

## INHALT

### Nachrichten 26

Verbraucherpreise • Grundsteuer auch für Mieter • Instandsetzungsarbeiten • Verwaltungskostenpauschale • Leichtes Heizöl 40 % teurer • Weiterbildungspflicht • Neue Gebührensatzungen • Messetermine • Zweitwohnungssteuer • Klimaschutz „verheizt“ • Bauarbeiter Mangelware • Straßenausbaubeiträge • Denkmalschutz

### Hintergrund 28

Termine, Fristen, Förderung: Das ändert sich 2019 – Wichtige Tipps für Hausbesitzer zum Beginn des Sanierungsjahres • Verbraucherzentrale Brandenburg mahnt erneut Sparkasse ab: „Auslaufen“ von Prämiensparverträgen irreführend • Befragung startet: Mikrozensus 2019 • Für mehr soziale Gerechtigkeit: Entwurf für neues Brandenburger Wohnraumförderungsgesetz verabschiedet • Wohnnebenkosten: Bilanz nach 3 Jahren Haus & Grund-Ranking

### Fragen & Antworten 31

Ceranfeld kaputt: Muss der Mieter das bezahlen? • Fensterreinigung in Mietwohnungen: Wer ist dafür zuständig? • Lückenschluss durch Nachbarbau: Muss ich wen ins Haus lassen? • Rauchmelder in Mietwohnungen: Darf ich sie selbst einbauen? • Zweitwohnungssteuer: Auch für eine im selben Haus?

### Recht & Praxis 33

Mietrechtsanpassungsgesetz ist am 1. Januar 2019 in Kraft getreten – Kernelemente: Verschärfung der Mietpreisbremse und Begrenzung der Modernisierungsmiet-erhöhung

### Rund um Haus & Garten 39

Haushaltsnahe Dienstleistungen: Steuertipps für den privaten Garten • Schutz für Bausparer: Kaum noch Zinsen – trotzdem kann es sich lohnen • Schlechter Standort, kranker Baum: Regelmäßige Kontrollen empfehlenswert • Asbest im Haus: Bei richtigem Umgang besteht keine Gefahr • Stiftung Warentest prüft Wohngebäudeversicherungen: Viele Policen haben gefährliche Lücken • Sinnvolle Kontrollgänge: Schnee so gut wie möglich vom Haus fernhalten • Gebrauchte Immobilien: Gekauft wie gesehen? Vorsicht vor versteckten Mängeln

### Aus den Vereinen 43

**Bernau:** Fortschritt ist der nächste Schritt • **Eberswalde:** Einladung zum Spreewald-Ausflug • Was wollte Bernau in Eberswalde? • Stationen aus dem Vereinsleben im Jahr 2018 • **Erkner:** Stabübergabe zum Jahreswechsel • Energieberatung der Verbraucherzentrale • **Frankfurt (Oder):** Hauptversammlung

### Impressum 42

Titelfoto: byrev/Pixabay

### Beilagenhinweis

Der Gesamtauflage liegt das **Stichwortverzeichnis 2018** bei.

## KOMMENTAR



### Änderungen im Mietrecht ab 2019

Von Lars Eichert, Landesvorsitzender Haus & Grund Brandenburg

Das neue Jahr bringt den Eigentümern mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz einige Neuerungen, auf die sie achten sollten. Da ist zunächst die sogenannte „Mietpreisbremse“. Anstatt sich hier einzugestehen, dass dies ein verfassungswidriges und untaugliches Instrument ist, möchte die Bundesregierung daran festhalten. Weil sie auch nichts bewirkt hat – wie könnte sie auch, denn sie schafft keinen neuen Wohnraum –, soll es zukünftig genügen, eine einfache unbegründete Rüge auszusprechen. Die niedrige Anzahl von Rügen kann sich insbesondere die SPD einfach nicht mit dem redlichen Handeln der Vermieter erklären. Vielmehr haben sie in der Koalition durchgesetzt, weiterhin alle Vermieter unter Generalverdacht zu stellen. Die Mieter werden durch die Änderung eingeladen, mit einer einfachen Rüge nun doch endlich die untaugliche Mietpreisregulierung zu nutzen und die Gerichte mit Verfahren zu überhäufen. Sollte der Vermieter bei einem neuen Mietvertrag 10 % über der ortsüblichen Miete liegen, muss er nun beachten, dass er dem Mieter unaufgefordert und vor Abschluss des Mietvertrages die Gründe dafür nennt, wenn er keine Nachteile erleiden will.

Wer eine Modernisierung seiner vermieteten Wohnungen plant, wird im neuen Jahr auch nicht etwa für sein Engagement zur Erreichung und Umsetzung der von der Bundesregierung angestrebten energetischen Ziele belohnt. Stattdessen werden die Möglichkeiten zur Umlage der Kosten auf die Miete von bislang 11 % der Kosten auf nunmehr 8 % reduziert. Den Anreiz, die Wohnungen immer auf dem neuesten Standard zu halten und eine entsprechend hohe Miete zu nehmen, gibt der Gesetzgeber nun ebenso wie bei der ortsüblichen Miete dadurch, dass er gutmütige Vermieter, die bislang niedrige Mieten genommen haben, bestraft. Dadurch wird der Vermieter angehalten, stets die ortsübliche Miete zu nehmen und jede mögliche Modernisierung einschließlich der damit verbundenen Erhöhung auszuschöpfen. Wenn nämlich bislang eine Miete unter 7 €/m<sup>2</sup> genommen hat, darf zukünftig maximal 2 € Modernisierungskosten auf die Miete umlegen. Liegt die Miete über 7 €, können bis zu 3 € der Modernisierungskosten pro Quadratmeter umgelegt werden.

Letztendlich passt eine solche Gesetzgebung auch zur Haltung der Finanzämter, die den privaten Vermieter bestrafen, wenn er zu weit unter der ortsüblichen Miete liegt. Solch eine soziale Einstellung kann nach Auffassung der Finanzämter nämlich „Liebhabelei“ sein und führt dann dazu, dass der Eigentümer die Investitionen in das Haus und diese Wohnungen nicht mehr steuerlich geltend machen kann. Wäre ja auch zu schade, wenn der Staat niedrigere Steuereinnahmen hat, weil die Mehrheit der privaten Eigentümer den Grundsatz „Eigentum verpflichtet“ ernst nimmt und günstige Mieten anbietet.

Der Gesetzgeber arbeitet also entgegen seiner Beteuerungen fleißig daran, dass die ortsüblichen Mieten steigen.

*(alles Wesentliche zum neuen Mietrecht siehe S. 33 ff.)*