Landeshauptstadt
München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

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

An den Vorsitzenden des Bezirksausschusses 16
- Ramersdorf-Perlach -
Herrn Thomas Kauer
Geschäftsstelle
Friedenstr. 40
81660 München

Lokalbaukommission
Baumschutz
Untere Denkmalschutzbehörde
PLAN HAIV-30V

Telefon: [redacted]
plan.ha4-30@muenchen.de
Dienstgebäude: [redacted]
Zimmer: [redacted]
Sachbearbeitung: [redacted]
Sprechzeiten nach telefonischer Vereinbarung

Ihr Schreiben vom	Ihr Zeichen	Datum
		03.06.2026

Mögliche bauliche Entwicklung im Bereich Braunmillerweg 14;
Anliegen aus der Bürgerschaft vom 16.03.2026

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 08855 des Bezirksausschusses 16 - Ramersdorf-Perlach
vom 16.04.2026

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.

Mit dem Antrag leitet der Bezirksausschuss das Anliegen aus der Bürgerschaft hinsichtlich einer möglicherweise vorliegenden ungenehmigten Nutzungsänderung weiter mit der Bitte um Prüfung und Stellungnahme. Das Amt für Wohnen und Migration wird gebeten, eine mögliche Zweckentfremdung zu prüfen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Sozialreferat sind dem Wunsch des Bezirksausschusses nachgekommen und nehmen zum Bürgeranliegen wie folgt Stellung,

Sowohl dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission als Untere Bauaufsichtsbehörde als auch dem Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Abteilung Zweckentfremdung sind die Grundstückssituation und die (beabsichtigte) Nutzungsform bekannt. Die Sach- und Rechtslage wurde eingehend geprüft. Allerdings kann bisher kein Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften festgestellt werden. Deshalb bestehen keine rechtlichen Möglichkeiten, eine Gebäudenutzung in der uns bekannten Art und Weise zu verhindern bzw. zu untersagen.

Aus baurechtlicher Sicht liegt keine Nutzungsänderung vor. Die Nutzungsform ist weiterhin „Wohnen“ und ist daher auch nicht genehmigungspflichtig oder unzulässig. Zum Verständnis weisen wir auf die gängige, obergerichtliche Rechtsprechung zum Thema Wohnen hin, an die auch die Lokalbaukommission gebunden ist. Darin heißt es zum Beispiel (auszugsweise):

„Die Nutzung eines Gebäudes durch bis zu 12 Personen ist in einem reinen Wohngebiet unabhängig davon zulässig, ob es sich dabei um eine Wohngemeinschaft oder jeweils einzelne Mietverhältnissee handelt. Die auf Jahre angelegte Vermietung an Studenten/Einzelpersonen ist nicht mit einer gewerblichen täglichen Zimmervermietung gleichzusetzen. Auf Belege für eine gerade „auf Jahre angelegte“ Nutzungsdauer kommt es nicht an. Entscheidend ist vielmehr, dass eine längerfristige und nicht täglich wechselnde Nutzung durch die Angehörigen der Wohngemeinschaft stattfindet.“

oder:

„Der Begriff des Wohnens ist nach alledem nicht zu eng zu verstehen. Er dient der Abgrenzung insbesondere zu Formen der Unterbringung bzw. der Nutzung als bloße Schlafstätte. Er schließt es jedoch nicht aus, dass sich Personen auf freiwilliger Basis und aufgrund persönlicher Beziehungen - enger Freundschaften oder gar verwandtschaftlicher Bande bedarf es nicht - zusammenfinden und gemeinschaftlich zusammen leben. Das gilt auch dann, wenn aufgrund eingeschränkter finanzieller Mittel eine Doppelbelegung von Schlafräumen stattfinden und eine Wohndichte erreicht wird, die hiesigen Wohnstandards nicht voll entspricht.
Unter Zugrundelegung dieser Maßgaben sprechen verschiedene Gesichtspunkte dafür, dass z. B. die Nutzung eines Wohnhauses trotz der Belegung des Gebäudes mit bis zu zwölf Personen bei nur sechs Wohnräumen noch als Wohnnutzung im Rechtssinne anzusehen sein kann.

Die von den Nachbarn beanstandete Nutzungsweise bewegt sich - nach unserem derzeitigem Kenntnisstand - innerhalb dieses von den Gerichten als zulässig angesehenen Rahmens.

Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration hat eine mögliche Zweckentfremdung geprüft. Aus Sicht des Amts für Wohnen und Migration lag jedoch zum Zeitpunkt der Überprüfung keine Zweckentfremdung vor. Wenn hier längerfristig gewohnt wird, ohne Überbelegung in den einzelnen Zimmern, liegt kein Verstoß gegen die Zweckentfremdungssatzung vor.

In Bezug auf die möglichen Auswirkungen einer intensiveren Nutzung des Reihenhauses auf die Umgebung (z. B. wegen mehr Müll und Verkehr etc.) muss auf den Privatrechtsweg verwiesen werden.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 08855 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

[redacted]

Dieses Schreiben wurde mit Hilfe automatischer Einrichtungen gefertigt und ist ohne Unterschrift wirksam