INHALT

Nachrichten 242

Hintergrund 244
Potsdamer Grundstücksmarkt: Bilanz für 1. Halbjahr 2021 • Änderung der Trinkwasserverordnung: Weniger Prüfpflichten für kleine dezentrale Wasserwerke • Dubioses Geschäftsgebaren: Gesetzesänderung verhindert untergeschobene Verträge • Schornsteinfegergebühren steigen: Wohnen wird noch teurer • Nebenkosten-Ranking: Haus & Grund vergleicht Grundsteuer, Abwasser und Müll

Fragen & Antworten 247
Baumkontrolle: Wer, was, wann kontrollieren? • Modernisierungsvereinbarung: Verstoß gegen die Mietpreisbremse? • Unterschreiten der Mindestmietdauer: Mehraufwandspauschale möglich? • Neuvermietung: Welche Miete ist rechtskonform? • Wohnungsverkauf: Darf ich die Mieterakte übergeben?

Recht kurz & bündig 249
Überhängender Walnussbaum als Gegenstand nachbarlicher Vereinbarungen: Rückschnitt auch bei drohendem Absterben • Formelle Unwirksamkeit der Abrechnung: Unzusammenhängende „sonstige" Betriebskosten müssen nach Art und Betrag aufgeschlüsselt werden • Wegfall des zweiten Rettungswegs: Dem Mieter wurde die Nutzung untersagt • Kostenbewusstes Landgericht: Bei offensichtlichen Rechenfehlern im Urteil keine Berufung

Recht & Praxis 251
Urteile zum Thema Herbst und Winter: Laubfall, umknickende Bäume, Stürme • Belegeinsicht: Vermieter muss Originale vorlegen • Jahresabrechnungen: Ungültige Nachzahlung kann nicht zurückverlangt werden

Rund um Haus & Garten 253
Prävention: Die Ruhe vor dem Sturm nutzen • Kostenloser Ratgeber: Gebäudeschutz im Check • Stiftung Warentest: Diese Versicherungen zahlen bei Unwetterschäden • Dachrinne: Regelmäßige Reinigung schützt vor Defekten • Immobilienbewertung: Gut geschätzt? • Unfallgefahren minimieren: Die sichere Treppe – das Fitness-Center für Senioren • Kalte Wände sind anfällig: Mit Lüften und Heizen Schimmelbefall verhüten • Vorbeugender Brandschutz: Sicher vor Feuer und Rauch • Nutzungsänderung: Vor dem Dachausbau unbedingt zum Bauamt

Aus den Vereinen 258
Landesverband Brandenburg: Das 3. Quartal im Überblick • Alle Jahre wieder – Förderperiode endet • **Eberswalde:** Kassenprüfung mit neuer Besetzung • Minister besucht Infostand • Silberne Ehrennadel für Wolfram Hey • **Erkner:** Feierstunde zum Tag der Deutschen Einheit • Vortrag Photovoltaik – eine Nachbetrachtung

Impressum 258

Titelfoto: armandoone/Pixabay

KOMMENTAR

Nebenkosten gehören zu den Kosten des Wohnens

Bezahlbares Wohnen ist nicht die Senkung der Kaltmieten

Von Lars Eichert, Landesvorsitzender Haus & Grund Brandenburg

Man schaut ja gerne mal rüber zu den Nachbarn. Nachdem in Berlin bei der Bundestagswahl und der Wahl zum Abgeordnetenhaus zu sehen war, wie rot-rot-grüne Politik die Gesellschaft verändern kann und die Berliner sich ihr Landesparlament „geschätztwählwürfeln" durften, war ich in großer Versuchung, darüber zu schreiben. Das von Haus & Grund Deutschland am 21. September 2021 veröffentlichte Nebenkostenranking lenkt aber schnell wieder die Blicke zurück auf Brandenburg (siehe auch Seite 246 in diesem Heft). Wir haben genug eigene Baustellen!

Die beiden größten Brandenburger Städte Potsdam und Cottbus nehmen mit Rang 97 und 85 nicht gerade die Spitzenplätze unter den günstigen Städten in Deutschland ein. In Potsdam darf eine vierköpfige Familie allein für Abwasser, Abfall und Grundsteuer im Durchschnitt jährlich 803 € mehr zahlen als eine entsprechende Familie in Regensburg. In Cottbus sind es 630 € mehr. Würde man die unterschiedlichen regionalen Einkommensniveaus noch berücksichtigen, sähe es vielleicht noch schlechter aus. Und nun? Nun könnte man meinen, dass eine solche Untersuchung den Verwaltungen in Potsdam und Cottbus genügend Anlass gibt, sich selbst bzw. ihre kommunalen Versorger kritisch zu betrachten und die Ursachen für solche Unterschiede bei den Kosten zu untersuchen. Zumindest von der Politik darf der Bürger aber erwarten, dass solche großen Unterschiede zum Handeln veranlassen.

Diese Erwartungen werden aber schnell enttäuscht. Von den Kommunen kommt reflexartig der Hinweis, dass die Besonderheiten der Stadt und die Sonderleistungen der Versorger nicht richtig berücksichtigt wurden.

Aber es gibt andere Untersuchungen – beispielsweise die vom Bund der Steuerzahler –, die das gleiche Bild aufzeigen, so dass man die Zahlen nicht einfach vom Tisch wischen kann. Und die Politik? In Potsdam hat die CDU-Fraktion als Opposition gehandelt und einen Antrag in die Stadtverordnetenversammlung eingebracht, dass die Stadt untersuchen möge, wie die Nebenkosten, auf die die Stadt Einfluss nehmen kann, gesenkt werden können.

Die Verwaltung hat daraufhin den Stadtverordneten im zuständigen Ausschuss aufgezeigt, auf welche Kosten sie Einfluss nehmen könne, nicht aber, wie diese Kosten gesenkt werden können. Die Stadtverordneten von SPD, Linke und Grünen haben diese Präsentation zum Anlass genommen, den Antrag der Opposition als durch Verwaltungshandeln für erledigt zu erklären.

Das kann man machen, wenn man die Mehrheit hat. Klug ist das allerdings nicht, denn der Bürger hat weiterhin die hohen Nebenkosten zu zahlen, und der Frust des Bürgers über den Staat und die Politik steigt. Vielleicht war das aber auch nur Taktik, und die rot-rot-grüne Rathaus-Kooperation wird demnächst einen eigenen Antrag einbringen, mit dem sie die Preise für Abwasser und Abfall der städtischen Unternehmen deckelt und die Grundsteuer senkt. Dafür braucht man schließlich nicht die Ursachen der hohen Kosten zu untersuchen.