

26. Mai 2021

Nichtigkeit des Berliner Mietendeckels: Implikationen für die Beleihungswertermittlung

Positionierung des vdp-Ausschusses für Bewertungsfragen und des vdp-Ausschusses für Rechtsfragen

Hintergrund

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Beschluss vom 25. März 2021 entschieden, dass das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln, sog. „Berliner Mietendeckel“) mit Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 in Verbindung mit Artikel 72 Absatz 1 des Grundgesetzes unvereinbar und somit nichtig ist. Der am 23. Februar 2020 in Kraft getretene Mietendeckel verstoße gegen das Grundgesetz, so das BVerfG. Da der Bund bereits 2015 die Mietpreisbremse beschlossen hatte, liege die Gesetzgebungsbefugnis aufgrund der Sperrwirkung des Bundesrechts ausschließlich bei ihm, hieß es in dem Beschluss. Für eigene Gesetze der Länder sei deshalb kein Raum.

Zusammenfassung der inzwischen nichtigen Regelungen

Das MietenWoG Bln fror nach Maßgabe der Regelungen in § 3 MietenWoG Bln die maximal zulässigen Nettokaltmieten für die fünfjährige Geltungsdauer des Gesetzes auf den Stand vom 18. Juni 2019 ein. Ausgenommen vom Mietendeckel waren unter anderem Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus (Sozialwohnungen) und Neubauwohnungen, die seit dem 1. Januar 2014 erstmals bezugsfertig wurden.

Wurde Wohnraum nach dem Inkrafttreten des Gesetzes wiedervermietet, war es nach § 4 MietenWoG Bln verboten, Mieten zu vereinbaren, die die in § 6 und 7 MietenWoG Bln festgelegten Grenzen überschritten. Eine zweite Stufe des MietenWoG Bln, die am 23. November 2020 in Kraft trat, sah über § 5 MietenWoG Bln zusätzlich die Möglichkeit einer Absenkung von – nach den Begriffsbestimmungen des Gesetzes – „überhöhten Bestandsmieten“ durch den Mieter vor.¹

¹ Eine Miete galt laut § 5 MietenWoG Bln demnach als überhöht, wenn sie mehr als 20 Prozent über der entsprechend im Gesetz in Abhängigkeit von Baualter und Ausstattung zulässigen Mietobergrenze lag. Bei der Berechnung der zulässigen Miete waren in einfacher Wohnlage 0,28 Euro sowie bei mittlerer Wohnlage 0,09 EUR von der jeweiligen Mietobergrenze abzuziehen, in guter Wohnlage waren 0,74 Euro auf die Mietobergrenze zu addieren.

Implikationen für die Beleihungswertermittlung

Seit dem Inkrafttreten des MietenWoG Bln wurden bei Erst- und Neubewertungen für im Land Berlin belegene Objekte im Rahmen der Beleihungswertermittlung – falls erforderlich – Mieten unter Berücksichtigung des Mietendeckels angesetzt. Diese aus heutiger Sicht zu niedrigen Mietansätze bilden eine rechtliche Gegebenheit ab, die mit der Entscheidung des BVerfG keinen Bestand mehr hat.

Gemäß § 16 Abs. 2 PfandBG und § 3 BelWertV soll der Beleihungswert langfristige und nachhaltige Merkmale abbilden und dem Wert entsprechen, der während des gesamten Beleihungszeitraums bei einer Veräußerung voraussichtlich erzielt werden kann. Zudem sieht § 5 Abs. 3 BelWertV vor, dass auch die tatsächlichen und rechtlichen Objekteigenschaften im Rahmen der Gutachtenerstellung berücksichtigt werden müssen.

Wurden in Beleihungswertermittlungen bzw. Beleihungswertgutachten Mietansätze unter Berücksichtigung des MietenWoG Bln ausgewiesen, ist es somit sachgerecht, Wertermittlungen bzw. Gutachten zum damaligen Bewertungsstichtag in Bezug auf die Mietansätze zu berichtigen und Beleihungswerte entsprechend neu auszuweisen. Basis hierfür sind die o.a. gesetzlichen Grundlagen, die besagen, in Beleihungswerten die am Bewertungsstichtag geltenden tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten korrekt abzubilden. Mit der Nichtigkeit des MietenWoG Bln kann demnach eine entsprechende Korrektur der Mietansätze in den betroffenen Wertermittlungen/Gutachten und resultierenden Beleihungswerten erfolgen. Die Erstellung eines neuen Gutachtens gemäß den Vorgaben der BelWertV ist nicht erforderlich.