



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Herrn Dr. Walter Klein
Vorsitzender des Bezirksausschusses des
4. Stadtbezirks Schwabing-West
Tal 13
80331 München

Datum 13.06.2017

Mieterhöhungen der GBW in EOF-Wohnungen in der Adams-Lehmann-Str. 83 bis 95

Antrag Nr. 14-20 / B 03487 des Bezirksausschusses des 04. Stadtbezirkes Schwabing-West vom 29.03.2017

Sehr geehrter Herr Dr. Klein,

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

Sie bitten um Prüfung und Klärung der folgenden Fragen:

- 1) "Die Stadtverwaltung klärt grundsätzlich, welche Mieterhöhungen in welchen Abständen bei EOF-Wohnungen zulässig sind".
- 2) "Die Mietberatung des Amtes für Wohnen und Migration prüft die Mietverträge der Mieter in der Adams-Lehmann-Str. 83 bis 95 und belangt die GBW juristisch, falls tatsächlich überhöhte Mieten verlangt werden".
- 3) "Es wird geprüft, ob es für die Stadt eine Möglichkeit gibt das Gebäude von der GBW zurückzukaufen".

Das Sozialreferat hat hier die Federführung für die Beantwortung der Fragen des Bezirksausschusses übernommen. Zu den Fragen im Antrag des Bezirksausschusses kann ich Ihnen Folgendes mitteilen:

Zu Frage 1:

Die Anwesen Adams-Lehmann-Str. 83-95 wurden mit Bescheid des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/11, vom 06.09.2004 im Wege der sogenannten "Einkommensorientierten Förderung - EOF - " gefördert. Es handelt sich hier um Wohnungsbauförderungsmittel des Freistaates Bayern, bei denen im Rahmen eines objektabhängigen Baudarlebens sowie eines belegungsabhängigen Baudarlebens Fördergelder an die GBW GmbH, ehemals GBWAG, ausbezahlt wurden. Die durchschnittliche Wohnungsmiete wurde für die insgesamt 104 Wohnungen zunächst auf 9,- Euro pro qm Wohnfläche festgelegt.

Insgesamt 69 der geförderten Wohnungen sind für Haushalte mit einem maximalen Einkommen der Einkommensstufe I der nunmehr geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) 2012 vorgesehen. Die übrigen 35 Wohnungen können an Haushalte mit einem maximalen Einkommen der Einkommensstufe II der WFB 2012 vergeben werden.

Bei sämtlichen geförderten EOF-Wohnungen handelt es sich um keine klassischen Sozialwohnungen des ehemaligen Ersten Förderungsweges. Sie unterliegen deshalb nicht der Kostenmiete nach den Vorschriften der NMV 1970 und Mietsteigerungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete sind grundsätzlich möglich, sofern im Bewilligungsbescheid keine Einschränkungen getroffen wurden.

In den neuen Bewilligungsbescheiden für EOF-Wohnungen legt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung sehr detailliert die Mieterhöhungsmöglichkeiten während des Bindungszeitraumes fest. Dieses war bei den alten Bewilligungsbescheiden leider noch nicht der Fall. Für die geförderten Mietwohnungen in der Adams-Lehmann-Str. 83-95 hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Bewilligungsbescheid vom 06.09.2004 noch keine Aussage zu den Mieterhöhungsmöglichkeiten getroffen.

Eine pauschale Aussage darüber, welche Mieterhöhungen in welchen Abständen bei EOF-Wohnungen generell zulässig sind ist nicht möglich. Sie richten sich jeweils nach den Festlegungen des Förderbescheides und der ortsüblichen Vergleichsmiete am Wohnort.

Im Jahr 2013 hatte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/02, auf Anfrage einer Mieterin im Anwesen Adams-Lehmann-Str. 87 jedoch bereits mitgeteilt, "dass Mieterhöhungen bei EOF-Wohnungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich nur nach den Vorschriften der §§ 558 bis 559b Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) möglich sind. Danach kann die Zustimmung zu einer Mieterhöhung um 20% bzw. 15 % innerhalb von drei Jahren verlangt werden".

Im Rahmen Ihres Antrages hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/12, in Zusammenarbeit mit der dortigen Rechtsabteilung in den letzten Wochen die von betroffenen

Mieterinnen und Mietern in den Anwesen Adams-Lehmann-Str. 83-95 vorgelegten Mieterhöhungserklärungen überprüft.

Die Mieterinnen und Mieter, bei denen die E-Mail-Adressen bekannt waren, wurden per E-Mail über das Ergebnis der Prüfung informiert. Um die anderen Mieterinnen und Mieter zu erreichen, hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Vertreterin der Mietergemeinschaft gebeten, das Ergebnis der Mietpreisüberprüfung auszuhängen.

Nach Abschluss der Prüfung konnte festgestellt werden, dass die GBW GmbH als Eigentümerin und Verfügungsberechtigte der im Betreff genannten Anwesen Adams-Lehmann-Str. 83-95 nur im Rahmen der EOF-Förderung zulässige Mieterhöhungen vorgenommen hat und diese rechtlich nicht zu beanstanden sind.

Als Ausgleich für die fehlende Mietpreisbindung steht den Mietern jedoch eine sogenannte "Einkommensorientierte Zusatzförderung - EOZF - " zu, mit Hilfe derer die höchstzulässige Miete auf ein für die Mieterinnen und Mieter zumutbares Niveau gesenkt wird. Der Maximalbetrag der EOZF beträgt für sämtliche Wohnungen in den Anwesen Adams-Lehmann-Str. 83-95 3,75 Euro pro qm Wohnfläche monatlich. Die konkrete Höhe der Zusatzförderung für den einzelnen Mieterhaushalt richtet sich jedoch nach dessen Einkommenssituation. Bei Überschreitung bestimmter Einkommensgrenzen wird der Maximalbetrag der EOZF stufenweise verringert und bei erheblicher Einkommenssteigerung des Mieterhaushaltes kann die EOZF sogar vollständig entfallen. Die Bewilligung und Auszahlung der EOZF ist antragsgebunden und der Bewilligungszeitraum für die EOZF beträgt jeweils 36 Monate. Anschließend muss nach Nr. 19.6 Satz 1 der derzeit geltenden Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) 2012 ein neuer Antrag gestellt werden.

Mit Bewilligung und Auszahlung der jeweils zustehenden Einkommensorientierten Zusatzförderung (EOZF) kann die Mietbelastung der einzelnen Mieterhaushalte somit auf eine zumutbare Höhe begrenzt werden.

Zu Frage 2:

Die Beratungsstelle in Miet- und Wohnungsfragen ist bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ausschließlich für freifinanzierten Wohnraum zuständig. Die Berechnungen erfolgen dabei nach dem Münchner Mietspiegel.

Der Antrag des Bezirksausschusses des 4. Stadtbezirkes Schwabing-West beinhaltet unter anderem, dass die Mietberatungsstelle des Amtes für Wohnen und Migration bei einer Prüfung der Mietverträge der Mietparteien in der Adams-Lehmann-Str. 83 bis 95 die GBW „juristisch belangt“, falls tatsächlich überhöhte Mieten verlangt würden.

Ein „rechtliches Einschreiten“ der Landeshauptstadt München in privatrechtliche Mietverhältnisse ist nur im Rahmen der Verfolgung einer Ordnungswidrigkeit nach § 5 WiStG (Wirtschaftsstrafgesetz) bei einem Verdacht auf Mietpreisüberhöhung möglich. Unangemessen hoch im Sinne dieser Vorschrift sind (allerdings nur bereits bezahlte) Mieten,

die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 % übersteigen, was hier nicht zum Tragen kommen dürfte.

Ein „juristisches Vorgehen gegen Vermieter“ zum Zeitpunkt der Mieterhöhung (wie im Antrag des BA 4 gefordert) ist ebenfalls nicht möglich, da eine rechtliche Würdigung nur dem Amtsgericht bzw. (in der Berufungsinstanz) dem Landgericht München zusteht.

In einer Einzelfallentscheidung des AG München (AZ: 433 C 25626/15), die der Mietberatungsstelle erst seit dem 02.05.2017 vorliegt, ging die urteilende Richterin davon aus, dass neben den als Begründungsmitteln genannten Vergleichswohnungen auf Grund der seinerzeitigen Ausgestaltung der Förderzusage in diesem streitgegenständlichen Verfahren der Mietspiegel 2015 auf EOF Wohnungen anwendbar sei. Damit steht dieses Urteil im Widerspruch zu einem höhergerichtlichen Urteil des LG München I.

Dieses entschied in seinem ausdrücklich auf EOF-Wohnungen ergangenen Urteil vom 16.05.2012 (14 S 27322/11, NZM Heft 22/2012, S. 802 ff), dass bei Mietwohnungen, die im sog. Dritten Förderweg nach § 88 d WoBauG errichtet und mit öffentlichen Darlehen gefördert wurden, es sich auch dann nicht um frei finanzierten Wohnraum handelt, selbst wenn Mieterhöhungen nach §§ 558 ff. BGB ausdrücklich zulässig sind.

Das Landgericht führt ferner aus, dass lt. den herausgegebenen „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ bei der Erstellung eines Mietspiegels Wohnraum nicht berücksichtigt werden darf, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzulage festgelegt worden ist (wie bei EOF-Wohnungen).

Bestimmt ein Mietspiegel (wie der in München), dass er für preisgebundene Wohnungen (z. B. Sozialwohnungen, Belegrechtswohnungen) bzw. durch behördliche Auflagen für mietpreisgebundenen Wohnraum nicht oder nicht unmittelbar anwendbar ist, so führt dies zur formellen Unwirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens, wenn der Vermieter gleichwohl zur Begründung seines Zustimmungsverlangens allein auf den Mietspiegel Bezug nimmt.

Der Mietspiegel enthält keine den Marktverhältnissen entsprechende Aussage für EOF-Wohnungen. Weder das Mietniveau noch die Sozialstruktur bei EOF-Wohnraum lassen eine Vergleichbarkeit mit Mieten zu, die im preisfreien Wohnraum als ortsüblich im Sinne des Münchner Mietspiegels anzusehen sind. Das LG München hatte im streitgegenständlichen Fall das entsprechende Mieterhöhungsverlangen des Vermieters für unwirksam erachtet und darauf verwiesen, dass eine Mietanpassung beispielsweise nur durch die Benennung von 3 Vergleichsmieten oder einem Sachverständigengutachten möglich sei.

Eine Verwendung als Begründungsmittel für Mieterhöhungen nach § 558 a BGB war damit im streitgegenständlichen Fall nach Ansicht des vorsitzenden Richters (Hr. Fleindl) beim Landgericht München nicht möglich.

Auf Grund der vorgenannten Ausführungen ist nach dem aktuellen Rechtsstand im Regelfall damit der Münchner Mietspiegel 2017 nicht auf EOF-Wohnungen unmittelbar anwendbar. Daher kann die Beratungsstelle in Miet- und Wohnungsfragen nicht unterstützend tätig werden.

Zu Frage 3:

Ausgangssituation für den Neubau des Anwesens „Adams-Lehmann-Str. 83-95“, Gemarkung Schwabing, Grundstück Flst-Nrn. 472/443, 472/444 und 472/447 (Gesamtgröße der Grundstücke: 4.296 m²) war der Städtebauliche Vertrag vom 27.11.2003 sowie der Bebauungsplan 1905c „Schwere-Reiter-Straße [nördlich] und Winzerer Straße [westlich]“. Eigentümer der Grundstücke, auf dem später das o.g. Anwesen errichtet wurde, war die Deutsche Post AG, daneben waren die weiteren Verfahrensbeteiligten: Projektentwicklungsgesellschaften, der Freistaat Bayern sowie die Landeshauptstadt München.

Die Errichtung des Neubaus „Adams-Lehmann-Str. 83-95“ erfolgte gemäß den Festsetzungen bzw. den planerischen Vorgaben des Bebauungsplanes 1905c. Die Zuweisung der Grundstücke unter den Verfahrensbeteiligten erfolgte aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse bzw. den im Vorfeld des Vertragsabschlusses verhandelten Grundstückszuweisungen; die Deutsche Post AG übertrug gegen Lastenfreistellung aus dem Städtebaulichen Vertrag die späteren Grundstücke (Flst-Nr. 472/443 u.a.) an die Projektentwicklungsgesellschaften. Der Landeshauptstadt München wurden die Abtretungsflächen, z.B. öffentliche Grünflächen, Straßen etc., gem. dem Städtebaulichen Vertrag vom 27.11.2003 unentgeltlich und kostenfrei zugewiesen.

Die Landeshauptstadt München war zu keinem Zeitpunkt während der Umsetzung des Bebauungsplanes 1905c Eigentümerin der Grundstücke Flst-Nrn 472/443 u.a. der „Adams-Lehmann-Str. 83-95“ und sollte auch nicht Grundstückseigentümerin werden. Aufgrund des Städtebaulichen Vertrages vom 27.11.2003 kann kein Anspruch auf Rückerwerb der genannten Grundstücke begründet werden.

Der Antrag Nr. 14-20 / B 03487 des Bezirksausschusses des 4. Stadtbezirkes vom 29.03.2017 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Mit besten Grüßen

g.z.

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin