

**München Modell-Miete  
Elisabeth-Kohn-Straße**

- a) Fehler der Stadt beim München-Modell;  
Antrag Nr. 08-14 / A 04895 der Stadtratsfraktion der FDP  
vom 12.12.2013
- b) Rechtslage bei Mietverhältnissen im Rahmen des  
München-Modells;  
Antrag Nr. 08-14 / A 04923 von Herrn Stadtrat Alexander  
Reissl und Frau Stadträtin Beatrix Zurek vom 13.12.2013
- c) München Modell Elisabeth-Kohn-Straße  
Muss das München Modell insgesamt überarbeitet  
werden?  
Antrag Nr. 08-14 / A 04922 von Herrn Stadtrat Josef  
Schmid und Frau Stadträtin Dr. Evelyne Menges vom  
13.12.2013
- d) Muss das „München Modell-Miete“ nachjustiert werden?  
Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO von Frau  
Stadträtin Sabine Krieger und Frau Stadträtin Gülseren  
Demirel vom 13.12.2013

**Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 13775**

**Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 18.12.2013**  
Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage**

Anlass	<ul style="list-style-type: none"><li>• Antrag Nr. 08-14 / A 04895 der FDP vom 12.12.2013</li><li>• Antrag Nr. 08-14 / A 04922 von Herrn Stadtrat Josef Schmid und Frau Stadträtin Dr. Evelyne Menges vom 12.12.2013</li><li>• Antrag Nr. 08-14 / A 04923 von Herrn Stadtrat Alexander Reissl und Frau Stadträtin Beatrix Zurek vom 13.12.2013</li><li>• Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO von Frau Stadträtin Sabine Krieger und Frau Stadträtin Gülseren Demirel vom 13.12.2013</li><li>• Verhandlung einer Mieterklage vor dem Landgericht München – Presseberichterstattung zum München Modell-Miete</li></ul>
--------	---

Inhalte	<p>1. Darstellung der Ausgangssituation des Münchner Wohnungsmarktes, der Ziele und Restriktionen bei der Einführung des München Modell-Miete hinsichtlich Bindungen und Mieten im Jahr 2001.</p> <p>2. Übersicht über die mieterfreundliche Weiterentwicklung des München Modell-Miete in</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• „Wohnen in München IV“ (2006): 25 Jahre Bindung; Ausschluss von Staffelmietverträgen, Mietanpassung nach Index und „Deckelung“</li> <li>• „Wohnen in München IV – Erfahrungsbericht 2008“: einheitliche Mietanpassungsregelung für alle geförderten Mietvorhaben auf städtischen Grundstücken</li> <li>• „Wohnen in München V“ (2012): wahlweise 25 oder 40 Jahre Bindung im München Modell-Miete bei erhöhter Förderung</li> <li>• „Konzeptioneller Mietwohnungsbau-KMB“ (2013): 40 Jahre Bindung im München Modell-Miete und – Genossenschaften bei erhöhter Förderung werden verbindlich</li> </ul> <p>3. Rechtliche Würdigung des Vorhabens Elisabeth-Kohn-Straße (Bewertung der Mietpreisklausel, Einklagbares Recht der Mieterschaft)</p> <p>4. Optimierungsvorschläge:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung der Mieterinformation</li> <li>• Begründung eigener einklagbarer Mieterrechte durch Aufnahme in den Mietvertrag</li> </ul> <p>5. Behandlung der Stadtratsanträge und der Schriftlichen Anfrage</p>
Entscheidungsvorschlag	<p>1. Kenntnisnahme des Vortrages zum München Modell-Miete und zur rechtlichen Würdigung der Mietanpassungen beim Vorhaben Elisabeth-Kohn-Straße</p> <p>2. Ergänzung der bestehenden Regelungen zur einheitlichen Mietanpassung im geförderten Mietwohnungsbau um eine Unterrichtungspflicht des Käufers hinsichtlich der Eingangsmiete und der Mietanpassungen und Verpflichtung zur Aufnahme in die Mietverträge als eigene Rechte zu Gunsten der Mieterhaushalte</p> <p>3. Ausdehnung der Unterrichtungsverpflichtung und der Aufnahmeverpflichtung in die Mietverträge auch für Städtebauliche Verträge und Förderbescheide für kommunale Mietförderprogramme sowie für den freifinanzierten Konzeptionellen Mietwohnungsbau-KMB.</p> <p>4. Geschäftsordnungsgemäße Behandlung der Stadtratsanträge und der Schriftlichen Anfrage.</p>
Gesucht werden kann im RIS auch nach	München-Modell Miete; Elisabeth-Kohn-Straße

**München Modell-Miete  
Elisabeth-Kohn-Straße**

- a) Fehler der Stadt beim München-Modell;  
Antrag Nr. 08-14 / A 04895 der Stadtratsfraktion der FDP  
vom 12.12.2013
- b) Rechtslage bei Mietverhältnissen im Rahmen des  
München-Modells;  
Antrag Nr. 08-14 / A 04923 von Herrn Stadtrat Alexander  
Reissl und Frau Stadträtin Beatrix Zurek vom 13.12.2013
- c) München Modell Elisabeth-Kohn-Straße  
Muss das München Modell insgesamt überarbeitet  
werden?  
Antrag Nr. 08-14 / A 04922 von Herrn Stadtrat Josef  
Schmid und Frau Stadträtin Dr. Evelyne Menges vom  
13.12.2013
- d) Muss das „München Modell-Miete“ nachjustiert werden?  
Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO von Frau  
Stadträtin Sabine Krieger und Frau Stadträtin Gülseren  
Demirel vom 13.12.2013

**Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 13775**

§ 4 Ziffer 9 b GeschO

**Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 18.12.2013**  
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>1</b>
1. Ausgangssituation	2
2. Eingangsmiete und Mietanpassungen	4
3. Mieterfreundliche Weiterentwicklung des München Model-Miete	5
4. Rechtliche Würdigung Elisabeth-Kohn-Straße	8
5. Optimierungsmöglichkeiten	11
6. Hilfestellung in Härtefällen	12
7. Möglichkeit weiterer Verhandlungen in Sachen Elisabeth-Kohn-Straße	12
8. Stadtratsanträge und Schriftliche Anfrage	12

**II. Antrag der Referentin** 15

**III. Beschluss** 16

### **München Modell-Miete**

#### **Elisabeth-Kohn-Straße**

- a) Fehler der Stadt beim München-Modell;  
Antrag Nr. 08-14 / A 04895 der Stadtratsfraktion der FDP  
vom 12.12.2013
- b) Rechtslage bei Mietverhältnissen im Rahmen des  
München-Modells;  
Antrag Nr. 08-14 / A 04923 von Herrn Stadtrat Alexander  
Reissl und Frau Stadträtin Beatrix Zurek vom 13.12.2013
- c) München Modell Elisabeth-Kohn-Straße  
Muss das München Modell insgesamt überarbeitet  
werden?  
Antrag Nr. 08-14 / A 04922 von Herrn Stadtrat Josef  
Schmid und Frau Stadträtin Dr. Evelyne Menges vom  
13.12.2013
- d) Muss das „München Modell-Miete“ nachjustiert werden?  
Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO von Frau  
Stadträtin Sabine Krieger und Frau Stadträtin Gülseren  
Demirel vom 13.12.2013

### **Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 13775**

§ 4 Ziffer 9 b GeschO

#### **Anlagen**

- 1. Antrag Nr. 08-14 / A 04895
- 2. Antrag Nr. 08-14 / A 04923
- 3. Antrag Nr. 08-14 / A 04922
- 4. Schriftliche Anfrage nach § 68 GeschO vom 13.12.2013
- 5. Übersichtsplan

### **Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 18.12.2013**

Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

Die Stadtratsfraktion der FDP hat am 12.12.2013 den anliegenden Antrag Nr. 08-14 / A 04895 (Anlage1) gestellt. Herr Stadtrat Alexander Reissl und Frau Stadträtin Beatrix Zurek haben am 13.12.2013 anliegenden Antrag Nr. 08-14 / A 04923 (Anlage 2)

gestellt. Herr Stadtrat Josef Schmid und Frau Stadträtin Dr. Evelyne Menges haben am 13.12.2013 den Antrag Nr. 08-14 / A 04922 (Anlage 3) gestellt. Frau Stadträtin Sabine Krieger und Frau Stadträtin Gülseren Demirel haben am 13.12.2013 die anliegende Schriftliche Anfrage nach § 68 GeschO gestellt (Anlage 4).

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gem. § 4 Ziffer 9b Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München.

Eine direkte Befassung der Vollversammlung ohne Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung war erforderlich, da die Anträge/die Schriftliche Anfrage am 12.12.2013 bzw. am 13.12.2013 gestellt wurden und der Ältestenrat einer dringlichen Behandlung zugestimmt hat.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zu den o.g. Anträgen, zur Schriftlichen Anfrage und zur Berichterstattung in der Presse im Zusammenhang mit der Verhandlung einer Mieterklage vor dem Landgericht München wie folgt Stellung:

#### 1. Ausgangssituation

Das München Modell-Miete wurde mit Beschluss des Stadtrates zu „Wohnen in München III“ vom 24.07.2001 (Stadtratsvorlagen Nr. 96-02 / V 01173) auf der Basis des bereits mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.02.1996 beschlossenen München Modell (-Eigentum) eingeführt. Zu dieser Zeit war der Mietwohnungsbau in München fast zum Erliegen gekommen und die Mieten strebten auf einen neuen Höchststand zu, den sie 2002 erreichten und der bis ins Jahr 2012 Bestand hatte. Der Arbeitsauftrag aus einer Reihe von Stadtratsanträgen verschiedener Fraktionen lautete deshalb, „verbesserte Anreizmodelle (für Investoren) zu entwickeln, um neben der (bisher schon gut angelaufenen) Eigentumsvariante auch die Miet- bzw. Genossenschaftsvariante des München Modell in Gang zu bringen“ (siehe Ziffer 3.2.2 des Vortrags). Wie schwierig sich dies gestaltete und welche hohen wirtschaftlichen Erwartungshaltungen es damals gab, belegt die Aussage in der Vorlage, dass in den Gesprächen mit denkbaren Investoren u.a. die Anregung vorgetragen wurde, beim München Modell-Miete Kalkulationsmieten von 24,- DM/qm Wohnfläche (= ca. 12,25 €/qm Wohnfläche) zugrunde zu legen, die durch anfängliche degressive Aufwendungszuschüsse von z.B. 4,50 DM/qm Wohnfläche (= ca. 2,30 €/qm Wohnfläche) für die Mieter zu verbilligen wären (siehe Ziffer 3.2.2 des Vortrages). Die Eingangsmiete hätte also bei knapp 10,- €/qm Wohnfläche gelegen und wäre – allein durch das gleichmäßige „Abschmelzen“ des Aufwendungszuschusses um rund 0,15 €/qm Wohnfläche pro Jahr gestiegen.

Da die Investoren sich zu keinem der denkbaren Förderinstrumente (Grundstückpreis, Erbbaurechte, zinsgünstige Darlehen, Aufwendungszuschüsse) eindeutig bekennen wollten, wurde schließlich ein finanzieller Förderrahmen (max. 500,- €/qm Wohnfläche

Darlehen und max. 2,25 €/qm Wohnfläche als Aufwendungszuschuss) beschlossen. Innerhalb dieses Förderrahmens wurde dann jeweils ein Beschluss für das einzelne Vorhaben gefasst. Dabei wurde in „Wohnen in München III“ ausdrücklich ausgeführt, dass, um die städtischen Finanzierungsmittel in Grenzen halten zu können, realistisch mit einer Kaltmiete von annähernd 20,- DM/qm Wohnfläche (= ca. 10,20 €/qm Wohnfläche) kalkuliert werden muss. Gleichzeitig wurde aber die Hoffnung gehegt, Investoren zu finden, die kostengünstiger kalkulieren oder finanzieren können und Mieten von gut 17,- DM/qm Wohnfläche erreichen können (= ca. 8,70 €/qm Wohnfläche).

In der Folge – und so auch bei der Vergabe der Flächen für die Elisabeth-Kohn-Straße durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 24.03.2004 (nichtöffentlich) – war ein wesentliches Vergabekriterium, dass die städtische Zusatzförderung (Darlehen und/oder Aufwendungszuschuss), die neben dem Grundstückspreis (375,- €/qm GF) erforderlich war, um die angestrebte Eingangsmiete zu erreichen, möglichst niedrig war. Für den Fall, dass ein degressiver Aufwendungszuschuss vereinbart worden wäre, hätte dies nach den seinerzeitigen Festlegungen zu zulässigen Mieterhöhungen bereits während der ersten 5 Bindungsjahre um 0,75 €/qm Wohnfläche geführt.

#### Übersicht: Förderung München Modell-Miete (2001 – 2006) - 15 Jahre Bindung

Fälle	Miete/qm Wohnfläche (kalt)	Grundstück preis/qm GF	Darlehen/qm Wohnfläche	Aufwendungs-zuschuss/qm Wohnfläche
<b>Maximale Förderung</b>		<b>375,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>2,25 €</b>
Beispiele				
Nordheide (2002)				
Fall 1	9,00 €	375,00 €	30,00 €	1,50 €
Fall 2	9,00 €	375,00 €	334,00 €	1,50 €
Fall 3	9,00 €	375,00 €	355,00 €	1,50 €
Messestadt Riem (2002)	9,50 €	375,00 €	0,00	0,00
Ackermannbogen (Elisabeth-Kohn-Straße; 2004)	9,00 €	375,00 €	0,00 €	0,00 €

Die Regularien des München Modell-Miete waren also – aufgrund der für die Landeshauptstadt München geschilderten recht misslichen Ausgangslage durch eine geringe Nachfrage und hohe Erwartungen der Investoren - in den Anfangsjahren des München Modell-Miete noch so ausgelegt, dass eine kurze Bindungsdauer (15 Jahre) und

deutliche Mieterhöhungen in Kauf genommen werden mussten. Andernfalls wäre es nicht möglich gewesen, überhaupt Bauherren für das München Modell-Miete zu finden. Zudem war die Einschätzung so, dass auch die nicht sozial gebundenen Mieten weiter deutlich ansteigen würden (was aber nach dem Jahr 2002 nicht mehr zutraf).

## 2. Eingangsmiete und Mietanpassungen

„Wohnen in München III“ sah für die Mieten im München Modell-Miete eine lageabhängige Spanne von 8,70 € bis 10,20 €/qm Wohnfläche vor. Im Stadtratsbeschluss vom 10.05.2005 („Wohnen in München III – Verfahrensänderungen u.a.“, Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V 06165) wurde diese Spanne aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Marktsituation nach unten auf 7,50 €/qm Wohnfläche angepasst, um flexibler auf Marktzyklen reagieren zu können. Mit einer Eingangsmiete von 9,- €/qm Wohnfläche bei guter Wohnlage liegt das Vorhaben Elisabeth-Kohn-Straße also in einem auch für die damalige Zeit und unter Berücksichtigung einer Belastung durch die weiteren Bautätigkeiten in diesem Quartier vergleichsweise günstigen Bereich.

Durch die im Grundstückskaufvertrag vereinbarten Regelung, dass die Mieten in den ersten 5 Jahren nicht erhöht werden durften, war bei Einführung des München Modell-Miete, als ein Ende der allgemeinen Mietsteigerungen nicht absehbar war, gewährleistet, dass die Wohnungen in der Anfangsphase (5 Jahre keine Erhöhung, im 6. Jahr maximal 5 %, dann gesetzliche Regelung nach BGB) günstig blieben. Durch die niedrigere Ausgangsbasis wirkt dies auch bei den folgenden, dann im Rahmen der allgemeinen gesetzlichen Regelungen möglichen Erhöhungen nach. Diese Regelung spiegelt auch den seinerzeitigen Ansatzpunkt wider, mit dem München Modell-Miete vor allem für die „Starter-Haushalte“, also junge Familien, die noch am Anfang ihrer beruflichen Entwicklung stehen und sich die Mieten auf dem freien Markt in den ersten Jahren noch nicht leisten können, in der Stadt zu halten. Auf der Basis des Stadtratsbeschlusses zu „Wohnen in München III“ vom 24.07.2001 wurde die Verwaltungsübung entwickelt, die zu der o.g. konkreten Regelung der Mietanpassungen geführt hat.

Für die Haushalte, die über den bisherigen Einkommensgrenzen des 1. Förderwegs lagen, aber auf längere Sicht keine deutliche Einkommensentwicklung erwarten konnten, war im Jahr 2001 in der Sozialen Wohnraumförderung eine Öffnung durch die Einführung der Einkommensorientierten Förderung-EOF auch für mittlere Einkommen erfolgt.

Im Fall Elisabeth-Kohn-Straße erfolgte 6 Jahre keine Mieterhöhung. Die 20 %-ige Mieterhöhung im 7. Mietjahr, die Gegenstand der Klage ist, führt dazu, dass auf die Dauer von 3 Jahren keine weitere Erhöhung möglich ist. Auf einen Zeitraum von dann 9 Jahren seit Erstbezug gerechnet, ergibt sich damit eine, zumindest für diesen Zeitraum auch im Vergleich mit der Erhöhung der nicht sozial gebundenen Mieten moderate Steigerung von ca. 2,2 % pro Jahr. Auch das wirtschaftliche Ergebnis für den Vermieter liegt zumindest



bis dahin in einem Rahmen, der nicht unverhältnismäßig ist. Das München Modell-Miete sollte, wie erwähnt, einen Anreiz auch für den Investor zum Mietwohnungsbau bringen.

**Übersicht: Zulässige Mietentwicklung bei Eingangsmiete 9,- €/qm Wohnfläche**

Jahr	Regularien München Modell-Miete		Elisabeth-Kohn-Straße	
	max. zulässige Mieterhöhung in %	höchstzulässige Miete *	Mieterhöhungen in %	tatsächliche Miete*
1	0	9,00 €	0	9,00 €
2				
3				
4				
5				
6	5	9,45 €	0	9,00 €
7 (2013)	15	10,80 €	20	10,80 €
8				
9	BGB		BGB	
10				
11				
12				
13				
14				
15				

\* gesetzliche Bestimmungen hinsichtlich ortsüblicher Vergleichsmiete (hier ca. 12 €/qm Wohnfläche monatlich) sind zu beachten

Im Vergleich stellt es sich so dar, dass die nach den Regularien höchst zulässige Miete im 6. Bindungsjahr bei 9,45 €/qm Wohnfläche monatlich gelegen hätte. Tatsächlich betrug die Miete aber 9,00 €/qm Wohnfläche monatlich. In den Jahren 7 und 8 wäre die Miete in beiden Varianten gleich hoch (10,80 €/qm Wohnfläche). Im Jahr 9 wäre nach Regularien die nächste Mieterhöhung nach BGB möglich. Aufgrund der im konkreten Fall erfolgten Mieterhöhung ist hier die nächste Anpassung nach BGB erst im 10. Jahr möglich.

**3. Mieterfreundliche Weiterentwicklung des München Modell-Miete**

In den Anfangsjahren des Programms musste die Landeshauptstadt München das Ziel der Schaffung von Mietwohnraum mit erster Priorität behandeln. Sie war aufgrund der seinerzeitigen Situation was Bindungsdauer und Mietanpassungen anbelangt, zu

erheblichen Zugeständnissen gezwungen. Sie hat aber auch ihre Lehren gezogen und konsequent, sobald es die Umstände erlaubten, die Konditionen zu Gunsten der Mieterhaushalte verbessert. So wurden im Rahmen der Fortschreibung des Wohnungspolitischen Handlungsprogramms **„Wohnen in München IV“ (Stadtratsbeschluss vom 13.12.2006, Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V 08804)** u.a. die Bindungsdauer auf 25 Jahre erhöht und Staffelmietverträge ausgeschlossen. Der **zentrale Punkt** war aber; dass die **bisherige Verwaltungsübung** (in „Wohnen in München IV“ ist diese beschrieben) **durch den Stadtratsbeschluss abgelöst** wurde, wonach die Miete frühestens zu Beginn des 6. Jahres und dann in jedem weiteren Bindungsjahr nur um einen Prozentsatz erhöht werden darf, „der dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten **Preisindex** für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland für das Vorjahr entspricht“ und die Miete zudem um mindestens 1,50 €/qm Wohnfläche monatlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete bleiben muss („**Deckelung**“).

Diese Regelungen mit einem „Mietanpassungsstopp“ für die ersten 5 Jahre, einer Beschränkung der Erhöhungen auf den Anstieg des Verbraucherpreisindex und einer Deckelung mit 1,50 € unter ortsüblicher Vergleichsmiete wurde mit Beschluss des **Stadtrates vom 28.10.2009 ( „Wohnen in München IV- Erfahrungsbericht für das Jahr 2008“**, Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V02420) dann über das München Modell-Miete hinaus auf alle geförderten Mietvorhaben auf städtischen Grundstücken übertragen.

In **„Wohnen in München V“ (Stadtratsbeschluss vom 01.02.2012, Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 08187)** wurde die Möglichkeit einer wahlweisen 40-jährigen Bindung für das München Modell-Miete im Gegenzug für eine deutlich höhere Darlehensförderung (1.250 €/qm Wohnfläche statt max. 750 €/qm Wohnfläche) geschaffen.

Im Zusammenhang mit der Einführung des **„Konzeptionellen Mietwohnungsbaus-KMB“** hat der **Stadtrat am 24.07.2013 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 12582)** beschlossen, die 40-jährige Bindung im München Modell-Miete verbindlich für alle künftigen Vorhaben einzuführen. Zudem wurde die Regelung zu den Mietanpassungen geprüft und nachjustiert.

### Übersicht Anpassungen im München Modell-Miete

	Grundstückspreis je qm GF / Bindungsdauer	Förderung je qm Wohnfläche	Miet-Regelungen
Wohnen in München III (2001)	375,00 €  15 Jahre	Darlehen: max. 500,-€  Aufwendungszusch.: max. 2,25 €	Eingangsmiete: 5 Jahre fest 6. Jahr: max. 5 % ab 7. Jahr: BGB
Wohnen in München IV (2006)	375,00 €  25 Jahre	Darlehen; max. 750,- €	Eingangsmiete 5 Jahre fest, ab 6. Jahr: Indexan- passung und Deckelung 1,50 €/qm Wohnfl. unter ortsüblicher Vergleichsmiete
Wohnen in München IV (2012)	375,00 €  a) 25 Jahre b) 40 Jahre	Darlehen;  a) max. 750,- € b) max. 1.250,- €	Mietanpassung: unverändert
KMB-Beschluss (2013)	375,00 €  40 Jahre	Darlehen: max. 1.250,- €/qm Wohnfläche	Mietanpassung: unverändert

Die Übersicht zeigt, dass seit Einführung des München Modell-Miete die Bedingungen zu Gunsten der Mieter was Mietanpassungen und Bindungsdauer angeht, stetig verbessert wurden.

#### Bilanz München Modell – Mietprogramme

Seit 2001 wurden bisher **ca. 1.750 Wohnungen** im München Modell-Miete und im München Modell-Genossenschaften durch Grundstücke und Darlehen und/oder Aufwendungszuschüsse gefördert. Davon befinden sich **gut 1.000 Wohnungen** im Besitz der **städtischen Wohnungsbaugesellschaften**. Weitere **ca. 280 Wohnungen** sind an **Genossenschaften** gegangen und damit vor hohen Mietanpassungen vergleichbar sicher. Hier sei erwähnt, dass es bei 3 Vorhaben von drei unterschiedlichen Genossenschaften im München Modell-Genossenschaften mit 92 Wohnungen, die zwischen 2005 und 2007/2008 bezugsfertig wurden bisher in keinem Fall eine Mieterhöhung gegeben hat. Die Genossenschaften weisen auch darauf hin, dass zahlreiche Wohnungsgenossenschaften in München in den nächsten Jahren Neubauten errichten wollen und das München Modell dabei ein wichtiger Baustein ist, der unbedingt beibehalten werden soll. Es verblieben also **ca. 470 Wohnungen**, die in Besitz **privater**

**Dritter** sind. Davon stammen (ohne das Vorhaben Elisabeth-Kohn-Straße) ca. 270 Wohnungen aus der Förderzeit mit den Mietanpassungsregelungen wie die Elisabeth-Kohn-Straße. Davon wurden für ca. 150 Wohnungen nach unserer Kenntnis Staffelmietverträge vereinbart, so dass auch hier keine „überraschenden“ Mieterhöhungen zu erwarten sind. Die verbleibenden ca. **120 Wohnungen verteilen sich auf 6 Vermieter**. Mieterhöhungen sind aus diesen Vorhaben bisher nicht bekannt geworden.

#### 4. Rechtliche Würdigung Elisabeth-Kohn-Straße

##### 4.1. Inhaltliche Bewertung der Mietpreisklausel

Die Käuferin hat mit Kaufvertrag vom 23.06.2005 das Grundstück in der Elisabeth-Kohn-Straße von der Landeshauptstadt München erworben und sich dabei unter Ziffer 14.1 d) im Rahmen des München-Modells-Miete folgendermaßen verpflichtet:

„Der Käufer verpflichtet sich, bei der Erstvermietung auf die Dauer von 5 Jahren keine höhere Nettokaltmiete als 9,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich zu verlangen. Der Käufer darf die Miete frühestens nach Beginn des sechsten Mietjahres erstmals höchstens um 5 % erhöhen, sofern dies nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) in der jeweils gültigen Fassung zulässig ist. Für die weiteren Mietanhebungen gelten ebenfalls die Bestimmungen des BGB in der jeweils gültigen Fassung.“

Im vorliegenden Fall hat die Käuferin die erste Verpflichtung (5 Jahre keine Mieterhöhung) erfüllt. Von einem vertraglich zulässigen Mieterhöhungsverlangen von maximal 5 % im sechsten Jahr hat sie keinen Gebrauch gemacht und die Miete zunächst bei der Ausgangshöhe belassen. Im siebten Jahr (zum 01.02.2013) verlangte die Käuferin dann eine Mieterhöhung von 20 % (neue Miete: 10,80 €/qm Wohnfläche monatlich). Bei einer durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem aktuellen Münchner Mietspiegel von ca. 12,00 €/qm Wohnfläche monatlich bleibt die Miete im vorliegenden Fall damit weiterhin spürbar unterhalb der Mietspiegelgrenze.

Dies stellt keinen Verstoß gegen die Mietpreisbegrenzung aus dem Kaufvertrag dar. Weder der Wortlaut noch der Sinn und Zweck dieser Regelung, die im Vortrag bereits dargestellt wurden, geben Anlass zu einer anderweitigen Interpretation der Kaufvertragsklausel. Die Käuferin bzw. der Käufer sollte zunächst 5 Jahre lang keine Mieterhöhungen verlangen können. Damit war gewährleistet, dass die beschränkte Ausgangsmiete von maximal 9,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Nettokaltmiete) für einen festen Zeitraum nicht überschritten wird und die Mieterschaft somit eine kalkulierbare Entlastung in den ersten fünf Jahren erfährt. Im sechsten Jahr sollte eine moderate (5%-ige) Erhöhung der Miete zulässig sein. Diese Möglichkeit der moderaten Erhöhung musste der Käuferin/ dem Käufer zur Gewährleistung der Wirtschaftlichkeit des Bauprojekts zugestanden werden. Ab dem siebten Jahr sollten schließlich nur noch die Regelungen des BGB zur Anwendung kommen. Es wurde angenommen, dass sich die München Modell-Miete in den ersten sechs Bindungsjahren so weit von der Vergleichsmiete im

freifinanzierten Mietwohnungsmarkt entfernen würde, dass für die restliche Bindungsdauer die gesetzlichen Begrenzungen des BGB (maximal 20%-ige Erhöhung in drei Jahren) ausreichen, um bis zum Ablauf der 15-jährigen Gesamtbindungszeit eine Miete unterhalb des Mietspiegels gewährleisten zu können. Die vertraglichen Begrenzungen aus den ersten sechs Jahren sollten also dahingehend nachwirken, dass sich für die Restbindungszeit auch unter Ausschöpfung der Mieterhöhungsmöglichkeiten nach dem BGB eine für die Mieterinnen und Mieter tragbare und für die Käuferin/ den Käufer wirtschaftliche Miete entwickelt.

Nach damaliger Sachlage war dies ein angemessenes Modell zur Stärkung des Mietwohnungsbaus in München bei gleichzeitiger Deckelung der Mietsteigerungen. In den letzten Jahren hat sich der Mietwohnungsmarkt dahingehend weiterentwickelt, dass die Begrenzung der Miete ein stärkeres Gewicht bekommen musste. Dem ist die Landeshauptstadt München nachgekommen, indem sie das München-Modell-Miete zugunsten der Mieterschaft angepasst hat (vgl. Kapitel 3). Diese neue Ausrichtung des München Modells kann – so wünschenswert es auch wäre – jedoch nicht auf die früher abgeschlossenen Kaufverträge angewandt werden. Eine Uminterpretation der damals entwickelten und vereinbarten Kaufvertragsklauseln aufgrund aktueller Entwicklungen auf dem Münchner Mietwohnungsmarkt ist nicht zulässig und findet auch keine Stütze im Wortlaut der oben zitierten Klausel. So hat auch das Amtsgericht München im konkreten Fall das Mieterhöhungsverlangen der Käuferin dem Grunde nach als zulässig anerkannt.

Sollte jedoch das Landgericht München im Rahmen des laufenden Berufungsverfahrens in diesem Punkt zu der Auffassung gelangen, dass die in Rede stehende Klausel doch anders auszulegen sei, wird die Landeshauptstadt München selbstverständlich etwaigen Auslegungshinweisen des Gerichts nachgehen und im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten versuchen, eine tragbare Lösung herbeizuführen. Insoweit bleibt das Urteil des Landgerichts abzuwarten.

Gleiches gilt für die Frage der Anwendbarkeit des Mietspiegels zur Begründung der Mieterhöhung. Für EOF-Wohnungen wurde diese Möglichkeit vom Landgericht München mit seinem Urteil vom 16.05.2012 verneint. Diese Rechtsprechung lässt sich aufgrund einer anderen Ausgangssituation und einer abweichenden rechtlichen Konstruktion der München Modell-Miete-Förderung nicht direkt auf den vorliegenden Fall übertragen.

Bei dem Vorhaben, das Gegenstand des Urteils des Landgerichts war, handelt es sich um ein Vorhaben auf privaten Flächen im Rahmen einer EOF-Förderung. Gleiches gilt für ein Vorhaben in der Adams-Lehmann-Straße (im selben Planungsgebiet wie die Elisabeth-Kohn-Straße – siehe Übersichtsplan Anlage 5), das aber nicht Gegenstand des Urteils des Landgerichtes war.

Bei der staatlichen EOF-Förderung wird die Landeshauptstadt München nur als staatliche Bewilligungsstelle tätig. Im Rahmen der Mietpreisprüfung überwacht sie dabei die Einhaltung der festgesetzten Miethöhen und kann diese bei Verstößen beanstanden. In dieser Funktion ist die Landeshauptstadt München aktuell tätig geworden und hat bei einem Vermieter aus ihrer Sicht unzulässig durchgeführte Mieterhöhungen unter Bezug auf das Urteil des Landgerichts München beanstandet. Der Vermieter hat darauf hin –

unter dem ausdrücklichen Vorbehalt einer erneuten rechtlichen Prüfung und unter Hinweis auf eine von der Meinung der Landeshauptstadt abweichenden Rechtsauffassung – sein Mieterhöhungsverlangen zurück genommen.

Aufgrund der Unterschiede zwischen der staatlichen EOF-Förderung und der städtischen Förderung im München Modell-Miete sind diese Fälle jedoch nicht vergleichbar. Das Vorhaben an der Elisabeth-Kohn-Straße wurde auf einer städtischen Fläche mit speziellen Vereinbarungen zur Eingangsmiete und zu den Mieterhöhungsmöglichkeiten durchgeführt.

#### 4.2. Einklagbares Recht der Mieterschaft

Losgelöst von der Frage eines Verstoßes der Käuferin gegen die Mietpreisbegrenzungsklausel (vgl. Kapitel 4.1.), muss die Frage diskutiert werden, wer die Möglichkeit zur (gerichtlichen) Geltendmachung eines etwaigen Verstoßes hat und haben sollte. Beide Aspekte wurden im Rahmen der Berichterstattung und Diskussion über den vorliegenden Fall vermischt und mitunter missverständlich miteinander verknüpft.

Die Verpflichtung der Grundstückskäuferin/ des Grundstückskäufers im Rahmen des München-Modell-Miete, Mietpreisanpassungen nur in begrenzter Höhe vorzunehmen, besteht über das Kaufvertragsverhältnis zunächst nur gegenüber der Landeshauptstadt München. Im Fall eines Verstoßes durch ein unzulässiges Mieterhöhungsverlangen kann die Landeshauptstadt München von der Käuferin bzw. dem Käufer verlangen, dass dieser Verstoß rückgängig gemacht wird. Das heißt, die Landeshauptstadt München kann bei einem Verstoß gegen die Mietpreisbindungen einen Erfüllungsanspruch auf Absenkung der Mieten auch gerichtlich durchsetzen. Abgesichert wird dieses Recht durch umfangreiche Vertragsstrafenregelungen im Kaufvertrag.

Aufgrund dieser unmittelbaren Zugriffsmöglichkeit der Landeshauptstadt München erschien es angesichts der bisherigen Erfahrungen nicht erforderlich, die Käuferin/ den Käufer im Rahmen des Kaufvertrags zusätzlich zu verpflichten, diese Mietanpassungsklausel auch im jeweiligen Mietvertrag aufzunehmen. Aufgrund der Absicherung über den Grundstückskaufvertrag können im Falle einer Vertragsverletzung unzulässige Mieterhöhungsverlangen durch die Stadt selbst geahndet und abgewendet werden. Ein zusätzliches Recht der Mieterschaft aus dem Mietvertragsverhältnis ist daher nicht zwingend notwendig. Eine entsprechende Prüfung muss die Landeshauptstadt München beim Verdacht auf Verstöße ohnehin selbst vornehmen und kann diese Verantwortung nicht auf die Mieterschaft übertragen. Eine doppelte Absicherung eröffnet zwar die Möglichkeit mehrfacher Klageverfahren, in der Sache, nämlich bei der Frage, ob ein Verstoß gegen die Mietanpassungsklausel vorliegt oder nicht, kann es aber immer nur ein Ergebnis geben.

Daher hat auch im vorliegenden Fall die Frage, ob eine Weitergabepflicht sinnvoll gewesen wäre, mit der entscheidenden Frage nach einem Verstoß beim Mieterhöhungsverlangen nichts zu tun. Eine entsprechende Mietvertragsklausel würde der Mieterschaft in der Sache keinen weitergehenden Schutz bieten, so dass von einem Verschulden oder gar groben Verschulden der Landeshauptstadt München nicht die Rede sein kann.

## **5. Optimierungsmöglichkeiten**

Wie in Kapitel 4 dargestellt, haben sich aus der bisherigen Praxis der Stadt für die Mieterhaushalte keine rechtlichen Nachteile ergeben. Die Interessen der Mieterhaushalte will die Landeshauptstadt München auch weiterhin vertreten, da nicht wenige Mieterinnen und Mieter bei Mieterhöhungen einen direkten Konflikt mit ihrem Vermieter scheuen. Der Landeshauptstadt München ist aber – wie die Entwicklung des München Modell-Miete zeigt – auch daran gelegen, Potenziale für Optimierungsmöglichkeiten bei ihren Fördermodellen zu nutzen und den Mieterhaushalten, die die Durchsetzung ihrer Interessen selbst in die Hand nehmen wollen, dies auch zu ermöglichen.

Es wird deshalb vorgeschlagen, zum einen Maßnahmen zur Verbesserung der Mieterinformation in die Wege zu leiten. Zum anderen soll den Mieterhaushalten ein eigenes einklagbares Recht hinsichtlich der zwischen der Landeshauptstadt München und der Käuferin / dem Käufer im Grundstückskaufvertrag zur Eingangsmiete und zu den Mietanpassungen vereinbarten Regelungen verschafft werden.

### **5.1 Verbesserung der Mieterinformation**

Unabhängig von der dargestellten rechtlichen Konstellation zeigt der vorliegende Fall, dass im Hinblick auf den Informationsfluss zwischen der Landeshauptstadt München und der vom München Modell-Miete erfassten Mieterschaft Verbesserungspotenzial besteht. Die Informationen zu den München-Modellen der Landeshauptstadt, die im Internet und durch Informationsbroschüren kommuniziert werden, reichen möglicherweise nicht aus, um die gesamte Mieterschaft gleichermaßen zu erreichen und z.B. über einzelnen Fallgestaltungen ausreichend zu informieren.

Nachdem aber ein eigenes (Vertrags-) Verhältnis der Landeshauptstadt München zur jeweiligen Mieterin bzw. zum jeweiligen Mieter nicht besteht, wäre eine Informationspflicht der Käuferin/ des Käufers eine geeignete Möglichkeit zur besseren Aufklärung der Mieterschaft. Daher sollten die Grundstückskäuferinnen und -käufer im München Modell-Miete und in den anderen kommunalen Mietprogrammen und im freifinanzierten Konzeptionellen Mietwohnungsbau-KMB zukünftig über den Kaufvertrag (oder im städtebaulichen Vertrag bzw. im Förderbescheid) verpflichtet werden, die Mieterinnen und Mieter im Rahmen des Mietvertrags über die Bindungen aus dem Fördermodell hinsichtlich der Eingangsmiete und der Mietanpassungen während der Bindungsdauer schriftlich zu unterrichten.

Falls der Mieterhaushalt Zweifel an einer Mietanpassung hat, kann er sich an die Mietpreisprüfung (Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/12) wenden und diese kostenfrei nachprüfen lassen. Die Landeshauptstadt München wird dann in berechtigten Fällen von sich aus die Rücknahme einer unzulässigen Erhöhung fordern und ggf. durchsetzen. Zudem wird geprüft, ob ein Verstoß gegen vertragliche Vereinbarungen oder gegen Auflagen aus dem Förderbescheid vorliegt und es werden entsprechende Maßnahmen geprüft (z.B. Vertragsstrafe, förderrechtliche Konsequenzen).

## **5.2 Begründung eigener Mieterrechte durch Aufnahme in den Mietvertrag**

Zusätzlich will es die Landeshauptstadt München den Mieterhaushalten in geförderten Wohnungen auf städtischen Grundstücken oder mit städtischer Förderung aus einem Mietwohnungsprogramm aber auch aus den freifinanzierten Mietwohnungen in den künftigen Vorhaben des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus-KMB ermöglichen, die zwischen der Landeshauptstadt München und einem Grundstückskäufer bzw. Förderempfänger in den Kauf- oder Bindungsverträgen vereinbarten Regelungen zur Eingangsmiete und zu den zulässigen Mietanpassungen auch selbst als eigene Rechte vor Gericht geltend machen zu können. Zu diesem Zweck wird zusätzlich zur Unterrichtungspflicht der Käufer oder Förderempfänger im Grundstückskaufvertrag oder im Förderbescheid dazu verpflichtet, diese als eigene Rechte zu Gunsten der Mieterschaft in die Mietverträge (bei Erst- oder Neuvermietung) aufzunehmen.

## **6. Hilfestellung in Härtefällen**

Soweit es im vorliegenden Fall Elisabeth-Kohn-Straße zu Härtefällen aufgrund der Mieterhöhungen kommt, können – wie in solchen Fällen üblich - Ansprüche auf die üblichen Leistungen (z.B. Wohngeld) oder auch die Möglichkeit eines Umzugs in ein anderes Vorhaben im München Modell-Miete geprüft werden.

## **7. Möglichkeit weiterer Verhandlungen in Sachen Elisabeth-Kohn-Straße**

Wie bekannt, hat die Landeshauptstadt München Verhandlungen mit dem Vermieter mit dem Ziel geführt, vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtrates einen Wechsel in die aktuellen Konditionen des München Modell-Miete (zum Zeitpunkt der Gespräche Verlängerung der Bindung auf 25 Jahre, also bis 2031 und nur Index-Mieterhöhung) bei entsprechender Förderung zu erreichen. Dies hätte auch eine Rücknahme der Mieterhöhung zur Folge gehabt. Der Vermieter hat einem solchen Wechsel aber nicht zugestimmt. Sollte der Vermieter seine Meinung ändern, ist die Landeshauptstadt München zu weiteren Verhandlungen bereit. Dabei sind die Bestimmungen des europäischen Beihilferechts zum Verbot einer Überkompensation zu beachten (d.h., die Förderung muss in einem angemessenen Verhältnis zur Gegenleistung des Begünstigten stehen).

## **8. Stadtratsanträge und Schriftliche Anfrage**

Zum Antrag Nr. 08-14 / A 04895 der Stadtratsfraktion der FDP vom 12.12.2013 wird auf die Ausführungen im Vortrag hinsichtlich der Vertragsgestaltungen und auf den Antrag der Referentin zur weiteren Optimierung der Förderbestimmungen verwiesen.

Zum Antrag Nr. 08-14 / A 04923 von Herrn Stadtrat Alexander Reissl und Frau Stadträtin Beatrix Zurek vom 13.12.2013 wird auf die Ausführungen im Vortrag zur rechtlichen Würdigung der Mietanpassungen, zu den sukzessiven Anpassungen im München Modell-Miete bis hin zu einheitlichen Regelungen für die Mietanpassungen und auf den Antrag



der Referentin zur weiteren Optimierung der Förderbestimmungen verwiesen. Was den zusätzlichen Mitteleinsatz durch die Verbesserung der mietrechtlichen Vorgaben betrifft (hierzu ist neben den Mietanpassungsregelungen auch eine Verlängerung der Bindungsdauer von jetzt 40 Jahren im Vergleich zu 15 Jahren in der Anfangsphase zu zählen) sei darauf hingewiesen, dass aktuell neben den Grundstücksmindererlösen eine Darlehensförderung in Höhe von 1.250 €/qm Wohnfläche erfolgt. Die Förderung beträgt damit bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 88 qm ca. 110.000 €. In den Anfängen des München Modell-Miete war nur eine Fördermöglichkeit mit Darlehen bis max. 500,- €/qm Wohnfläche und einem degressiven Aufwendungszuschuss von anfänglich maximal 2,25 €/qm Wohnfläche möglich. Dies entspricht bei einer Wohnung von 88 qm Wohnfläche insgesamt einer maximalen Förderung von ca. 64.000 €. Teilweise wurde aber auch nur über das Grundstück gefördert (wie z.B. beim Vorhaben Elisabeth-Kohn-Straße). Der Mitteleinsatz für die Stadt hat sich also um fast 75 % erhöht. Dabei sind die Steigerungen bei den Grundstückspreisen, die zu einem erhöhten Grundstücksmindererlös führen, noch nicht berücksichtigt.

Zum Antrag Nr. 08-14 / A 04922 von Herrn Stadtrat Josef Schmid und Frau Stadträtin Dr. Evelyne Menges vom 13.12.2013 wird auf die Ausführungen im Vortrag hinsichtlich der Vertragsgestaltungen, der rechtlichen Würdigung, der Verhandlungen mit dem Vermieter des Vorhabens Elisabeth-Kohn-Straße, der Möglichkeiten der Stadt zur Hilfe in Härtefällen und auf den Antrag der Referentin zur weiteren Optimierung der Förderbestimmungen verwiesen.

Dem Antrag Nr. 08-14 / A 04895 der Stadtratsfraktion der FDP vom 12.12.2013, dem Antrag Nr. 08-14 / A 04923 von Herrn Stadtrat Alexander Reissl und Frau Stadträtin Beatrix Zurek vom 13.12.2013 und dem Antrag Nr. 08-14 / A 04922 von Herrn Stadtrat Josef Schmid und Frau Stadträtin Dr. Evelyne Menges vom 13.12.2013 und kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Zur Schriftlichen Anfrage von Frau Stadträtin Sabine Krieger und Frau Stadträtin Gülseren Demirel vom 13.12.2013 wird Folgendes ausgeführt:

Frage 1 : „Hat die Verwaltung geprüft, ob in diesem Fall seitens des Käufers eine Vertragsverletzung vorliegt?“

Antwort: die Prüfung ist erfolgt (siehe Vortrag)

Frage 2: „Sind die Regelungen in den Kaufverträgen zum „München Modell-Miete“ mittlerweile unmissverständlich?“

Antwort: ja (siehe Ziffer 2 des Antrags der Referentin)

Frage 3: „Beabsichtigt die Verwaltung künftig einen Hinweis auf die Regelungen im „München Modell-Miete“ und im „Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB)“ in die

Mietverträge aufnehmen zu lassen, damit auch der Mieter in der Lage versetzt wird, gegen einen möglichen Missbrauch vorzugehen?“

Antwort: ja (siehe Ziffern 2 und 3 des Antrags der Referentin).

Die Schriftliche Anfrage von Frau Stadträtin Sabine Krieger und Frau Stadträtin Gülseren Demirel vom 13.12.2013 ist mit den vorstehenden Ausführungen beantwortet.

Das Kommunalreferat hat an der Erstellung der Sitzungsvorlage mitgewirkt und dieser zugestimmt.

Beteiligung des Bezirksausschusses/der Bezirksausschüsse:

Die Bezirksausschuss-Satzung sieht in vorliegender Angelegenheit keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor.

Den Bezirksausschüsse 1 bis 25 wurden zur Information aber Abdrucke der Vorlage übermittelt.

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 2.7.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die Anträge noch nicht vorlagen.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um dem Stadtrat über die aktuellen Entwicklungen zu informieren.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Zöller, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Rieke, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Podiuk, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Vortrag der Referentin zum München Modell-Miete und zur rechtlichen Würdigung der Mietanpassungen beim Vorhaben Elisabeth-Kohn-Straße wird Kenntnis genommen.
2. Die Ziffer 4 des Stadtratsbeschlusses vom 24.07.2013 wird wie folgt neu gefasst (Ergänzung einer Unterrichtungspflicht und der Mietverträge, Ergänzungen in Fettdruck):

„Einheitliche Regelung für Mietanpassungen im geförderten Mietwohnungsbau auf städtischen Grundstücken (EOF, KomPro A und B, München Modell-Miete, München Modell-Genossenschaften, München Modell-Eigentum zur Kapitalanlage):  
Für Mietanpassungen gelten folgende Regelungen und Verpflichtungen, die in die Kaufverträge **sinngemäß** mit aufzunehmen sind:

  - a) In den ersten 5 Jahren der Bindung (gerechnet ab dem Erstbezug) ist keine Erhöhung der festgesetzten Miete (nettokalt) zulässig. Ab dem 6. Bindungsjahr ist eine Dynamisierung maximal in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex (Differenz zwischen den Indexwerten der beiden vorangegangenen Jahre, Jahresdurchschnitt) möglich. Die in den ersten 5 Jahren nicht zulässigen Erhöhungen dürfen dauerhaft nicht nachgeholt werden. Die Miete muss zudem bei jeder Anpassung mindestens 1,50 Euro/ m<sup>2</sup> Wohnfläche unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete (untere Spanngrenze) bleiben. Die Vereinbarung einer Indexmiete nach § 557 b BGB ist zulässig und wird empfohlen. Ausgeschlossen sind Staffelmietverträge nach § 557 a BGB.
  - b) Die Mieterhaushalte sind bei Abschluss des Mietvertrages vom Vermieter schriftlich über die zwischen der Stadt und der Grundstückskäuferin / dem Grundstückskäufer im Grundstückskaufvertrag vereinbarten Regelungen zur Eingangsmiete und zu den während der Bindungsdauer zulässigen Mietanpassungen zu unterrichten.**
  - c) Die zwischen der Stadt und der Käuferin / dem Käufer im Grundstückskaufvertrag vereinbarten Regelungen zur Eingangsmiete und zu den während der Bindungsdauer zulässigen Mietanpassungen sind als eigene Rechte zu Gunsten der Mieterhaushalte in die Mietverträge aufzunehmen (sowohl bei der Erst- als auch bei jeder Wiedervermietung während der Bindungsdauer).“**
3. Die Verpflichtungen zur schriftlichen Unterrichtung und zur Aufnahme in den Mietvertrag gemäß Ziffer 2 b und 2 c sind darüber hinaus zu vereinbaren:

a) in Städtebaulichen Verträgen mit Bindungen für den geförderten oder den sozial orientierten Mietwohnungsbau aus der Sozialgerechten Bodennutzung (dies betrifft damit auch die nichtstädtischen Grundstücke)

b) in Förderbescheiden für kommunale Mietwohnungsbauprogramme ohne Bezug zu sozialen Bindungen beim Grundstück (z.B. bei Förderung eines Vorhabens im München Modell-Miete auf einem privaten Grundstück),

c) in den Grundstückskaufverträgen für Vorhaben im freifinanzierten Konzeptionellen Mietwohnungsbau-KMB auf städtischen Grundstücken.

4. Der Antrag Nr. 08-14 / A 04895 der Stadtratsfraktion der FDP vom 12.12.2013, der Antrag Nr. 08-14 / A 04923 von Herrn Stadtrat Alexander Reissl und Frau Stadträtin Beatrix Zurek vom 13.12.2013, der Antrag Nr. 08-14 / A 04922 von Herrn Stadtrat Josef Schmid und Frau Stadträtin Dr. Evelyne Menges vom 13.12.2013 und die Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO von Frau Stadträtin Sabine Krieger und Frau Stadträtin Gülseren Demirel sind damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### III. Beschluss nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. mit III.**

über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3**

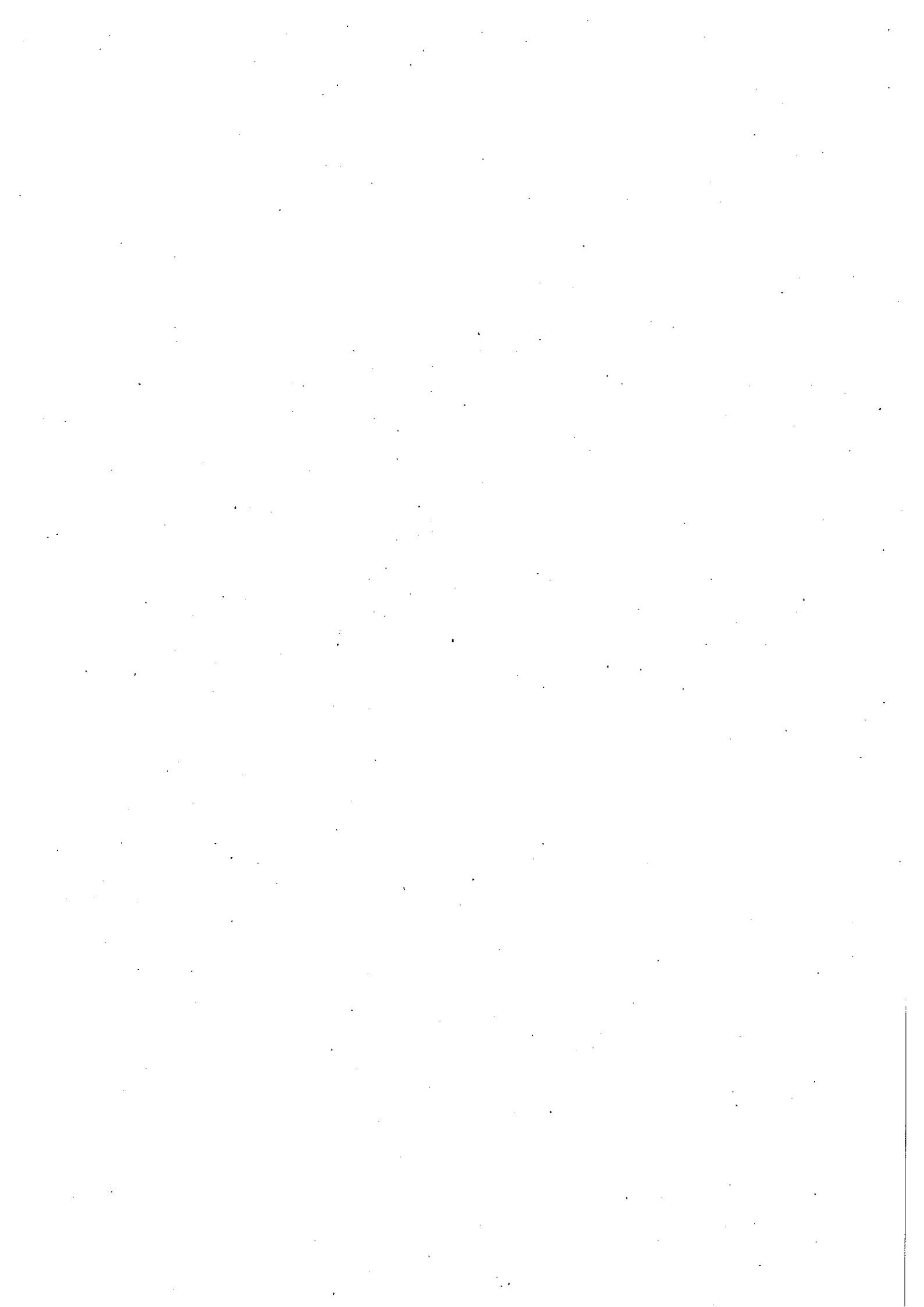
zur weiteren Veranlassung.

zu V.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. an das Direktorium HA II/V 1
3. An das Direktorium HA II – BA
4. An die Bezirksausschüsse 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 und 25
5. An das Kommunalreferat
6. An das Sozialreferat
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
12. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/1  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am .....

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3



## Anlage 1

FDP-Fraktion im Münchner Stadtrat | Rathaus | 80313 München

Herrn  
Oberbürgermeister  
Christian Ude  
Rathaus



12.12.2013

**Antrag Nr.:**  
**Fehler der Stadt beim München-Modell**

Die Verwaltung berichtet dem Stadtrat über die bisherigen Vertragsgestaltungen mit privaten Investoren über Grundstücke, die die Errichtung von Wohnungen nach den Programmen der Stadt "München-Modell-Miete" und "München-Modell-Eigentum" zum Ziel haben. Hierbei ist darzustellen, wie die Förderabsichten der Stadt wirksam in den Verträgen abgesichert sind.

**Begründung:**

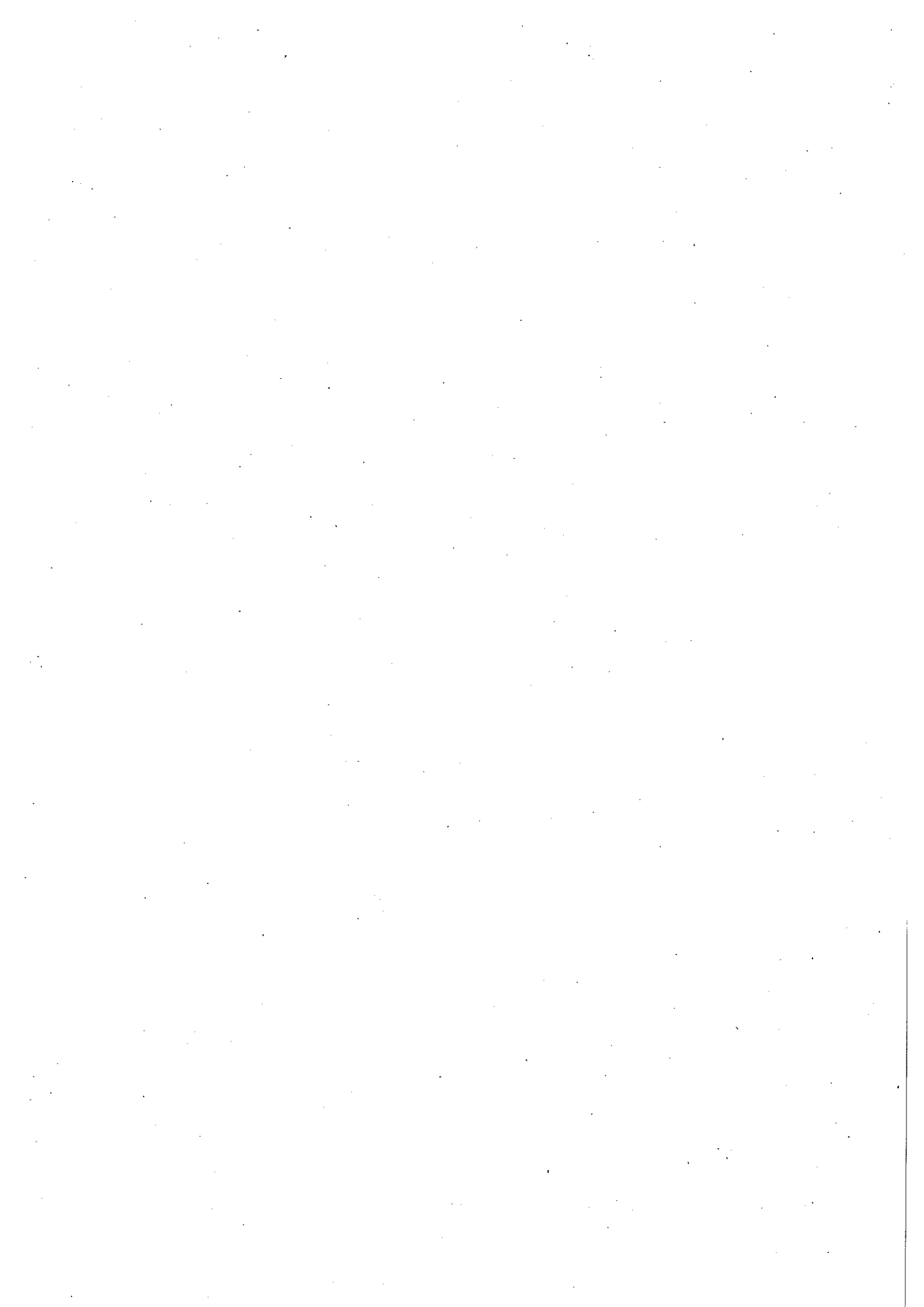
Wie nun in der Presse zu lesen ist, soll bei der Vertragsgestaltung am Ackermannbogen (Elisabeth-Krohn-Straße) die Stadt Fehler bei der Vertragsgestaltung mit dem privaten Investor über Wohnungen nach dem München-Modell gemacht haben. Die sich daraus ergebenden Folgen müssen nun die Mieter mit höheren Mieten bezahlen.

Gez.  
Dr. Michael Maltar  
Fraktionsvorsitzender

Gez.  
Gabriele Neff  
Stellv. Fraktionsvorsitzende

Gez.  
Dr. Jörg Hoffmann  
Stadtrat

Gez.  
Christa Stock  
Stadträtin





# ANTRAG

## **SPD-STADTRATSFRAKTION**

München SPD Stadtratsfraktion • Rathaus • 80313 München

Herrn  
Oberbürgermeister  
Christian Ude  
Rathaus

Alexander Reissl  
Beatrix Zurek  
Stadtratsmitglieder

Antrag zur dringlichen Behandlung in der Vollversammlung am 18.12.2013

Rechtslage bei Mietverhältnissen im Rahmen des  
München-Modells

München, den

### Antrag:

Die Stadtverwaltung berichtet in der Vollversammlung vom 18.12.2013 über die Rechtslage bei Mietverhältnissen, die im Rahmen des München-Modells vereinbart wurden. Dabei ist insbesondere auf folgende Fragen einzugehen:

1. Wurden die Vorgaben des Stadtrats für die München-Modell-Wohnungen am Ackermannbogen in den Kaufverträgen mit der Hausbau Fischer rechtlich abgesichert?
2. Wurden die vom Stadtrat beschlossenen Vorgaben von der Hausbau Fischer eingehalten oder verletzt?
3. Haben die Mieter durch die rechtliche Ausgestaltung der Vorgaben einen Nachteil erlitten?
4. In welcher Weise wurden bei späteren Projekten nach dem München-Modell die Vorgaben für die Miete Höhe verschärft?
5. Welcher zusätzliche Mitteleinsatz wurde durch die Verschärfung der mietrechtlichen Vorgaben erforderlich?
6. Wie ist in Zukunft gesichert, dass mietrechtliche Vorgaben für die im München-Modell geförderten Wohnungen auch tatsächlich eingehalten werden und von den Mietern gerichtlich geltend gemacht werden können?

München SPD Stadtratsfraktion

Postanschrift: Rathaus, 80313 München  
Besuchsanschrift: Rathaus, 80331 München

Tel.: 089-23392627, Fax: 089-23324599

E-Mail: spd.rathaus@muenchen.de  
www.spd-rathaus-muenchen.de

**MÜNCHEN** 

gez.  
Alexander Reissl  
Stadtrat

Beatrix Zurek  
Stadträtin



Fraktion im  
**MÜNCHNER STADTRAT**

Josef Schmid  
Dr. Evelyne Menges

CSU-Stadtratsfraktion  
Rathaus, Marienplatz 8, Zimmer 249/II  
80331 München  
Tel.: 089 / 233 92650  
Fax.: 089 / 29 13 765  
Email: [csu-fraktion@muenchen.de](mailto:csu-fraktion@muenchen.de)

Herrn Oberbürgermeister  
Christian Ude  
Rathaus  
Marienplatz  
80331 München

**Antrag zur dringlichen Behandlung  
in der Vollversammlung am 18.12.2013**

**München Modell Elisabeth-Kohn-Straße  
Muss das München Modell insgesamt überarbeitet werden?**

Dem Stadtrat wird berichtet:

1. Über die offenbar unzureichende Ausgestaltung des/der Kaufverträge im konkreten Fall und über die Kaufverträge allgemein.
2. Welche Verhandlungen mit dem Eigentümer Fischer Hausbau die Stadt bisher geführt hat, um die Mieterhöhung um bis zu 20% gegenüber den Mietern in der Anlage Elisabeth-Kohn-Straße auszusetzen und das München Modell in den Mietverträgen durchzusetzen. Sind ggf. weitere Verhandlungen geplant?
3. Sollten die Verhandlungen zu keinem Einvernehmen mit Fischer Hausbau geführt haben, wird dargestellt, wie bzw. ob der zwischen der Stadt München und Fischer Hausbau abgeschlossene Grundstücksvertrag beispielsweise wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage, rückabwickelbar wäre.
4. Welche Möglichkeiten hat die Stadt noch, um zu helfen, z.B. mit alternativen Wohnungsangeboten bei städtischen Gesellschaften?
5. Gibt es Auswirkungen auf das München Modell insgesamt?

Begründung:

Können wir uns München noch leisten? Diese Frage quält viele Münchnerinnen und Münchner und wenn sie noch dazu eine Familie mit Kinder haben umso mehr. Um Familien zu fördern, wurde das München Modell eingeführt.

Die Landeshauptstadt München hatte eines Ihrer Grundstücke an der Elisabeth-Kohn-Straße am Ackermannbogen an einen Bauträger nach genau diesem München Modell verkauft und diese Klausel auch in den Kaufvertrag aufgenommen. Allerdings hatte das zuständige städtische Referat offenbar übersehen, im Kaufvertrag verpflichtend aufzunehmen, dass der neue Eigentümer dieses München Modell auch an seine 52 Mieter weiterreicht.

Durch das grobe Verschulden der Landeshauptstadt München wurde diese Mieterschutzklausel nicht aufgenommen.

Der Eigentümer Fischer Hausbau hat nun eine Mieterhöhung bis zu 20% geltend gemacht. Die betroffenen Mieter an der Elisabeth-Kohn-Straße haben sich gegen die Mieterhöhung vor Gericht zu Wehr gesetzt.

Pressemeldungen zufolge wird die Klage des Eigentümers auf Mieterhöhung wohl erfolgreich sein.

Die Landeshauptstadt München wie auch ihr Oberbürgermeister präsentieren sich stets gerne als mieterfreundlich. Hier ist ein konkreter Fall, in dem die Stadt zu dieser Aussage stehen kann. Nur durch städtisches Verschulden gibt es diesen Skandal, und zwar gleich zweimal: ein Bauträger hat ein Grundstück äußerst preisgünstig erhalten und die Mieter müssen nun mehr zahlen, als sie im München Modell zahlen müssten.

Deshalb sind alle (rechtlichen) Möglichkeiten auszuschöpfen, den Mietern tatsächlich das München Modell mit seinen günstigen Mieten zu gewähren oder anderweitig zu helfen.

Der Antrag auf Bericht ist aufgrund des Gerichtsverfahrens dringlich.

Josef Schmid, Stadtrat  
Fraktionsvorsitzender

Dr. Evelyne Menges, Stadträtin

## Anlage 4

MÜNCHEN/DIE GRÜNEN  
STADTRATSFRAKTION

ROSA LISTE  
MÜNCHEN

Herrn  
Oberbürgermeister  
Christian Ude  
Rathaus

München, den 13.12.2013

### Anfrage

#### Muss das „München-Modell-Miete“ nachjustiert werden?

In der Verhandlung, ob die Mieterhöhungen in der Elisabeth-Kohn-Straße am Ackermannbogen einen Missbrauch des München-Modells darstelle, wurde vom Gericht die Frage aufgeworfen, ob denn die Mieter sich bei Ihrer Klage überhaupt auf das München-Modell berufen könnten. Die Absicht, günstigen Wohnraum zu schaffen, ist im Kaufvertrag wohl erkennbar, die vertraglichen Regelungen scheinen jedoch auslegbar zu sein. Da keine Förderung nach dem Wohnraumförderungsgesetz vorläge, im Mietvertrag kein Bezug auf das München-Modell aufgenommen worden sei und ein Vertrag zugunsten eines Dritten nicht zwingend erkennbar sei, könne wohl nur die LH München als Verkäuferin die Frage, ob die im Kaufvertrag getroffenen Bedingungen eingehalten wurden, klären (lassen). Hierzu lagen dem Gericht keine Erkenntnisse vor, sodass es eine derartige Prüfung anregte.

#### Ich frage daher:

- 1) Hat die Verwaltung geprüft, ob in diesem Fall seitens des Käufers eine Vertragsverletzung vorliegt?
- 2) Sind die Regelungen in den Kaufverträgen zum „München-Modell-Miete“ mittlerweile unmissverständlich?
- 3) Beabsichtigt die Verwaltung künftig einen Hinweis auf die Regelungen im „München-Modell-Miete“ und im „Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB)“ in die Mietverträge aufnehmen zu lassen, damit auch der Mieter in die Lage versetzt wird, gegen einen möglichen Missbrauch vorzugehen?

Initiative:  
Sabine Krieger  
Gülseren Demirel  
Mitglieder des Stadtrates

