

Terra incognita - Die Unbewohnbarkeitsbescheinigung als Ausweg aus dem „Mietendeckel“

I. Einleitung

Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG), das am 23.02.2020 in Kraft getreten ist, sorgt aufgrund seiner Auswirkungen auf dem Immobilienmarkt für erheblichen Zündstoff. Noch immer ist die Frage der formellen sowie der materiellen Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes nicht geklärt. Doch solange das Gesetz in Kraft ist, stellt jeder Verstoß hiergegen eine Ordnungswidrigkeit dar, die gemäß § 11 Abs. 2 MietenWoG mit einer Geldbuße bis zu EUR 500.000,00 geahndet werden kann. Vor diesem Hintergrund ist die Definition des sachlichen Anwendungsbereichs des MietenWoG für Eigentümer, Vermieter, Immobiliengesellschaften und Investoren von herausragender Bedeutung. Untersucht werden soll hier der Ausnahmetatbestand des § 1 Nr. 3 MietenWoG. Nach dieser Vorschrift gilt das Gesetz nicht für Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurde oder im Einzelfall sonst dauerhaft unbewohnbarer und unbewohnter ehemaliger Wohnraum, der mit einem dem Neubau entsprechenden Aufwand zu Wohnzwecken wiederhergestellt wird. Was unter einer Unbewohnbarkeit zu verstehen ist, auf welche Weise diese nachgewiesen werden kann und wann der Wohnraum als wiederhergestellt gilt, ist ebenso wenig geklärt, wie das zum Nachweis der Unbewohnbarkeit durchzuführende Verfahren. Der Beitrag untersucht sowohl die Merkmale des § 1 Nr. 3 MietenWoG als auch die Ansprüche, die an ihren Nachweis gestellt werden (unter II.).

Hieran schließen Folgerungen für die Praxis an, mit denen dieser Beitrag endet (unter III.).

II. Die Merkmale des § 1 Nr. 3 MietenWoG

Gemäß § 1 Nr. 3 MietenWoG ist das Gesetz unter anderem nicht auf Wohnraum anwendbar, der ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurde. Darüber hinaus ist vom Anwendungsbereich des MietenWoG im Einzelfall auch dauerhaft unbewohnbarer und unbewohnter ehemaliger Wohnraum umfasst, der mit einem dem Neubau entsprechenden Aufwand zu Wohnzwecken wiederhergestellt wird. Weitergehende Angaben macht das Gesetz nicht. Auch die Lektüre der Ausführungsvorschriften zum MietenWoG (AV-MietenWoG) ist nicht sonderlich hilfreich. Zwar bestimmt 1.4 AV-MietenWoG, dass für die Beendigung der Wiederherstellung auf den Zeitpunkt des 1. Januar 2014 abgestellt wird. Hiernach muss die vormals unbewohnbare und unbewohnte Wohnung ab diesem Zeitpunkt wiederhergestellt worden und dem Wohnungsmarkt zugeführt worden sein. Allerdings ist bereits unklar, was unter einer „unbewohnbaren Wohnung“ zu verstehen ist, insbesondere, ob hierbei Kriterien des Wohnungsaufsichtsgesetzes Berlin (WoAufG Bln) herangezogen werden dürfen. Klar ist lediglich, dass der Wohnraum durch die baulichen Maßnahmen wieder in einen bewohnbaren Zustand versetzt und hierdurch dem Wohnungsmarkt (erneut) zugeführt wird. Allerdings ist einschränkend zu beachten, dass die Kosten für die erbrachten Aufwendungen den

Kosten für einen Neubau entsprechen müssen. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass ein Gleichlauf mit einem Neubau nur dann hergestellt werden kann, wenn sich die Baukosten für den Wiederaufbau mit den Kosten eines Neubaus decken. Schließlich ist weder die Darlegung der Unbewohnbarkeit noch der Nachweis eines entsprechenden Kostenaufwands einem beliebigen Nachweis zugänglich. Vielmehr bestimmt § 1.4 AV-MietenWoG, dass vor den baulichen Maßnahmen eine Unbewohnbarkeitsbescheinigung des jeweils zuständigen Bezirksamts vorgelegt und nach Abschluss der Arbeiten die Kosten der Maßnahmen nachgewiesen werden müssen.

