Landeshauptstadt
München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

An DIE LINKE Fraktion im Münchner Rathaus
Rathaus

03.09.2026

Was unternimmt die Stadt gegen die Entmietung in der Richelstraße 28?
Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO Anfrage Nr. 26-32 / F 00012 von Die Linke Fraktion im Münchner Rathaus vom 02.06.2026, eingegangen am 02.06.2026

Sehr geehrte Kolleg*innen,

mit Schreiben vom 02.06.2026 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung federführend, wie folgt beantwortet wird.
Aufgrund der vertieften Abstimmungen der beteiligten Dienststellen konnte die Anfrage nicht fristgerecht erledigt werden. Wir bitten hierfür um Verständnis und um Entschuldigung.

In Ihrer Anfrage führen Sie Folgendes aus:

Im Erhaltungssatzungsgebiet Neuhausen wurde vor etwa zwei Jahren das denkmalgeschützte Wohnhaus in der Richelstraße 28 vom Immobilieninvestor Capstone gekauft. Während die lokal verankerte Kinderwerkstatt schon verdrängt wurde, kämpfen sechs der früher 15 Mietparteien immer noch gegen die Entmietung an. Nach Aussagen der Mietparteien haben die Vertreter von Capstone von Beginn an deutlich gemacht, dass sie die verbliebenen Bewohner*innen loswerden wollen und das Haus modernisiert werden soll.
Nachdem zum Verkauf im Jahr 2024 schon vier der Wohnungen leer standen, wurden in der Zwischenzeit fünf weitere Mietparteien durch geringe Geldbeträge und durch untragbare Zustände im Haus verdrängt. So wurden leerstehende Wohnungen zwischenzeitlich u.a. durch Bauarbeiter völlig überbelegt und später über AirBnB vermietet. Lärm und Vermüllung nahmen zu. Von offenen Türen, Ratten, Einbrüchen in die Kellerabteile, Partys in der leerstehenden Werkstatt und körperlicher Bedrängung von Mieterinnen wird berichtet.
Aktuell beginnen erste Baumaßnahmen am Haus. Während in den leeren Wohnungen der historische Fischgrätparkett entsorgt wurde, sind Rettungswege zugestellt. Zudem werden große Mengen von brennbarem Holz im Hausdurchgang gelagert. Wesentliche Maßnahmen zur Sicherung der Baustelle werden nicht durchgeführt. Die verbliebenen Mieter*innen sind in der Sorge um ihre Sicherheit.

Frage 1
„Welche Maßnahmen umfasst der Bauantrag für die Richelstraße 28 und wurde dieser Bauantrag schon genehmigt?“

Antwort:
Der Bauantrag umfasst den Ausbau eines nicht ausgebauten Dachgeschosses mit drei Appartements zu Wohnzwecken, den Umbau eines bestehenden Rückgebäudes (ehemals Kinderwerkstatt Neuhausen) in drei Gebäude getrennt durch doppelschalige Kommunwände samt Nutzungsänderung in fünf Studios zu Wohnzwecken.
Der Bauantrag wurde mit Datum vom 13.08.2025 genehmigt.

Frage 2
„Wurden die Baupläne für die Nachverdichtung im Hinterhof allen benachbarten Eigentümer*innen zur Zustimmung vorgelegt?“

Antwort:
Nein.
Laut Angaben im Bauantrag konnte der Bauherr keine Zustimmung der Nachbarn im Bauantragsverfahren einholen.Daraufhin wurde die Nachbarzustellung gemäß Art. 66 Abs. 1 Satz 4 Bayerische Bauordnung aufgrund der Vielzahl von angrenzenden Nachbarn durch eine öffentliche Bekanntmachung entsprechend Art. 66 Abs. 2 Satz 4 BayBO ersetzt und im Amtsblatt der Stadt München am 29.08.2025 bekannt gegeben.

Frage 3
„Wie wird Sorge getragen, dass der Schutz der Bäume, die vom benachbarten Grundstück über die alte Kinderwerkstatt ragen, gemäß des Baumschutzes gewährleistet wird?“

Antwort:
In den Auflagen des Baugenehmigungsbescheides vom 13.08.2025 wurde u. a. folgende naturschutzrechtliche Auflage festgesetzt:
„Bei der Ausführung der Baumaßnahme ist auf den vorhandenen Baumbestand besonders Rücksicht zu nehmen. Im Schutzbereich der Bäume (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) dürfen keine Maschinen eingesetzt werden. Die Arbeiten sind unter größter Schonung des Wurzelwerkes und der Baumkronen der Nachbarbäume durchzuführen (ZTV Baumpflege, Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB) - Ausgabe 2023, DIN 18920)“.

Frage 4
„Ist das Entfernen vom Fischgrätparkett in den Wohnungen mit dem Denkmalschutz des Hauses vereinbar?“

Antwort:
Grundsätzlich ist es das Ziel des Denkmalschutzes, historische Bauteile zu erhalten. Ob das Entfernen von Fischgrätparkett denkmalfachlich möglich ist, hängt von verschiedenen Faktoren ab, wie z. B. dem Alter und dem Zustand des Parketts sowie einer Reparaturfähigkeit bei schadhaften Parkettböden.

Letztlich wird darauf hingewiesen, dass für die genannte Maßnahme seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde keine Erlaubnis vorliegt.
Die Konsequenzen hierfür können die Einleitung eines Bußgeldverfahrens sein, oder aber ein Verfahren zur Rückgängigmachung der Maßnahme.

