

# „Die Allianz verdoppelt uns die Miete“

Nach dem Tod des Vaters will ein Münchner dessen Wohnung nutzen – und wird kalt erwischt

VON SUSANNE SASSE

Norbert Silmen kann es nicht fassen. Vor Kurzem ist sein Vater gestorben, der seit 1959 in einer Wohnung an der Barlachstraße 14 in Schwabing lebte. Zuletzt hatte der Vater eine Kaltmiete von 621,70 Euro an die Allianz bezahlt, der das Haus gehört. „Jetzt wollte meine Tochter die Wohnung übernehmen, aber im neuen Mietvertrag steht nun eine Kaltmiete von 1152 Euro. Das ist fast das Doppelte!“, ärgert sich der 65-Jährige und fragt: „Wo ist bitte die Mietbremse beziehungsweise der Mietstopp?“

Besonders irritiert ihn, dass sein Vater 2017 eine Mieterhöhung bekam. In der Begründung erläuterte die Tectareal, die Vermietungsfirma der Allianz, damals genau, dass der Mietspiegel für die 79-Quadratmeter-Wohnung in dem Haus eine Kaltmiete von 8,03 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche als ortsüblich angebe. „Ich habe dann bei Tectareal nachgefragt, wie es zur Beinah-Verdopplung kommt, bekam aber keine Reaktion“, sagt Silmen. „Wie sollen sich normale Menschen so eine Miete noch leisten können?“

Einen neuen Mietvertrag bekam die Tochter, weil Norbert Silmen den seines Vaters gekündigt hatte. „Ich dachte, ich muss das machen“, sagt er. Das aber ist ein Irrtum: Als Erbe hätte er laut Mietvereinsgeschäftsführer Volker Rastätter den Mietvertrag übernehmen können – ebenso seine Tochter, wenn diese Erbin ist. Allerdings: „Der Vermieter kann ihn ohne



Sauer über den neuen Mietvertrag: Norbert Silmen hat alle Unterlagen gesammelt.

FOTOS: MICHAEL WESTERMANN



Die Wohnung an der Barlachstraße hat früher einmal 262,50 Mark gekostet.

Grund mit der Frist von drei Monaten kündigen.“

Der neue Mietvertrag, der seiner Tochter angeboten wurde, ist jedenfalls wesentlich ungünstiger als der alte seines Vaters, stellte Norbert Silmen fest. Er findet: „In meinen

Augen ist das fast schon moderne Sklaverei.“ Denn den Mietern werde es generell schwer gemacht. „Kleinstreparaturen werden auf den Mieter abgewälzt, statt dass er wie früher den Hausmeister rufen kann.“ Zudem hätte sei-

## Drastische Erhöhung nur in Ausnahmefällen

Bei Neuvermietungen muss sich die Miete am Mietspiegel orientieren. Die Mietpreisbremse besagt, dass sie grundsätzlich nicht mehr als zehn Prozent über dem Mietspiegelniveau liegen darf, erklärt Rudolf Stürzer, der Vorsitzende der Interessenvereinigung Haus und Grund München. Es gelten die folgenden Ausnahmen:

- Die Miete war vorher schon höher. Dabei ist es egal, ob ein Eigentümerwechsel stattgefunden hat, denn der neue Eigentümer ist Rechtsnachfolger.
- Die Wohnung wurde umfassend saniert (mindestens 500 Euro pro Quadratmeter) und das innerhalb der vergangenen drei Jahre.
- Die Wohnung wurde nach 2014 fertiggestellt. Stürzer: „Macht der Vermieter eine dieser Ausnahmen geltend, muss das so auch im Mietvertrag stehen.“ SVS

ne Tochter, die bei ihrem Job in einer Steuerkanzlei an sich gut verdient, doppelt Sicherheit leisten sollen: Neben einer Kautions habe die Allianz eine Bürgschaft des Vaters verlangt. Der umfangreiche Mietvertrag enthalte diverse

Klauseln und Regelungen.

Der Mietvertrag seines Vaters hatte dagegen genau vier Seiten. Die Miete betrug 1959 monatlich 262,50 Mark. „In all den Jahren bis heute ist die Wohnung nie wirklich saniert oder modernisiert wor-

den, insofern ist der immense Preisanstieg nicht zu rechtfertigen“, sagt Silmen.

Zwar handelt es sich um eine gute Lage, dennoch ist laut städtischem Mietspiegel von 2017 eine Kaltmiete von 8,03 Euro angemessen. Gibt man auf dem Berechnungsportal der Stadt München die Daten zu Haus, Lage und Ausstattung der Wohnung ein, die die Allianz in ihrem Schreiben 2017 aufführt, kommt man nach dem Mietspiegel von 2019 zu einer ortsüblichen Kaltmiete von 8,42 Euro, insgesamt also 665,18 Euro. Nach den Regeln der Mietpreisbremse darf bei einer Neuvermietung die Miete nicht mehr als zehn Prozent darüberliegen.

Unsere Zeitung fragte bei der Allianz nach, wieso in dem neuen Mietvertrag dann eine Kaltmiete von 1152 Euro steht. Als Antwort erreichte uns folgender Satz: „Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir die Verträge mit unseren Mietern nicht kommentieren.“ Volker Rastätter vom Mieterverein dagegen hat eine klare Meinung: „Nachdem die Miete in diesem Fall wohl gut 50 Prozent über der laut Mietpreisbremse erlaubten Miete liegt, stellt sich die Frage nach der Gesetzestreue dieses Großvermieters.“

Norbert Silmens Tochter will die Wohnung nun gar nicht mehr. „Gleich zu Beginn einen Streit anzufangen und die Mietpreisbremse geltend zu machen, das würde uns zu viel Nerven kosten“, sagt Silmen. Er muss sich jetzt erst und die Beisetzung seines Vaters kümmern und mit der Trauer fertig werden.