

INHALT

Nachrichten	2
Hintergrund	4
Räum- und Streupflicht für Eigentümer • Steuerbonus für Sanierung • BGH-Grundsatzurteil zu Legal-Tech-Portalen • Berliner Senat bringt Gesetzentwurf zum Mietendeckel ein • Novelle der Heizkostenverordnung	
Fragen & Antworten	7
Elektronische Heizkostenverteiler: Miete umlegbar? • Doppel- statt Einfachverglasung: Modernisierung oder nicht? • Umbau nach Total-Leerstand: Zählt das als Neubau? • Modernisierung und Mietendeckel: Jetzt noch die Miete erhöhen? • Mieterhöhung für Zweifamilienhaus: Wie vorgehen, und wie hoch? • Verkehrslärmbelastete Straße: Wird auch das Hinterhaus infiziert? • Schönheitsreparaturklausel: Im Gewerbe wie bei Wohnraum?	
Recht kurz & bündig	9
Schwarzbauten sind ausgenommen: Entschädigung für Baulichkeiten auf Erholungsgrundstücken in der ehemaligen DDR • Überhöhte Tatsachen lassen keine Rückschlüsse zu: Keine Mieterhöhung mit „Antik-Mietspiegel“ • Falschangaben beim Hausverkauf: Nicht immer als arglistige Täuschung zu werten • Nach Fehlwürfen in Gelbe Tonnen: Entfernen der Wertstoffbehälter ist eine Besitzstörung	
Recht & Praxis	12
BGH zu Heizkosten: Mieter haben Anspruch auf Abrechnung mit korrektem Verteilungsschlüssel • Energetische Modernisierung: Grundsätze zu Härtefalleinwendungen	
Rund um Haus & Garten	13
Alle Jahre wieder ...: Gut vorbereitet in den Winter starten • Erhalten und erneuern: Denkmäler energetisch modernisieren • Nicht auf die lange Bank schieben: Ursachen für Feuchteschäden schnell abklären • Umweltschutz: Besser heizen mit weniger Holz • Marktwächter-Warnung: BGH zur Kündigung von Prämiensparverträgen gilt nicht pauschal • Zwangsversteigerungen: Ein Haus ersteigern? Vorsicht bei Schnäppchen • Klimapaket: Förderung von Klimaschutz im Gebäudebestand wird gebündelt • Bericht des Ministeriums: Mieterstrom schwächelt • Frostschutz: Jetzt unbedingt den Außenwasserhahn kontrollieren • Umfrage der BHW: Mieter behandeln ihre Wohnungen wie Eigentum • Unsichtbare Gefahren im Haushalt: Schadstoffe und Gifte in Wohnräumen	
Aus den Vereinen	19
Landesverband Brandenburg: Neujahrsgruß • Das neue Finanzjahr hat begonnen • Bernau: Mitgliederversammlung 2019 und Blick in das Jahr 2020 • Eberswalde: Letzte Sprechstunde 2019 und Jahresabschluss mit Sekt • Erkner: Mitgliederversammlung und Jahresabschluss • Ergebnisse der Mietwerterhebung im Landkreis Oder-Spree • West-Uckermark: Die besten Wünsche für das neue Jahr	
Impressum	18

Titelfoto: Wolfgang Dietz/Pixabay

KOMMENTAR



Politik für alle oder nur für Mieter?

Bezahlbares Wohnen brauchen nicht nur Mieter

Von Lars Eichert, Landesvorsitzender Haus & Grund Brandenburg

Haus & Grund tritt dafür ein, dass die Grundsteuer einfach, nachvollziehbar, aufkommensneutral und umlagefähig gestaltet wird. Die Große Koalition auf Bundesebene konnte sich zu einer solch klaren Regelung nicht durchringen und hat das Problem an die Länder weitergereicht. Diese dürfen nun aufgrund der Öffnungsklausel für das jeweilige Bundesland die Entscheidung treffen, ob sie das Bundesmodell anwenden oder eine eigene Berechnungsmethode entwickeln. Einfacher und übersichtlicher wird es damit bestimmt nicht.

Zu dem Bundesmodell, das an den Wert und die Fläche des Grundstücks anknüpft, und dem Flächenmodell ist bereits das aus Niedersachsen vorgeschlagene Flächenlagemodell hinzugekommen. Es bleibt spannend, was die übrigen Bundesländer noch entwickeln werden. Vielleicht hätte man die Chance nutzen sollen, um Bürokratie abzubauen und den Bürger zu entlasten, indem man diese Steuer abgeschafft hätte.

Gleichzeitig ist es aber auch eine Chance für die neue Landesregierung in Brandenburg, dem Bürger zu zeigen, wie ernst es ihr damit ist, die Kosten des Wohnens nicht stetig zu erhöhen.

Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg stieg das Grundsteueraufkommen 2019 um 5,2 Millionen Euro auf nunmehr 282 Millionen Euro an, und auch in den Jahren davor ist es beständig gestiegen. Dies sind Kosten des Wohnens, die alle Bürger treffen, unabhängig davon, ob sie zur Miete oder in den eigenen vier Wänden leben.

Eine Landesregierung, die nicht nur den Mieter als Klientel, sondern auch die Eigentümer und damit alle Brandenburger im Blick hat, sollte die Öffnungsklausel für ein eigenes Landesgesetz nutzen. Es ist die Möglichkeit, die Grundsteuer mit dem Flächenmodell transparent, unbürokratisch und auch aufkommensneutral zu regeln, damit die Kosten des Wohnens nicht weiter ansteigen.

Das Flächenmodell wäre nicht nur für die Verwaltung im Vollzug günstig, schnell und kostensparend, sondern ebenso für den Steuerzahler. Alles andere muss zwangsläufig dazu führen, dass die Grundstücke in Brandenburg aufwendig und teuer neu bewertet werden müssen. Gerade daran bzw. der erforderlichen Fortschreibung der Werte ist die bestehende Regelung zur Grundsteuer jedoch gescheitert. Mal abgesehen von dem Verwaltungsaufwand bei der Wertfeststellung und den voraussehbaren Streitigkeiten dazu, fehlt jegliche Erklärung, warum die Feststellung der Grundstückswerte zukünftig besser gelingen sollte. Glaubwürdig ist das nicht.

Eine Festlegung auf das Flächenmodell wäre dagegen nicht nur einfach, nachvollziehbar und aufkommensneutral, sondern würde auch die Glaubwürdigkeit der Landesregierung zu der Forderung nach bezahlbarem Wohnen stärken.

Bleibt abzuwarten, ob die Koalition in Brandenburg sich zu einem Weg für alle Brandenburger entscheidet oder die Gesellschaft weiterhin in Mieter und Eigentümer spaltet.