

Der Koalitionsvertrag für die 17. Legislaturperiode aus Sicht der Eigentümer

Unter dem Titel „WACHSTUM. BILDUNG ZUSAMMENHALT“ steht der Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und FDP für die 17. Legislaturperiode, der am 26. Oktober von den Koalitionären unterzeichnet wurde. In diesem Beitrag sind die Vertragsinhalte zusammengefasst, die für Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer besonders relevant sind. Die Koalitionäre haben sich in zahlreichen Fällen entschlossen, den Forderungen von Haus & Grund nachzukommen.

1. Novelle des Mietrechts

Im Bereich des Mietrechts greift der Koalitionsvertrag alle Forderungen von Haus & Grund Deutschland auf und übernimmt sie.

Bereits unter dem Stichwort Energieeffizienz (Zeile 984) findet sich zum ersten Mal der Hinweis darauf, dass Investitionsanreize zur energetischen Sanierung durch Änderungen im Mietrecht gesetzt werden sollen. Im Unterpunkt Bauen und Wohnen wird dies im Folgenden konkretisiert. Die Hürden im Mietrecht für eine energetische Sanierung zum gemeinsamen Vorteil von Eigentümern und Mietern sollen gesenkt, die bestehenden Möglichkeiten der gewerblichen Wärmelieferung (Energiecontracting) im Mietwohnungsbereich erweitert werden. Besonders hervorzuheben ist die geplante Gesetzesänderung, nach der Baumaßnahmen zum Zwecke der energetischen Sanierung von den Mietern künftig zu dulden sein sollen und nicht mehr zur Mietminderung berechtigen. Das Mietrecht soll noch in weiteren Punkten „auf seine Ausgewogenheit hin überprüft“ werden, selbstverständlich unter Wahrung „seines sozialen Charakters“. Von der Arbeitsgruppe Justiz wurde ebenfalls in den Koalitionsvertrag geschrieben, dass klima- und umweltfreundliche Sanierungen erleichtert werden sollen und dabei die freie Entscheidung des Vermieters beibehalten werden soll (unklar bleibt, welche Entscheidung) Baumaßnahmen, die diesem Zweck dienen, sollen zu dulden sein und künftig nicht mehr zur Mietminderung berechtigen. Aber auch dem „Mietnomadentum und Luxussanierungen zum Zwecke der Entmietung“ soll wirksam begegnet werden. Künftig sollen mietrechtliche Ansprüche wirksam vollstreckt werden können. Details zu diesem Punkt werden offen gelassen. Darüber hinaus sollen die Kündigungsfristen für Vermieter und Mieter vereinheitlicht werden. Dies deutet darauf hin, dass die Staffelung von 3, 6 und 9 Monaten durch eine dreimonatige Kündigungsfrist auch für Vermieter ersetzt werden soll. Diese Vereinbarung jedenfalls bedeutet das seit langem von Haus & Grund Deutschland geforderte Ende der asymmetrischen Kündigungsfristen.

2. Steuern und Finanzen

Im Bereich der Steuer- und Finanzpolitik werden die Forderungen von Haus & Grund teilweise erfüllt. So soll es wie gefordert bereits zum 1. Januar 2010 Änderungen bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer geben. Diese soll entbürokratisiert, familienfreundlicher, planungssicherer und mittelstandsfreundlicher werden. Konkret soll der Steuersatz in der Steuerklasse II für Geschwister, Nichten und Neffen deutlich gesenkt werden, und zwar auf 15 bis 43 Prozent von bislang 30 bis 50 Prozent (Zeile 231). Außerdem soll zusammen mit den Ländern geprüft werden, ob die Gesetzgebungskompetenz hinsichtlich der Freibeträge und des Steuertarifs bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer auf die Länder übertragen werden kann. Die

Einkommensteuer soll vereinfacht und anwenderfreundlich ausgestaltet werden. Wie dies im Einzelnen aussieht, dazu schweigt sich der Koalitionsvertrag allerdings aus. Mittelfristig ab dem Jahr 2011 soll der linear-progressive Einkommensteuertarif in einen sogenannten Stufentarif umgewandelt werden. Alle Maßnahmen des Koalitionsvertrages stehen dabei unter „Finanzierungsvorbehalt“. Vereinbart worden ist allerdings ein steuerliches Sofortprogramm zum 1. Januar 2010 mit folgendem Inhalt.

- die unbefristete Anhebung der Freigrenze bei der sogenannten Zinsschranke auf 3 Mio. Euro,
- eine Absenkung des Satzes bei der gewerbsteuerlichen Hinzurechnung von Immobilienmieten von 65 auf 50 Prozent,
- die Anhebung des Kinderfreibetrages auf 7.008 Euro,
- die Anhebung des Kindergeldes um jeweils 20 Euro monatlich.

