



# Informationsblatt zum Vollzug von Erhaltungssatzungen

Rechtsgrundlage für die von der Landeshauptstadt München erlassenen Satzungen ist das Baugesetzbuch (BauGB).

Danach kann die Landeshauptstadt München durch Satzung Gebiete bezeichnen, in denen die Änderung, Nutzungsänderung und der Rückbau baulicher Anlagen einer besonderen Genehmigung bedürfen. In diesen Gebieten unterliegt außerdem die Begründung von Wohnungs-/ oder Teileigentum der Genehmigungspflicht.

**Diese Genehmigungspflicht besteht auch dann, wenn für die Maßnahmen keine baurechtliche Genehmigung nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erforderlich ist.**

**Die Erhaltungssatzung ist ein städtebauliches Instrument und dient nicht dem individuellen Mieterschutz.**

Ziel der Erhaltungssatzung ist es, in deren Geltungsbereich die Bevölkerungsstruktur zu erhalten.

Daher dürfen die geplanten Maßnahmen vorhandenen Wohnraum nicht derart verändern, dass er für die im Gebiet ansässige Wohnbevölkerung nicht mehr geeignet ist. Entscheidend sind die Auswirkungen auf den Bestand, die Größe und die Ausstattung des vorhandenen Wohnraumes.

Der Genehmigungspflicht unterliegen sowohl vermietete als auch leer stehende Wohnungen.

## Genehmigungspflichtige Maßnahmen

- bauliche Änderungen an bestehendem Wohnraum, z.B. Modernisierung von Bädern und Fenstern, Einbau von Aufzügen
- Nutzungsänderung: Nutzung von Wohnraum z.B. als Büro, Praxis oder Kanzlei
- Rückbau von Wohnraum (= Abbruch oder Teilabbruch)
- Begründung von Wohnungs-/ oder Teileigentum

**Voraussetzung für die Erteilung einer Genehmigung ist, abhängig von den geplanten Maßnahmen, insbesondere die**

- Einhaltung des allgemein üblichen Standards von Wohnraum in der Landeshauptstadt München
- Berücksichtigung der Mindestanforderungen an Wohnraum nach der BayBO
- Stellung von Ersatzwohnraum im selben Erhaltungssatzungsgebiet
- Erfüllung eines Genehmigungstatbestandes gemäß § 172 Abs. 4 Satz 3 BauGB für die Begründung von Wohnungs-/ oder Teileigentum

**Genehmigungsfreie Maßnahmen sind insbesondere**

- Instandsetzungen (z.B. Austausch defekter Bauteile gegen gleichwertige neue)
- Maßnahmen an Gebäuden oder in Räumen, die in zulässiger Weise zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden
- Neuausbau eines Dachgeschosses, wenn dadurch vorhandener Wohnraum nicht verändert wird



## Bitte beachten Sie:

Die Durchführung ungenehmigter Baumaßnahmen (bauliche Änderung, Nutzungsänderung, Rückbau) stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld bis zu 25.000 € je Wohnung geahndet werden kann.

Werden Maßnahmen ohne die erforderliche Genehmigung durchgeführt, kann eine Baueinstellung verfügt werden.

Ist für Ihr Vorhaben keine Baugenehmigung erforderlich, muss der Antrag beim Amt für Wohnen und Migration – Adresse umseitig – eingereicht werden.

Wenn Ihr Vorhaben auch baurechtlich genehmigungspflichtig ist, muss der Antrag zusammen mit dem Bauantrag beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission, Blumenstraße 19, 80331 München eingereicht werden.

## Ansprechpartner:

Amt für Wohnen und Migration  
Abteilung Wohnraumerhalt  
Welfenstr. 22  
81541 München

Telefon: (0 89) 2 33 – 67 201 oder – 67 202  
Telefax: (0 89) 2 33 – 67 203  
E-Mail: [bestandssicherung.soz@muenchen.de](mailto:bestandssicherung.soz@muenchen.de)

## Sprechzeiten:

Telefonisch erreichen Sie uns am besten  
Montag bis Donnerstag 9.00 Uhr bis 15.00 Uhr  
und am Freitag 9.00 Uhr bis 12.30 Uhr

Persönliche Termine nach Vereinbarung

Sie erreichen unser Dienstgebäude  
mit Bus oder Straßenbahn,  
Haltestelle Regerplatz

Entsprechende Antragsvordrucke erhalten Sie  
beim Amt für Wohnen und Migration oder im  
Internet ([www.muenchen.de](http://www.muenchen.de), Suchbegriff  
„Erhaltungssatzung“)

### Hinweis:

**Bitte beachten Sie, dass Sie sich um  
eventuell erforderliche Genehmigungen  
anderer Behörden selbst kümmern  
müssen (siehe auch im Internet).**

---

Herausgeber:  
Landeshauptstadt München  
Amt für Wohnen und Migration  
Abteilung Wohnraumerhalt  
Welfenstr. 22  
81541 München