INHALT

Nachrichten 26

Hintergrund 28
Fördermittel – Bilanz und Ausblick: Rund 39 Mio. Euro für Denkmale in Brandenburg • Zwischenergebnis: Haus & Grund-Analyse zur Grundsteuerreform • Aktualisierte Fassung aufgrund geänderten Baurechts: 10 Jahre Musterbauverträge für Verbraucher • Auch Mieter müssen rechnen können: BGH-Urteil zu Angaben bei Erhöhung einer Index-Miete • Landgericht Berlin: Bundesverfassungsgericht soll Mietpreisbremse prüfen

Fragen & Antworten 31
Erneuerung der Silikonfugen: Warum nicht unter Kleinreparaturen? • Wohnfläche: Erhöhung durch Balkonanbau? • Flucht über die Dachluke: Darf der Hausmeister sie abschließen? • Sanierung vor der Neuvermietung: Wie viel Miete darf ich verlangen? • Unterversichert: Muss der Mieter die Erhöhung tragen? • Hochwertiger Bodenbelag: Muss der Mieter 2 x zahlen? • Verkehrssicherungspflicht: Übernahme durch Handschlag?

Recht kurz & bündig 33
Leitungswasserschaden in der Gebäudeversicherung: Schimmelschäden werden ersetzt – Schwammschäden dagegen nicht • Müllplatzverlegung an die Wohnung: Keine Mietminderung wegen bloßer optischer Beeinträchtigungen • Fristlose Kündigung wegen Pflichtverletzung des Mieters: Besichtigung von Mängeln darf auch durch Beauftragte des Vermieters erfolgen • Zugang der Betriebskostenabrechnung: Kein Nachweis – Der Bote erinnerte sich nicht mehr

Recht & Praxis 35
Was ist haushaltsnah? Wie Gerichte mit steuerlich absetzbaren Dienstleistungen umgehen

Rund um Haus & Garten 36
bautec 2018: Starker Auftritt der SHK-Branche mit zahlreichen Marktführern • Termine, Fristen, Zuschüsse: Hausbesitzer sollten Förderbedingungen im Blick behalten • Raumluftunabhängige Heizwertgeräte: Austausch von Gasetagenheizungen kann teuer werden • Hochwasserschutzgesetz: Ölheizungen in Überschwemmungsgebieten weiterhin erlaubt • So ist das Haus gut für den Winter gerüstet • Erbbaurecht: Ohne Grundstück zum Eigenheim

Aus den Vereinen 42
Eberswalde: Anmeldung zur Sprechstunde • Wohnstandort Eberswalde • **Erkner:** OderSpreeBau • Rechtsberatung • Vermieterstammtisch • Neue Geschäftsstelle • **Frankfurt (Oder):** Vorankündigung

Impressum 40

Titelfoto: carissarogers/Pixabay

Beilagenhinweis:
Der Gesamtauflage liegt das **Stichwortverzeichnis 2017** bei.

KOMMENTAR

Miteinander und nicht gegeneinander

Mieter und Vermieter sollten sich nicht gegeneinander ausspielen lassen

Von Lars Eichert, Landesvorsitzender Haus & Grund Brandenburg

Oft genug stehen sich die Verbände des Deutschen Mieterbundes und Haus & Grund gegenüber. Nicht selten versucht die Politik, die Mieter und Vermieter gegeneinander auszuspielen. So etwa geschehen bei der Altanschließer-Thematik. Diese verzwickte Situation ist überhaupt erst entstanden, weil den einen auf Kosten der anderen ein Vorteil eingeräumt werden sollte.

Bei der Mietpreisbremse sieht es nicht viel anders aus. Die Politik hat es über lange Zeit versäumt, die Entwicklung in bestimmten Regionen richtig zu fördern und damit die Knappheit an Wohnraum erst entstehen lassen. Gerade im sozialen Wohnungsbau gab es große Versäumnisse, denn der fand über Jahre gar nicht statt, und bei vielen belegungsgebundenen Mietwohnungen endete zwischenzeitlich die Preisbindung.

Für neuen Wohnraum hat die Politik inzwischen die Preisschraube kräftig nach oben gedreht. Die Baukosten sind nicht zuletzt wegen der immer weiter angehobenen energetischen Standards enorm gestiegen.

Aber auch die vielen Kleinigkeiten, die von der Politik aus welchem wichtigen Grund auch immer noch im Bauordnungsrecht untergebracht werden, und die einzeln zwar nicht ins Gewicht fallen, in der Summe aber doch deutlich zu spüren sind, machen das Bauen nicht günstiger. Die Entstehungskosten des Neubaus bestimmen letztendlich jedoch die Miethöhe. Günstiger wird das Wohnen dadurch also nicht.

Anstatt Versäumnisse in der Wohnungspolitik einzugestehen, wird die Schuld an den steigenden Mieten dann einfach den Vermietern in die Schuhe geschoben und die so einfach wirkende Lösung Mietpreisbremse präsentiert. Klingt gut und verspricht dem Mieter viel. Bringt aber leider nichts, außer, dass vielleicht sozialer Unfriede gefördert wird. Die privaten Vermieter liegen mit ihren Mieten ohnehin im Rahmen des Mietspiegels. Im Durchschnitt liegt die Miethöhe pro Quadratmeter bei privaten Vermietern gerade mal 0,67 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete – mit zunehmender Mietdauer sogar deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, weil die privaten Vermieter im laufenden Mietverhältnis seltener erhöhen.

Das Bündnis für Wohnen in Brandenburg gibt den Verbänden des Deutschen Mieterbundes und von Haus & Grund die Gelegenheit, gemeinsam bei der Politik Lösungen einzufordern, die das Wohnen nicht ständig verteuern. Anlässlich der Eröffnung der Geschäftsstelle von Haus & Grund Erkner im Januar haben sich die beiden Verbände zu gemeinsamen Gesprächen getroffen, um nicht gegeneinander, sondern miteinander Lösungen von der Landesregierung einzufordern.