

INHALT

Nachrichten 26

Hintergrund 28

Sanierung und Heizungstausch: Das ändert sich 2020 für Hausbesitzer • Amtliche Gutachterausschüsse legen Immobilienmarktbericht 2019 vor • Gesetzesvorhaben zum Jahresende 2019 • Umfrage zur Zufriedenheit von Mietern und Vermietern

Fragen & Antworten 31

Rauchwarnmelder: Mieterseits eingebaut akzeptabel? • Mietwohnung und Scheidung: Mieterwechsel aufgezungen? • Transparenzregister: Muss ich mich eintragen? • Milieuschutzgebiete: Welche strategischen Optionen? • Untervermietung: Wie bei beruflicher Versetzung? • Mietkautionsbürgschaft (1): Urkunde der Mieterin zurückgeben? • Mietkautionsbürgschaft (2): Auszahlung ohne Wenn und Aber?

Recht kurz & bündig 33

Vorsicht vor Übertreibungen im Exposé: Kellerfeuchtigkeit ist eine bautypische Erscheinung von Altbauten, aber ... • Der neuere sticht: Mieterhöhungsverlangen in der Zeitzone zwischen zwei Mietspiegeln • „Kauf bricht nicht Miete“ gilt nicht immer: Abstand für vorzeitige Vertragsauflösung bei Vermieterwechsel zahlt nicht der Erwerber • 10 % des Verkehrswertes: Streitwert für Klage auf Löschung im Grundbuch

Recht & Praxis 35

Gerichtsurteile zum Thema Schornstein und Feuerstelle • Begriffserläuterungen: Wie unterscheiden sich Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung? • Qualifizierter Mietspiegel 2020 für die Stadt Schwedt/Oder

Rund um Haus & Garten 38

Bausparkassen im Test: In Beratungen kaum einen Fehler ausgelassen • Die stille Gefahr: Im Winter mehr Kohlenmonoxid-Vergiftungen • „Blauer Engel“: Bald weniger Feinstaub durch saubere Kaminöfen für Holz • Raumklima: Die goldene Lüftungsregelung gibt es nicht • Sorgfaltspflicht des Mieters: Vorsicht, Frost! • Obacht bei „unter null“: Bei Bauarbeiten im Winter auf Temperaturen achten

Aus den Vereinen 43

Eberswalde: Beratungsplan für Sprechstunden 2020 • Veranstaltungshinweis • Wasserschaden in der Geschäftsstelle • 1. Sprechstunde mit „Knallerfrage“ • **Erkner:** Energieberatung der Verbraucherzentrale • Ortsverein bei der OderSpreeBau 2020

Impressum 43

Beilagenhinweis

Der Gesamtauflage liegt das **Stichwortverzeichnis 2019** und ein **Erhebungsbogen für den Potsdamer Mietspiegel 2020** bei.

Titelfoto: [ChristellePrieur/Pixabay](#)

KOMMENTAR



Reform des Wohnungseigentumsrechts geplant

Rechte der Eigentümer sollten Priorität haben

Von *Lars Eichert*,
Landesvorsitzender Haus & Grund Brandenburg

Dem Wohnungseigentum kommt stetig eine größere Bedeutung zu.

Bundesweit gibt es inzwischen über 800.000 Eigentümergemeinschaften mit knapp 9 Millionen Eigentumswohnungen. Bei steigenden Grundstückspreisen in den Ballungsräumen ist die Eigentumswohnung oft auch eine Alternative, um sich den Traum vom Wohnen in den eigenen vier Wänden noch erfüllen zu können. Erstmals seit zwölf Jahren soll das Wohnungseigentumsrecht nun mit einem im Januar 2020 vorgelegten Gesetzesentwurf umfassend reformiert werden. Begrüßen kann man aus Sicht der Eigentümer dabei in erster Linie die Einsicht des Gesetzgebers, dass eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes dringend erforderlich ist. Die Vereinfachung der Beschlussfassung über bauliche Veränderungen oder die erweiterten Rechte der Wohnungseigentümer sowie die Stärkung des Verwaltungsbeirates sind dabei nur einige der positiv hervorzuhebenden Änderungen. Mit der Gestattung von Online-Teilnahmen an Versammlungen und elektronischer Beschlussfassung sind auch zeitgemäße Ideen eingeflossen.

Wer als Wohnungseigentümer nicht nur selber nutzt, sondern auch vermietet, wird jedoch unter Umständen eine ganz besondere Problematik des Wohnungseigentumsgesetzes kennengelernt haben: Das Mietrecht und das Wohnungseigentumsrecht sind nicht aufeinander abgestimmt. Bei der Gestaltung des Mietvertrages kann man da vielleicht noch das eine oder andere auffangen. Leider ist das aber nicht in jedem Fall möglich, so dass mancher vermietende Eigentümer plötzlich vor dem Problem steht, dass er gegenüber der Eigentümergemeinschaft Pflichten hat, die er aber aufgrund des Mietrechts gegenüber dem Mieter nicht durchsetzen kann.

Diese Problematik hat der Gesetzgeber im vorliegenden Entwurf leider nicht konsequent aufgelöst. Die Vorschläge zur Harmonisierung des Miet- und Wohnungseigentumsrechts im Hinblick auf die Betriebskostenabrechnung und bauliche Veränderungen lassen erkennen, dass sich der Gesetzgeber der Problematik durchaus bewusst ist.

Hier scheint jedoch mehr der Ansatz verfolgt zu werden, die Rechte des vermietenden Wohnungseigentümers durch Mieterrechte einzuschränken. Die Politik verkennt dabei, dass es sich bei vermietenden Wohnungseigentümern in aller Regel um Kleinvermieter handelt. Das sind die Vermieter, die ausweislich des Statistischen Bundesamtes die günstigsten Mieten mit den geringsten Mietsteigerungen anbieten. Eine Einladung zur Investition in den Wohnungsmarkt ist es aber nicht, wenn man deren Rechte noch weiter einschränkt. Hier sollten stattdessen die Rechte der Wohnungseigentümer Priorität haben.