RECHT & STEUERN

vdp: Neubewertungen wegen Mietendeckel?

Der vom Berliner Senat beschlossene Gesetzentwurf zum Mietendeckel für das Land Berlin wird von den Pfandbriefbanken scharf kritisiert: „Die Politik erlaubt sich hier einen Markteingriff, der unangemessen und nicht zielführend ist", betonte Jens Tolckmitt, Hauptgeschäftsführer des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp). Auch wenn die angespannte Wohnungssituation in Metropolen wie Berlin zu Recht eines der drängenden Themen für die Politik sei, habe der Berliner Senat mit seinem Alleingang einen falschen Weg eingeschlagen. „Der Mietendeckel ist kontraproduktiv: Anstatt das eigentliche Problem zu beheben, werden neue Probleme geschaffen", kritisierte Tolckmitt.

Nach Einschätzung des vdp könnte das Berliner Gesetzesvorhaben nicht zuletzt auch weitreichende Folgen für Immobilienfinanzierungen haben: Betroffen sind demnach insbesondere Eigentümer, die ihre Immobilien mithilfe von Fremdkapital erworben haben, da sich der Mietendeckel auf die Bewertung von Immobilien auswirken werde. Regulatorische Vorgaben aus der Capital Requirements Regulation (CRR) zur Überwachung der Wertentwicklung der finanzierten Immobilien sehen vor, dass alle Objekte in einer Region, die von erheblichen Preiskorrekturen betroffen sind, neu zu bewerten wären. Den Pfandbriefbanken zufolge ist es nicht auszuschließen, dass diese Situation in Berlin eintritt. Aufgrund entsprechender Bewertungsvorschriften wären die zum Zeitpunkt der Kreditvergabe im Rahmen der Bewertung angesetzten Mieten dann möglicherweise zu kürzen. Die damit einhergehenden niedrigeren Marktwerte der Objekte hätten höhere Beleihungsausläufe (LTVs) zur Folge, wodurch Kreditnehmer unverschuldet eventuelle Abreden in Kreditverträgen (Covenants) verletzen würden. Kreditnehmer müssten dann zusätzliche Sicherheiten bereitstellen.

(Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) e. V.)

Mietendeckel: DUH fordert Nachbesserung

Die Deutsche Umwelthilfe (DUH) begrüßt die Initiative des Berliner Senats, mit dem Mietendeckel mehr bezahlbaren Wohnraum in der Hauptstadt zu ermöglichen. Der Gesetzentwurf setze jedoch kaum Anreize für Vermieter, den energetischen Zustand eines Gebäudes zu verbessern. Vielmehr befürchtet der Umwelt- und Verbraucherschutzverband, dass damit der dringend notwendige Anstieg energetischer Gebäudesanierungen im Mietwohnungsbestand zum Erliegen kommt. Die DUH fordert den Senat deswegen auf, das Gesetz um Anreize für energetische Sanierungsmaßnahmen zu ergänzen, um die Ziele des bezahlbaren Wohnens und des Klimaschutzes Hand in Hand voranzubringen. Um die Klimaschutzziele im Gebäudesektor erreichen zu können und um mittel- sowie langfristig dafür zu sorgen, dass Wohnen auch bei steigenden Energiekosten bezahlbar bleibt, müssten zahlreiche vermietete Bestandsgebäude in Berlin energetisch ertüchtigt werden. Aktuell liegt die energetische Sanierungsrate in Berlin bereits bei unter einem Prozent. Damit das Land seine Klimaziele erreichen kann, müsste die Sanierungsrate auf mindestens 2,5 Prozent steigen.

Aus Sicht der DUH müssten Mieter durch die Absenkung der Modernisierungsumlage auf vier Prozent entlastet werden. Vermieter brauchen im Gegenzug neue finanzielle Anreize über zusätzliche Fördermittel der KfW und sinnvoll ausgestaltete steuerliche Abschreibungen.

(Deutsche Umwelthilfe e. V.)

WEG-Reform: VDIV lobt Referentenentwurf

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) hat im Januar 2020 den lange erwarteten Referentenentwurf zur Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in Umlauf gebracht. Er zielt auf eine umfassende und grundlegende Reform des Gesetzes ab. Hierfür hatte sich vor allem der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV Deutschland) bereits seit Jahren nachdrücklich eingesetzt: „Im Interesse der Branche aber auch der Wohnungseigentümer freuen wir uns, dass das BMJV seine Ankündigung wahr gemacht hat, einen Entwurf für eine weitreichende Reform des WEG vorzulegen", betont VDIV-Deutschland-Geschäftsführer Martin Kaßler. „Mehr Rechtssicherheit, mehr Verbraucherschutz und erleichterte Beschlussfassungen beispielsweise bei baulichen Veränderungen und Sanierungsmaßnahmen waren längst überfällig."

Der Referentenentwurf, der sich eng am Abschlussbericht der offenen Bund-Länder-Arbeitsgruppe orientiert, enthält unter anderem Neuregelungen zum Einbau von Ladestationen für Elektromobile. Bauliche Maßnahmen zur Errichtung einer Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge, zur Barrierereduzierung sowie zum Einbruchsschutz werden im Referentenentwurf privilegiert. Sie sollen nicht mehr der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedürfen. Stattdessen soll jeder Eigentümer grundsätzlich einen Rechtsanspruch darauf haben und die damit verbundenen Kosten selbst tragen. Darüber hinaus ist eine Aufwertung der Wohnungseigentümerversammlung als zentraler Ort der Entscheidungsfindung sowie eine Stärkung des Verwaltungsbeirats vorgesehen. Nicht im Referentenentwurf enthalten ist dagegen ein Sachkundenachweis für Wohnimmobilienverwalter, obwohl die Bund-Länder-Arbeitsgruppe diese Forderung in ihrem Abschlussbericht unterstützt hatte. Kaßler hofft, dass es hier noch zu einem Umdenken kommt.

(VDIV Deutschland)

Urteil zur Auskunftspflicht bei der Vormiete

Das Landgericht Berlin hatte Ende Juni 2019 (Aktenzeichen 65 S 55/19) über die Klage eines Wohnraummieters zu entscheiden, der aufgrund eines Mietvertrags vom 15. Dezember 2017 eine Miete bezahlte, die nach dem Berliner Mietspiegel um 61 Prozent über der nach den Regeln der Mietpreisbremse höchstzulässigen Miete lag. Zur Vorbereitung seiner Klage auf Rückzahlung überzahlter Mieter begehrte der Kläger im Wege der Stufenklage zunächst vom Vermieter die Auskunft über die Höhe der im Vormietverhältnis gezahlten Miete. In erster Instanz erteilte der Vermieter die Auskunft, dass auch der Vormieter bereits die nunmehr verlangte Miete bezahlt hätte. Das Amtsgericht sah damit die Auskunftspflicht des Vermieters als erfüllt an und wies den weitergehenden Anspruch des Mieters auf Vorlage von Belegen zurück.

Hiergegen richtet sich die Berufung des Mieters. Und das Landgericht Berlin gab dem Mieter Recht: Dieser habe nicht nur einen reinen Auskunftsanspruch, sondern könne auch verlangen, dass der Vermieter seine Auskunft über die Höhe der Vormiete durch Vorlage des um die persönlichen Da-

Dieser Artikel ist urheberrechtlich geschützt. Die rechtliche Freigabe ist für den Abonnenten oder Erwerber ausschließlich zur eigenen Verwendung.
Helmut Richardi Verlag GmbH

ten des Vormieters geschwärzten Vormietvertrages oder eines anderen geeigneten Belegs nachweise. Zwar bestehe im Regelfall bei einem Auskunftsanspruch keine Belegvorlagepflicht. Etwas anderes aber könne nach der Rechtsprechung des BGH im Einzelfall dann gelten, wenn der Gläubiger (hier der Mieter) auf die Vorlage von Belegen zu Prüfung seiner weiteren Ansprüche angewiesen sei und dem Schuldner (hier der Vermieter) die zusätzliche Verpflichtung zu Belegvorlage zugemutet werden könne. So liegt der Fall hier nach Ansicht des Landgerichts.

Obwohl den Vermieter im anschließenden Rückforderungsprozess die Beweislast dafür treffe, dass er eine Miete lediglich in Höhe der Vormieter verlangt habe, werde dem Mieter, wenn er der beleglosen Auskunft des Vermieters nicht vertraue, ein zusätzliches Prozessrisiko aufgezwängt, das weder mit dem Sinn und Zweck der Vorschriften über die Mietpreisbremse vereinbar sei, noch mit Blick auf die vom BGH zur Auskunftsverpflichtung entwickelten Maßstäbe aufgrund schutzwürdiger Belange erforderlich sei. Das Landgericht hat allerdings mit Blick auf die im Schrifttum umstrittene Frage die Revision zum BGH zugelassen.

(IVD Süd)

DMB: Beratungs- und Prozessstatistik 2018

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist die Zahl der Mietrechtsstreitigkeiten vor Gericht im Jahr 2018 leicht gesunken. 225 235 Mal stritten sich Mieter und Vermieter vor den Amts- und Landgerichten in Deutschland. Gegenüber dem Vorjahr ging die Zahl der Mietrechtsprozesse damit um 0,75 Prozent zurück. Das ist die niedrigste Prozesszahl seit der Wiedervereinigung. Die Zahl der Mietrechtsprozesse sinkt seit 1996 (351 511 Verfahren) kontinuierlich, insgesamt jetzt um mehr als 35 Prozent.

Von den traditionell überwiegend bei den Amtsgerichten angesiedelten Mietrechtsverfahren im Jahr 2018 endeten 41 749 (19 Prozent) mit einem „streitigen" Urteil, 72 138 (33 Prozent) mit einem Versäumnisurteil und 16 189 (7,5 Prozent) mit einem Anerkenntnis- oder Verzichtsurteil. 40 229 Verfahren (18,5 Prozent) resultierten in einem Vergleich und 31 570 Verfahren (14,5 Prozent) mit der Rücknahme der Klage oder Erledigung der Hauptsache. Mit Blick auf die Streitgegenstände geben Zahlen der Rechtsschutzabteilung des Deutschen Mieterbundes (DMB) Aufschluss. Demnach waren Vertragsverletzungen 2018 wie bereits in den Vorjahren der häufigste Grund für mietrechtliche Auseinandersetzungen. Hier geht es allgemein um Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis, angefangen bei Fragen der Tierhaltung, bis hin zu Problemen im Zusammenhang mit Wohnungsmängeln und Mietminderungen oder Verfahren zur Mietpreisbremse. Drastisch angestiegen sind Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Mehr als jeder fünfte Mietrechtsprozess (21,3 Prozent) dreht sich um dieses Thema, 2017 waren es noch 16,6 Prozent gewesen. Damit haben Auseinandersetzungen um Mieterhöhungen den „Rechtsberatungs-Klassiker" Betriebskosten (18,1 Prozent) als zweithäufigsten Prozessgegenstand abgelöst.

(Deutscher Mieterbund e.V.)

Verbände fordern Streichung des Solardeckels

Das Bundeskabinett hat sich im vergangenen Herbst im Rahmen des Klimaschutzprogramms 2030 auf einen verstärkten Ausbau erneuerbarer Energien und eine Abschaffung des 52-Gigawatt-Solardachdeckels im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) verständigt. Zum Bedauern vieler Wirtschafts-, Umwelt- und Verbraucherverbände wurde dieses Vorhaben entgegen der erfolgten Beschlussfassung nicht mehr im Jahr 2019 umgesetzt. Unter anderem der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen sieht deshalb einen akuten Handlungsbedarf vor dem Hintergrund, dass die im EEG verankerte Photovoltaik-Fördergrenze im Falle erwarteter Vorzieheffekte bereits im April 2020 erreicht wird.

Ein auch nur vorübergehender Förderstopp für neue Solarstromanlagen hätte einen erheblichen Einbruch der Solartechnik-Nachfrage und große Schäden in der Solarbranche zur Folge. Er würde Verbraucher, Stadtwerke, Privatunternehmer und andere Investoren verunsichern, die gemeinsam daran arbeiten, das erhebliche Klimaschutzpotenzial der Solarenergie in den Ballungsräumen und auf dem Lande zu heben, so der GdW.

Zudem würde das Vertrauen in die klimapolitische Glaubwürdigkeit der Bundesregierung massiv erschüttert. Angesichts der Herausforderungen bei der Umsetzung der Klimaziele wäre es keinesfalls nachvollziehbar, wenn neben den gravierenden Problemen der Windbranche nun auch noch die Solarbranche mit ihren über 30 000 Beschäftigten in vermeidbare Schwierigkeiten geraten würde. In einem offenen Brief forderte der GdW die Bundesregierung deshalb gemeinsam mit einer Reihe weiterer Wirtschafts-, Umwelt- und Verbraucherverbände dazu auf, das politische Versprechen zur Beseitigung des Solardeckels zu Beginn des Jahres 2020 in einem vorgezogenen Artikelgesetz nunmehr umgehend und ohne weiteren Zeitverzug gesetzlich umzusetzen. Darüber hinaus fordern die Verbände die Regierung dazu auf, im Frühjahr im Rahmen einer regulären EEG-Novelle konkrete gesetzliche Schritte für einen beschleunigten Ausbau erneuerbarer Energien einzuleiten.

(GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.)

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe liegt das Sachregister 2019 von Immobilien & Finanzierung bei.

Streit um Rauchmelder eskaliert

Mieter müssen es zulassen, dass in ihrer Wohnung Rauchmelder eingebaut und diese regelmäßig gewartet werden. Missglückte Wartungstermine rechtfertigen jedoch nicht ohne Weiteres eine Kündigung des Mietverhältnisses. Dies ist nur möglich, wenn ein Mieter ihm bekannte Wartungstermine versäumt hat und vom Vermieter deshalb abgemahnt wurde. Das geht aus einer aktuellen Entscheidung des Landgerichts Freiburg (Aktenzeichen 3 S 266/18) hervor. Ein mit der Wartung von Rauchmeldern beauftragtes Unternehmen hatte den vorgesehenen Termin mit einem Aushang im Eingangsbereich eines größeren Mietshauses angekündigt. Als einer der Mieter am Wartungstermin nicht öffnete, klebte ein Mitarbeiter des Unternehmens einen Zettel mit der Bitte um Rückruf an die Wohnungstüre.

Dieser Artikel ist urheberrechtlich geschützt. Die rechtliche Freigabe ist für den Abonnenten oder Erwerber ausschließlich zur eigenen Verwendung.
Helmut Richardi Verlag GmbH

Nachdem der Mieter hierauf nicht reagierte und auch bei einem zweiten Wartungstermin nicht anwesend war, kündigte der Vermieter ohne weitere Abmahnung das Mietverhältnis und klagte auf Räumung. Das Landgericht Freiburg sah die Kündigung als unberechtigt an. Zum einen könne der Vermieter nicht beweisen, dass dem Mieter die angesetzten Wartungstermine überhaupt bekannt waren. Dieser sei auch mietvertraglich nicht verpflichtet gewesen, aus eigener Initiative mit dem Unternehmen einen Termin zu vereinbaren. Zum anderen habe es der Vermieter versäumt, den Mieter abzumahnen und ihm eine Kündigung anzudrohen, falls er weiterhin eine Wartung der Rauchmelder nicht ermögliche.

(Wüstenrot Bausparkasse)

Mieterhöhung: Orientierung an der Nachbargemeinde?

Existiert in einer Gemeinde ein Mietspiegel, so ist dieser das vorrangige Begründungsmittel für eine Mieterhöhung vonseiten des Vermieters. Doch wie verhält es sich bei Nichtvorhandensein eines solchen Mietspiegels? Darf in solchen Fällen der Mietspiegel einer Nachbargemeinde zur Begründung einer Mieterhöhung herangezogen werden? Dazu hat sich inzwischen der Bundesgerichtshof (BGH) mit einem höchstrichterlichen Urteil (Aktenzeichen VIII ZR 255/18) zu Wort gemeldet. Im verhandelten Fall ging es um den Streit einer Vermieterin (Klägerin) und ihrer Mieterin (Beklagte) in der Stadt Stein, die unmittelbar an das westliche Gemeindegebiet der Stadt Nürnberg angrenzt. Zur Begründung einer Mieterhöhung hatte die Klägerin Bezug genommen auf den beigefügten Mietspiegel der Stadt Fürth. Der BGH lehnte dieses Vorgehen ab, da eine Vergleichbarkeit der Gemeinden Stein und Fürth offensichtlich nicht gegeben sei, sodass das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin, das sich auf den Mietspiegel der Stadt Fürth gestützt hat, formell fehlerhaft gewesen sei (§ 558a Absatz 4 Satz 2 BGB).

Die Frage, ob eine Vergleichbarkeit zweier Gemeinden gegeben ist oder nicht, ist laut BGH aufgrund einer Gesamtbetrachtung aller Kriterien des jeweiligen Einzelfalls und deren anschließender Gewichtung und Abwägung zu treffen. Es seien dazu alle wesentlichen Umstände des Einzelfalls zu prüfen. Einer Mindermeinung, die die Heranziehung des Mietspiegels einer anderen Kommune schon als ausreichend ansieht, wenn die Vergleichbarkeit der Kommunen nicht offensichtlich unbegründet ist, erteilte der BGH eine Absage. Die Vergleichbarkeit hat der Vermieter daher zu prüfen und zu begründen. Kriterien die dabei heranzuziehen seien, sind zum Beispiel Einwohnerzahl, Einwohnerdichte, Wohnstruktur, die Einstufung der Kommunen in landesplanerischen Kategorien (Ober-, Mittel- und Unterzentren) sowie das Vorhandensein und die Intensität der Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

(IVD Süd)

Grundsteuer: ZIA begrüßt Alternativmodell

Aktuellen Medienberichten zufolge streben Hamburgs Bürgermeister Peter Tschentscher und der niedersächsische Ministerpräsident Stephan Weil bei der Berechnung der Grundsteuer ein Alternativmodell an, das stärker flächenorientiert ist, aber Bodenwertzonen beinhalten kann. „Dass einzelne Bundesländer bei der künftigen Berechnung der Grundsteuer offensichtlich vom wertabhängigen Scholz-Modell abrücken und eigene Lösungen suchen, können wir nur begrüßen", kommentierte Dr. Andreas Mattner, Präsident des Zentralen Immobilien Ausschusses ZIA. „Sinnvollerweise finden bereits intensive Beratungen zwischen den Ländern statt, um durch ein möglichst einfaches Modell den Verwaltungsaufwand für die Steuerpflichtigen und die Finanzverwaltung im Rahmen zu halten."

Darüber hinaus, so betonte Weil dem Vernehmen nach, werde noch in dieser Legislaturperiode ein Gesetz verabschiedet, mit dem aktuelle gewerbesteuerliche Risiken für Wohnungsunternehmen vermieden werden sollen, wenn diese Mieterstrommodelle anbieten. „Die angedachten Änderungen bei den steuerlichen Rahmenbedingungen dürfen allerdings nicht nur für Wohnungsunternehmen gelten, sondern müssen sich auch auf alle anderen Immobilienunternehmen – und auch sämtliche Nutzungsarten – beziehen. Gerade bei Wirtschaftsimmobilien besteht enormes Potenzial", so Mattner weiter. Aktuell drohten regelmäßig gewerbesteuerliche Mehrbelastungen, wenn die Einnahmen von Immobilienunternehmen durch gewerbliche Einkünfte „infiziert" würden – etwa durch die Erzeugung und Einspeisung von erneuerbaren Energien am Gebäude. Wenn man die ambitionierten Klimaschutzziele erreichen will, müsse das Steuerrecht entsprechend angepasst werden.

(ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.)

Viel Lob für Erhöhung der Wohnungsbauprämie

Gute Nachrichten für (Bau-)Sparer: Nach dem Bundestag hat Anfang Dezember 2019 auch der Bundesrat eine Erhöhung der seit 1996 nicht mehr angepassten Wohnungsbauprämie (WoP) beschlossen. Im Detail soll die Prämie für eigene Sparleistungen mit Wirkung zum 1. Januar 2021 von derzeit 8,8 Prozent auf zehn Prozent zulegen, wobei der maximal geförderte Sparbetrag ebenfalls von derzeit 512 Euro für einen Alleinstehenden auf 700 Euro pro Jahr steigen soll. Für Paare gelten 1 400 Euro (bisher 1 024 Euro) als neue Obergrenze. Unter dem Strich erhöht sich die jährliche WoP von rund 45 Euro auf 70 Euro für Alleinstehende, was einer Steigerung der direkten Förderung von 55 Prozent entspricht. Ebenso gilt dies bei verheirateten beziehungsweise in einer eingetragenen Partnerschaft lebenden Bausparern, deren Wohnungsbauprämie von rund 90 Euro auf 140 Euro pro Jahr steigen soll.

Angehoben werden auch die Einkommensgrenzen für die Förderberechtigung: für Alleinstehende von bislang 25 600 Euro zu versteuerndem Jahreseinkommen auf 35 000 Euro, ein Plus von 36 Prozent. Für Verheiratete steigt der Grenzwert von 51 200 Euro auf 70 000 Euro. Die Reaktionen der Bausparkassen fielen wenig überraschend äußerst positiv aus: „Die Neuregelung der Wohnungsbauprämie ist eine gute Sache für Millionen Vorsorgesparer und für die Wohneigentumsbildung in Deutschland. Sie stärkt die Bedeutung und die positiven Effekte des Bausparens für die Eigenkapitalbildung. Und sie kommt genau zur richtigen Zeit", kommentierte Bernd Hertweck, Chef der Wüstenrot Bausparkasse und Vorstandsvorsitzender des Verbandes der Privaten Bausparkassen. Ähnlich sieht es Axel Guthmann, Verbandsdirektor der Landesbausparkassen: „Mit der Aufwertung der Wohnungsbauprämie ab 2021 haucht der Gesetzgeber einem wirksamen, aber lange vernachlässigten Instrument zur Stärkung der Vermögensbildung neues Leben ein."

(Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen, Verband der Privaten Bausparkassen)

Dieser Artikel ist urheberrechtlich geschützt. Die rechtliche Freigabe ist für den Abonnenten oder Erwerber ausschließlich zur eigenen Verwendung.
Helmut Richardi Verlag GmbH