

Grundsteuerreform und soziales Mietrecht

Der Bundesgesetzgeber muss sich aufgrund der vom Bundesverfassungsgericht festgestellten Verfassungswidrigkeit des geltenden Grundsteuerrechts mit einer Neuregelung befassen. Es bestehen dabei keine Zweifel, dass jede Neuregelung auch dann, wenn das Gesamtaufkommen der Steuer in einer Gemeinde durch entsprechende Hebesätze stabil gehalten wird, zu **Belastungsverschiebungen** zwischen den verschiedenen Grundstückseigentümern in der Gemeinde führen wird.

Die Grundsteuer ist nach dem geltenden **Wohnraum-Mietrecht** eine Betriebskostenart. Es ist deshalb zulässig und weitgehend üblich, sie durch entsprechende mietvertragliche Regelungen auf die Mieter zu überwälzen. Ähnlich ist die durch die Vertragsfreiheit gedeckte Praxis im Bereich der **Geschäftsraummiets**.

Vor dem Hintergrund des in vielen Großstädten gegenwärtig herrschenden Wohnraumman- gels und der dadurch **extrem steigenden Mietbelastungen**, muss sich der Gesetzgeber bei ei- ner Grundsteuerreform mit den Auswirkungen eintretender Belastungsverschiebungen auf die Mieter beschäftigen. In diesem Zusammenhang ist auch zu erwägen, ob er im Wohnraum- mietrecht für zukünftige Neuabschlüsse von Mietverträgen die Zulässigkeit der Überwälzung der Grundsteuer oder einer an ihre Stelle tretenden vergleichbaren Steuer ausschließt, indem er sie ausdrücklich aus dem Kreis der Betriebskosten ausscheidet.

Der Gesetzgeber kann für neue Mietverträge über Wohnraum die Überwälzung der Grund- steuer oder einer Bodenwertsteuer untersagen. Es gibt bereits jetzt verschiedene lfd. Belas- tungen des Grundstückseigentümers, die im Zusammenhang mit der Wohnraumvermietung auftreten, die nach dem geltenden Mietrecht nicht als Nebenkosten auf den Mieter überwälzt werden dürfen. Dies gilt insbesondere für die Kosten der Wohnungsverwaltung sowie der In- standhaltung und Instandsetzung des Gebäudes.

Auch bei der Grundsteuer und erst recht bei einer Änderung ihrer Struktur in Richtung auf eine Bodensteuer erlaubt es die Sozialbindung des Eigentums, die Überwälzung auszuschließen und sie in der Kostenverantwortung des Eigentümers zu belassen. Ihre Refinanzierung kann – wie bei allen anderen nicht überwälzbaren Hauskosten auch – durch die Nettokaltmiete si- chergestellt werden. Auf die Höhe der Grundsteuer hat der Mieter keinerlei Einflussmöglich- keit und sie ist auch keine „Bezahlung“ irgendeiner Leistung, die dem Mieter zu Gute käme. Im gegenwärtigen Grundsteuersystem ist sie mit der Vermietung strukturell nur insoweit ver- bunden, wie sich ihre Höhe an dem Vorhandensein eines vermietbaren Gebäudes und dessen Wert orientiert. Im Rahmen einer Bodenwertsteuer würde dieser Zusammenhang vollständig

fehlen, weil diese unabhängig von einem vermietbaren Gebäude allein bezogen auf den Bodenwert erhoben würde. Dieser orientiert sich zwar auch an den planungsrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten, setzt aber deren Realisierung nicht voraus.

Bei einem zukünftigen Ausschluss der Grundsteuer aus den überwälzbaren Betriebskosten durch den Gesetzgeber ist allerdings zu bedenken, dass die eintretenden Belastungsverschiebungen in erster Linie die **Bestandsmietverhältnisse** betreffen. In diese darf der Gesetzgeber aufgrund des **verfassungsrechtlichen Verbots echter Rückwirkung** insoweit nicht eingreifen, wie die gegenwärtig vom Eigentümer zu zahlende Grundsteuer in einem wirksamen Mietvertrag tatsächlich überwältzt wurde. Die Überwälzbarkeit zukünftiger Erhöhungen kann der Gesetzgeber dagegen im Zusammenhang mit einer Neuregelung für Neumietverträge auch für Bestandsmietverhältnisse ausschließen, weil sich insoweit das Vertrauen des Vermieters nur auf das geltende Grundsteuerniveau bezieht. Dies gilt insbesondere dann, wenn mit einer Bodenwertsteuer auf eine völlig andere Anknüpfungstatsache für die Steuer übergangen wird und der Hauptanknüpfungspunkt der bisherigen Grundsteuer, nämlich der Gebäudewert und die Nutzbarkeit des Gebäudes für die Steuerbemessung keinerlei Rolle mehr spielen sollte.

Ein Sonderproblem hinsichtlich der vorgeschlagenen Regelung stellt die **Mietpreisbremse** dar. Wenn für zukünftige Neuverträge die Überwälzbarkeit der Grundsteuer oder einer Bodenwertsteuer gesetzlich ausgeschlossen wird, so muss der für die „Mietpreisbremse“ geltende Anknüpfungsbetrag (im vorherigen Mietverhältnis vereinbarte Nettokaltmiete) um den zusätzlich im bisherigen Mietverhältnis überwälzbaren Anteil der Grundsteuer erhöht werden können.

Im Bereich der **Geschäftsraummieten** ist die Überwälzung einer Erhöhung der Nebenkosten bisher nicht gesetzlich geregelt. Ob und in welchem Umfang eine Nebenkostenüberwälzung stattfinden kann, hängt von den vertraglichen Formulierungen entsprechender Klauseln im Einzelfall ab. Da auch bei einer Neuregelung der Grundsteuer die Belastungsverschiebungen nicht so erheblich sein werden, dass sie für Geschäftsraummieter existenzgefährdend werden könnten, bedarf es hier wohl keiner mietrechtlichen Folgeregelungen.

Dr. Klaus-Martin Groth
Rechtsanwalt