

Antwort 3 - 2011



Landeshauptstadt
München
Sozialreferat

Landeshauptstadt München, Sozialreferat
Franziskanerstr. 8, 81669 München

Mietberatung
S-III-W/M

Franziskanerstr. 8
81669 München
Telefon: 089 233-40280
Telefax: 089 233-989 40280
Dienstgebäude:
Franziskanerstr. 8
Zimmer: 237
Sachbearbeitung:
Herr Haug
otto.haug@muenchen.de

An den
Mieterbeirat der LHM
Burgstr. 4
80331 München

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum
08.11.2011

Anträge des Mieterbeirates
Nr. 3 und 4/2011

Sehr geehrte Frau Weitzel,

Frau Sozialreferentin Brigitte Meier hat die vom Mieterbeirat mittels Anträgen Nr. 3/2011 (Abschaffung des Kündigungsgrundes "wirtschaftliche Verwertung") und Nr. 4/2011 (keine Umlegung von Grundsteuern auf die Mieter, Maklergebühren sind nicht vom Mieter zu bezahlen) zum Anlass genommen an das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung heranzutreten (vgl. Anlage).

Die Beantwortung dieses Schreibens fügen wir Ihnen ebenfalls zu Ihrer Kenntnis in Kopie bei.

Mit freundlichen Grüßen


Haug
(Geschäftsstelle Mieterbeirat)



Brigitte Meier
Sozialreferentin

Herrn Bundesminister
Dr. Peter Ramsauer
Bundesminister für Verkehr, Bau und
Stadtentwicklung
Invalidenstr. 44
10115 Berlin

19.09.2011

**Anregungen des Mieterbeirates
der Landeshauptstadt München**

Gz.: S-III-W/ML

Sehr geehrter Herr Bundesminister Dr. Ramsauer,

der Mieterbeirat der Landeshauptstadt München, der sich als ehrenamtliches Gremium insbesondere für den Erhalt preiswerten Wohnraumes einsetzt und die Interessen der Mieterinnen und Mieter gegenüber dem Stadtrat, der Verwaltung und der Öffentlichkeit vertritt, trat an das Sozialreferat heran und bat, folgende Anregungen an Sie weiterzugeben:

**1. Abschaffung des Kündigungsgrundes „wirtschaftliche Verwertung“
in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf**

Nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) kann die Vermieterin bzw. der Vermieter den Mietvertrag ordentlich kündigen, wenn sie bzw. er durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert ist und dadurch erhebliche Nachteile erleidet. In Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf wie in der Landeshauptstadt München stellt dies die Mieterinnen und Mieter vor erhebliche Probleme. Immer öfter sind die Bewohnerinnen und Bewohner älterer Mietshäuser von Kündigungen betroffen, weil die Eigentümerinnen und Eigentümer die Gebäude an finanzkräftige Investorinnen und Investoren verkaufen wollen. Ein leeres Haus verkauft sich bekanntlich besser als ein bewohntes. Also greifen nach den Erfahrungen des Mieterbeirates die Eigentümerinnen und die Eigentümer immer wieder zum Kündigungsgrund der mangelnden wirtschaftlichen Verwertung und kündigen alle Mietverträge, um das Gebäude besser verkaufen zu können.

Orleansplatz 11
81667 München
Telefon: 089 233-22640
Telefax: 089 233-27375

Die Mieterinnen und Mieter, die oft schon sehr lange in diesen Wohnungen leben und auch ein entsprechendes fortgeschrittenes Alter haben, sind oft gezwungen, aus der Wohnung auszuziehen, da die Erwerberinnen und Erwerber die Gebäude in der Regel aufwändig sanieren und die Wohnungen zu Eigentumswohnungen umwandeln, die sich die Mieterinnen und Mieter nicht leisten können.

Vor den Gerichten haben die Mieterinnen und Mieter wenig Erfolg, sich gegen die Kündigung zu wehren, da die Gerichte das Argument der mangelnden wirtschaftlichen Verwertung als Kündigungsgrund immer öfter anerkennen.

Gerade in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf wird durch diese Praxis bezahlbarer Wohnraum zugunsten hochpreisiger Eigentumswohnungen vernichtet. Die Pflicht zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums wird immer mehr den Kommunen und damit der öffentlichen Hand auferlegt. Die soziale Verpflichtung des privaten Eigentums in Art. 14 Abs. 2 Grundgesetz (GG) tritt bei dieser Praxis immer weiter zu Lasten sozial schwacher Menschen in den Hintergrund.

2. Keine Umlegung der Grundsteuer auf die Mieterinnen und Mieter

Die Grundsteuer soll aus der Liste der auf die Mieterin bzw. den Mieter umlegbaren Nebenkosten gestrichen werden (vgl. § 2 Nr. 1 Betriebskostenverordnung). Sie soll alleine von der Vermieterin bzw. vom Vermieter getragen werden.

Die Grundsteuer ist eine der wenigen Steuern auf Vermögen, die in Deutschland überhaupt erhoben w. Sie fällt auch dann an, wenn Grund und Boden nicht vermietet werden. Es gibt daher keinen Grund, dass Mieterinnen und Mieter für diese Pflicht der Grundeigentümerin bzw. des Grundeigentümers aufkommen sollen. Daher ist sie allein von der Vermieterin bzw. vom Vermieter oder von der Eigentümerin bzw. vom Eigentümer zu tragen.

3. Maklergebühren sind nicht von der Mieterin bzw. vom Mieter zu bezahlen

Es soll gesetzlich verboten werden, dass die Kosten für Maklerleistungen, die Vermieterinnen bzw. Vermieter beauftragt haben, auf Mieterinnen und die Mieter überwältzt werden können.

Die Überbürdung der Kosten für Maklerleistungen auf die Mieterin bzw. den Mieter ist - insbesondere in Ballungsgebieten wie der Landeshauptstadt München und anderen Großstädten - nur den extremen Verhältnissen auf dem angespannten Wohnungsmarkt geschuldet und aus unserer Sicht untragbar.

Die große Zahl an Maklerinnen und Maklern beispielsweise in der Landeshauptstadt München und die teilweise erheblichen Verdienste dieser Berufsgruppe zeigen, dass in diesem Bereich Goldgräberstimmung herrscht und der Gesetzgeber dringend zugunsten der schwächeren Marktteilnehmerinnen und Marktteilnehmer eingreifen muss, um diesen Missstand zu beseitigen.

Im Rahmen einer Wohnungsvermittlung übernimmt die Maklerin bzw. der Makler in der Regel die Aufgaben der Vermieterin bzw. des Vermieters und vertritt deren bzw. dessen Interessen.

Wenn eine Vermieterin bzw. ein Vermieter eine Maklerin bzw. einen Makler mit einer
Wohnungsvermittlung beauftragt, soll sie bzw. er dafür auch die Kosten übernehmen.

Wir bitten Sie, die angeregten Gesetzesänderungen aufzugreifen und schnellst möglich
umzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen

II. Abdruck von I. mit Anlagen an
S-III-L
S-III-W/L
den Mieterbeirat der Landeshauptstadt München
S-Z-B, 431 A_11

versendet am 19.09.11
S.Z.B. [Signature]

jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme

III. Wv. S-III-W/ML, Frau Willamowious


Brigitte Meier
Anlage

Urs
29.9.
Cu.
89.

SPD Fraktion
kompetent.einfallsreich.bürger-nah
Bezirksausschuss 5
Au-Haidhausen

Antrag 11.11.2009

Kein Missbrauch des Mietrechts als Wachstumsbeschleunigungsprogramm

- (1) Der OB Christian Ude wird gebeten - soweit nicht bereits geschehen - auf den Deutschen Städte-tag einzuwirken, seine Politik darauf auszurichten, dass die Kündigungsfristen im Mietrecht nicht gegen das Interesse der Mieter verkürzt werden.
- (2) Der OB Christian Ude wird gebeten, das Münchner Bündnis für Wohnungsbau erneut einzuberufen, um Strategien und wirksame Aktionen zum Schutz der Münchner Mieter zu vereinbaren.
- (3) Einbezogen werden sollen in das Bündnis alle 25 Münchner Bezirksausschüsse.

Begründung

Pressemeldung des Deutschen Mieterbunds e.V. Vom 14.10.2009

„Gut zwei Wochen nach der Bundestagswahl haben CDU und CSU ihre Wahlversprechen offensichtlich schon vergessen. Die Union gibt Forderungen der FDP nach und plant Mietrechtsänderungen zu Lasten der Mieter“, kommentierte der Präsident des Deutschen Mieterbunds, Dr. Franz-Georg Rips, Äußerungen des CDU-Fraktionsvorsitzenden Wolfgang Bosbach. Dieser hatte zuvor erklärt, Union und FDP hätten sich verständigt, die unterschiedlichen Kündigungsfristen von Mietern und Vermietern zu vereinheitlichen. Außerdem sollten Unterkunftskosten von Hartz-IV Empfängern künftig von Jobcentern direkt an Vermieter überwiesen werden.“

Auf die gleiche Forderung zielt der Präsident der Bayerischen Baugewerbeverbände Franz-Xaver Peteranderl (SZ 11.11.09 S.48)

Der Obermeister der Bauinnung verlangt Einschnitte im Mietrecht, um die Investitionstätigkeit in der Bauwirtschaft zu erhöhen.

All diese Äußerungen sind Ausdruck einer „Neuen Unverschämtheit (FR. 11.11.09. S. 30), die sich verstärkt seit Herbst 2009 in Deutschland breit macht und die die Lasten der Krise ohne Rücksicht auf die Allgemeinheit abschieben will.

Betroffen hiervon sind dann alle Mieterhaushalte, die sich nicht leisten können, Eigentumswohnungen zu kaufen. Die Konsequenz für Au-Haidhausen daraus wäre, dass zahlreiche Mieter nach 3 Monaten eine Zwangsräumung zu erwarten hätten und auf der Straße säßen.

5022 Enteignungen in der SBZ (1945-49)

5023

5024 Wir werden eine Arbeitsgruppe bilden, die im Hinblick auf die Enteignungen in der
5025 SBZ von 1945 bis 1949 prüfen soll, ob es noch Möglichkeiten gibt, Grundstücke,
5026 die sich im Eigentum der öffentlichen Hand befinden, den Betroffenen zum bevor-
5027 zugten Erwerb anzubieten.

5028

5029 Europäische Privatgesellschaft / Rechtsexport

5030

5031 Die Schaffung eines Statuts für eine Europäische Privatgesellschaft fördern wir im
5032 Interesse mittelständischer Unternehmen. Der grenzüberschreitender Charakter
5033 und Gläubigerschutzvorschriften, wie ein ausreichendes Mindeststammkapital,
5034 werden berücksichtigt.

5035 Die deutsche Rechtsordnung ist ein internationaler Standortvorteil der Bundesre-
5036 publik. Wir wollen deren Vorzüge, auch gegenüber den anglo-amerikanischen
5037 Rechtsordnungen, auf internationaler Ebene deutlich herausstellen. Dabei kann
5038 die Stiftung für internationale rechtliche Zusammenarbeit hilfreich sein.

5039

5040 Europäisches Vertragsrecht

5041

5042 Wir lehnen die Schaffung eines einheitlichen europäischen Vertragsrechts ab. Das
5043 Grundprinzip der Rechtswahlfreiheit darf in Europa nicht aufgegeben werden. Um
5044 Rechtssicherheit für die Bürgerinnen und Bürger zu schaffen, brauchen wir ver-
5045 lässliche Rahmenbedingungen für grenzüberschreitende Sachverhalte, insbeson-
5046 dere im Familien- und Erbrecht. Die Einführung von Sammelklagen national und
5047 europaweit lehnen wir ab.

