

INHALT

Nachrichten 122

Hintergrund 124

Grundsteuerreform: Scholz plant Belastung privater Eigentümer und Privilegierung der Genossenschaften • Defizite bereinigt? Mietpreisbremse mit neuen Belägen • Finger weg vom Stromvertrag: Ohne Vollmacht keine Kündigung • Privateigentum und Demokratie: Eigentümerverband warnt vor Folgen der Enteignungsdebatte • Kehr- und Überprüfungsverordnung: Gebührenerhöhung geplant • Haus & Grund zu aktuellen BGH-Urteilen betr. Eigenbedarfskündigungen • Statistik: Wohnungsbau findet vor allem dort statt, wo er kaum benötigt wird

Fragen & Antworten 127

Baumkronensicherung: Als Betriebskosten umlegbar? • Beschädigte Dielen: Schadensersatz? • Neues Haustürschloss: Wie viele Schlüssel nach Austausch? • Modernisierungsmieterhöhung: Nach sieben Jahren nachholbar? • Auskunft über Mietpreisbremse: Was bei nur acht Monaten Mietzeit? • Index- und Staffelmietverträge: Umgang mit der Mietpreisbremse?

Recht kurz & bündig 129

Beseitigungsanspruch: Wenn Äste aus Nachbars Garten herüberraigen • Wasser- und Abwasserbeiträge: Anschlussbeiträge verjähren auch für Kommunalunternehmen • Sinneswandel nach Wohnungsübergabe: Kein Rücktritt vom Rücktritt • Minderung auch in den Sommermonaten: Klopfgeräusche in der Heizung • Mietkaution: Anspruch auf Zahlung nach Mietvertragsende

Recht & Praxis 131

Wegerecht: Über Nachbars Grundstück nach Hause • Berliner Mietspiegel 2019

Rund um Haus & Garten 133

Regelmäßiger E-Check gewährleistet Verkehrssicherheit von Mietobjekten • Immobilienfinanzierung: Wer Angebote vergleicht, spart viel Geld • Energieeffizienzlabel: Wenn der Schornsteinfeger einen Aufkleber mitbringt • Viele Hausbesitzer müssen umrüsten: Heizungs-Oldies müssen raus • Gartenplanung: Unterwegs auf dem eigenen Grundstück • Klimaangepasst gärtnern: NABU-Tipps bei Trockenheit und Starkregen • Frühjahrscheck rund um den Balkon • Erbpacht: Alternative für Bauherren mit kleinerem Budget • Dacharbeiten in Eigenregie: Billig kann schnell teuer werden • Wenn das Bad zur Schimmelfalle wird • Stromwechseldienste im Vergleich

Aus den Vereinen 140

Landesverband: ROLAND-Versicherung – Rückvergütung • **Eberswalde:** Messenachlese • Innenstadtkonferenz • Noch ein Platz für Spreewaldfahrt • Fotowettbewerb • **Erkner:** Mietwerterhebung

Impressum 138

Titelfoto: RitaE/Pixabay

KOMMENTAR



Und nochmals zur Mietpreisbremse

Nachbessern geht nicht!

Von Lars Eichert, Landesvorsitzender Haus & Grund Brandenburg

Das Landgericht Potsdam hat im September letzten Jahres entschieden, dass die sogenannte „Mietpreisbremse“ in Brandenburg unwirksam ist. Begründet hat das Gericht dies mit der fehlenden Veröffentlichung der Verordnungsbegründung. Aber statt sich nun endlich einzugestehen, dass dies ein untaugliches Instrument ist, um in regional begrenzten Wohnungsmärkten knappem Wohnraum und einem eventuell damit verbundenen Anstieg der Mieten entgegenzuwirken, hat die Landesregierung in aller Stille die Verordnung rückwirkend neu erlassen und diese mit der alten Begründung veröffentlicht.

Das Problem dabei: Nachbessern geht nicht! Dass man nicht einfach die Begründung nachschieben kann, hat die Landesregierung immerhin schon mitbekommen. Was aber völlig außer Acht gelassen wurde, ist, dass der Erlass der Verordnung zur Mietpreisbremse einer umfassenden Prüfung der Verhältnismäßigkeit bedarf. Dies wäre aber nur bei einem Neuerlass inklusive Begründung gewährleistet. Dafür reicht das alte Gutachten nicht. Die Begründung müsste für jede einzelne Stadt oder Gemeinde konkrete empirische Daten nennen, die nachvollziehbar aufzeigen, warum gerade diese Region als angespannter Wohnungsmarkt ausgewiesen wird. Kurz gesagt: Ein neues und vor allem aktuelles Gutachten wäre erforderlich. Diese Begründung müsste zudem zusammen mit der Verordnung veröffentlicht werden. Ein rückwirkender Erlass ist bei Gesetzen und Verordnungen dabei grundsätzlich ausgeschlossen.

Andere Landesregierungen, beispielsweise in Baden-Württemberg, haben das berücksichtigt und wohl wegen des erforderlichen Umfangs von einer Nachbesserung abgesehen. Die Brandenburger Landesregierung scheint dies nicht weiter zu kümmern. Am 4. April 2019 veröffentlichte sie im Gesetz- und Verordnungsblatt eine „Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung“, die zum 1. Januar 2016 in Kraft tritt, also rückwirkend. Ein neues Gutachten wurde dabei nicht erstellt, sondern auf das alte Gutachten zurückgegriffen. Stellungnahmen von der Wohnungswirtschaft oder anderen Akteuren waren ebenfalls nicht erwünscht bzw. wurden nicht abgefragt. Eine Evaluation der Wirkungen der bisherigen Mietpreisbremse und der begleitenden Maßnahmen scheint die Landesregierung ebenfalls nicht für nötig zu halten und damit gleich unterlassen zu haben. Damit wird die Mietpreisbremse letztendlich als das entlarvt, was sie tatsächlich ist: Symbolpolitik, um von den Unzulänglichkeiten der eigenen Wohnungspolitik abzulenken. Auf Wirksamkeit kommt es dabei nicht an, allein die Show zählt. Schade, dass darauf noch welche reinfallen.