

Eilt	Sofort	Ø
Direktorium: HA II / BA O C.		
12. JAN. 2024		
AZ:		
zK	zwV	R Wv. Abt. Vg. Uml.



Landeshauptstadt
München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28b, 80331 München

Stadtplanung
PLAN-HAII-1 S

Blumenstraße 28b
80331 München
Telefon: 089 233-
Telefax: 089 233-
Dienstgebäude:
Blumenstr. 28 b
Zimmer: 703
Sachbearbeitung:
plan.ha2-1s@muenchen.de

**Über die BA-Geschäftsstelle Ost
an den Bezirksausschuss 5 Au-
Haidhausen
Fraktion Die Grünen - Rosa Liste**

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

10.01.2024

**Schutz der Bestandmieterinnen und Bestandmieter vor Mieterhöhungen
Antrag Nr. 20 / 26 B 03285 vom 27.10.2021 der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
im BA 5 Au-Haidhausen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem o.g. Antrag fordern Sie die Landeshauptstadt München, das Baureferat und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung auf, die im Beschluss des Stadtrates 20-26 / V 03873 vom 20.10.2021 gefassten Klimaziele bei Gebäuden im Stadtbezirk Au-Haidhausen im Rahmen der Bauleitplanung und des Baugenehmigungsverfahrens so zu fassen, dass es sich um öffentlich-rechtliche Bestimmungen oder Instandsetzungen handelt, die es den Vermieter*innen nicht ermöglichen, die Kosten nach den §§ 559 i.V.m. 555b des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) auf die Mieter*innen als Modernisierung umzulegen.

Zur Begründung führen Sie an, dass zivilrechtlich zulässige Mieterhöhungen infolge von dem Klima dienenden Modernisierungsmaßnahmen von den Mieter*innen langfristig nicht finanzierbar seien und es somit zu einer Verdrängung von Bestandmieter*innen aus den angestammten Stadtvierteln komme. Der Klimaschutz sei jedoch eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, deren Kosten nicht allein von bestimmten Teilen der Gesellschaft getragen werden könnten, sondern von der Allgemeinheit zu finanzieren seien. Eine weitere Steigerung der in München ohnehin sehr hohen Mieten müsse vermieden werden.

Nach § 60 Abs. 9 GeschO dürfen sich Anträge von Bezirksausschüssen nur auf Gegenstände beziehen, für deren Erledigung der Stadtrat zuständig ist. Sie fordern die Verwaltung dazu auf, Klimaziele in den Bauleitplänen und Baugenehmigungen in einem bestimmten Sinne zu formulieren, um damit eine reine Rechtsfrage, nämlich ob sich die mit einer Modernisierungsmaßnahme verbundenen rechtlichen Konsequenzen und hier insbesondere die Umlagefähigkeit der Kosten auf die Mieter*innen gem. § 559 BGB durch eine anderweitige Formulierung in Bauleitplänen und Baugenehmigungen verhindern lassen. Derartige

Rechtsfragen gehören zu den laufenden Angelegenheiten einer Gemeinde, deren Besorgung nach Art. 37 Abs. 1 der Bayerischen Gemeindeordnung (BayGO) und § 22 GeschO dem Oberbürgermeister obliegt. Eine beschlussmäßige Behandlung der Angelegenheit im Stadtrat ist somit rechtlich nicht möglich, wir erlauben uns daher, Ihren Antrag per Brief zu beantworten.

Zu Ihrem Antrag vom 27.10.2021 teilt Ihnen das federführende Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes mit:

In § 555b Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) sind Modernisierungsmaßnahmen gesetzlich definiert. Aufgrund des im Antrag formulierten Bezugs zu den Klimazielen gehen wir davon aus, dass sich Ihr Anliegen im Wesentlichen auf energetische Modernisierungsmaßnahmen und die daraus resultierende Modernisierungsumlage bezieht. Energetische Modernisierungsmaßnahmen umfassen gem. § 555b Nr. 1 BGB bauliche Veränderungen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird. Als Modernisierungsmaßnahmen gelten ferner alle baulichen Veränderungen, durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird (§ 555b Nr. 2 BGB). Die weiteren im Antrag genannten Maßnahmen zur Reduzierung des Wasserverbrauchs und zur Wohnwertverbesserung (§ 555b Nr. 3-5 BGB) betreffen in aller Regel Maßnahmen, die keinerlei bodenrechtliche Relevanz aufweisen und sich daher einer planerischen Festsetzung gem. § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) von vornherein entziehen.

Aufgrund der klaren gesetzgeberischen Vorgabe sind Maßnahmen allein nach ihrem inhaltlichen Bezug und ihrer Wirkung zu beurteilen, nicht hingegen nach ihrer namentlichen Bezeichnung. Die Abgrenzung zu bloßen Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen, die nicht auf die Mieter*innen umgelegt werden können, ist insoweit eindeutig und gerichtlich voll überprüfbar. Unzulässig und im Übrigen auch nur schwer umsetzbar wäre es, Maßnahmen, die nach der dargelegten Definition des BGB als Modernisierungsmaßnahmen einzustufen sind, im Rahmen einer bauplanerischen Festsetzung so umzuformulieren, dass diese rechtlich anders eingeordnet und einer Umlage damit rein formal entzogen wären. Eine derartige Festsetzung wäre fehlerhaft und würde im Falle einer gerichtlichen Überprüfung aufgehoben werden. Bei einer Beanstandung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens könnte sich dies unter Umständen sogar auf die Wirksamkeit des gesamten Bebauungsplans auswirken.

Für entsprechende Vorgaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bestehen diese rechtlichen Hindernisse in gleicher Weise. Hier kommt hinzu, dass auf die Erteilung der Baugenehmigung ein Rechtsanspruch besteht, wenn das Vorhaben den zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Welche dies sind, ergibt sich aus der Art des Vorhabens und den in der Bayerischen Bauordnung geregelten Prüfrahmen und Verfahrensvorschriften. Eine Steuerung der Kostenverteilung für energetische Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden zugunsten von Mieter*innen kann daher auch über das Baugenehmigungsverfahren nicht umgesetzt werden. In diesem Zusammenhang sei auch darauf hingewiesen, dass bestimmte bauliche Maßnahmen zur energetischen Modernisierung von Gebäuden, wie etwa der Austausch von Fenstern oder die Dämmung der Fassade, nach den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung verfahrensfrei vorgenommen werden dürfen. Eines Baugenehmigungsverfahrens bedarf es in diesen Fällen daher gar nicht. Bei Wohnimmobilien im Eingriffsrecht der Landeshauptstadt München ist im Hinblick auf die Umlage der Modernisierungskosten Folgendes zu beachten:

Die konkrete Mieterhöhung hängt hier von den geplanten Maßnahmen ab. Werden nur energetische Maßnahmen durchgeführt, fällt die Erhöhung niedriger aus, als wenn beispielsweise für die bestehenden Wohnungen eine zusätzliche Wohnfläche durch den Anbau von Balkonen entsteht. Ein echter Wohnwertvorteil muss dabei nachgewiesen und dokumentiert werden.

Ganz grundsätzlich gilt bei städtischem Eingriffsrecht, dass die vom Stadtrat beschlossene Mietpreisbremse (Beschluss zur Mietpreisbremse vom 25.07.2018, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 /

V 11853 sowie Beschluss zum Städtischen Mieten-Stopp-München vom 24.07.2019, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15518) zur Anwendung kommt. Dabei wird in beiden Stadtratsentscheidungen die Modernisierungsumlage von den gem. § 559 BGB rechtlich möglichen 8 % (seit 01.01.2019, vorher 11 %) freiwillig auf 5% der anrechenbaren Kosten reduziert. Nach den Regelungen des Städtischen Mieten-Stopps, mit Geltung vorerst bis zum 30.07.2024, können maximal 2 € pro m² innerhalb von sechs Jahren und 5 % der anrechenbaren Kosten auf die Mieter*innen umgelegt werden. Anschließend würde automatisch die städtische Mietpreisbremse mit 3 € pro m² (5 % der anrechenbaren Kosten) innerhalb von sechs Jahren begrenzt greifen. Diese gilt dann in Kombination mit der aktuellen Rechtsprechung des § 559 BGB, so dass sich bei der Erhöhung einer monatlichen Nettokaltmiete von weniger als 7 € pro m² diese nicht um mehr als 2 € pro m² erhöhen darf.

Die Modernisierungsumlage ist dabei grundsätzlich von der Grundmiete zu trennen und fällt nach der Amortisierung weg. Da nach der energetischen Sanierung der Energieverbrauch erfahrungsgemäß sinken wird, reduzieren sich dann auch die Nebenkosten für die Mieter*innen. So kann ein Großteil der Modernisierungsumlage aufgefangen und im Sinne der Mieter*innen refinanziert werden.

Ihrem Anliegen wird damit im Ergebnis zumindest bei einem städtischen Eingriffsrecht bereits teilweise entsprochen, und dies unabhängig von der jüngst beschlossenen Fortsetzung des Mieten-Stopps bis Ende 2026 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11692 vom 06./20.12.2023). Außerhalb eines solchen Eingriffsrechts besteht hingegen derzeit keine rechtliche Möglichkeit, die Umlage von Modernisierungskosten zu Lasten der Mieter*innen zu vermeiden.

Um Kenntnisnahme der vorstehenden Ausführungen wird gebeten. Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Die verspätete Beantwortung Ihres Antrags bitten wir zu entschuldigen. Der Antrag wurde durch ein Versehen innerhalb der Verwaltung im System nicht richtig erfasst.

Mit freundlichen Grüßen



Baudirektor