Die Regierungskoalition will außerdem die Wohneigentumsquote erhöhen. Hierzu sollen – wie von Haus & Grund vielfach reklamiert – die Regelungen zur Eigenheimrente (Wohn-Riester) vereinfacht werden. Zur Neugestaltung der Gemeindefinanzen soll zunächst eine Kommission eingesetzt werden. Diese soll sich unter anderem mit der Frage beschäftigen, ob die Gewerbesteuer abgeschafft und durch ein kommunales Zuschlagsrecht auf die Einkommen- und Körperschaftsteuer ersetzt werden kann. Zur Grundsteuerreform enthält der Koalitionsvertrag keinerlei Aussage. Auch im Bereich der Umsatzsteuer soll eine Kommission über eine „Systemumstellung“ sowie den Katalog der ermäßigten Steuersätze diskutieren. Ab dem 1. Januar 2010 soll für das Hotel- und Gastronomiegewerbe der ermäßigte Steuersatz gelten. Weitere Änderungen bei den ermäßigten Steuersätzen werden nicht genannt. Allerdings sollen kommunale Unternehmen umsatzsteuerlich den privaten Unternehmen gleichgestellt werden. Dies betrifft aber ausdrücklich nicht die kommunalen Aufgaben der „Daseinsvorsorge“, wie zum Beispiel die Abwasserbeseitigung. Im Bereich der Abfallwirtschaft wird die steuerliche Gleichstellung öffentlicher und privater Unternehmen dagegen befürwortet.

3. Energie- und Klimapolitik

Die neue Koalition will die Erderwärmung auf maximal 2 Grad Celsius begrenzen und Deutschlands Vorreiterrolle beim Klimaschutz beibehalten. Für das internationale Ziel, die Treibhausgas-Emissionen der Industriestaaten bis 2050 um mindestens 80 Prozent zu reduzieren, wird die neue Koalition einen konkreten Entwicklungspfad festlegen mit dem Ziel, die Treibhausgas-Emission bis 2020 um 40 Prozent gegenüber 1990 zu senken. Hierfür werden die Maßnahmen im Integrierten Energie- und Klimaprogramm 2010 auf ihre Wirksamkeit überprüft und gegebenenfalls nachgebessert. Die neue Koalition setzt weiterhin auf den Ausbau erneuerbarer Energien. Diese sollen so schnell wie möglich markt- und speicherfähig gemacht werden. Eine Über- oder Unterförderung soll jedoch vermieden werden. Dies gilt insbesondere für die Förderung von Fotovoltaikanlagen. Die Planungssicherheit für bereits bestehende Anlagen soll allerdings erhalten werden. Die neue Bundesregierung will durch marktorientierte und technologieoffene Rah-

menbedingungen die enormen Potenziale im Bereich Energieeffizienz heben. Hierbei soll stärker auf Anreiz und Verbrauchereinformationen und weniger auf Zwang gesetzt werden. Dies war eine wichtige Forderung von Haus & Grund. Umgesetzt werden soll dies u. a. durch eine Energieinitiative Mittelstand, die Investitionsanreize durch Änderungen im Mietrecht und im Energiecontracting, eine Fortsetzung der Programme zur Energieberatung und eine kostenneutrale Vereinfachung der Fördermodelle in der Gebäudesanierung umfassen soll. Nach Ansicht der neuen Koalition birgt die Gebäudesanierung ein hohes Potenzial zur Erreichung der deutschen Klimaschutzziele und soll dazu beitragen, den geänderten Ansprüchen an den Wohnungsbestand – auch infolge der Alterung der Gesellschaft – Rechnung zu tragen. Bei den europäischen Verhandlungen zur „Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ wird die zukünftige Bundesregierung auf Ausgewogenheit achten.

4. Bauen und Wohnen

Bei den Ausführungen zum Thema Städtebauförderung wird die wichtige Rolle der privaten Hauseigentümer erkannt und eine bessere Einbindung in die Stadtentwicklungsprozesse gefördert. Die Haus & Grund-Forderungen zur Ausgestaltung des Stadtbbaus sind ebenfalls Bestandteil des Koalitionsvertrages. Im „Stadtbau Ost“ wird es eine stärkere Fokussierung auf die Innenstädte und auf die Sanierung der Altbausubstanz geben. Einzelne Wohnungsunternehmen sollen zur Sicherung der Abrissbemühungen weiterhin Altschuldenhilfe erhalten. Weiterhin ist eine Weiterentwicklung des „Stadtbau West“ geplant. Der Bedarf an neu zu bauenden Wohnungen wird richtigerweise als regional differenziert ausgeprägt angesehen. In Ballungszentren wird der Wohnungsneubau tendenziell für nötig gehalten. Konkrete Vorschläge, den Neubau zu fördern, zum Beispiel durch die Wiedereinführung der degressiven Abschreibungen, enthält der Koalitionsvertrag allerdings nicht. Eine Überprüfung, ob nach dem Jahr 2013 weiterhin Bundesmittel zur Wohnraumförderung gewährt werden, ist zur Mitte der Legislaturperiode geplant. Eine Förderung des Wohnungsneubaus mit EU-Mitteln wird abgelehnt. Die KfW-Bankengruppe wird in ihrer Funktion als Förderbank als unverzichtbar angesehen. Die Förderprogramme sollen bewertet und die Bearbeitungszeiten von Förderanträgen verkürzt werden. Weiterhin wird unter dem Stichwort Gebäudesanierung eine wirksamere Ausgestaltung des „CO₂-Gebäudesanierungsprogrammes“ in Aussicht gestellt, um die Sanierungsquote zu steigern.

5. Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht und die Planungsziele sollen so weiterentwickelt werden, dass der Klimaschutz verankert, der Vorrang der Innenentwicklung gestärkt und das Genehmigungsverfahren entbürokratisiert wird. Hierfür sollen das Baugesetzbuch (BauGB) angepasst und weiterentwickelt und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) umfassend geprüft werden. Unter anderem sollen die Wiederverwendung bereits genutzter Flächen und die Verdichtung der Innenbereiche Vorrang vor Flächenneuverbrauch und der Entwicklung im Außenbereich haben. Deshalb sollen gemeinsam mit den Kommunen Instrumente zur Gestaltung der Innenentwicklung erarbeitet werden.

6. Immissionsschutz

Zur weiteren Verbesserung der Luftqualität will die zukünftige Regierung Schadstoffe bereits an der Quelle reduzieren. Dafür soll die bereits vorliegende 1. BImSchV zügig verabschiedet werden. Auch der Lärmschutz soll verbessert werden. Die Mit-

tel für die Lärmsanierung werden hierfür konstant gehalten und im Fluglärmschutz sollen die Anwohner von Militärflughäfen bei den gleichen Grenzwerten Anspruch auf Erstattung von Lärmschutzkosten haben wie bei Verkehrsflughäfen. Zudem soll die Gesetzeslage so geändert werden, dass Kinderlärm keinen Anlass mehr für gerichtliche Auseinandersetzungen darstellt.

7. Novelle des Werkvertragsrechts

Nach dem Wegfall der Privilegierung der VOB/B soll geprüft werden, ob und inwieweit ein eigenständiges Bauvertragsrecht zur Lösung der bestehenden Probleme im Bereich des Bau- und Werkvertragsrechts geeignet ist. In Betracht kommt sowohl eine Ergänzung der §§ 631 ff. BGB als auch eine spezielle Verbraucher-VOB.

8. Verbraucherschutz

Der Schutz des Darlehensnehmers, der sein Immobiliendarlehen vertragsgemäß bedient, soll gestärkt werden. Eine Abtretung der Darlehensforderung oder die Übertragung des Kreditverhältnisses an ein Unternehmen ohne Banklizenz soll daher zukünftig nur bei Genehmigung des Darlehensnehmers wirksam sein.

9. Soziale Hilfe

Die Kosten der Unterkunft (Wohngeld) sollen transparent und rechtssicher ausgestaltet werden. Es soll geprüft werden, wie die Energie- und Nebenkosten sowie gegebenenfalls die Kosten der Unterkunft pauschaliert werden können. Hierbei sollen regionale Besonderheiten berücksichtigt werden. Hierdurch soll gleichzeitig die Anzahl der Prozesse in diesem Bereich zurückgehen und Anreize für einen sparsamen Energieverbrauch gesetzt werden. Zudem soll erreicht werden, dass zweckgebundene staatliche Transferleistungen zu den Wohnkosten auch tatsächlich den Vermietern erreichen. Im Hinblick auf das im Rahmen von ALG II/Hartz IV gezahlte Wohngeld dürfte damit die Haus & Grund-Forderung nach einer unmittelbaren Zahlung der Miete von der ARGE an den Vermieter gemeint sein. Schließlich soll die selbstgenutzte Immobilie als Teil der privaten Altersvorsorge zusätzlich zum erhöhten Schonvermögen umfassend geschützt werden.

10. Datenschutz

Die neue Bundesregierung will den Selbstschutz im Internet erleichtern und eine Sensibilisierung der Nutzer erreichen. Zudem soll eine Anpassung des Datenschutzrechtes geprüft werden, um den Schutz der personenbezogenen Daten im Internet zu verbessern. Hierzu soll das Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) verständlicher, zukunftsfest und technikneutral ausgestaltet werden. Der freiwilligen Einwilligung als wesentlicher Säule des informationellen Selbstbestimmungsrechts soll größere Bedeutung zugemessen werden. Auch die Regelungen zur Verantwortlichkeit im Telemediengesetz sollen fortentwickelt werden, um auch zukünftig einen fairen Ausgleich der berechtigten Interessen der Dienstleister, der Rechteinhaber und der Verbraucher zu gewährleisten.

11. Melderecht

In einem neuen Bundesmeldegesetz soll das Melderecht harmonisiert werden und die Zustimmung des Vermieters bei der Anmeldung von Mietern wieder eingeführt werden.

Quelle:  Haus & Grund
Eigentümerverband Deutschland

RA Dr. Andreas Stücker, RA Dr. Kai H. Warnecke, RA Stefan Walter,
RA Gerold Happ, Torsten Weidemann