



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

[...]

Datum 09.08.2021

Salamitaktik in der Jugendstraße

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 02006 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 05 - Au-Haidhausen vom 24.03.2021

Sehr geehrte*r [...],

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

Für die gewährte Fristverlängerung bedanken wir uns.

In der Jugendstraße 8-12 werden seit einem Eigentumswechsel vor drei Jahren Zug um Zug
freiwerdende Wohnungen vor der Neuvermietung modernisiert.
Sie bitten um Aufklärung, ob die in der Jugendstraße beobachtete Vorgehensweise mit der
damals gültigen Erhaltungssatzung vereinbar ist, bzw. ob die aktuelle Erhaltungssatzung hier
besseren Schutz vor Entmietung bzw. inakzeptablen Mietsprüngen bedeutet.

Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Abteilung Wohnraumerhalt teilt Ihnen dazu
mit:

Die Anwesen Jugendstraße 8-12 liegen im Erhaltungssatzungsgebiet „Haidhausen“. Die
Erhaltungssatzung „Haidhausen“ wurde am 11.03.2021 neu erlassen. Die Bestimmungen in
der Erhaltungssatzung wurden im Vergleich zur davor gültigen Satzung nicht verändert.
Eine Kopie der veröffentlichten Satzung fügen wir bei. Die Wirksamkeit des Instruments
Erhaltungssatzungen ist in der momentanen rechtlichen Ausgestaltung begrenzt. Weitere
rechtliche Befugnisse wären für effektivere Handlungsmöglichkeiten dringend erforderlich.

Herr Oberbürgermeister Reiter hat bereits mehrfach diesbezügliche Forderungen an die Bundesregierung gesandt.

Die beantragten Maßnahmen wurden in freierwerbenden Wohnungen durchgeführt. Dabei wird verschlissene und abgewohnte Ausstattung erneuert (Sanitärgegenstände, Boden- und Wandfliesen, Bodenbeläge), eine Heizung und zum Teil eine Küche eingebaut. Hierbei handelte es sich in keinem Fall um Modernisierungen, die zu einem überdurchschnittlichen Ausstattungsstandard geführt hätten.

Die Maßnahmen wurden jeweils beantragt und erhaltungssatzungsrechtlich genehmigt. Eine Ablehnung der beantragten Maßnahmen war rechtlich nicht möglich. Eine Baugenehmigung war nicht erforderlich.

Generell ist es begrüßenswert, wenn Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in durch Fluktuation nicht bewohnten Wohnungen durchgeführt werden. Maßnahmen in bewohnten Wohnungen führen dagegen oft zur Entmietung.

Zu den Themen Modernisierung, Neuvermietung und Kündigung kann ich Ihnen Folgendes mitteilen:

Für Mietverträge, die in München ab dem 07.08.2019 abgeschlossen werden, gilt die sogenannte Mietpreisbremse. Gemäß § 556 d Abs. 1 Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) darf in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen.

Ab diesem Zeitpunkt gilt auch, dass der*/dem* Mieter*in vor Abschluss des Mietvertrages der Grund in Textform mitgeteilt werden muss, wenn die von dem*/der Vermieter*in geforderte Miete mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen soll.

Gründe können sein, dass bereits die bisherige Miete (vorangegangenes Mietverhältnis) über der Grenze „ortsübliche Miete plus 10 %“ lag und somit gemäß § 556 e Abs. 1 BGB die neue Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden soll. Bei der Ermittlung der Vormiete bleiben Mietminderungen sowie Mieterhöhungen im letzten Mietjahr unberücksichtigt.

Sollten, wie in diesem Fall, in den letzten drei Jahren vor Beginn des neuen Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sein, darf im Regelfall zuzüglich zur „ortsüblichen Miete plus 10 %“ eine zulässige Modernisierungsumlage (§ 556 e Abs. 2 BGB) verlangt werden.

Ferner ist die*/der* Vermieter*in verpflichtet der*/dem* Mieter*in vor Abschluss des Vertrages in Textform mitzuteilen, wenn für das Mietverhältnis die Mietpreisbremse nicht gilt. Dies ist der Fall, wenn Wohnraum vermietet wird, der nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt und vermietet wurde. Die Mietpreisbremse gilt ebenfalls nicht bei der ersten Vermietung nach umfassender Modernisierung. Hier verlangt die Rechtsprechung einen Modernisierungsaufwand, der etwa ein Drittel des Neubaufwands erreicht.

Sie teilen weiterhin mit, dass Mieter*innen des o. g. Anwesens gekündigt worden ist.

Die*/der*die Vermieter*in kann nur kündigen, wenn sie*/er* ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat (§ 573 Abs. 1 Satz 1 BGB). Dies ist insbesondere der Fall, wenn die*/der* Mieter*in ihre*/seine* Vertragspflichten verletzt, die*/der* Vermieter*in die Wohnung selbst benötigt oder wenn die*/der* Vermieter*in durch die Weitervermietung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung gehindert wird und dadurch erhebliche Nachteile erleidet. Das berechtigte Interesse ist detailliert darzulegen. Die*/der* Vermieter*in muss in der Kündigung einen zugrunde liegenden Sachverhalt so ausführlich darstellen und beschreiben, dass die*/der* Mieter*in abschätzen kann, ob er*sie sich erfolgversprechend gegen die Kündigung wehren kann.

Die*/der* Mieter*in kann gemäß § 574 BGB der Kündigung widersprechen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für sie*/ihn* eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen der*/des* Vermieter*in nicht zu rechtfertigen ist.

Die von Mieter*innen geltend gemachten Härtegründe und die berechtigten Interessen der Vermieter*innen sind gegeneinander abzuwägen.

Sofern die betroffenen Mieter*innen nicht bereits durch eine*/einen* Anwält*in vertreten sind, können sie sich gerne zu den Themen Modernisierung, Mieterhöhung, Mietminderung und Kündigung an die städtische Mietberatungsstelle wenden. Hier kann dann auf den jeweiligen Einzelfall individuell eingegangen werden.

Ich bitte um Verständnis, dass persönliche Vorsprachen aufgrund der Pandemie dort nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen stattfinden können.

Die Mieter*innen können sich aber telefonisch beraten lassen (Telefonnummer der Anmeldung: 233-40200) oder ihr Anliegen schriftlich über das Gruppenpostfach mietberatung.soz@muenchen.de einreichen.

Informationen zu mietrechtlichen Fragen erhalten die Mieter*innen auch unter [www.mietberatung-münchen.de](http://www.mietberatung-muenchen.de).

Der Antrag Nr. 20-26 / B 02006 des Bezirksausschusses des 5. Stadtbezirkes vom 24.03.2021 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin