

Berliner Mietendeckel – Landesgesetz zur Mietenbegrenzung

Berliner Mietendeckel – Landesgesetz zur Mietenbegrenzung

Bereits seit Anfang des Jahres 2019 wurde vor dem Hintergrund des angespannten Berliner Wohnungsmarktes ein Konzept zur Begrenzung der Miethöhen politisch diskutiert. Am 30. Januar 2020 hat das Berliner Abgeordnetenhaus nun das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (Mietengesetz) beschlossen, das voraussichtlich noch im Februar, nach Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, in Kraft tritt. Das Mietengesetz, in der öffentlichen Diskussion auch als Mietendeckel bekannt, stößt auf erheblichen politischen Widerstand und in der Immobilienbranche überwiegend auf Kritik.

Eckpunkte des Mietengesetzes

Der Mietendeckel betrifft nach grober Schätzung 1,5 Millionen Wohnungen in Berlin. Er soll nicht gelten für Neubauten, die ab dem 1. Januar 2014 erstmals bezugsfertig waren und für Wohnraum, der im Einzelfall sonst dauerhaft unbewohnbar ist, sowie für unbewohnten ehemaligen Wohnraum, der mit einem dem Neubau entsprechenden Aufwand zu Wohnzwecken wiederhergestellt wird, sowie öffentlich geförderte Wohnungen, Trägerwohnungen und Wohnungen in Wohnheimen. Wesentlicher Inhalt des Mietengesetzes ist ein „Einfrieren“ der Mieten für fünf Jahre, also ein Ausschluss von Mieterhöhungen (Mietenstopp). Mieten die mehr als 20% über festgesetzten Mietobergrenzen liegen sind als so bezeichnete überhöhte Mieten verboten. Vermietende sind nach dem Mietengesetz zudem verpflichtet, den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes und jeweils vor Abschluss eines neuen Vertrages Auskunft über die maßgeblichen Umstände zur Ermittlung der Mietobergrenze zu erteilen.

Mietenstopp

Nach dem Mietengesetz ist es für die Geltungsdauer von fünf Jahren verboten, eine Miete zu fordern, welche die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet. Dieser Mietenstopp soll für alle bestehenden Mietverhältnisse gelten. Bei Neuvermietungen zwischen dem Stichtag und dem Inkrafttreten des Mietengesetzes gilt die vereinbarte Miete. Staffel- und Indexmieten werden in der am Stichtag geltenden Höhe sozusagen eingefroren. Erstmals ab dem 1. Januar 2022 soll es gestattet sein, die Miete jährlich entsprechend der durch das Statistische Bundesamt am 31. Dezember des Vorjahres festgestellten Inflation, jedoch um maximal 1,3 %, und nur bis zur zulässigen Mietobergrenze zu erhöhen.

Mietobergrenzen und Herabsetzung von überhöhten Mieten

Die Mietobergrenzen zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete ergeben sich aus einer im Mietengesetz enthaltenen Mietentabelle. Die Zahlen basieren auf dem Berliner Mietspiegel von 2013 und sind, um der Preisentwicklung Rechnung zu tragen, um 13,5 % angepasst. Die Mietobergrenze bemisst sich im Wesentlichen nach dem Bauwerksalter und liegt zwischen EUR 3,92 und EUR 9,80 pro Quadratmeter. Die Mietobergrenze erhöht sich um EUR 1,00 je Quadratmeter für Wohnraum mit „moderner Ausstattung“, die nach dem Mietengesetz nur dann anzunehmen ist, wenn drei von fünf abschließend geregelten Kriterien (schwellenlos erreichbarer Personenaufzug, Einbauküche, hochwertige Sanitärausstattung, hochwertiger Bodenbelag,

Energieverbrauchskennwert von weniger als 120kWh/(m² a)) erfüllt sind. Im Falle von Modernisierungen, auch bei mehrfachen Modernisierungen innerhalb des Geltungszeitraums des Mietendeckels, darf sich die zulässige Miete insgesamt um nicht mehr als EUR 1,00 je Quadratmeter erhöhen. Ausnahmen hiervon können zur Vermeidung unbilliger Härten nur unter engen Voraussetzungen auf Antrag der Vermietenden durch die Investitionsbank Berlin genehmigt werden.

Der Lage der Wohnung kommt bei der Ermittlung der Mietobergrenze nur eine vergleichsweise geringe Bedeutung zu: Für Wohnungen in einfacher Lage gilt ein Abschlag auf die Mietobergrenze von EUR 0,28 je Quadratmeter und für Wohnungen in mittlerer Lage werden EUR 0,09 je Quadratmeter abgezogen. Bei Wohnungen in guten Lagen werden EUR 0,74 Cent pro Quadratmeter aufgeschlagen. Zum Zeitpunkt der Verabschiedung des Mietengesetzes lag eine Wohnlageneinordnung nicht vor; sie soll erst noch veröffentlicht werden.

Eine Miete gilt nach dem Mietengesetz als überhöht, wenn sie mehr als 20 % über der jeweiligen Mietobergrenze liegt, und ist als solche verboten. Mieterinnen und Mieter können erstmals neun Monate nach Inkrafttreten des Mietengesetzes die Herabsetzung einer überhöhten Miete verlangen.

Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die Mitwirkungs- und Auskunftspflichten sowie das Fordern einer überhöhten Miete werden als Ordnungswidrigkeiten eingestuft und können mit Geldbußen von bis zu EUR 500.000 geahndet werden.

Einordnung des Mietengesetzes

Das verabschiedete Mietengesetz unterliegt verfassungsrechtlichen Bedenken. Die Einleitung eines Normenkontrollverfahrens wurde bereits von verschiedene Seiten angekündigt.

Rechtlich umstritten ist bereits, ob das Land Berlin auf Grundlage der Verfassungsreform 2006 tatsächlich über die Gesetzgebungskompetenz zur Einführung einer flächendeckenden Mietobergrenze für das Land Berlin verfügt.

Das Mietengesetz suspendiert das im Bürgerlichen Gesetzbuch verankerte Mietrecht zumindest teilweise. So ist der Mietendeckel vor allem nicht in Einklang zu bringen mit der Mietpreisbremse des Bundes. Die Mietpreisbremse stellt auf kommunale Mietspiegel ab, der Mietendeckel will diesen für Berlin außer Kraft setzen. Nach Einschätzung nicht nur des Bundesinnenministeriums war das Land Berlin „kompetenzrechtlich gehindert“, ein Gesetz zur Mietenbegrenzung zu erlassen, da der Bundesgesetzgeber die auf diesem Gebiet bestehende konkurrierende Gesetzgebungskompetenz umfassend und abschließend ausgeübt habe. Die Berliner CDU und FDP Fraktionen ließen bereits verlauten, gemeinsam eine Normenkontrollklage vor dem Landesverfassungsgericht anzustrengen, und die Unionsfraktion im Bundestag kündigte eine Klage vor dem Bundesverfassungsgericht an.

Neben den Bedenken hinsichtlich der formellen Verfassungsgemäßheit des Mietengesetzes bestehen auch erhebliche Zweifel hinsichtlich der materiellen Rechtmäßigkeit. Mit der Anknüpfung an den Stichtag zum 18. Juni 2019 hat das Mietengesetz einen rückwirkenden Effekt auf Mieterhöhungen und die Bestimmung der zulässigen Miethöhe. Eine Rückwirkung, wie sie das Mietengesetz vorsieht, unterliegt verfassungsrechtlichen Grenzen aus dem Grundsatz des Vertrauensschutzes und dem Verhältnismäßigkeitsprinzip, die hier nicht gewahrt sein dürften.

Auch die Vereinbarkeit mit der Eigentumsgarantie gemäß Art. 14 des Grundgesetzes ist bei der Prüfung des Mietendeckels zu hinterfragen. Diesbezüglich steht in Rede, ob die Nichterzielbarkeit einer bereits einkalkulierten Rendite und der zunächst nicht einmal gewährte Inflationsausgleich einen Eingriff in die Eigentumssubstanz zu begründen vermögen. Auch die Vertragsfreiheit der Mietvertragsparteien wird durch das Mietengesetz in nicht nur unerheblichem Maße eingeschränkt. Fragwürdig ist auch die Anknüpfung an den Mietspiegel 2013, obwohl seitdem neuere qualifizierte Mietspiegel für Berlin verabschiedet wurden (aktuell 2019). Nicht sachgerecht

erscheint es zudem, die Lage einer Wohnung lediglich über pauschale Ab- und Aufschläge auf Einheitsmieten zu berücksichtigen.

Inhaltlich dürfte gerade die vorgesehene Deckelung und Herabsetzung von Mieten insbesondere diejenigen Mieter besonders entlasten, die über die finanziellen Mittel verfügen, bereits jetzt sehr hochpreisige Wohnungen in bevorzugten Lagen anmieten zu können, da diese Mieten von einer Absenkung am ehesten und am stärksten betroffen sein werden. Mieter von Jugendstil-Altbauwohnungen in absoluten Top-Lagen werden dadurch weitaus häufiger in den Genuss erheblicher Mietabsenkungen kommen, als beispielsweise Mieter von Wohnungen in Großwohnsiedlungen in Standrandbezirken, wo die Mieten ohnehin weitaus seltener über den neuen Mietobergrenzen liegen. Generell ist die Idee des Verbots und einer Herabsetzung überhöhter Mieten politisches Neuland und in der öffentlichen Diskussion einer der Hauptkritikpunkte. Sollte diese Regelung von den Gerichten gekippt werden, drohen Mieterinnen und Mietern unter Umständen erhebliche Nachzahlungen.

Nicht außer Acht zu lassen ist schließlich die Tatsache, dass die Regelungen des Mietengesetzes auf fünf Jahre befristet sind. Wie nach dem Außerkrafttreten des Mietengesetzes der zuvor geltende qualifizierte Mietspiegel repräsentativ fortgeschrieben werden soll, ist nicht vorstellbar, da zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmieten Wohnraum ausgenommen ist, bei dem die Miethöhe staatlicher Regulierung – hier durch das Mietengesetz – unterliegt.

Die Auswirkungen auf Wohnungs- und Immobilienunternehmen ebenso wie auf kleinere und private Wohnimmobilienbestandhalter dürften zudem erheblich sein. Kalkulierte Mieterwartungen werden sich in vielen Fällen nicht mehr in der angenommenen Höhe realisieren lassen. Um bestimmte Renditeerwartungen noch erfüllen zu können, dürfte versucht werden, Kosten an anderer Stelle einzusparen, zum Beispiel zulasten von Investitionen in die Bausubstanz. Dies wiederum hat sowohl negative Effekte auf die Lebensverhältnisse der Mieter als auch auf den Zustand der Mietshäuser und das Stadtbild insgesamt. Negative wirtschaftliche Auswirkungen sind auch für andere Branchen, insbesondere immobiliennahe Dienstleister und die Bauwirtschaft zu erwarten, die einem potentiellen Auftragsrückgang entgegensehen. Chancen werden sich hingegen für spekulative Investitionen und risikoaffine Anleger ergeben, die auf deutliche Mietsteigerungen und die Realisierung von Wertsteigerungen nach Außerkrafttreten des Mietengesetzes setzen.

Ausblick

Ob die Ziele des Berliner Senats, bedürftige Mieter zu entlasten und überbordenden Mietpreisen entgegenzuwirken, mit dem Mietengesetz tatsächlich dauerhaft und nachhaltig erreicht werden können, bleibt abzuwarten. Selbst wenn das Mietengesetz einer verfassungsrechtlichen Überprüfung standhielte, bleiben viele offene Fragen: Was passiert nach dem fünfjährigen Mietestopp? Wie entwickeln sich die Mieten danach ohne Mietspiegel? Welchen Einfluss hat der Mietendeckel langfristig auf die Bezahlbarkeit von Wohnungen? Setzt der Mietendeckel Anreize, neue Wohnungen in Berlin zu entwickeln? Werden Investoren ihre unternehmerische Entscheidung für Wohnimmobilien in Berlin und Deutschland insgesamt überdenken? Schon jetzt wird das Mietengesetz nach unserer Kenntnis auch im Ausland sehr genau beobachtet. Wir werden weiter berichten und stehen Ihnen für Fragen zu Vertragsgestaltungen gern zur Verfügung.

Quellen:

Berliner Abgeordnetenhaus, Drucksache 18/2347 vom 28.11.2019, abrufbar unter <http://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/18/DruckSachen/d18-2347.pdf> und Drucksache 18/2437 vom 23.01.2020, abrufbar unter <https://www.parlament-berlin.de/ados/18/IIIPlen//vorgang/d18-2437.pdf>
<https://www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2019/pressemitteilung.856545.php>
<https://rsw.beck.de/aktuell/meldung/bundesinnenministerium-mietendeckel-verstoessst-gegen-grundgesetz>
<https://www.n-tv.de/politik/Berlins-Opposition-bekaempft-Mietendeckel-article21547987.html>

<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/qualifiziert.shtml>

<https://www.immobilien-zeitung.de/153900/gewinne-dank-mietendeckel>

Ansprechpartner:

Dr. Rainer Algermissen

Tel: +49 40 3609945331

ralgermissen@kpmg-law.com

Tel: