

Telefon: 0 233-22885
Telefax: 0 23398922885
Az.: IM-ZD-VS

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

Rücknahme der Mieterhöhung für die Tiefgaragenstellplätze in der Kyreinstraße

Empfehlung Nr. 14-20 / E 02228
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 06 - Sendling
am 25.10.2018

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13728

Vorblatt zum Beschluss des Bezirksausschusses des 06. Stadtbezirkes Sendling vom 04.02.2019

Öffentliche Sitzung

| | |
|---|---|
| Anlass | Behandlung der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02228 der Bürgerversammlung des 06. Stadtbezirks Sendling vom 25.10.2018 |
| Inhalt | Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02228 der Bürgerversammlung des 06. Stadtbezirks Sendling vom 25.10.2018 fordert die Rücknahme der Mieterhöhungen für die Tiefgaragenabstellplätze in der Kyreinstraße 5, 81371 München. |
| Gesamtkosten/ Gesamterlöse | -/- |
| Entscheidungs- vorschlag | Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02228 der Bürgerversammlung des 06. Stadtbezirks Sendling wird nicht gefolgt. |
| Gesucht werden kann im RIS auch unter: | Mieterhöhung, Tiefgaragenstellplätze, Kyreinstr. 5 |
| Ortsangabe | 06. Stadtbezirk Sendling, Kyreinstraße 5, 81371 München |

Rücknahme der Mieterhöhung für die Tiefgaragenstellplätze in der Kyreinstraße

**Empfehlung Nr. 14-20 / E 02228
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 06 - Sendling
am 25.10.2018**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13728

1 Anlage

Beschluss des Bezirksausschusses des 06. Stadtbezirkes Sendling vom 04.02.2019
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Empfehlung der Bürgerversammlung

Die Bürgerversammlung des 06. Stadtbezirks Sendling hat am 25.10.2018 die beiliegende Empfehlung beschlossen (siehe Anlage). Die Bürgerversammlungsempfehlung zielt auf die Rücknahme der im Jahr 2018 erfolgten Mieterhöhungen für die im Anwesen Kyreinstraße 5 vermieteten Tiefgaragenstellplätze ab.

Die Empfehlung betrifft einen Vorgang, der nach Art. 37 Abs. 1 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) und § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München (GeschO) zu den laufenden Angelegenheiten zu zählen ist.

Da es sich außerdem um eine Empfehlung einer Bürgerversammlung handelt, die nach ihrer Bedeutung auf den Stadtbezirk begrenzt ist, muss diese nach Art. 18 Abs. 4 Satz 1 GO in Verbindung mit § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung und § 9 Abs. 4, 1. Spiegelstrich Bezirksausschusssatzung vom zuständigen Bezirksausschuss behandelt werden. Der Beschluss des Bezirksausschusses hat allerdings gegenüber der Verwaltung nur empfehlenden Charakter.

2. Sachstand

Das Anwesen Kyreinstraße 5 in 81371 München wurde durch das Kommunalreferat (KR) angemietet und wird derzeit durch den Katholischen Männerfürsorgeverein München e.V. zum Betrieb einer Einrichtung der Wohnungslosenhilfe genutzt.

In der Tiefgarage des Anwesens befinden sich insgesamt 16 Stellplätze, wovon dem KR derzeit 13 Stellplätze zur freien Vermietung zur Verfügung stehen. Bis zum Zeitpunkt der Mieterhöhung waren alle 13 Stellplätze an Privatpersonen vergeben. Die Vermietung erfolgte dabei auf Basis selbstständiger Garagenmietverträge, die in keinem Zusammenhang zu einer etwaigen Wohnnutzung in der Kyreinstraße 5 standen. Sowohl die Regelungen des Wohnraummietrechts als auch die städtische kommunale Mietpreisbremse sind daher in diesen Fällen nicht anwendbar.

Im Sommer 2018 wurde im Zuge einer turnusmäßigen Mietpreisüberprüfung festgestellt, dass die Stellplatzmieten in der Kyreinstraße 5 nicht mehr den heutigen wirtschaftlichen Verhältnissen und dem Mietpreisniveau vergleichbarer Objekte entsprachen und sogar deutlich unter den ortsüblichen und angemessenen Werten lagen.

Aufgrund des aus Art. 75 GO resultierenden Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes ist das KR angehalten, kommunale Vermögensgegenstände zu ihrem vollen Wert zu überlassen. Kfz-Abstellplätze dürfen bei Neuvermietungen deshalb grundsätzlich nur zu ortsüblichen Mietpreisen vermietet werden. Dazu zählt aber auch, dass das KR während der Dauer der Vertragsverhältnisse seine rechtlichen Möglichkeiten bei Mieterhöhungsverlangen umsetzt. Das KR ist wegen der gesetzlichen Vorgabe aus Art. 75 GO dazu verpflichtet, die vereinbarten Mietpreise turnusmäßig zu überprüfen und diese ggf. unter Berücksichtigung des ortsüblichen Preisniveaus anzuheben.

Im vorliegenden Fall entsprachen die Stellplatzmieten in der Kyreinstraße 5 nicht mehr den marktüblichen Preisen. Die vereinbarten Mietpreise bewegten sich zwischen 48,00 € und 55,00 € pro Monat. Die Ermittlung des marktüblichen Preises auf Grundlage eines Mietwertgutachtens des städtischen Bewertungsamtes („Rahmenliste über Grundbenutzungsentgelte“) ergab hier im Gegensatz dazu einen monatlichen Mietpreis in Höhe von 95,00 €. Das vergleichsweise hohe Erhöhungspotential von 72,73 % bis 97,92 % war dabei auch dem Umstand geschuldet, dass die Mietpreise länger aus Personalgründen nicht angepasst werden konnten. Dieser Vorteil kommt den MieterInnen zugute, die in der Vergangenheit so weniger als die marktmögliche Miete entrichten mussten.

Um die gesetzliche Verpflichtung aus Art. 75 GO erfüllen zu können, wurden den Stellplatzmietern daher Nachtragsverträge zur Fortsetzung des Mietverhältnisses unter Zugrundelegung der o.g. neuen Miete angeboten. Im Rahmen der 13 versandten Mieterhöhungsverlangen gingen 12 Zustimmungen ein; lediglich eine Mieterin hatte kein Interesse an der Fortsetzung des Mietverhältnisses zu einem höheren Mietpreis.

3. Entscheidungsvorschlag

Das KR kann die im Jahr 2018 erfolgten Mieterhöhungen für die im Anwesen Kyreinstraße 5 vermieteten Tiefgaragenstellplätze unter den gesetzlichen Voraussetzungen nicht zurücknehmen. Auch eine schrittweise oder geringere Anpassung ist im Hinblick auf Art. 75 GO nicht umsetzbar. Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02228 der Bürgerversammlung des 06. Stadtbezirks Sendling vom 25.10.2018 wird daher nicht gefolgt.

4. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Jens Röver, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

II. Antrag der Referentin

1. Von der Sachbehandlung der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02228 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 06 - Sendling am 25.10.2018 als Geschäft der laufenden Verwaltung (§ 22 GeschO) wird Kenntnis genommen.
2. Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02228 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 06.- Sendling am 25.10.2018 wird **nicht** gefolgt.
3. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02228 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 06.- Sendling am 25.10.2018 ist somit gemäß Art. 18 Abs. 4 GO behandelt.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Bezirksausschuss des 06. Stadtbezirkes Sendling

Der Vorsitzende

Die Referentin

Markus Lutz
Bezirksausschussvorsitzender

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

IV. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement Zentrale Dienste, Vermietservice

Kommunalreferat

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit dem Original wird bestätigt.

II. An

den Bezirksausschuss des 6. Stadtbezirkes Sendling

das Direktorium-Dokumentationsstelle

das Kommunalreferat IM-KS-SOZ

z.K.

Am _____