# INHALT


## Nachrichten 194

## Hintergrund 196
Gegen noch nicht bestandskräftige Bescheide Widerspruch einlegen: Abgabensatzungen der Stadt Potsdam für Wasser und Abwasser nichtig • Verheerende Bilanz nach 2 Jahren Mieterstromgesetz • Sonderabschreibungen für neue Mietwohnungen • BGH stärkt Verbraucherrechte: Zahlungsmöglichkeiten bei Online-Stromtarif • Verbraucherzentrale warnt: Hochsaison für unseriöse Schädlingsbekämpfer • Sozialrecht und Datenschutz behindern Wohnungslosenhilfe

## Fragen & Antworten 199
Zwischen Baum und Borke: Vorprozessuale Kosten zu ersetzen? • Prüfpflichten des Vermieters: Welche gibt es wirklich? • Einbruchsspuren: Wer zahlt den Schaden? • Rauchmeldeanlage nur im Vorderhaus: Betriebskostenumlage für alle? • Mix an Heiz- und Warmwasseranlagen: Wie Legionellenkosten umlegen? • Guthaben insolventer Lieferanten: Wie mit den Mietern abrechnen?

## Recht kurz & bündig 201
Bäume ohne Genehmigung des Vermieters gefällt: Erlaubt die Übernahme der Gartenpflege dem Mieter eines Einfamilienhauses auch den Kahlschlag? • Vom Anlieger hinzunehmen? Schäden durch Straßenbaumwurzeln • Informationspflicht gilt auch für die Beseitigung von Mängeln: Vermieter müssen Reparaturen (fast) wie Modernisierungsmaßnahmen ankündigen

## Recht & Praxis 203
Immobiliendarlehensverträge zurückziehen: Niedrigzinsen nutzen mit dem Widerrufsjoker • Ende des Mietverhältnisses: Beginn der Verjährung von Ersatzansprüchen des Vermieters

## Rund um Haus & Garten 206
Umweltbundesamt informiert: Bodenschutz – Verbrauchertipps für den Garten, im Alltag und beim Bauen • Umfangreicher als nötig oder nicht ausreichend versichert? Versicherungen für Vermieter • Gut vorbereiten, besonnen handeln: Besser vorsorgen gegen Hochwasser und Starkregen • Einbau noch bis 2020 vom Staat gefördert: Fünf gute Gründe, warum sich jetzt für Sie eine neue Heizungspumpe lohnt • Statisch tragende Teile: Geländer müssen sicher befestigt werden

## Aus den Vereinen 210
**Eberswalde:** Spreewald „isst“ mehr als Gurke – 2. Teil der Reisedokumentation • **Erkner:** Haus & Grund-Ortsverein in neuen Räumen • Gute Beteiligung beim Stammtisch für Vermieter

## Impressum 210


Titelfoto: HeikoAL/Pixabay

# KOMMENTAR

## Nach der Wahl

**Rückkehr zur Sachpolitik oder weiter nur wohlklingende Versprechen?**

*Von Lars Eichert, Landesvorsitzender Haus & Grund Brandenburg*

Der Wahlkampf ist vorbei – und jetzt? Um Stimmen zu bekommen, haben die Parteien viele Versprechen gemacht, und jetzt ist es an ihnen, zu zeigen, ob sie dies umsetzen.

Wer zu viel versprochen hat, um gewählt zu werden, hat jetzt ein Problem. Denn jetzt muss er liefern, wenn er mit diesen Versprechen die Wahl gewonnen hat. Wer das nicht kann oder Dinge versprochen hat, die gut klingen, aber nichts taugen, steigert am Ende nur die Politikverdrossenheit. Es ist zu befürchten, dass viele, die sich auf solche wohlklingenden Versprechen verlassen haben, sich enttäuscht von denen abwenden, die mit diesen Versprechen letztendlich keine Lösung der Probleme erreichen.

Preisregulierungen wie Mietendeckel, Mietpreisbremse oder Kappungsgrenze mögen zwar für den einen oder anderen gut klingen, versprechen sie doch, die steigenden Mieten zu begrenzen. Ob sie letztendlich helfen, ist jedoch fraglich, denn sie ändern nichts am grundsätzlichen Problem, dass Wohnungen in einigen Regionen knapper sind.

Der Neubau von Wohnungen wird mit Preisregulierungen nicht befördert, sondern wahrscheinlich verhindert. Die hohen Mieten für Neubauten lassen sich damit ohnehin nicht regulieren, denn diese Instrumente bremsen keine Bau- oder Grundstückspreise. Vielleicht werden uns zukünftig ja auch noch Preisdeckel oder Bremsen für Bau- und Grundstückspreise vorgeschlagen. Irgendwie kommt einem das in den neuen Bundesländern dann doch bekannt vor. Vor mehr als 30 Jahren ist man dort mit einem regulierten Wohnungsmarkt gescheitert. Es gab zu wenige Wohnungen und zudem einen Sanierungsstau. Warum es heute mit solchen Instrumenten besser als vor 30 Jahren funktionieren soll, erklärt niemand. Das liegt wohl auch daran, dass niemand das erklären kann.

Preisregulierungen bei den Kaltmieten werden jedenfalls nicht die Herstellungskosten von Wohnraum verringern. Weil dann mit den Mieten nicht einmal die Kosten eingespielt werden können, werden private Anbieter ihr Geld sicherlich lieber anderweitig und nicht mehr im Wohnungsbau anlegen. Wer sein Geld auf dem Aktienmarkt anlegt, wird schließlich auch nicht gleich verurteilt, weil er eine Verzinsung des Kapitals erwartet. Nur wer soll dann die fehlenden Wohnungen bauen?

Die von der Landesregierung für den sozialen Wohnungsbau ausgewiesenen Haushaltsmittel reichen bei Weitem nicht aus, damit könnte man nur einen kleinen Bruchteil der benötigten Wohnungen in Brandenburg bauen. Und das wären auch nur belegungsgebundene Wohnungen, die nicht von jedermann bezogen werden können. Die von vielen Politikern so sehr gepriesenen kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und die Genossenschaften können die Nachfrage nach Wohnraum nicht allein stemmen. Die Lösung kann daher nur darin liegen, dass man endlich den Beitrag der privaten Vermieter für die Gesellschaft anerkennt und fördert. Schließlich hat das Statistische Bundesamt auch belegt, dass die privaten Kleinvermieter nicht nur mit ca. zwei Dritteln den größten Teil der Mietwohnungen stellen, sondern auch die günstigsten Mieten haben.