

Drama um einen fairen Vermieter

Ärger wegen zu günstiger Mieten – das gibt es. So absurd es auch klingt, genau aus diesem Grund hat ein Vermieter in der Maxvorstadt seine Immobilie verkauft. Die Mieter fürchten jetzt um ihre Zukunft.

VON PHILLIP PLESCH

Die Mieter in einem Wohnkomplex in der Maxvorstadt haben Angst. Angst davor, dass sie sich bald neue Wohnungen suchen müssen, da sie sich die Miete nicht mehr leisten können. Und zwar, weil ihr Vermieter über Jahre zu wenig Miete verlangt haben soll.

„Das ist einfach nur unfair“, schimpft Lukas Johannes Garbellotti (30), einer der Anwohner. Er fragt sich: „Warum werden auf der einen Seite in München günstige Mieten gefordert und diese zugleich von einem Gesetz verhindert?“ Wer zu wenig Miete verlangt, bekommt Ärger vom Finanzamt. So besagt es das Steuergesetzbuch. Nach Paragraf 21, Absatz 2 muss die Miete mindestens 50 Prozent des ortsüblichen Mietniveaus betragen (bis Ende 2020 waren es sogar 66 Prozent). Ansonsten kann der Vermieter die Werbungskosten wie etwa Reparaturen und Abschreibungen nur anteilig abrechnen.

Garbellotti rechnet vor: Für seine 21,5 Quadratmeter große Wohnung bezahlt der Unternehmer – er wohnt erst seit zehn Jahren im Haus – 430 Euro warm im Monat, also 20 Euro pro Quadratmeter.



Kämpft gegen Ungerechtigkeit: Mieter Lukas Johannes Garbellotti vor dem Haus in der Maxvorstadt

F.: JENS HARTMANN



Rudolf Stürzer

Der Haus-und-Grund-Chef findet, dass faire Vermieter nicht bestraft werden sollten.

Andere Mieter, die schon länger in dem Haus wohnen, würden noch viel weniger bezahlen. Zum Vergleich: Laut Wohnungsmarktbarometer 2020 lag die Kalt(!)miete in der Maxvorstadt für vergleichbare Apartments durchschnittlich bei 26,51 Euro pro Quadratmeter.

Doch mit der relativ günstigen Miete ist bald Schluss. Denn Anfang des Jahres hat der Vermieter Post vom Fi-

nanzamt bekommen. Er habe keine Gewinnabsicht und müsse teuer vermieten, ansonsten sei das Liebhaberei. Ihm drohten wohl hohe Steuernachzahlungen.

Kein Einzelfall. „Die Fälle nehmen deutlich zu“, sagt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus und Grund. Ursprünglich wurde der Paragraf im Steuergesetzbuch für Gefälligkeitsmieten zwischen Verwandten geschaf-

fen, aber immer mehr Fremdmietverhältnisse fallen darunter, da die Mieten insgesamt gestiegen sind. Wer da nicht mitgeht, fällt plötzlich unter die Grenze – „und fällt aus allen Wolken, wenn sich das Finanzamt meldet“, sagt Rechtsanwalt Stürzer.

Er ordnet ein: „Für viele private Vermieter, die sozial handeln – und das sind mehr, als man meint – ist es ein Dilemma.“ Entweder sie müs-

sen die Mieten erhöhen oder selbst draufzahlen. Zudem kritisiert Stürzer, dass das Finanzamt offensichtlich einen eigenen Mietpiegel ermittelt, der aber nicht veröffentlicht werde. Der Haus-und-Grund-Chef fordert: „Der Paragraf muss weg.“

Dem Vermieter von zwei Wohnblöcken und einem Hinterhaus mit insgesamt 35 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten in der Maxvorstadt aus dem Jahr 1958 wurde es schließlich zu viel, berichten Mieter. Er verkaufte die Immobilien. Per Post wurden die Hausbewohner darüber informiert. Der Vermieter wollte sich auf Anfrage unserer Zeitung zu dem ganzen Ärger nicht weiter äußern.

Wie es nun weitergeht, weiß Garbellotti nicht. Eines scheint aber klar: Die günstige Miete ist Geschichte. Manche Anwohner schauen sich prophylaktisch nach neuen Wohnungen um. Sie befürchten, es sich hier bald nicht mehr leisten zu können. In den Häusern wohnen nämlich Menschen aus verschiedenen Nationen und Gesellschaftsschichten. Eine richtige Gemeinschaft, wie Garbellotti berichtet.

Die meisten Mieter leben schon viele Jahre in der Wohnanlage, Garbellotti selbst erst seit 2011. Hofflohmärkte, gemeinsame Feste, zusammen kochen – all das gehöre mit dazu. Es habe sich sogar eine Segelgruppe gebildet, die regelmäßig zum Ammersee fahre, erzählt der Unternehmer. Dieses menschliche Miteinander könnte schon bald Geschichte sein.