

Maxvorstadt: Warum dieses Haus verkauft werden musste

Das Drama um einen fairen Vermieter



Die Mieter in einem Wohnhaus 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 das, weil ihr Vermieter über Jahre zu wenig Miete verlangt haben soll. Klingt absurd, ist aber so.

„Das ist einfach nur unfair“, schimpft Lukas Johannes Garbellotti (30), einer der Mieter. Er fragt sich: „Warum werden auf einer Seite in München günstige Mieten gefordert und andererseits wird die Umsetzung vom Gesetz verhindert?“

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. Andere langjährige Mieter würden noch viel weniger bezahlen. Zum Vergleich: Laut Wohnungsmarktbareometer 2020 lag die Kaltmiete in der Maxvorstadt für ähnlich kleine 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 Finanz-

amt bekommen. Er habe keine Gewinnabsicht und müsse teurer vermieten, ansonsten sei das Liebhaberei. Ihm drohten wohl hohe Steuernachzahlungen. Grund ist Paragraph 21, Absatz 2 des Einkommenssteuergesetzes (siehe Kasten).

Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus und Grund München, ordnet ein: „Für viele private Vermieter, die sozial handeln – und das sind mehr als man meint – ist es ein Dilemma.“ Wer weniger als 50 Prozent des ortsüblichen Mietspiegels verlangt, kann

seine Werbungskosten wie Reparaturen und Abschreibungen nur noch anteilig abrechnen. Sprich: Er müsste für faire Mieten draufzahlen. Zudem kritisiert Stürzer, dass das Finanzamt offensichtlich einen eigenen Mietpiegel habe, der nicht veröffentlicht werde.

Dem Vermieter von zwei Wohnblöcken und einem Hinterhaus mit insgesamt 35 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten in der Max-

Mieter Lukas Johannes Garbellotti vor dem Wohnhaus in der Maxvorstadt
Fotos: J. Hartmann, S. Jantz



Kein Einzelfall, sagt Rudolf Stürzer von Haus und Grund



Auch sie verlangten zu wenig Miete: Der tz-Bericht vom Dienstag, 5. Oktober

vorstadt wurde es letztlich zu viel, berichten Mieter. Er verkaufte die Immobilien. Per Post wurden die Anwohner über den Verkauf informiert.

Der Vermieter wollte sich zu dem ganzen Ärger nicht weiter äußern.

Viele Bewohner schauen sich jetzt nach neuen Bleiben um – aus Angst vor Mieterhöhungen. In den Häusern wohnen Menschen aus allen Gesellschaftsschichten. Eine richtige bunte Gemeinschaft, wie Garbellotti erzählt. Die könnte bald ein Ende haben.

P. PLESCH

Das hat es mit dem Gesetz auf sich

Wer zu wenig Miete verlangt, kriegt Ärger mit dem Finanzamt. So besagt es das Steuergesetzbuch. Nach Paragraph 21, Absatz 2 muss die Miete mindestens 50 Prozent des ortsüblichen Mietspiegels betragen (bis Ende 2020 waren es sogar 66 Prozent). Ansonsten kann der Vermieter die Werbungskosten nur anteilig abrechnen. Und das wird teuer. „Die Fälle nehmen deutlich zu“, sagt Rudolf Stürzer von Haus und Grund. Ursprünglich wurde der Paragraph für Gefälligkeitsmieten zwischen Verwandten geschaffen, 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 Stürzer. Er fordert: „Der Paragraph muss weg.“