



Gut möglich, dass der Monaco Franze vis-à-vis des Schreibtischs von Georg Hopfensperger gelegentlich zuruft: „A bissel was geht immer!“

## „Der Mietspiegel in München ist weitab von der Realität“

An der Münchner Sonnenstraße sind sie alle: Der Mieterverein München, der 63 000 Mitglieder vertritt, und der Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung, kurz: Haus+Grund München, mit seinen 42 000 Mitgliedern. Jede Woche zählen die derzeit 25 Anwälte des Verbands 1000 Rechtsberatungen. Bei vielen davon geht es um die Mietpreisbremse, die zwar simpel klingt, im Konkreten aber viele Fragen aufwirft. Auch ohne Möblierung. Wir sprachen mit Georg Hopfensperger darüber, warum das so ist und nutzten die Gelegenheit, mit ihm ein paar Münchner Spezialitäten zu vertiefen, mit denen Wohnung Vermieter zu tun haben: Von ernst bis skurril.

Hopfensperger, von Haus aus Fachanwalt für Miet- und Wohneigentumsrecht, ist bereits seit 2004 als Rechtsberater bei Haus+Grund München tätig. 2024 wurde er überdies zum Stellvertreter des Vorsitzenden Rudolf Stürzer gewählt. Im Interview macht er diverse konkrete Vorschläge. Etwa dazu, wie der Münchner Mietspiegel realitätsnäher werden und was mehr Wohnungsbau bringen könnte.

**Der Jurist plädiert dafür, die Mietpreisbremse auf diejenigen Mieter zu beschränken, die höchstens ein Haushaltseinkommen haben, das dem örtlichen Durchschnitt entspricht.** Begründung: „Die Mietpreisbremse ist total ungerecht“, sagt er. „Einer, der in München mietet und 200 000 Euro im Jahr verdient, kann sich genauso auf die Mietpreisbremse berufen wie einer, der bedürftig ist.“ Los geht's.

**Legal-Tech-Dienstleister treiben Beratungsbedarf zur Mietpreisbremse hoch**

**Herr Hopfensperger, mit welchen Themen haben Sie derzeit die meiste Arbeit?**

Wir machen in der Tat nicht nur mietrechtliche Beratung, sondern beraten auch Eigentümer in Wohnungseigentümergeinschaften, Stichwort WEG-Recht. In beiden Bereichen ist der Beratungsbedarf bei uns sehr stark gestiegen. **Das liegt einerseits daran, dass es immer mehr Gesetze gibt.** Im mietrechtlichen Bereich haben wir insbesondere den Dauerbrenner Mietpreisbremse. Da gibt es sehr viel Ärger und auch Beratungsbedarf.

**Woran liegt das? Die Bremse gibt es ja schon seit bald elf Jahren.**

Das liegt einerseits daran, dass es zum Beispiel Legal-Tech- oder Inkasso-Dienstleister gibt, die sich die Forderungen abtreten lassen. Da können Mieter dann relativ entspannt klagen, weil sie kein Prozessrisiko haben. Diese Dienstleister kaufen die Forderungen, klagen sie auf eigene Rechnung ein und kriegen dann 20 Prozent vom erstrittenen Erlös. Daraus ergibt sich für uns auf Eigentümerseite sehr viel Beratungsbedarf. **Mein Eindruck ist, dass die Mietpreisbremse auch immer öfter gezogen wird, weil sich manche Mieter damit ganz gerne eine neue Einkunftsquelle erschließen.** Sogar der Mieterverein München auf der anderen Seite der Sonnenstraße hat



„Wissen Sie, ich verstehe Gesetze, aber wenn ich das Heizungsgesetz durchlese, muss ich es mehrfach lesen, damit ich was verstehe“

inzwischen ein eigenes Inkassounternehmen gegründet, um die Mietpreisbremse durchzusetzen.

