



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Landeshauptstadt München
Direktorium, BA-Geschäftsstelle (West)
Vorsitzender des BA (21)
Herr Scholz
Landsberger Str. 486
81241 München

Datum 13.05.2020

Abbruchhaus in Obermenzing – Wuchermieten

BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 07468 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 21 – Pasing-Obermenzing vom 04.02.2020

Sehr geehrter Herr Scholz,

bei dem o. g. Antrag handelt es sich um eine laufende Angelegenheit der Verwaltung,
weswegen die Erledigung auf dem Büroweg erfolgt.

Der Bezirksausschuss 21 Pasing-Obermenzing bittet das Sozialreferat zeitnah um Information
zum aktuellen Stand zum Haus Dr.-Blaich-Straße 6. Für die Nachbarschaft nicht hinnehmbare
Zustände sollen laut Antrag umgehend abgestellt werden.

Die im Antrag genannten Fragen wurden teilweise auch bereits beim Austauschgespräch in
den Räumen der SPD-Stadtratsfraktion am 13.03.2020 zum Thema „Situation des
Grundstücks Dr.-Blaich-Straße 6“ erläutert. An diesem Gespräch haben neben drei
Anwohner*innen auch der Antragsteller Herr Vogelsgesang vom BA Pasing-Obermenzing
sowie Vertreter*innen der Lokalbaukommission, des Abfalwirtschaftsbetriebes (AWM) und des
Sozialreferates teilgenommen. Bei diesem Gespräch am 13.03.2020 hat die Vertreterin des
AWM berichtet, dass die Müllproblematik inzwischen durch das Aufstellen großer Mülltonnen
geklärt wäre.

Von Seiten des Referates für Stadtplanung und Bauordnung/Lokalbaukommission gibt es
folgenden aktuellen Sachstand zu berichten: Mitarbeitende des Referates für Stadtplanung
und Bauordnung/Lokalbaukommission waren am 25.10.2019 vor Ort in der Dr.-Blaich-Straße 6
und stellten ihm Rahmen dieser Begehung zwar baurechtliche Verstöße, jedoch keine Gefahr
für Leib und Leben der Mieter*innen fest. Der Eigentümer des Anwesens hat bereits Anfang

Oktober einen Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung eingereicht und des Weiteren eine privatrechtliche Räumungsklage gegen den Hauptmieter aufgrund der tatsächlichen Nutzung des Gebäudes angestrebt. Da der Eigentümer damit glaubhaft darstellen konnte, sich um die Beendigung der baurechtswidrigen Zustände zu kümmern, war es hier rechtlich nicht geboten, weitere bauaufsichtliche Schritte zu ergreifen. Der Bauantrag wurde schließlich im Februar 2020 nochmals überarbeitet und geändert und konnte nun mit Datum 20.04.2020 genehmigt werden.

Von Seiten des Sozialreferates kann berichtet werden, dass Mitarbeiterinnen des zuständigen Sozialbürgerhauses Pasing am 30.10.2019 die Familien in der Dr.-Blaich-Straße 6 aufgesucht und beraten haben. Die Familien wurden außerdem durch bulgarisch sprechende Mitarbeitende des Projektes „Bildung statt Betteln“ der Caritas München-Freising e. V. unterstützt. Es konnte sichergestellt werden, dass die schulpflichtigen Kinder eine Schule besuchen und für die anderen Kinder wurden Plätze in Kindertagesstätten organisiert. Eine Mutter mit Kind, die in einem Kellerraum des Objektes lebte, wurde vom Amt für Wohnen und Migration in eine Wohnungslosenunterkunft (Beherbergungsbetrieb) eingewiesen, um den Schutz von Mutter und Kind zu gewährleisten. Weiterhin wurde Kontakt zu den Stadtwerken aufgenommen, um die Warmwasserversorgung sicherzustellen. Es stellte sich jedoch heraus, dass die defekte Heizung im Haus die Ursache für die fehlende Warmwasserversorgung war. Für die Reparatur der Heizung ist der Eigentümer/Vermieter zuständig.

Beim zuständigen Sozialbürgerhaus sind seit November 2019 keine Meldungen zur Dr.-Blaich-Straße 6 eingegangen.

Den Familien wurde weiterhin eine Beratung durch die kostenlose Mietberatung im Amt für Wohnen und Migration empfohlen. Von Seiten der Mietberatung gibt es zum Thema „Wuchermieten“ folgende Rückmeldung: Mietwucher i. S. v. § 291 Strafgesetzbuch (StGB) ist ein Straftatbestand, für dessen Verfolgung allein die Staatsanwaltschaft zuständig ist. In der Regel wird die Staatsanwaltschaft nach Hinweis oder Anzeige der Polizei bzw. aufgrund Strafanzeige der geschädigten Mietpartei tätig. Verurteilungen wegen Mietwuchers sind allerdings selten.

In Einzelfällen werden die Verfahren nach Einstellung des Strafverfahrens gem. § 43 OWiG zu Weiterverfolgung als Ordnungswidrigkeit an das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration abgegeben.

Bei Mietpreisüberhöhungen i. S. d. § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) handelt es sich um eine Ordnungswidrigkeit, für deren Ahndung die Bußgeldstelle des Amtes für Wohnen und Migration zuständig ist.

Ordnungswidrig nach § 5 WiStG handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen lässt oder annimmt. Unangemessen hoch im Sinne dieser Vorschrift sind Entgelte, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte, um mehr als 20 % übersteigen.

Die Behörde wird grundsätzlich nur auf Antrag der betroffenen Mieterin bzw. des betroffenen Mieters tätig, da sie im Verfahren auf ihre bzw. seine Mitwirkung angewiesen ist und bestehende Vertragsbeziehungen nicht unnötig belasten soll. Insbesondere muss nach den Vorgaben des Bundesgerichtshofs (vgl. Urteil des Bundesgerichtshofs, Aktenzeichen: VIII ZR 190/03) die Mieterin bzw. der Mieter darlegen, welche Bemühungen sie bzw. er bei der Wohnungssuche unternommen hat, warum diese erfolglos geblieben sind und warum sie bzw. er mangels Alternative auf den Abschluss des (ungünstigen) Mietvertrags angewiesen war. Dies führt dazu, dass § 5 Anträge nur in den allerseltensten Fällen erfolgreich sind.

In der Nachweispflicht für das Vorliegen eines geringen Angebotes zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses durch die Mieterschaft wird nach herrschender Meinung die Hauptursache für die geringen Erfolgsaussichten von Verfahren gemäß § 5 WiStG gesehen. Der Gesetzgeber wurde diesbezüglich wiederholt von Herr Oberbürgermeister Reiter aufgefordert, hier nachzubessern und hinsichtlich des geringen Angebotes auf objektive Kriterien abzustellen. Demzufolge sollte aus Sicht der Landeshauptstadt München in § 5 WiStG die "Ausnutzung eines geringen Angebots" durch das objektive "Vorliegen" eines geringen Angebots an vergleichbarem Wohnraum ersetzt werden.

Abgesehen davon, kann im Regelfall ein Verfahren gem. § 5 WiStG nur eingeleitet werden, wenn bereits ein Mietvertrag über das gegenständliche Objekt abgeschlossen wurde bzw. die jeweilige Mieterin bzw. der jeweilige Mieter einer Sachverständigen bzw. einem Sachverständigen des Fachbereichs Technik im Amt für Wohnen und Migration auch Zutritt gewähren kann.

In der Vergangenheit waren in Fällen analog dem Anwesen Dr. Blaich-Straße 6 die betroffenen Mieterinnen und Mieter nicht zur Mitwirkung bereit, mit der Folge, dass die Landeshauptstadt München keine Möglichkeit hatte, tätig zu werden bzw. ein gerichtliches Bußgeldverfahren einzuleiten.

Hinsichtlich des Mindeststandards eines Mietobjekts ist grundsätzlich der Mietvertrag maßgeblich. Die Beseitigung von Mängeln die eine Gefahr für Leben und Gesundheit darstellen bzw. die entsprechende Ahndung, fällt in die Zuständigkeit des Kreisverwaltungsreferates bzw. der Lokalbaukommission.

Das Sozialreferat und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung haben alle Möglichkeiten geprüft, um nicht hinnehmbare Zustände für die Mieter*innen und auch die Anwohner*innen zu beseitigen. Aufgrund der Aussetzung des Bayerischen Wohnungsaufsichtsgesetzes hat die Stadtverwaltung leider keine weiteren Handlungsmöglichkeiten bzw. Befugnisse.

Im vorliegenden Antrag werden Lärmbelästigungen und Unrat als Probleme genannt. Bei Lärmbelästigungen muss die zuständige Polizeiinspektion verständigt werden. Bei Problemen mit Müll oder Unrat müssen sich die Anwohner*innen – wie auch bereits geschehen – an den Abfallwirtschaftsbetrieb bzw. an das Referat für Gesundheit und Umwelt wenden.

Nach Beendigung der derzeitigen Einschränkungen aufgrund der Corona-Pandemie kann das Sozialreferat für die Anwohner*innen und die Mieter*innen in der Dr.-Blaich-Straße 6 eine Mediation durch die Stelle für Gemeinwesenmediation – SteG anbieten. Bei Interesse können

sich die Anwohner*innen oder die Mieter*innen unter der Tel.: (089) 233 40034 oder per E-Mail: steg.soz@muenchen.de über dieses Angebot informieren.

Aufgrund der Angaben der Lokalbaukommission gehen wir jedoch davon aus, dass die derzeitige Wohnnutzung bald beendet sein wird und werden bis dahin von Seiten des Sozialreferates die Familien noch begleiten.

Der Antrag Nr. 14-20 / B 07468 des Bezirksausschusses des 21. Stadtbezirkes vom 04.02.2020 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin