



Landeshauptstadt  
München  
**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Blumenstraße 28b, 80331 München

An die/den Vorsitzende/n des  
Bezirksausschusses 16  
BA-Geschäftsstelle Ost  
Stadtbezirk 16  
Herrn Thomas Kauer  
Friedenstr. 40  
81660 München

**Lokalbaukommission  
Baumschutz  
Untere Denkmalschutzbehörde  
PLAN HAIV-31V**

Telefon (089) [REDACTED]  
Telefax (089) [REDACTED]  
plan.ha4-31@muenchen.de  
Dienstgebäude:  
Blumenstr. 19  
Zimmer: [REDACTED]  
Sachbearbeitung:  
[REDACTED]

Sprechzeiten nach telefonischer Ver-  
einbarung

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Datum  
26.06.2024

Frankenwaldstr. 2, Fl.Nr. 862/40, Gemarkung: Perlach  
Frankenwaldstraße: Nutzung eines Hauses als Wohnheim  
BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 05331 des Bezirksausschusses  
des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 28.03.2023  
Aktenzeichen: 0262-5.1-2024-9213-31

Sehr geehrter Herr Kauer,

in der Angelegenheit hatten wir mit Schreiben vom 07.03.2023 mitgeteilt, dass nach Eingang der ersten Beschwerde die Angelegenheit aufgegriffen wurde und die Prüfung noch andauert. Unabhängig davon, wurde der Vorgang auch durch das Amt für Wohnen und Migration, Abteilung Bestandssicherung geprüft.

Mit weiterem Schreiben vom 29.03.2023 forderten Sie, dass die Lokalbaukommission sich der Sache nochmals mit Nachdruck annehme und gegebenenfalls zeitnah für baurechtlich einwandfreie Zustände, falls notwendig durch den Erlass bauaufsichtlicher Maßnahmen, Sorge.

Wir können Ihnen mitteilen, dass seitens der Zweckentfremdung das Verfahren mittlerweile eingestellt wurde, da eine zweckfremde Nutzung derzeit nicht mehr feststellbar ist. Aufgrund der nunmehr geänderten, neuerlichen ständigen Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichts München, des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes sowie seitens des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Dezember 2021 veröffentlichten Arbeitshilfe zum ZwEWG (Gesetz über das Verbot von Zweckentfremdung von Wohnraum), liegt bei Mietverhältnissen, welche 3 Monate und länger andauern, keine zweckfremde Nutzung vor.

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

Beratungszeiten im Servicezentrum:  
Blumenstr. 19, Erdgeschoss

Die aktuellen Sprechzeiten für eine  
telefonische oder persönliche Beratung  
finden Sie im Internet.

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

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

Auch aus baurechtlicher Sicht besteht keine Veranlassung, bauaufsichtliche Maßnahmen einzuleiten, da in einem reinen Wohngebiet ausnahmsweise kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden können. Wir verweisen hierzu auf die aktuelle Rechtsprechung (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 16. Februar 2015 – 1 B 13.648), welche besagt, dass die aktuelle konkrete Nutzung wohnähnlichen Charakter hat und mit der Unterbringung in einem Wohnheim vergleichbar ist, was nach allgemeiner Auffassung dem Wohnen gleichsteht.

Wir hoffen, wir konnten Sie ausreichend über die Sach- und Rechtslage informieren und bitten um Verständnis, dass Ihrem Anliegen bzw. dem Anliegen der Bürger und Bürgerinnen nicht entsprochen werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

