



HAUS + GRUND

IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN R

Kappung der Indexmieten - Weiterer Schlag gegen den Neubau

Sondersituation in München

Bundesjustizministerin Stefanie Hubig (SPD) hat einen Gesetzesentwurf zur Kappung von Indexmieterhöhungen angekündigt. Dies hätte fatale Auswirkungen auf den bereits schwer angeschlagenen Mietwohnungsbau. Mit einer Mieterhöhung nach dem amtlichen Lebenshaltungskostenindex wird vom Vermieter lediglich ein Inflationsausgleich geltend gemacht. Der Kaufkraftschwund der Währung, d.h. der vereinnahmten Miete wird damit ausgeglichen. Deshalb führt diese nominale Mieterhöhung nicht zu einer realen Mietsteigerung. Wird wie angekündigt eine Mieterhöhung nach dem Lebenshaltungskostenindex z.B. auf 2% / Jahr begrenzt, obwohl der Index z.B. um 5% gestiegen ist, findet kein vollständiger Inflationsausgleich mehr statt, d.h. dies würde für den Vermieter zu einer realen Minderung der vereinbarten Miete um 3% führen. Fatale Auswirkungen hätte dies vor allem auf den Neubau. In diesem Bereich sind die Mieten zwar deutlich höher als im Bestand; aufgrund der u.a. exorbitant gestiegenen Baupreise aber dennoch knapp kalkuliert, um überhaupt bezahlbar zu sein.

Bauturbo wird konterkariert

Wenn nun der Bauherr nicht einmal mehr einen vollständigen Ausgleich für den Kaufkraftschwund der vereinbarten Miete verlangen darf, wird sich die Wirtschaftlichkeit eines Neubaus noch schlechter darstellen lassen mit der Folge, dass noch mehr potenzielle Investoren Abstand von Neubauten nehmen werden.

Häufigere Mieterhöhungen bei Kappung

Auch im Bestand sind gerade private Vermieter, die meist zu sozialverträglichen Mieten vermieten, darauf angewiesen, zumindest einen Ausgleich für den Kaufkraftschwund verlangen zu dürfen. Hier wird eine Kappung lediglich dazu führen, dass die zahlreichen Vermieter, die bisher über lange Jahre hinweg, oftmals 5, aber auch 10 Jahre lang keine Indexerhöhung geltend gemacht haben, nunmehr - wie es seinerzeit schon bei der Absenkung der Kappungsgrenze der Fall war - regelmäßig und in kürzeren Zeitabständen die Indexerhöhung geltend machen. Eine Kappung wird daher zwar kurzfristig einen dämpfenden Effekt haben. Mittel- und langfristig wird sie zu steigenden Mieten führen.

Sondersituation in München

In München werden wegen der Kompliziertheit und Streitanfälligkeit des Münchner Mietspiegels, nach dem sich Mieterhöhungen ohne Vereinbarung einer Indexmiete bemessen, deutlich häufiger Indexmieten vereinbart als in anderen Großstädten, in denen Mietspiegel von der Stadt einvernehmlich mit Mieter- und Vermietervertretern erstellt werden.

Inzwischen wird bei ca. 2/3 aller Neuverträge in München eine Indexmiete vereinbart. Insgesamt beträgt der Anteil der Indexmieten bei Wohnungen ca. 40%, d.h. bei ca. 240.000 von insgesamt 600.000 Mietwohnungen in München ist eine Indexmiete vereinbart. Die monatlich vom Bayerischen Statistischen Landesamt veröffentlichten Indexzahlen genießen als „amtliche“ Zahlen - im Gegensatz zu den Mietspiegelwerten - hohe Akzeptanz sowohl bei Mietern als auch bei Vermietern. Während Mieterhöhungen, die mit dem Mietspiegel begründet werden, zu den häufigsten Streitpunkten gehören, geben Mieterhöhungen nach dem Lebenshaltungskostenindex praktisch nie Anlass für Auseinandersetzungen. Indexierte Mieten tragen damit erheblich zu einem harmonischen Ablauf von Mietverhältnissen bei. Dies sollte man durch gesetzliche Eingriffe nicht gefährden.

Einseitige Wohnungspolitik

Von Indexmieten, die bei Wohnungen seit der Mietrechtsreform im Jahr 2001 zulässig sind, haben Mieter bis ins Jahr 2021, d.h. 20 Jahre lang profitiert, da in dieser Zeit der Lebenshaltungskostenindex deutlich geringer gestiegen ist als die Mieten. Der damalige Vorschlag eines Zuschlags zu Indexerhöhungen wurde nur belächelt. Jetzt soll genau für den umgekehrten Fall ein Gesetz gemacht werden. Ausgewogene Wohnungspolitik schaut anders aus. In den Wohnungsbauzahlen der nächsten Jahre wird auch dies zum Ausdruck kommen.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

www.hug-m.de
www.szenario8.de/haus-und-grund
Mehr Informationen und interessante Urteile unter www.mein-immostar.de/recht

Energieberatung + Energieausweis

Unsere Energie-Spezialisten bieten unseren Mitgliedern eine kostenlose Beratung zu folgenden Themen:

- Rentiert sich eine Photovoltaikanlage?
- Soll ich auf eine Wärmepumpe umstellen?
- Welche Fördermittel gibt es?
- Wie wirken sich gesetzliche Pflichten (z.B. das Heizungsgesetz) auf mich aus?
- Wie kann ich mein Haus vernünftig ertüchtigen, ohne riesige Investments tätigen zu müssen?

Unsere zertifizierten und erfahrenen Spezialisten nehmen sich für Ihr Anliegen Zeit. Sie wählen zwischen einer Beratung am Standort des Vereins, per Telefon oder digital. Zudem bieten wir die Erstellung von Energieausweisen an.

HAUS + GRUND MÜNCHEN

UND UM HAUS UND WOHNUNG



Baumrecht vor Baurecht

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (VGH) München hat mit Beschluss vom 13.11.2025, Az. 2 CS 25.1851 in einem Eilverfahren die aufschiebende Wirkung der Klage einer Bayerischen Naturschutzvereinigung gegen eine Baugenehmigung angeordnet.

Der Fall:

Ein Investor plante in einem Innenhofgrundstück in Sendling, das mit einem mehrgeschossigen Vordergebäude bebaut ist, im Wege der Nachverdichtung drei sogenannte Townhäuser zu errichten. Die Stadt München hat hierzu bereits im Juni 2023 im Rahmen eines Vorbescheidsverfahrens die vom Investor zur Zulässigkeit seines Bauvorhabens gestellten Fragen positiv beantwortet und einen bestandskräftigen Vorbescheid erlassen. Sie erteilte sodann am 7.3.2025 eine Baugenehmigung für den geplanten Neubau von 3 Stadthäusern im Innenhof des Grundstücks. Im Rahmen der Genehmigung wurde auch die Fällung von Bäumen, die nach der Baumschutzverordnung der Stadt München geschützt waren, erlaubt.

Verbandsklagerecht für Umweltverbände

Eine Naturschutzvereinigung mit Sitz in Miesbach hat gegen die Münchener Baugenehmigung Klage erhoben und im Wege des vorläufigen Rechtsschutzes beantragt, dass die aufschiebende Wirkung der Klage angeordnet wird. Sie wollte so den Bau und die Fällung der Bäume verhindern. Die Vereinigung stützte sich dabei auf das Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) mit dem im Jahre 2006 EU-Vorgaben in nationales Recht umgesetzt wurden. Mit diesem Gesetz wurde den Umweltverbänden die Möglichkeit eingeräumt, gegen Verwaltungsakte vorzugehen, durch die Vorhaben unter Anwendung umweltbezogener Vorschriften des Bundes- oder Landesrechts zugelassen werden. Die Naturschutzvereinigung hat sich hierzu auf die Verletzung der Münchener Baumschutzverordnung berufen. Das Verwaltungsgericht München hat den Antrag der Naturschutzvereinigung durch Beschluss vom 24.09.2025, Az. M 8 SN 25.6279 als unzulässig abgelehnt, da das Verwaltungsgericht die Münchener Baumschutzverordnung nicht als umweltbezogene Norm des Landesrechts, sondern lediglich als städtische Rechtsvorschrift ansah.

Münchener Baumschutzverordnung reicht für Klagerecht

Der VGH München hob diese Entscheidung unter Abkehr von seiner bisherigen Rechtsprechung auf. Er entschied, dass auch kommunalrechtliche Vorschriften – hier die Münchener Baumschutzverordnung – als Rechtsvorschriften des Landesrechts anzusehen sind und ordnete die aufschiebende

