

Der Berliner Mietendeckel – was käme auf die Verwaltungen zu?

Für viel Aufregung sorgt derzeit der Vorschlag der Berliner Stadtentwicklungssenatorin die Mieten in der Stadt für 5 Jahre festzuschreiben. Das Vorhaben befindet sich zwar noch im Entwurfsstadium, doch sind inzwischen Einzelheiten bekannt geworden, die eine erste Einschätzung ermöglichen. Dabei bleiben hier die rechtlichen Fragen (unzulässiger Eingriff in das Eigentum? Kann die Lage einer Wohnung einfach ignoriert werden?) ebenso wie die volkswirtschaftlichen Auswirkungen (wie verhalten sich Investoren am Berliner Immobilienmarkt?) oder verteilungspolitische Erwägungen (wer würde vom Mietendeckel in welchem Umfang profitieren?) unberücksichtigt. Vielmehr sollen bewusst nur die Folgen für die Administration betrachtet werden.

Bekannt ist, dass alle Wohnungen nach Alter und Ausstattung klassifiziert werden. Der Korridor für die zulässigen Mieten ist mit 3,42 Euro je qm für Wohnungen der Baujahre 1919 bis 1949 ohne Sammelheizung und Bad und 7,97 Euro je qm für Wohnungen der Baujahre 1991 bis 2013 definiert. Diese Beträge gelten auch für sog. möblierte Wohnungen. Hinzu kommen Modernisierungszuschläge, die aber nicht mehr als 20% der Mietobergrenze überschreiten dürfen. Ist die tatsächlich geforderte Miete höher, kann der Mieter eine Absenkung auf die Höchstgrenze verlangen. Die Zuständigkeit hierfür liegt im Konfliktfall bei den Bezirksämtern. Dies gilt auch für Eigenbedarfskündigungen, die nach dem Vorschlag nur noch mit Genehmigung des Bezirksamtes erfolgen dürfen. Schließlich soll es noch mehrere „Härtefallregelungen“ geben; insb. sollen Vermieter Mietsenkungsbegehren abwenden können, wenn sie eine besondere Härte geltend machen können (z.B. drohende Insolvenz, Teilverlust der Altersvorsorge).

Unstrittig ist, dass der Regelungsvorschlag erhebliche Bürokratiekosten und einen hohen Erfüllungsaufwand verursacht. Mieter müssen sich Informationen über die Klassifizierung ihrer Wohnung beschaffen, Vermieter müssen Nachweise über Modernisierungen erbringen oder eine besondere Härte dokumentieren. Der größte Aufwand dürfte indessen auf die Administration zukommen. Sie muss sich zunächst einen Überblick verschaffen, welche Gebäude welcher Kategorie zuzuordnen sind. Das ist schon deshalb erforderlich, um Mietern Auskunft geben zu können, wenn diese vom Vermieter keine Informationen erhalten. Dabei wird sich schnell erweisen, dass die Einstufung in Altersklassen schwierig ist. Denn ältere Gebäude haben im Zweifel Um- und Anbauten erfahren oder wurden nach dem Krieg wiederhergestellt. Für die Beurteilung von Härtefallanträgen der Vermieter sind Leitlinien zu entwickeln, wie eine besondere Härte definiert wird. Denn das kann nicht dem Ermessen der einzelnen Sachbearbeiter überlassen bleiben.

Dass die neuen Aufgaben ohne neues Personal angesichts der knappen Personaldecke in den Bezirksämtern zu erledigen wären, ist ausgeschlossen. Bisher gibt es allerdings keine Informationen darüber, ob für diese Aufgaben Stellen in den Bezirksämtern vorgesehen sind. Selbst wenn diese geschaffen würden und im Hinblick auf die Finanzlage Berlins auch finanzierbar wären, ist es wenig wahr-

scheinlich, dass qualifizierte Kräfte bis zum 1.1.2020 (dann soll die Regelung in Kraft treten) überhaupt gefunden und eingearbeitet werden können.

Gar nicht berücksichtigt ist der potentielle Mehraufwand für die Justiz. Denn es ist zu vermuten, dass zahlreiche Fälle vor Gericht landen würden. Allein für die Auslegung des § 33 GrStG (Steuererlass wegen wesentlicher Ertragsminderung) war eine ganze Reihe von Verfahren nötig, um die Kriterien für die Inanspruchnahme der Regelung zu entwickeln. Gleiches dürfte bereits für die beabsichtigte Härtefallklausel gelten. Von dem Streit über die Kategorisierung von Gebäuden einmal ganz abgesehen ...

A propos Grundsteuer: Gar nicht beachtet wird die notwendige Neubewertung des Grundbesitzes für eine reformierte Grundsteuer. Auch dies bindet nicht nur erhebliche Verwaltungskapazitäten – in diesem Fall bei den Finanzämtern; vielmehr soll sich die Steuer (jedenfalls im Entwurf des Bundesfinanzministers) u.a. am Mietwert orientieren. Mit dem Mietendeckel würde dieser Mietwert (im Übrigen auch für selbstgenutztes Wohneigentum) quasi amtlich definiert – das hätte fraglos Auswirkungen auf das künftige Grundsteueraufkommen in Berlin. Wenn dann allerdings nach 5 Jahren der Mietendeckel entfallen (und zu Mieterhöhungen führen) würde, könnte die Finanzverwaltung gleich wieder mit der Neubewertung beginnen ...

Im August 2019