



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Landeshauptstadt München
Direktorium, BA-Geschäftsstelle Au-Haidhausen
Vorsitzende des BA 5
Frau Adelheid Dietz-Will
Friedensstraße 40
81660 München

Datum 30.04.19

Vermutete Zweckentfremdung beim Anwesen Ohlmüllerstr. 10

BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 05856 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 05 – Au Haidhausen vom 20.02.2019

Sehr geehrte Frau Dietz-Will,

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

Zu Ihrem Antrag teilt das Sozialreferat Folgendes mit:

Das Anwesen ist dem Amt für Wohnen und Migration, Abteilung Wohnraumerhalt bereits
bekannt.

Das Gebäude umfasst zehn Wohneinheiten. Es wurde von der SSK Deutschland GmbH im
Jahr 2011 erworben und umfangreich saniert. Bis dahin war das Anwesen aufgrund des
schlechten Zustandes nicht bewohnbar. Dies belegt ein zur damaligen Zeit angefertigtes
technisches Gutachten.

Nach den Erkenntnissen der Abteilung Bestandssicherung wurde das betreffende Gebäude im
Anschluss an die Sanierung Anfang 2014 an die ISAR Apartments GmbH vermietet. Mitte
2017 wurde das bestehende Mietverhältnis beendet und sodann ein Gewerbemietvertrag mit
der ALDARs GmbH geschlossen.

Ende des Jahres 2017 erreichte das Amt für Wohnen und Migration, Abteilung
Wohnraumerhalt eine Meldung per E-Mail, welche den Verdacht einer gewerblichen Nutzung

Amt für Wohnen und Migration
Wohnraumerhalt
Bestandssicherung (S-III-W/BS)
Telefon: (089) 233-67154
Telefax: (089) 233-67203
Welfenstraße 22, 81541 München

in der Ohlmüllerstraße 10 äußert. Auch mit der Einrichtung der digitalen Meldeplattform im Januar 2018 wurden der Landeshauptstadt München Hinweise auf eine zweckfremde Nutzung mit dem Gegenstand Medizintourismus über die Plattform für das betreffende Anwesen mitgeteilt.

Aufgrund dieser Hinweise wurde unverzüglich ein Verwaltungsverfahren durch das Sonderteam Medizintourismus eröffnet. Im Rahmen der Sachverhaltsermittlungen wurden hinreichend belastbare Erkenntnisse für den Nachweis einer zweckfremden Nutzung durch sog. „Medizintouristen“ im Sinne einer ständig wechselnden Kurzzeitvermietung gewonnen. Daher erfolgte im Juli 2018 die Anhörung der Beteiligten, welche vorbereitend für den Erlass einer behördlichen Anordnung mit der Maßgabe einer Nutzungsuntersagung und Wiederzuführung zu Wohnzwecken ist.

Hierbei gab die Eigentümerin an, dass das Anwesen inzwischen leer stehe und umfangreiche Renovierungsarbeiten durchgeführt werden müssten. Es fand eine Besichtigung der Wohnungen durch die Mitarbeiter des Amtes für Wohnen und Migration, Abteilung Wohnraumerhalt im Verwaltungsdienst sowie im technischen Dienst, der Eigentümerin und des betreuenden Architekten statt. Diese bestätigte den erheblichen Renovierungsaufwand. Es wurde weiter von der Abteilung des Amtes für Wohnen und Migration ein technisches Gutachten angefertigt, welches die hohen Schäden an der Bausubstanz belegt. Es handelt sich hierbei maßgeblich um Wasserschäden, welche auf einen unsachgemäßen Gebrauch der Sanitäreinrichtungen durch die Kurzzeitnutzer zurückzuführen sind. Als realistischen Zeitpunkt bis zur Beendigung der Renovierungsarbeiten wurde im Gutachten Ende März 2019 benannt.

Die Renovierungsarbeiten werden seitens der Sachbearbeiter des Sonderteams Medizintourismus engmaschig überwacht. Kürzlich wurde eine Stellungnahme des zuständigen Architekten angefordert. Die Renovierungsarbeiten sind nach dessen Auskunft beendet. Derzeit erfolgen noch die Mängelbeseitigung und Feinreinigung sowie eine anschließende Leitungsspülung mit abschließendem Legionellentest. Die Wohnungen sind aller Voraussicht nach ab Mai 2019 bezugsfertig. Aktuell werden sie mit Mietbeginn 01.05.2019 auch über ein Immobilienportal angeboten.

Ich darf Ihnen versichern, dass das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration auch weiterhin alles unternimmt, was im rechtlichen Rahmen der Zweckentfremdungssatzung möglich ist, um die entsprechenden Maßnahmen für die Wiederbelegung des Wohnraumes zu ergreifen.

Der Antrag Nr. 14-20 / B 05856 des Bezirksausschusses des 05. Stadtbezirkes vom 20.02.2019 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Groth
Stadtdirektor