

INHALT

Nachrichten	50
Hintergrund	52
Schadensbegrenzung: Sturmschäden nach „Sabine“ schnell beheben • Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin: Was Vermieter und Verwalter in den kommenden Monaten und Jahren beachten müssen • Bitte vormerken: Wohnfestival im Treffpunkt Freizeit in Potsdam	
Fragen & Antworten	55
GEV-Mietvertrag: Was besagt der Zugangsverzicht? • Tierhaltung: Klausel unwirksam? • Autoabgase contra Thuja-Hecke: Muss ich mir das bieten lassen? • Wohnung als Büro: Gibt es eine Gewerbemietenübersicht? • Blockierende Schlauch-Stellplätze: Wie damit umgehen? • Mietendeckel: Vorsorge durch Vereinbarung?	
Recht kurz & bündig	57
Unwirksame Formalklausel für verbrauchsabhängige Abrechnung: Keine Überwälzung der Zwischenablesungskosten? • Berliner MietenbegrenzungsvO nichtig? Keine ordnungsgemäße Bekanntmachung der Verordnungsbegründung • Gemeinschaftliche Nutzung einer Anliegerstraße: Anteilige Unterhaltungspflicht für Straßeneigentümer und Grunddienstbarkeitsberechtigte • Vertragsschluss durch Entnahme der Energie: Eigentümer haftet nicht für Mieters Gasverbrauch • Vertragsschluss durch Verbrauch: Eigentümer haftet nicht für Mieter-Stromkosten • Zahlungsverzug für zwei Monate: Ist für die Kündigung der erhebliche Rückstand für jeden Monat erforderlich?	
Recht & Praxis	60
Endlich wieder draußen! Entscheidungen deutscher Gerichte zum Thema Frühjahr, Garten und Balkon • Wohnungseigentumsgesetz: Die Reform kommt ins Rollen	
Bücher & Software	62
Rund um Haus & Garten	63
Frühlings-Check fürs Eigenheim • Vermieter bleiben bei steuerlicher Förderung außen vor • Fachbetriebe reinigen Heizöltanks • Ideale Alternative: Zwergklee statt Rasen • Denkmäler energetisch sanieren	
Aus den Vereinen	67
Landesverband Brandenburg: ROLAND Rechtsschutz – Vorteil für Haus & Grund-Mitglieder • Eberswalde: OV meldet sich zu Wort – Lustschloss statt Luftschloss • Tagesfahrt nach Stettin • Erfahrung aus der Sprechstunde • Erkner: Zweiter Bauherrenabend des Ortsvereins • Luckenwalde: Einladung zur Mitgliederversammlung	
Impressum	66

Titelfoto: sork/Pixabay

KOMMENTAR

Der Mietendeckel

Im besten Fall ein Programm zur Erhöhung der Eigentumsquote

Von Lars Eichert, Landesvorsitzender Haus & Grund Brandenburg



Ende Januar wurde in Berlin der Mietendeckel beschlossen. Was eine solche Politik für den Wohnungsmarkt bedeutet, kann man an einer Umfrage aus Rheinland-Pfalz sehen. Der dortige Haus & Grund-Landesverband hat seine Mitglieder befragt, wie sich die aktuelle Debatte auf die privaten Kleinvermieter auswirkt. Die Ergebnisse sind vielsagend. Fast 22 % sagen, sie werden die Vermietung einstellen oder verkaufen, rund 35 % wollen auf Modernisierungen verzichten bzw. diese reduzieren, und rund 33 % wollen die Mieten regelmäßig erhöhen.

Berücksichtigt man, dass die privaten Kleinvermieter in Deutschland rund zwei Drittel aller Mietwohnungen stellen, wird deutlich, dass in einem Bundesland, in dem es noch keinen Mietendeckel gibt, die Auswirkungen bereits gravierend sind. Gerade die Wohnungsanbieter, deren Wohnungen nach den Zahlen des Statistischen Bundesamtes die geringsten Mietsteigerungen aufweisen, werden aus dem Markt gedrängt. Das kann nicht im Interesse der Mieter sein, für die sich die Politiker von Grünen, Linken und Sozialdemokraten angeblich einsetzen. Nur warum machen die Politiker es dann trotzdem? Die F.A.Z. zitiert zu der Frage Anfang Februar in einem Artikel Justus Haucap, Direktor des Düsseldorfer Instituts für Wettbewerbsökonomik, mit den Worten „Mit Preiseingriffen können Politiker vielen Leuten etwas Gutes tun, und es kostet sie nichts, sie müssen in ihrem Haushalt nichts umschichten“. Das eigentliche Problem, dass es in einigen Regionen zu wenige Wohnungen gibt, und dass Neubauwohnungen beispielsweise aufgrund der umfangreichen Bauvorschriften zu teuer sind, wird mit einer solchen Politik nicht behoben. Nur die, die bereits eine Wohnung haben, kommen vielleicht in den Genuss der verteilten Wohltaten und dürfen sich in Berlin über eine Reduzierung der Mieten freuen. Wer jedoch solche „Geschenke“ bereits mit der Aufforderung überreicht, doch vorsorglich mal Geld zurückzulegen, weil das Geschenk eventuell doch keines ist und noch bezahlt werden muss, handelt dreist und unverantwortlich.

Auch wenn der Mietendeckel noch auf seine Verfassungsmäßigkeit überprüft wird und man davon ausgeht, dass die Gerichte ihn kippen werden, müssen die privaten Kleinvermieter in Berlin mit der aktuellen Situation umgehen. Das ist nicht mehr nur eine Debatte wie bei der Umfrage in Rheinland-Pfalz, sondern bittere Realität. Die Möglichkeit, einen Härtefall geltend zu machen und bei der Investitionsbank Berlin eine Ausnahme zu beantragen, weil die Wohnung mit den vom Berliner Senat vorgeschriebenen Mieten auf Dauer zu Verlusten führt, hilft nicht wirklich weiter. Viel schlimmer noch: Jeglicher Anreiz, in den Mietwohnungsmarkt zu investieren, wird zerstört, denn wer kann bei einer solchen Politik noch darauf vertrauen, dass die Neubauwohnungen nicht in Zukunft auch im Preis reguliert werden, sind sie doch aufgrund der hohen Gestehungskosten das eigentliche Problem. Wenn dann viele Kleinvermieter nicht mehr investieren oder gar aus dem Markt aussteigen und ihre Wohnungen verkaufen, kauft die niemand zur Vermietung, denn da müsste man stetig Geld drauflegen. Kaufen lohnt sich damit nur für Eigennutzer. Im besten Fall gibt es dann mehr Eigentümer und damit eine höhere Eigentumsquote. Die ehemaligen Mieter dieser Wohnung dürfen sich aber auf dem Wohnungsmarkt nach einer teuren Neubauwohnung umsehen. Und die Reaktion der Politik? Wahrscheinlich wieder neue Eingriffe in den Markt.