

Markupdate: Rechtliche Entwicklungen im deutschen Immobilienmarkt

I. Geplantes Berliner Mietengesetz und sogenannter „Berliner Mietendeckel“

1. Hintergrund

Der derzeit scheinbar ungebrochene Preisanstieg bei Mieten und der angespannte Wohnungsmarkt, insbesondere in den deutschen Ballungszentren, haben dazu geführt, dass einige Bundesländer – allen voran die Stadtstaaten – über die bereits in das BGB eingeführten Begrenzungsmechanismen hinaus das Konzept eines sog. „Mietendeckels“ konkreter verfolgen.

Im Frühjahr 2019 hatte der Berliner Senat eine ressortübergreifende Arbeitsgruppe eingerichtet, die erste offene Rechtsfragen vorab klären sollte. Vor dem Hintergrund des politischen Anliegens, die angespannte Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu entschärfen und der Allgemeinheit die Sorgen vor weiter steigenden Mieten zu nehmen, hat der Berliner Senat in seiner Sitzung am 18. Juni 2019 Eckpunkte für ein neues Berliner Gesetz für Wohnraummieten und, als dessen Hauptaspekt, für einen sogenannten „Mietendeckel“ beschlossen.

Auf dieser Grundlage hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen am 30. August 2019 den Referentenentwurf eines „Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“ (Berliner MietenWoG)¹ vorgelegt, welcher in Teilen auf erhebliche Kritik gestoßen ist. Hauptaspekte des Referentenentwurfs sind der sogenannte „Mietendeckel“ (also das Festschreiben der Mietpreise auf den derzeitigen Stand für fünf Jahre) sowie die Festlegung einer Mietobergrenze. Am Freitag, den 18. Oktober 2019 hat sich der Berliner Senat auf einen Kompromiss bezüglich des „Mietendeckels“ geeinigt; ein Beschluss des Senats über die Einbringung eines entsprechenden Gesetzesentwurfs (das **Mietengesetz**) in das Berliner Abgeordnetenhaus erfolgte am Dienstag, den 22. Oktober 2019.

Ein Inkrafttreten des Mietgesetzes ist für Anfang 2020 – mit Rückwirkung zum 18. Juni 2019 – geplant; vorausgesetzt, das Berliner Abgeordnetenhaus stimmt dem Gesetzesentwurf des Senats zu.

¹ Quelle: https://stadtentwicklung.berlin.de/download/mietendeckel/Referentenentwurf_MietenWoG.pdf (Abruf am 17. Oktober 2019).

2. Eckpunkte des Mietengesetzes

Der vom Senat verabschiedete Gesetzesentwurf sieht insbesondere die folgenden Eckpunkte vor, die auf fünf Jahre befristet werden sollen:

- Einführung eines Mietensstopps für alle bestehenden Mietverhältnisse. Ab dem Jahr 2022 erhalten Vermieter jedoch die Möglichkeit, jährlich einen Inflationsausgleich in Höhe von 1,3% pa auf den Mieter umzulegen.
- Festlegung von Mietobergrenzen nach Baujahrklassen. Die Obergrenzen orientieren sich am Mietspiegel von 2013 und gelten sowohl für Wieder- bzw. Anschlussvermietungen als auch für bestehende Mietverträge. Um dem seit dem Jahr 2013 gestiegenen Einkommen in Berlin Rechnung zu tragen, werden die Mietobergrenzen der Reallohnentwicklung angepasst und um 13,4% gegenüber 2013 erhöht. Eine entsprechende Mietentabelle wurde zusammen mit dem Gesetzesbeschluss am 22. Oktober 2019 veröffentlicht.
- Bei Wohnraum mit „moderner Ausstattung“ erhöht sich die Mietobergrenze um 1,00 Euro/m². Eine „moderne Ausstattung“ liegt vor, wenn der Wohnraum wenigstens drei der folgenden fünf Merkmale aufweist:
 - barrierefrei von der Wohnung und vom Hauseingang erreichbarer Personenaufzug;
 - Einbauküche;
 - „hochwertige“ Sanitärausstattung;
 - „hochwertiger“ Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume und/oder
 - Energieverbrauchskennwert von weniger als 120kWh/(m²a).
- Eine eindeutige Erklärung, was genau unter dem Begriff „hochwertig“ zu verstehen ist, gibt es bislang jedoch noch nicht.
- Erhöhung der Mietobergrenze um einen Zuschlag von 10 % bei Wohnraum in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen.
- Im Falle sog. „Wuchermieten“ in Höhe von mehr als 120% der erlaubten Höchstmieten kann ein Mieter eine Absenkung auf die Vergleichsmiete verlangen. Die Möglichkeit zur Absenkung der Miete soll für den Mieter jedoch erst neun Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes und damit, ausgehend vom aktuellen Stand des Gesetzgebungsverfahrens, frühestens im Dezember 2020 bestehen.
- Bei Neuvermietungen ist eine Begrenzung der Wiedervermietungsmiete auf die Höhe vorgesehen, die mit dem Vormieter bis zum 18. Juni 2019 wirksam vereinbart worden ist; Falls die mit dem Vormieter vereinbarte Miete über der Mietobergrenze liegt, ist sie auf diese Grenze zu kappen. Besonders niedrige Mieten von unter 5,02 EUR/m² dürfen um max. 1,00 EUR/m² auf max. 5,02 EUR/m² angehoben werden.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Höchstmiete spielt auch die Lage der Wohnung eine Rolle. So soll es Zu- und Abschläge für eine einfache Lage (-28ct/m²), mittlere Lage (-9ct/m²) und gute Lage (+74ct/m²) geben.
- Künftige Modernisierungen und deren Umlage auf die Miete sind grundsätzlich zulässig, soweit sich die Miete hierdurch um nicht mehr als 1 EUR/m² erhöht und die jeweilige Mietobergrenze um nicht mehr als 1 EUR/m² überschritten wird. Übersteigt die künftige Miete diese um 1,00 EUR/m² erhöhte Mietobergrenze, hat ein Vermieter die erhöhte Miete genehmigen zu lassen. Für die zusätzlich entstehenden Modernisierungskosten sollen

- Förderprogramme genutzt werden; eine Umlage der Kosten auf den Mieter ist nicht zulässig. Es besteht zudem in jedem Fall eine vorherige Anzeigepflicht bei der Investitionsbank Berlin.
- Eine Umlage von sog. „Luxusmodernisierungen“, d.h. Modernisierungen, die weder eine Barrierefreiheit herstellen noch für eine energetische Sanierung erforderlich sind, ist generell ausgeschlossen.
 - Der Gesetzesentwurf sieht eine Härtefallregelung für Vermieter vor, nach der eine Mieterhöhung auf Antrag genehmigt werden kann, sofern die Nettokaltmiete nach der Mietobergrenze zu Verlusten für einen Vermieter oder zur Substanzgefährdung der Mietsache führen würde; ein entsprechender Antrag ist bei der Investitionsbank Berlin zu stellen.

3. Geplanter Anwendungsbereich und Rechtsfolgen bei Verstößen

ZEITLICHER UND REGIONALER ANWENDUNGSBEREICH

Der Beschluss des Senats sieht eine Rückwirkung des geplanten Gesetzes auf den Zeitpunkt vor, an dem der Senat seine ersten Eckpunkte zum Mietendeckel beschlossen hat (18. Juni 2019).

Als Landesgesetz würde das Mietengesetz nur für Mietverhältnisse in Berlin gelten. Ob und inwieweit es

„Nachahmereffekte“ in anderen Bundesländern geben wird, ist derzeit noch nicht einschätzbar. Bis zur tatsächlichen Einführung des Mietengesetzes und der Klärung seiner Verfassungsmäßigkeit (dazu nachfolgend) erwarten wir jedoch keine zeitnahen Regelungen in anderen Bundesländern.

SACHLICHER ANWENDUNGSBEREICH

Vom Anwendungsbereich erfasst werden sollen alle nicht preisgebundenen Bestands-Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern im Berliner Stadtgebiet (insgesamt ca. 1,5 Millionen Wohnungen).

Ausnahmen sollen ausweislich des Beschlusses des Senats für Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus („Sozialwohnungen“), Wohnraum, den Träger der Wohlfahrtspflege zur Überlassung an Personen mit dringendem Wohnbedarf bereitstellen („Trägerwohnungen“), Wohnungen, für die Mittel

öffentlicher Haushalte zur Modernisierung und Instandsetzung gewährt wurden sowie Wohnungen in Wohnheimen und für Neubauten gelten.

Unter den Begriff der „Neubauten“ fallen dabei sämtliche Wohnungen, die erstmals seit dem 1. Januar 2014 bezugsfertig hergestellt waren.¹

¹ Quelle: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/pressebox/archiv_vol/text.shtml?arch_1910/nachricht6802.html (Abruf am 22 Oktober 2019).

RECHTSFOLGEN

Verstöße gegen die geplanten Regelungen des Mietengesetzes sollen als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden können. Nach dem

Gesetzesentwurf kann bei Verstößen gegen den Mietendeckel eine Geldbuße von bis zu 500.000 EUR verhängt werden.

4. Exkurs – Verfassungsmäßigkeit des Mietengesetzes und politische Rezeption

Die Senatskanzlei und die Senatsinnenverwaltung (SPD) haben jeweils in internen Schreiben, adressiert an Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Die Linke), rechtliche Bedenken im Hinblick auf das Mietengesetz angemeldet. Die Opposition hält den aktuellen Referentenentwurf für verfassungswidrig.

Das geplante Mietengesetz wirft insofern eine Vielzahl offener, teils noch nicht richterlich geklärt, Rechtsfragen auf, und es werden eine Vielzahl von gewichtigen Argumenten ins Feld geführt, die einer Verfassungsmäßigkeit sowohl aus formellen (Zuständigkeits-) Gründen als auch unter materiellen (inhaltlichen) Gesichtspunkten entgegenstehen könnten.

Im Wesentlichen fokussiert sich die rechtliche Debatte auf die Fragen (a) inwieweit dem Land Berlin für die geplanten Regelungen die Gesetzgebungskompetenz zusteht, (b) inwieweit das Mietengesetz einen unverhältnismäßigen Grundrechtseingriff darstellt, (c) wie die Bemessungsgrundlage der geplanten Mietobergrenze rechtmäßig auszugestalten ist und (d) ob die geplante Rückwirkung des Gesetzes verfassungsrechtlich zulässig ist.

Nicht zuletzt aufgrund der verfassungsrechtlichen Bedenken ist auch ein nicht unerheblicher politischer Widerstand gegen die geplanten Regelungen zu

beobachten. So haben beispielsweise die Berliner FDP und CDU bereits angekündigt, im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens die Vereinbarkeit des Mietengesetzes mit der Berliner Landesverfassung überprüfen zu lassen. Nach dem vom Senat beschlossenen Gesetzesentwurf vom 22. Oktober 2019 kündigte die Berliner CDU-Fraktion an, bei Zustandekommen des Mietengesetzes „in jedem Fall gegen dieses zu klagen“.¹

Unserem Vernehmen nach gibt es auch in der Bundesregierung und den Regierungsfractionen kompetenzrechtliche Bedenken an den geplanten Berliner Regelungen, so dass ein Inkrafttreten aus verfassungsrechtlichen wie auch aus politischen Gründen derzeit noch nicht endgültig sicher ist. In jedem Fall dürfte das Mietengesetz Gegenstand einer Überprüfung durch das Bundesverfassungsgericht und/oder auf Landesebene durch den Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin werden. Eine Klärung der Verfassungsmäßigkeit durch die zuständigen Gerichte wäre dann allerdings nicht zeitnah zu erwarten.

¹ Quelle: <https://www.rbb24.de/politik/beitrag/2019/10/berliner-cdu-fraktion-kuendigt-klage-gegen-mietendeckel-an.html> (Abruf am 29. Oktober 2019).

5. Fazit

Auch wenn der Gesetzesentwurf noch im Berliner Abgeordnetenhaus verabschiedet werden muss (und damit nach wie vor denkbar ist, dass das Gesetzesvorhaben scheitert), sind vermierterseitig entsprechende „Vorwirkungen“ nicht von der Hand zu weisen.

Zwar können für Sachverhalte vor Inkrafttreten des Mietengesetzes keine Bußgelder verhängt werden; dadurch, dass der Mietendeckel jedoch rückwirkend zum

18. Juni 2019 gelten soll, wären Mieterhöhungen, die nach diesem Datum vereinbart wurden, nach Inkrafttreten des Mietengesetzes unwirksam. Allein für laufende und seit dem 1. Januar 2014 fertiggestellte Neubauprojekte kann auf der Grundlage des vorliegenden Gesetzesentwurfs einstweilen „Entwarnung“ gegeben werden, da für sie die Regelungen des Mietengesetzes nicht gelten sollen.

II. Neuigkeiten in Sachen Grunderwerbsteuerreform

Am 25. Oktober 2019 hat sich recht überraschend die Regierungskoalition darauf geeinigt, die Grunderwerbsteuerreform nicht wie geplant in dieser Woche im Bundestag zu beschließen, sondern den vorliegenden Gesetzesvorschlag noch näher prüfen und diskutieren zu wollen. Insbesondere sollen zunächst die Erkenntnisse aus der öffentlichen Anhörung im Finanzausschuss Anfang vorvergangener Woche ausgewertet werden. Ausweislich einer Mitteilung der CDU/CSU-Fraktion soll das Vorhaben nun damit erst **in der ersten Hälfte des Jahres 2020** umgesetzt werden.

Da die letzten Gesetzesentwürfe – trotz anfänglicher entgegenstehender Überlegungen der Länder – keine rückwirkende Anwendung des Reformpaketes vorsah, kann man unseres Erachtens mit einiger Sicherheit davon ausgehen, dass die Reform nicht (rückwirkend) am 1.1.2020 in Kraft tritt. Für alle Transaktionen, die noch

unter der derzeit geltenden Gesetzeslage geplant sind, bedeutet dies erfreulicherweise vorsichtige Entspannung hinsichtlich des Closing-Zeitpunktes. Vorteilhaft könnte dies darüber hinaus für vergangene Personengesellschaftstransaktionen mit Optionsvereinbarungen sein, in denen die nach derzeitigem Recht bestehende 5-Jahres-Haltefrist innerhalb der ersten Monate in 2020 erfüllt ist. Derzeit ist allerdings unklar, wann der neue Stichtag sein wird. Im Übrigen kann auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass das Gesetz dennoch eine Rückwirkung zum 1.1.2020 vorsieht. Auch bleibt mit Spannung zu erwarten, welche inhaltlichen Änderungen sich am Reformentwurf noch ergeben.

Aufgrund der großen praktischen Auswirkungen für die Transaktionspraxis halten wir Sie natürlich auf dem Laufenden.

Ihre Ansprechpartner

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Dr. Michael Ehret

Partner – Frankfurt
Steuerrecht

Kontaktdaten

Tel. +49 69 2648 5586

Mobil +49 162 2430019

michael.ehret@allenovery.com



Dr. Christian Hilmes

Partner – Hamburg
Immobilienrecht

Kontaktdaten

Tel. +49 40 82221 2187

Mobil +49 172 6671773

christian.hilmes@allenovery.com



Dr. Olaf Meisen

Partner – Frankfurt
Immobilienfinanzierung

Kontaktdaten

Tel. +49 69 2648 5648

Mobil +49 160 7434378

olaf.meisen@allenovery.com



Dr. Jochen Scheel

Partner – Frankfurt
Leiter Immobilienrecht Deutschland

Kontaktdaten

Tel. +49 69 2648 5551

Mobil +49 151 14142390

jochen.scheel@allenovery.com



Dr. Heike Weber

Partner – Frankfurt
Steuerrecht

Kontaktdaten

Tel. +49 69 2648 5879

Mobil +49 172 6102306

heike.weber@allenovery.com



Dr. Michael Fink

Counsel – Düsseldorf
Corporate/M&A

Kontaktdaten

Tel. +49 211 2806 7224

Mobil +49 172 6128938

michael.fink@allenovery.com

Allen & Overy bezieht sich auf Allen & Overy LLP bzw. ihre verbundenen Unternehmen. Die Allen & Overy LLP ist eine in England und Wales unter der Nummer OC306763 eingetragene Limited Liability Partnership englischen Rechts. Die Allen & Overy LLP ist von der Solicitors Regulation Authority of England and Wales zugelassen und untersteht deren Aufsicht.

Jeder Hinweis auf **Partner** bezieht sich auf die Gesellschafter der Allen & Overy LLP bzw. Mitarbeiter oder Berater der Allen & Overy LLP, deren Status und Qualifikationen denen eines Gesellschafters entsprechen, oder eine Person mit einem gleichwertigen Status in einem verbundenen Unternehmen der Allen & Overy LLP. Eine Liste der Gesellschafter der Allen & Overy LLP sowie der als Partner bezeichneten Personen, die nicht Gesellschafter sind, kann am Sitz der Gesellschaft, One Bishops Square, London, E1 6AD, oder in jedem deutschen Büro eingesehen werden.

Allen & Overy ist eine internationale Anwaltskanzlei mit rund 5.500 Mitarbeitern, darunter etwa 550 Partner, an über 40 Standorten weltweit. Eine aktuelle Liste aller Standorte von Allen & Overy finden Sie unter [allenoverly.com/locations](https://www.allenoverly.com/locations).

© Allen & Overy LLP 2019. Dieses Dokument enthält lediglich allgemeine Hinweise und stellt keine konkrete Beratung dar. | FR:33792650.1