Frage 5
„Liegen der Stadt Informationen über den aktuellen Leerstand im Haus vor? Wenn ja, welche Maßnahmen hat die Stadt unternommen, um den Leerstand zu beenden?“

Zu dieser Frage wurde das Sozialreferat eingebunden das folgende Stellungnahme abgegeben hat:
„Ja, für das Anwesen wurden bereits mehrere zweckentfremdungsrechtliche Verfahren wegen Leerstand eingeleitet.
Gemäß § 4, Abs. 1 Nr. 4 der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) vom 1. September 2021 liegt eine Zweckentfremdung von Wohnraum grundsätzlich vor, wenn dieser länger als drei Monate leer steht.
Gemäß § 4, Abs. 2 Nr. 2 ZeS ist dieser Leerstand jedoch gerechtfertigt, wenn Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, Instand gesetzt oder modernisiert wird und deshalb vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht.
Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration steht in regelmäßigem Kontakt mit dem Eigentümer. Dieser weist in regelmäßigen Abständen mittels geeigneter Nachweise die

Rechtfertigung des Leerstandes nach.“

Frage 6
„Wurden seit dem Kauf des Hauses durch Capstone Maßnahmen unternommen, um illegale Vermietung, AirBnB und Überbelegung zu bekämpfen? Wurden Strafmaßnahmen verhängt und wie hoch waren die Bußgelder?“

Antwort des Sozialreferates:
Die zweckfremden Nutzungen wurden bereits kurz nach der Kontaktaufnahme durch das Sozialreferat mit dem Eigentümer aufgrund der Renovierungsmaßnahmen beendet. Entsprechende Bußgeldverfahren wurden eingeleitet.

Frage 7
„Gab es von Seiten des neuen Eigentümers weitere gesetzliche Verstöße in den letzten beiden Jahren, die der Stadt bekannt sind? Wenn ja, welche Verstöße waren dies?“

Aus datenschutzrechtlichen Gründen kann nach Mitteilung des Sozialreferates zu dieser Frage keine Auskunft erteilt werden.

Frage 8
„Welche Maßnahmen werden zur Baustellensicherheit von Seiten der Stadt unternommen? Wird die Stadt gegen die Versperrung von Fluchtwegen oder der Aufstapelung brennbaren Materials im einzigen Durchgang des Hauses aktiv vorgehen?“

Antwort:
Die für die Baustellensicherheit im Rahmen des Art. 75 in Verbindung mit Art. 9 BayBO zuständige Lokalbaukommission als Bauaufsichtsbehörde hat von den Baumaßnahmen Kenntnis.
Die Baustellensituation wurde bereits in einem Ortstermin kontrolliert. Zum damaligen Zeitpunkt bestand kein Anlass zu behördlichen Maßnahmen.
Sollte sich die Lage im Haus so verschlechtert haben, dass eine erhebliche Gefahr für Bewohner*innen und Besucher*innen festzustellen ist, wird geprüft, welche Eingriffsmaßnahmen (beispielsweise Feuerbeschau, Anhörung, Verfügung) öffentlich-rechtlich zulässig und anwendbar sind. Ein direkter Anspruch der Mietparteien auf bauaufsichtliches Einschreiten besteht nicht.

Frage 9
„Welche Maßnahmen unternimmt die Stadt, um die letzten sechs Mietparteien vor einer Verdrängung zu schützen?“

Dazu hat das Sozialreferat folgendes ausgeführt:
„Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung unterliegen bestimmte bauliche Maßnahmen an bestehendem Wohnraum einem besonderen Genehmigungsverfahren und sind genehmigungspflichtig. Die geplanten Maßnahmen dürfen vorhandenen Wohnraum nicht derart verändern, dass er für die im Gebiet ansässige Wohnbevölkerung nicht mehr geeignet ist. Entscheidend sind die Auswirkungen auf den Bestand, die Größe und die Ausstattung des vorhandenen Wohnraumes. So können Mieterinnen und Mieter insofern vor Vertreibung geschützt werden, weil Modernisierungen, die über den allgemein üblichen Wohnstandard in der Landeshauptstadt München liegen, weitgehend verhindert werden.
Bei den Erhaltungssatzungen handelt es sich jedoch um ein städtebauliches Instrument, welches nicht dem individuellen und direkten Mieterschutz dient, sondern die dort angestammte Bevölkerung in ihrer Gesamtheit schützt. Die Landeshauptstadt München kann mit diesem städtebaulichen Instrument nicht in die zivilrechtlichen Beziehungen zwischen Mieter- und Vermieterseite eingreifen. Daher wurde die noch vorhandene Mieterschaft im Anwesen Richelstraße 28 zur Klärung mietrechtlicher Angelegenheiten an die im Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, angesiedelte Mietberatung verwiesen“.

Frage 10
„Wird durch die Erhaltungssatzung Neuhausen verhindert, dass es in der Richelstraße 28 zu einer Luxusmodernisierung und somit zu einer Verdrängung kommt?“

Antwort des Sozialreferates:
Grundsätzlich unterliegen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) einer Genehmigungspflicht und werden im Verwaltungsverfahren nach Antragstellung durch das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Abteilung Wohnraumerhalt, überprüft.
§ 172 Abs. 4 Nr. 1 BauGB bestimmt wiederum, dass die Genehmigung zu erteilen ist, wenn die Änderungen einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungsstandards einer durchschnittlichen Wohnung unter der Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderung dienen. Somit besteht bei Vorliegen der Voraussetzungen ein gesetzlicher Anspruch auf die Erteilung einer Genehmigung.

Für das Anwesen wurden die stattfindenden Maßnahmen im Rahmen eines vorher vom Eigentümer gestellten erhaltungssatzungsrechtlichen Antrags durch das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, geprüft und genehmigt. Eine Luxusmodernisierung wird vom Sozialreferat keinesfalls genehmigt.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin