# INHALT


## Nachrichten 218

## Hintergrund 220
Grundstücksmarktbericht Brandenburg 2018: Immobilienpreise erneut gestiegen • Haus & Grund zur Grundsteuer-Reform: „Bundesregierung macht das Wohnen teurer“ • Höchstrichterliche Entscheidung: Mietpreisbremse gerade noch verfassungsgemäß • Gesetzesvorhaben: WEG-Reform nimmt an Fahrt auf • Wohnungsbau: Neue Abschreibungsmöglichkeiten • Baukindergeld: Geänderte Förderbedingungen • Haus & Grund fordert Ende der Mietpreisbremse

## Fragen & Antworten 223
Wassereinbruch vom Nachbarn: Haftet er dafür? • „Mietenmoratorium“: Bereits in Kraft? • Wasserentkalkungsgerät: Einbau umlegbar? • Mieterhöhung und Mietendeckel: Widerspruch – was nun? • Verschleppte Abrechnung: Einstellung der Vorauszahlungen? • Historisches Nachbarhaus: Ist Denkmalschutz ansteckend?

## Recht kurz & bündig 225
Unwirksame Klauseln: Von Türschildkosten über Bankgebühren bis hin zum Schlüsselpfand • Mietpreisbremse: Umgehung durch „Nachtragsvereinbarung“? • Wirtschaftliche Härte durch Modernisierungszuschlag: Mieter muss dulden, aber nicht für alles bezahlen • Wohnungseigentümerversammlung: Konkretisierung von Tagesordnungspunkten • Nutzung nur von hinten durch die Brust: Zu eng gebauter Tiefgaragenstellplatz stellt einen Mangel dar

## Recht & Praxis 228
Der Herbst hält Einzug: Bei Wohnraumtemperaturen und Heizanlagen legen die Gerichte strenge Maßstäbe an

## Bücher & Software 229

## Rund um Haus & Garten 230
Wie sich Verbraucher schützen können: Schlüsseldienst & Co. – Firmen täuschen Ortsnähe vor • Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht: Preisvergleich lohnt sich • Energieversorger wechseln: Als Kunde unerwünscht • Im Fokus der Marktbeobachtung: Einsparpotential bei Ablesediensten? • Kündigung von Sparverträgen: Widersprechen, Zinszahlungen überprüfen lassen • Rechtzeitig gewarnt: Rauchmelder-Systeme im Überblick • Wintercheck fürs Haus • Schaden am Haus: Was tun, wenn die Versicherung nicht zahlt? • Mit neuer Heizung Energie und $CO_2$ einsparen

## Aus den Vereinen 235
**Landesverband Haus & Grund Brandenburg:** Kündigung des Rahmenvertrags zwischen dem Landesverband und Creditreform • **Eberswalde:** Leserbrief zu einem MOZ-Artikel • **Erkner:** Gelungenes Sommerfest des Ortsvereins • Gutschein für je ein Abo DAS HAUSEIGENTUM verlost • 2. Stammtisch 2019 für Vermieter • **Frankfurt (Oder):** Partnerschaftstreffen in Heilbronn

## Impressum 234


Titelfoto: Raw2Jpeg/Pixabay

# KOMMENTAR

## Umlagefähigkeit der Grundsteuer

### Brandenburg ist nicht Berlin …

*Von Lars Eichert, Landesvorsitzender Haus & Grund Brandenburg*

… aber das scheinen nicht alle verstanden zu haben, denn die noch amtierende Brandenburger Landesregierung hat erklärt, sie werde die Berliner Bundesratsinitiative unterstützen, mit der den Vermietern verboten werden soll, die Grundsteuer auf die Miete umzulegen. Diese Erklärung verkennt nicht nur, dass Brandenburg eine deutlich höhere Eigentumsquote als Berlin hat und damit die Interessen von mehr als der Hälfte der Brandenburger Bürger missachtet werden. Eine solche Erklärung geht auch einfach an der Realität vorbei und verspricht mal wieder mehr, als die Politik wirklich halten kann.

Bereits jetzt hat sich die Mehrheit der Bundesländer gegen eine solche Regelung ausgesprochen. Aber selbst wenn die Entscheidung anders ausfiele, wäre zu berücksichtigen, dass eine Gesetzesänderung nicht rückwirkend erfolgen darf.

Sollte die Grundsteuer durch den Gesetzgeber aus der Liste der aufgezählten Kosten in der Betriebskostenverordnung gestrichen werden, so wäre dies immer noch kein Verbot der Umlage, und der Vermieter könnte immer noch die Umlage im Mietvertrag vereinbaren.

Bei der Grundsteuer handelt es sich offensichtlich um „Kosten, die dem Eigentümer … durch das Eigentum entstehen“. Gerade diese Kosten sind aber umlagefähige Betriebskosten. Auch für alte Mietverträge, die lediglich auf die Betriebskostenumlageverordnung Bezug nehmen, würde die Umlegbarkeit erhalten bleiben, da bei Abschluss des Vertrages die Grundsteuer noch in der Aufzählung enthalten und damit vereinbart war. Sollte dem Gesetzgeber jedoch tatsächlich eine Regelung gelingen, die es für den Vermieter ausschließt, zukünftig die Grundsteuer umzulegen, müsste der Vermieter diese Kosten in seine Miete einrechnen. Die Wohnkosten würden letztendlich also nicht sinken, sondern es würde nur mal wieder verschleiert, dass der Staat und nicht der Vermieter das Wohnen teurer macht.

Wenn die Politiker es wirklich ernst meinen würden mit der Absicht, das Wohnen nicht ständig zu verteuern, sondern bezahlbar zu halten, könnten sie einfach die Grundsteuer abschaffen. Dadurch würden nicht nur die Mieter entlastet, sondern alle Bürger. Der Einnahmeverlust der Gemeinden könnte durch einen höheren Gemeindeanteil an den Einnahmen aus der Einkommensteuer ausgeglichen werden. Dies hätte den entscheidenden Vorteil, dass es wesentlich einfacher und gerechter wäre als alle bisher diskutierten Neuregelungen der Grundsteuer.

Angesichts der derzeit deutlich gestiegenen Steuereinnahmen könnten der Bund und die Länder dies gut verkraften. Diese Lösung hätte zudem den Vorteil, dass sie sozial gerecht ist. Wer viel verdient, zahlt auch höhere Steuern.