Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Berlin

Informationen und Standpunkte

zur Situation privater Eigentümer 2020

FOTO: ZVG.

Inhalt

Was hinter dem *Mietendeckel* wirklich steckt ... 3
In Berlin fehlt ein Konsens zu Grundwerten ... 4
„Du bist verrückt mein Kind, du musst nach Berlin“ ... 6
So wenig aus der Geschichte gelernt? ... 10
Mythos Wien – zu schön, um wahr zu sein? ... 12
Mieter sind zufrieden, aber Neubau fehlt ... 13
Eigenbedarfskündigung – wie lange noch möglich? ... 14
Die Harmonisierung von Miet- und WEG-Recht ... 16
Klimaschutz – Auswirkungen auf Eigentümer ... 20
Grundsteuerreform – Chance auf Verbesserung ... 22
Die SPD – ein Nachruf ... 24
Partner ... 26
Kontakte ... 27
Interessen wahren. Werte erhalten. Füreinander einstehen ... 28

Impressum

Herausgeber: Haus & Grund Berlin
Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V.
Geschäftsstelle · Potsdamer Straße 143 · 10783 Berlin
Telefon: (030) 216 34 36 · Fax: (030) 216 98 23 · E-Mail: info@haus-und-grund-berlin.de
www.haus-und-grund-berlin.de

Konzept und Redaktion: Julia Gonciarska, Martin Brückner
Realisation: DIGNUS.DE Medien GmbH

Diese Publikation sowie frühere Ausgaben finden Sie online
mit Suchfunktion auf www.haus-und-grund-berlin.de

© 2020 – Nachdruck oder andere Formen der Vervielfältigung
(auch digital) nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers.
Texte: Rechte liegen bei den jeweiligen Autor/inn/en · Stand: Dezember 2019
Alle Bilder sind urheberrechtlich geschützt.
Gesamtwerk: Rechte liegen bei Haus & Grund Berlin und DIGNUS.DE Medien GmbH

Klimafreundlich gedruckt durch CO_2-Ausgleich · Info: www.umwelt.dignus.de

Was hinter dem *Mietendeckel* wirklich steckt

Eigentümer werden durch *Milieuschutz, Mietendeckel* und andere Einschränkungen gegängelt sowie in der öffentlichen Diskussion diffamiert. Bei den Herausforderungen, denen sie sich gegenübersehen, steht ihnen Haus & Grund zur Seite.

Dr. Carsten Brückner,
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
Vorsitzender Haus & Grund Berlin, Vorsitzender Haus & Grund Berlin-Neukölln

Voraussichtlich im Februar 2020 wird das *Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln),* auch *Mietendeckel* genannt, in Kraft treten. Dann wird sich der Streit um die Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes von der Öffentlichkeit auf die angerufenen Verfassungsgerichte ausweiten. Zunächst wird Gesetzgebungszuständigkeit des Landes Berlin im Vordergrund stehen, weitere Auseinandersetzungen werden folgen.

Die Diskussion um den *Mietendeckel* konzentrierte sich bislang auf die durch das Gesetz geregelten neuen Mietobergrenzen und das generelle Verbot einer Mieterhöhung sowohl nach dem Vergleichsmietensystem als auch nach einer ausgeführten Modernisierungsmaßnahme im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB).

Tatsächlich bedeutet jedoch das Inkrafttreten des *Mietendeckels* noch etwas ganz Anderes: Durch die neuen Regelungen wird ein weiterer schwerwiegender Baustein gelegt, das bisher dem Zivilrecht zugeordnete Mietrecht und damit den Umgang der Eigentümer mit ihrem Besitz auf das Öffentliche Recht zu verlagern.

Bislang wurde diese Verlagerung durch die Wiedereinführung des Berliner Zweckentfremdungsverbotsgesetzes sowie erst kürzlich die Neuschaffung eines Paragrafen im Wirtschaftsstrafgesetz[1] vorangetrieben. Auch hier werden Verbote für den Immobilieneigentümer formuliert und hohe Bußgelder angedroht.

Das *MietenWoG Bln* führt jedoch neben einem Bußgeld bei Verstoß gegen die vorgeschriebene Miethöhe auch mehrere Bußgeldtatbestände bei Verletzung von ebenfalls neu geschaffenen Auskunfts- und Mitteilungspflichten ein. Private Eigentümer sind mit dem Umgang von Auskünften sowohl gegenüber Mietern als auch Behörden unerfahren. Diese Unerfahrenheit will die Politik verstärkt ausnutzen und beispielsweise schon bei einer nicht rechtzeitig oder nur unvollständig erteilten Auskunft ein Bußgeld in Höhe von bis zu einer halben Million Euro verhängen.

Es sind also nicht nur die sich mehrenden wirtschaftlichen Einschränkungen, die Vermieter drangsalieren sollen. Auch durch die Gängelung mit immer neuen und schwer nachzuvollziehenden Vorschriften sollen sie auf Dauer mürbe gemacht werden. Der Eindruck verfestigt sich: Ziel der Berliner Regierungskoalition ist es, private Eigentümer vom Wohnungsmarkt zu verdrängen. So hat nicht zuletzt der Regierende Bürgermeister im Jahr 2019 mehrmals betont, dass der Senat alle Wohnungen kaufen will, die zu bekommen sind – koste es, was es wolle.

Nachdem seit der Wiedervereinigung bis vor rund 15 Jahren kommunale Immobilienbestände in großem Stil verkauft worden waren,[2] um die Schuldenlast Berlins zu verringern, drängt sich die öffentliche Hand nun als Käufer auf – zugunsten der landeseigenen Wohnungsunternehmen, aber auch anderer protegierter Dritter, wie das Gebahren des Friedrichshain-Kreuzberger Baustadtrats Florian Schmidt im Skandal um die *Diese eG* beispielhaft zeigt. Dabei kommt auch das Vorkaufsrecht in den *Milieuschutzgebieten* zum Zuge, jenen Stadtteilen also, in denen die Bezirksämter mit vielen bis ins Abstruse reichenden Vorschriften die Pflege und Fortentwicklung des Immobilienbestands behindern.

Noch weiter gehen Linkspartei und Grüne in Berlin: Sie unterstützen das Volksbegehren zur Enteignung privaten Immobilieneigentums. Was sich zunächst gegen große Gesellschaften richtet, kann in einem späteren Schritt auch Kleineigentümer treffen. Die politische Agenda mit *Milieuschutz, Mietendeckel* und anderen Maßnahmen ist dabei dienlich, den Wohnungsmarkt so unattraktiv zu machen, dass Entschädigungszahlungen weitaus geringer ausfallen können, als es den heutigen Immobilienwerten entspricht.

Der derart bedrängte und in der öffentlichen Diskussion diffamierte[3] Eigentümer sieht sich dadurch riesigen Herausforderungen gegenüber: Er muss nicht nur seine geschaffenen Werte schützen sondern steht obendrein in vorderster Front gegen eine Politik, die das Grundgesetz, die Berliner Verfassung und die freiheitliche Gesellschaft bedroht. Haus & Grund wird ihm dabei als Interessenvertretung und als praktischer Service-Dienstleister weiterhin zur Seite stehen. |

1 § 6 WiStrG, Durchführung einer baulichen Veränderung in missbräuchlicher Weise, in Kraft getreten am 01.01.2019

2 „Fast 200.000 Wohnungen der städtischen Gesellschaften verkaufte der Senat seit der Wende bis in die Mitte der Nuller Jahre. Von 482.000 Wohnungen in Ost- und West-Berlin waren 2005 nur noch 273.000 Wohnungen übrig ...“ Kommunale wollen klotzen, Tagesspiegel, 29.02.2016, https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/neubau-in-berlin-als-das-tafelsilber-verkauft-wurde/13019974-2.html

3 vgl. Miethai, Mietenmonster, leistungslose Rendite u. a. m.

FOTO: ZVG.

In Berlin fehlt ein Konsens zu Grundwerten

Politischer Aktionismus schützt nicht Mieter, sondern zerstört den wohnraumvermietenden Mittelstand – zum Nachteil der Mieter. Ansprache auf der Kundgebung gegen den Berliner Mietendeckel am 9. Dezember 2019.

Annette Beccard, Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Stellvertretende Vorsitzende Haus & Grund Berlin-Neukölln

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitstreiter,
wir haben uns heute hier zusammengefunden, weil wir alle – auf unterschiedliche und vielfältige Weise – betroffen sein werden vom Berliner *Mietendeckel*.

Ich selbst gehöre der Gruppe der privaten Kleineigentümer an.

- Es sind diese Eigentümer, die in Berlin und bundesweit das Gros des Mietwohnraums zur Verfügung stellen.

- Sie sind es unter den Vermietergruppen, die – insbesondere wegen ihres wenig flexiblen wirtschaftlichen Handlungsspielraums – erheblich vom *Mietendeckel* betroffen sein werden. Denn für die Finanzierung von Maßnahmen bieten sich ihnen in aller Regel nur zwei Wege an: der Blick in das höchstpersönliche Portemonnaie und / oder eine Kreditaufnahme bei einer Bank.

- Dieser Vermietergruppe gehört auch ein nennenswerter Anteil an, der im Vertrauen auf das, was ihnen von der Politik über viele, viele Jahre dringend geraten wurde zu tun, getan hat: Vorsorge treffen für die eigene Altersversorgung. Sie haben in den Erwerb von Wohnraum investiert, den sie vermieten.

- Viele Vermieter dieser Gruppe bewirtschaften ihren Mietwohnraum selbst. Sie bewältigen dies in ihrer *Freizeit*, in ihrem Urlaub, an Sonn- und Feiertagen. Ihr Plan: Bis zum Eintritt ins Rentenalter alle Verbindlichkeiten abbezahlt und den Mietwohnraum gegebenenfalls in einen Zustand versetzt zu haben, der zukunftsfähig ist und innerhalb der folgenden 20 bis 30 Jahre nach Eintritt ins Rentenalter keine größeren Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten erwarten lässt.

Auf diese Weise geht diese Vermietergruppe – häufig auch über mehrere Jahrzehnte – in Vorleistung: investiv und mit ihrer Arbeitsleistung.

Selbstverständlich muss derjenige, der diese Arbeit geleistet hat, entsprechend entlohnt werden, wie jeder andere Berufstätige auch.

Demonstrationsplakate mit Aufschriften wie *Keine Rendite mit meiner Miete* und entsprechende Äußerungen von einzelnen Politikern oder gar ganzen Parteien zeigen, dass diese nicht ansatzweise darum wissen, was *Miete* bedeutet – welche Parameter Mieten grundsätzlich abdecken müssen! Und dies nicht nur bei privaten, nicht institutionellen Vermietern, sondern entsprechend vergleichbar bei kommunalen, genossenschaftlichen und privaten institutionellen Vermietern.

> Wohnraum muss verwaltet und bewirtschaftet werden. Das beinhaltet die Kosten für Verwaltung, Rückstellungen für Reparaturen und die Bildung von Instandhaltungsrücklagen.

Ersetzen Sie das Wort *Rendite* durch den Begriff *wirtschaftliches Auskommen*: Auch kommunaler Wohnraum und Genossenschaftswohnungen müssen verwaltet und bewirtschaftet werden. Das beinhaltet unter anderem die laufenden Kosten des Verwaltungsapparats, Rückstellungen für Reparaturen und die Bildung von Instandhaltungsrücklagen.

Selbstverständlich müssen auch diese Kostenparameter privater, nicht institutioneller Vermieter in deren Kostenkalkulation entsprechend berücksichtigt sein und aus den laufenden Mieteinnahmen beglichen werden.

FOTO: ZVG.

Neuvermietungsmieten aufzurufen auf der Grundlage einer Kalkulation, die alle erforderlichen Parameter berücksichtigt, ist privaten Kleineigentümern, deren Immobilie sich in Berlin befindet, aber überhaupt erst seit einigen Jahren möglich. Das gilt auch für den Westberliner Immobilienbestand, denn Bestandshalter (beispielsweise Familienbesitz) hatten zum Beispiel mit der Rückzahlung von Zwangshypotheken, mit denen Immobilien zur Finanzierung des Zweiten Weltkriegs belastet waren, und den Abgaben für den Wiederaufbau Berlins bis weit in die 1970er-Jahre zu tun. Und auch in Westberlin gab es bis 1987 neben den gesetzlichen bundesweit geltenden Mietpreisregelungen auch eine *Mietpreisbindung*, die das Aufrufen einer kostendeckenden Miete unmöglich machte.

Der *Mietendeckel* richtet sich gegen alle vermietenden Eigentümer. Die Vermieter sind es in Gänze, die wertvolle gesellschaftliche Strukturen erhalten und ihren Beitrag dazu leisten, Gebäudebestände zu erhalten sowie zeitgemäß und zukunftsfähig auszustatten.

Wir müssen davon ausgehen, dass die Reaktionen der Betroffenen sich zu einer Abwärtsspirale summieren werden, zum Nachteil der Berliner Bevölkerung: Investitionen, die in Zusammenhang mit den großen Themen unserer Zeit stehen – Klimawandel, Energiewende, demografischer Wandel – werden unterbleiben. Substanzverfall wird sich zeigen. Und – ich sage dies mit großem Respekt vor denjenigen, die dies in ihrem Leben tatsächlich schon einmal erleben mussten – Wohnungsnot!

Politischer Aktionismus schützt nicht Mieter, sondern zerstört den wohnraumvermietenden Mittelstand – zum Nachteil der Mieter.

Politischer Aktionismus ist auch egoistisch, denn er schaut auf die Zahl der wählenden Mieter, die deutlich höher ist als die Zahl der wählenden Wohnraumvermieter.

> Es ist absolutes Unrecht, wenn der Lohn für die Arbeitsleistung von Vermietern durch einen politischen Federstrich vollständig entwertet wird und diese Menschen hierdurch auch noch in wirtschaftliche Not kommen.

In Berlin fehlt es an verlässlichen Rahmenbedingungen, die Legislaturperioden und auch Regierungswechsel überdauern.

Und: Berlin fehlt ein gesellschaftlicher Konsens zu Grundwerten!

Es gibt in dieser Stadt viele Vermieter, die ihren Mietern mit ihrem Handeln ein gutes Zuhause bieten und sich selbst eine Altersversorgung erarbeitet haben.

Es ist absolutes Unrecht und hat nichts mit den Werten einer parlamentarischen Demokratie mit sozialer Marktwirtschaft zu tun, wenn der Lohn für die Arbeitsleistung dieser Menschen, die nicht selten und zudem über mehrere Jahrzehnte in Vorleistung erbracht wurde, durch einen politischen Federstrich vollständig entwertet wird und diese Vermieter hierdurch unter Umständen auch noch in wirtschaftliche Not kommen.

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit! |

FOTO: ZVG.

„Du bist verrückt mein Kind, du musst nach Berlin“

„Wo die Verrückten sind, da jehörste hin …“ lautet eine Zeile des aus den 1950er-Jahren bekannten Schlagers. Das auf eine Brandwand gemalte Statement ziert viele Postkarten und drückt das Gefühl aus, das ich als geborene West-Berlinerin noch immer mit „meiner“ Stadt verbinde.

Johanna Neumann, Rechtsanwältin und Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Vorsitzende Charlottenburger Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein gegr. 1895, Vorsitzende Haus- und Grundbesitzerverein im Norden von Berlin

Berlin ist unter anderem wegen seines Demokratieverständnisses, seiner Freiheitsliebe und Toleranz für viele und vielfältige Menschen attraktiv, wie die kontinuierlich ansteigende Einwohnerzahl der Stadt beweist. Die Diskussion über – aus vielen anderen Gründen als des Zuzugs – knappen Wohnraum und steigende Mieten hat sich im vergangenen Jahr ganz erheblich verschärft und mündete auch in der Schaffung des *Mietendeckels*.

Nur einen Monat nach ihrer Erklärung zum Berliner Mietspiegel 2019, dass der Preisanstieg der Mieten sich abgeschwächt habe, legte die Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Katrin Lompscher, ihrem Eckpunktepapier zum *Mietendeckel* als Rechtfertigung angeblich ungehindert steigende Mieten zugrunde. Ob der Termin nur zufällig in engem zeitlichen Zusammenhang mit der Veröffentlichung des Berichts des Berliner Landesrechnungshofs steht, ist nicht bekannt. Darin werden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und mehreren Bezirksämtern schwerwiegende Versäumnisse bei der formellen und inhaltlichen Prüfung der Bauplanungsunterlagen im Hochbau vorgeworfen.[1] Die zum Teil überhaupt nicht stattfindende Prüfung hat zu erheblichen Mehrkosten in Millionenhöhe sowie zu Verzögerungen der Fertigstellung geführt. Eine seit 2012 teilweise wegen mangelndem Brandschutz gesperrte Grundschule in Friedrichshain ist bis heute geschlossen. Die Wiedereröffnung ist ungewiss.

> Vermieter sehen sich einer beispiellosen Hetze als Miethaie, Spekulanten, Gierhälse oder Ausbeuter ausgesetzt – auch durch einzelne Vertreter der Berliner Koalitionspartner.

Bereits diese Ankündigung des geplanten *Mietendeckels* im Juni 2019 hat zu einem Aufschrei der gesamten Berliner Wirtschaft geführt. Nicht nur die Fachleute aus den Immobilienverbänden und den Genossenschaften, namhafter Wohnungsunternehmen, sondern auch aus der IHK Berlin, der Baubranche, darüber hinaus Architekten, Handwerker nebst Kammern und Innungen sowie Vertreter von Banken warnen vor den negativen wirtschaftlichen Folgen für den Wirtschaftsstandort Berlin, baten um Gespräche und wurden ignoriert. Befürchtet und schon angekündigt werden ein Rückgang der Investitionen in Neubau, Instandhaltung, energetische Ertüchtigung, zunehmender Wohnungsmangel, Verschlechterung des Instandhaltungszustands der Bestandsgebäude, Arbeitsplatzverluste und Insolvenzen bei Baubetrieben und Abwanderung für Berlin wirtschaftlich interessanter Betriebe. Vermieter sehen sich einer beispiellosen Hetze als *Miethaie, Spekulanten, Gierhälse* oder *Ausbeuter* ausgesetzt – auch durch einzelne Vertreter der Koalitionspartner. Ein Diskurs findet nicht statt.

Dabei bestehen bereits zahlreiche bundes- und landesrechtliche Instrumente, um den Anstieg der Mieten und die Verdrängung der Mieter aus angestammten Wohnquartieren einzudämmen. Seit Einführung der Kappungsgrenzenverordnung 2013 darf in Berlin die Miete nur noch um 15 Prozent alle drei Jahre erhöht werden.[2] Die Verordnung wurde 2018 um weitere fünf Jahre verlängert. Die Zweckentfremdung von Wohnraum ist verboten. In ganz Berlin kann ein Mietverhältnis über eine Eigentumswohnung bei Vermietung vor Begründung des Wohnungseigentums erst nach Ablauf von zehn Jahren nach dem erstmaligen Verkauf gekündigt werden. Nach Einführung der *Mietpreisbremse* 2015 darf bei Neuvermietung einer Wohnung nur noch eine Miete in Höhe von zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete gefordert werden, die sich in Berlin an den Mietspiegelwerten orientiert. Seit dem 1. Januar 2019 können Kosten der Modernisierung unter engeren Voraussetzungen als zuvor nur noch in Höhe von acht Prozent auf den Mieter umgelegt werden. Es gibt weitere Verschärfungen der Bremse und ebenfalls eine Verlängerung. Darüber hinaus soll der Betrachtungszeitraum bei der Erstellung von Mietspiegeln auf sechs Jahre verlängert werden. In sogenannten *Milieuschutzgebieten* ist die Begründung von Wohnungseigentum seit der Umwandlungsverbotsverordnung 2015 genehmigungspflichtig. Ebenso unterliegen bestimmte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen der Genehmigungspflicht. Schließlich steht den Bezirken in *Milieuschutzgebieten* ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu.

1 Jahresbericht 2019 des Berliner Landesrechnungshof vom 02.04.2019, S. 96 ff.; https://www.berlin.de/rechnungshof/_assets/jahresbericht-2019.pdf

2 §§ 558 BGB ff.

FOTO: ZVG.

Der Berliner Senat hat am 22. Oktober 2019 das *Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung* beschlossen und in der am 28. November 2019 nebst Begründung veröffentlichten Form zur Abstimmung dem Abgeordnetenhaus vorgelegt.[3] Danach dürfen die Mieten bei Inkrafttreten des Gesetzes die am 18. Juni 2019 wirksam vereinbarte Höhe nicht überschreiten (Mietenstopp), das Gesetz legt Mietobergrenzen für Bestands- und Neuvertragsmieten fest, nach der im Gesetz formulierten Definition (dann neuerdings) überhöhte Mieten können auf Antrag des Mieters abgesenkt werden, die zulässigen Werte finden sich in der im Gesetz abgedruckten Tabelle und orientieren sich an den Mietspiegelwerten 2013, Mieterhöhungen nach Modernisierungen sind nur noch begrenzt bei energetischen Modernisierungen möglich, § 8 enthält eine Härtefallregelung, sollte die vom Gesetz vorgegebene Miethöhe auf Dauer zu Verlusten für die Vermieter oder zur Substanzgefährdung der Mietsache führen.

Der Anstieg des allgemeinen Mietniveaus ist in Berlin nicht außergewöhnlich hoch. Hohe Mietsteigerungen beruhen vorwiegend auf den Angebotsmieten, die nur einen geringen Teil des Wohnungsmarkts abbilden.

Seit Bekanntwerden der Pläne des Senats entbrannte ein immer heftiger werdender Streit über die Verfassungsmäßigkeit des *Mietendeckels* – darf Berlin als Landesgesetzgeber neben der im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelten *Mietpreisbremse* überhaupt weitere die Miethöhe regulierenden Bestimmungen schaffen? Ist der *Mietendeckel* vereinbar mit der Eigentumsgarantie aus Artikel 14 des Grundgesetzes? Ist die Rückwirkung auf den 18. Juni 2019 zulässig?

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen unter Senatorin Katrin Lompscher bedient sich bei der Begründung des Gesetzes schlichter und nachweislich falscher Argumente. Sie hält das Land Berlin für zuständig und beruft sich jedenfalls öffentlich ab und an bei der inhaltlichen Rechtmäßigkeit auf die Sozialpflichtigkeit des Eigentums. In der Gesetzesbegründung zitiert sie ohne Bezug zur gesetzlichen Norm und den beeinträchtigten Rechten das Urteil des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) vom 18. Juli 2019 zur Verfassungsmäßigkeit der *Mietpreisbremse* 2015.[4]

Problem und damit regelungsbedürftig sei die sich seit einigen Jahren verschärfende Anspannung des Wohnungsmarkts. Ursachen dafür seien die seit Jahren steigende Nachfrage nach Wohnraum, die nicht durch Neubau gedeckt werden konnte. Folge seien steigende Angebotsmieten sowie Erhöhungen im Bestand insbesondere nach Modernisierung. Untersetzt wird die Anspannung des Wohnungsmarkts mit dem Anstieg der Angebotsmieten im Zeitraum von 2006 bis 2018, der durchschnittlichen Bestandsmieten im Berliner Mietspiegel 2013 im Vergleich zu 2019 sowie der dagegen geringere Anstieg des Reallohnindex. Schließlich sei die Anzahl der Haushalte, deren Mietbelastung nach Einschätzung der Senatsverwaltung sich oberhalb der Zumutbarkeitsgrenze befinde, gestiegen, wobei auf unterschiedliche Bezugsgrößen und erneut unterschiedliche Zeiträume zurückgegriffen wird. Nur teilweise genannte Quellen sind nur teilweise öffentlich zugänglich.

Mit der Realität habe die Einschätzung der Senatorin allerdings wenig zu tun, konstatierte das Institut der deutschen Wirtschaft Köln in dem Gutachten *Mangelware Wohnraum* bereits am 18. September 2019.[5] Die Mietkostenbelastung sei seit Mitte der 2000er-Jahre stabil und liegt aktuell durchschnittlich auch in Berlin bei 28 Prozent. Eine Zuspitzung sei in den letzten Jahren nicht zu erkennen. Weiterhin sei die Kostenbelastung der Haushalte gleichmäßiger verteilt, als in der Vergangenheit. Die Autoren der Studie untersuchten nicht nur die durchschnittliche Kostenbelastung, sondern die fünf großen Einkommensgruppen der Mieter vom niedrigsten bis zum höchsten Haushaltseinkommen.

Dieses Ergebnis wird überwiegend durch einen Bericht der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bestätigt.[6] Danach sind die Wohnungsmieten auch in Großstädten und die empfundene Wohnkostenbelastung auch bei Geringverdienern gesunken. ›

3 Gesetz zur Neureglung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 28.11.2019 AGH Drucks. 18/2347, http://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/18/DruckSachen/d18-2347.pdf

4 BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 18.07.2019; 1BvL1/18, 1BvR1595/18, 1BvL4/18

5 https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2019/iw-gutachten-mangelware-wohnraum-2019.pdf

6 KfW Research Nr. 272, 09.12.2019, *Die soziale Marktwirtschaft kennt besseres, als den Mietenstopp*

FOTO: ZVG.

› Der Bericht zeigt insbesondere sachlich auf, was die Begründung des Berliner *Mietendeckels* von Senatorin Lompscher auslässt. Der Anstieg des allgemeinen Mietniveaus in Berlin ist mit nur 1,8 Prozent nicht außergewöhnlich hoch. Die hohen Mietsteigerungen beruhen vorwiegend auf den Angebotsmieten für neu vermietete Wohnungen, die nur den geringeren Teil des Wohnungsmarkts abbilden. Die Preissteigerungen sind einerseits Folge der aufholenden Wirtschaft. Haushalte mit höherem Einkommen fragen hochwertigere Wohnungen nach. Der Anteil von Geringverdienern an den Berliner Haushalten hat stark abgenommen.

Andererseits wuchs Berlin in den letzten fünf Jahren von allen Bundesländern am stärksten. Im selben Zeitraum wurden weniger als ein Viertel des Berliner Bevölkerungswachstums an neuen Wohnungen errichtet. Der *Mietendeckel* wird entsprechend der historischen Erfahrungen zu einem tiefgreifenden Investitionshemmnis führen. Berlin wird als Wirtschaftsstandort uninteressant. Das Wohnungsangebot wird sich verknappen, der bereits bestehende Wohnungsmangel sich verstärken. Selbst wenn die Mieter kurzfristig finanziell entlastet werden, bedeutet der *Mietendeckel* gerade nicht, dass Mieter mobiler werden und an ihrem Wunschwohnort eine bezahlbare Wohnung mieten können.

Ob Hybris, Klientelpolitik, mangelnde fachliche Kompetenz oder alles zusammen – der Berliner Senat hat das Verhältnis zwischen Vermietern, Mietern, Verbänden und der Landesregierung zutiefst gespalten.

Ob der Berliner Gesetzgeber überhaupt die notwendige Gesetzgebungskompetenz besitzt, ist Gegenstand zahlreicher Gutachten. Über die jeweiligen Inhalte und Ergebnisse hat der *Tagesspiegel* eine Übersicht veröffentlicht.[7] Unzutreffend an dem Artikel ist allerdings die dortige Einleitung, dass sich die Gutachter selten so uneins gewesen seien. Das Gegenteil ist richtig. Nahezu alle Gutachter, auch der vom Senat eigens beauftragte Prof. Dr. Battis, halten das Gesetz für verfassungswidrig, Berlin nicht für zuständig.

Ob der mit dem Gesetz vorgenommene weitreichende Eingriff in die durch das Grundgesetz geschützten Eigentumsrechte verfassungsmäßig ist, scheint den Landesgesetzgeber nicht besonders umgetrieben zu haben. In der Gesetzesbegründung zum *Mietendeckel* findet sich keine Auseinandersetzung hierzu. An keiner Stelle wird erwähnt, dass Artikel 14 Absatz 1 des Grundgesetzes das Eigentum *gewährleistet* – wie diese Gewährleistung trotz *Mietendeckels* weiter stattfindet und aufgrund welcher Abwägung die Schranken dem Senat gerechtfertigt erscheinen. Es werden einzelne Teilziffern der Urteilsbegründung des Bundesverfassungsgerichts vom 18. Juli 2019 zitiert, die aber jeweils das Ergebnis einer vom Gericht durchgeführten Unterordnung des konkreten Sachverhalts *(Mietpreisbremse)* unter das Grundrecht des Eigentums und die möglichen Schranken darstellen. Dass im Rahmen der Vereinbarung einer Neuvertragsmiete der Vermieter keinen Anspruch auf größtmöglichen Gewinn hat, wenn ihm durch gesetzliche Regelungen[8] noch Gewinn verbleibt, genügt der Senatorin als Berechtigung, Miethöhen auf den Stand von 2013 festzulegen, gegebenenfalls zu kappen und dem Vermieter eine Härtefallregelung aufzuerlegen. Dazu müssen jedoch dauerhafte Verluste drohen.

Die Bindung des Gesetzgebers an die verfassungsmäßige Ordnung, die Bindung der Verwaltung an Recht und Gesetz[9] interessiert den Berliner Senat nicht. Er geht davon aus, dass das Gesetz verfassungsmäßig sei, die Beteiligten werden aber nicht müde zu betonen, man habe *juristisches Neuland* betreten. Die Mieter sollten auf Empfehlung von Senatorin Lompscher die eingesparte Miete bis zu einer gerichtlichen Entscheidung vorsichtshalber zurücklegen.[10]

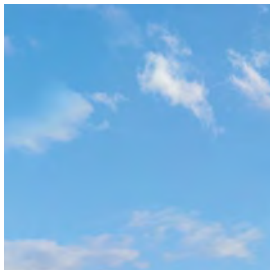
An der Vorgehensweise, das Gesetz durchzusetzen, ist nicht nur besonders erschreckend, dass es mit falschen Tatsachen begründet wird und die Verfasser bereits jetzt auf den Rechtsweg vertrauen, statt auf die von ihnen eingeholte Expertise. Genauso schlimm, weil falsch und manipulativ ist das Framing, dessen sich einzelne Mitglieder der Koalition in der Öffentlichkeit bedienen und mit dem sie die Stimmung in der Stadt unangemessen aufheizen. Seit Monaten ist von *Mietenwahnsinn* die Rede. Anfänglich wurde der *Mietendeckel* als *Notwehr der Mieter*, inzwischen weiterhin als *Atempause für die Mieter* charakterisiert. SPD-Abgeordnete Iris Spranger nennt Vermietungsgewinne *leistungslos*, die am besten, preisgünstigsten und konsequentesten vom *Mietendeckel* begrenzt werden könnten. Senator Klaus Lederer hat am 13. Dezember 2019 bei einem *Beratungsgespräch* seiner Partei *Die Linke* für Mitglieder von Genossenschaften betont, dass es doch nicht sein kann, dass die Bürger nur noch arbeiten gehen, um ihre Miete zu bezahlen. Der *Mietendeckel* sei dazu da, gesellschaftliche Missstände zu beseitigen. Diskurshoheit der Kulturmarxisten nennt der Wirtschaftswissenschaftler Anthony Mueller diese Vorgehensweise: *Da werden gezielt Hysterien verbreitet und dystopische Szenarien entworfen, um daraus einen sofortigen Handlungsbedarf für die Politik abzuleiten. Die Forde-*

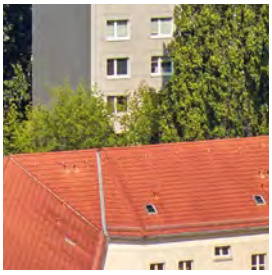
7 https://www.tagesspiegel.de/berlin/geplanter-mietendeckel-in-berlin-ja-nein-vielleicht-so-beurteilen-fachleute-die-chancen/25335532.html

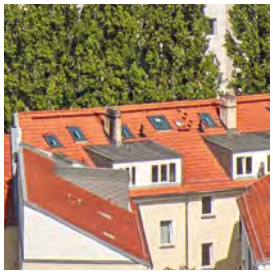
8 §§ 556d BGB

9 Art. 20 Abs. 3 GG

10 https://checkpoint.tagesspiegel.de/langmeldung/KmdeA98qKBlZWiAcBpL-Zo?utm_source=tagesspiegel&utm_medium=hp-teaser&utm_campaign=lompscher-besser-sparen







rungen der Alarmisten laufen immerzu darauf hinaus, den Markt, das Privateigentum und die Freiheit der Menschen einzuschränken und durch zentrale staatliche Planung zu ersetzen.[11]

Ob Hybris, Klientelpolitik, mangelnde fachliche Kompetenz oder alles zusammen – der Berliner Senat hat seit Veröffentlichung des Eckpunktepapiers zum Mietendeckel im Juni 2019 das Verhältnis zwischen Vermietern, Mietern, Verbänden und der Landesregierung zutiefst gespalten. Er erschüttert mit dem *Mietendeckel* und dessen Darstellung in der Öffentlichkeit mindestens fahrlässig ganz erheblich das Vertrauen eines großen Teils der Berliner darin, dass er sich noch an die freiheitliche und demokratische Verfassung hält. Gleichwohl hat die Entwicklung einen positiven Aspekt: Angehörige unterschiedlichster Berufsgruppen, Branchen, Interessenverbände und sogar Parteien sind ins Gespräch gekommen, haben am 9. Dezember 2019 gemeinsam an einer Kundgebung teilgenommen und stehen zusammen, um das im Grundgesetz geschützte Freiheitsrecht zu verteidigen. |

11 https://www.wiwo.de/politik/deutschland/kulturmarxismus-marx-haette-seine-helle-freude-an-den-heutigen-verhaeltnissen/25205796.html; vgl. auch https://www.wiwo.de/politik/deutschland/kulturmarxismus-diskurshoheit-der-kulturmarxisten/25205796-2.html

FOTO: ZVG.

So wenig aus der Geschichte gelernt?

30 Jahre nach dem Fall der Mauer ist unsere Freiheit erneut in Frage gestellt. Investiertes Geld wird vom Staat entwendet, der Wohnungsbestand droht wie zu DDR-Zeiten zu verfallen, und Vermieter sollen sich gegenüber ihren Mietern als Wucherer selbstbezichtigen.

Michael Winks, Hausverwalter,
Vorsitzender Haus & Grund Berlin-Ost

Der Herbst 2019 war in Berlin davon geprägt, der Ereignisse des Jahres 1989 und damit dem Fall der Mauer zu gedenken. Viel wurde von der wiedergewonnenen Freiheit für die ehemaligen DDR-Bürger gesprochen und auf die Lehren verwiesen, die wir aus der Geschichte ziehen bzw. ziehen sollen. Ich selbst bin in Berlin-Pankow aufgewachsen und erinnere mich noch gut an diese aufregende Zeit des Umbruchs. Heute, nur 30 Jahre später, ist unsere Freiheit erneut in Frage gestellt.

Als wir vor fast 30 Jahren die erste Mieterhöhung im ehemaligen Ost-Berlin erklärten, wurde die *Erste Grundmietenverordnung* angewendet, die eine Erhöhung ausdrücklich zum 1. Oktober 1991 erlaubte. Es folgten weitere Gesetze und nach einer Übergangszeit war dann auch das in den alten Bundesländern geltende *Miethöhegesetz* bei uns anwendbar.

Mit der Mietrechtsreform 2001 wurde dieses Gesetz in das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) überführt und seitdem ist für Erhöhungen der Berliner Mietspiegel anwendbar.[1] Das heißt, der Vermieter bittet den Mieter, seine Zustimmung zu einer Mieterhöhung zu erteilen. Der Mieter hat ausreichend Zeit, nachzudenken, vielleicht auch noch einmal zu verhandeln und dann seine Zustimmung zu erteilen oder zu verweigern. Diese Mieterhöhungen sind kein Automatismus. Sie sind vielmehr Ausdruck eines auch tatsächlich vorhandenen Miteinanders von Mietern und Vermietern.

Die inzwischen vertraglich gültigen Mieten bewegen sich oft im Rahmen des Berliner Mietspiegels, Erhöhungen erfolgen bei vielen privaten Vermietern nur bei einer Neuvermietung. Die Mieter sind laut einer aktuellen Forsa-Umfrage mit dem Mietverhältnis zufrieden. Und dies gilt dabei ausdrücklich auch für die zu zahlende Miete.

Doch nun kommt das geplante *Mietendeckelgesetz* und erklärt genau diese vertraglich vereinbarte Miethöhe willkürlich zu einer *Wuchermiete*. Wie geht das? Grundlage der *Bewertung* der Wohnungen ist der Mietspiegel 2013, der Mieten von vor über zehn Jahren abbildet. Steigerungen der Lebenshaltungskosten und der Handwerkerpreise werden dabei ignoriert. Auch die Arbeitsleistung des privaten Vermieters bei der Verwaltung, den Verhandlungen mit den Handwerkern, dem Bankverkehr, den Abrechnungen usw. scheint plötzlich nichts mehr wert zu sein.

Damit aber nicht genug. Im geplanten Gesetz wird geregelt: „Vermieterinnen und Vermieter haben den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes und vor Abschluss eines neuen Mietvertrages Auskunft über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände zu erteilen."[2] Fazit: Wir haben den Mietern die Schaufel zu liefern, mit der unser Grab ausgehoben wird. Dagegen wehre ich mich ganz entschieden!

> „Die Freiheit des Menschen liegt darin, dass er nicht tun muss, was er nicht will."

Jean-Jacques Rousseau (1712-1778), einer der Wegbereiter der französischen Revolution, sagte: „Die Freiheit des Menschen liegt nicht darin, dass er tun kann, was er will, sondern dass er nicht tun muss, was er nicht will." Mit der Freiheit, nicht tun zu müssen, was ich nicht tun will, hat die Auskunftspflicht gegenüber den Mietern nichts mehr zu tun. Vom privaten Vermieter wird stets verlangt, dass er aktuell alle die Immobilie betreffenden Gesetze, Verordnungen, Regeln und dergleichen mehr kennt. Der Mieter muss alles erklärt bekommen? Allerdings ist im Gesetz gleichfalls verankert, dass das Nichtbefolgen der sogenannten Auskunftspflicht mit Geldstrafen bis 500.000 Euro geahndet werden wird. Ich will mich aber bei meinen Mietern nicht selbst bezichtigen, dass ich *Wuchermieten* fordere.

Ich habe 1990 begonnen, das von meinen Großeltern ererbte Haus in Pankow nach und nach zu sanieren. Im Vertrauen auf die Regelungen des BGB und unserer Verfassung habe ich über die Jahre hinweg sehr viel des von mir erarbeiteten Geldes in das Haus investiert. In der Summe waren es mehrere hunderttausend Euro. Die sechs Wohnungen sind modern, behaglich und begehrt. Da ich als Selbstständiger nicht in unser unsicheres Rentensystem einzahlen wollte, sind Kredite und Mieten so gestaltet, dass ich aus dem eingezahlten Geld meinen Lebensabend bestreiten will.

Jede seit 1991 von mir durchgeführte Mieterhöhung erfolgte auf gesetzlicher Grundlage – meist in Form eines Mieterhöhungsverlangens: Der Mieter wurde um seine Zustimmung gebeten. Die-

1 § 558 BGB

2 § 5 Absatz 4, Entwurf Stand Mitte November 2019

FOTO: ZVG.

se wurde erteilt. Die in den letzten Jahren durchgeführten Mieterhöhungen betrafen energetische Modernisierungen. Der Dachboden des Hauses wurde gedämmt und eine moderne energiesparende Brennwerttherme ersetzte den alten Ölheizkessel. Beide Maßnahmen erlaubten eine Mieterhöhung. Sowohl die Verschönerung des Hauses wie auch die Mieterhöhungen der letzten 30 Jahre gingen Hand in Hand bei einem gegenseitigen Miteinander von Mieter und Vermieter. Die inzwischen erreichte Miete hat weder Jung noch Alt in meinem Haus veranlasst, auszuziehen.

Aber nun ist ganz pauschal in der Politik und den Medien von *explodierenden und galoppierenden Mieten* die Rede. Slogans, die mantraartig eingepeitscht werden. Und noch mehr: Vor einigen Monaten stand auf einem Plakat auf einer Demonstration in Berlin zum Thema Mieten: *Kill your Landlord!* – also *Töte Deinen Vermieter.* Woran mag es liegen, dass eine deutliche Reaktion der Gesellschaft, der Politik, der Medien auf diesen klaren Mordaufruf ausblieb?

Seit Monaten wird vor allem in Berlin eine ausgedehnte Kampagne geführt, die sich gegen *große Vermieter* genauso richtet, wie gegen uns *kleine Eigentümer.* Der Vermieter von Wohnraum ist zum Prügelknaben vieler Politiker und Journalisten geworden und es erscheint legitim, auch mit Hass und Gewalt gegen die bösen Vertreter der Wohnungswirtschaft sowie ihr Eigentum vorzugehen.

Der Berliner Senat will eine soziale Wohnungspolitik auf Kosten derer finanzieren, die zuvor in Immobilien investierten.

Wie sieht es tatsächlich aus? Berlin liegt in den durchschnittlichen Mieten laut Mietspiegel 2019 mit 6,72 Euro/m² (im Mai 2019 von Senatorin Katrin Lompscher verkündet und schnell wieder *vergessen*) deutlich hinter anderen deutschen Städten wie Hamburg oder München. Vergleicht man dann noch mit dem Ausland, ist Berlin eigentlich in unserem geeinten Europa ein Mieterparadies.

Um die Behauptung der explodierenden Mieten zu stützen, wird auf die Mieten aus Vermietungsinseraten zurückgegriffen und ganz offensichtlich nur ein kleines Marktsegment betrachtet. Denn bei der Veröffentlichung des Berliner Mietspiegels 2019 war von Senatorin Lompscher höchstpersönlich zu lesen: „Der aktuelle Mietspiegel bildet die Situation steigender Mietpreise und damit Mehrbelastungen für viele Berlinerinnen und Berliner ab. Der Anstieg hat sich abgeschwächt auf 2,5 Prozent jährlich, das ist der geringste Wert seit zehn Jahren.“ Um Gottes Willen: Zweieinhalb Prozent!?

Bleibt zu ergänzen, dass der höchste Anstieg von 2015 bis 2017 mit 4,6 Prozent jährlich erfolgte und der Durchschnitt seit 2000 bei 2,8 Prozent liegt. Alles dies aktuelle Zahlen aus dem Mietspiegelheft 2019 des Berliner Senats. Da stets betont wird, dass der Mietspiegel auf wissenschaftlicher Grundlage erstellt wird, sollten wenigstens die Verantwortlichen ihren eigenen Zahlen glauben.

Dennoch und in Kenntnis dieser Zahlen wurde am 18. Juni 2019 ein genereller Mietenstopp für Berlin verkündet. Bis zu dem Tag, an dem ich diese Zeilen schreibe, ist diese *Verkündung* nicht durch ein Gesetz untermauert. Das erinnert mich fatal an die DDR-Zeiten, wenn die *Staats- und Parteiführung* wieder einmal etwas festzulegen und zu verkünden hatte. Seit Juni kamen immer neue Entwürfe dieses Gesetzesvorhabens in die Medien. Krampfhaft bemühte sich der Berliner Senat, das Gesetz so zu gestalten, dass es mit der Verfassung unseres Landes in Einklang steht. Da sei an den Pädagogen Johann Heinrich Pestalozzi (1746-1827) erinnert: „In den Abgründen des Unrechts findest du immer die größte Sorgfalt für den Schein des Rechts.“

Die monatelange Diskussion über die Ausgestaltung des Gesetzes verunsichert Mieter und Vermieter gleichermaßen, sät Zwietracht und spaltet unsere Gesellschaft. Es wird vorsätzlich und mutwillig das Vertrauen der Bürger in unser Rechtssystem als Ganzes untergraben. Gerade diejenigen Vermieter, die auch soziale Aspekte im Auge behielten, werden durch den geplanten Mietendeckel besonders abgestraft. Handwerker, Freiberufler, selbstständige Kaufleute investierten in eine oder auch ein paar mehr Wohnungen. Über Jahre hinweg wurden die Menschen in unserem Land ermuntert, in die Wohnungswirtschaft zu investieren, um damit den Lebensabend zu sichern.

Dieses *Rentenmodell* hatte übrigens auch mein Urgroßvater[3] gewählt, ein fleißiger Bäckermeister aus Pankow. Nachdem er in der Inflation nach dem Ersten Weltkrieg sein gesamtes Barvermögen eingebüßt hatte, investierte er in Mietshäuser. Dann kamen erst die Nationalsozialisten, deckelten die Mieten und anschließend kam die DDR. Mein Urgroßvater konnte froh sein, dass er überhaupt in seinem Eigentum wohnen bleiben konnte. Das eingezahlte Geld aber war futsch.

Ich hätte nie gedacht, dass es mir genauso ergehen könnte. Aber die Pläne, die mit dem *Mietendeckel* verfolgt werden, laufen genau darauf hinaus, dass das von mir investierte Geld entwendet wird. Der Berliner Senat will anscheinend eine soziale Wohnungspolitik auf Kosten all der Menschen finanzieren, die zuvor in gutem Glauben an unsere Gesetze in Immobilien investierten. Das ist das Modell, das schon in der DDR scheiterte.

Letztlich werden nur 30 Jahre nach dem Ende der DDR die alten Fehler in der Wohnungspolitik wiederholt. Was dabei herauskommt, wenn Mieten gedeckelt werden und in den Wohnungsbau und in die Erhaltung von Wohnungen nicht mehr investiert wird, war doch 1989 und noch Jahre danach in den heruntergekommenen Altbauvierteln der ostdeutschen Städte mehr als offensichtlich.

Haben wir wirklich so wenig aus unserer Geschichte gelernt? |

3 Mein Großvater war Deutschlehrer. Er brachte mir bei, meine Sprache zu lieben und förderte und forderte nachdrücklich, dass ich sie nicht misshandle. Die Gleichberechtigung der Frau muss im Alltag und jeden Tag neu gelebt werden. Sie war schon in meiner Kindheit in der DDR viel selbstverständlicher als heute in manchen Köpfen. Sie braucht nach meiner Ansicht keine Sternchen und dergleichen. Deshalb fehlen diese in meinem Beitrag.

Mythos Wien – zu schön, um wahr zu sein?

Anscheinend keine Diskussion über Wohnen und Mieten in Berlin kommt ohne das Beispiel Wien aus. Das „Wiener Modell" gilt als Vorbild für sozialen Wohnungsbau und niedrige Mieten. Es ist geradezu ein Mythos. Was ist dran an der Wiener Wohnungspolitik?

Matthias zu Eicken, Referent für Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik
Haus & Grund Deutschland

Während der Berliner Senat seit der Wende 1989 bis in die Mitte der Nullerjahre fast 200.000 Wohnungen der städtischen Gesellschaften verkaufte, hat gemeindlicher Wohnungsbau in Wien eine über hundertjährige ungebrochene Tradition. Rund 57 Prozent des Wohnungsbestands lassen sich dem Sozialwohnungsbau von Gemeinde und Genossenschaften zuordnen und rund 43 Prozent werden dem Privatsektor zugeschrieben. Städtische und genossenschaftliche mietpreisgebundene Wohnungen in Berlin machen nur sechs bzw. zwei Prozent am Gesamtbestand aus. Wien als Vorbild zu nehmen, wäre ein langer Weg, den Berlin erst noch gehen müsste. Doch Wohnungssuchende werden kaum warten wollen, bis unsere Stadt diesem Vorbild nachgeeifert ist.

Das Wiener Modell gibt es auch nicht gratis. In Österreich werden für Wohnungsbauförderung rund 2,5 Milliarden Euro pro Jahr ausgegeben. Für Wien liegt dieser Betrag bei rund 550 Millionen Euro. Dafür ist es weithin akzeptiert, dass die Arbeitnehmer und Arbeitgeber zu gleichen Teilen einen *Wohnbauförderungsbeitrag* leisten, der ein Prozent des Bruttogehalts ausmacht. Die Kehrseite der staatlichen Wohnbauförderung ist also eine höhere Steuerlast und eine Umverteilung zugunsten der Metropolen und auf Kosten der ländlichen Räume. Das entspräche aber wohl der nie ganz ausgestorbenen Nehmer-Mentalität der Berliner Landesregierungen in Finanzfragen.

Von außen betrachtet liegt der Vorteil des hohen Sozialwohnungsanteils darin, dass die Mieten im Gemeindebau wie in den Genossenschaften reguliert werden. Die Mietpreise im Gemeindebau bewegen sich nur zwischen sechs und sieben Euro pro Quadratmeter inklusive Betriebskosten. Wien darf sich rühmen, dass die soziale Durchmischung hoch ist und es vergleichsweise wenig soziale Brennpunkte gibt. Doch was auf den ersten Blick paradiesisch wirkt, wird nicht nur teuer erbaut, sondern durch Mietrecht zuungunsten Dritter erkauft.

Weitgehende *Eintrittsrechte* erlauben es, die günstigen Mietverträge an Verwandte weiterzugeben oder zu vererben. So hat sich in Wien ein *Mietadel* aus Alteingesessenen entwickelt, der zu günstigen Konditionen lebt. Dessen Wohnungen sind dem Markt entzogen. Die Stadt führt für Gemeindewohnungen jahrelange Wartelisten. Neuankömmlinge oder junge Familien bleiben außen vor. Sie brauchen Glück und Zahlungskraft, um meist im sehr engen Segment der frei vermietbaren Wohnungen etwas zu finden.

Die Mietpreise im freien und regulierten Segment driften auch in Wien immer weiter auseinander. Die Mietbelastung der Neuankömmlinge übersteigt die der Alteingesessenen bei Weitem. Sozialer Wohnungsbau allein schafft es nicht, den Bedarf der attraktiven und wachsenden Stadt zu decken. Auch Wien hatte zeitweilig den sozialen Wohnungsneubau eingestellt. Gleichzeitig wird mit neuen Beschränkungen das Bauen von Wohnungen im freien Segment unattraktiver gemacht und verteuert. Auch im Wiener Modell wird der Mietenanstieg nicht wirksam begrenzt, da es im Neubau viel zu zögerlich vorangeht.

> Was für die Berliner Regierungsparteien wohl tatsächlich vorbildhaft ist: der Sozialwohnungsbau als Machtgarant des *roten Wien.*

Was für die Berliner Regierungsparteien wohl tatsächlich vorbildhaft ist, ist der Sozialwohnungsbau als Machtgarant des *roten Wien.* Die Wiener Sozialdemokraten verstehen es, sich mit ihrer Wohnungspolitik als Wohltäter der Bevölkerung zu präsentieren – und stellen so auch fast durchgängig seit hundert Jahren den Kopf der Stadtregierung. Schaut man auf die Berliner Wohnungspolitik, sieht man deutlich, dass die rot-rot-grüne Landesregierung gar nicht gewillt ist, den – im wahrsten Sinne des Wortes – steinigen Weg des regulierten Sozialwohnungsbaus zu gehen. Alle Kraft der Politik und Verwaltung richtet sich mit dem *Mietendeckel* gegen private Eigentümer. Der Neubau verkommt – wo er sich nicht verhindern lässt – zur lästigen Störung der eigenen Wählermilieus. Wien als Vorbild verkennt letztendlich unsere eigene Tradition einer ausdifferenzierten und funktionalen Wohnraumversorgung, die tagtäglich vor allem durch private Eigentümer gestemmt wird. |

FOTO: DIE HOFFOTOGRAFEN

Mieter sind zufrieden, aber Neubau fehlt

Zufriedene Vermieter und zufriedene Mieter ergeben eine rückläufige Zahl der Gerichtsverfahren zu Wohnungsmietsachen.

Julia Gonciarska,
Verbandsdirektorin Haus & Grund Berlin

Mieter und Vermieter müssen von Natur aus keine Feinde sein. Auch wenn man manchmal den Eindruck hat, dass kein anderes Vertragsverhältnis so viele Rechtsstreitigkeiten verursacht wie das Mietverhältnis. Das liegt zum einen daran, dass das deutsche Mietrecht im Vergleich zu anderen Ländern sehr mieterfreundlich ist und dem Mieter viele Ansprüche zugesteht, die er durchsetzt. Zum anderen liegt es in der Natur der Sache eines Dauerschuldverhältnisses, dass es über die Jahre hinweg immer mal den einen oder anderen Streitpunkt gibt.

Eine repräsentative Umfrage, die das Meinungsforschungsunternehmen *Civey* im Auftrag von Haus & Grund Deutschland durchgeführt hat, belegt, dass die privaten Vermieter überdurchschnittlich zufriedene Mieter haben.[1] 36,7 Prozent aller Befragten gaben an, mit ihrem Vermieter *sehr zufrieden* zu sein. Weitere 37 Prozent sind *eher zufrieden*. In der Gruppe der Mieter, die in Wohnungen von privaten Kleinvermietern leben – 60 Prozent der Befragten – ist die Zufriedenheit noch höher: 47,5 Prozent dieser Mieter sind *sehr zufrieden*, 27,8 Prozent *eher zufrieden*. Die Ergebnisse der Umfrage zeigen darüber hinaus, dass private Vermieter vor allem an guten Mietverhältnissen interessiert sind und ihnen dies weitestgehend gelingt. Zudem ist die persönliche Beziehung zwischen privatem Vermieter und Mieter eine andere als bei großen Wohnungsunternehmen. Das zahlt sich bei der Zufriedenheit der Mieter aus.

Diese grundsätzliche Zufriedenheit spiegeln auch die Zahlen des Statistischen Bundesamtes wider. Im Jahr 2018 wurden 216.700 Wohnungsmietsachen vor Amtsgerichten erledigt – das entspricht einem Rückgang von knapp zehn Prozent.[2]

Jedoch werden zufriedene Mieter in Medien nicht abgebildet, dagegen eher Zwangsräumungen oder Schlangen bei Wohnungsbesichtigungen. So kommt schnell eine einseitige, verallgemeinernde Diskussion hoch, hin zu *Mietpreisbremse*, Zweckentfremdung, Enteignungen oder *Mietendeckel*. Diese Einbahnstraße tut keinem einem Gefallen – am Ende auch dem Mieter nicht. Denn durch solche Maßnahmen entstehen kaum neue Wohnungen – eher im Gegenteil.

Vor der letzten Bundestagswahl war die Förderung des Wohnungsbaus eines der Hauptanliegen aller Parteien. Sogar im Koalitionsvertrag wird dieses Thema als ein Schwerpunkt behandelt. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) untersucht in regelmäßigen Abständen, ob es tatsächlich mit dem Neubau vorangeht. Ein Ergebnis der jüngsten Studie[3] war, dass in den letzten drei Jahren in Deutschland lediglich 82,9 Prozent der Wohneinheiten gebaut worden sind, die eigentlich gebraucht würden. Da die demografische Entwicklung in Deutschland unterschiedlich ist, wurde auch auf regionale Unterschiede geachtet. Fazit: In den sieben größten Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart wurden in den vergangenen Jahren sogar nur 71,2 Prozent der Wohnungen gebaut, die für den Ausgleich des Marktes benötigt worden wären.

> Statt die Investitionsbereitschaft von Eigentümern und Investoren durch eine Vielzahl von Regulierungen und Zwangsmaßnahmen zu hemmen, sollte sie gestärkt werden – zum Beispiel durch die Senkung der Nebenerwerbskosten wie beispielsweise der Grunderwerbsteuer.

Neue Wohnungen entstehen nicht von heute auf morgen. Sie sind aber der einzige Weg, um den Druck auf dem Wohnungsmarkt langfristig zu bekämpfen. Statt die Investitionsbereitschaft von Eigentümern und Investoren durch eine Vielzahl von Regulierungen und Zwangsmaßnahmen zu hemmen, sollte diese vielmehr gestärkt werden. Eine positive Förderung wäre zum Beispiel die Senkung der Nebenerwerbskosten wie beispielsweise der Grunderwerbsteuer. Dies würde weiteren Bevölkerungsschichten den Erwerb von Wohneigentum ermöglichen. Denn am Ende ist eines sicher: Nur das Wohnen im Eigentum schützt dauerhaft vor steigenden Mieten und ist gleichzeitig eine Absicherung im Alter. |

1 Civey im Auftrag von Haus & Grund Deutschland; die repräsentative Umfrage wurde am 31.10. und 01.11.2019 unter 2.500 Mietern in Deutschland durchgeführt.
2 Destatis, Statistisches Jahrbuch 2019, Kapitel 11 Justiz
3 IW-Report, Ralph Henger / Michael Voigtländer: *Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg?*

FOTO: ZVG.

Eigenbedarfskündigung – wie lange noch möglich?

Die Jahre 2020 und vielleicht noch 2021 sind diejenigen, in welchen man eine Lebensplanung nicht länger aufschieben sollte, wenn sie mit einer potentiellen Eigenbedarfskündigung verbunden ist. Wer das jetzt nicht umsetzt, kann es danach aufgrund gesetzlicher Veränderungen möglicherweise nicht mehr.

Tobias Scheidacker, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Vorsitzender Haus- und Grundbesitzer-Verein Kreuzberg

Als mich im Oktober 2019 die tagesszeitung (taz) wegen meines Beitrags zum Mietendeckel interviewte[1], sprach der Journalist auch an, dass Kündigungen wegen Eigenbedarfs „vorsichtig gesagt, ein schwieriger Bereich" seien. Denn da werde jemand aus seiner Wohnung rausgeklagt. Grund war, dass ich auf meiner Webseite und in meinem Blog aktiv anbiete, Eigentümer zu Eigenbedarfssituationen zu beraten und bei Bedarf sowohl mit der Kündigung als auch prozessual zu vertreten.

Die Aussage des Journalisten transportiert eine Haltung, die sich zunehmend etabliert, nämlich dass es sich um die Wohnung des Mieters handele und nicht um die des Vermieters, und dass der Mieter moralisch schützenswerter sei als der Eigentümer.

Politischer Überblick

Diese Sichtweise wird zunehmend im politischen Betrieb platziert, und zwar nicht nur in Berlin, sondern auch auf Bundesebene. Im Mai 2019 forderte die Bundestagsfraktion *Die Linke* in einem Antrag[2] die Bundesregierung auf, einen Gesetzentwurf vorzulegen, der nicht nur die Möglichkeit von Kündigungen des Vermieters bei Vertragsverletzungen des Mieters einschließlich Zahlungsrückstand in vielfacher Weise einschränkt, sondern zudem eine Kündigung wegen Eigenbedarfs nur noch für den Wohngebrauch des Eigentümers selbst oder der engsten Familienangehörigen als Erstwohnsitz erlaubt ist und Personengesellschaften keinen solchen Bedarf geltend machen können, der Mieter einen Anspruch auf angemessenen Ersatz der Aufwendungen erhält, die ihm durch die Eigenbedarfskündigung entstanden sind, eine Kündigung wegen Eigenbedarfs nach Umwandlung der Mietwohnung in Wohnungseigentum generell ausgeschlossen ist und Mieter, die das 70. Lebensjahr vollendet haben, bei vertragsgemäßem Gebrauch nicht wegen Eigenbedarfs gekündigt werden dürfen.

> Eine Haltung, die sich zunehmend auch in der Politik etabliert: Ein Mieter sei moralisch schützenswerter als ein Eigentümer.

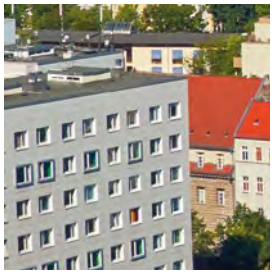
Bündnis 90 / Die Grünen wollen in die gleiche Richtung. Im Antrag des Bundesvorstands zur 44. Bundesdelegiertenkonferenz im November 2019 heißt es in den Zeilen 470-478: „Eigenbedarfskündigungen sollen deutlicher als heute auf die tatsächliche Nutzung durch die Eigentümer und die nahen Verwandten beschränkt werden, um Missbrauch zu unterbinden. Die voranschreitende Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen wollen wir so nicht hinnehmen. Die Kommunen können heute schon in sogenannten *Milieuschutzgebieten* die Umwandlung von Wohnungen in Eigentumswohnungen untersagen. Bedingungen und Befristungen werden wir weitgehend abschaffen, sodass eine Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt eine Umwandlung ausnahmslos und stadtweit untersagen kann, wenn sie es für geboten hält. Wir setzen verstärkt auf das städtebauliche Instrument des *Milieuschutzes*, um die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung in Gebieten mit hohem Verdrängungsdruck zu erhalten."

Von der *SPD*-Bundestagsfraktion stand Ende November 2019 ein Positionspapier auf deren Webseite, wonach neben einem bundesweiten Mietenstop und anderen Dingen „die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sowie Eigenbedarfskündigungen beschränkt" werden sollen, „um Missbrauch und Verdrängung zu verhindern." Zur Erläuterung führt die SPD aus: „Mit unvermieteten Wohnungen lassen sich höhere Kaufpreise erzielen als mit vermieteten Wohnungen. Deshalb wird in der Praxis häufig Eigenbedarf vorgetäuscht, um das Mietverhältnis ... zu beenden. Um Missbrauch zu verhindern, wollen wir die gesetzliche Regelung für die Eigenbedarfskündigung zu Wohnzwecken schärfen und Missbrauch stärker ahnden. Den unbestimmten Begriff *Berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses* wollen wir streichen. Stattdessen nehmen wir im Gesetz einen abschließenden Katalog der zulässigen Eigenbedarfskündigungen auf, der auf enge Verwandte und die eigene Nutzung durch Vermieter als Wohnraum beschränkt ist. Zusätzlich wollen wir über rechtssichere Wege sicherstellen, dass die Person, die Eigenbedarf anmeldet, auch tatsächlich für einen längeren Zeitraum einzieht. Missbrauch wollen wir mit einem hohen Bußgeld und Schadensersatz ahnden. Auch der Schutz für Betroffene muss gestärkt werden. Insbesondere ältere Menschen müssen besser gegen den Verlust ihrer langjährigen Wohnungen geschützt werden."[3]

1 taz, 15.10.2019, *Man lässt den Markt nicht regeln*, https://taz.de/Anwalt-ueber-Berliner-Mietendeckel/!5633885&s=Scheidacker/
2 16.05.2019, Bundestagsdrucksache 19/10284

3 Ich habe mir bei vorstehenden Zitaten erlaubt, Gendersternchen und weibliche Formen der Lesbarkeit wegen wegzukürzen.

FOTO: ZVG.



Vorgenannte Parteien bilden in Berlin derzeit die regierende Koalition. Die anhaltende Umfragestärke der Grünen lässt eine solche auf Bundesebene nach der nächsten Bundestagswahl nicht ausgeschlossen erscheinen, man ist sich mit Linken und SPD in vielen Fragen deutlich näher als mit den übrigen Parteien. Sollte es zu einer grün-rot-roten Koalition auf Bundesebene kommen, werden die angekündigten wohnungspolitischen Ziele mit Sicherheit angegangen – und zwar schnell, denn man ist sich ja weitgehend einig. Starke Gegenwehr vom bürgerlichen Lager wäre aus heutiger Sicht nicht zu erwarten: mit dem geplanten *Wohnungspaket*, beschlossen von CDU und SPD im August 2019, werden in 2020 Aufteilungen eingeschränkt. Der Gedanke dahinter: keine Eigentumswohnung bedeutet keine Eigenbedarfskündigung.

Erfolg oder Misserfolg einer Eigenbedarfskündigung werden maßgeblich vom Kündigungsschreiben bestimmt. Daher sollte es durch einen Anwalt verfasst und zustellt werden.

Zeitfenster von etwa zwei Jahren

Bis zur nächsten Wahl sind es aus heutiger Sicht noch knapp zwei Jahre – Zeit, über möglichen Eigenbedarf nachzudenken und gegebenenfalls zügig durchzusetzen. Aus meiner Sicht sind die Jahre 2020 und vielleicht noch ganz oder teilweise 2021 diejenigen, in welchen man eine Lebensplanung nicht länger aufschieben sollte, wenn sie mit einer potentiellen Eigenbedarfskündigung verbunden ist. Wer das jetzt nicht umsetzt, kann es danach möglicherweise nicht mehr.

Das wirft die Frage auf, wie weit im Vorfeld eine solche Kündigung ausgesprochen werden kann. Grundsätzlich besteht ein *Bedarf* nur, wenn die Wohnung zu dem Zeitpunkt, zu dem gekündigt ist, tatsächlich auch benötigt wird. Allerdings ist nach heutiger Rechtslage nicht erforderlich, den Hauptwohnsitz darin zu nehmen, auch ein Zweitwohnsitz ist ausreichend, ebenso sukzessive Umzüge mit einer längeren Übergangsphase. Längere Umbauphasen können einzuplanen sein, etwa wenn die Wohnung erst barrierefrei umgestaltet werden soll, sodass Türverbreiterungen, Schwellenlosigkeit, ein entsprechendes Bad etc. eingebaut werden, oder wenn sie eine Grundsanierung braucht, weil in ihr jahrzehntelang nichts gemacht wurde. Schließlich darf man die Dauer von gerichtlichen Räumungsverfahren nicht unterschätzen: Wenn es schnell geht (Versäumnisurteil), hat man nach drei Monaten einen Titel. Wenn es nicht schnell geht, kann es an einem Berliner Amtsgericht schon mal ein bis anderthalb Jahre dauern, die Berufungsinstanz mit ähnlicher Länge kommt hinzu.

Wenn objektiv zu Recht zu befürchten ist, dass eine Änderung der Rechtslage die Kündigung wegen Eigenbedarfs künftig erschwert oder ausschließt, könnte das Ihren *Bedarf* möglicherweise juristisch vorziehen. Man weiß ja, wann man in Rente geht und umziehen will oder wann die Kinder studieren beziehungsweise mit dem Studium fertig sein werden und dann die Wohnung brauchen. Eine reine Vorratskündigung auf einen unbestimmten Bedarf hin ist nicht möglich, eine zeitlich etwas vorgelagerte möglicherweise schon. Denn die Alternative wäre, sich zum Bedarfszeitpunkt eine Leerwohnung kaufen oder anmieten zu müssen, weil das eigene Eigentum mietrechtlich einer Selbstnutzung entzogen ist. Wo hier genau die Grenze verläuft, ist juristisch nicht in der Tiefe ausgelotet – wir werden uns damit demnächst wohl häufiger befassen.

Eigenbedarfskündigung nur mit Anwalt verfassen!

Erfolg oder Misserfolg werden maßgeblich vom Kündigungsschreiben bestimmt. Was dort nicht drin steht, existiert im Prozess nicht.[4] Dabei kann so manches schiefgehen. Ich empfehle grundsätzlich, eine Eigenbedarfskündigung nicht selbst sondern durch Ihren Anwalt verfassen und zustellen zu lassen. Hier ist nicht die richtige Stelle, um Geld zu sparen. Bei längeren Kündigungsfristen sollte dem Mieter eine deutlich kürzere Reaktionsfrist gesetzt und nach deren Ablauf bereits vor Vertragsende auf künftige Räumung geklagt werden.[5] Andernfalls würden Sie, wenn der Mieter nicht auszieht, erst anschließend damit anfangen, was den Vorgang um rund ein halbes Jahr verzögert. Nehmen Sie lieber das Risiko in Kauf, auf ein paar Prozesskosten sitzenzubleiben, weil Sie zu früh geklagt haben, als die Wohnung wegen einer dazwischen in Kraft tretenden Gesetzgebung gar nicht zurückzuerhalten. |

4 § 573 Abs. 3 BGB
5 § 259 ZPO

FOTO: ZVG.

Die Harmonisierung von Miet- und WEG-Recht

Eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) steht inzwischen oben auf der politischen Agenda. Um die unterschiedlichen Interessenlagen von Miteigentümern und Mietern aufeinander abstimmen zu können, sind jedoch noch viele Details zu klären.

Kai-Peter Breiholdt, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, 2. stellvertretender Vorsitzender Haus & Grund Berlin,
Vorsitzender Grundbesitzer-Verein der Gartenstadt Berlin-Frohnau

Miet- und Wohnungseigentumsrecht laufen nicht synchron. Für die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander sind das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung maßgebend – das Verhältnis zwischen vermietendem Sondereigentümer und Mieter bestimmt sich dagegen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)[1] und dem Inhalt des Mietvertrags. Im Dreiecksverhältnis Wohnungseigentümergemeinschaft – vermietender Sondereigentümer – Mieter kommt es deshalb immer wieder zu Konflikten, bei denen der vermietende Eigentümer zwischen Baum und Borke steht.

Schon seit längerer Zeit wird über eine Harmonisierung der beiden Rechtsbereiche diskutiert. Konkrete Vorschläge gab es bis 2018 aber nur für den Bereich der Elektromobilität und der Barrierefreiheit. So brachten die Bundesländer Bayern, Sachsen und Hessen Anfang 2018 einen Gesetzentwurf in den Bundesrat ein[2], durch den die gesetzliche Vorschrift die bauliche Änderung betreffend[3] entsprechend geändert werden sollte. Außerdem war ein neuer Paragraf im BGB vorgesehen, der dem Mieter unter bestimmten Voraussetzungen einen Anspruch auf Einbau einer Ladestation für sein Elektro-Auto geben sollte.[4] Die Diskussion nahm an Fahrt auf, als ebenfalls 2018 eine gemeinsame Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des WEG gegründet wurde. Das Bayerische Staatsministerium für Justiz erarbeitete dafür erstmals einen Diskussionsentwurf, der eine umfassende Reform des WEG vorsah.[5] Zwischenzeitlich liegt nun der Abschlussbericht der gemeinsamen Bund-Länder-Arbeitsgruppe vor, und auch er enthält für den hier angesprochenen Bereich einige Empfehlungen.[6]

> Im Dreiecksverhältnis von Eigentümergemeinschaft, vermietendem Sondereigentümer und Mieter kommt es zu Konflikten, bei denen der vermietende Eigentümer zwischen Baum und Borke steht.

Zentrales Problem einer Reform ist zunächst der Ansatz: Soll das Mietrecht dem WEG angeglichen werden oder umgekehrt? Im ersteren Falle würde die Vermieterstellung der vermietenden Sondereigentümer gestärkt, im zweiten die der Mieter. Man ahnt deshalb schon, dass es sich dabei um eine Frage mit gesellschaftlich-politischen Implikationen handelt. Die Angleichung des Mietrechts an das WEG würde zudem eine Art *Spezialmietrecht* für vermietende Wohnungseigentümer schaffen.

Worum geht es im Einzelnen?

1) Jahresabrechnung / Betriebskostenabrechnung

Unter den Wohnungseigentümern erfolgt die Kostenumlage nach dem vereinbarten oder beschlossenen Verteilerschlüssel, ansonsten nach Miteigentumsanteilen.[7] Die Umlage von Betriebskosten erfolgt nach dem Anteil der Wohnfläche, soweit die Mietvertragsparteien nichts anderes vereinbart haben.[8] In beiden Rechtsverhältnissen sind die Heiz- und Warmwasserkosten abweichend von den soeben geschilderten Umlageschlüsseln nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung zu verteilen.

Die Kostenverteilung der Jahresabrechnung divergiert also von der Verteilung in der Betriebskostenabrechnung. Möglich ist es, in den Mietvertrag eine Regelung aufzunehmen, wonach Umlegungsmaßstab der nicht nach Verbrauch zu verteilenden Kosten derjenige der Wohnungseigentümergemeinschaft sein soll, also zum Beispiel die Miteigentumsanteile. In der Praxis ist vielen privaten Kleinvermietern diese Problematik aber gar nicht bewusst.

1 §§ 535 ff BGB
2 Drucksache 19/401
3 § 22 WEG
4 § 554 b BGB
5 https://www.bmjv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/DE/Reform_Wohnungseigentumsgesetz_WEG.html
6 https://www.bmjv.de/SharedDocs/Downloads/DE/News/PM/082719_Abschlussbericht_Reform_WEG.html
7 § 16 Absatz 2, Absatz 3 WEG
8 § 556a Absatz 1 BGB

FOTO: ZVG.

Auch enthalten Musterverträge häufig keine entsprechende Wahlmöglichkeit, durch die die Verwender auf diese Problematik aufmerksam werden könnten. Es kommt deshalb immer wieder zu Auseinandersetzungen um Betriebskostenabrechnungen, weil die Mieter den Verteilungsschlüssel (Miteigentumsanteile statt Quadratmetern) monieren. Zwar sind die Miteigentumsanteile häufig entsprechend der Quadratmeterzahl des Hauses von dem aufteilenden Eigentümer gebildet worden, sodass eigentlich kein Problem besteht; das muss aber vom vermietenden Eigentümer bewiesen werden und rein formal handelt es sich dann immer noch um zwei verschiedene Verteilungsschlüssel.

Die gemeinsame Arbeitsgruppe von Bund und Ländern macht an dieser Stelle den Vorschlag, das Mietrecht dahingehend zu ändern, dass der vermietende Sondereigentümer die ihn treffenden Betriebskosten an den Mieter weiterreichen darf. Als Präzedenzfall gilt der Grundsteuerbescheid, den der Vermieter nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) dem Mieter direkt in Rechnung stellen kann.[9]

Der § 556 BGB soll deshalb folgende Fassung erhalten: „Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter die Betriebskosten des Vermieters trägt. Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. […]“ Folge wäre weiter eine darauf abgestimmte Anpassung des § 556 a BGB.

Eine solche Reform wäre ein Meilenstein auf dem Weg zur Harmonisierung der beiden Rechtsbereiche und würde zukünftig viele Streitigkeiten vermeiden.

Im Hinblick auf die Bestimmung[10], wonach eine Betriebskostenabrechnung innerhalb eines Jahres nach Ende des Abrechnungszeitraums aufzustellen ist, wäre es naheliegend, das WEG dahingehend zu ändern, dass den Verwalter der Eigentümergemeinschaft eine entsprechende Verpflichtung zur Aufstellung der Jahresabrechnung trifft. Hier soll nach dem Willen der Arbeitsgruppe aber nichts geändert werden. Es wird argumentiert, dass ein vermietender Sondereigentümer die Betriebskostenabrechnung für seinen Mieter mit den entsprechenden Rechnungen und Belegen der Hausverwaltung auch selbst erstellen kann. Dies erscheint im Hinblick auf private Kleinvermieter, die die Verwaltung ihrer Eigentumswohnung/en *am Küchentisch* machen, aber etwas weltfremd.

2) Streitigkeiten über den Gebrauch der Mietsache / des Sondereigentums

Hier bestehen Probleme in verschiedenen Konstellationen.

• Zwischen den übrigen Wohnungseigentümern und dem Mieter

Die übrigen Eigentümer und der Mieter sind weder über die Vorschriften des WEG noch über die des Mietrechts miteinander verbunden. Stört ein Mieter den Hausfrieden, so können die übrigen Eigentümer nur Abwehransprüche[11] gegen ihn geltend machen. Das ist zumeist langwierig und kompliziert.

Hier bestünde die Möglichkeit, eine ausdrückliche gesetzliche Bestimmung zu schaffen, die Fremdnutzer gleich einem Wohnungseigentümer an das Binnenrecht der Gemeinschaft bindet. Fremdnutzer würden dann im Grundbuch eingetragene Vereinbarungen der Wohnungseigentümer über den Gebrauch des Sondereigentums zu beachten haben. Das zwischen den Eigentümern bestehende Binnenrecht würde damit auf die Fremdnutzer erstreckt, sodass man auf die *Krücke* im BGB[12] verzichten könnte.

> Es bestünde die Möglichkeit, Mieter an das Binnenrecht der Eigentümergemeinschaft zu binden, damit sie Vereinbarungen zu beachten haben.

Die Bund-Länder-Arbeitsgruppe unterstützt dieses Anliegen nicht. Das sollte die an der Reform interessierten Verbände, Firmen und Privatpersonen aber nicht davon abhalten, das Ziel weiter zu verfolgen.

• Zwischen dem vermietenden Wohnungseigentümer und seinem Mieter

Der vermietende Sondereigentümer ist im Verhältnis zu den übrigen Eigentümern an die Vorschriften des WEG gebunden. Das Verhältnis zwischen ihm und seinem Mieter bestimmt sich aber nach dem Inhalt des Mietvertrags und den Vorschriften des BGB. Insoweit hat der vermietende Sondereigentümer zwar Möglichkeiten, über die Gestaltung des Mietvertrags eine weitgehende Angleichung zwischen seinen Rechten und Pflichten nach der Gemeinschaftsordnung und den Rechten und Pflichten des Mieters nach dem Mietvertrag vorzunehmen (Beispiele: Grillen oder Musizieren); das findet aber seine Grenze in den Regeln des BGB und der mietrechtlichen Rechtsprechung.

9 BGH, 17.04.2013, VIII ZR 252/12
10 § 556 Abs. 3 Satz BGB
11 nach § 1004 BGB
12 § 1004 BGB

Man könnte deshalb die Geltung wohnungseigentumsrechtlicher Gebrauchsbeschränkungen im Mietrecht speziell regeln. Das würde zu dem schon angesprochenen *Spezialmietrecht* für Sondereigentümer führen. Auch davor schreckt die Politik aber zurück. Das ist bedauerlich, weil so eine Reihe von Konflikten vermieden werden könnte, die die Gerichte wegen der Ungleichzeitigkeit von WEG und Mietrecht derzeit beschäftigen. Andererseits muss man für die Position Verständnis haben: Für Mieterverbände und ihre Unterstützer wäre es ein Leichtes, derartige Spezialregelungen als *Zwei-Klassen-Mietrecht* zu diskreditieren und in einer öffentlichen Kampagne zu Fall zu bringen.

Vor einem Spezialmietrecht für Sondereigentümer schreckt die Politik zurück, weil dies als Zwei-Klassen-Mietrecht diskreditiert werden könnte.

• Zwischen dem vermietenden Wohnungseigentümer und den übrigen Wohnungseigentümern

Dabei geht es um Probleme, wenn die Eigentümergemeinschaft nach Abschluss eines Mietvertrags neue Gebrauchsregelungen für das gemeinschaftliche Eigentum beschließt. Beispielsweise sollen der Gebrauch des Waschkellers neu geregelt oder die Grillzeiten eingeschränkt werden. Der vermietende Sondereigentümer, der seinen Mietvertrag bereits abgeschlossen hat, kann diesen aber nicht nachträglich einseitig ändern, um ihn an die neuen Regeln anzupassen.

Hier bestünde eine Lösungsmöglichkeit darin, den übrigen Eigentümern zu untersagen, gegen den vermietenden Sondereigentümer vorzugehen, wenn sein Mieter gegen die *neuen* Regeln verstößt. An dieser Stelle würde also das WEG zugunsten des Mietvertrags eingeschränkt.

Auch das soll nach dem Willen der Arbeitsgruppe nicht Realität werden. Im Zuge der Weiterarbeit an der Reform sollten die Teilnehmer diese Möglichkeit aber im Auge behalten, denn auch so könnten sehr viele Auseinandersetzungen vermieden werden.

3) Bauliche Änderungen

Nach dem Mietrecht des BGB ist der Mieter verpflichtet, bestimmte Arbeiten des Vermieters zu dulden. Dabei geht es um Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ebenso wie Modernisierungen.

Ein Problem entsteht, wenn die Eigentümergemeinschaft beschließt, Baumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum vorzunehmen, die der Mieter weder aufgrund seines Mietvertrags noch nach den entsprechenden Vorschriften des Mietrechts dulden muss. Zum Teil wird auch hier mit der Einschränkung des Beseitigungs- und Unterlassungsanspruchs argumentiert, wonach sich eine solche Duldungspflicht im Einzelfall ergeben soll.[13] Insgesamt ist die Rechtsfrage aber ungeklärt.

Weil mit der WEG-Reform auch die Durchführung von baulichen Maßnahmen im Beschlusswege erleichtert werden soll (niedrigere Mehrheitserfordernisse), wäre es kontraproduktiv, gewünschte bauliche Änderungen an der Zustimmung des Mieters scheitern zu lassen. Deshalb soll im BGB oder WEG eine Bestimmung mit etwa folgendem Inhalt aufgenommen werden: „Die in § 14 Nummer 2 [des Wohnungseigentumsgesetzes] bezeichneten Personen sind der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber verpflichtet, bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums zu dulden. § 555a Absatz 2 und § 555c [des Bürgerlichen Gesetzbuchs] gelten entsprechend, soweit sie sich nicht auf die zu erwartende Mieterhöhung beziehen."

Es bleibt abzuwarten, welchen Fortgang die WEG-Reform insgesamt nehmen wird. Unter den vielen Punkten, die derzeit angedacht und bearbeitet werden, steht die Harmonisierung von Miet- und WEG-Recht aber in der ersten Reihe. |

13 § 1004 BGB Satz 2

FOTO: ZVG.

FOTO: ZVG.

Klimaschutz – Auswirkungen auf Eigentümer

Das Klimaschutzprogramm der Bundesregierung setzt sich ein ehrgeiziges Ziel, aber fraglich ist, wie es erreicht werden soll. Viele kleine Widrigkeiten hindern Eigentümer an einer besseren energetischen Sanierung von Gebäuden.

Robert Becker, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, 2. stellvertretender Vorsitzender Haus & Grundbesitzerverein Wilmersdorf

Spätestens nach dem Dürrejahr 2018 und dem nicht viel weniger dürren Sommer 2019 waren die Worte *Klimawandel* und *Klimaschutz* in fast aller Munde. Die Abkommen und Verpflichtungen für die Bundesrepublik Deutschland, mehr für den Klimaschutz zu tun, sind aber schon davor entstanden.

Auf der Weltklimakonferenz 2015 in Paris haben sich 197 Staaten dazu verpflichtet, die Erderwärmung auf deutlich unter zwei Grad Celsius, möglichst unter 1,5 Grad Celsius, zu halten. Bereits im Jahr 2011 hatte sich Deutschland das Ziel gesetzt, die Treibhausgasemissionen bis 2020 um 40 Prozent gegenüber 1990 zu senken, bis 2030 um 55 Prozent, bis 2040 um 70 Prozent und bis 2050 um 80 bis 95 Prozent.[1] Nach allem, was man so hören und lesen kann, wird jedenfalls das Ziel für das Jahr 2020 nicht erreicht werden, sondern die Treibhausgase werden wahrscheinlich nur um 32 Prozent statt um 40 Prozent reduziert werden.[2]

> Es wäre gut, wenn die schon für Fachleute nicht leicht zu verstehenden Bestimmungen vereinfacht, insbesondere besser verständlicher gemacht werden würden.

In der Begründung der Bundesregierung zum geplanten Klimaschutzgesetz heißt es, dass sich Deutschland zwar auf europäischer Ebene[3] verpflichtet habe, in den Sektoren außerhalb des Europäischen Emissionshandels (Verkehr, Gebäude, Teile der Industrie, Landwirtschaft, Abfallwirtschaft) die Treibhausemissionen im Vergleich zum Jahr 2005 bis zum Jahr 2020 um 14 Prozent zu senken, aber bis 2017 die Emissionen nur um drei Prozent gesunken seien. Strafzahlungen an die EU in Höhe von mehreren hundert Millionen Euro werden wahrscheinlich die Folge sein. Geld, das man mit Sicherheit sinnvoller hätte einsetzen können, beispielsweise für eine frühere und bessere Förderung zum Erreichen der Klimaziele.

Gemäß dem eben bereits erwähnten Gesetzesentwurf für das Klimaschutzgesetz sollen für die oben genannten Sektoren zulässige Jahresemissionsmengen festgesetzt werden. Für den Sektor Gebäude sind für das Jahr 2020 118 Millionen Tonnen CO_2 als Höchstmenge vorgesehen und für das Jahr 2030 70 Millionen Tonnen CO_2, also eine Reduzierung um 32,2 Prozent.

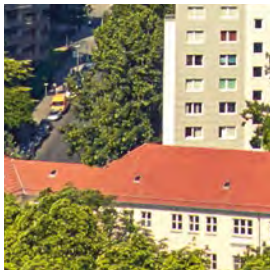
Der interessierte Gebäudeeigentümer fragt sich an dieser Stelle, wie dieses Ziel erreicht werden soll. Aufschluss gibt das von der Bundesregierung (*Klimakabinett*) verabschiedete Klimaschutzprogramm. Dieses sieht zum einen steuerrechtliche Anreize für energetische Sanierungsmaßnahmen und die Bündelung von Fördermaßnahmen[4] für effiziente Gebäude, die eine Vereinfachung der Beantragung bewirken soll, nebst einer Aufstockung der Mittel, vor. Wenn das so passiert, ist dagegen sicherlich nichts zu sagen, zumal nicht nur die Kasse des Gebäudeeigentümers entlastet würde, sondern auch indirekt die Kasse der Mieter, und es damit allen zugute käme.

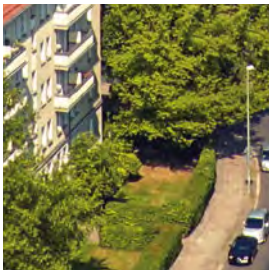
Auch gegen die geplante *Austauschprämie* für einen Umstieg von einer Ölheizung ist auf den ersten Blick nichts einzuwenden. Aber beim ebenfalls vorgesehenen Verbot von Ölheizungen, in welchem Umfang und mit welchen Ausnahmen auch immer, kommen leichte Zweifel auf. Schließlich hat auch die Konkurrenz der verschiedenen Heizsysteme die Innovationsbereitschaft gefördert, möglichst energieeffiziente Heizsysteme zu entwickeln. Im Moment mögen Gasheizungen energieeffizienter sein. Das heißt aber nicht, dass mit entsprechender Innovation Ölheizungen besser werden könnten.

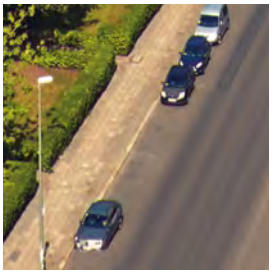
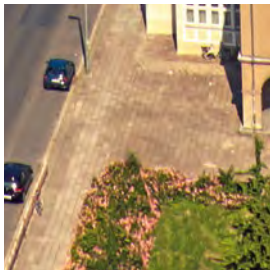
Zur Umsetzung des Klimaschutzprogramms sollen ferner die bisher auf verschiedene Gesetze und Verordnungen verteilten Vorschriften mit Anforderungen an Gebäude[5] in einem Gesetz zusammengefasst werden. Das ist zu begrüßen, nur wäre es gut, wenn die bisher sehr komplizierten und schon für Fachleute nicht leicht zu verstehenden Bestimmungen vereinfacht, insbesondere besser verständlicher gemacht werden würden. Der vorliegende Entwurf für dieses Gesetz nährt diese Hoffnungen leider nicht.

1 vgl. Pressemitteilung des Bundesministerium für Umwelt vom 02.11.2011
2 z. B. Die Zeit, 06.02.2019, Deutschland verfehlt seine Klimaziele
3 Effort Sharing Decision und Europäische Klimaschutzverordnung
4 Fördermaßnahmen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)
5 insbesondere Energieeinsparungsgesetz, Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

FOTO: ZVG.





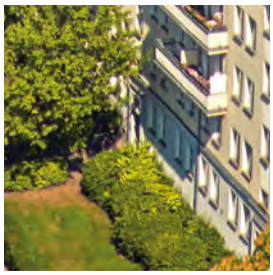
Was bleibt, ist die Frage, ob es dem Gebäudeeigentümer und vor allem Vermieter in Zukunft einfacher fällt, freiwillig oder gezwungenermaßen sein Gebäude energieeffizienter zu machen. Es werden jedoch die Diskussionen und Zweifel bleiben, wie viel zum Beispiel eine Wärmedämmung wirklich bringt, vor allem wenn man gleichzeitig für eine (zwangsweise) Durchlüftung zur Schimmelvermeidung sorgen muss, die die Energieeinsparung teilweise wieder zunichtemacht. Von der Frage, wie man die Dämmung eines Tages wieder entsorgen kann oder muss, ganz abgesehen.

Nicht selten werden diese Diskussionen zwischen Vermieter und Mieter ausgetragen, neben den Diskussionen um die Einhaltung der formellen Voraussetzungen der Modernisierungsankündigung und späteren Mieterhöhungserklärung. Oft kann zwischen Modernisierungsankündigung und -beginn nicht ausreichend geklärt werden, ob nun alle Mieter die Maßnahme dulden. Wenn auch nur ein Mieter nicht duldet und auf Duldung verklagt werden muss, kann es zu Verzögerungen kommen, die den gesamten mühsam mit den Handwerkerfirmen ausgemachten Zeitplan ins Wanken bringen.

Staatliche (finanzielle) Förderung ist nicht alles, – sondern auch die Hilfe bei den kleinen Widrigkeiten im Rahmen der Durchführung von Energieeffizienzmaßnahmen.

Auch das schreckt so manchen Vermieter davon ab, sich mit dem Thema zu beschäftigen. Keine Modernisierung, kein Stress, aber eben auch kein Klimaschutz sind die Folge. Staatliche (finanzielle) Förderung ist eben nicht alles – sondern auch die Hilfe bei den *kleinen Widrigkeiten* im Rahmen der Durchführung von Energieeffizienzmaßnahmen und eines Mietverhältnisses können die Bereitschaft zum freiwilligen Handeln fördern. Beispielsweise könnte helfen, die geschilderten Hemmnisse zu beseitigen:

- die Herabsetzung der formellen Anforderungen an eine Modernisierungsankündigung,
- die Möglichkeit der Nachholung vergessener oder ungenauer Angaben,
- Einführung einer Frist für den Mieter, innerhalb der er generell der Ankündigung widersprechen müsste (nicht nur bzgl. der Härtegründe)
- ein effektiver Rechtsschutz, wenn die Duldung eingeklagt werden muss.



Aber das ist bislang nicht vorgesehen. |

FOTO: ZVG.

Grundsteuerreform – Chance auf Verbesserung

Das verabschiedete Grundsteuergesetz ermittelt anstelle der bisherigen Einheitswerte neue Grundsteuerwerte, die den Verkehrswerten ähnlich sind. Die Verfahren sind vielschichtig und kompliziert, und die Grundsteuer wird sich künftig automatisch erhöhen.

Rainer Janßen,
Steuerberater, Geschäftsführer der Nimbus Steuerberatungsgesellschaft,
Vorstandsmitglied Haus & Grund Berlin-Ost

Im Herbst diesen Jahres wurde nun doch recht zügig und einmütig eine Grundsteuerreform im Bundestag und Bundesrat verabschiedet, bei der sich alle Bundesländer und auch die Opposition mit Ausnahme von ganz links und ganz rechts einbinden ließ. Ursache dieser Einmütigkeit war mehr der von den Verfassungsrichtern auferlegte Zwang und weniger die Qualität der Reform, welche nicht nur in Kreisen von Haus & Grund wenig Zustimmung findet.

Seit den 1990er-Jahren hatte der Bundesrat intensiv und lange um die Reform gerungen, 2015 dann einen relativ guten Kompromiss mit einer Grundstücksbewertung mit sogenannten *Kostenwerten* (ähnlich Sachwertverfahren mit Regelherstellungskosten) gefunden, der 2016 als fertiger Gesetzesentwurf vorlag. Dieser relativ gute Vorschlag hatte zuletzt keine nennenswerten Unterstützer mehr. Im Bundestag setzte sich der Ansatz durch, die Grundsteuer nach der Ertragsfähigkeit und der Werthaltigkeit der Grundstücke zu bemessen. Der Umstand, dass die Mieter meist die Grundsteuerlast tragen, trat in den Hintergrund.

Das nun verabschiedete Gesetz ermittelt anstelle der bisherigen Einheitswerte neue Grundsteuerwerte, die den Verkehrswerten ähnlich sind, wobei diese im Regelfall für Wohngebäude im Ertragswertverfahren und für Gewerbegrundstücke im Sachwertverfahren ermittelt werden. Die Verfahren sind vielschichtig und kompliziert. Wenn dabei von einer Vereinfachung gegenüber der Einheitsbewertung gesprochen wird, so hinkt dieser Vergleich allein insoweit, wie die Einheitswerte früher für rund zehn unterschiedliche Steuerarten und mindestens doppelt so viele Anwendungen gegolten haben, während die neuen Werte für eine einzige Steuer gelten. Mehr und wirkliche Vereinfachung wäre für eine Steuer vernünftig gewesen, die in Deutschland in mehr als 30 Millionen Fällen jährlich wiederkehrend veranlagt wird. Nun aber erwarten wir wieder überhöhte Steuerverwaltungskosten in einem kaum vertretbaren Verhältnis zum Steueraufkommen. Auch auf die Grundeigentümer kommen in den nächsten drei Jahren sehr umfangreiche wiederkehrende Erklärungspflichten zu. Diese werden auch für die statistischen Ermittlungen der Mieten und anderer Daten notwendig. Für die Veranlagung müssen in jedem Einzelfall Detaildaten ermittelt werden, die zu einem erheblichen Teil nur der Eigentümer liefern kann. Auch wenn die tatsächlichen Mieten des einzelnen Objekts nicht angesetzt werden, so müssen beispielsweise für alle einzelnen Einheiten die Wohn- oder Nutzfläche sowie die Nutzungsart erfasst werden, um die anzuwendende Methode zu finden, oder auch, um die richtigen Pauschalmieten aus den länderspezifischen Tabellen ablesen zu können.

Grundsteuermessbeträge und Hebesätze werden später festgelegt. Wir wissen daher frühestens 2024, wieviel sich im Einzelfall die Steuer ab 2025 verändert, aber wir können abschätzen, wie sich die künftige Grundsteuerlast verteilt. Je höher der Bodenrichtwert und je besser das Mietniveau, desto höher fällt die Steuer aus. Neubauten werden höher besteuert als Altbauten, während die Differenzierung nach Baujahren gering ausfällt. Wohnungseigentum wird etwas höher bewertet als nicht umgewandelte Bauten. Sachwert- und Ertragswertverfahren werden sich in den Auswirkungen nicht so gravierend unterscheiden wie bei der Einheitsbewertung.

> Die neue *Grundsteuer C*, mittels derer die Kommunen eine höhere Steuer für unbebaute baureife Grundstücke festsetzen können, darf in Berlin nie erhoben werden.

Viel zu wenig Beachtung fand der Umstand des eingeführten gesetzlichen Automatismus künftiger Steuererhöhungen im Sieben-Jahres-Rhythmus. So wie Nettomieten und Bodenpreise (Wohnbauten) oder wie Herstellungskosten von Neubauten (Gewerbebauten) steigen, wird sich künftig die Grundsteuer alle sieben Jahre erhöhen, ohne dass es dazu Parlamentsbeschlüsse bedarf.

Ein besonderes Ärgernis ist die sogenannte *Grundsteuer C*. Die Kommunen erhalten durch den neuen § 25 Abs. 5 Grundsteuergesetz die Option, durch einen erhöhten Hebesatz höhere Grundsteuer in ausgewählten Gebieten mit besonderem Wohnraumbedarf für unbebaute und baureife Grundstücke festzusetzen – *baureif* im Sinne des Bebauungsplans. Diese Regelung zielt auf die Spekulanten, welche nur kaufen und nicht bauen wollen, sondern nur Preiserhöhungen abwarten und später verkaufen wollen. Unbebaute Grundstücke in solchen Lagen werden ab 2025 ohnehin sehr empfindliche Grundsteuererhöhungen erleiden. Die geplante zusätzliche Grundsteuer würde neben Spekulanten auch alle anderen Eigentümer belasten, die baureife Grundstücke besit-

FOTO: ZVG.

zen. Betroffene unbebaute Grundstücke könnten sogar Gartenkolonien sein; auch private Gärten, der Mietergarten auf dem Nachbargrundstück oder der gewerbliche Lager-, Park- oder Stellplatz. Wer sich die Bebauung nicht leisten kann oder will, würde betroffen sein – unabhängig von tatsächlichen oder geplanten Einnahmen und Verwertungen, unabhängig von Absichten, Verschulden oder Verursachung. Ausnahmen lässt der Gesetzentwurf nur für Grundstücke zu, die zur Bebauung objektiv ungeeignet sind. Wer sich eine Bebauung nicht leisten kann, würde durch eine erheblich höhere Steuerbelastung nicht zum Bauen animiert sondern zum Verkauf gezwungen. Der innerstädtische Gewerbetreibende könnte zur Betriebsaufgabe getrieben werden. Dabei müsste die Anhebung des Hebesatzes sehr erheblich ausfallen, um auch den Spekulanten zu beeindrucken. Je höher diese Steuer wäre, desto mehr wären die Nicht-Spekulanten zum Verkauf gezwungen – zugunsten finanzkräftiger Spekulanten. Damit würde das Gesetz die Spekulation nicht bekämpfen sondern sogar begünstigen. Hingegen eröffnet eine solche Einfachheit der Gesetzesgestaltung dem gut beratenen Spekulanten schon erkennbare Wege, die Steuer legal zu umgehen. In Berlin sollte diese Grundsteuer C niemals erhoben werden.

Das Argument, dass die neue Grundsteuer wegen der Wertverzerrungen in der Bewertung wieder verfassungswidrig sei, dürfte angesichts der regelmäßigen Rechtsprechung zu Fragen der Typisierung und Pauschalisierung wenig Gewicht haben, zumal es sich um eine sogenannte *Objektsteuer* handelt.

Trotz dieser enttäuschenden Grundsteuerreform glimmt aber ein Funken der Hoffnung. Der Freistaat Bayern stimmte dem Gesetz nur zu, weil durch eine gleichzeitig verabschiedete Grundgesetzänderung nunmehr jedes Bundesland ein eigenes Grundsteuergesetz verabschieden darf. So will Bayern das Flächenmodell einführen. Berlin wird vermutlich mit der Einführung des neuen Bundesgesetzes ab 2025 noch kein eigenes Grundsteuergesetz bekommen. Wenn aber allmählich die Erkenntnisse und Erfahrungen mit dem neuen Bundesgesetz gewonnen werden, kann auch Berlin später ein besseres eigenes Grundsteuergesetz bekommen, wofür Haus & Grund vielleicht sogar gemeinsam mit Mieterverbänden ohne Gefährdung der Landesfinanzen eintreten kann. Eine Grundsteuer, die sich wesentlich nach Flächen bemisst, kann durch Hebesatzzonen und Sonderregelungen vielseitig und auch sozial ausgestaltet werden. Eine erhebliche Senkung der Steuerlast ließe sich durch wesentliche Vereinfachung und die damit einhergehende Reduzierung des Verwaltungsaufwands finanzieren. |

Eine erhebliche Senkung der Steuerlast ließe sich durch wesentliche Vereinfachung und die damit einhergehende Reduzierung des Verwaltungsaufwands finanzieren.

FOTO: ZVG.

Die SPD – ein Nachruf

Warum die SPD mit ihrer Wohnraummietenpolitik gescheitert ist.

Tom Martini, Rechtsanwalt und Mediator,
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Fachanwalt für Familienrecht,
Vorsitzender Haus & Grund Reinickendorf, Vorsitzender Haus & Grund Tempelhof

Als Peer Steinbrück im Bundestagswahlkampf 2013 als Kanzlerkandidat gegen Angela Merkel mit dem Thema *Mietpreisbremse* antrat, war er überzeugt, mit diesem Thema im Wahlkampf deutlich an Punkten zu gewinnen. Die *Mietpreisbremse* sollte der SPD ihr soziales Profil zurückgeben, welches sie aus Sicht vieler Genossen in der Vergangenheit verloren hatte. Stattdessen leitete Steinbrück damit den Untergang einer großen Volkspartei der Bundesrepublik Deutschland ein.

Im Fernsehkanzlerduell am 1. September 2013 verkündete Steinbrück das politische Vorhaben der *Mietpreisbremse*, aber den Zuschauern in Erinnerung blieb nur sein Schüttelreim „Hätte, hätte Fahrradkette". Politisch entscheidend war vielmehr die Reaktion der amtierenden Bundeskanzlerin Merkel, welche meinte, sie fände eine *Mietpreisbremse* auch gut. Merkel gewann die Wahl und führte die CDU zusammen mit der SPD in eine große Koalition. Und so wurde die *Mietpreisbremse* nach der Bundestagswahl als ein Gesetz der CDU und SPD geboren.

Amtliches Zweitstimmen-Ergebnis der Bundestagswahl 2013 für die SPD: 25,7 Prozent.

Seitdem gilt: Wenn der Mieter wegen der *Mietpreisbremse* lacht, dann hat das die CDU gemacht. Wirkt sie nicht und tut die Mieterhöhung dem Mieter weh, dann war das die böse SPD.

Von Anfang an war die mediale Aufmerksamkeit sehr groß. Die Medien hatten das Thema für sich entdeckt und setzten spätestens ab jetzt einen Schwerpunkt in der Berichterstattung auf dem Wohnungsmarkt. Sie erkannten, dass in einem Land voller Mieter, das die Bundesrepublik Deutschland nun einmal ist, dieses Thema auf ein breites Interesse der Bevölkerung stößt. Das ist bis heute so geblieben.

Im Koalitionsvertrag war ein Doppelpaket geschnürt. Es sollte zunächst ein erster Teil der *Mietpreisbremse* verabschiedet werden. Im zweiten Teil der Legislaturperiode sollte ein Nachschlag, zum Beispiel hinsichtlich einer Beschränkung der Modernisierungsumlage, erfolgen. Wie wir heute wissen, wurde in der Legislaturperiode 2013 bis 2017 nur der erste Teil umgesetzt. Die SPD sah hierin eine Blockade durch die CDU für eines ihrer wichtigsten politischen Ziele.

Deshalb setzte der nächste Kanzlerkandidat Martin Schulz im Wahlkampf weiterhin auf die *Mietpreisbremse* und machte diese zu einem zentralen Wahlversprechen.

Amtliches Zweitstimmen-Ergebnis der Bundestagswahl 2017 für die SPD: 20,5 Prozent. Dieser Wert stellt den vorläufigen Tiefpunkt der Wahlergebnisse für die SPD da. Es war das schlechteste Ergebnis seit den Wahlen ab 1949.

Seitdem verschärft die SPD ihre Forderungen hinsichtlich einer *Mietpreisbremse* stetig. Mit einer Reform des Mietrechts wurde sie erneut verschärft – beispielsweise wurde die Modernisierungsumlage mit Wirkung zum 1. Januar 2019 von elf auf acht Prozent abgesenkt.

> Die SPD verschärft ihre Forderungen hinsichtlich der *Mietpreisbremse* stetig.

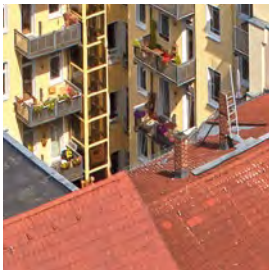
Dem nicht genug, forderte die damals amtierende Justizministerin Katarina Barley (SPD) im Mai 2019, also nicht einmal ein halbes Jahr nach der letzten Verschärfung der *Mietpreisbremse*, eine weitere Verschärfung, bevor sie sich in das EU-Parlament wählen ließ. Sozusagen ein Abschiedsgeschenk an die Genossen.

Gemäß der Forschungsgruppe Wahlen wäre die SPD im Herbst 2019 auf gerade mal 14 Prozent bei einer Bundestagswahl gekommen.

Wie kann es sein, dass trotz des Topthemas *Mietpreisbremse* die SPD von einer derartig heftigen Lawine ins Tal der Wählergunst gerissen wird? Schließlich macht sie Wahlgeschenke für einen Großteil der Bürger in Deutschland, nämlich für alle, die zur Miete wohnen. In einem durchschnittlichen Mietshaus wird es ein Verhältnis von einem Vermieter zu circa 20 Mietern geben. Es fragt sich, warum die *Mietpreisbremse* für die SPD kein Selbstläufer zur absoluten Mehrheit darstellt?

Der Grund ist simpel. Es gibt für die Mieter keinen Grund, wegen einer *Mietpreisbremse* die SPD zu wählen. Das zeigen allein schon die Zahlen der Klagen gegen angeblich zu hohe Mieten. Die Klagen muss man fast schon suchen. Trotz findiger Geschäftsmodelle mancher Anwälte, welche im Internet auf eigenes Kostenrisiko die Durchsetzung der *Mietpreisbremse* anbieten, ist eine Klagewelle gegen die Vermieterschaft ausgeblieben.

FOTO: ZVG.



Warum ist das so? Der Grund liegt darin, dass die Mieter grundsätzlich auch bei höheren Mieten zufrieden mit diesem Zustand sind oder sich aber wenigstens hiermit arrangieren. Das Thema hat daher für die Wähler keine erhebliche Bedeutung und ist künstlich von der Presse aufgebauscht worden. Weil das Thema aber fast jeden irgendwie tangiert, ist es ein Garant für gute Leserquoten und damit ein Bestseller für die Presse. Trotzdem ist das Thema im Rahmen des täglichen Lebens für die Mieter nicht so eklatant, dass die meisten Mieter deswegen auf die Barrikaden gehen oder aber eine Partei deswegen wählen würden. Zur Demonstration am 3. Oktober 2019 in Berlin unter dem Motto „Richtig deckeln, dann enteignen" kamen statt den angekündigten 10.000 maximal 1.700 Demonstranten.

Die Politik, insbesondere die SPD, verwechselt daher die Resonanz der Presse mit der Wählergunst. Sie verkennt, dass die Bedeutung für die Presselandschaft nicht gleichzusetzen ist mit der Bedeutung für eine Wahlentscheidung. Die SPD verschärft daher die *Mietpreisbremse* an ihrer Wählerschaft vorbei.

Wir kennen diesen Mechanismus schon von den *Mietnomaden*. Das sind Leute, welche unter Vorspiegelung falscher Tatsachen Wohnungen mieten, von Anfang an aber vorhaben, die Miete nicht zu zahlen und die Wohnung regelmäßig zerstören. Die Presse fand dieses Thema sehr interessant und bauschte es sehr auf. Ja, es gab vereinzelt *Mietnomaden*, aber diese musste man fast schon suchen. Trotzdem wurde aufgrund des medialen Interesses das Mietrecht zur Bekämpfung der Mietnomaden geändert.

Die SPD verwechselt die Resonanz der Presse mit der Wählergunst ... und verschärft die *Mietpreisbremse* an ihrer Wählerschaft vorbei.

Im geschäftsführenden Vorstand von Haus & Grund Berlin haben wir bereits überlegt, wie wir die SPD dazu bringen könnten, von dieser Schnapsidee, das Mietrecht weiter zu verschärfen, gesichtswahrend Abstand zu nehmen. Schließlich zerstört dieser Wahnsinn unsere Lebensmodelle und Altersversorgungen, kostet aber auch Arbeitsplätze. Aber auch die jüngsten Verlautbarungen der SPD ließen nicht erkennen, dass sie von ihrem selbstzerstörerischen Verhalten ablassen würde. Der Untergang der Partei wird sich also fortsetzen.

Daher schlage ich an dieser Stelle ein würdevolles Ende für die SPD vor. Sie sollte fordern, dass die Modernisierungsumlage immer ein Prozent weniger betragen soll als das sozialdemokratische Wahlergebnis. Dann kann die SPD nach der nächsten Bundestagswahl für sich verbuchen, dass die Modernisierungsumlage statt acht nur noch drei Prozent betragen wird. Das wäre stringent wie konsequent und der möglichst würdevolle Abgang in die Bedeutungslosigkeit der ehemaligen Volkspartei. |

FOTO: ZVG.

Partner

Haus & Grund Berlin arbeitet zur Zeit mit neun Fördermitgliedern zusammen, die die Arbeit des Landesverbands unterstützen.

BAGO
Versicherungsmakler
für die Immobilienwirtschaft

BERLIN RECYCLING
Gebt alles!

BRUNATA METRONA
Einfach. Mehr. Qualität.

gev
Grundeigentum-Verlag GmbH
Partner für die Wohnungswirtschaft

Housy

PÜUR

Rentics
by Ratiofill

techem

Vodafone Kabel Deutschland
Partner der Immobilienwirtschaft

Kontaktdaten und Links auf
www.haus-und-grund-berlin.de

Kontakte

Haus & Grund Berlin ist der Landesverband, in dem sich 20 Vereine zusammengeschlossen haben.
Ihre Mitglieder organisieren sich vor Ort, um gemeinsam ihre Interessen zu vertreten.
Im Vordergrund stehen Service und Beratungsangebote für Hausbesitzer und Wohnungseigentümer.

Haus & Grund Berlin-Ost e. V.
Rolandstraße 105, 13156 Berlin
Tel.: (030) 767 333 140, E-Mail: info@hugberlinost.de
› www.hugberlinost.de

Haus & Grund Berlin-Charlottenburg (von 1956) e. V.
c/o WGBG, Mainzer Straße 13, 10715 Berlin
Tel.: (030) 857 692 72
E-Mail: team@haus-und-grund-charlottenburg.de

Charlottenburger Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein e. V. gegr. 1895
c/o Neumann & Hach Rechtsanwälte, Emser Straße 9, 10719 Berlin
Tel.: (030) 341 61 94
E-Mail: info@charlottenburger-hwgv.de

Grundbesitzer-Verein der Gartenstadt Berlin-Frohnau e. V.
Zeltinger Straße 6, 13465 Berlin
Tel.: (030) 280 82 10, E-Mail: office@gbv-frohnau.de
› www.gbv-frohnau.de

Hermsdorfer Haus- und Grundbesitzerverein e. V.
Heinsestraße 29, 13467 Berlin
Tel.: (030) 455 50 64, E-Mail: info@hug-hermsdorf.de
› www.hug-hermsdorf.de

Haus- und Grundbesitzerverein Konradshöhe-Tegelort e. V.
Jörsstraße 7, 13505 Berlin
Tel.: (030) 4367 2509
E-Mail: Konradshoehe-Tegelort@haus-und-grund-berlin.de

Haus- und Grundbesitzerverein Kreuzberg e. V.
Potsdamer Straße 143, 10783 Berlin
Tel.: (030) 691 40 68, E-Mail: info@hgv-kreuzberg.de
› www.hgv-kreuzberg.de

Haus- und Grundbesitzerverein im Norden von Berlin e. V.
Zeltinger Straße 6, 13465 Berlin
Tel.: (030) 9700 5680, E-Mail: info@hug-norden.de

Haus & Grund Berlin-Neukölln e. V.
Kienitzer Straße 12, 12053 Berlin
Tel.: (030) 687 13 97, E-Mail: info@hug-neukoelln.de
› www.hug-neukoelln.de

Haus & Grund Reinickendorf e. V.
Scharnweberstraße 65, 13405 Berlin
Tel.: (030) 679 61 210
E-Mail: kontakt@haus-und-grund-reinickendorf.de
› www.haus-und-grund-reinickendorf.de

Haus- und Grundbesitzerverein Schöneberg-Friedenau e. V.
Bundesallee 112, 12161 Berlin
Tel.: (030) 851 56 51
E-Mail: Schoeneberg-Friedenau@haus-und-grund-berlin.de

Haus & Grund Spandau von 1890 e. V.
Carl-Schurz-Straße 31, 13597 Berlin
Tel.: (030) 333 23 65, E-Mail: info@hausundgrund-spandau.berlin
› www.hausundgrund-spandau.berlin

Steglitz-Zehlendorfer Haus- Wohnungs- und Grundeigentümerverein v. 2006 e. V.
Weißwasserweg 2A, 12205 Berlin
Tel.: (030) 811 31 80, E-Mail: vorstand@hug-steglitz-zehlendorf.de
› www.hug-steglitz-zehlendorf.de

Haus- und Grundbesitzerverein Tegel e. V.
c/o Kanzlei Kretschmar & Erwes, Brunowstraße 9, 13507 Berlin
Tel.: (030) 437 778 30, E-Mail: info@hugtegel.de
› www.hugtegel.de

Haus & Grund Tempelhof e. V.
Forddamm 19, 12107 Berlin
Tel.: (030) 705 10 89, E-Mail: kontakt@haus-und-grund-tempelhof.de
› www.haus-und-grund-tempelhof.de

Haus & Grund Tiergarten e. V. Berlin
Bochumer Straße 27, 10555 Berlin
Tel.: (030) 391 64 64, E-Mail: Tiergarten@haus-und-grund-berlin.de

Haus- und Grundbesitzerverein Wedding e. V.
Romain-Rolland-Straße 137 · 13089 Berlin
Tel.: (030) 484 79 166, E-Mail: Wedding@haus-und-grund-berlin.de

Haus- und Grundbesitzerverein Wilmersdorf e. V.
Güntzelstraße 55, 10717 Berlin
Tel.: (030) 883 15 68, E-Mail: info@hug-wilmersdorf.de
› www.hug-wilmersdorf.de

Eigenheim- und Grundbesitzerverein Wittenau-Süd e. V.
Tessenowstraße 37 B, 13437 Berlin
Tel.: (030) 414 26 20
E-Mail: Wittenau-Sued@haus-und-grund-berlin.de

Haus- und Grundbesitzerverein Berlin-Zehlendorf von 1895 e. V.
Potsdamer Straße 44, 14163 Berlin
Tel.: (030) 8099 9490, E-Mail: info@hug-zehlendorf.de
› www.hug-zehlendorf.de

Geschäftsstelle Landesverband
Haus & Grund Berlin
Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V.
Potsdamer Straße 143, 10783 Berlin
Tel.: (030) 216 34 36
E-Mail: info@haus-und-grund-berlin.de
› www.haus-und-grund-berlin.de

Interessen wahren.

Werte erhalten.

Füreinander einstehen.

Seit Generationen stehen private Eigentümer für eine verantwortungsvolle Wohnungswirtschaft in Berlin. Statt kurzfristiger Rendite ist ihnen die Erhaltung der geschaffenen Werte wichtig, statt anonymer Massenvermietung pflegen sie persönliche Beziehungen – praktizieren Zuverlässigkeit und Redlichkeit.

Die Diskussionen der letzten Jahre zur Entwicklung der Mieten, Umwandlung von Wohnraum und „Gentrifizierung" stellen die privaten Eigentümer unter Generalverdacht. Die Politik folgt oberflächlichen Argumenten in der Hoffnung, bei der Wählerschaft zu punkten. Private Vermieter und alle, die Wohneigentum begründen möchten, werden auf unangemessene Weise benachteiligt.

Seit über 140 Jahren organisieren sich die privaten Eigentümer – Vermieter und Selbstnutzer, um sich gegenseitig zu unterstützen und den berechtigten Interessen des Mittelstands Gehör zu verschaffen. Heute fordern sie von Politik und Gesellschaft die Rechtschaffenheit ein, die sie selbst gegenüber Mietern, Handwerkern und als Steuerzahler praktizieren. Fairness ist keine Einbahnstraße!

Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Berlin