



**Dorothee Schiwy**  
Sozialreferentin

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

Datum: 22.01.2024

**Was unternimmt die LH München gegen die jahrelangen  
Wohnungsleerstände infolge von Bauanträgen?**

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 05074 des Bezirksausschusses  
des Stadtbezirkes 03 – Maxvorstadt vom 07.02.2023

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.

Für die gewährte Verlängerung der Frist zur Beantwortung bedanke ich mich.  
Nachfolgend beantworte ich gerne die in o. g. Antrag gestellten Fragen.

Frage 1:

Warum unternimmt die Stadt nichts gegen die Leerstände?

Antwort:

Das für den Vollzug des Zweckentfremdungsrechts zuständige Sozialreferat, Amt für Wohnen  
und Migration, schreitet stets und konsequent gegen Leerstände von Wohnraum ein, wenn  
diese zweckentfremdungsrechtlich nicht gerechtfertigt sind.

Ein länger als drei Monate dauernder Leerstand von Wohnraum stellt grundsätzlich eine  
Zweckentfremdung dar (§ 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 der Satzung über das Verbot der  
Zweckentfremdung von Wohnraum [ZeS]).

Eine Zweckentfremdung liegt jedoch wiederum nicht vor, wenn der Wohnraum leer steht, weil dieser z. B. saniert, modernisiert oder veräußert werden soll (vgl. § 4 Abs. 2 Nr. 2 ZeS).

Darüber hinaus können den Umständen des jeweilig zugrunde liegenden Einzelfalls weitere, einen Leerstand rechtfertigende Gründe, vorliegen (z. B. unklare Eigentumsverhältnisse aufgrund einer erbrechtlichen Auseinandersetzung).

In diesen Fällen ist auch ein länger als drei Monate dauernder Leerstand zweckentfremdungsrechtlich insofern gerechtfertigt. Ein Einschreiten des Sozialreferats ist bei derartigen Konstellationen daher rechtlich nicht möglich.

Das Vorliegen von rechtfertigenden Gründen ist dem Sozialreferat in jedem konkreten entsprechenden Einzelfall schlüssig nachzuweisen.

In entsprechenden Sachverhalten wird durch das Sozialreferat zeitlich kontinuierlich überprüft, ob die den jeweiligen Leerstand rechtfertigenden Gründe fortlaufend gegeben sind. Sollte dies nicht der Fall sein, liegt grundsätzlich eine Zweckentfremdung von Wohnraum vor. In diesen Fällen wird mit verwaltungsrechtlichen Mitteln auf eine Beendigung der Zweckentfremdung und auf eine anschließende möglichst zeitnahe bestimmungsgemäße Nutzung des betreffenden Wohnraums zu Wohnzwecken hingewirkt.

Ein bloßer gestellter Bauantrag oder eine vorliegende Baugenehmigung bzw. ein vorliegender Bauvorbescheid sind jeweils formell keinesfalls ausreichend, um die zweckentfremdungsrechtliche Rechtfertigung eines Leerstands herbeizuführen.

Ausschlaggebend für die gegebene rechtliche Rechtfertigung eines Leerstands ist vielmehr der Nachweis/die Glaubhaftmachung der ernstlich und in unter Berücksichtigung aller Umstände angemessenen Zeit beabsichtigten Aufnahme der jeweiligen Baumaßnahme(n) und deren anschließend so zügig als möglich zu erfolgende Umsetzung. Entsprechendes ist dem Sozialreferat wie ausgeführt schlüssig nachzuweisen bzw. glaubhaft zu machen.

Es ist daher unzutreffend, dass ein gestellter Bauantrag, ein erteilter Bauvorbescheid oder eine erteilte Baugenehmigung pauschal zweckentfremdungsrechtliche Umgehungsmöglichkeiten eröffnen.

Da insbesondere bei umfangreicheren Bauvorhaben der Wohnraum bzw. das Anwesen aus Praktikabilitätsgründen im Regelfall leer bzw. unbewohnt sein muss, ziehen sich manche (Wohnraum-)Leerstände zeitlich unter anderem auch deshalb so lange hin, weil nicht alle Mieter\*innen gleichzeitig ausziehen können.

Auch wenn in solchen Fällen Verzögerungen unbefriedigend sein mögen, sind diese meist unvermeidbar, zumal im Regelfall auch die\*der jeweilige Bauherr\*in ein Interesse an einer möglichst zügigen Umsetzung des Vorhabens hat.

Jegliche durch Baumaßnahmen begründeten Leerstände von Wohnraum zu verhindern, ist zweckentfremdungsrechtlich nicht zulässig.

Zusammenfassend ist es daher, auch wenn dies in der Außenwirkung in vielen Fällen so erscheinen mag, mitnichten der Fall, dass die Landeshauptstadt gegen Leerstände nichts unternehme.

Vielmehr wird jeder einzelne Sachverhalt individuell geprüft.  
Sofern nötig, werden konsequent Verwaltungsmaßnahmen zur Herstellung rechtmäßiger Zustände durchgeführt.

Die in Ihrem Antrag genannten Anwesen sind dem Sozialreferat bekannt.  
Entsprechende Verwaltungsverfahren zur Sachverhaltsprüfung und -bewertung wurden eingeleitet.

Frage 2:

Welche Strategie verfolgt die Stadt, um mit diesen Leerständen umzugehen?

Antwort:

Ein Einschreiten des Sozialreferats ist wie zuvor ausgeführt ausschließlich im Rahmen der rechtlichen Voraussetzungen möglich, mithin wenn ein zweckentfremdungsrechtlich ungerechtfertigter Leerstand vorliegt.

In Fällen gerechtfertigter Leerstände erfolgt eine kontinuierliche zeitliche Evaluierung der Voraussetzungen für eine Rechtfertigung des Leerstands, um zu erreichen, dass der Wohnraum dem Wohnungsmarkt so zeitnah als möglich vollumfänglich wieder zur Verfügung steht.

Frage 3:

Gibt es Möglichkeiten, um regelmäßig die Leerstände zu überprüfen?

Antwort:

Wie ausgeführt, findet in jedem entsprechend gelagerten Sachverhalt eine kontinuierliche Prüfung statt, ob Gründe für eine Rechtfertigung des Leerstands gegeben sind.

Dies geschieht beispielsweise durch die Durchführung von Ermittlungen vor Ort, durch die Anforderung von Nachweisen, durch Anfragen bei anderen Dienststellen oder durch sonstige Ermittlungen.

Frage4:

Ist es möglich, eine Zwischennutzung der leerstehenden Wohnungen vorzunehmen, beispielsweise für Studierende oder Wohnungslose?

Antwort:

Die Entscheidung über die Möglichkeit einer Zwischennutzung bei zweckentfremdungsrechtlich gerechtfertigtem leerstehendem Wohnraum obliegt in erster Linie der\*dem jeweiligen Verfügungsberechtigten.

Das Sozialreferat verfügt im Falle eines gerechtfertigten Leerstands von Wohnraum über keinerlei rechtliche Handhabe, um auf eine Nutzung des betreffenden Wohnraums zu Wohnzwecken hinzuwirken.

Im Zusammenhang mit einer Zwischennutzung in Betracht zu ziehend ist jedoch der Aspekt, dass diese Art der Nutzung mitunter nicht zu einer Beschleunigung der beabsichtigten Maßnahme beitragen wird. In einem solchen Fall könnten die neuen, im Rahmen einer Zwischennutzung bestehenden Mietverhältnisse den Beginn der Baumaßnahmen erneut verzögern.

Ich versichere Ihnen, dass das Sozialreferat weiterhin alle rechtlich zur Verfügung stehenden Möglichkeiten konsequent ausschöpfen wird, um wertvollen Wohnraum als solchen zu erhalten.

Der Antrag Nr. 20-26 / B 05074 des Bezirksausschusses des 03. Stadtbezirkes vom 07.02.2023 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Stefan Eckhardt  
Stadtdirektor