1. Das Merkmal der Unbewohnbarkeit

Im Rahmen einer Abgeordneten-anfrage hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erläutert, dass eine „Unbewohnbarkeit“ im Sinne des Gesetzes erst dann anzunehmen ist, wenn in Anlehnung an wohnungsaufsichtsrechtliche Vorgaben ein Bewohnen ohne Gefährdung von Leben oder Gesundheit nicht möglich erscheint. Nicht ausreichend seien hingegen ein bloß „abgewohnter“ oder „unmoderner“ Zustand. Hiernach ist also in Anlehnung an das WoAufG Bln eine Unbewohnbarkeit dann anzunehmen, wenn aufgrund des Zustands der Wohneinheit eine konkrete Gefährdung von Leib und Leben nicht ausgeschlossen werden kann.

2. Das Merkmal des Kostengleichlaufs

Der Gesetzgeber hat sich nicht damit begnügt, Wohnraum allein deshalb aus dem Anwendungsbereich des MietenWoG zu entlassen, weil es wiederhergestellt worden ist. Die Beseitigung von Gefahren für Leib und Leben durch spezifische Baumaßnahmen mögen eine notwendige Bedingung sein. Hinreichend sind sie deshalb jedoch nicht. Die Baumaßnahmen, die durchgeführt worden sind, um die Wohnung nach dem Stichtag (1. Januar 2014) erneut dem Markt zuzuführen, müssen im Hinblick auf die Kosten denen eines Neubaus gleichkommen.

Wann dies der Fall ist, ergibt sich allerdings weder aus dem MietenWoG noch aus den zugehörigen Ausführungsvorschriften. Im Rahmen der oben bereits angesprochenen Anfrage hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen klargestellt, dass sie hierbei von Aufwendungen zwischen EUR 2.400,00/m² und EUR 2.900,00/m² ausgehe. Für eine 70 m² große Wohnung sind hiernach Aufwendungen i.H.v. ca. EUR 185.000,00 erforderlich, um im Hinblick auf die Kosten einem Neubau gleichzukommen. Diese Aussage ist in der Praxis allerdings nur wenig belastbar. Denn es stellt sich sogleich die Frage, ob es verhältnismäßig ist, Wohnraum der mit „lediglich“ $\frac{3}{4}$ der Neubaukosten saniert wurde, dem Anwendungsbereich des MietenWoG zu unterwerfen. Hiergegen bestehen erhebliche Zweifel. Es bleibt daher zu hoffen, dass das BVerfG die Chance nutzt, um auch zu derartigen Fragen Hinweise zu erteilen.

3. Nachweis der Merkmale (insbesondere: Unbewohnbarkeitsbescheinigung)

Während die Aufwendungskosten relativ leicht nachgewiesen werden können, ist das Verfahren zur Erlangung einer Unbewohnbarkeitsbescheinigung auch fast ein Jahr nach dem Inkrafttreten des MietenWoG weitgehend ungeklärt. Nach Aussagen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen besteht für die Beantragung oder Erteilung einer derartigen Bescheinigung noch immer kein einheitliches Formular. Antragsteller müssen sich daher auf unterschiedliche Antragsformulare in den jeweiligen Bezirken einstellen. Dessen ungeachtet ist aber bereits unklar, auf welche Weise eine Unbewohnbarkeit nachgewiesen werden kann. Hierzu verhält sich weder das MietenWoG noch die ergangenen Ausführungsvorschriften.

III. Folgerungen für die Praxis

Nach alledem ist festzuhalten, dass auch knapp ein Jahr nach Inkrafttreten des MietenWoG nicht geklärt ist, unter welchen Umständen vormals unbewohnbarer Wohnraum, der mit einem dem Neubau entsprechenden Aufwand zu Wohnzwecken wiederhergestellt wird, aus dem

Anwendungsbereich des MietenWoG ausgenommen wird. Aus der Zusammenschau des Gesetzes, den Ausführungsvorschriften und den Erläuterungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen lässt sich aber (bislang) Folgendes festhalten:

1. Wohnraum, der nach dem Inkrafttreten des MietenWoG am 23.02.2020 dergestalt wiederhergestellt wird, dass es im Hinblick auf die Kosten einem Neubau gleicht, fällt nur dann aus dem Anwendungsbereich dieses Gesetzes, wenn vor den baulichen Maßnahmen eine Unbewohnbarkeitsbescheinigung des jeweils zuständigen Bezirksamts vorliegt und nach Abschluss der Arbeiten die Kosten der Maßnahmen nachgewiesen sind. In Ermangelung eines einheitlichen Verfahrens wird die Abstimmung mit dem jeweils zuständigen Bezirksamt von besonderer Bedeutung sein.
2. Problematisch sind insofern unter anderem Fälle, in denen der Bauherr mit den Wiederherstellungsarbeiten vor Inkrafttreten des Gesetzes begonnen, sie aber erst nach Inkrafttreten des MietenWoG beendet hat. Es steht fest, dass es Bauherren auch in diesem Fall möglich sein muss, gemäß § 1 Nr. 3 MietenWoG vom Anwendungsbereich des Mietengesetzes befreit zu werden. Bislang ist allerdings ungeklärt, ob Bauherren auch nachträglich noch zur Einholung einer Unbewohnbarkeitsbescheinigung für ehemals unbewohnbare Wohnräume beim jeweils zuständigen Bezirksamt verpflichtet sind. Hiergegen bestehen sowohl in rechtlicher als auch in tatsächlicher Hinsicht Bedenken. Vor dem Hintergrund, dass sich der Gesetzgeber beim MietenWoG insgesamt sehr stark an Stichtagsgrenzen orientiert, dürfte auch die verfahrensrechtliche Verpflichtung zur Einholung der Unbewohnbarkeitsbescheinigung vor Beginn der Sanierungsarbeiten, erst ab dem Erlass des Gesetzes gelten. Es dient der Rechtsklarheit, wenn vom Anwendungsbereich des Gesetzes insoweit lediglich Wiederherstellungsarbeiten erfasst

werden, die nach Inkrafttreten des MietenWoG begonnen werden. Dies überzeugt auch in tatsächlicher Hinsicht. Vor Inkrafttreten des Gesetzes und insbesondere seiner Ausführungsvorschriften hatten Bauherren keine Kenntnis vom einzuhaltenden Verfahren und sahen sich deshalb auch nicht gezwungen, den unbewohnbaren Zustand der Wohnräume vor Beginn der Bauarbeiten zu dokumentieren. Dieser Befund darf indes nicht missverstanden werden. Auch Bauherren, die mit den Wiederherstellungsarbeiten vor Inkrafttreten des Gesetzes begonnen, sie aber erst nach Inkrafttreten des MietenWoG beendet haben, bleiben zum Nachweis gemäß § 1 Nr. 3 MietenWoG verpflichtet. Kann die Unbewohnbarkeit zum Zeitpunkt des Sanierungsbeginns z.B. nicht mehr durch Bilder oder Gutachten belegt werden, sind Bauherren gleichwohl dazu angehalten, Nachweise über konkret angefallene Sanierungskosten vorzulegen. Durch Offenlegung der finanziellen Aufwendungen, die einem Neubau entsprechen, kann der Bauherr - unter Dokumentation der konkret durchgeführten Arbeiten - ggf. auch die Unbewohnbarkeit zu Beginn des Bauvorhabens belegen. Gelingt ihm dies nicht, besteht die Gefahr, dass der betroffene Wohnraum uneingeschränkt dem Regelungsregime des MietenWoG unterfällt.

3. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Verwaltungspraxis und die Rechtsprechung in Bezug auf den Ausnahmetatbestand des § 1 Nr. 3 MietenWoG entwickelt. In jedem Fall ist Bauherren eine genaue Dokumentation des Wohnraumzustandes vor Beginn der Wiederherstellungsmaßnahmen dringend zu empfehlen. Diese muss dem Bezirk mit dem Antrag auf Ausstellung einer Unbewohnbarkeitsbescheinigung vorgelegt werden. Im Streitfall werden die Gerichte zu entscheiden haben, ob die Dokumentation ausreichend für den Nachweis einer Unbewohnbarkeit im Sinne des MietenWoG war. Die Dokumentation sollte sich indes nicht auf den Zustand des Wohnraums vor Beginn der Baumaßnahmen beschränken, sondern im Hinblick auf

die nachzuweisenden Kosten auch während der Bauarbeiten konsequent durchgeführt werden. Sollte der jeweils zuständige Bezirk Zweifel an der Kostenhöhe haben, können Abbildungen, Rechnungen, Gutachten etc. die Erforderlichkeit der konkret getätigten Aufwendungen erklären. In Fällen, in denen eine belastbare Verwaltungspraxis fehlt, ist das Glück nämlich weniger mit den Mutigen als mit den Gründlichen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Thema:



Dr. David K. Shaverdov
Rechtsanwalt
+49 (0)30 20670-1543
shaverdov@knauthe.com