

Abriss des Wohnhauses

Gewiss, ist es nicht der Normalfall: Ein Mietwohnungshaus, ein Mittelgebäude in Haidhausen, von einigen Mietparteien bereits seit Jahrzehnten bewohnt, soll abgerissen werden.

Die Ankündigung ist ein Schock, denn die Wohnung, das Dach über dem Kopf und der Bezugspunkt teils langjähriger sozialer Bezüge, steht von einem auf den anderen Tag zur Disposition. Die vorhandenen Regelwerke wie Erhaltungssatzungen oder die Zweckentfremdungsverordnung leisten keinen Schutz für betroffene Mieterinnen und Mieter. Was ist zu tun?

Das Haus in Haidhausen besteht aus einem Vorder-, einem Mittel- und einem Rückgebäude. Vorder- und Mittelgebäude sind jeweils von mehreren Mietparteien bewohnt, teilweise wohnen die Mieterinnen und Mieter schon sehr lange dort.

Ende September des vergangenen Jahres erhielten die Mieterinnen und Mieter des Anwesens davon Kenntnis, dass das Anwesen eine neue Eigentümerin, eine GmbH, hat. Eine Mieterin erinnert sich: „Wir im Hinterhaus wurden schon beim Kennenlerngespräch mit dem Abriss konfrontiert.“ Die im Auftrag der Eigentümerin tätige Hausverwaltung stellte nach Erinnerung der Mieterin den Abriss des Mittelgebäudes und die Bestandssanierung des Vordergebäudes als „alternativlos“ dar.

Mit der Abrissankündigung und dem damit drohenden Verlust der gemieteten Wohnung ist die bislang gewohnte persönliche Sicherheit dahin. Schließlich geht es um sehr viel, denn die Wohnung ist mehr als der persönliche Schutzraum und Rückzugsort. Sie ist Ausgangspunkt aller sozialen Kontakte, von der Organisation des Alltagslebens bis hin zu Bekanntschaften und Freundschaften. Zu der Sorge des drohenden Verlusts dieser Strukturen des Alltags gesellt sich die bange Frage, wie es denn weitergeht? Wo finde ich künftig ein Unterkommen? Finde ich angesichts der katastrophalen Lage auf dem Münchner Mietwohnungsmarkt überhaupt eine freie Wohnung? Kann ich mir diese leisten? Im Januar dieses Jahres erhielt die Mieterin schriftlich die Ankündigung von Sanierungsmaßnahmen gemäß der EU-Gebäuderichtlinie, die „beginnd im Frühjahr 2028“ eingeplant



selen. Also kein Abriss? Ende Juli lag dem Planungsausschuss des Au-Haidhauser Bezirksausschusses eine Bauvoranfrage auf dem Tisch, mit der die Eigentümerin über ein beauftragtes Architekturbüro Auskunft über die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit für einen Neubau nach Abriss des Bestandsgebäudes einholen will.

Die Rechtslage – öffentliches Recht

Das Anwesen liegt im Gebiet der Erhaltungssatzung Haidhausen. Zusätzlich gilt die Münchner „Wohnraumzweckentfremdungssatzung (ZeS)“, die den Abriss eines Wohngebäudes als einen Unterfall der Zweckentfremdung betrachtet. Rein rechtlich betrachtet muss die Behörde unter bestimmten Bedingungen den Abriss genehmigen. Zu diesen Bedingungen gehört die Pflicht des Eigentümers nachzuweisen, dass ihm Erhalt und Sanierung des bestehenden Mietwohnungshauses aus wirtschaftlichen Gründen nicht weiter zuzumuten ist. Paragraph 7 der Zweckentfremdungssatzung gestattet den Abriss eines Hauses unter der Bedingung, dass der Eigentümer Ersatzwohnraum errichtet. Nach Mitteilung des städtischen Sozialreferats verlangt eine städtische Richtlinie als weitere Bedingung, wenn das Haus – wie im vorliegenden Fall – im Gebiet einer Erhaltungssatzung liegt, dass der „zu erstellende Ersatzwohnraum ...

im allgemein üblichen Standard von Wohnraum und im selben Erhaltungssatzungsgebiet errichtet wird.“

Das liest sich auf den ersten Blick so, als ob die Dinge gut im Sinne der betroffenen Mietparteien geregelt sind, so es wie der verständige Mensch erwartet und davon ausgeht, dass eine Satzung, die zum Milieuschutz die Verdrängung der „Altmieterrinnen und Altmietler“ aus einem Quartier verhindern will, dies auch zu Gunsten der betroffenen Mieterinnen und Mieter konkret umsetzt.

Doch dieser konkrete Schutz der Interessen betroffener Mietparteien taucht mit keinem Wort in den Regelwerken auf. Das Münchner Sozialreferat, danach gefragt, ob der Hauseigentümer den Mieterinnen und Mietern, die wegen des Abrisses ihre bisherige Wohnung verlieren, den geforderten Ersatzwohnraum anbieten muss, bringt es auf den Punkt: „Dies kann der Fall sein, muss aber nicht. Die Verwaltung hat hierzu gegenüber dem Eigentümer/Vermieter keine Befugnis zu einer ‚Anordnung‘ oder ‚Verpflichtung‘, da das Erhaltungssatzungsrecht ein städtebauliches Instrument ist.“ Anders ausgedrückt: Der bezweckte Milieuschutz innerhalb des Erhaltungssatzungsgebiets kommt faktisch nicht zur Wirkung, denn die Erhaltungssatzung sorgt mitnichten dafür, die Mieterinnen und Mieter, die doch das „Milieu“ bilden, vor Verdrängung zu schützen.

Instandhaltung – eine der Hauptpflichten des Hauseigentümers – Mietrecht

Nach Auskunft des Vereins „Haus + Grund München“ ist „der Vermieter verpflichtet, die Mietsache einschließlich aller mitvermieteten Anlagen (z. B. sanitäre Anlagen) und Einrichtungen (z. B. Einbauküche) auf seine Kosten in vertragsgemäßen Zustand zu erhalten, d.h. die dazu erforderlichen Reparatur- und Instandhaltungen auf seine Kosten ausführen zu lassen.“ Anders gesagt: Der Mieter bezahlt diese Kosten mit seiner monatlichen Miete. Hauseigentümer wiederum bilden dafür eine Instandhaltungsrücklage. „Grundsätzlich sollte die Instandhaltungsrücklage € 1 bis € 2 pro Monat und m²-Wohnfläche betragen. ... Höher können die Instandhaltungskosten sein insbesondere bei Wohnungen mit sogenanntem Instandhaltungstau, das heißt an denen über einen langen Zeitraum Reparaturen und Instandhaltungen vernachlässigt worden sind.“

Es ist davon auszugehen, dass ein Vermieter erwartbare Instandhaltungskosten wie andere Kostenfaktoren auch, etwa Finanzierungskosten wie Kreditzinsen, in die Festlegung der Mithöhe einbezieht. Das ist nachvollziehbar, denn alle anfallenden unvermeidlichen finanziellen Belastungen sind grundsätzlich Teil der Miete und vom Vermieter in dieser einzukalkulieren. Im Gegenschluss ist festzuhalten, dass Mieterinnen und Mieter, wie bereits erwähnt, die Instandhaltung mit ihrer Miete bezahlen.

Betriebswirtschaftlich betrachtet, kann ein Haus bei unterlassener Instandhaltung an den Punkt geraten, dass sich Abriss und Neubau aus wirtschaftlichen Gründen rentierlicher rechnen als eine Instandhaltung.

In aller Regel steuert ein Haus in diese für Mieterinnen und Mieter bedenkliche Lage, wenn über einen längeren Zeitraum Instandhaltungsarbeiten unterblieben sind. Andererseits wohnen die langjährigen Mieter zu einer vergleichsweise moderaten Miete. Damit gerät das Haus in aller Regel in eine Kostenfalle, denn die erwirtschafteten Mieten sichern keine auskömmliche Bewirtschaftung des Hauses mehr, geschweige denn, dass mit den Mieteinnahmen der bestehende Instandhaltungstau finanziert werden kann. Was können Mieterinnen und Mieter

im Fall beobachteter Vernachlässigung der Instandhaltung unternehmen? Die Mieterschaft sollte den Vermieter darauf ansprechen – aus Gründen der Dokumentation am besten schriftlich –, auch wenn sie den Hauseigentümer nicht immer auch zum Handeln zwingen können. Zumindest können sie mit einer derartigen Dokumentation die Behauptung des Vermieters, das Haus nicht mehr auskömmlich bewirtschaften zu können, in Zweifel ziehen.

Das gegenständliche Anwesen ist vor etwa einem Jahr in neues Eigentum übergegangen. Man muss davon ausgehen, dass sich die neue Eigentümerin vor Unterschrift unter den Kaufvertrag eingehend mit dem baulichen Zustand der Gebäude befasst hat. Im Januar dieses Jahres hatte die beauftragte Hausverwaltung schriftlich einen Wohnungsbesuch angekündigt, wie eine Mieterin berichtete. In dem Schreiben teilte die Hausverwaltung mit, dass „gemäß Gebäudeenergiegesetz ... bis 2030 alle Gebäude, die nicht den Standards der EU-Gebäuderichtlinie (EBPD) entsprechen, saniert werden“ müssen. „Vor diesem Hintergrund haben wir beginnend im Frühjahr 2028 eine entsprechende umfangreiche Maßnahme eingeplant“, so weiter im Schreiben der Hausverwaltung.

Wenige Monate nach dieser Ankündigung soll nun alles ganz anders vorstattengehen: Mittel- und Rückgebäude des Anwesens sollen laut Bauvoranfrage, die dem Unterausschuss Planung des Bezirksausschusses Au-Haidhausen im Juli zur Beratung vorlag, abgerissen werden.

Was können die betroffenen Mietparteien tun?

Haben die städtischen Behörden den Abriss genehmigt, kann der Vermieter gegenüber den Mietparteien grundsätzlich eine Kündigung wegen „Verhinderung einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung“ aussprechen (vgl. § 573 Abs. 2 Ziffer 3 BGB sog. „Verwertungskündigung“ bzw. im Falle des Abrisses „Abrisskündigung“).

Die Mieterin oder der Mieter ihrerseits können dagegen Widerspruch einlegen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses eine besondere Härte für sich selbst persönlich oder ein Mitglied des Haushalts bedeutet. Diese Härte kann in hohem Alter oder einer

Krankheit begründet liegen. Eine besondere Härte liegt auch dann vor, wenn „angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann“ (vgl. § 574 BGB).

Wie bereits weiter oben ausgeführt, empfiehlt sich gegebenenfalls eine Dokumentation des allmählichen Verfalls eines Hauses und der unterbliebenen Instandhaltungsarbeiten. Sobald die Mieterschaft etwas von bestehenden Abrissüberlegungen oder gar konkreten Planungen erfährt – hierzu ist eine gute Vernetzung der Mieterinnen und Mieter untereinander sehr nützlich –, sollten sich die Mietparteien zu einer Mietergemeinschaft zusammenschließen. Hilfreich ist zu erfahren, mit dem Problem nicht alleine dazustehen. Der Austausch mit ebenfalls Betroffenen stärkt und macht es einfacher, eine solche Situation, Abriss des „eigenen“ Hauses und die damit verbundene Ungewissheit und daraus erwachsenden Sorgen und Ängste besser zu meistern. Die Bildung einer Mietergemeinschaft steigert den Einfluss auf politischer Ebene.

Dazu sollte die Mietergemeinschaft alsbald Kontakt zur örtlichen politischen Vertretung, dem Bezirksausschuss, aufnehmen. Der Bezirksausschuss hat ein Anhörungsrecht gegenüber der Baubehörde. Diese muss ihn vom geplanten Abriss und weiteren geplanten Maßnahmen des Hauseigentümers unterrichten. In den meisten Fällen hat der örtliche Bezirksausschuss einen Fachausschuss für Planungsfragen eingerichtet, der sich eingehend mit der Behördenmitteilung befasst. Wann und wo dieser Fachausschuss tagt – die Sitzungen sind öffentlich wie die des Bezirksausschusses –, ist über die Geschäftsstelle der Bezirksausschüsse zu erfahren. Für die Ausschussmitglieder sind alle Details von Bedeutung, die nur die Mieterinnen und Mieter mit ihrem Wissen weitergeben können. Diese Details können in die Stellungnahme des Fachausschusses einfließen, die das Plenum, der Bezirksausschuss, in aller Regel per Beschluss übernimmt und anschließend der Baubehörde zukommen lässt.

Fachliche Beratung einholen!

Von großer Bedeutung ist, sich über die individuellen Mieterrechte zu informieren, um die persönliche Strategie

und Gegenwehr zu beraten und zu organisieren. Dazu wird es in jedem Fall ratsam sein, mietrechtliche Beratung bei einem örtlichen Mieterverein wie „MIETER HELFEN MIETERN“ einzuholen.

Ein rechtliches und politisches Manko – Grundrecht auf Wohnen

Im Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland ist ein Grundrecht auf Wohnen bis heute leider nicht ausdrücklich geregelt. Üblicherweise wird das (Grund-) Recht auf Wohnen aus dem Schutz der Menschenwürde (Art. 1 GG) i.V.m. der Sozialstaatsgarantie (Art. 20 GG) abgeleitet.

Die Bayerische Verfassung regelt in Artikel 106 Absatz 1: „Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung.“ Erklärend steht dazu im Text, diese verfassungsrechtliche Regelung verleiht „weder ein persönliches Recht noch ein Grundrecht“.

Eine explizite Regelung des (individuell einklagbaren) Grundrechts auf Wohnen im Grundgesetz und ggf. auch Länderverfassungen ist lange überfällig. Jedoch fanden bisherige

Versuche zu einer expliziten Regelung im Grundgesetz leider nicht die erforderlichen Mehrheiten im Bundestag.

Solange dies nicht erfolgt, ist zu verlangen, dass der „einfache“ Gesetzgeber und die Rechtsprechung im Rahmen ihrer Möglichkeiten diesen – zumindest in Bayern und anderen Länderverfassungen – verfassungsrechtlich formulierten Anspruch zumindest so interpretieren, dass die individuellen Schutzrechte von Mieterinnen und Mietern deutlich gestärkt werden, besonders auch im Falle eines Abrisses und Verlusts der gemieteten Wohnung.

Sowohl im Grundgesetz sind neben der Garantie des Eigentums Regelungen zur Sozialpflichtigkeit des Eigentums enthalten (Art. 20 Abs. 2 GG: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“, Artikel 103 Abs. 2 der Bayerischen Verfassung: „Eigentumsordnung und Eigentumsgebrauch haben auch dem Gemeinwohl zu dienen.“

Verfassungsrechtler machen stets darauf aufmerksam, dass eine Ver-

fassung nicht lediglich ein schön formuliertes Regelkonvolut ist, sondern Wirkung auf konkrete Regelungen zu nehmen hat. So schrieb z.B. Prof. Dr. Rudolf Weber-Fas, Bundesrichter a.D. und Ordinarius für Öffentliches Recht und Staatslehre an der Universität Mannheim im „Wörterbuch zum Grundgesetz“ unter dem Stichwort „Sozialbindung“: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen (Art. 14 II). ...Ein für die Sozialpflichtigkeit besonders kennzeichnender Bereich mit entsprechend weitem Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers ist das Wohnungsmietrecht.“¹

Besonders im Falle des Verlusts der Wohnung mit Abriss des bislang bewohnten Mietshauses lassen Schutzbestimmungen zu Gunsten der Mieterinnen und Mieter sehr zu wünschen übrig. Es ist an der Zeit, Druck auf die herrschende Politik und Herrin der Gesetzgebung auszuüben, dass sich hier etwas zum Besseren ändert.

Andreas Bohl

¹ Rudolf Weber-Fas: Wörterbuch zum Grundgesetz. Stuttgart 1993, S. 288