

Von Sebastian Krass

Es klingt nach einem verlockenden Angebot für Menschen, die das nötige Geld parat haben und die in zwei, drei Jahren gern in eine Wohnung in bester Münchner Lage ziehen möchten: Isarvorstadt, Thalkirchner Straße 80, direkt gegenüber dem Alten Südfriedhof. Da gibt es zum Beispiel die „Gartenpalais Wohnung ‚Fresia‘ – zwei Zimmer und Kamin möglich – Fitness & Sauna“, so heißt es in der Überschrift eines Inserats auf Immoscout. 44,4 Quadratmeter für 449 000 Euro, also 10 100 Euro pro Quadratmeter. Ein Clou aus Verkäufersicht: „Vermietet bis 2027“, auch das steht in großen fetten Buchstaben über der Anzeige. Weiter unten bei „Sonstiges“ findet sich das noch einmal ausgeführt: „Der Mieterschutz gegen Kündigung aufgrund von Eigenbedarf läuft im November 2027 aus (10 Jahresfrist).“

Und noch zwei weitere vermietete Wohnungen vermarktet der Verkäufer mit der angeblichen Kündigungsoption im Jahr 2027. Die Preise liegen hier bei 9600 und 11 500 Euro pro Quadratmeter.

Dass diese Wohnungen noch vermietet und nicht saniert sind, erklärt auch die – für das Marktniveau in dieser Gegend – moderaten Preise. Andere bezugsfertige und luxussanierte Wohnungen im selben Anwesen stehen für 13 000 oder 17 000 Euro pro Quadratmeter zum Verkauf.

Über Jahre leisteten Mieter den Investoren Widerstand

Nur, stimmt das mit dem in zwei Jahren auslaufenden Kündigungsschutz überhaupt? Wahrscheinlich nicht, zumindest wenn man zwei großen Interessenvertretungen auf dem Münchner Wohnungsmarkt glaubt: dem Mieterverein und seinem Widerpart, dem Eigentümer- und Vermieterverband Haus und Grund.

Aus Sicht von Monika Schmid-Balzert, stellvertretende Geschäftsführerin beim Mieterverein, ist es ein klarer Fall. Die Rechtslage sei nämlich so, dass der zehnjährige Kündigungsschutz erst mit dem Verkauf des derzeitigen Eigentümers, einer Tochterfirma der Pronesta GmbH aus Feldafing, an eine private Partei zu laufen beginne. Schmid-Balzert kennt den Fall Thalkirchner Straße gut, weil sie Mietparteien aus dem Haus seit Jahren anwaltlich vertritt.

Rudolf Stürzer, der Vorsitzende von Haus und Grund München, äußert sich etwas vorsichtiger, weil er die Details dieser Immobiliengeschichte nicht kennt. Aber wenn man ihn auf das Thema anspricht, verweist er sofort auf ein noch recht frisches Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) aus dem August 2025, das auf diesen Fall passen dürfte, so sein Eindruck. Es geht bei dem Urteil um die Frage, ab wann nach der Aufteilung eines Mietshauses in Eigentumswohnungen die Zehn-Jahres-Frist zu laufen beginnt.

Im Fall der Thalkirchner Straße 80, einem denkmalgeschützten Altbau mit Vorder- und Rückgebäude aus dem Jahr 1879, geht die Geschichte zurück auf das Jahr

Werbung mit Eigenbedarfskündigung

Bereits 2027 sollen Käufer dreier Wohnungen im „Künstlerhaus“ in der Thalkirchner Straße Mietern kündigen können, heißt es in einem Verkaufsinserat. Doch Experten bezweifeln das.



2017. Damals gehörte die Immobilie der Kiefer & Remberg GmbH und Co. KG. Sie teilte die 24 Wohnungen in Teileigentum auf. Von da an ließen sich die Wohnungen einzeln verkaufen. Diese sogenannte Umwandlung ist ein üblicher Schritt von Investoren, wenn sie Wohngebäude verwerten.

Über Jahre leisteten die Mieterinnen und Mieter, viele davon aus kreativen Berufen, den Umtrieben der Investoren Widerstand. Die Thalkirchner Straße 80 wurde als „Künstlerhaus“ zu einem Symbol für den Kampf um die eigene Wohnung auf dem entfesselten Münchner Immobilienmarkt.

Nachdem Kiefer & Remberg pleite gegangen war, kaufte im Jahr 2022 der Immobilienunternehmer Andreas Bienert, Chef der Pronesta, mit der Tochterfirma T80 GmbH das Anwesen für 22,5 Millionen Euro. Bienert zog eine Luxussanierung durch und begann mit dem Verkauf der einzel-

nen Wohnungen. Die meisten Mieterinnen und Mieter sind über die Jahre ausgezogen. Lediglich drei haben bis heute in ihren, deshalb noch unsanierten, Wohnungen ausgeharrt.

Der Kläger vor dem BGH war davon ausgegangen, dass die zehnjährige Kündigungssperre mit dem Zeitpunkt der Aufteilung in Wohneigentum beginne. Der BGH aber bestätigte die Urteile voriger Instanzen und entschied – vereinfacht gesagt –, dass die Schutzfrist erst dann beginnt, wenn eine private Partei, die selbst eine Kündigung wegen Eigenbedarfs aussprechen kann, die Wohnung übernimmt.

Auch die drei noch mit Altverträgen vermieteten Wohnungen an der Thalkirchner Straße 80 waren seit der Umwandlung in Teileigentum immer in der Hand von GmbHs. Nun, mit dem Einzelverkauf, würden sie an Privatpersonen gehen. „Das ist auch der Schutzzweck der zugrundeliegen-

Drei Wohnungen im „Künstlerhaus“ an der Thalkirchner Straße 80 werden noch von den früheren Mietern bewohnt.

FOTO: STEPHAN RUMPF

den gesetzlichen Norm: Mieter vor Eigenbedarf von Einzeleigentümern zu schützen“, erläutert Schmid-Balzert vom Mieterverein.

Die SZ hat beim Verkäufer der Wohnungen angefragt, worauf die Information mit dem 2027 auslaufenden Kündigungsschutz beruhe, ob das BGH-Urteil auch seine Wohnungen betreffe – und wenn ja, ob er die Inserate ändern werde. Doch Andreas Bienert und seine Pronesta ließen eine am Dienstagvormittag verschickte Mail unbeantwortet. Am Donnerstagnachmittag

standen die Inserate weiter mit den bisherigen Konditionen online.

Aus Sicht des Mietervereins steckt in diesem Fall eine grundsätzliche Bedeutung. „Wir halten es für wichtig, dass die Bedingungen dieses zehnjährigen Kündigungsschutzes den betroffenen Mieterinnen und Mietern bekannt sind – auch damit sie sich gegen nicht gerechtfertigte Kündigungen wehren können“, sagt Schmid-Balzert. Auch Rudolf Stürzer hält das Thema für wichtig, er hat die Mitglieder eigens über das BGH-Urteil informiert.

„Wir beobachten schon seit einiger Zeit eine deutliche Zunahme der Anfragen zur Kündigungssperrfrist“, sagt Stürzer. Er führt das darauf zurück, dass Wohnungen derzeit weniger als Kapitalanlage, also auch mit dauerhaften Mietverträgen, gekauft würden. „Der Markt verlagert sich in Richtung Eigennutzer“, für die eine Kündigung wegen Eigenbedarfs eine Option sei.