Landeshauptstadt
München
Sozialreferat

Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Landeshauptstadt München
Direktorium, BA-Geschäftsstelle Mitte
Vorsitzende des BA 04
Frau Gesa Tiedemann
Marienplatz 8
80331 München

Datum: 02.03.2026

[LHM-Schutzbedarf: 2]

Antrag zur Untersuchung der gewerblichen Kurzzeitvermietung in der Herzogstraße 86

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 08520 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 04 - Schwabing West vom 17.12.2025

Sehr geehrte Frau Tiedemann,

bei dem o. g. Antrag handelt es sich um eine laufende Angelegenheit der Verwaltung, weswegen die Erledigung auf dem Büroweg erfolgt.

Für die gewährte Terminverlängerung bedanke ich mich.

Die beiden Anwesen in der Herzogstraße 86 sind dem Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, seit vielen Jahren bekannt. In der Vergangenheit wurde bereits ein Verfahren zur Überprüfung der Zweckentfremdung gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 4 der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) eingeleitet, um dem Leerstand von Wohnraum entgegenzuwirken.

Im vergangenen Jahr wurde ein weiteres Verfahren aufgrund des Verdachts auf einen Verstoß gegen § 4 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 ZeS eingeleitet. Aktuell untersucht die Verwaltung, ob durch die Überlassung des Wohnraums an wechselnde Nutzer, die in der Regel ihren Lebensmittelpunkt an einem anderen Ort haben und nur vorübergehend in den Räumen wohnen, Wohnraum für eine dauerhafte Vermietung verloren geht und somit der Tatbestand der Zweckentfremdung von Wohnraum erfüllt ist.

Die Abgrenzung zwischen einer legalen Wohnnutzung und einer zweckentfremdungsrechtlichen Nutzung erweist sich in der Praxis häufig als komplex. Die Rechtsprechung hat klargestellt, dass der Begriff des Wohnens nicht zu eng ausgelegt werden

[LHM-Schutzbedarf: 2]

Orleansplatz 11
81677 München
Telefon: 233 – 48088

darf, um insbesondere Formen der Unterbringung oder die Nutzung als bloße Schlafstätte abzugrenzen. Die Grenzen sind jedoch überschritten, wenn das Gebäude aufgrund seiner spartanischen Ausstattung lediglich als Schlafstätte dient und grundlegende Wohnbedürfnisse nicht erfüllt werden. Auch die Wohndichte spielt in diesem Zusammenhang eine entscheidende Rolle

Im Rahmen einer Ortsbesichtigung wurden die tatsächlichen Gegebenheiten, einschließlich der Belegungsdichte und der Ausstattung der Wohnungen, erfasst, um konkret nachweisen zu können, ob hier eine Nutzung zu anderen als zu Wohnzwecken vorliegt. Die Ermittlungen der Verwaltung dauern weiterhin an, da die bestehenden Miet- und Untermietverhältnisse komplex sind und die Abgrenzung zur nichtkonformen Vermietung mit entsprechenden Beweismitteln sorgfältig dokumentiert werden muss.

Sofern der Nachweis erbracht werden kann, dass in den Anwesen in der Herzogstraße eine Zweckentfremdung stattfindet, werden wir mit den uns zur Verfügung stehenden verwaltungsrechtlichen Mitteln konsequent auf die Beendigung des unzulässigen Zustands sowie auf die zeitnahe Wiederzuführung des betroffenen Wohnraums zu Wohnzwecken hinwirken.

Darüber hinaus möchte ich Ihnen versichern, dass das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, jede Form der Zweckentfremdung von Wohnraum mit allen rechtlich verfügbaren Mitteln konsequent verfolgt und unterbindet.

Der Antrag Nr. 20-26 / B 08520 des Bezirksausschusses des 4. Stadtbezirkes vom 17.12.2025 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Bei weiteren Fragen können Sie sich gerne an folgendes Gruppenpostfach wenden:
bestandssicherung.soz@muenchen.de

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Stefan Eckhardt
Stadtdirektor

[LHM-Schutzbedarf: 2]