



Informationsblatt zur zweckentfremdungsrechtlichen Genehmigungsfreiheit eines Abbruchs von Wohnraum

Stand: August 2026

Der Abbruch von Wohnraum ist nach § 4 Absatz 1 Satz 2 Nummer 5 der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungssatzung, ZeS) eine Zweckentfremdung. Aus diesem Grund ist ein Wohnraum-Abbruch – und hierzu zählt auch ein teilweiser Abbruch – genehmigungspflichtig.

Die seit dem 1. August 2026 geltende Zweckentfremdungssatzung sieht vor, dass bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen **keine zweckentfremdungsrechtliche Genehmigung und damit auch kein Antragsverfahren** für einen Abbruch erforderlich ist. Die entsprechenden Regelungen befinden sich in § 5 Absatz 1a bis 1d ZeS. So wird keine zweckentfremdungsrechtliche Genehmigung zum Abbruch von Wohnraum mehr benötigt, wenn der abgebrochene Wohnraum durch die Neuerrichtung von Ersatzwohnraum kompensiert wird.

Ausnahme:

Diese Genehmigungsfreiheit besteht nicht, wenn

- Wohnraum in einem Erhaltungssatzungsgebiet abgebrochen wird oder
- wenn die Kompensation nicht durch die Schaffung von Ersatzwohnraum erfolgen soll (etwa bei Vorliegen vorrangiger öffentlicher Belange).

Sollten Sie einen Abbruch aufgrund einer Unbewohnbarkeit des Anwesens beabsichtigen und nicht planen, Ersatzwohnraum zu schaffen, muss eine etwaige Unbewohnbarkeit stets **vor** dem Abbruch vom Amt für Wohnen und Migration geprüft werden. Solange eine tatsächliche Unbewohnbarkeit nicht nachgewiesen wurde, ist davon auszugehen, dass Wohnraum vorliegt, der den zweckentfremdungsrechtlichen Vorschriften vollumfänglich unterliegt.

Wir sind München
für ein soziales Miteinander

Checkliste

Für die Genehmigungsfreiheit müssen diese Anforderungen **allesamt** erfüllt sein:

- ☐ Der Ersatzwohnraum wird im Gebiet der Landeshauptstadt München geschaffen.
- ☐ Der Ersatzwohnraum wird von der*dem Inhaber*in des abgebrochenen Wohnraums geschaffen (Eigentumsidentität).
- ☐ Der Ersatzwohnraum wird in zeitlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen (kein Ersatzwohnraum „aus dem Bestand“ oder „auf Vorrat“). Hinweis: Als zeitlicher Zusammenhang gilt ein Zeitraum von höchstens drei Jahren.
- ☐ Der neu zu schaffende Wohnraum darf nicht kleiner als der zweckzuentfremdende Wohnraum sein und diesen im Standard nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise unterschreiten.
- ☐ Der Ersatzwohnraum steht dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung wie vorher der abgebrochene Wohnraum.

Der Abbruch muss dem Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, binnen eines Monats nach erfolgtem Abbruch des Wohnraums schriftlich angezeigt werden. Dies ist auch per E-Mail möglich. Ein entsprechendes Formular hierzu finden Sie unter folgendem Link:

<https://stadt.muenchen.de/service/info/fachbereich-bestandssicherung/1076745/>

Falls trotz bestehender Genehmigungsfreiheit eine Genehmigung erteilt werden soll, ist dies selbstverständlich möglich. In diesem Fall wird nach Antragstellung ein Genehmigungsverfahren durchgeführt.

Hinweise:

Auch wenn ein Abbruch zulässigerweise ohne eine Genehmigung vorgenommen wird, handelt es sich hierbei um eine Zweckentfremdung von Wohnraum.

Sollte zu einem späteren Zeitpunkt bekannt werden, dass die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfreiheit nicht gegeben waren, liegt eine Ordnungswidrigkeit vor. Diese kann mit einem Bußgeld in Höhe von bis zu 500.000 Euro je Wohneinheit geahndet werden.

In Bezug auf die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit des zu errichtenden Ersatzwohnraums empfehlen wir dringend, möglichst frühzeitig Kontakt mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Lokalbaukommission) aufzunehmen.

Bei Fragen steht Ihnen der für den Vollzug zuständige Fachbereich im Amt für Wohnen und Migration gerne zur Verfügung.

Kontakt: bestandssicherung.soz@muenchen.de