Landeshauptstadt
München
Sozialreferat

Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Landeshauptstadt München
Direktorium, BA-Geschäftsstelle Mitte
Vorsitzende des BA 03
Frau Dr. Svenja Jarchow-Pongratz
Marienplatz 8
80331 München

Datum: 10.09.2026

[LHM-Schutzbedarf: 2]

Leerstand seit einem Jahr in der Heßstr. 49
WEG – Aufteilung im Erhaltungssatzungsgebiet durch die Hintertüre?

BA-Antrags-Nr. 26-32 / B 00203 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 03 – Maxvorstadt vom 14.07.2026

Sehr geehrte Frau Dr. Jarchow-Pongratz,

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

Der genannte Leerstand der Wohnung [redacted] im Anwesen Heßstr. 49 ist dem Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration bereits bekannt gewesen.
Da die bisherige Verfügungsberechtigte die Wohnungen verkauft hat, war der Leerstand bislang berechtigt.
Zudem waren einige Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen geplant, die aber bisher noch nicht genehmigt wurden. Auch aus diesem Grund wurde zunächst von der Neuvermietung abgesehen.
Inzwischen wurde festgestellt, dass die Wohnung wieder bewohnt wird.

Nach Kenntnis des Amtes für Wohnen und Migration sind mehrere einzelne Bruchteilseigentümer*innen neue Verfügungsberechtigte.
Falls es sich dabei um eine GbR handelt, wäre dies jedoch aus Sicht der Erhaltungssatzung nicht zu beanstanden.
Eine Umgehung der Erhaltungssatzung ist dadurch nicht möglich.
Ebenso besteht keine über die grundsätzlichen Genehmigungsvoraussetzungen des § 172 Baugesetzbuch (BauGB) hinaus gehende, zusätzliche Möglichkeit, eine Aufteilung nach WEG zu erreichen.

[LHM-Schutzbedarf: 2]

Orleansplatz 11
81677 München
Telefon: 233 – 48088

Allerdings ist dabei zu beachten, dass neu zu erstellender Wohnraum, z. B. durch den Neubau im Innenhof oder gegebenenfalls durch Dachausbau nicht den Bestimmungen der Erhaltungssatzung unterliegt und gegebenenfalls gesondert aufgeteilt werden könnte.

Bisher ist der Bestand der Wohnungen des Vorderhauses als eine Einheit im Grundbuch eingetragen, ein Antrag auf weitere Unterteilung in Einzelwohnungen liegt derzeit nicht vor. Ob und welche neuen Eigentümer*innen sich der Mieterschaft vorstellen, ist uns nicht bekannt und spielt letztlich für die Beurteilung der Verfügungsberechtigung auch keine Rolle, da ausschließlich das Grundbuch ausschlaggebend ist. Hier sind, wie bereits ausgeführt, mehrere Bruchteilseigentümer*innen im Grundbuch eingetragen. Diesen gehört das Anwesen zu unterschiedlichen prozentualen Anteilen. Eine Aufteilung nach WEG liegt somit nicht vor.

Der Antrag Nr. 26-32 / B 00203 des Bezirksausschusses des 3. Stadtbezirkes vom 14.07.2026 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]