

INHALT

Nachrichten 274

Hintergrund 276

Rauchmelderpflicht in Berlin und Brandenburg • Novel-
le des EEG • Mieten steigen langsamer als Kaufpreise •
Grundsteuer • Haus & Grund warnt vor weiteren Belastun-
gen • Kritik am europäischen Klima-Aktionismus

Fragen & Antworten 279

Nachbarbäume: Zum Rückschnitt verpflichtet? • Woh-
nungslüftung: Wer kommt für Schäden auf? • Wohnung +
Parkplatz: Gesonderte Miete? • Neuer Mieter – alter Ver-
trag: Erhalt günstiger Konditionen? • Garagenmietvertrag:
Schlüsselrückgabe gegen Kautions?

Recht kurz & bündig 281

Ohne Eingriff in die Substanz des Hauses: Katzenschutz auf
dem Balkon zulässig • Kündigung zweier Mietverträge
über Wohn- und Gewerberäume u. U. nur einheitlich
möglich • „Inhaltsleere Floskeln“ in einem Maklerexposé
• Behördliche Schließung von Geschäftsräumen wegen
Pandemie: Miete ist trotz Corona zu zahlen • Modernisie-
rungsankündigung: BGH konkretisiert Anforderungen

Recht & Praxis 283

Einfacher Mietspiegel 2020 für Angermünde • Notarielle
Verschwiegenheitspflichten • Modernisierungsvereinba-
rung: Alle Mieter müssen beteiligt werden

Rund um Haus & Garten 285

So wird Ihr Haus rechtzeitig winterfest • Sinkende Tem-
peraturen: Bauen nur eingeschränkt möglich • Gebäude-
energiegesetz: Das sollten Eigentümer wissen • Was ist
günstiger: Handwerker- oder Klimabonus? • Nationaler
Emissionshandel: Verbraucher müssen tiefer in die Tasche
greifen • Winterpflichten für Hausbesitzer • Checkliste
Ofenpflege • Heizspiegel für Deutschland 2020

Aus den Vereinen 290

Landesverband: Förderperiode 2020 endet • **Ber-
nau:** Rückblick 2020, Aussicht 2021 • **Eberswalde:**
Vereinsarbeit unter Corona-Bedingungen • **Erkner:**
Abrechnungsservice für Betriebs-/Hausnebenkosten
• **Luckenwalde:** Gute Wünsche • **Frankfurt (Oder):** Weih-
nachtsgruß

Impressum 290

Titelfoto: Michael Gaida/Pixabay



KOMMENTAR



Mietrecht behindert neue Instrumente im Wohnungsmarkt

Gut gemeint ist leider
nicht immer auch gut
gemacht ...

Von Lars Eichert, Landesvorsitzender Haus & Grund Brandenburg

Gute Ideen können manchmal an der Realität scheitern. Schlecht für die politischen Entscheidungsträger, wenn sie selber die Ursachen dafür gesetzt haben. Fangen wir aber am Anfang der Entwicklung an:

Im Rahmen des Bündnisses für Wohnen der Landeshauptstadt Potsdam wurden von den Mitgliedern des Bündnisses eine Reihe von Möglichkeiten und Instrumenten identifiziert, die der Stadt dabei helfen können, den Wohnungsmarkt so weiterzuentwickeln, dass er mit dem Wachstum der Stadt mithalten kann und das Wohnen für alle Bürger bezahlbar bleibt. Eines dieser Instrumente war der Wohnungstausch.

Die Idee dahinter ist, dass auf einem Wohnungsmarkt mit knappem Angebot der Tausch von Wohnungen verschiedener Größen zu einer Entlastung führen könnte. So gibt es alleinstehende und vielfach ältere Mieter, die in Wohnungen leben, die zwar eine günstige Miete haben, aber größer sind, als sie es benötigen und auch wollen. Andererseits gibt es junge Familien, die größere Wohnungen benötigen und in kleineren Wohnungen wohnen. Auch ohne Neubau würde durch einen Tausch eine bessere Nutzung der Wohnflächen erfolgen und damit der Wohnungsmarkt entlastet. Klingt erst einmal gut, scheitert aber leider an der Realität, denn warum sollte ein Vermieter dabei mitmachen?

Der private Vermieter hat fast nur Nachteile, wenn er dem Tausch zustimmt. Beispielsweise müsste er für die neuen Mieter zunächst die Wohnung auf seine Kosten malermäßig instand setzen lassen. Macht er das nicht, gilt die Wohnung aufgrund des derzeitigen Mietrechts nicht mehr als renoviert, mit der Folge, dass der Vermieter für die Schönheitsreparaturen zuständig ist. Würde er versuchen, die Kosten des Malers durch eine Anpassung an die ortsübliche Miete wieder einzuspielen, wäre das Ziel, günstigeren Wohnraum anzubieten, nicht erreicht. Der Vermieter kann die Schönheitsreparaturen aber auch nicht durch den neuen Mieter ausführen lassen, weil er auch dann zukünftig für die Schönheitsreparaturen zuständig wäre. Bei einer ortsüblichen Miete für die kleinere Wohnung würde auch der Mieter, der seine große Wohnung aufgibt, oft für die kleinere Wohnung eine höhere Miete als für seine bisherige Wohnung zahlen.

Die Ursache für das voraussichtliche Scheitern der grundsätzlichen guten Idee liegt also zum einen an den geringen Mieten für Bestandswohnungen, zum anderen an den vielen Einschränkungen im Wohnraummietrecht. Der große Unterschied in den Mieten für Bestands- und Neubauwohnungen hat seine Ursachen nicht zuletzt in den vielen Einflussnahmen auf die Möglichkeiten der Mieterhöhungen einerseits und den knappen, immer teureren Baugrundstücken, den stark angestiegenen Baupreisen sowie den ständig höheren Standards für Neubauten andererseits.

Ohne die vielen Eingriffe der Politik in das Wohnraummietrecht hätte die Idee mit dem Wohnungstausch vielleicht eine Chance gehabt.