

INHALT

Nachrichten	26
Hintergrund	28
Neuregelungen der Strom- und GasGVV • EU-Gebäude-richtlinie • Immobilienmarktbericht 2021 • Erschließungsbeiträge • Telekommunikationsanbieter	
Fragen & Antworten	31
Neue Heizkostenverordnung: Kürzung nur bei Fernab-lesbaren? • Umwandlung und Vorkaufsrecht: Kündigung wegen Eigenbedarfs? • Impfstatus von Handwerkern: Muss der Verwalter ihn abfragen? • Wespennest vor Kinderzimmer: Wer muss tätig werden? • Kranker Baum im Pachtgarten: Pächter verkehrssicherungspflichtig? • Modernisierungsmaßnahmen: Welche Minderung ist ge-rechtfertigt? • Kündigung unter Bedingung: Wirksam oder nicht? • Heizkosten: Vorschüsse wg. Teuerung erhöhen?	
Recht kurz & bündig	33
Klimaschutz als öffentliches Interesse: Bundesländer dür-fen Anspruch auf grenzüberschreitende Wärmedämmung regeln • Wärmeschutzüberbau einer Grenzwand: LG Berlin hält Regelung in § 16a des Berliner Nachbarrechtsgeset-zes für verfassungsgemäß • Wenn es im Vertrag steht, sind Belege beizufügen: Nebenkostenabrechnung bei Vereinbarung von Ausschlussfristen im Geschäftsraum-mietverhältnis • Räumungsklagen: Streitwert im Fall von Staffelmieten	
Recht & Praxis	35
Qualifizierter Mietspiegel für Strausberg 2021 • Verkauf-ten oder vermieten: Was ist die richtige Entscheidung? • Steuervorteil: Schneeräumen ist haushaltsnahe Dienst-leistung • Achtung, aufgepasst: Urteile zum Thema Immo-bilien und Verkehrssicherungspflicht	
Rund um Haus & Garten	38
Die Ziele der neuen Bundesregierung: Wie soll die Energiewende vorangebracht werden? • Rohrbruch: Was nun? • DEKRA-Wasserschaden-Studie: Viele Mängel durch Montage-Pfusch • Barrierefrei umbauen: Jetzt schon an die Zukunft denken • Kamin- und Pelletöfen: Heizen mit Holz • Preiserhöhung übersehen? Rechnungen für Strom und Gas prüfen	
Aus den Vereinen	43
Landesverband Brandenburg: Online-Klausurtagung des Vorstandes • Verbandsaktivitäten im Rückblick • Eberswalde: Ideenkonferenz in der Schorfheide • Was bringt der Ortsverein in das Bündnis für Familie mit? • Erkner: Dachbau Mario Till – ein neues Firmenmitglied im Ortsverein	
Impressum	42

Titelfoto: Macla/Pixabay

Beilagenhinweis

Der Gesamtauflage liegen das **Stichwortverzeichnis 2021** sowie ein **Erhebungsbogen für den Potsdamer Mietspiegel 2022** bei.

KOMMENTAR



Grundsteuerreform

Es könnte so einfach sein, hätte man das Flächenmodell gewählt

Von Lars Eichert, Landesvorsitzender Haus & Grund Brandenburg

Für die erforderliche Neuregelung der Grundsteuer hatte Haus & Grund mit dem Flächenmodell eine einfache und transparente Regelung vorgeschlagen. Brandenburg sowie zehn weitere Bundesländer haben sich bei der Reform jedoch für das Modell vom damaligen Bundesfinanzminister und jetzigen Bundeskanzler Scholz entschieden und damit eine Regelung geschaffen, die mehr Bürokratie und letztlich höhere finanzielle Belastungen für die Bürger mit sich bringen wird. Statt auf die Flächen abzustellen, müssen nun Millionen von Immobilien neu bewertet werden.

Gescheitert ist die alte Regelung zur Grundsteuer aber genau an diesem Problem, dass über Jahrzehnte die Anpassung der Bemessungswerte für Grundstücke und Häuser nicht stattgefunden hat. Was über lange Zeit nicht ging, soll nun innerhalb eines viel kürzeren Zeitraumes plötzlich funktionieren.

Woher die Finanzämter, die Steuerberater und Gutachter jetzt die erforderlichen Kapazitäten für diese Aufgabe nehmen sollen, ist unklar.

Es beginnt damit, dass alle Eigentümer zwischen Juli und Oktober dieses Jahres eine Erklärung gegenüber ihrem Finanzamt abgeben müssen, bei der sie mit dem Stichtag 1. Januar 2022 die erforderlichen Daten zu ihrer Immobilie angeben sollen. Ein Aufwand, der nicht zu unterschätzen ist, da viele der Daten noch beschafft werden müssen. Doch das ist nur der Auftakt für die Arbeit der Finanzämter, die Prüfung der Bescheide, Einlegung von Rechtsmitteln bei den Ämtern und anschließenden Klagen. Wenn die komplizierte und bürokratische Bewertung der Immobilie abgeschlossen ist, kommt es am Ende auch noch auf den Hebesatz der Kommune an.

Die Grundsteuer ist eine der wichtigen Einnahmequellen der Kommunen, so dass der Grundsatz gilt „Je klammer der kommunale Haushalt, desto höher der Hebesatz“. Da der Wert der Immobilien gegenüber der alten Bemessungsgrundlage deutlich gestiegen sein dürfte, müssen die Hebesätze gesenkt werden, wenn die Neuregelung der Grundsteuer wie stets angekündigt aufkommensneutral erfolgen soll. Dieses Versprechen kam jedoch nur von Bund und Ländern.

Letztlich haben es aber die Kommunen mit der Festlegung des Hebesatzes in der Hand, ob den Bürgern nur zusätzliche Bürokratie übergeholfen wird, oder ob sie zusätzlich auch noch zur Kasse gebeten werden.

So wie bei jeder Gebührenerhöhung für die Straßenreinigung, Müll, Wasser und Abwasser, werden die Bürger es also sehr schnell merken, ob die Verantwortlichen in den Verwaltungen und kommunalen Parlamenten es damit ernst meinen, dass die Kosten des Wohnens nicht steigen sollen, oder nur wieder mal mit dem Finger auf andere zeigen und die von ihnen maßgeblich beeinflussten Nebenkosten ausklammern. Zur Neuregelung der Grundsteuer kann man mit Bedauern nur feststellen, dass, was lange währt, nicht gut werden muss.

Der Brandenburger Werbeslogan bleibt leider mal wieder im Konjunktiv. „Brandenburg. Es könnte so einfach sein.“ Hätte man nur mehr Mut gehabt und das Flächenmodell gewählt.