

Eilt	Sofort	Ø
Direktorium - HA II/BA G Ost		
17. DEZ. 2018		
AZ:		
zK	zwV	R Wv. Abt. Vg. Uml.



Landeshauptstadt
München
Sozialreferat

Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Landeshauptstadt München
Direktorium, BA-Geschäftsstelle Ost
Vorsitzende des BA 05
Frau Adelheid Dietz-Will
Friedenstraße 40
81660 München

Datum 13. 12. 18

Jahrelanger Leerstand von Wohnraum am Johannisplatz 16 (Anfrage)

Anfrage vom 22.10.2018 zum bereits mit Schreiben vom 13.09.2018 erledigten BA-Antrag-Nr. 14-20 / B 05158 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 05 – Au-Haidhausen vom 18.07.2018

Sehr geehrte Frau Dietz-Will,

zu Ihrer Anfrage vom 22.10.2018, ob der Eigentümer zu einer befristeten Vermietung verpflichtet werden kann, führt das Sozialreferat Folgendes aus:

Grundsätzlich ist bei genehmigtem Wohnraum nur eine befristete Vermietung zu Wohnzwecken möglich, eine gewerbliche Vermietung ist auch befristet nicht möglich. Nach § 575 Abs. 1 Nr. 2 BGB hat eine Vermieterin/ein Vermieter die Möglichkeit sogenannte „qualifizierte Zeitmietverträge“ für einen festen Zeitraum abzuschließen, wenn sie/er im Rahmen des Vertragsabschlusses eine Regelung aufnimmt, dass sie/er die Räume nach Ablauf der Vertragslaufzeit in „zulässiger Weise beseitigen oder so wesentlich verändern oder instandsetzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden.“

Zieht die Mietpartei nach Ablauf des befristeten Mietverhältnisses nicht aus, kann die Vermieterin/der Vermieter erst über die Wohnung verfügen, wenn sie/er eine Räumungsklage beim Amtsgericht einreicht und ihre/seine Ansprüche feststellen lässt. Sie/er wird bei derartigen befristeten Mietverträgen zwar obsiegen, aber damit rechnen müssen, dass sich die anschließenden Arbeiten im Anwesen noch einige Zeit verzögern werden.

Im Rahmen des Privatrechtes obliegt es der Vermieterin/dem Vermieter, ob sie/er eine entsprechende Vertragsgestaltung wählt. Zu einer derartigen befristeten Vermietung kann sie/er aus mietrechtlicher Sicht nicht gezwungen werden.

S-III-W/BS
Telefon: (089) 233-
Telefax: (089) 233-
Welfenstr. 22, 81541 München

Auch öffentlich-rechtlich gibt es hier keine Möglichkeit eine Wiederbelegung durchzusetzen, da alle erforderlichen Genehmigungen für einen Abbruch bereits vorliegen (siehe auch mein Schreiben vom 13.09.2018).

Häufig werden deshalb Anwesen, die zum Abbruch vorgesehen sind und nur noch von einzelnen Mietparteien bewohnt werden, von den Eigentümern als sogenannte Arbeiterunterkünfte zwischenvermietet – das heißt Baufirmen bringen dort in Mehrbettzimmern ihre Mitarbeiter unter. Dies führt, selbst wenn die Belegung zweckentfremdungsrechtlich nicht zu beanstanden wäre, durch Lärm, häufige Mieterwechsel, Müllproblematik und Parkplatzverknappung zu erheblichen Problemen mit der Nachbarschaft. Der Anwendungsbereich für eine gelungene und konfliktvermeidende Zwischennutzung ist somit sehr gering.

Das Sozialreferat bleibt weiterhin im Kontakt mit den Verfügungsberechtigten und geht davon aus, dass die verbleibende Mietpartei einem Kompromiss zustimmt.

Mit freundlichen Grüßen

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin
