

Von: Reinold von Thadden <r.thadden@dmb-hannover.de>
Gesendet: Mittwoch, 16. Mai 2018 12:07
An: Hohmann, Stefanie
Betreff: "Stellungnahme zur Drs. 18/154" Deutscher Mieterbund
Niedersachsen/Bremen e.V.

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Hohmann,

der Deutsche Mieterbund Niedersachsen/Bremen e.V. nimmt wie folgt Stellung.

1. Einleitung

Der Gesetzesentwurf ist in rechtlicher Hinsicht problematisch. Darüber hinaus führt die mit dem Gesetzesvorhaben der FDP-Fraktion bezweckte Streichung der §§ 6 und 6b NKAG sowie des § 111 Abs.5 Satz 3 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes bei Mietern und Mieterverbänden zu Irritationen. Als Folge der Änderung könnten neue Lasten für Mieter entstehen, die nicht sachgerecht wären und daher vorsorglich entschieden zurückzuweisen sind.

2. Rechtliche Bewertung

Der Gesetzesentwurf begegnet rechtlichen Bedenken. Er bedeutet den Wechsel vom langjährigen Beitragsrecht zum Steuerrecht. Zu den möglichen Konsequenzen eines solchen Wechsels nimmt der Begründungstext keine Stellung.

a)

Steuern sind zweckfrei zu erheben, vgl. Art. 3 AO. Die Erfahrung zeigt: Eine einmal erhobene bzw. angehobene Steuer wird nur ganz selten wieder gesenkt oder gar abgeschafft. Der erneute Wechsel zurück zum Beitragsrecht ist regelmäßig versperrt. Das hat Folgen: Mangels Zweckbindung der Steuer-Gelder an konkrete Projekte, etwa den Straßenausbau, besteht die Gefahr, dass kommunales Steuermehrgeld nicht konkret projektbezogen eingesetzt wird. Die Transparenz des Beitragsrechts setzt sich im Steuerrecht nicht automatisch fort. Selbst wenn der Rat einer Kommune eine Selbstverpflichtung zur Zweckbindung der Mehreinnahmen zum Beispiel für den Straßenausbau eingehen würde, könnte jeder neue Rat diese Selbstbindung ohne weiteres wieder aufheben.

b)

Das Steuerrecht unterliegt zwei ganz wesentlichen Grundsätzen: Der Grundsatz der Gesetzmäßigkeit des Steuerverwaltungshandelns (Tatbestandsmäßigkeit der Abgabenerhebung) sowie der Grundsatz der Gleichmäßigkeit der Abgabenerhebung, der Ausfluss von Artikel 3 GG ist, sind zwingend zu beachten. Die Begründung zum Gesetzesentwurf erwähnt beide Grundsätze nicht. Sie werden aber beide beim Wechsel vom Beitragsrecht zum Steuerrecht zumindest berührt und sollten daher thematisiert werden. Jedoch nicht vertieft in dieser Stellungnahme.

c)

Darüber hinaus enthält der Gesetzesentwurf keine Aussage zur Art der Steuer. Geht es um eine neue Steuer oder soll eine bestehende Steuer erhöht werden? Etwa die in diesem Zusammenhang oft in Position gebrachte Grundsteuer? Die Grundsteuer ist – jenseits der allgemeinen Steuerproblematik, siehe oben-im Besonderen eine sehr problematische Steuer. Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem neuesten Urteil vom 10. April 2018, 1 BvL 11/14 Rn. (1-181) das bestehende Grundsteuerrecht verworfen. Eine umfassende Neuregelung ist erforderlich, sogar eine Abschaffung der Steuer denkbar. Auf diesem Hintergrund sind Überlegungen zur Erhöhung der Steuer (zum Beispiel zur Finanzierung des Straßenausbaus) gerade zum jetzigen Zeitpunkt besonders unpassend. In einigen Kommunen in Niedersachsen befinden sich die Hebesätze zur Grundsteuer bereits am Anschlag. Das bestehende Grundsteuerrecht stößt sichtbar an seine Grenzen.

d)

Vorsorglich begründet der Deutsche Mieterbund Niedersachsen/Bremen e.V. an dieser Stelle, warum gerade **die Mieter** Grundsteuererhöhungen in diesem Kontext entschieden zurückweisen müssen.

Die Grundsteuer ist bereits wegen ihres Steuercharakters eine sehr fragliche Nebenkostenposition im mietrechtlichen Nebenkostenrecht. Sie erscheint systemfremd (vgl. §§ 1,2 BetrKV). Hierauf weist der Mieterbund seit Jahren immer wieder hin. Die Grundsteuer ist für den Mieter intransparent. Der Mieter hat keinen Einfluss auf die Höhe der zu zahlenden Beträge, ein Risiko, das eigentlich originär vom Eigentümer zu tragen ist. Die Steuer zielt auf das Eigentum/Vermögen. Sie bemisst sich gerade nicht an konkretem mietertypischen Verbrauch bzw. an der konkreten Nutzung von Einrichtungen. Sie wird allgemein erhoben.

In genau diesen Kontext fällt nun eine Erhöhung der Grundsteuer zur Finanzierung des Straßenausbaus. Konkrete Baumaßnahmen sollen aus allgemeinen Steuermitteln bezahlt werden (zur Problematik siehe bereits oben). Wie auch immer das Verhältnis Staat/Eigentümer zu bewerten sein mag: **Das Steuerrecht darf sich die Schwächen des Mietrechts nicht zu Nutzen machen und im Ergebnis den Mieter anstelle des Eigentümers! zur Finanzierung von Maßnahmen heranziehen, deren Finanzierung dem Mieter nach mietrechtlichen Vorschriften nicht (mehr) obliegt.** Reparaturen –und um nichts anderes geht es beim Straßenausbau- bezahlt der Mieter über seine regelmäßigen Mietzahlungen an den Vermieter mit, vgl. § 535 I,II BGB. Weitergehende Verpflichtungen in diesem Bereich entstehen für den Mieter nicht. Insbesondere dürfen die Positionen in der Betriebskostenabrechnung - weder direkt noch indirekt wie bei Grundsteuererhöhungen –keine zusätzlichen Reparaturkosten zulasten des Mieters begründen. Sonst würde der Mieter doppelt für Reparaturen bezahlen: Im Rahmen der „Ersten Miete“ sowie im Rahmen der „Zweiten Miete“. Diese Konstruktion ist im Mietrecht nicht vorgesehen. Gegen sie geht der Deutsche Mieterbund daher mit allen zulässigen Mitteln vor. Auch das Steuerrecht bewegt sich nicht im rechtsfreien Raum.

3. Fazit

Solange nicht geklärt ist, wie sich der Wechsel vom Beitragsrecht ins Steuerrecht für die Mieter auswirkt, kann dem Gesetzesentwurf nicht zugestimmt werden. Neuerliche Eingriffe in Mieterrechte jedenfalls darf es nicht geben. Erhöhungen der Grundsteuer zur Finanzierung des Straßenausbaus führen im Ergebnis zu erheblichen Verletzungen der Mieterrechte, die nicht hingenommen werden können.

Randolph Fries
Geschäftsführer DMB Niedersachsen/Bremen e.V.
Niedersachsen/Bremen e.V.

Reinold von Thadden
Verbandsjustiziar DMB