#### Viele Vermieter melden Eigenbedarf an, um günstiger zu wohnen

**Wir vertiefen das später noch. Was sind ansonsten die Themen, mit denen Ihre Mitglieder zu Ihnen kommen?**

Wir haben viele Beratungsgespräche zu Kündigungen wegen Zahlungsverzug oder wegen Eigenbedarf. Es gibt viele Eigenbedarfskündigungen, weil Mieter, die bislang eine Wohnung als Kapitalanlage hatten, immer öfter in die eigene Wohnung einziehen wollen. Häufig deswegen, weil sie dort günstiger wohnen können als in ihrer gemieteten Wohnung. **Wir sehen ungebremsen Beratungsbedarf zum Thema Modernisierungen und Umlagen der Kosten dafür.** Das ist inzwischen sehr kompliziert, allein schon wegen der formalen Anforderungen, die brutal hoch sind. Da muss man sehr viel schreiben. **Das Heizungsgesetz, das die jetzige Regierung nun offenbar ändern will, hat zu sehr viel Unsicherheit geführt.** Viele Eigentümer überlegten seit der Einführung 2024, die Heizung vielleicht noch schnell zu erneuern, um nicht unter die strengen Regelungen des Heizungsgesetzes zu fallen. Daraus ergaben sich dann viele Fragen zu den Möglichkeiten, die Miete entsprechend zu erhöhen. Sollte das Gesetz nun tatsächlich geändert werden, könnte das an der Stelle für viele Eigentümer Druck aus der Sache nehmen.

**Was ist mit Mietnomaden?**

Die sind kein großes Thema.

#### Viel Unklarheit bei Modernisierungen wegen „fiktiven Erhaltsanteilen“

Warum gibt es zu Modernisierungen so viele Fragen? Die Umlagemöglichkeiten sind doch mit jährlich 8 Prozent der Investitionssumme und mit einer Mieterhöhungsbremse von 2 bis 3 Euro je

**Quadratmeter binnen sechs Jahren einigermaßen klar geregelt. Oder nicht?**

Eher nicht. Die Gesetze sind schon kompliziert und es kommt immer mehr Rechtsprechung dazu. So können Sie nicht einfach die Investitionskosten für Dämmung oder neue Fenster ansetzen. Sie müssen immer schauen, wie alt das Bauteil ist, das Sie ersetzen wollen. Nehmen wir das Beispiel neue Fenster. Da können Sie nicht einfach jährlich 8 Prozent der Investitionskosten umlegen. **Wenn so ein Fenster eine durchschnittliche Lebensdauer von 40 Jahren hat und Sie ersetzen es schon nach 20 Jahren, können Sie für die Mieterhöhung nur die Hälfte der Kosten ansetzen.** Juristen sprechen da von fiktiven Erhaltsanteilen, die abgezogen werden müssen. Also das, was unterhalb der Schwelle von umfassender Modernisierung als normaler Unterhalt einer Immobilie gilt.

#### „Viele rücken von Modernisierungsplänen ab, weil es sich nicht rechnet“

**Das weiß kein Mensch. Wenn Eigentümer das dann von Ihnen erklärt bekommen ...**

..., rücken viele von ihren Modernisierungsplänen wieder ab, weil es sich nicht rechnet. **Die Modernisierungsfreude geht zumindest auch wegen solcher Rechtsprechung sehr stark zurück.** Das betrifft ebenso Heizungen. Wenn die noch nicht so alt sind, wie ein Gericht die durchschnittliche Lebensdauer einer Heizung einschätzt, fallen die Umlagemöglichkeiten entsprechend bescheidener aus.

**Das heißt, es gibt hierzulande auch deswegen einen Modernisierungstau bei Wohnungen, weil sich solche Investitionen de facto nicht rechnen. Betrifft das auch professionelle Vermieter, die nicht nur eine Wohnung haben, sondern 50 oder 100 oder noch mehr?**

Das betrifft grundsätzlich alle.

