



**Dorothee Schiwy**  
Sozialreferentin

[...]

Datum 09.08.2021

### **Immobilienpekulation in der Gallmayerstraße 9 verhindern, Wohnraum instandsetzen**

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 02239 des Bezirksausschusses  
des Stadtbezirkes 05 - Au-Haidhausen vom 21.04.2021

Sehr geehrte\*r [...],

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

Auf Grund der angespannten Personalsituation in der zuständigen Abteilung des Amtes für  
Wohnen und Migration war eine fristgemäße Bearbeitung leider nicht möglich. Für die  
gewährte Fristverlängerung bedanke ich mich.

Zu den im o. g. Antrag aufgeworfenen Fragen nimmt das Sozialreferat, Amt für Wohnen und  
Migration wie folgt Stellung:

Spiegelstrich 1:

Ist der Landeshauptstadt München bekannt, unter welchen Umständen die letzten Mieter aus  
dem Gebäude ausgezogen sind?

Antwort:

Nein.

Spiegelstrich 2 und 3:

Verfügt die Landeshauptstadt München über Erkenntnisse, weshalb das Gebäude leer steht,  
ob ein Antrag auf Bebauung des Grundstücks gestellt wurde und falls ja, ob geplant ist, ein  
Wohngebäude zu errichten?

Antwort:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission teilt dazu mit, dass bereits mehrfach Bauanträge und Anträge auf Vorbescheid gestellt wurden. Diese wurden jedoch zum Teil zurückgezogen, zum Teil durch Nachbarschaftsklagen beeinträchtigt. Zuletzt war ein gemeinsames Vorhaben mit den Eigentümern des Anwesens Schleibingerstr. 11 geplant. Da dies jetzt jedoch endgültig gescheitert ist, wurde von den Eigentümern ein neuer Bauantrag bis Ende 2021 angekündigt.

Spiegelstrich 3 mit 5:

Falls Spiegelstrich 2 und 3 mit nein beantwortet werden, soll dargestellt werden, über welche Möglichkeiten die Stadt München verfügt, diese Art der Zweckentfremdung, ggf. auch mit juristischen oder administrativen Mitteln zu unterbinden und ob bereits Maßnahmen der Stadt erfolgt sind, dem Leerstand durch Instandsetzung der Bausubstanz durch den Eigentümer abzuwehren.

Antwort:

Spiegelstrich 2 und 3 wurden mit ja beantwortet. Zum besseren Verständnis wird aber Folgendes ausgeführt:

Generell liegen hier die Voraussetzungen für die Erteilung eines sogenannten Negativattestes vor, da das sehr einfache Anwesen unbewohnbar und nicht mehr erhaltenswert ist. Gemäß § 3 Abs. 3 Ziff. 5 der Zweckentfremdungssatzung der Landeshauptstadt München liegt Wohnraum nicht vor, wenn ein dauerndes Bewohnen unzulässig oder unzumutbar ist, weil der Raum einen schweren Mangel aufweist und die Wiederbewohnbarkeit nicht mit einem objektiv wirtschaftlichen und zumutbaren Aufwand wiederhergestellt werden kann. Dies ist stets der Fall, wenn die aufzuwendenden Mittel nicht innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren durch entsprechende Erträge ausgeglichen werden können oder die Kosten des Abbruchs zuzüglich der Neuerrichtung die eines vergleichbaren Gebäudes erreichen. Damit handelt es sich bei dem Gebäude nicht mehr um Wohnraum im Sinne des Zweckentfremdungsrechts, so dass gegen den Leerstand nicht vorgegangen werden kann.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission rechnet fest mit einem baldigen Abriss des sehr baufälligen, einfachen Gebäudes.

Der Antrag Nr. 20-26 / B 02239 des Bezirksausschusses des 05. Stadtbezirkes vom 21.04.2021 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin