2026**. Demnach werden sämtliche Mietverträge des Hauses ebenfalls zu diesem Datum auslaufen. Die Hausverwaltung ist jedoch über das Vorgehen im Haus informiert und hat außerdem am 1. August 2025 unangekündigt und gemeinsam mit Vertretern von [REDACTED] eine Begehung sämtlicher Wohnungen vorgenommen, nach den Schönheitsreparaturen von [REDACTED]

[REDACTED] hat die Wohnungstüren außerdem mit Nummernschildern beklebt die keinerlei Zusammenhang mit der tatsächlichen Adresse haben. Die Wohnungsadresse Herzogstraße 86 3. OG rechts heißt nun z.B. Herzogstraße 86, 111. Die von [REDACTED] angebrachten Nummern sind frei erfunden und stellen keinen offiziellen Adresszusatz o.ä. dar. Die Nummern werden scheinbar auch in den Mietverträgen zur Beschreibung des Mietgegenstands für die Untermieter verwendet. Die neuen Untermieter scheinen ihren Wohnsitz teilweise zu melden, allerdings in der Regel **nicht mit den regulären Adressen** (z.B. 1. OG links) sondern entweder über die von [REDACTED] an den Wohnungstüren angebrachten Nummern (z.B. 111) oder nur unter „Herzogstraße 86“. Durch die von [REDACTED] an den Wohnungstüren angebrachten Nummern gibt es mittlerweile Probleme bei der Zustellung von Post. Pakete und Briefe werden in der Regel direkt in den Eingangsbereich des Stiegenhauses gelegt, ohne verteilt zu werden. In einem Schreiben der Post hieß es sie werden nun ein Register für die Wohnungen mit allen bisher verwendeten Schreibweisen der Adressen erstellen.

Durch die Mehrfachbelegung der Zimmer hat sich die Müllsituation verschlechtert. Nach mehreren Mahnungen wurden weitere Mülltonnen von der Hausverwaltung aufgestellt. Diese blockieren nun teilweise den Innenhof. Auch die Bausubstanz leidet unter der Übervermietung. Wasserschäden sowie elektrische Defekte (Steckdosen brennen durch) und Probleme mit Zuläufen und Abflüssen häufen sich. Die Treppenbereiche scheinen nur noch sporadisch gereinigt zu werden und es sammelt sich Sperrmüll im Innenhof. Bei Schäden wird die Verantwortung für die Reparaturen zwischen dem eigentlichen Vermieter, [REDACTED]

██████████, und den untermietenden Firmen, z.B. ██████████ diskutiert, wodurch sich der Prozess für die eigentlichen Bewohner weiter verschlechtert.

In den durch Altmietern und Untermietern belegten Wohnungen bleibt außerdem die Stromabrechnung ungeklärt. Bisher zahlen die Altmietern den gesamten Strom. Sowohl der Vermieter als auch ██████████ haben auf keine Anfragen der Mietergemeinschaft diesbezüglich reagiert. Es wird erwartet, dass der Strom mit den eigentlichen Bewohnern, den Untermietern, direkt abgerechnet wird. Diese behaupten jedoch teils, dass ihre Verträge „warm“ seien, bzw. findet ein häufiger Wechsel statt.

Einige Bewohner sind, wohl aus Frust über die Wohnungsumstände, bereits wieder ausgezogen, oder planen dies demnächst zu tun. Es ist unklar, ob sich ██████████ oder andere involvierte Firmen hier an Gepflogenheiten und Fristen halten. Die Vermietungslage mutet einem Schneeballsystem an.

Wohnungsstand mit 06.12. 2025:

EG. links: seit etwa zwei Jahren leerstehend, ehemals Lokal ██████████ letzte bekannter Kontakt: ██████████

EG. rechts: 2 Zimmer + Toilette und Dusche am Gang, pro Zimmer 2 Betten, vom 1. Juli bis September belegt, 2 Personen pro Zimmer (650EUR pro Bett warm), seit September neue Bewohner - erneut Mehrfachbelegung der Zimmer

Im EG ist ein Zahlenschloss im Stiegenhaus angebracht, die Bewohner teilen sich darüber den Schlüssel

1. OG mitte, 1. OG links: bilden eine Wohnung, sind unbefristet vermietet, die letzte vollständige und unter ██████████ (ehemalige Besitzerin) gegründete WG im Haus

1. OG rechts: 3 Zimmer (pro Zimmer ca. 10-12qm²), 2 „Altmietern*innen“, seit ca. September ein Untermietern über ██████████, ca. 550€, Altmietern*innen 360€, ohne Strom, Internet etc. → 1270€, Küche im Flur

2. OG rechts: 3 Zimmer, 1 „Altmietern“, seit ca. September zwei Untermietern über ██████████ (befristete Verträge bis Juni 2026), ca. 650 pro Zimmer über ██████████, Altmietern zahlt etwa 350EUR, geschätzte Gesamtmieteinkünfte 1650 EUR

2. OG mitte: 2 Zimmer, Toilette am Gang, Dusche im 3. OG re, 1 Altmietern, seit 01.08.(?) 1 Langzeit (alle Verträge befristet bis max. Juni 2026) über ██████████

2. OG links: 3 Zimmer, 1 Altmietern, seit 15.08.2025 zwei Untermietern von ██████████ (Verträge befristet bis Juni 2026), etwa 650EUR pro Zimmer (ohne Nebenkosten), Untermieternverträge geben nicht die Wohnungsadresse an, Scheinbar wird „Zimmer 107“ an beide vermietet, Anmeldung bei der Stadt läuft daher scheinbar über unterschiedliche Adressen?

3. OG rechts: 3 Zimmer, 2 Betten pro Zimmer, Dusche in der Wohnung sie wird jedoch auch

von Wohnung 3. OG m und 2. OG m genutzt, von 1. Juni-September von bis zu 4 Personen belegt, Verträge liefen über scheinbar die selbe Work and Travel Firma wie bei der Wohnung im EG. re;

3. OG mitte: Video vorhanden, 3 Zimmer, 2 Betten pro Zimmer, Dusche & Toilette in 3. OG re, angebotener Mietvertrag (siehe Anhang) zum Vorübergehenden Gebrauch über [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] wurden scheinbar von [REDACTED] beauftragt die Wohnung zu vermieten, [REDACTED] macht auf [REDACTED] Werbung dafür, Kontaktperson f. Besichtigung war eine weitere Frau mit indischer Nummer [REDACTED], 550EUR pro Bett, geschätzte Gesamteinnahmen 2200 EUR

Im 3. OG sind 3 Zahlenschlösser im Stiegenhaus angebracht, scheinbar jeweils eines für jede Wohnung

4. OG: 3 Zimmer, 2 Betten pro Zimmer, wurde in der Oktoberfestzeit 2025 (ca. 3 Wochen) an Kellner des Oktoberfests aus Berlin vermietet, Mietvertrag wurde laut Aussagen der Kellner vom Arbeitgeber abgeschlossen

4. OG ein Zahlenschloss im Treppenhaus

Wohnungen Layout Hinterhaus:

1. Stock: 1. OG re (n.203, vier Zimmer, 1 WC, Anzahl Bewohner unbekannt)– 1.OG li (n. 201, drei Zimmer, 1 WC, zwei Bewohner)

2. Stock: 2.OG re (n. 206, zwei Zimmer, WC in Treppenhaus, Anzahl Bewohner Unbekannt)– 2.OG m (n. 205, ein oder zwei Zimmer, WC im Treppenhaus, Anzahl Bewohner Unbekannt)– 2.OG li (n. 204, drei Zimmer, 1 WC, Anzahl Bewohner unbekannt)

