



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Landeshauptstadt München
Direktorium, BA-Geschäftsstelle Mitte
Vorsitzende des BA 03
Frau Dr. Svenja Jarchow-Pongratz
Marienplatz 8
80331 München

Datum: 01.06.2026

[LHM-Schutzbedarf: 2]

**Mietwucher im Erhaltungssatzungsgebiet entgegenwirken -
WG-Zimmer Heßstr. 49**

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 08914 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 03 - Maxvorstadt vom 21.04.2026

Sehr geehrte Frau Dr. Jarchow-Pongratz,

bei dem o. g. Antrag handelt es sich um eine laufende Angelegenheit der Verwaltung,
weswegen die Erledigung auf dem Büroweg erfolgt.

Hinsichtlich der Fragen der Fragen des Unterausschusses KUP bezüglich des abgebildeten
Inserates nehme ich wie folgt Stellung:

Zu 1. Hält sich die*der Vermieter*in an die Mietpreisbremse

Bei dem Objekt im abgebildeten Inserat handelt es sich um ein unmöbliertes Zimmer in einer
Zweier-Wohngemeinschaft in der Heßstraße, in der Nähe der Technischen Universität
München (TU München) für 835 Euro im Monat.

Der Mietspiegel für München 2025 ist leider nicht unmittelbar auf Wohnungen anwendbar,
deren Küche, Toilette und Bad – soweit vorhanden – von anderen Mietparteien mitgenutzt
werden. Nach aktuellem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass im Streitfall das
zuständige Gericht hinsichtlich der Frage nach der zulässigen ortsüblichen Miete eine*n
Sachverständige*n beauftragt ein Mietwertgutachten zu erstellen.

Selbst in Hinblick auf eine analoge Anwendung des Mietspiegels für München 2025 in Form
einer bloßen Orientierungshilfe, reichen allerdings die Angaben aus dem Inserat nicht aus, um
hier einen einigermaßen vertretbaren Überschlag bezüglich der zulässigen Miethöhe zu

ermitteln.

Der Vollständigkeit halber möchte ich an dieser Stelle darüber hinaus erwähnen, dass es laut dem Fachbereich Technik im Amt für Wohnen und Migration derzeit kaum Angebote an unmöblierten Zimmern gibt und daher auch aus dieser Perspektive keine verbindlichen Aussagen zur Miethöhe getroffen werden können.

Abgesehen davon, werden vom Fachbereich Technik im Amt für Wohnen und Migration hinsichtlich Zimmer in Wohngemeinschaften, die möbliert vermietet werden, mit einer Größe von 12 m² bis 25 m² und einem mittleren Wohnwert übliche Mietpreise zwischen durchschnittlich 750 Euro und 1.100 Euro beobachtet. Für Zimmer in Wohngemeinschaften, die möbliert vermietet werden, mit einer Größe zwischen 15 m² bis 25 m² und einen guten Wohnwert werden durchschnittliche Preise zwischen 1.000 Euro und 1.300 Euro beobachtet.

Für Mietverträge, die in München ab dem 07.08.2019 abgeschlossen wurden, gilt die sogenannte Mietpreisbremse. Gemäß § 556 d Abs. 1 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) darf in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um zehn Prozent übersteigen.

Die Mietpreisbremse ist gemäß § 556 Satz 1 BGB jedoch nicht anzuwenden, wenn Wohnraum vermietet wird, der nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt und vermietet wurde. Die Mietpreisbremse gilt ebenfalls nicht bei der ersten Vermietung nach umfassender Modernisierung. Hier verlangt die Rechtsprechung einen Modernisierungsaufwand, der etwa ein Drittel des Neubaufaufwands erreicht.

Die Vorschriften der Mietpreisbremse sind dem Privatrecht zuzuordnen. Dies bedeutet, dass die betroffenen Mieter*innen hier selbst tätig werden beziehungsweise nach erfolgloser Rüge Klage gegen die jeweiligen Vermieter*innen erheben müssen.

Zu 2. Wird gegen andere mietrechtliche Vorschriften verstoßen

Eine Möglichkeit, gegen überhöhte Mieten vorzugehen, bietet § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG). Danach kann die Landeshauptstadt München tätig werden, wenn die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 Prozent übersteigt und zugleich zu wenig vergleichbarer Wohnraum verfügbar ist. Für besonders schwere Fälle des sogenannten Mietwuchers nach § 291 Strafgesetzbuch (StGB), etwa bei der Ausnutzung einer Zwangslage, liegt die Zuständigkeit hingegen bei der Staatsanwaltschaft.

Nach § 5 WiStG handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder leichtfertig eine unangemessen hohe Miete verlangt oder annimmt. Maßgeblich ist dabei die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen ähnlicher Art, Größe, Ausstattung und Lage. Allerdings hat die Rechtsprechung die Anforderungen an einen erfolgreichen Nachweis bislang sehr hoch angesetzt. Selbst bei deutlichen Überschreitungen der Vergleichsmiete waren Verfahren in der Vergangenheit zumeist nicht erfolgreich.

Für ein Vorgehen nach § 5 WiStG reicht allerdings ein überhöhter Mietpreis in einem Online-Inserat rechtlich nicht aus. Nach der geltenden Rechtslage muss die überhöhte Miete konkret gegenüber einer bestimmten Person verlangt oder vereinbart werden, in der Regel also beim Abschluss eines konkreten Mietvertrages.

Die Stadt kann deshalb meist erst tätig werden, wenn sich betroffene Mieter*innen an die Behörde wenden und im Verfahren mitwirken. Dazu gehört regelmäßig auch, dass die Wohnung bekannt ist und gegebenenfalls besichtigt werden kann.

Neben einer überhöhten Miete verlangt § 5 WiStG auch den Nachweis, dass Vermieter*innen die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt gezielt ausgenutzt haben. Zwar gibt es in München bekanntermaßen eine Wohnraummangellage, nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs reicht dies allein aber nicht aus, sondern Mieter*innen müssen zusätzlich konkret beweisen, dass sie trotz intensiver Wohnungssuche keine Alternative hatten und deshalb auf den Abschluss des teuren Mietvertrags angewiesen waren. Dies gelingt oftmals leider nicht.

Zu 3. Wie können Mieter*innen, insbesondere junge Menschen, Studierende und Auszubildende besser über die Rechte der Mietpreisbremse informiert werden und bei der Durchsetzung dieser Rechte unterstützt werden?

Wie oben ausgeführt sind die Vorschriften der Mietpreisbremse dem Privatrecht zuzuordnen. Dies bedeutet, dass hier die Mieter*innen selbst tätig werden beziehungsweise nach erfolgloser Rüge Klage gegen die jeweiligen Vermieter*innen erheben müssen.

Sollten die betroffenen Mieter*innen ein entsprechendes Vorgehen in Erwägung ziehen, empfehle ich hier, sich entweder anwaltlich vertreten zu lassen oder sich an einen der Münchner Mietervereine zu wenden.

Selbstverständlich steht für Mieter*innen, die (noch) nicht anwaltlich vertreten oder Mitglied beim Mieterverein sind, hinsichtlich eines Orientierungsgespräches auch unsere kostenlose städtische Mietberatungsstelle in der Franziskanerstr. 8 auf Zimmer 238 zur Verfügung. Termine können mit dieser Serviceeinrichtung der Landeshauptstadt München telefonisch unter der Rufnummer 233-40200 oder per E-Mail mietberatung.soz@muenchen.de vereinbart werden.

Insbesondere für Mieter*innen mit geringen Einkommen besteht auch die Möglichkeit seitens der städtischen Mietberatungsstelle in Hinblick auf eine eventuelle Klage gegen die*den Vermieter*in kostenlose Termine bei Anwalt*innen der Zweigstelle des Münchner Anwaltsvereins, die regelmäßig mittwochs und freitags im Amt für Wohnen und Migration beraten, zu vereinbaren. Darüber hinaus kommt hier noch die Möglichkeit, Prozesskostenhilfe zu beantragen, in Betracht. Zudem haben Mieter*innen mit München Pass bei der städtischen Mietberatungsstelle die Gelegenheit kostenlose Mitgliedschaften bei zwei der großen Mietervereine in München zu beantragen.

Zu 4. Wie können künftig auffällige Inserate auf Online-Plattformen frühzeitig identifiziert und einer systematischen Überprüfung zugeführt werden?

Wirksam gegen überhöhte Mieten vorzugehen, ist derzeit nur eingeschränkt möglich, weil dafür strengere gesetzliche Grundlagen von Bund und Ländern nötig wären. Die Stadt München fordert deshalb seit längerem, die Hürden für ein Einschreiten gegen überhöhte Mieten zu senken.

Unabhängig davon sieht die Landeshauptstadt München aber schon jetzt Handlungsbedarf, um Mieterinnen besser zu schützen. Deshalb wird aktuell geprüft, ein digitales System einzuführen, das Wohnungsanzeigen im Internet automatisch auf auffällig hohe Mieten überprüft. Vermieterinnen könnten dann auf die geltenden Regeln hingewiesen werden; in möglichen Fällen kämen auch rechtliche Schritte in Betracht.

Ein solches Tool kann zwar nur eine erste Einschätzung liefern und keine Einzelfallprüfung

ersetzen. Es bietet aber die Chance, überhöhte Mieten frühzeitig zu erkennen – noch bevor problematische Mietverträge zustande kommen. Gleichzeitig würden betroffene Mieterinnen entlastet, weil zunächst die Stadt und nicht sie selbst gegenüber den Vermieterinnen auftritt.

Zu 5. Ist der Verkauf an eine Bruchteilsgemeinschaft im Erhaltungssatzungsgebiet zulässig? Wie würden hier im Fall des Eintritts Abwendungserklärungen umgesetzt werden?

Siehe Ziffer 8

Zu 6. Inwiefern gibt es hier Schutz vor Eigenbedarfskündigung, wenn mehrere Eigentümer in der Bruchteilsgemeinschaft bestehen?

Siehe Ziffer 8

Zu 7. Wie ist das Rechtskonstrukt der Bruchteilsgemeinschaft zu verstehen?

Siehe Ziffer 8

Zu 8. Ist eine Abwendungserklärung von jedem einzelnen nötig?

Zur Heßstr. 49 wurde den Mieter*innen des Anwesens bereits mit Schreiben des Sozialreferates vom 24.04.2026 mitgeteilt, dass derzeit keine aktuellen Vorgänge oder Anträge vorliegen und somit keine konkreten Informationen über Verkauf oder Bildung einer Bruchteilsgemeinschaft vorliegen. Grundsätzlich wäre aber der Verkauf an eine Bruchteilsgemeinschaft auch im Erhaltungssatzungsgebiet nicht ausgeschlossen. Eine Bruchteilsgemeinschaft liegt vor, wenn mehreren Personen ein Recht, meist das Eigentum an einer Immobilie oder Sache, gemeinsam zusteht. Jeder Teilhaber hält einen genau definierten Anteil an der Gesamtheit.

Für weitere rechtliche Ausführungen, insbesondere zu Eigenbedarfskündigungen, kann zum jetzigen keine Auskunft gegeben werden. Diese wäre nur nach Kenntnis und Vorlage der tatsächlichen Gegebenheiten möglich. Eine Abwendungserklärung liegt für das genannte Anwesen ebenfalls nicht vor. Insoweit kann derzeit dazu nichts Konkretes mitgeteilt werden, zumal die im Zusammenhang mit der Vorkaufsrechtsprüfung folgende, mögliche Abwendungserklärung vom Kommunalreferat abgeschlossen wird und auch dort erst die konkrete Ausgestaltung beurteilt werden muss.

Der Antrag Nr. 20-26 / B 08914 des Bezirksausschusses des 03. Stadtbezirkes vom 21.04.2026 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Bei weiteren Fragen können Sie sich gerne an folgendes Gruppenpostfach wenden:
Mietberatung.soz@muenchen.de

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dorothee Schiwy
Berufsmäßige Stadträtin