

„Absurde Folgen für Vermieter“

Der Eigentümerverband „Haus und Grund“ klagt gegen neue städtische Satzung. Die soll Luxusbauten verhindern

Von Emily Engels

Sie soll den Bau von Luxusimmobilien verhindern und bezahlbaren Wohnraum in der Stadt erhalten: die verschärfte Zweckentfremdungssatzung, die am 1. Januar in Kraft getreten ist. Sie legt fest, dass Eigentümer, die vermieteten Wohnraum abreißen, diesen künftig auch wieder durch Mietwohnraum ersetzen und ihn zur ortsüblichen Vergleichsmiete anbieten müssen. Die Wohnung darf nur noch fünf Prozent über dem örtlichen Mietspiegel liegen.

Gegen diese Regelung hat jetzt der Eigentümerverband Haus und Grund beim Bayerischen Verfassungsgerichtshof Klage eingereicht. Kommunale Zweckentfremdungssatzungen seien zwar „ein legitimes und von der Rechtsprechung anerkanntes Instrumentarium zum Erhalt von Wohnraum, allerdings dürfen die Städte sich nicht anmaßen, Eingriffe in das Mietrecht vorzunehmen“, sagt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus und Grund. In der Neufassung der Zweckentfremdungssatzung sei das aber geschehen.

Er nennt ein Beispiel: Reißt eine Eigentümergemeinschaft ein über 50 Jahre altes Wohn-



Rudolf Stürzer. Foto: Haus&Grund

haus ab und baut ein neues, erteilt das Sozialreferat die Genehmigung nur unter der Auflage, dass die Mieten für den Ersatzwohnraum um maximal fünf Prozent über dem Münchner Mietspiegel liegen dürfen.

Heißt: Die Miete für den Ersatzwohnraum darf bei einer 70-Quadratmeter-Wohnung in guter Lage maximal 11,82 Euro pro Quadratmeter betragen. Dagegen beträgt die durchschnittliche Erstbezugsmiete laut städtischem Wohnungsmarktbarometer 20,37 Euro pro Quadratmeter.

Die Folgen seien laut Stürzer „absurd“: Lag die Miete für die alten Wohnungen um zehn Prozent über dem Mietspiegel, darf sie für die neu errichteten Wohnungen nur noch um fünf Prozent darüber liegen. Stürzer: „Die Mieten für die neuen Wohnungen müssen also niedriger sein als die für die alten.“

Sozialreferentin Dorothee Schiwy (SPD) hält das Rechenbeispiel für falsch. Zu- und Abschlagsmerkmale, die im Mietspiegel vorgesehen sind, wür-



Beatrix Zurek. Foto: dpa

den bei seiner Rechnung völlig unbeachtet bleiben.

Stürzer ist davon überzeugt: „Weder Städte noch Bundesländer sind befugt, mietrechtliche Regelungen zu erlassen.“

Beatrix Zurek (SPD), Chefin vom Mieterverein München, hält Stürzers Argumentation für falsch. Es handele sich um eine öffentlich-rechtliche Regelung, die hier getroffen wurde. „Die Stadt begrenzt öffentlich-rechtlich die Miethöhe“, erklärt Zurek. In einer Stadt, in der Wohnraum so knapp sei, müsse eine Kommune eben „alle rechtlichen Möglichkeiten ausschöpfen“, findet sie.

Für Schiwy ist die Klage ein weiterer Beleg dafür, „dass Haus und Grund die Sorgen und Nöte der Münchner Mieter ignoriert“. Und Bürgermeisterin Verena Dietl (SPD) sagt: „Es hat schon fast Tradition, dass Haus und Grund gegen jede Maßnahme vor Gericht zieht, mit der die Stadt den völlig ungebremsten Anstieg der Mieten aufhalten will.“