Wirkung der Klage an. Der VGH stellte zunächst klar, dass die Naturschutzvereinigung gemäß § 2 Abs. 1 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) antragsbefugt ist. Die Baumschutzverordnung der Stadt München wurde vom VGH im Gegensatz zur ersten Instanz als eine umweltbezogene Rechtsvorschrift anerkannt. Ihr Ziel sei der Schutz des Baumbestands und die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Die Fällung geschützter Bäume dürfe nach der Baumschutzverordnung nur genehmigt werden, wenn ein rechtlicher Anspruch auf das Bauvorhaben bestehe. Das Gericht prüfte daher, ob sich das Bauvorhaben nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Es gelangte dabei zu Ergebnis, dass sich das Bauvorhaben nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, voraussichtlich nicht in die nähere Umgebung einfügen wird. Der Vorbescheid aus dem Jahr 2023, der das Bauvorhaben grundsätzlich positiv bewertete, entfalte keine Bindungswirkung hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche, da diese Frage im Vorbescheidsverfahren nicht ausdrücklich geprüft worden sei, so der VGH.

Entscheidung des VGH nur vorläufig aber Indiz für Hauptsacheverfahren

Die Feststellung des Gerichts, dass sich das Bauvorhaben voraussichtlich nicht in die nähere Umgebung einfüge, dürfte sich auch auf das sogenannte Hauptsacheverfahren auswirken. Zwar kann dieses Verfahren durchaus noch anders ausgehen als das vom VGH entschiedene Verfahren. Allerdings hat der VGH eben schon im Eilverfahren dezidiert Zweifel daran geäußert, dass sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügen würde.

Negatives Signal für Wohnungsneubau

Das Urteil verdeutlicht, dass Bauvorhaben heutzutage nicht nur den vielen baurechtlichen Vorschriften entsprechen müssen. Vielmehr müssen verstärkt auch umweltrechtliche Aspekte, etwa der Baumschutz berücksichtigt werden. Dem dringend benötigten Wohnungsneubau, der in Großstädten vielfach nur durch eine Nachverdichtung erfolgen kann, dürfte diese Entwicklung jedenfalls nicht dienen. Allein durch den jährlichen Zuzug benötigt München aber dringend neue Wohnungen. Die vielen Bauvorschriften, hohe Grundstückspreise und Baukosten sowie die hohen Kreditzinsen haben den Wohnungsneubau praktisch jetzt schon zum Erliegen gebracht. Um den unstreitigen, hohen Wohnungsbedarf zu decken, braucht es nun endlich weitreichendere Reformen zur Vereinfachung von Bau-, Planungs- und Umweltvorschriften, aber auch weiteren Bürokratieabbau und steuerliche Anreize für Bauherren. Sonst wird das wieder kein Bauturbo, sondern wie bei der Mietprelsbremse eine weitere Hemmvorrichtung und damit eine endgültige „Neubaubremse“.

Rechtsanwalt Georg Hopfensperger,
Stellvertretender Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN



UNSER TEAM

Reihe vorne: RAin Kathrin Gerber^{*1*}, RAin Florentina Mantscheff^{*3*}, Eva Stürzer, RAin Katharina Röbler, RAin Claudia Finsterlin^{*1*}, RAin Ariane Schlegel^{*3*}, stellvert. Vorsitzender RA Georg Hopfensperger^{*3*}, Vorsitzender RA Rudolf Stürzer, Christina Schenker, Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer, Carmen Rojas-Schwartz, Elisabeth Karner, Maria Martins, Ruzica Milicevic.

Reihe mitte: Nikolaus Ziegelmayer, RA Simon Koch, RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke, Katharina Lazovic, RA Dr. Benjamin Merkel, RAin Astrid Congiu-Wehle^{*2*}, StB Andreas Hopfgartner^{*1*}, RA Martin Seydel, RA Harald Spöth^{*3*}, Karina Popescu

Reihe hinten: RA Alexander Schulze-Schönher^{*3*}, RA Martin Sauer^{*3*}, StBIn/WPin Regine Funke-Lachotzki, Dipl.-Ing. Andreas Heisler^{*6*}, RA Julian Cato Mantscheff^{*3*}, Dipl.- Arch. Eth Andrea Lange^{*8*}, RAin/StBin Agnes Fischl^{*4*}, RAin Andrea Nasemann, RA Detlef L. Sterns, RA Bernhard Stocker, RA Heiko Wagener^{*5*}, Sabine Grasarevic, Nicole Schneider, RAin Martina Westner, Kathrin Passarge, RA Nicolai Utz^{*4*}.

^{*1*} Fachanwältin für Steuerrecht, ^{*2*} Fachanwältin für Familien- und Steuerrecht, ^{*3*} Fachanwalt/-anwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,

^{*4*} Fachanwalt/-anwältin für Erbrecht, ^{*5*} Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, ^{*6*} Energieberater, ^{*7*} Bauberater, ^{*8*} Architektin