Bezirksausschuss des 3. Stadtbezirkes

Maxvorstadt,
Unterausschuss Klima, Umwelt, Planung

München, den 29.04.2026

Mietwucher im Erhaltungssatzungsgebiet wirksam bekämpfen
– Fall Hessstr. 49 (WG-Zimmer)

Der Unterausschuss KUP bittet die zuständigen Stellen der Landeshauptstadt München. bezüglich des Abgebildeten Inserates folgende Fragen zu prüfen:

1. Hält sich der Vermieter an die Mietpreisbremse?
2. Wird gegen andere Mietrechtliche Vorschriften verstoßen?
3. Wie können Mieterinnen und Mieter, insbesondere junge Menschen, Studierende und Auszubildende besser über die Rechte der Mietpreisbremse informiert werden und bei der Durchsetzung dieser Rechte unterstützt werden?
4. Wie können künftig auffällige Inserate auf Online-Plattformen frühzeitig identifiziert und einer systematischen Überprüfung zugeführt werden?

Zusätzlich wurde bekannt, dass das Objekt an eine Bruchteilgemeinschaft von mehreren Personen verkauft wurde. Hierzu ergeben sich folgende weitere Fragen:

5. Ist der Verkauf an eine Bruchteilgemeinschaft im Erhaltungssatzungsgebiet zulässig? Wie würden hier im Fall des Eintritts Abwendungserklärungen umgesetzt werden?
6. Inwiefern gibt es hier Schutz vor Eigenbedarfskündigung, wenn mehrere Eigentümer in der Bruchteilsgemeinschaft bestehen?
7. Wie ist das Rechtskonstrukt der Bruchteilsgemeinschaft zu verstehen?
8. Ist eine Abwendungserklärung von jedem einzelnen nötig?

Begründung:
In der Maxvorstadt nimmt das „Geschäftsmodell“ Wohnungen in WG-Zimmer aufzuteilen und teuer einzeln zu vermieten immer mehr zu.
Um der Verdrängung von Familien und der „Älteren Generation“ entgegenzuwirken und die vorhandene Bevölkerungsstruktur zu erhalten ist es notwendig auf solche Missstände aufmerksam zu machen.
Das Konstrukt der Bruchteilsgemeinschaft erweckt den Anschein, dass Teilveräußerungen ermöglicht und ein Schutzmechanismus der Erhaltungssatzung umgangen wird. Hier wird um Aufklärung zu Konstrukt und Rechtslage gebeten.

