

Rechtliche Entwicklungen im deutschen Immobilienmarkt in 2019

1. Verschärfung der „Mietpreisbremse“ und Begrenzung der „Modernisierungsmieterhöhung“ seit dem 1.1.2019 in Kraft

Am 1. Januar 2019 ist das „Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache“ (Mietrechtsanpassungsgesetz/MietAnpG/BGBl. 2018 I, 2648) in Kraft getreten, nachdem Bundesrat und Bundestag dieses vor Weihnachten beschlossen hatten. Es erweitert und verschärft die im April 2015 durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz eingeführten Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt (sog. „Mietpreisbremse“). Dessen Regelungen hätten, nach Auffassung des Gesetzgebers, bislang nicht zu den erhofften Wirkungen geführt.

Ferner regelt es die „Modernisierungsmieterhöhung“ neu, um die finanzielle Belastung der Mieter zu begrenzen.

Im Einzelnen gelten nunmehr folgende Neuerungen:

(a) Änderungen der Mietpreisbremse (§ 556g BGB)

(i) Vorvertragliche Auskunftspflichten des Vermieters

Hatte ein Vermieter aufgrund eines Ausnahmetatbestands der Mietpreisbremse bisher in zulässiger Weise eine höhere Miete – d. h. eine mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegende Miete – verlangen dürfen, so bedarf es nunmehr im Falle der Neuvermietung einer vorvertraglichen Mitteilung an den Mietinteressenten. Ein solcher Ausnahmetatbestand liegt vor, wenn bereits der Vormieter eine solche höhere Miete schuldete (§ 556e BGB), oder die Wohnung erstmalig nach dem 1. Oktober 2014 genutzt und vermietet wurde (§ 556f BGB). Möchte sich der Vermieter gegenüber einem potenziellen Neumieter ebenfalls auf eine solche ausnahmsweise zulässige höhere Miete berufen, ist er nunmehr verpflichtet, dem Mietinteressenten unaufgefordert und in Textform über das Vorliegen eines Ausnahmetatbestands und ggf. die Höhe der Vormiete Auskunft zu erteilen. Versäumt er dies, kann er sich nicht auf eine höhere Miete berufen. Wird die Auskunft durch den Vermieter nachgeholt, kann die höhere Miete erst zwei Jahre danach verlangt werden.

(ii) Vereinfachte Rügemöglichkeit des Mieters

Musste ein Mieter bislang im Falle einer Rüge der vereinbarten Miete die Tatsachen vortragen, auf denen die Beanstandung beruht, so genügt nunmehr eine einfache Mitteilung des Mieters, in welcher er die Höhe der Miete rügt (§ 556g Abs. 2 BGB). Eine etwaige Rückzahlungspflicht des Vermieters wird somit nicht mehr durch die bisher notwendigen Recherchen und Auskunftersuchen des Mieters zur zulässigen Miethöhe verzögert.

(b) Regelungen zu Modernisierungsmaßnahmen

(i) Absenkung der Modernisierungsumlage und Kappungsgrenze (§ 559 BGB)

Hat ein Vermieter Modernisierungsmaßnahmen am Mietobjekt iSd. § 555b BGB durchgeführt, so ist er berechtigt, die Kosten hierfür anteilig auf die Mieter umzulegen. Die zulässige jährliche Höchstgrenze der Modernisierungsumlage sinkt nunmehr zugunsten der Mieter von 11% auf 8% p.a. Zudem wird eine Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach Modernisierungen eingeführt. Ein Vermieter kann die Miete daher innerhalb eines Zeitraums von sechs Jahren lediglich um bis zu 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche p.m. erhöhen. Beträgt der Mietzins vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro je Quadratmeter Wohnfläche p.m., liegt die Kappungsgrenze bei 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche p.m. Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) oder bei Veränderungen von Betriebskosten (§ 560 BGB) sind hiervon jedoch ausgenommen.

(ii) Vereinfachtes Verfahren bei Modernisierungsmaßnahmen (§ 559c BGB)

Für Maßnahmen, deren Kosten 10.000 Euro pro Wohnung nicht übersteigen, kann der Vermieter nunmehr eine Mieterhöhung nach einem vereinfachten Verfahren berechnen, welches in § 559c BGB geregelt wurde. Hierbei ist zu beachten, dass der Schwellenwert von 10.000 Euro pro Wohnung gem. § 559c Abs. 2 BGB ermäßigt wird, sofern in den fünf Jahren vor der Mieterhöhungserklärung bereits eine Modernisierungsmieterhöhung durchgeführt wurde. Des Weiteren gilt nach einer Mieterhöhung in einem vereinfachten Verfahren grundsätzlich eine Sperrfrist von 5 Jahren für Mieterhöhungen im Regelverfahren (§ 559 BGB).

(iii) Sanktionierung von missbräuchlicher Modernisierung (§ 559d BGB & § 6 Wirtschaftsstrafgesetz)

Zum Schutz der Mieter vor einem sog. „Herausmodernisieren“ wurden in § 559d BGB gesetzliche Vermutungen für Pflichtverletzungen des Vermieters geschaffen, welche insbesondere dann greifen, wenn der Vermieter die Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung dazu instrumentalisiert, den Mieter zur Beendigung des Mietverhältnisses zu veranlassen. Dies wird flankiert durch den neugeschaffenen § 6 des Wirtschaftsstrafgesetzes, welcher Fälle eines „Herausmodernisierens“ nunmehr mit einer Geldbuße von bis zu 100.000 Euro belegt.

2. Wohnrauminvestments in Ballungsgebieten – dreht sich der politische Wind?

Im Umfeld der nach wie vor angespannten Wohnraumsituation und des anhaltenden Preisanstiegs bei Neuvermietungsmieten, insbesondere in den deutschen Ballungsgebieten und Metropolregionen, beobachten wir auch grundsätzlich ein sich wandelndes politisches Umfeld.

Dieses manifestiert sich schon seit längerem in neuen Gesetzen und Verordnungen, die eine „Vernichtung klassischen Wohnraums“ verhindern sollen (genannt sei hier beispielsweise das Berliner Zweckentfremdungsverbots-Gesetz (ZwVbG)) und/oder die Ausweitung bzw. Verschärfung sog. Erhaltungssatzungen und -verordnungen als Instrumente des besonderen Städtebaurechts, um bestimmte definierte Wohngebiete vor Veränderungen in Bestand und Bevölkerungsstruktur zu schützen.

Daneben ist zunehmend die Tendenz erkennbar, dass die zuständigen Behörden gesetzliche Vorkaufsrechte tatsächlich ausüben, um ggfs. eine Veräußerung an Immobilieninvestoren zu verhindern. Nachdem hier zunächst die Berliner Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg die Vorreiter waren, hat auch Hamburg bereits gesetzliche Vorkaufsrechte ausgeübt, so dass der von einem Investor geplante Erwerb scheiterte. In Städten wie München und Frankfurt am Main werden entsprechende Debatten über die Nutzung des gesetzlichen Vorkaufsrechts zum Zwecke des Mieterschutzes geführt.

Schließlich scheint auch das Erbbaurecht als Stadtentwicklungsperspektive vor einer Renaissance zu stehen; anstatt öffentliche Flächen für den Wohnungsbau an Projektentwickler zu veräußern wird vermehrt über eine Zurverfügungstellung im Wege des zeitlich befristeten Erbbaurechts nachgedacht.

Die jüngsten Entwicklungen sind insbesondere im Bereich der Wohnraum-Projektentwicklung in (Groß-) Städten mit angespannter Wohnlage von Relevanz. Die

genannten Aspekte stellen zwar keine unüberbrückbaren Hürden dar, zeigen aber deutlich, dass Investmententscheidungen mehr noch als bereits bisher auf der Basis einer soliden rechtlichen Beratung und einer profunden Umfeldanalyse getroffen werden sollten.

3. Aktuelle grunderwerbsteuerliche Entwicklungen

Bereits im Juni 2018 hatten sich die Länder im Rahmen der Finanzministerkonferenz darauf verständigt, die grunderwerbsteuerliche Behandlung von sog. Share Deals deutlich zu verschärfen. Nach geltendem Recht ist es möglich, 100% an einer immobilienbesitzenden Kapitalgesellschaft zu übertragen, ohne Grunderwerbsteuer auszulösen, sofern zwei voneinander unabhängige Erwerber (rechtlich und wirtschaftlich) jeweils mehr als 5% der Anteile erwerben (z.B. mit einer im Markt üblichen Beteiligungsquote von 94,9% und 5,1%). Nach den neuen Regeln soll dies zukünftig nicht mehr möglich sein, da für Kapitalgesellschaften die gleichen Regeln gelten sollen, wie sie derzeit bereits für Personengesellschaften gelten, wobei die grunderwerbsteuerliche Erwerbsschwelle allgemein von 95% auf 90% gesenkt und der Zeitraum von 5 Jahren auf 10 Jahre verlängert werden soll. Dies bedeutet, dass die direkte/indirekte Übertragung von mindestens 90% der Anteile an einer Kapitalgesellschaft mit deutschen Immobilien auf neue Gesellschafter innerhalb von 10 Jahren zukünftig der Grunderwerbsteuer unterliegen dürfte. Eine sofortige vollständige Veräußerung von grundbesitzenden Kapitalgesellschaften wäre dann nicht mehr ohne Anfall von Grunderwerbsteuer möglich. Aufgrund der geplanten allgemeinen Absenkung der grunderwerbsteuerlichen Erwerbsschwelle von 95% auf 90% und der Verlängerung des Beobachtungszeitraums von 5 Jahre auf 10 Jahre ergeben sich darüber hinaus auch entsprechende Verschärfungen bei Strukturen mit grundbesitzenden Personengesellschaften.

Ende November 2018 hat sich die Finanzministerkonferenz nun auf einen zwischenzeitlich ausgearbeiteten Gesetzesentwurf verständigt und den Bund gebeten, diesen in das Gesetzgebungsverfahren einzubringen. Obwohl der konkrete Wortlaut des Gesetzesentwurfes noch nicht veröffentlicht wurde, sieht der Entwurf dem Vernehmen nach vor, dass – trotz erheblicher verfassungsrechtlicher Bedenken – die Neuregelungen rückwirkend Anwendung finden sollen (ggf. ab dem 1. Januar 2019). Darüber hinaus wird befürchtet, dass für die neue Übertragungsregelung bei Kapitalgesellschaften auch bereits davor verwirklichte Rechtsvorgänge berücksichtigt werden. Ggf. könnten dann bereits Übertragungsvorgänge innerhalb der letzten 10 Jahre vor Inkrafttreten der Neuregelungen dazu beitragen, dass etwaige weitere – unter Umständen nur minimale – Anteilsbewegungen nach Inkrafttreten der Neuregelungen bereits Grunderwerbsteuer auslösen. Bei einer rückwirkenden Anwendung der Neuregelungen müssten dementsprechend alle jetzt stattfindenden Übertragungen daraufhin untersucht werden, ob im Zusammenspiel mit unmittelbaren oder mittelbaren Übertragungen der letzten 10 Jahre grunderwerbsteuerliche Risiken bestehen. Auch hiergegen gibt es erhebliche verfassungsrechtliche Bedenken, zumal die Finanzverwaltung bei mittelbaren Übertragungen auf Basis der neueren Erlasslage Übertragungen auch außerhalb des (derzeit 5, zukünftig) 10-Jahreszeitraumes berücksichtigen will. Zuletzt soll auch eine aus Sicht der Finanzverwaltung unerwünschte grunderwerbsteuerneutrale Aufstockung der bisherigen 94,9%/5,1%-Strukturen auf 100% durch den Hauptgesellschafter verhindert werden. Um dies zu erreichen, wird vermutet, dass die bisherige grunderwerbsteuerliche Erwerbsschwelle von 95% – jedenfalls für eine Übergangszeit – parallel weitergelten soll. Es würden dann also nebeneinander zwei Erwerbsschwellen gelten, was die Komplexität der geplanten Neuregelungen noch weiter erhöht.

Insgesamt bleibt zu hoffen, dass die verfassungsrechtlich höchst fraglichen und auch steuersystematisch an vielen Stellen unausgegorenen Regelungen noch einmal grundlegend überarbeitet werden. Bis zur Veröffentlichung eines Gesetzesentwurfes ist allerdings bei der Strukturierung von Anteilsübertragungen mit (unmittelbarem oder mittelbarem) deutschen Immobilienbesitz große Vorsicht geboten. Da mit einer baldigen Einbringung des Geset-

zesentwurfs durch den Bund aufgrund bestehender inhaltlicher Bedenken nicht zwingend gerechnet werden kann, sollten alle in 2019 stattfindenden Transaktionen mit Bezug zu deutschem Immobilienbesitz vor Abschluss bzw. Umsetzung umfassend auf mögliche grunderwerbsteuerliche Risiken untersucht werden.

Ihre Ansprechpartner

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Dr. Christian Hilmes
Partner – Hamburg
Immobilienrecht

Tel. +49 40 82221 2187
Mobil +49 172 6671773
christian.hilmes@allenoverly.com



Dr. Olaf Meisen
Partner – Frankfurt
Immobilienfinanzierung

Tel. +49 69 2648 5648
Mobil +49 160 7434378
olaf.meisen@allenoverly.com



Dr. Jochen Scheel
Partner – Frankfurt
Leiter Immobilienrecht Deutschland

Tel. +49 69 2648 5551
Mobil +49 151 14142390
jochen.scheel@allenoverly.com



Dr. Heike Weber
Partner – Frankfurt
Steuerrecht

Tel. +49 69 2648 5879
Mobil +49 172 6102306
heike.weber@allenoverly.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 Anwaltsgesellschaft 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:30818228.5