5048

5049 Schutz des geistigen Eigentums

5050

5051 Innovationen und Erfindungen sind für die volkswirtschaftliche Entwicklung unsres
5052 an Rohstoffen armen Landes, für die internationale Wettbewerbsfähigkeit unseres
5053 Landes und für den Schutz von Arbeitsplätzen in Deutschland von zentraler Be-
5054 deutung. Wir wollen deshalb den rechtlichen Rahmen für einen wirksamen Schutz
5055 des geistigen Eigentums durch Patente, Marken und Muster weiter stärken und
5056 den Zugang zu Schutzrechten für den Mittelstand erleichtern. Wir werden uns
5057 auch auf europäischer und internationaler Ebene für wirksame Maßnahmen gegen
5058 die weltweite Marken- und Produktpiraterie einsetzen.

5059

5060 Juristenausbildung

5061

5062 Der Bologna-Prozess stellt die Juristenausbildung in Deutschland vor besondere
5063 Probleme. Der hohe Qualitätsstandard der Ausbildung, wissenschaftliche Tiefe,
5064 thematische Vielfalt und Praxisorientierung müssen auch künftig Maßstab für die
5065 Studienabschlüsse sein.

5066

5067 Mietrecht

5068

5069 Wir wollen das Mietrecht auf seine Ausgewogenheit hin überprüfen und dabei sei-
5070 nen sozialen Charakter wahren. Wir wollen klima- und umweltfreundliche Sanie-
5071 rungen erleichtern und dabei die freie Entscheidung des Vermieters beibehalten.
5072 Baumaßnahmen, die diesem Zweck dienen, sind zu dulden und berechtigen nicht



Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung • 11030 Berlin

Landeshauptstadt München
Frau Brigitte Meier
- Sozialreferentin -
Orleansplatz 11
81667 München

Dr. Andreas Scheuer, MdB
Parlamentarischer Staatssekretär
beim Bundesminister für Verkehr,
Bau und Stadtentwicklung

| | | | |
|------------------------------|--|-----|---------------------------|
| Amt für Wohnen und Migration | | AZ | HAUSANSCHRIFT |
| Eing. 4. Nov. 2011 | | | Invalidenstraße 44 |
| | | | 10115 Berlin |
| | | | POSTANSCHRIFT |
| | | | 11030 Berlin |
| | | Bl. | TEL +49 (0)30 18-300-2300 |
| | | | FAX +49 (0)30 18-300-2319 |

Betreff: Mietrecht

Bezug: Ihr Schreiben vom 19.09.2011
Aktenzeichen: SW 35 - 4143.4/2
Datum: Berlin, 19. OKT. 2011
Seite 1 von 1

psts-s@bmvbs.bund.de
www.bmvbs.de

Sehr geehrte Frau Meier,

Herr Bundesminister Dr. Peter Ramsauer MdB dankt für Ihr Schreiben, mit dem Sie die Forderungen des Mieterbeirates der Stadt München vom 18.07.2011 übersandt haben.

Mir ist bekannt, dass die Mieten in München bundesweit zu den höchsten gehören. Vor diesem Hintergrund habe ich durchaus Verständnis für das Anliegen des Mieterbeirates, weitere Mietsteigerungen zu vermeiden und bezahlbaren Wohnraum zu erhalten. Ich gebe jedoch zu bedenken, dass bekanntlich ein großes Angebot an Mietwohnungen der beste Mieterschutz ist und Änderungen des Mietrechts, die zu einer Verschlechterung von Investitionsbedingungen führen, die Gefahr von Wohnungsknappheit nur noch verstärken. Insbesondere bei regional abweichenden Regelungen zum bundeseinheitlichen Mietrecht könnte sich dieser Effekt zu Lasten der Wohnungssuchenden in angespannten Wohnungsmärkten sogar noch verstärken.

Ich hoffe, Ihnen mit diesen Informationen weitergeholfen zu haben.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Andreas Scheuer

| | | | | | |
|---------------|---------------|-----|-----|-----|-----|
| R1 | EA | Ber | Rsp | T | R 1 |
| VR | Sozialreferat | | | | R 2 |
| Vz | 25. Okt. 2011 | | | | R 3 |
| S-Z | | | | | R 4 |
| S-Z-B | | | | | R 5 |
| R 7 | | | | | R 6 |
| I | II | III | IV | ZWB | zK |

*Kopie an
Tiefenbrunn S III*

