



An die/den Vorsitzende/n des  
Bezirksausschusses  
BA-Geschäftsstelle Mitte  
Stadtbezirk 2  
Herr Benoît Blaser  
Tal 13  
80331 München

**Lokalbaukommission  
Untere Naturschutzbehörde  
Untere Denkmalschutzbehörde  
PLAN HAIV-21T**

Telefon (089) 233  
Telefax (089) 233  
plan.ha4-21@muenchen.de  
Dienstgebäude:  
Blumenstr. 19  
Zimmer: 220  
Sachbearbeitung:

Sprechzeiten nach telefonischer Ver-  
einbarung

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Datum

15.03.2021

Thalkirchner Str. 80 , Fl.Nr. 10105/0, Gemarkung: Sektion VI  
Jahrelanger Leerstand in der Thalkirchner Str. 80  
BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 01426 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 - Ludwigsvorstadt-  
Isarvorstadt  
Aktenzeichen: 602-5.1-2021-1115-21

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Vorsitzender Blaser,

Zu Ihrer Anfrage wegen jahrelangen Leerstandes in der Thalkirchner Str. 80 nehmen wir wie folgt  
Stellung:

Ihre ersten 3 Fragen beziehen sich auf Zweckentfremdungsrecht. Hierzu teilt das zuständige  
Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration wie folgt mit:

**1. Wurde der Leerstand in der Thalkirchner Straße 80 über den städtischen Leerstands-  
melder angezeigt? Welche Kenntnisse hat die Stadt München über den bestehenden  
Leerstand?**

Über die städtische Meldeplattform zu vermuteten Zweckentfremdungen sind keine Hinweise  
über Leerstand von Wohnraum in der Thalkirchner Straße 80 eingegangen.

Dem Amt für Wohnen und Migration sind derzeit im Objekt insgesamt siebzehn Leerstände be-  
kannt. Das Vordergebäude weist in Summe elf leerstehende Wohneinheiten auf. Im Rückge-  
bäude der Thalkirchner Straße 80 sind sechs leerstehende Wohnungen bekannt.

**2. Wurde von Seiten der Stadt ein Zweckentfremdungsverfahren eingeleitet? Welche  
Maßnahmen hat die Stadt bisher ergriffen, um den Leerstand zu beenden? Falls keine  
Maßnahmen ergriffen wurden: weshalb nicht?**

Das Amt für Wohnen und Migration wurde im Jahr 2019 durch verschiedene Presseberichte auf  
mutmaßliche Leerstände in der Thalkirchner Straße 80 aufmerksam und eröffnete von Amts  
wegen ein Zweckentfremdungsverfahren. Das Verwaltungsverfahren dauert bis zum aktuellen  
Zeitpunkt an. Die Sach- und Rechtslage wurde in regelmäßigen Abständen überprüft. Die  
Zweckentfremdung von Wohnraum war zunächst aufgrund von Umbaumaßnahmen und einer  
geplanten Veräußerung des gesamten Anwesens gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Zweckentfrem-

U-Bahn U1 / U2 / U7  
Haltestelle Fraunhoferstraße

U-Bahn U1 / U2 / U3 / U6 / U7 / U8  
Haltestelle Sendlinger Tor

Straßenbahn: Linien 16 / 17 / 18  
Haltestelle Müllerstraße

Metrobus: Linien 52 / 62  
Haltestelle Blumenstraße

Beratungszentrum:  
Blumenstr. 19, Erdgeschoss

Mo, Di, Do, Fr: 9:00 bis 12:00 Uhr  
zusätzlich Di und Do: 13:30 bis 16:00 Uhr

Internet: [www.muenchen.de](http://www.muenchen.de)

Elektronische Kommunikation mit  
der Stadtverwaltung München:  
Siehe [www.muenchen.de/ekom](http://www.muenchen.de/ekom)

zungssatzung (ZeS) gerechtfertigt. Das Amt für Wohnen und Migration hatte zum damaligen Zeitpunkt keine rechtliche Handhabe, eine Wiederzuführung zu Wohnzwecken durchzusetzen. Inzwischen wurden allerdings entsprechende Anordnungen erlassen (siehe Ziffer 3).

### **3. Erwägt die Stadt eine Wiederbelegung oder eine Instandsetzung nach § 13 der Zweckentfremdungssatzung für die Thalkirchner Straße 80 anzuordnen?**

Mit Bescheid vom 23.02.2021 wurde sowohl für das Rückgebäude als auch für das Vordergebäude eine Anordnung zur Beendigung der Zweckentfremdung und zur Wiederzuführung des Wohnraumes gemäß Art. 3 Abs. 2 Zweckentfremdungsgesetz (ZwEWG) i.V.m. § 13 Abs. 1 und 2 Zweckentfremdungssatzung (ZeS) erlassen.

### **4. Wann wurden jeweils für die Thalkirchner Str. 80 Bauanträge bei der Stadt gestellt? Wie und auf welcher Basis wurden diese entschieden?**

Folgende Bauanträge wurden für das Anwesen Thalkirchner Str. 80 in den letzten Jahren gestellt:

a) Am 11.04.2016 wurde ein Bauantrag für die Umnutzung einer Wohnung und der Teilfläche einer Buchbinderei zu einem Kindergarten gestellt und am 04.07.2016 genehmigt.

Im Zuge dieses eingereichten Bauantrages für die Teilnutzungsänderung im EG zu einem Kindergarten wurde der Gebäudebestand detailliert überprüft und dabei zahlreiche ungenehmigte Nutzungsänderungen und 6 ungenehmigte Balkone festgestellt.

Im Vordergebäude und Zwischengebäude wurde ein ungenehmigtes Kochstudio im EG, im Rückgebäude ein ungenehmigtes Fotostudio und 1 ungenehmigte Wohnung im Erdgeschoß sowie 2 ungenehmigte Ateliers und ein ungenehmigter Umbau und Erweiterung des Lichthofes sowie die ungenehmigte Nutzungsänderung einer Wohnung im 2.OG zu einer Praxis festgestellt.

Für diese festgestellten Nutzungsänderungen und Umbauten ergingen insg. 5 Planauftragsverfügungen gem. Art. 76 Satz 3 BayBO zuerst an den ursprünglichen Eigentümer und dann an den 1. Erwerber. Soweit die Nutzungen in der Folge nicht aufgegeben wurden, wurden die Änderungen in den folgenden Bauanträgen eingearbeitet.

b) Zwischen Juni 2017 und Juli 2018 wurden insg. 6 Bauanträge und Tekturanträge durch die beiden Erwerberfirmen eingereicht, die in insg. 2 Baugenehmigungen vom 05.10.2017 und 11.10.2018 mündeten. Die restlichen 4 Bauanträge waren wegen der jeweils folgenden Änderungsanträge überholt und wurden zurückgezogen bzw. in 1 Fall wegen Mangelhaftigkeit der Baueingabe zurückgegeben.

Gegenstand der beiden Baugenehmigungen waren die Sanierung zweier Wohngebäude, der Ausbau zweier Dachgeschosse (VGB + RGB) zu Wohnungen mit Gauben und Dachterrassen, Grundrissänderungen, eine Traufanhebung des Erkers am VGB, der Einbau zweier Aufzüge, der Anbau von Balkonen, die Errichtung einer Dachterrasse auf dem Zwischengebäude, die Nutzungsänderung von Lager + Versand einer Buchbinderei zu Wohnungen (EG ZGB + RGB), der Umbau und die Erweiterung des Lichthofs sowie die Nutzungsänderung von Lager- zu Schulungsräumen (UG)

Da für den Bereich der Thalkirchner Str. 80 kein qualifizierter Bebauungsplan besteht, wurden die beiden Baugenehmigungen auf der Basis des sog. "Einfügungsgebotes" des § 34 BauGB erteilt.

**5. Ist der Stadt bekannt, dass durch irgendwelche Maßnahmen versucht „wurde“, die Mieter\*innen zu verdrängen? Welche Möglichkeiten hat die Stadt, gegen solche Methoden vorzugehen.**

Es ist anzunehmen, dass das Gebäude in Vorbereitung des kommenden Umbaus weitgehend geräumt werden soll.

Es gab eine denkmalschutzrechtliche Baueinstellungsverfügung am 07.11.2017, da in 3 Wohnungen im 1.OG Umbauarbeiten ohne denkmalschutzrechtliche Erlaubnis durchgeführt worden waren. Nach Durchführung der notwendigen denkmalschutzrechtlichen Verfahren wurde die Baueinstellungsverfügung für die betroffenen Nutzungseinheiten aufgehoben.

Am 06.08.2018 wurde nach Beschwerden über Gefahren beim Hauszugang ( Unebenheiten, Stolperfallen, Baumateriallagerungen) eine Verfügung erlassen, nach der zügig der Hauszugang von Hindernissen geräumt und Unebenheiten beseitigt wurden.

Weitere gefahrauslösende Zustände sind derzeit nicht bekannt. Insb. kann die Lokalbaukommission keine Einschätzung darüber abgeben, ob den ungenehmigten Arbeiten und der zeitweiligen Mangelhaftigkeit des Hauszugangs die Intention einer Mieterverdrängung zugrundeliegt. Soweit der Lokalbaukommission von Seiten der Mieter gefahrdrohende Zustände zur Anzeige gebracht werden, können nach entsprechender Verifizierung im Rahmen einer Ortsbesichtigung Gefahrenabwehrverfügungen nach Art. 54 Abs. 4 BayBO ergehen. Das Abstellen von Strom und Wasser kann aber leider nicht mit baurechtlichen Maßnahmen unterbunden werden, sondern ist von den Mieter notfalls zivilrechtlich mit der Beantragung einstweiliger Verfügungen zu unterbinden, sofern es grundlos und nicht nur kurzzeitig geschieht.

Dem Amt für Wohnen und Migration liegen keine Informationen über Maßnahmen vor, die den Zweck verfolgten, Mieter\*innen zu verdrängen. Grundsätzlich handelt es sich dabei auch um eine mietrechtliche Problematik. Die Mieter\*innen haben hier die Möglichkeit, die kostenlose Beratung zu allen mietrechtlichen Fragen bei der Mietberatung des Amtes für Wohnen und Migration in Anspruch zu nehmen, wenn sie nicht bereits von einem Rechtsanwalt vertreten werden oder Mitglied in einem der Mietervereine sind.

**6. Wie hoch beziffert die Stadt München den Bodenwertzuwachs des gesamten Grundstücks vom Zeitpunkt des Kaufs 2016 bis heute?**

Der Bodenwertzuwachs Ende 2016 bis Mitte 2020 wird in diversen öffentlich zugänglichen Marktanalysen auf 30-35 Prozent veranschlagt. Dies dürfte auch für die Thalkirchner Str. 80 zutreffen. Die erzielten tatsächlichen Kaufpreise bei dem zweimaligen Verkauf sind der Lokalbaukommission nicht bekannt. Der Wertzuwachs ist unabhängig von den erst nach anfallenden Investitionskosten im Falle der Realisierung des Umbaus. Da zwischen den beiden Verkäufen weniger als 10 Jahre lagen, unterliegt der Wertzuwachs auch der Steuerpflicht.

**7. Wann kann damit gerechnet werden, dass dieses Anwesen wieder einer Nutzung zugeführt wird?**

Mitte 2020 gab ein Verantwortlicher des derzeitigen Eigners Kiefer & Remberg GmbH die Auskunft, dass ein Baubeginn nicht kurzfristig geplant sei. Es sei aber ein neuer Architekt beauftragt worden, der das Vorhaben denkmalschutzrechtlich überarbeiten soll. Die Einreichung eines weiteren Änderungsantrages sei daher wahrscheinlich.

Ein erneuter Änderungsantrag ist seither nicht eingegangen. Auf erneute Nachfragen unsererseits im Februar wurden tel. Auskünfte verweigert, eine in Aussicht gestellte rechtsanwaltschaftliche Stellungnahme zur Anfrage wurde bis dato nicht vorgelegt.

Die Baugenehmigung vom 05.10.2017 in Form der Änderungsgenehmigung vom 11.10.2018 ist noch bis Oktober 2021 gültig. Es erscheint wahrscheinlich, dass ein Verlängerungsantrag eingereicht wird, sofern nicht vor Oktober 2021 mit den Umbauarbeiten begonnen wird.

Die Wiederzuführung zu Wohnzwecken wurde bereits durch das Amt für Wohnen und Migration angeordnet (siehe Antwort zu Ziffer 3). Die Frist zur Erfüllung dieser Verpflichtung beträgt für die sechs Wohneinheiten im Rückgebäude drei und für die elf Wohneinheiten im Vordergebäude sechs Monate. Dementsprechend kann Anfang Juni und Anfang September mit der Nutzung zu Wohnzwecken gerechnet werden. Sollte die Verfügungsberechtigte Rechtsmittel gegen die Anordnungen einlegen, hat dies zunächst keine Auswirkung auf den Vollzug. Sollte zu den genannten Terminen keine Wiederbelegung der verfahrensgegenständlichen Wohnungen erfolgen, werden die angedrohten Zwangsgelder fällig.

Mit freundlichen Grüßen