

In unserem Newsletter 11-2013 berichten wir über bezahlbares Wohnen und Bauen laut Koalitionsvertrag CDU/SPD.

Paket für bezahlbares Wohnen und Bauen im CDU/SPD-Koalitionsvertrag Dezember 2013

Die große Koalition hat im Entwurf ihres Koalitionsvertrages unter der Rubrik „Lebensqualität in der Stadt und auf dem Land“ ein Paket für bezahlbares Wohnen und Bauen geschnürt. Dabei geht es um eine so genannte *Mietprelsbremse* und um das so genannte *Verursacherprinzip bei Maklerkosten*.

1. Unter der Rubrik bezahlbare Mieten will die neue Bundesregierung den Ländern für die Dauer von fünf Jahren die Möglichkeit einräumen, in Gebieten mit nachgewiesenen angespannten Wohnungsmärkten bei Wiedervermietung von Wohnraum die Miet-Erhöpfungsmöglichkeit auf maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete zu beschränken. Erstvermietungen in Neubauten sowie Anschlussvermietungen nach umfassenden Modernisierungen sollen davon ausgeschlossen sein. Die mögliche Wiedervermietungsmiete muss mindestens der bisherigen Miethöhe entsprechen können. Die Ausweisung dieser Gebiete durch die Länder soll an die Erarbeitung eines Maßnahmenplans zur Behebung des Wohnungsmangels in den Gebieten gekoppelt werden. Es soll bei der geltenden Regelung zur Begrenzung von Erhöhungen der Bestandsmieten auf 15 % bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (so genannte „Kappungsgrenze“) in von den Ländern ausgewiesenen Gebieten innerhalb von drei Jahren bleiben. Künftig sollen nur noch höchstens 10 % - längstens bis zur Amortisation der Modernisierungskosten - einer Modernisierung auf die Miete umgelegt werden dürfen. Durch eine Anpassung der Härtefallklausel im Mietrecht gemäß § 559 Abs. 4 BGB soll ein wirksamer Schutz der Mieter vor finanzieller Überforderung bei Sanierungen gewährleistet werden.

Für alle Rechtsgebiete will die neue Regierung klarstellen, dass nur die tatsächliche Wohn- bzw. Nutzfläche Grundlage für Rechtsansprüche z.B. für die Höhe der Miete, für Mieterhöhungen sowie für die umlagefähigen Heiz- und Betriebskosten sein kein. Es soll dafür gesorgt werden, dass im Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete auf eine breitere Basis gestellt und realitätsnäher dargestellt wird.

2. Für Maklerleistungen soll nunmehr gelten: Wer bestellt, der bezahlt auch. Im Maklerrecht sollen Anreize für eine bessere Beratung des Verbrauchers beim Immobilienerwerb geschaffen werden. Der Verbraucher soll dann entscheiden können zwischen einer erfolgsabhängigen Honorierung nach dem Beratungsaufwand oder der üblichen Maklercourtage. Makler sollen in Zukunft Sachkundenachweise erbringen müssen. Die Standards aus anderen Beratungsberufen sollen übertragen werden.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Jasper.