

EINWURF-EINSCHREIBEN

Ando Vermögensverwaltung GmbH
Herrn Geschäftsführer Alexander Knesewitsch
Mondscheinweg 7
83671 Benediktbeuern

München, den 20.10.2025
295-25 Z/mm
(Bitte stets angeben)

*Sekretariat RA Ziegler:
Telefon-Nr.:(0 89) 55 29 66 - 130*

**Bauvorhaben Graf-Lehndorff-Straße 33 & 35 in 81829 München;
Neubau eines Flexi-Heims**

hier: Hinweis auf Rechtswidrigkeit des Vorhabens

- 1. Bauantrag**
- 2. beabsichtigte Anmietung durch die Landeshauptstadt München**

Sehr geehrter Herr Knesewitsch,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir vertreten die Bürgerinitiative zur Einhaltung von Recht und Gesetz auch bei der Errichtung sozialer Einrichtungen, auf uns lautende Vollmachten lege ich in der Anlage bei.

Der von Ihnen eingereichte Bauantrag ist rechtswidrig und nicht genehmigungsfähig (A.). Ferner wäre ein Vertragsschluss zwischen Ihrer Gesellschaft und der Landeshauptstadt München bezogen auf die Anmietung des Anwesens gleichfalls rechtswidrig und würde keine Bindungswirkung entfalten, da ein solcher gegen das kommunale Haushaltsrecht der Bayerischen Gemeindeordnung verstoßen würde (B.).

- 2 -

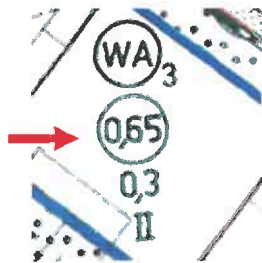
A.

1. Widerspruch zu Festsetzungen des Bebauungsplans

Das geplante Bauvorhaben hat mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr viel gemeinsam; vielmehr widerspricht es in mehrfacher Hinsicht in eklatanter Weise den Festsetzungen des Bebauungsplans.

a) Widerspruch zur festgesetzten GFZ

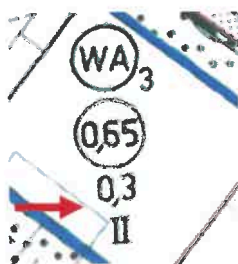
Der Bebauungsplan Nr. 1417a setzt für die im festgesetzten WA 3 gelegenen Baugrundstücke eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,65 fest:



Das Bauvorhaben weist jedoch eine GFZ von **1,04 (!)** auf und übersteigt die festgesetzte GFZ daher um mehr als 37,5 %.

b) Widerspruch zur festgesetzten GRZ

Ferner setzt der Bebauungsplan Nr. 1417a eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,30 fest:

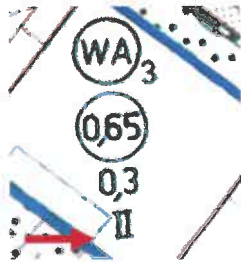


Das Bauvorhaben hat jedoch eine **GRZ von 0,33** und verstößt auch damit gegen die Festsetzung des Bebauungsplans.

- 3 -

c) Widerspruch zur festgesetzten Geschossigkeit

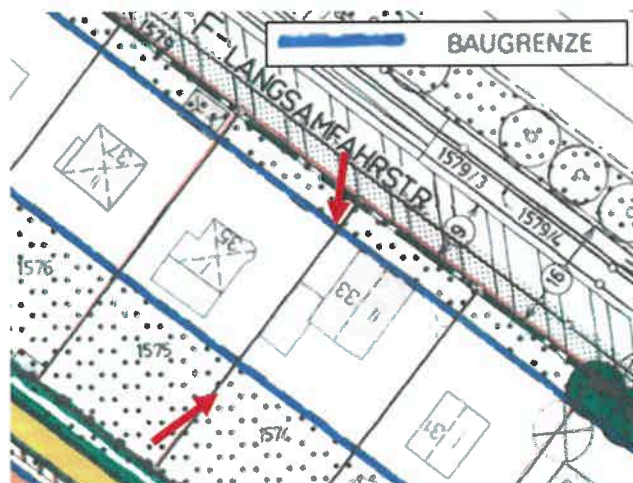
Der Bebauungsplan Nr. 1417a setzt für die Baugrundstücke die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse (II) fest.



Das Bauvorhaben sieht jedoch eine **dreigeschossige Bebauung** vor.

d) Widerspruch zu festgesetzter Baugrenze

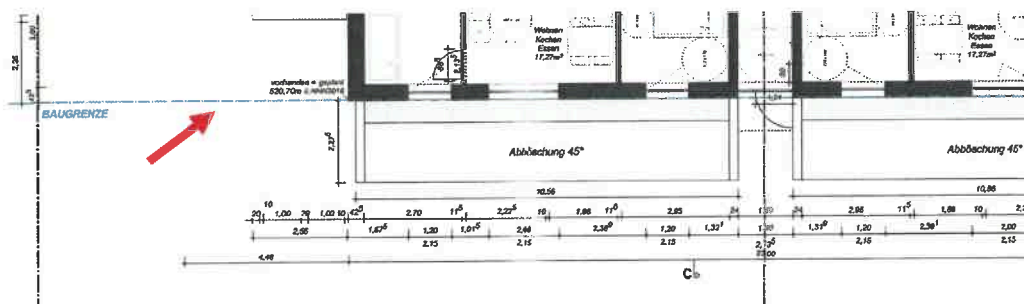
Der Bebauungsplan Nr. 1417a setzt für die Baugrundstücke eine Baugrenze fest, die gemäß § 23 II 1 BauNVO nicht überschritten werden darf.



Auszug Planteil Bebauungsplan Nr. 1417a

- 4 -

Das Bauvorhaben überschreitet jedoch gerade die rückwärtige Baugrenze im Hinblick auf die geplante Abböschung zum KG in einer **Tiefe von 2,27 m**.



Auszug Grundriss EG

e) Widerspruch zu festgesetzter Dachform

Der Bebauungsplan enthält in seinem Textteil ortsgestalterische Festsetzungen zur zulässigen Dachform.

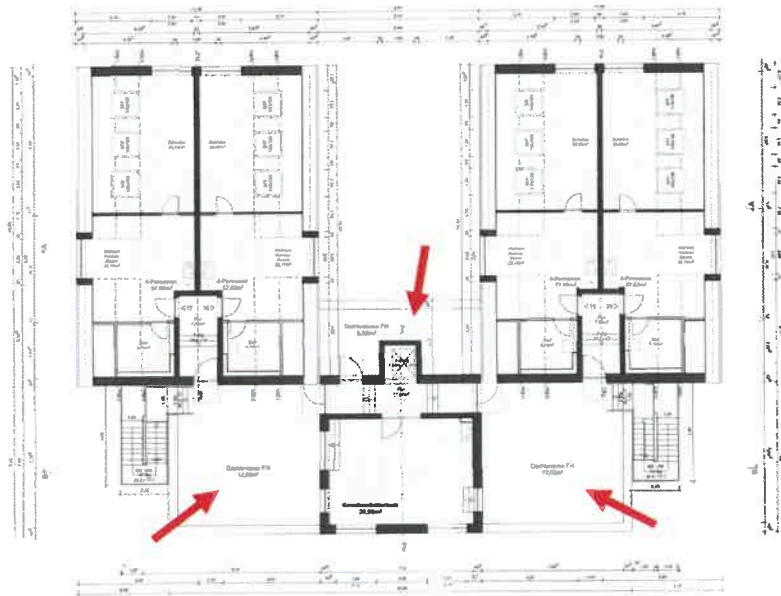
Gemäß § 4 I des Bebauungsplans sind für alle Hauptgebäude nur **geneigte Dächer** bis zu einer Neigung von 40 Grad zulässig:

§ 4 Dachformen

(1) Für alle Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 40 Grad zulässig.

Das Bauvorhaben sieht jedoch teilweise auch Flachdächer vor, die als **Dachterassen** dienen sollen.

- 5 -



Auszug Grundriss DG

f) Widerspruch zu Festsetzungen bezüglich Zufahrten

Der Bebauungsplan enthält in seinem Textteil auch ortsgestalterische Festsetzungen zur Grundstückszufahrt.

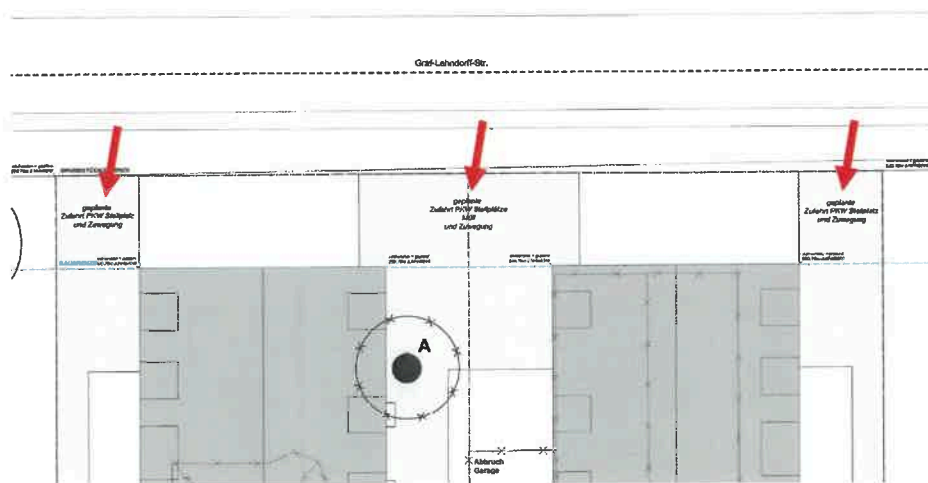
Gemäß § 10 VI des Bebauungsplans ist pro Grundstück lediglich **eine** Zufahrt zulässig:

- 6 -

§ 10
Stellplätze, Garagen, Zufahrten

- (1) Im Baugebiet WA 5 ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen, Garagen oder Carports auf den gesamten Baugrundstücken zulässig.
- (2) In den übrigen Baugebieten ist, soweit im Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen getroffen werden, die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und Carports nur innerhalb des Bauraumes zulässig.
- (3) Zwischen Garagen und verkehrsberuhigten Bereichen ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.
- (4) Anstelle der Garagen sind Carports zulässig.
- (5) Im Gebiet WR 3 sind Carports nur zulässig, wenn diese oben und zu den angrenzenden Wohngebieten hin geschlossen ausgebildet werden.
- (6) Es ist lediglich eine Zufahrt pro Grundstück zulässig. Bei einer Aufteilung in Grundstücke für Doppel- und Reihenhäuser sind - mit Ausnahme der Baugebiete WR 3 und WA 5 - die Zufahrten benachbarter Grundstücke nebeneinander anzuordnen.

Das streitgegenständliche Bauvorhaben sieht jedoch insgesamt **drei** Zufahrten zu den beiden Baugrundstücken vor:



Auszug Baumbestandsplan

g) Zwischenergebnis

Zusammenfassend widerspricht das Bauvorhaben also in folgenden Punkten den Festsetzungen des Bebauungsplans:

- 7 -

Art der Festsetzung	Festsetzung	Bauvorhaben
GFZ	0,65	1,04
GRZ	0,3	0,33
Anzahl Vollgeschosse	II	III
Baugrenze	festgesetzt	überschritten (2,27m)
Dachform	geneigte Dächer	teilw. Flachdach
Zufahrt	1 Zufahrt je Grdst.	3 Zufahrten

Damit widerspricht das Bauvorhaben im Grunde **sämtlichen bedeutenden Festsetzungen** des Bebauungsplans und ist daher gemäß § 30 I BauGB bauplanungsrechtlich unzulässig.

2. Keine Befreiungsmöglichkeit

Insoweit besteht auch keine Möglichkeit, das Bauvorhaben rechtmäßig von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 BauGB zu befreien.

Es liegen weder die Voraussetzungen des § 31 II BauGB **(a)** noch die Voraussetzungen des § 31 III BauGB **(b)** vor.

a) Keine Befreiung nach § 31 II BauGB

Die Voraussetzungen des § 31 II BauGB liegen nicht vor.

Danach kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans lediglich dann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im vorliegenden Fall würde die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans jedoch gerade die **Grundzüge der Planung** berühren.

Zu den Grundzügen der Planung gehören bei einem qualifizierten Bebauungsplan – wie vorliegend – vor allem solche Festsetzungen, die die Grundkonzeption des Bebauungsplans im Sinne von § 30 I BauGB berühren, also vor allem den Gebietscharakter nach der Art der baulichen Nutzung und auch nach dem **Maß der baulichen Nutzung** sowie den Festsetzungen zur Bauweise und der **überbaubare Grundstücksfläche** (E/Z/B/K, 158. EL Februar 2025, § 31 BauGB, Rn. 35).

Ausweislich der Begründung des Bebauungsplans war es gerade ein grundlegender Wille der Plangeberin, im Bereich der hier gegenständlichen Baugrundstücke kein erhöhtes Baurecht zu schaffen. Vielmehr war es ein Grundzug der Planung, dass der Bebauungsplan mit der Festsetzung der GRZ von 0,3 und der GFZ von 0,65 lediglich eine sich am Bestand orientierende Bebauung ermöglicht:

Die für den Baubestand der allgemeinen Wohngebiete WA 3, 4 und 5 festgesetzte GRZ und GFZ von 0,3/0,65 leitet sich jeweils von dem bereits vorhandenen Baurecht ab.

S. 23 der Begründung des Bebauungsplans Nr. 1417a

Anlage 1: Begründung des Bebauungsplans Nr. 1417a

Auch wollte die Plangeberin gerade keine weitere Überschreitung der Baugrenzen zulassen. Vielmehr waren die festgesetzten Bauräume nach Auffassung der Plangeberin bereits großzügig bemessen:

Die Bauräume sind großzügig bemessen. Für nachträgliche Anbauten von Wintergärten ist ausreichend Spielraum gegeben.

S. 24 der Begründung des Bebauungsplans Nr. 1417a

Auch die Höhenbegrenzung auf zwei Vollgeschoss und die ortsgestalterische Festsetzung der Dachform ist gerade ein Grundzug der Planung. Damit wollte die Plangeberin gerade sicherstellen, dass sich künftige Vorhaben in die vorhandene Bebauung des Ortskerns Riems einfügen:

3.6 Höhenentwicklung

Für die Baugebiete werden zwei Vollgeschosse festgesetzt. Hierdurch soll auf die vorhandene Bebauung des Ortskerns Riem eingegangen werden.

3.7 Dachformen

In Fortsetzung des bestehenden Ortsbildes von Riem sind alle Hauptgebäude mit geneigten Dächern bis 40 Grad zu versehen.

S. 24 f. der Begründung des Bebauungsplans Nr. 1417a

Die dem Vorhaben widersprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans stellen daher schon jeweils **für sich genommen** einen Grundzug der Planung da, der bei Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 II BauGB unzulässig berührt würde.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass das Bauvorhaben nicht nur einzelnen Festsetzungen, sondern sämtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GFZ, GRZ und Vollgeschosse) sowie den Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) widerspricht und den Festsetzungsrahmen so in mehrfacher Hinsicht sprengt. Auch in der **Gesamtschau aller Festsetzungswidersprüche** sind daher die Grundzüge der Planung berührt. Insbesondere hätte die Zulassung einer derart umfassenden Befreiung in fast allen wesentlichen Punkten des Bebauungsplan negative Vorbildwirkung für weitere Bauvorhaben im Plangebiet.

b) Keine Befreiung nach § 31 III BauGB

Schließlich kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans auch nicht nach § 31 III BauGB befreit werden.

Sowohl § 31 III BauGB a.F. als auch § 31 III BauGB n.F. finden nur zugunsten des **Wohnungsbaus** Anwendung.

Der Begriff des „Wohnungsbaus“ ist im BauGB nicht definiert. Gemeint sind damit lediglich solche Vorhaben, die unmittelbar Wohnzwecken dienen, mithin auf die Errichtung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von Wohngebäuden und Wohnungen abzielen (E/Z/B/K, 158. EL, § 31 BauGB, Rn. 69e, wobei es unschädlich sein soll, wenn das betreffende Gebäude auch untergeordnet für andere als Wohnnutzungen vorgesehen ist (sog. gemischt genutzte Gebäude, Battis/Krautzberger, 16. Aufl. 2025, § 31 BauGB, Rn. 52).

Damit findet die Vorschrift des § 31 III BauGB auf die geplante Wohnungslosenunterkunft von vornherein keine Anwendung:

aa) Sinn und Zweck

Dies gebietet schon der Sinn und Zweck des § 31 III BauGB, der als eng auszulegende Ausnahmenvorschrift konzipiert ist.

Denn auch nach der Gesetzesbegründung zum sog. „Bauturbo“ ist es gerade Sinn und Zweck der eingeführten Regelungen, **Wohnbauvorhaben und den Mietwohnungsbestand zu stärken**, wobei die Regelung insbesondere ansonsten notwendige Änderungsverfahren zu bestehenden Bebauungsplänen und vor allem den dabei anfallenden Personal-, Kosten- und Zeitaufwand vermeiden nicht mehr notwendig machen will (BT-Drs, 21/781, S. 9 und S. 12 ff.). Die Regelung des § 31 III BauGB nimmt daher klassische und in Mehrzahl auftretende Wohnbauvorhaben in den Fokus, deren Förderung aufgrund des negativen Saldos zwischen Wohnraumnachfrage und Wohnraumangebot angezeigt ist. Vom Sinn und

Zweck des § 31 III BauGB nicht erfasst sind damit Mischformen des Wohnens, die baurechtlich zwar möglicherweise noch unter den Wohnbegriff fallen, deren Realisierung jedoch keine positive Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt hat.

Die geplante Wohnungslosenunterkunft hat keine positiven Auswirkungen auf das Angebot am Wohnungsmarkt, sondern dient lediglich sozialen Zwecken, indem es der Wohnungslosigkeit von Einzelnen begegnet. Eine positive Wirkung auf den Wohnungsmarkt, insbesondere die Schaffung neuer Wohnungen, hat das Vorhaben jedoch nicht zur Folge.

§ 31 III BauGB findet daher von vornherein keine Anwendung.

bb) Art der baulichen Nutzung

Schließlich findet § 31 III BauGB auf die geplante Wohnungslosenunterkunft auch deshalb keine Anwendung, da das Bauvorhaben nach der Art seiner baulichen Nutzung bereits nicht auf ein Wohnen im Sinne der BauNVO abzielt.

Wohnen im bauplanungsrechtlichen Sinne ist eine auf gewisse Dauer angelegte, selbstbestimmte, eigenständige Gestaltung des häuslichen Lebens auf der Grundlage eines freiwilligen Aufenthalts (BVerwG, Urt. v. 18.10.2017 – 4 C 5/16 = NVwZ 2018, 824, 825; E/Z/B/K, 158. EL, § 3 BauNVO, Rn. 36). Diese Definition dient gerade der Abgrenzung zu anderen planungsrechtlichen Nutzungsformen wie der Beherbergung, Heimunterbringung und Formen der sozialen Betreuung und Pflege (BVerwG, Beschl. v. 25.03.2004 – 4 B 15/04 = BeckRS 2004, 21844). Ob das Vorhaben in diesem Sinne Wohnzwecken dient, ist im Einzelfall anhand des Nutzungskonzepts und seiner Verwirklichung zu bewerten (BVerwG, Beschl. v. 25.03.1996 – 4 B 302/95 = NVwZ 1996, 893).

(1) Keine Freiwilligkeit

Im vorliegenden Fall fehlt es bereits am Merkmal der „Freiwilligkeit“ des Aufenthalts.

Denn die Freiwilligkeit kann vor allem dann zweifelhaft sein, wenn der Aufenthalt auf einer hoheitlichen Einweisung beruht und das Benutzungsverhältnis öffentlich-rechtlich ausgestaltet ist (E/Z/B/K, 158. EL, § 3 BauNVO, Rn. 38a). Sie fehlt auch dann, wenn die Dauer der Unterbringung nicht von der freien Willensentscheidung der betroffenen Personen abhängt, sondern von den Möglichkeiten, dass sie selbst oder mit Unterstützung der Gemeinde zum Wohnen bestimmte andere Unterkünfte finden (E/Z/B/K, ebd., Rn. Rn. 51).

Ausweislich des Betriebskonzepts vom 16.07.2023 soll das Flexi-Heim der befristeten Unterbringung akut wohnungsloser Personen, insbesondere auch zur **sicherheitsrechtlichen Unterbringung** als kommunale Pflichtaufgabe (Art. 6, 7 II LStVG), dienen: Insoweit kann der Aufenthalt zumindest in Teilen nicht freiwillig erfolgen, sondern im Wege einer Ein- bzw. Zuweisung kraft sicherheitsrechtlicher Anordnung nach Art. 7 II LStVG. Im Betriebskonzept heißt es hierzu u.a. wie folgt:

1. Nutzung und Zielsetzung

Das Flexi-Heim dient der befristeten Unterbringung akut wohnungsloser Einzelpersonen und Paare (u. a. anerkannte Flüchtlinge) zur Abklärung ihrer Wohnperspektive und zur **sicherheitsrechtlichen Unterbringung als kommunale Pflichtaufgabe** (Art. 6 und 7 Abs. 2 Nr. 3 LStVG).

Geplant ist ein viergeschossiges Gebäude (UG, EG, OG und DG) in welchem ca. 80 Personen in 22 Apartmenteinheiten untergebracht werden können.

Die **Zuweisung** erfolgt durch das Amt für Wohnen und Migration des Sozialreferats;

Betriebszeiten

Die Wohneinheiten werden von den **eingewiesenen** Haushalten an 365 Tagen des Jahres bewohnt.

(2) Keine Dauerhaftigkeit

Ferner fehlt es auch am Merkmal der „Dauerhaftigkeit“.

Das Kriterium der Dauerhaftigkeit des Wohnens ist nicht schematisch anzuwenden, insbesondere hindert auch eine von vornherein befristete Nutzung nicht die Annahme einer Wohnnutzung. Ob eine Nutzung auf Dauer angelegt ist, bestimmt sich maßgeblich nach dem Nutzungskonzept unter Berücksichtigung der objektiven Ausgestaltung und Ausstattung des Gebäudes (E/Z/B/K, 158. EL, § 3 BauNVO, Rn. 39).

