

RAT GEBER

für die neuen
Bundesländer

Tips zum Thema WOHNEN

Eine ausreichende und kostengünstige Wohnungsversorgung aller Bürger ist eine Voraussetzung für den sozialen Frieden und deshalb Ziel unserer Wohnungspolitik. Die CDU unterstützt mit umfassenden Maßnahmen die Instandsetzung, die Modernisierung und den Bau von Wohnungen. Wir fördern die Privatisierung ehemals volkseigener Wohnungen, um möglichst vielen Bürgern ein Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Wir schützen die Mieter vor ungerechtfertigten Kündigungen und Mieterhöhungen und helfen gezielt sozial schwachen Haushalten mit einem Mietzuschuß, dem Wohngeld.

Kündigungsschutz

Kein Mieter muß Angst vor plötzlichen und willkürlichen Kündigungen haben. Das Mietrecht bietet ausreichend Schutz.

● Kündigungsgründe

Grundsätzlich gilt, daß der Vermieter einem vertragstreuen Mieter nur kündigen kann, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Kündigung muß die vom Vermieter geltend gemachten Gründe erkennen lassen.

Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters an einer Kündigung sind:

- Der Mieter hat die Vertragspflichten erheblich verletzt (z. B. unpünktliche Mietzahlungen, erhebliche Verstöße gegen die Hausordnung).
- Der Vermieter benötigt die Wohnung für sich selbst oder nahe Angehörige (sog. Eigenbedarf).
- Der Vermieter wird durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes gehindert, wodurch ihm erhebliche Nachteile entstehen (z. B. notwendige Sanierung eines Altbaus).

Wichtig: Immer gilt:

- **Keine Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung:** Die Absicht, durch Neuvermietung mehr Miete zu erzielen, ist kein Grund zur Kündigung.
- **Kauf bricht Miete nicht.** Der Übergang der Wohnung auf einen neuen Eigentümer ist kein Kündigungsgrund. Der Vermieter kann auch nicht deshalb kündigen, weil er die Mietwohnung als Eigentumswohnung verkaufen will.

● Widerspruchsrecht (Sozialklausel)

Auch wirksame Kündigungen des Vermieters muß der Mieter nicht in jedem Fall hinnehmen. Vielmehr kann er widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter oder seine Familie eine **Härte** bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine Härte liegt auch vor, wenn angemessener **Ersatzwohnraum** zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.

Die Sozialklausel gilt auch bei Zeitmietverträgen mit Kündigungsschutz. Widerspruch und Fortsetzungsverlangen sind grundsätzlich mehrmals nacheinander möglich. Nach der bisherigen Rechtsprechung können vor allem folgende **Gründe für den Widerspruch** anerkannt werden, insbesondere wenn davon mehrere zusammentreffen: Hohes Alter, Invalidität, Gebrechlichkeit, fortgeschrittene Schwangerschaft, schwere Erkrankung.

Wichtig:

Der **Widerspruch** muß **schriftlich** erklärt werden (Unterschrift erforderlich, bei mehreren Mietern müssen alle unterzeichnen). Das Widerspruchsschreiben muß dem Ver-

Mieter grundsätzlich spätestens 2 Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist zugegangen sein.

Der Mieter soll außerdem unverzüglich über die Gründe seines Widerspruchs Auskunft geben, wenn der Vermieter es verlangt. „Unverzüglich“ bedeutet: ohne schuldhaftes Zögern. Tut der Mieter dies nicht, kann ein späterer Rechtsstreit nachteilige Folgen für ihn haben.

● Räumungsklage

Mieter und Vermieter sollten sich stets um eine gütliche außergerichtliche Einigung bemühen, weil das meistens schneller, wirksamer, billiger und weniger nervenaufreibend zu einem befriedigenden Ergebnis führt als ein Prozeß. Wenn eine solche Einigung nicht erzielt wird, also der Vermieter seine Kündigung aufrechterhält, der Mieter aber die Wohnung nicht räumen will, muß das Gericht entscheiden. Wird der Mieter daraufhin zur Räumung verurteilt oder hat er sich in einem Vergleich zur Räumung verpflichtet, so kann ihm das Gericht eine angemessene Räumungsfrist gewähren. Die Räumungsfrist kann auf Antrag verlängert werden. Insgesamt darf sie jedoch nicht mehr als ein Jahr betragen.

● Die Kündigung

Form

Die Kündigung ist **schriftlich** mitzuteilen. Das Kündigungsschreiben muß unterschrieben sein. Die Kündigung durch einen Bevollmächtigten ist grundsätzlich unwirksam, wenn der Bevollmächtigte keine Vollmacht vorlegt und der Mieter oder der Vermieter die Kündigung aus diesem Grund unverzüglich zurückweist. Sind an einem Mietverhältnis mehrere Personen auf einer Vertragsseite beteiligt, kann eine Kündigung nur von allen bzw. an alle ausgesprochen werden.

Mündliche Kündigungen sind nur in Ausnahmefällen erlaubt, z. B. für möblierten Wohnraum in der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung oder für Wohnraum, der nur vorübergehend vermietet ist.

Fristen

Vermieter und Mieter können grundsätzlich nur unter Einhaltung bestimmter gesetzlicher **Fristen** kündigen. Diese richten sich nach der Mietdauer. Mit Ausnahme einiger Sonderfälle geht es nicht kürzer als innerhalb von drei Monaten. Diese Frist gilt für alle Mietverhältnisse, die nicht länger als fünf Jahre bestehen. Sie verlängert sich bei über 5jährigen Mietverhältnissen auf 6 Monate, bei über 8jährigen auf 9 Monate, bei über 10jährigen auf 12 Monate. Die Mietdauer beginnt mit der Übernahme der Wohnung (zum Beispiel Aushändigung der Wohnungsschlüssel). Der Tag des Vertragsabschlusses spielt keine Rolle.

Wichtig:

Die schriftliche Kündigung muß dem Vertragspartner spätestens am 3. Werktag eines Monats zugehen, wenn die jeweiligen Kündigungsfristen eingehalten werden sollen.

Verspätete Kündigungszugänge verschieben den letzten Auszugstermin immer um einen Monat. Ist der dritte Werktag ein Samstag, endet die Frist am nächsten Werktag.

Beispiel: Die Kündigung geht — rechtzeitig — am Freitag, dem 4. Januar 1991, zu. Sie wird je nach Mietdauer zum 31. März 1991, 30. Juni 1991, 30. September 1991 oder 31. Dezember 1991 wirksam.

Längere Kündigungsfristen können die Mietvertragsparteien ohne weiteres vereinbaren. Kürzere Kündigungsfristen aufgrund von gesetzlichen Vorschriften kann nur der Mieter beanspruchen — zum Beispiel aus Anlaß von Mieterhöhungen oder Modernisierungen durch den Vermieter. Wenn Mieter und Vermieter kürzere Fristen vereinbart haben, bleibt der Vermieter an die längere gesetzliche Frist gebunden. Eine Ausnahme stellen vorübergehend vermietete Wohnräume dar.

Alle diese Fristen gelten auch für möblierte Wohnräume. Eine Ausnahme bilden möblierte Zimmer in der Wohnung des Vermieters, die nicht einer Familie auf Dauer überlassen sind.

Fristlose Kündigung

Fristlose Kündigungen sind für beide Vertragsparteien zulässig, wenn sich der Vertragspartner so **schwerwiegende Vertragsverletzungen** zuschulden kommen läßt, daß dem anderen Teil die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Eine entgegenstehende Vereinbarung ist unwirksam.

Beispiele: Schwere Beleidigung, Bedrohung, tätliche Angriffe, nachhaltige Störung des Hausfriedens.

Der Mieter kann zudem fristlos kündigen, wenn

- der vertragliche Gebrauch der gemieteten Wohnung ihm nicht rechtzeitig gewährt wird,
- die Benutzung der Wohnung seine Gesundheit erheblich gefährdet.

Die Kündigungsrechte des Mieters können im Mietvertrag nicht ausgeschlossen oder eingeschränkt werden.

Der Vermieter kann auch fristlos kündigen, wenn

- der Mieter mit der Zahlung der Miete erheblich in Verzug gerät.
- der Mieter die Wohnung vertragswidrig gebraucht und so die Rechte des Vermieters erheblich verletzt werden und der Mieter trotz Abmahnung sein vertragswidriges Verhalten fortsetzt.

Wichtig:

Vereinbarungen über andere fristlose Kündigungsgründe des Vermieters sind unwirksam.

Besonderer Schutz in den neuen Bundesländern

Übergangsweise gilt in den neuen Bundesländern ein **zusätzlicher Kündigungsschutz für alle Altverträge, die vor dem 3. Oktober 1990 abgeschlossen wurden:**

- **Eigenbedarfskündigungen** — d. h. der Vermieter beansprucht die Wohnung für sich selbst oder nahe Angehörige — sind **bis Ende 1992 grundsätzlich ausgeschlossen**. Zulässig sind sie nur, wenn sonst für den Vermieter eine nicht zu rechtfertigende Härte vorliegen würde, etwa wenn er einen erheblich dringenderen persönlichen Wohnbedarf hat als der Mieter.
- Die **Kündigung wegen besserer wirtschaftlicher Verwertung ist ausgeschlossen**. Auch wenn der Vermieter bei einer Beendigung des Mietverhältnisses einen erheblichen wirtschaftlichen Vorteil hätte, darf er keine Kündigung aussprechen.

Miethöhe

Es versteht sich von selbst, daß eine moderne, gut ausgestattete Wohnung mehr kosten muß als ein Altbau ohne jeglichen Komfort. Wohnungen werden nur gebaut oder renoviert, wenn sich der Aufwand auch lohnt. Dazu ist es erforderlich, daß die derzeitigen Mieten mittelfristig angepaßt werden. Dann wird freilich auch der Wohnwert in neugebauten Häusern oder renovierten Altbauten wesentlich größer sein als heute.

Zum **1. Oktober 1991** werden in den neuen Bundesländern die **Mieten angehoben**.

Zeitgleich damit treten verbesserte Wohngeldregelungen in Kraft. Ein zusätzlicher Einkommensfreibetrag und die Berücksichtigung der Heiz- und Warmwasserkosten schließen eine Überforderung wirtschaftlich schwächerer Mieter aus (siehe „Wohngeld“).

Die Einzelheiten:

Die heute noch auf dem Stand des Jahres 1936 eingefrorenen Grundmieten werden zum 1. Oktober 1991 im Schnitt um 1 DM je Quadratmeter Wohnfläche erhöht.

Unterschiede in Ausstattung und Wohnwert der Wohnung werden mit Zu- und Abschlägen ausgeglichen. Der Durchschnittsbetrag von 1 DM erhöht sich um jeweils 15 Pfennig pro Quadratmeter für Wohnungen, die am 2. Oktober 1990 mit Bad oder Zentralheizung ausgestattet waren und für Wohnungen in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern. Abschläge in Höhe von ebenfalls jeweils 15 Pfennig sind vorgesehen bei Wohnungen mit Außen-WC sowie bei Wohnungen, die nicht in sich abgeschlossen sind.

Gleichzeitig können Betriebskosten wie Müllabfuhr und Abwassergebühren auf die Miete umgelegt werden. Im Durchschnitt bedeutet dies 1 DM pro Quadratmeter.

Die Heiz- und Warmwasserkosten können ebenfalls umgelegt werden. Hier besteht jedoch eine Obergrenze von maximal 3 DM je Quadratmeter Wohnfläche. Bereits bisher erhobene Heizkosten werden in diese 3 DM mit eingerechnet. Da bisher im Durchschnitt Heiz- und Warmwasserkosten von etwa 0,50 DM pro Quadratmeter von den Mietern getragen wurden, können sich die Heizkosten in den von einer Umlage betroffenen Wohnungen (Fernwärme oder zentral beheizte Wohnungen) um maximal 2,50 DM erhöhen. Im Gesamtdurchschnitt aller Wohnungen, d. h. einschließlich der mit Einzelöfen ausgestatteten Wohnungen, werden die Heizkosten bei 2 DM pro Quadratmeter liegen.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen erhöhen sich die Wohnkosten einschließlich Heizung im Altbau durchschnittlich um 2,60 DM pro Quadratmeter, im Neubau um 4 DM.

Wohngeld

Jeder Mieter oder Inhaber eines Eigenheims bzw. einer Eigentumswohnung, dessen Einkommen nicht ausreicht, die Miete oder die finanziellen Lasten (Zinsen, Tilgung, Betriebskosten) zu tragen, hat Anspruch auf Wohngeld.

