

Pressemitteilung

Bottermann::Khorrami: Umsetzung des Koalitionsvertrags wird Mieten-Bürokratie in Berlin stärken

Berlin, 17. April 2025 – Die traditionell eher restriktive Mieten- und Wohnungspolitik des Landes Berlin wird von der kommenden Bundesregierung wieder verstärkt unterstützt. Das bestätigt eine erste Lektüre des Koalitionsvertrages von CDU und SPD. So verpflichten sich die Koalitionäre, den in Berlin landesweit geltenden Umwandlungsschutz nach Paragraph 250 Baugesetzbuch um fünf Jahre zu verlängern, die Mietpreisbremse um vier. Für Vermieter, die gegen diese verstoßen, sind nun erstmals Bußgeldregelungen geplant.

„Zweifellos wird das Land Berlin von diesen Möglichkeiten unmittelbar nach Inkrafttreten der gesetzlichen Regelungen Gebrauch machen, auch wenn die Mietpreisbremse noch komplizierter wird“, sagt der Berliner Rechtsanwalt Uwe Bottermann von der Kanzlei Bottermann::Khorrami. „Die Regeln der Mietpreisbremse sind zivilrechtlicher Natur und können von den Mietern gerichtlich durchgesetzt werden. Solche Ansprüche mittels Bußgeldern durchzusetzen, wäre eine öffentlich-rechtliche Komponente und damit systemfremd.“ Die Feststellung eines Verstoßes läge dann erstrangig bei den Behörden. Sodann müssten Verwaltungsgerichte klären, ob die Behörde rechtmäßig gehandelt hat. Damit sei ein ursprünglich rein zivilrechtlicher Sachverhalt der zivilrechtlichen Klärung entzogen.

Zivilrechtliche Durchsetzung der Mietpreisbremse ist ausreichend

Die zivilrechtliche Durchsetzungsmöglichkeit hält Bottermann für völlig ausreichend. „Verstöße gegen die Regeln der Mietpreisbremse bergen bereits jetzt ein erhebliches Risiko für Vermieter: Mieter können zu viel gezahlte Miete zurückzufordern und für die Zukunft die Miethöhe feststellen lassen. Das sind mächtige Ansprüche, die sich verhältnismäßig einfach durchsetzen lassen. Wenn Mieter das Prozess- und Kostenrisiko scheuen, können sie die Durchsetzung der Mietpreisbremse auch an Dienstleister delegieren. Zudem könnten die Verwaltungsbeschäftigten in Zeiten des Personalmangels sicherlich auch anders für die Bürger tätig werden.“

Ebenfalls im Koalitionsvertrag vereinbart ist die Option einer erweiterten Regelung „in angespannten Wohnungsmärkten“ für „Indexmieten bei der Wohnraumvermietung, möblierte Wohnungen und Kurzzeitvermietungen“. Laut Bottermann nutzen zwar manche Vermieter Möblierungszuschläge, um die tatsächliche Miethöhe zu verschleiern. Allerdings erfolge eine möblierte Vermietung in der Regel vor allem wegen der gewünschten und auch von Mietern nachgefragten vorübergehenden Vermietung. Ein gesetzlicher Eingriff mit dem Ziel, statt

möblierter Angebote klassische Mietverhältnisse zu schaffen, würde eine noch verbliebene Fluktuationsreserve zerstören und Zuzugsmöglichkeiten beeinträchtigen.

Kappungsgrenzen bei Indexmieten wären Überregulierung

Eine erweiterte Regulierung bei Indexmieten, etwa in der Form von Kappungsgrenzen, ist für Bottermann eine typische Form der Überregulierung. Denn im Grunde sage eine Indexierung der Miete lediglich, dass der Vermieter den heutigen Gegenwert von beispielsweise zehn Euro je Quadratmeter auch morgen noch verlangen könne. „Das scheint mir gerecht. Die Indexmiete kann für Mieter auch vorteilhaft sein, nämlich wenn der Verbraucherpreisindex sinkt oder langsamer ansteigt als die Vergleichsmieten im Mietspiegel. Einen zusätzlichen Schutz für den Mieter entfaltet eine erweiterte Regulierung nur bei längerer hoher Inflation.“

Erst Milieuschutz präzisieren, dann Vorkaufsrecht stärken

Die von den Koalitionären geplante Vereinfachung eines preislimitierten Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten wirft für Bottermann ebenfalls Fragen auf. Denn das kommunale Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB sei kein Mittel, um Mieter wirksam vor Überforderung durch immer höhere Mieten zu schützen, wie das der Eingangssatz des entsprechenden Absatzes suggeriert. Die Grundlagen des Milieuschutzrechts seien in § 172 BauGB vielmehr recht unpräzise gefasst. Der Gesetzgeber müsste zunächst überlegen, wie das Milieuschutzrecht an sich zu konkretisieren sei. Ein guter Ansatz sei die Ausnahme selbst genutzten Wohneigentums von den Regeln des Milieuschutzes. Im Übrigen bleibe der Koalitionsvertrag vage, was zwar nichts heißen müsse, aber einiges befürchten lasse.

Die gehäufte Ausweisung von Milieuschutzgebieten in Berlin sei jedenfalls die Grundlage für eine inflationären Anwendung des kommunalen Vorkaufrechts gewesen, das zuletzt als Instrument überdehnt und kaum mehr hinterfragt worden sei. Dabei wirkten Vorkaufsrechte immer nur punktuell und seien dabei sehr kostenintensiv.

Pressekontakt

RUECKERCONSULT GmbH

Dr. Kathrin Dräger

Wallstraße 16

10179 Berlin

+49 761 42 99 14 07

draeger@rueckerconsult.de

Über Bottermann::Khorrami

Bottermann::Khorrami ist eine Berliner Kanzlei, die auf Immobilien- und Gesellschaftsrecht spezialisiert ist. Das integrierte Notariat befasst sich im Schwerpunkt mit Immobilien und Vermögensnachfolge. Das Unternehmen beschäftigt 24 Mitarbeiter. Zu den Mandanten der Kanzlei gehören Privatpersonen, mittelständische Unternehmen und Fondsgesellschaften. Neben der Beratung deutscher Marktteilnehmer ist die Kanzlei auf die Vertretung ausländischer Investoren und Unternehmen mit Projekten in Deutschland spezialisiert. Die Berater von Bottermann::Khorrami arbeiten mehrsprachig und sind mit interkulturellen Hintergründen vertraut.