„Die Professionellen sehen das mit dem Umlegen der Kosten etwas sportlicher“

#### Die Professionellen wissen da auch nicht Bescheid?

Spätestens sobald sie bei uns waren, schon. Die sehen das mit dem Umlegen der Kosten etwas sportlicher als Private. Allein schon deswegen, weil sie ihre Immobilien laufend instand halten müssen. Das läuft häufig nach klaren internen Vorgaben, wann was instand gesetzt oder modernisiert wird.

Seit Ewigkeiten wird beklagt, die Sanierungsquote in Deutschland sei zu gering. Es müssten 2 bis 3 Prozent statt der bisherigen etwa 0,8 Prozent sein, um allein die im Klimaschutzgesetz formulierten Ziele zu erreichen. So kann das ja nichts werden.

So ist es. Das Einzige, was sich zur Verbesserung der Modernisierungsquote derzeit in der Mache befindet, das ist das vereinfachte Modernisierungsverfahren. Dazu schlug die SPD Anfang Februar vor, den Betrag von 10 000 auf 20 000 Euro zu verdoppeln. Im vereinfachten Verfahren wird dann nur pauschal ein Instandsetzungsanteil abgezogen – ohne Einzelfallbetrachtung.



Die Karte des Mietrechtslandes zeigt etwas verfremdet, in welchen Regionen Vermieter mit besonderem Irrsinn zu tun haben

Zwei Drittel der Mitglieder von Haus+Grund München haben Mehrfamilienhäuser

Wer von Ihren Mitgliedern braucht mehr Beratung: Kapitalanleger, die nur eine Wohnung oder vielleicht auch zwei Wohnungen haben, oder eher die Eigentümer von Mehrfamilienhäusern?

Die Vermieter mit Mehrfamilienhäusern haben naturgemäß etwas mehr Probleme, weil sie mehr Mietverhältnisse haben. Übrigens: Etwa zwei Drittel unserer Mitglieder haben Mehrfamilienhäuser.

Es häufen sich die Einschätzungen im Markt, dass sich Wohnungen als Kapitalanlage längst nicht immer rechnen. Die Zahl

der Vermieter könnte demnach sinken, weil sie ihr Geld lieber anderweitig anlegen. Sie aber haben steigende Mitgliederzahlen. Wie passt das zusammen?

Da sind wir wieder bei den vielen Vorschriften, die permanent geändert werden. Immer dann, wenn es weitere Regulierungen und neue Vorschriften gibt, steigt die Zahl unserer Mitglieder, weil sie Beratungsbedarf haben. Mittlerweile beraten bei uns 25 Rechtsanwälte. Wir haben immer mehr komplizierte Gesetze, sagt Ihnen der Jurist Georg Hopfensperger. Das liegt teilweise daran, dass die Gesetzgebung handwerklich nicht mehr so gut ist, wie es mal war. Das Bürgerliche Gesetzbuch ist ein super Gesetz, aber das Heizungsgesetz ist genau das Gegenteil. Wissen Sie, ich verstehe Gesetze, aber wenn ich das Heizungsgesetz durchlese, muss ich es mehrfach lesen, damit ich was verstehe. Das sind heutzutage Technokratengesetze.

Abgetauchter Mieter zahlt noch zweieinhalb Jahre Miete, ohne es zu merken

Die meisten Themen, um die es bei Haus+Grund München geht, sind ernsthafter und vermutlich unerfreulicher Natur. Gibt es zwischendurch auch mal Skurriles oder Fälle, wo Sie sagen, dass Sie da nie darauf gekommen wären?

Ja, solche Fälle gibt es. Da menscht es schon manchmal sehr. In einem Fall hatte ich mal für ein Mitglied Räumungsklage erhoben, weil seine vermietete Wohnung total verunreinigt war. Wir haben die Räumungsklage gewonnen, die Wohnung wurde durch den Gerichtsvollzieher geräumt und der Mieter war offenbar weg. Also nicht sichtbar. Das Verrückte: Die Miete ging noch zweieinhalb Jahre auf dem Konto des Vermieters ein. Das hat der Mieter offenbar gar nicht bemerkt.

Mieter mit Porsche 911 zahlt alles nach, als er aus dem Knast zurück ist

Erstaunlich.

In einem anderen Fall hatte ein Mitglied neben einer Wohnung auch einen Tiefgaragenstellplatz vermietet. Der Mieter zahlte irgendwann nicht mehr, aber auf dem Stellplatz stand noch viele Jahre ein Porsche 911. Der war irgendwann total verstaubt und keiner wusste, wo der Mieter steckte. Unser Mitglied wollte endlich in die Verwertung gehen, da stand der Mieter plötzlich wieder da. Der war offenbar im Gefängnis oder im Ausland gewesen. Die säumigen Mieten zahlte er alle nach. Am Ende war also alles in Ordnung.

Mieter erfährt erst durch Räumungsklage von persönlichem Drama

Nach ziemlich unruhigen Jahren für den Vermieter.

Stimmt. Noch ein Beispiel: Vor Kurzem hatte ich den Fall einer weiteren Räumungsklage. Für so etwas hat das Bundesverfassungsgericht mögliche gesundheitliche Themen bei Mietern inzwischen sehr hoch gehängt. Macht ein Mieter gesundheitliche Härtegründe geltend und legt ein Attest vor, muss der Richter ein medizinisches Gutachten für



Wenn es bei Tagungen um Mietrechtsfragen geht, ist Hopfensperger in seinem Element – auf Knopfdruck

den Betroffenen einholen. In diesem jüngsten Fall hat der Mieter durch das Gutachten erfahren, dass er nach Einschätzung des Sachverständigen nur noch zweieinhalb Jahre zu leben haben würde. Das wusste der Mann noch gar nicht. **In solchen Fällen müssen Sie auch als Vertreter eines Vermieters das große Ganze betrachten und sehen, in welcher konkreten Situation sich der Mieter befindet.** Das geht nicht spurlos an einem vorüber und die Räumungsklage ist dann vielleicht nicht mehr geboten.

#### Früher ging's um die Kündigungsfrist, heute um juristische Probleme

**Nachvollziehbar. Ein Schwenk zur Entwicklung der Arbeit bei Haus+Grund München, seit Sie dort 2004 begannen. Wie haben sich die Themenschwerpunkte in den mehr als zwei Jahrzehnten verändert? Oder so gefragt: Was war das wichtigste Thema, ehe 2015 die Mietpreisbremse eingeführt wurde?**

**Der Beratungsbedarf hat sich brutal geändert.** Früher kamen Mitglieder und haben uns nach der Kündigungsfrist gefragt. Das waren teilweise wirklich ganz einfache Fragen. Heute haben wir Mitglieder, die kommen natürlich schon mit viel mehr Wissen, das sie sich übers Internet angeeignet haben. Die meisten kommen zu uns, weil sie ein konkretes juristisches Problem haben. Dabei ging es auch damals schon um Mieterhöhungen, Kündigungen und Modernisierungen.

#### „Die Streitlust der Eigentümer ist extrem nach oben gegangen“

**Und bei Wohnungseigentümergeinschaften?**

Da gab es am Anfang wenig Probleme. Mittlerweile ist die Streitlust der Eigentümer extrem nach oben gegangen. Man streitet sich untereinander über Formalien und über Eigentümerversammlungen.

#### Viel Unklarheit zur Mietpreisbremse wegen unpräzise Mietspiegel

**Zurück zur Mietpreisbremse. Die Legal Techs allein werden das Thema nicht zum wichtigsten haben werden lassen.**

In München ist es schon schwierig, den Leuten zu erklären, warum sie bei der Neuvermietung nur Mietspiegel plus 10 Prozent nehmen dürfen. Viele sagen dann, die Angebotsmieten bei Immoscout24 seien doch viel höher. Das stimmt, ist für uns aber nicht maßgebend. Wenn es ein Vermieter korrekt machen will, dann wird er von uns auch so beraten, dass er den Mietspiegel plus 10 Prozent machen kann. Dass die Realität manchmal eine andere ist, sei dahingestellt. **Leider haben wir in München noch immer sehr viele ungeklärte Rechtsfragen zur Mietpreisbremse.** Zum Beispiel diese: Darf ich bis an die Oberkante der Spanne des Mietspiegels gehen? Es gibt so viele Komponenten, die Einfluss darauf haben, wo eine Wohnung im Mietspiegel überhaupt genau anzusiedeln ist.

#### 15,38 Euro oder 21,60 Euro – welche Durchschnittsmiete gilt in München?

**Ein mutmaßlich weites Feld für Streit.**

Genau, da gibt es aber noch keine Urteile. **Das heißt, wir vertreten die Auffassung, ich darf die Spanne des Mietspiegels bis nach oben ausnutzen, weil die Spanne ja ausdrücklich ausgewiesen ist.** Es gibt da aber auch andere Sichtweisen. Also bleibt da eine Ungewissheit. Weitere Probleme haben wir natürlich generell mit dem Mietspiegel. Der bildet durchschnittliche ortsübliche Nettomieten von 15,38 Euro ab, während das Wohnungsmarktbarometer der Landeshauptstadt München sagt, die Durchschnittsmieten von nicht möblierten Wohnungen liegen irgendwo bei 21,60 Euro.

**Die 21,60 Euro ergaben sich aus den Angebotsmieten in Inseraten bei Immoscout 24 im ersten Halbjahr 2025. Was erklärt das Ausmaß der Diskrepanz von 15,38 zu 21,60 Euro?**

Den Aspekt mit den Angebotsmieten haben Sie gerade selbst schon genannt. Im Mietspiegel geht es ja um tatsächliche Mieten. Sollte es zumindest. Unseres Erachtens ist der Mietspiegel in München weitab von der Realität. **Im Spiegel von 2025 fanden wir Altbauwohnungen in bestimmter Größe, für die die reale Miete gegenüber dem Spiegel von 2023 gesunken sein soll. Das halten wir für völlig unrealistisch.** Bei der Erhebung für den Mietspiegel gibt es Fragen, die Mieter meist gar nicht richtig beantworten können. Zum Beispiel die Frage nach dem Baujahr. Das kennen die wenigsten. Wir vermuten auch, dass immer wieder mal geförderte Mieten einfließen, weil manche Mieter gar nicht wissen, dass ihre Wohnung gefördert ist. So etwas sind natürlich mietpreisbremsende Merkmale.

**Vergleichsmietensammlung von Haus+Grund München ergibt im Schnitt 17,50 bis 18 Euro**

**Was schlagen Sie vor?**

Wir könnten mit unserer Vergleichsmietensammlung sicher gut dazu beitragen, dass man auch noch andere Mieten mit in den Mietspiegel aufnimmt.

**Woraus speist sich Ihre Sammlung?**

Das sind Bestandsmieten unserer Mitglieder, die wir immer wieder neu erheben.

**Welche Durchschnittsmiete gibt es bei Ihren Mitgliedern? Eher 15,38 Euro oder eher 21,60 Euro?**

Dazwischen. Es sind etwa 17,50 bis 18 Euro.

**„Wir sagen immer, die privaten Vermieter, das sind die Guten“**

**Also näher am Mietspiegel als an Immoscout 24. Dann müssten Mieter Sie doch eigentlich mögen, weil Sie gar nicht die Bösen mit den Wuchermieten sind!**

Unsere Rede. Wir sagen immer, die privaten Vermieter, das sind die Guten. Das ist auch wirklich so. Es gibt überall schwarze Schafe, aber die privaten Vermieter haben 66 Prozent der Wohnungsbestände in Deutschland. Sie stellen Wohnraum zur Verfügung, sind aber auch selbst Verbraucher. **Gerade in unserem Münchner Raum stellen wir oft fest, dass private Vermieter sagen: Leben und leben lassen.** Die fragen sich, warum sie die Miete erhöhen sollten, wenn dann doch nur alles an den Staat gehe. Zudem wollen sie langfristige Mietverhältnisse. Die haben kein Interesse daran, permanent die Miete zu erhöhen oder die Leute rauszudrängen. **Die wollen einfach ein Mietverhältnis, das gut läuft. Dann sind beide zufrieden, Mieter und Vermieter.**

**Ortsübliche Vergleichsmiete in Starnberg? Ohne Mietspiegel eher Kaffeesatzleserei**

**Trotz aller Schwächen: München hat wenigstens einen Mietspiegel. Wie ist das in anderen Kommunen in der Umgebung?**

Gute Frage. Wie ermittle ich die ortsübliche Vergleichsmiete, wenn es keinen Mietspiegel gibt? Angebotsmieten darf man dazu nicht heranziehen. Also muss ich die ortsübliche Vergleichsmiete irgendwie ermitteln. Ich habe also Kaffeesatzleserei. Auf was soll man auch zurückgreifen? **Beispiel Starnberg. Da gibt es keinen Mietspiegel.** Für Vermieter ist es extrem schwer, eine Wohnung so einzuwerten, dasspäter nicht mal einer kommt und sagt, die Miete sei zu hoch.

**„München könnte den ganzen Mietspiegel einfacher machen“**

**Was könnte München tun, um den Mietspiegel näher an die erlebte Wirklichkeit heranzuführen? Oder geht da nichts, weil das Bundesgesetz dazu alles regelt?**

**München könnte eine klarere Regelung zu den Mietpreisspannen treffen.** Die Stadt könnte auch klären, was im Mietspiegel mit dem Begriff „signifikant“ in Bezug auf Merkmale von Wohnungen gemeint ist. Bedeutet „nicht signifikant“, weil es dazu zu wenige Daten gibt oder weil ein Merkmal nicht signifikant für die Miethöhe ist? München könnte den ganzen Mietspiegel einfacher machen. Die Statistik und auch die Dokumentation dazu sind für Laien nicht verständlich. Das aber dürfte so nicht sein. Da gehört mehr Transparenz rein.

**Auch wir bekommen nur Daten für Stadtteile. Also können wir nichts wirklich überprüfen.**

**Denken Sie, da wird sich im Sinne von Transparenz und Verständlichkeit etwas ändern?**

Ich glaube, da wird nichts kommen. Zumindest nichts, was womöglich zu höheren ortsüblichen Vergleichsmieten führen könnte.

**Auch Neubauwohnungen könnten irgendwann unter die Mietpreiskontrolle fallen**

**Also bleibt es auch mit der Anwendung der Mietpreiskontrolle knifflig. Verhindert die Bremse auch in München Wohnungsneubau? Oder nicht, weil die Bremse nicht für Neubauten gilt?**

Die Mietpreiskontrolle ist ein wichtiger Grund dafür, dass sich immer mehr Leute aus der Vermietungstätigkeit zurückziehen. Auch wenn die Bremse nicht für Neubauten gilt, weiß natürlich jeder, dass sich das ändern wird. Irgendwann werden auch Wohnungen, die bislang als Neubau eingestuft sind, zu Bestandswohnungen deklariert. Dann fallen sie unter die Mietpreiskontrolle. Für Vermieter ist das ein großes Risiko. **Also überlegen sie, ob sie überhaupt noch in Neubauwohnungen investieren sollen.** Von möglichen Streitigkeiten mit den Mietern ganz abgesehen. **Da sagen sich die Leute: Ich kaufe mir lieber Aktien von einem Bluechip-Titel.** Gerade in jüngerer Zeit hören wir von unseren Mitgliedern immer öfter den Zusatz, dass Aktien eine viel bessere Rendite erzielen als Wohnungen.

**Da dürften andere Faktoren als die Mietpreiskontrolle wichtiger sein.**

Ja, natürlich. Es kommen die Grundstückspreise dazu, die Baupreise, aber auch diese permanenten Regulierungen, die obendrauf kommen. Wie beispielsweise jetzt die geplante Kappung der Indexmieten. Das ist etwas, was den Neubau sehr wohl betrifft. Sollte die Inflation mal wieder bei 5 Prozent, der Indexmietendeckel aber bei 3,5 Prozent liegen, hieße das, die Miete sinkt real. **Wir sehen da eine ganz klare Gefahr, dass sich immer mehr Vermieter auch wegen so etwas aus der Branche verabschieden. Es gibt ja keine Baupreiskontrolle.** Wenn die Preise alle steigen, nur die Mieten werden gedeckelt, rechnet sich das auf Dauer nicht.

**„In München haben zwei Drittel der Mietverträge Indexmieten“**

**Wie wichtig ist die Indexmiete in München?**

Sehr wichtig. Wir gehen davon aus, dass in München zwei Drittel der Mietverträge tatsächlich Indexmieten haben. Im übrigen Deutschland ist das anders. Da liegt der Anteil der Indexmietverträge in Städten im Schnitt bei 4,7 Prozent.

**Woher kommt der hohe Anteil in München?**

Sprechen wir über die vergangenen zehn Jahre. Da haben wir die besprochene Mietpreiskontrolle mit dem Deckel von 10 Prozent über dem Mietspiegel, der fernab der Realität liegt. Danach sind Erhöhungen

nicht mehr möglich, jedenfalls keine nennenswerten. Nur im Rahmen des Mietspiegels. Die Durchschnittsmiete darin stieg von 2023 bis 2025 um 5,5 Prozent. Zur Erinnerung: Allein im Jahr 2023 lag die Inflationsrate in Deutschland bei 5,9 Prozent. **Wir empfehlen unseren Mitgliedern daher schon seit Jahren, Indexmieten zu vereinbaren.** So sichern sich Vermieter wenigstens einen Inflationsausgleich.



8 aus 25: Neben der Eingangstür von Haus+Grund stoßen Besucher auf einige der vielen Namen von Rechtsberatern

**„Weniger als 5 Prozent unserer Mitglieder vermieten möbliert“**

**Bundesjustizministerin Stefanie Hubig will auch die Miete für möblierte Wohnungen stärker regulieren. Welche Bedeutung haben solche Wohnungen in München?**

Sie sind hier eine Randerscheinung. Weniger als 5 Prozent unserer Mitglieder vermieten möbliert. **Es gibt den weitverbreiteten Irrtum, beim möblierten Wohnraum gelte die Mietpreiskontrolle nicht.** Sie gilt natürlich auch dort, nur eben in Form von Miete plus Möblierungszuschlag. Wenn die Leute das erfahren, sagen viele: Dann vermiete ich lieber unmöbliert. Das erspart einem auch möglichen Ärger mit Haftungsfragen, wenn zum Beispiel der Tisch kaputt geht.

**„Mietwucherapp vergiftet Klima zwischen Mietern und Vermietern“**

**Wie sind Ihre Erfahrungen mit der Mietwucher-App, die die Münchner Linken Ende 2024 eingeführt haben?**

Wir haben in der Beratung mit dieser App zu tun, weil Vermieter kommen, die deswegen ein Problem mit der Stadtverwaltung haben. Aus unserer Sicht trägt die App dazu bei, das Klima zwischen Mietern und Vermietern zu vergiften. Es gibt sicher ein paar Einzelfälle, in denen die Kriterien von Mietpreisüberhöhung oder gar Mietwucher, also 20 oder 50 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete, erfüllt sind. **Aber das ist in München ein totales Randproblem.** Zumindest betrifft es nicht unsere Mitglieder. In Zukunft könnte es jedoch mehr Fälle zur

Mietpreisüberhöhung geben.

#### Gesetzesänderung: Bald mehr Fälle von Mietpreisüberhöhung

##### Warum?

Weil der Bundesgesetzgeber ein wichtiges Merkmal, nämlich das ausdrückliche Ausnutzen einer Zwangslage des Mieters durch den Vermieter, streichen will. Das war bislang immer kaum beweisbar. Entfällt das Merkmal, begehen Vermieter eine Ordnungswidrigkeit, wenn sie eine Miete in Höhe von Mietspiegel plus 10 Prozent Mietpreisbremsenlimit plus mindestens 20 Prozent verlangen. **Wenn Sie die 20 durch 50 ersetzen, ist es Mietwucher und somit eine Straftat.**

##### Wie oft haben Sie mit Fällen zu tun, in denen Mieter in Zahlungsverzug sind?

Es gibt wie eh und je Räumungen wegen Zahlungsverzug. Häufig lässt sich das jedoch vermeiden, weil Mieter immer wieder unverschuldet in so eine Lage kommen. Etwa, wenn ihnen der Job gekündigt wird. **In der Regel gibt es dann erst mal Hilfe vom Staat, der die ausstehende Miete nachzahlt und damit die Kündigung heilt.**

#### Hohe Nebenkosten steigern die Wahrscheinlichkeit von Streitigkeiten

##### Was ist mit Ärger um die Nebenkostenabrechnung?

Ein sehr wichtiges Thema für uns, immer am Jahresende. Auch hier geht es um viele formale Anforderungen, die bei Betriebskostenabrechnungen erfüllt sein müssen. Aber es kommt hinzu, dass die Nebenkosten stark gestiegen sind. **Die Stadt München hat zum Beispiel auch noch den Hebesatz bei der Grundsteuer erhöht.** Je höher die Nachzahlungen sind, desto eher schauen die Mieter genauer nach und nehmen Belegeinsicht. Am Ende kommt es dann zu Streitigkeiten, obwohl die Vermieter an den Nebenkosten gar nichts verdienen. Wir

haben übrigens einen Vorschlag, um hier für Linderung zu sorgen.

#### Vorschlag: Der Bund soll Nebenkosten für Mieter mehrwertsteuerfrei stellen

##### Welchen?

Die Bundesregierung könnte beschließen, alle Nebenkostenpositionen, die auf Mieter umgelegt werden, mehrwertsteuerfrei zu stellen. Das würde den Mietern helfen.

#### Ganz großes Thema Schimmel, „weil die Leute weniger heizen“

##### Wie ist es mit dem Klassiker Schimmel als Ausgangspunkt für Mietminderungen?

Schimmel ist ein ganz großes Thema, weil die Leute weniger heizen. Sie wollen dadurch Geld sparen. Es gibt viel mehr Fälle mit Schimmel als früher. Das hat auch mit Teilmodernisierungen zu tun. **Wenn neue Fenster reinkommen, die hermetisch abriegeln, steigt die Wahrscheinlichkeit von Feuchtigkeit in den Wohnungen.**

#### „Diejenigen, die günstig vermieten, sollten weniger Steuern zahlen“

##### Zum Abschluss: Sie haben nicht zufällig eins, zwei Ideen dafür, die chronische Wohnungsknappheit in München zu beheben? Oder so: Was könnte Wohnungsbau in München attraktiver machen – und das Vermieten von Wohnungen gleich mit?

Es wäre sinnvoll, wenn wir ein Modell hätten, bei dem diejenigen, die günstig vermieten, weniger Steuern zahlen. **Also zum Beispiel nur 10 Prozent Steuersatz, wenn die Miete bei maximal 12 Euro liegt.** Davon hätten Mieter und Vermieter etwas. Und natürlich birgt der Bauturbo Chancen für München, damit es mit dem Bauen schneller vorangeht. ■