Das Wohngeld ist eine staatliche Hilfe in Form eines Mietzuschusses bzw. Lastenzuschusses für Eigentümer. Auf das Wohngeld besteht ein Rechtsanspruch. Jeder, der die Voraussetzungen erfüllt, kann seinen **berechtigten Anspruch** geltend machen.

Ob und in welcher Höhe jemandem Wohngeld zusteht, hängt ab von der Höhe des Familieneinkommens, der Zahl der zum Haushalt zählenden Familienmitglieder und der Höhe der Miete oder Belastung.

Wenn sich die Miete stark erhöht, sich das Familieneinkommen verringert oder sich die Zahl der Haushaltsmitglieder vergrößert hat, kann das Wohngeld auf Antrag erhöht werden.

Um die ab 1. Oktober 1991 steigenden Mieten sozialverträglich abzufedern, treten zum gleichen Zeitpunkt für die neuen Bundesländer und den Ostteil Berlins **verbesserte Wohngeldregelungen** in Kraft,

Dabei werden — im Gegensatz zu den alten Bundesländern — nicht nur die Kaltmiete, sondern auch die Kosten für Heizung und Warmwasser bei der Wohngeldberechnung berücksichtigt. Diese Regelung gilt bis zum 31. Dezember 1994.

Daneben wird, befristet bis zum 31. Dezember 1995, ein gesonderter Einkommensfreibetrag bei der Wohngeldberechnung eingeführt. Er beträgt 1200 DM zuzüglich je 300 DM für jedes weitere Familienmitglied. Diese Summen werden vom Einkommen abgezogen. Auf der Grundlage des so verringerten Einkommens wird das Wohngeld berechnet. Mit dieser Übergangsregelung wird erreicht, daß Familien bis in mittlere Einkommensgruppen hinein durch das Wohngeld gefördert werden.

Zur Zeit beträgt die Wohnkostenbelastung in den fünf neuen Bundesländern drei bis fünf Prozent des Familieneinkommens gegenüber 20 bis 25 Prozent im alten Bundesgebiet.

Im Durchschnitt wird nach den Mietanhebungen vom 1. Oktober 1991 die Wohnkostenbelastung bei ungefähr 10 Prozent des Familieneinkommens liegen. Diese Belastung ist angemessen und zumutbar.

Wichtig:

- Das Wohngeld wird pauschal im voraus ausgezahlt.
- Das Wohngeld muß bei den **Wohngeldstellen** der kreisfreien Städte und Landkreise beantragt werden.

Modernisierung und Instandsetzung

Ein großes Problem in den neuen Bundesländern ist der schlechte Zustand vieler Häuser und Wohnungen. Zur Abhilfe hat die Bundesregierung vielfältige Maßnahmen ergriffen, mit denen auch viele neuen Arbeitsplätze im Bauhandwerk geschaffen wer-

den. Ein Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramm im Umfang von 10 Mrd. DM soll dazu beitragen, den Verfall von Gebäuden zu stoppen. Es fördert die Instandsetzung und Modernisierung durch **zinsgünstige Kredite**.

Die Bundesregierung hat die Kreditanstalt für Wiederaufbau in Frankfurt am Main mit der Durchführung des Programms beauftragt.

Die zinsverbilligten Darlehen können eingesetzt werden für bauliche Modernisierungen (z. B. Sanitärinstallation, Einbau von Fahrstühlen), Maßnahmen zur Energieeinsparung (z. B. Fensteraustausch, Heizungsmodernisierung) und Instandsetzungsmaßnahmen (Reparatur und Erneuerung).

Zu beantragen sind die Mittel bei jeder Sparkasse, Bank oder Bausparkasse.

Wichtig:

Im Rahmen des „Gemeinschaftswerks Aufschwung Ost“ werden künftig zur Modernisierung und Instandsetzung von vermieteten und selbstgenutzten Wohnungen **Zuschüsse** in Höhe von 20 Prozent der Kosten gewährt. Dafür sind 1991 und 1992 je 700 Millionen DM vorgesehen.