Bereits die gemeinsame Bekanntmachung des BayStMI und des BayStMAS für das Obdach- und Wohnungslosenwesen vom 02.10.2023 (Az. III/6457.03-1/22) stellt für die sicherheitsrechtliche Unterbringung nach Art. 6, 7 II LStVG in Ziff. 4.1 wie folgt fest:

„Die sicherheitsrechtliche Notunterbringung ist weder auf Dauer angelegt, noch wird hierdurch die Wohnungslosigkeit beendet. Es wird allein die als Folge der Obdachlosigkeit eingetretene Gefährdung von Leben und Gesundheit abgewehrt, die Unterbringung dient aber nicht der wohnungsmäßigen Versorgung. Die Unterbringung in einer Obdachlosenunterkunft darf daher weder von der Verwaltung noch von den Betroffenen selbst als Dauerlösung betrachtet werden.“

Anlage 2: Gemeinsame Bekanntmachung von StMI und StMAS vom 02.10.2023

Auch ausweislich des Betriebskonzepts vom 16.07.2025 dient das Flexi-Heim daher gerade nicht dem dauerhaften Wohnen, sondern der nur vorübergehenden Unterbringung von Wohnungslosen. Denn dieses ist gerade darauf ausgerichtet, die untergebrachten Wohnungslosen **schnellstmöglich** in Mietwohnungen oder andere geeignete Wohnformen weiterzuvermitteln. Hierzu wird gerade als wesentliches Element neben der

Unterbringung an sich ein sozialpädagogisches Beratungs- und Betreuungsangebot zur Verfügung gestellt, mit dem eine Wohnperspektive erarbeitet werden soll:

Durch die Erarbeitung einer Wohnperspektive soll die Frage der zukünftigen, adäquaten Wohnform geklärt und eine schnelle Vermittlung, möglichst in eine Wohnung mit privatrechtlichem Mietvertrag oder in eine geeignete betreute Wohnform, ermöglicht werden. Die Zuweisung erfolgt durch das Amt für Wohnen und Migration des Sozialreferats; in der Regel auf die Dauer von 6 Monaten.

Sozialpädagogische Beratung

Ziel des Aufenthalts ist u. a. die Erarbeitung einer Wohnperspektive. Diese erfolgt durch Mitarbeiter*innen eines freien Trägers der Wohlfahrtspflege gemeinsam mit dem Haushalt.

Der Betrieb zielt daher gerade nicht darauf ab, den untergebrachten Wohnungslosen eine dauerhafte Bleibe zu gewähren, sondern sie **lediglich vorübergehend bis zur Weitervermittlung** in ein Mietverhältnis oder andere geeignete Wohnungsformen unterzubringen.

Demgemäß fehlt es an der Dauerhaftigkeit des geplanten Aufenthalts.

(3) Keine selbstbestimmte Haushaltsführung

Ferner fehlt es nach den Planungen auch an der selbstbestimmten Haushaltsführung.

Ausweislich der Eingabeplanung und des Betriebskonzepts soll die Unterbringung der Wohnungslosen in abgeschlossenen und mit bis zu vier Personen belegten Apartmenteinheiten erfolgen, die neben einem Gemeinschaftsbad und einem Aufenthaltsraum mit Gemeinschaftsküche über sog. Individualräume verfügen. Jedoch erfolgt auch in diesem Individualräumen eine **gemeinschaftliche Unterbringung** von jeweils zwei bis drei Wohnungslosen. Zu diesen sollen nicht nur die Wohnungslosen selbst, sondern insbesondere **auch die Heimleitung Zugang** haben:

Es sind ca. 80 Bettplätze in 22 Apartmenteinheiten geplant. Es handelt sich um abgeschlossene Apartmenteinheiten zu denen nur die untergebrachten Personen (sowie die Einrichtungsleitung) Zugang haben. Jede Einheit verfügt über einen eigenen Sanitärbereich und einen Wohnküchenbereich mit eingebauter Küchenzeile. Angrenzend an den Wohnküchenbereich wird es Individualräume für die Bewohner*innen geben. Die Belegung der Individualräume erfolgt mit zwei bis drei Personen. Je nach Apartmentzuschnitt wird es Einheiten für zwei bis fünf Personen geben. In den Zwei-Personen-Apartments können Pärchen untergebracht werden. In den größeren Einheiten erfolgt die Belegung geschlechtergetrennt.

Ferner soll die Benutzung durch eine Hausordnung geregelt werden, die durch die Hausverwaltung überwacht wird:

Hausverwaltung und Haustechnik

Die Hausverwaltung und Haustechnik arbeiten eng zusammen. Sie unterstützen die Haushalte, achten auf einen sachgerechten Umgang mit den zur Verfügung gestellten Räumen und beraten bei alltagspraktischen Angelegenheiten.

Die Hausverwaltung setzt den vertraglichen und organisatorischen Rahmen für die Unterbringung der Haushalte im Flexi-Heim. Sie agiert analog der Aufgabenstellung einer Hausverwaltung des freien Wohnungsmarktes – unter Berücksichtigung der besonderen sozialen Belange der Bewohner*innen. (Zuteilung der Einheit, Übergabe der Einheiten mit

Ein-/Auszugsprotokoll, Besprechung des Nutzungsvertrages und der Hausordnung, Berechnung Nutzungsgebühr und Überprüfung der Nutzungsgebühr-Eingänge, Mahnungen, Kündigungen, Buchhaltung, sämtliche organisatorische Aufgaben z.B. Freiplatzmeldungen an Bettenzentrale.)

Haben die genannten Unterkünfte diese Merkmale, so lassen sie die Eingestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises nicht zu; die Heimleitung kann die Räume zuweisen (Brügelmann/Ziegler, 135. EL, § 3 BauNVO, Rn. 38).

(4) Zwischenergebnis

Bei der geplanten Wohnungslosenunterkunft handelt es sich um kein Wohngebäude im Sinne von § 4 II Nr. 1 BauNVO, sondern eine Anlage für soziale Zwecke im Sinne von § 4 II Nr. 3 BauNVO.

cc) Zwischenergebnis

Eine Befreiung kann auch nicht auf Grundlage von § 31 III BauGB erteilt werden.

- 16 -

B.

In der Beschlussvorlage für den Sozialausschuss vom 25.09.2025 legt das Sozialreferat offen, dass die Landeshauptstadt über keine Mittel verfügt, um Mietzahlungen an Ihre Gesellschaft zu leisten.

Finanzierung im Falle des Mietvertragseintritts durch die LHM

Für den Fall, dass zur Fertigstellung des Objekts kein*e Betreiber*in gefunden wurde, bzw. bei einem ungeplanten Betreiber*innen-Wechsel im laufenden Betrieb die Landeshauptstadt München kurzfristig in den Mietvertrag eintreten müsste, stehen aktuell weder beim Kommunalreferat noch beim Sozialreferat gesonderte Mittel für die Anmietung von Flexi-Heimen zur Verfügung.

Anlage 3: Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17235

Auch enthält der Haushaltsplan 2025 weder im Teilhaushalt des Kommunalreferats noch im Teilhaushalt des Sozialreferats eine Ermächtigung der Stadtverwaltung, ein Dauerschuldverhältnisses zur Anmietung der Wohnungslosenunterkunft einzugehen.

Eine Beschlussfassung der (nach der Geschäftsordnung des Stadtrats zuständigen) Vollversammlung wurde nicht herbeigeführt.

Dieses Vorgehen ist widerspricht den haushaltsrechtlichen Vorschriften der Bayerischen Gemeindeordnung und ist damit in rechtsaufsichtlich zu beanstandender Weise rechtswidrig.

1. Keine Verpflichtungsermächtigung (Art. 67 GO)

Es fehlt bereits an der für die Eingehung des auch künftige Haushalte belastenden Dauerschuldverhältnisses erforderlichen Verpflichtungs-ermächtigung im Sinne von Art. 67 I GO.

Gemäß Art. 67 I GO dürfen Verpflichtungen zur Leistung von Auszahlungen beziehungsweise Ausgaben für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen in künftigen Jahren nur dann eingegangen werden, wenn der Haushaltsplan hierzu ermächtigt.

Entgegen Art. 67 I, 64 I 1 Nr. 3 GO i.V.m. § 11 I KommHV-Doppik sieht der Haushaltsplan 2025 der Landeshauptstadt München jedoch weder im Teilhaushalt des Kommunalreferats noch im Teilhaushalt des Sozialreferats eine Verpflichtungsermächtigung zur Eingehung eines Dauerschuldverhältnisses zur Anmietung des Flexi-Heims in der Graf-Lehndorff-Straße 33 und 35 vor.

Ferner liegen auch die Voraussetzungen für eine außerplanmäßige Eingehung der Verpflichtungen nicht vor. Denn ungeachtet dessen, dass es offenkundig schon an der im vorliegenden Fall angesichts der Erheblichkeit der zur Eingehung beabsichtigten Zahlungspflichten in siebenstelliger Höhe nach Art. 67 V 2 GO i.V.m. Art. 66 I 2 GO erforderlichen Beschlussfassung der für die Genehmigung außerplanmäßiger Verpflichtungsermächtigungen gemäß § 4 Nr. 16 lit. a GeschO zuständigen Vollversammlung des Stadtrats fehlt, ist auch ein dringendes Bedürfnis im Sinne von Art. 67 V 1 GO nicht ersichtlich.

An das dringende Bedürfnis im Sinne von Art. 67 V 1 GO sind dieselben Anforderungen zu stellen wie an die Unabweisbarkeit im Sinne von Art. 66 I GO. Dies setzt voraus, dass die Gemeinde zur Eingehung der Verpflichtung rechtlich oder aus anderen zwingenden Gründen verpflichtet ist und ein Aufschub in das folgende Haushaltsjahr nicht hinnehmbar wäre, weil ein zeitlicher Aufschub mit erheblichen Nachteilen für die Gemeinde verbunden wäre (BeckOK KommunalR Bayern, 27. Ed. 01.08.2025, Art. 67 GO, Rn. 19; Art. 66, Rn. 7).

Im vorliegenden Fall besteht jedoch weder eine rechtliche noch eine tatsächliche Verpflichtung der Landeshauptstadt München, einen Mietvertrag für das Flexi-Heim einzugehen. Zwar ist die Unterbringung von Wohnungslosen sowohl nach Art. 57 I GO als auch nach Art. 7 II Nr. 3 LStVG Pflichtaufgabe der Kommunen, wie die Kommunen diese Pflicht erfüllen liegt jedoch zunächst in ihrem Ermessen. Eine Rechtspflicht zum Abschluss des Mietvertrages besteht daher unter keinem Gesichtspunkt. Ferner ist auch nicht ersichtlich, dass der Abschluss aus anderen Gründen zwingend ist; insbesondere stellt der bloße Wunsch, dem Investor Planungssicherheit zu geben, keinen zwingenden und damit unabweisbaren Grund dar.

Hinzu kommt noch, dass in unmittelbarer Umgebung, nur 150 Meter entfernt, in der Galopperstraße 9 – 13 eine Obdachlosenunterkunft auf einem Grundstück der Landeshauptstadt für 130 Personen besteht. Diese soll abgerissen und durch die Anmietung auf Privatgrund ersetzt werden.

Keine Firma, kein Privater würde auch nur daran denken so zu handeln.

2. Keine Haushaltsmittel (Art. 66 GO)

Doch selbst wenn die Stadtverwaltung zur Eingehung des Dauerschuldverhältnisses gemäß Art. 67 I, V GO ermächtigt wäre, ist das Vorgehen und die Beschlussfassung des Sozialausschusses gleichwohl haushaltsrechtlich unzulässig.

Denn entgegen Art. 64 I 1 Nr. 1 GO sind die durch die Eingehung der Verpflichtung verursachten Aufwendungen und zu leistenden Auszahlungen – dies bestätigt auch die Sitzungsvorlage vom 25.09.2025 – weder im Teilhaushalt des Kommunalreferats noch im Teilhaushalt des Sozialreferats eingeplant. In der Sitzungsvorlage heißt es hierzu ausdrücklich, dass keine Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.

Eine außerplanmäßige Eingehung der mietvertraglichen Leistungspflichten ist jedoch gemäß Art. 66 II, I GO nicht zulässig.

Auch hier fehlt es bereits an der angesichts der Erheblichkeit der zur Eingehung beabsichtigten Zahlungspflichten in bis zu siebenstelliger Höhe nach Art. 66 I 2 GO erforderlichen Beschlussfassung der für die Genehmigung außerplanmäßiger Verpflichtungen gemäß § 4 Nr. 16 lit. b GeschO zu-ständigen Vollversammlung des Stadtrats, ferner an der Unabweisbarkeit im Sinne von Art. 66 I 1 GO. Denn wie bereits ausgeführt, besteht weder eine Rechtspflicht zur Eingehung der Verpflichtung noch ist diese aus anderen Gründen zwingend. Vielmehr kann schlicht die Unterkunft in der Galopperstraße 9 – 13 weiterbetrieben werden.

- 19 -

C.

Wir schreiben Ihnen in dieser Ausführlichkeit, damit Sie für Ihr Grundstück andere Dispositionen treffen können in Ihrer Schadensminderungspflicht gemäß § 254 BGB entsprechen zu können.

Sollten Sie Rückfragen haben, stehen wir gerne zur Verfügung.

Ich verbleibe

mit freundlichen Grüßen
Für die Rechtsanwälte
Schönefelder Ziegler

(Ziegler)
Rechtsanwalt
*zugleich für den abwesenden
Rechtsanwalt Schmid*

(Schmid)
Rechtsanwalt

Anlagen

Vollmachten

Anlage 1: Begründung des Bebauungsplans Nr. 1417a

Anlage 2: Gemeinsame Bekanntmachung von StMI und StMAS vom
02.10.2023

Anlage 3: Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17235