



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Landeshauptstadt München
Direktorium, BA-Geschäftsstelle Mitte
Vorsitzender des BA 2
Herrn Alexander Miklosy
Tal 13
80331 München

Datum 11.05.2017

Rücknahme der Zweckentfremdungsgenehmigungen in der Paul-Heyse-Straße 30-34 und in ähnlich gelagerten Fällen

Antrag-Nr. 14-20 / B 03316 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 21.02.2017

Sehr geehrter Herr Miklosy,
sehr geehrte Damen und Herren,

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

Auf Antrag des Unterausschusses Kultur, Jugend, Soziales des Bezirksausschusses 2 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt hat dieser in seiner Sitzung vom 21.02.2017 folgenden Bezirksausschussantrag beschlossen:

„Die Stadt wird aufgefordert, alles in ihrer Macht stehende zu tun, um die erteilten Zweckentfremdungsgenehmigungen für Wohnungen in der Paul-Heyse-Straße 30-34 und in ähnlich gelagerten Fällen zurückzunehmen.
Gleichzeitig möge die Stadt dem Bezirksausschuss mitteilen, unter welchen Bedingungen die Zweckentfremdungsgenehmigungen zurückgenommen werden können.“

Im Zuständigkeitsbereich des Sozialreferates wurde mit Genehmigungsbescheid vom 10.07.2014 **eine Zweckentfremdungsgenehmigung** gegen Ausgleichszahlung für **eine Wohnung** mit 38,5 qm erteilt. Es handelt sich hier um die Wohneinheit 10 des Anwesens Paul-Heyse-Straße 34.

Mit Schreiben vom 12.08.2014 wurde Ihnen durch die damalige Fachbereichsleiterin der

zuständigen Abteilung Wohnraumerhalt des Amtes für Wohnen und Migration erläutert, warum diese Genehmigung erteilt werden musste.

Ein gleichlautendes Schreiben von Herrn Oberbürgermeister Reiter erging am 27.05.2015 an Sie als Vorsitzenden des Bezirksausschusses 2. Beide Anschreiben liegen als Kopie diesem Schreiben bei.

Grundsätzlich ist eine Genehmigung zu erteilen, wenn durch eine der beiden Ausgleichsmaßnahmen „Ersatzwohnraum“ oder „Ausgleichszahlung“ dem öffentlichen Interesse Rechnung getragen wird. Dies war hier der Fall. Die Entscheidung ist demnach rechtmäßig erfolgt.

Die von Ihnen geforderte Rücknahme eines rechtmäßigen Bescheides ist im Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG) geregelt. Die Voraussetzungen, unter welchen ein (hier in Frage kommender) Widerruf erfolgen kann, sind abschließend in Art. 49 BayVwVfG geregelt. Aus rechtlicher Sicht sind hier allerdings keine Gründe für einen Widerruf gegeben. Dem Sozialreferat ist es trotz vorliegender Lärmbelästigungen und sonstiger Einschränkungen der Nachbarschaft daher leider nicht möglich, den Bescheid zurückzunehmen.

Bezüglich der Wohneinheit Nr. 38 des Anwesens Paul-Heyse-Straße 34 läuft ein zweckentfremdungsrechtliches Verfahren. Entsprechende Nutzungsuntersagungen wegen unerlaubter kurzfristiger Vermietung wurden bereits erlassen.

Ergänzend kann ich Ihnen zu Ihrer Information mitteilen, dass es sich bei den Wohnungen Nr. 77, 78, 79, 80 (Paul-Heyse-Straße 32) sowie der Wohnung Nr. 137 (Paul-Heyse-Straße 30) um Umwandlungen gemäß dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz vom 17.05.1990 handelt. Diese Rückumwandlung (ursprüngliche Baugenehmigungen zur Nutzung als Gewerbe - Büro, vorübergehende Nutzung als Wohnung, danach Nutzungsänderung wieder in Gewerbe - Boardinghaus) war daher **ohne** eine zweckentfremdungsrechtliche Genehmigung und somit ohne Beteiligung des Sozialreferates möglich.

Räumlichkeiten, die baurechtlich kein Wohnraum sind, unterliegen nicht den zweckentfremdungsrechtlichen Vorschriften.

Ich kann Ihnen versichern, dass das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, alle Anstrengungen unternimmt, die baurechtlich als Wohnraum genehmigten Wohneinheiten im Rahmen der Zweckentfremdungssatzung weiterhin engmaschig zu kontrollieren und bei illegaler Nutzung die entsprechenden Anordnungen zu treffen.

Der Antrag Nr. 14-20 / B 03316 des Bezirksausschusses des 2. Stadtbezirkes vom 21.02.2017 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

g.z.
Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

2 Anlagen