Wer Haus oder Wohnung selbst nutzt, kann jeglichen Erhaltungsaufwand, der zwischen 1991 und 1994 entsteht, bis zu einer Obergrenze von insgesamt 20.000 DM mit jeweils 10 Prozent über 10 Jahre steuerlich absetzen.

Wohneigentumsförderung

Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden steht bei vielen Bürgern an erster Stelle. Für die CDU hat die Förderung der Wohneigentumsbildung einen hohen Stellenwert, da das Eigentum Sicherheit verleiht. Deshalb fördern wir die Eigentumsbildung mit vielfältigen Maßnahmen:

● Privatisierung

Ziel der Bundesregierung ist die Privatisierung möglichst vieler ehemals volkseigener Wohnungen. Jeder Mieter, der seine bisher angemietete Wohnung kaufen möchte, erhält künftig staatliche **Zuschüsse** in Höhe von 20 Prozent des Kaufpreises, maximal 7.000 DM für das erste und 1000 DM für jedes weitere Haushaltsmitglied. Dafür sind 1991 und 1992 jeweils 200 Millionen DM vorgesehen.

● Steuerliche Vorteile

Jeder Bürger kann nach Bau oder Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum acht Jahre lang 5 Prozent der Herstellungs- oder Anschaffungskosten der Wohnung und die Hälfte der Grundstückskosten von der Steuer absetzen. Der jährliche **Abzugsbetrag** ist auf **16.500 DM** begrenzt. Das heißt, diese Summe wird vom Einkommen abgerechnet und braucht nicht versteuert zu werden.

Bei Familien mit Kindern werden für jedes Kind acht Jahre lang 1000 DM von der Steuerschuld abgezogen (sog. „**Baukindergeld**“). Das heißt, die zu zahlende Steuer wird um 1000 DM pro Kind gemindert.

Geltend gemacht werden können die steuerlichen Vorteile am Jahresende im Rahmen des Lohnsteuerjahresausgleichs bzw. der Einkommensteuererklärung. **Auskünfte erteilt das örtliche Finanzamt.**

● Bausparförderung

Wer für den Bau oder den Kauf eines Hauses bzw. einer Wohnung spart, wird vom Staat unterstützt.

Für die neuen Bundesländer gilt bis einschließlich 1993 folgendes:

● Bausparer, deren zu versteuerndes Einkommen im Jahr 27.000 DM (54.000 DM für Verheiratete) nicht übersteigt, erhalten eine staatliche **Prämie**.

Das „zu versteuernde Einkommen“ darf nicht mit dem „Bruttajahresarbeitslohn“ verwechselt werden, da von diesem Sonderausgaben, Kinderfreibeträge etc. abgezogen werden können, bis sich das zu versteuernde Einkommen ergibt. Je nachdem, wie die Abzugsmöglichkeiten im Einzelfall sind, kann der Bruttajahresarbeitslohn bei Ledigen über 32.000 und bei Verheirateten deutlich über 60.000 DM liegen.

Begünstigt sind Bausparverträge von bis zu 2000 DM (4000 DM für Verheiratete) jährlich. Der Prämienatz beträgt 15 Prozent. Das heißt, die staatliche Prämie kann bis zu 300 DM (600 DM für Verheiratete) im Jahr betragen.

Ab 1994 sinken die prämiengünstigten Aufwendungen auf 800 DM (1600 DM), der Prämienatz auf 10 Prozent, so daß sich Höchstprämien von 80 DM (160 DM) ergeben.

Die Bausparprämien sind direkt bei den Bausparkassen zu beantragen.

● **Zusätzlich** können jährlich bis zu 936 DM je Arbeitnehmer als **vermögenswirksame Leistungen** angelegt werden. Der Staat gewährt dazu eine Arbeitnehmersparzulage in Höhe von 10 Prozent jährlich, also 93,60 DM. Wenn beide Ehepartner Arbeitnehmer sind, erhalten beide die Zulage. Es gelten dabei die gleichen Einkommensgrenzen wie bei der Wohnungsbauprämie.

Die Arbeitnehmersparzulage muß im Rahmen des Lohnsteuerjahresausgleichs bzw. der Einkommensteuererklärung beim **örtlichen Finanzamt**, das hierzu Auskünfte erteilt, beantragt werden.

Weitere Informationen sind zu erhalten beim:

Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Deichmanns Aue, W-5300 Bonn 2