

INHALT

Nachrichten 250

Hintergrund 252

Grundsteuer: Was kommt nach der Steuererklärung? • Sinkende Baugenehmigungen: Deutlicher Rückgang bei Einfamilienhäusern • Photovoltaik-Anlagen: Steuervorteile ab 2023 • Stimmungsbarometer: Bewohner zögern noch mit dem Heizen • Heizspiegel 2022: Heizen doppelt so teuer wie 2020 • Umfrage: Immobilienkäufer werden immer jünger

Fragen & Antworten 255

Infos nach Heizkostenverordnung: Reicht die Abrufbarkeit aus? • Unterjährige Verbrauchsinformationen: Auch für Gewerbemietler? • Einbrecher über das Gerüst: Versicherung informieren? • Vogelfreunde: Füttern auf dem Balkon erlaubt? • Schönheitsreparaturen: Pauschale zulässig? • Energiepreispauschale: Auch für Minijob im Privathaushalt? • Wasserzählerdifferenzen: Wer muss sie tragen? • Verwaltervertrag: Widerrufsbelehrung erforderlich?

Recht kurz & bündig 258

Fütterung verboten: Mieter muss Vogelhäuschen vom Balkon entfernen • Information über Wassersperrungen: Auch ohne Genehmigung des Eigentümers rechtmäßig • Betriebskosten: Zulässigkeit verspäteter Einwände des Mieters gegen die Abrechnung • Nach den aufgewendeten Baukosten: Streitwert bei Abriss eines Sichtschutzaunes

Recht & Praxis 260

Steigende Energiepreise: Vermieter bleiben zur Wärme- und Warmwasserversorgung verpflichtet • Erbschaftsteuer: Angrenzende Wohnung als steuerfreies Familienheim

Bücher & Software 261

Rund um Haus & Garten 262

Umweltbundesamt klärt auf: Wohin mit dem anfallenden Herbstlaub? • Wenn nasse Blätter zur Gefahr werden • „EnSimiMaV“: Heizungscheck, -optimierung und hydraulischer Abgleich werden Pflicht bei Gasheizungen • Zukunftsfähige Elektrik • Umgehend Kontakt zur Versicherung aufnehmen: Bei Sturmschäden richtig reagieren • Elektrisch heizen: Was es bringt, was es kostet

Aus den Vereinen 266

Landesverband Brandenburg: Immer neue Anforderungen an Vermieter • Kooperation mit der GfVV wird fortgesetzt • **Eberswalde:** Plus-Konferenz in Dortmund: Ortsverein meldet sich zu Wort • Silberne Ehrennadel für Eberswalderin • **Erkner:** Neue Wege bei der Mitgliederwerbung • Einladung zur Jahreshauptversammlung • Veranstaltung in Wernsdorf: Erfolgreiche Premiere

Impressum 266

Titelfoto: Candace Hill/Pixabay

KOMMENTAR



Warme Wohnung – statt heißer Luft

Von Lars Eichert, Landesvorsitzender Haus & Grund Brandenburg

Der Aktionstag 2022 von Haus & Grund hatte die Entwicklung der Energiepreise als Thema und hat damit viel Aufmerksamkeit bei Medien und Politik gefunden.

Viele Bürger haben große Sorgen, ob sie bei den aktuellen Entwicklungen der Preise und der Verfügbarkeit von Brennstoffen für die Heizung im Winter in der kalten Wohnung sitzen. Bei dem vielen Hin und Her der Politik mit Gasumlage, Preisdeckel, Energiekostenzuschuss etc. bekommt man schnell das Gefühl, dass in der Politik nur heiße Luft produziert und die Wohnung vielleicht kalt bleiben wird.

Wichtig für die Hilfen des Staates ist es deshalb, dass nicht nur Wahlgeschenke mit dem Gießkannenprinzip ausgereicht werden, sondern Bürger in Notlagen effektive Hilfe erhalten. Einmalzahlungen für Energiekosten sind dabei meist nur der sprichwörtliche Tropfen auf den heißen Stein oder erreichen das angestrebte Ziel überhaupt nicht.

Viele Mieter haben noch keine erhöhten Heizkosten zu zahlen, weil die Vorauszahlungen durch den Vermieter erst mit der Betriebskostenabrechnung angepasst werden können. Sofern sie also nicht freiwillig mit dem Vermieter eine höhere Vorauszahlung für die Betriebskosten vereinbaren, kommen die gestiegenen Kosten erst im nächsten Jahr bei den Mietern an.

Ein Zuschuss, den der Mieter in diesem Jahr für die Heizkosten erhält, ist durch die allgemeinen Preissteigerungen bis zur Fälligkeit der Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung dann längst aufgebraucht. Der Vermieter hat aber immer noch das Ausfallrisiko für diese Forderung.

Die erhöhten Abschläge beim Versorgungsunternehmen durfte der Vermieter dagegen bereits zahlen, da er seinen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag nachkommen muss und für die warme Wohnung zu sorgen hat.

Eventuelle Energieeinsparungen durch Absenken der Temperaturen innerhalb der Wohnung stehen wiederum im alleinigen Ermessen des Mieters. Wenn dann noch der bestehende Liefervertrag für die Energie gekündigt wird und der Vermieter eigentlich in die Grundversorgung zurückfällt und damit bereits höhere Preise an den Mieter weiterzugeben hat, nutzen einzelne Energieunternehmen diese Notlage auch noch aus, indem sie stattdessen den Tarif für die Ersatzversorgung berechnen. Damit können sie höhere Erträge für sich generieren, weil die Preise der Ersatzversorgung noch höher als bei der Grundversorgung sind. Hier ist die Regierung und die Politik gefragt, denn ohne gezielte Kontrolle der Versorger durch den Staat, richtige Anreize für die jeweiligen Verbraucher und finanzielle Hilfe in konkreten Notlagen, könnte es in diesem Winter problematisch werden.

Haus & Grund hat hierzu Handlungsvorschläge gemacht, die im Rahmen des Aktionstages an die Politik hergetragen wurden.