

## INHALT

Nachrichten 74

Hintergrund 76

Weitere Verbesserungen bei der Wohneigentumsförderung: Landesförderung für selbstgenutztes Wohneigentum in Brandenburg jetzt mit Zuschüssen • Änderungen bei KfW-Konditionen • Untersuchung bestätigt hohe Effektivität und durchschlagenden Erfolg – Energieberatung der Verbraucherzentrale: Wichtiger Partner beim Energiesparen • Wohnungsmieten legen weiter zu: Noch keine Entlastung auf dem Wohnungsmarkt • Neuer Wohnraum durch Aufstockung: Initiative will kostengünstigen und effizienten Wohnungsbau ankurbeln

Fragen & Antworten 79

Brüchige Silikonfugen: Wer ist zuständig? • Rauchmelderpflicht: Habe ich zu viele verbaut? • Verwaltervertrag auf drei Jahre: Kann ich kündigen? • Unbekannte Besucher: Hat der Vermieter ein Auskunftsrecht? • Zweitwohnungssteuer: Muss ich zahlen? • Zweckentfremdung beendet: Gilt die Mietpreisbremse? • Drohendes Mietvertragsende: Wie setze ich Rückbau durch?

Recht kurz & bündig 81

Starker Laubbefall vom Nachbargrundstück: Aufwendungsersatzanspruch bei Unzumutbarkeit • Mieterhöhung: Stillschweigende Zustimmung durch dreimalige Zahlung • Fristlose Kündigung: Krankheitsbedingte ständige Störung des Hausfriedens • Verkehrssicherungspflichten: Privateigentümer trifft nur eine „Baumkontrolle light“

Recht & Praxis 83

Strausberger Mietspiegel 2017 • Nachbarschaftsrecht: Ausgleichsanspruch für erhöhten Reinigungsaufwand durch Laub und Nadeln • EnEV-Angaben in Immobilienanzeigen: BGH nimmt Makler in die Pflicht

Rund um Haus & Garten 85

Wer darf was? Freie Schornsteinfeger-Auswahl • Reparatur von Winterschäden besser nicht aufschieben: Frühjahrscheck fürs Haus erspart aufwendige Sanierung • Sicher in den eigenen vier Wänden: Schutzmaßnahmen und Warnmelder in Wohngebäuden • Werbeversprechen oder Realität? Zeit und Kosten sparen mit modernen Mährobotern • Gartengestaltung für die zweite Lebenshälfte

Aus den Vereinen 90

**Landesverband:** Fördermittel abrufen und nutzen! • Workshop Internet • **Eberswalde:** Störung behoben • Februar-Sprechstunde mit Brisanz • Mieter begeht Stromdiebstahl • **Erkner:** Energieberatung • **Frankfurt (Oder):** Hauptversammlung 2018 • **Luckenwalde:** Neue Internetpräsenz

Impressum 88

Titelfoto: congerdesign/Pixabay

## KOMMENTAR

### Grundsteuer C würde Bodenspekulation befeuern

Untaugliches Instrument gegen Baulandknappheit

Von Lars Eichert, Landesvorsitzender Haus & Grund Brandenburg



Eshatsehr lange gedauert, bis wir eine neue Bundesregierung hatten. Gerne würde man jetzt sagen, was lange währt, wird endlich gut. Leider trifft das hier aus Sicht der Eigentümer nicht zu. Die große Nachfrage nach Wohnraum in vielen Städten, so auch in Brandenburgs Städten und ganz besonders im Berliner Umland, erfordert umfangreichen Neubau. Dafür braucht man Bauland. Deshalb möchte die Große Koalition den Gemeinden die Möglichkeit einräumen, unbebaute, aber grundsätzlich baureife Grundstücke steuerlich höher zu belasten. Dahinter steckt die Vermutung, dass viele Grundstücke bisher unbebaut bleiben, weil viele Eigentümer spekulieren und auf eine Wertsteigerung hoffen. Spannend ist insoweit, dass die Politik – anstatt sich mit den Empfehlungen aus dem Bündnis für Wohnen auseinanderzusetzen – ein altes Instrument ausgräbt, das bereits einmal erfolglos war. Eine solche Baulandsteuer hat man nämlich bereits 1960 ausprobiert und nach zwei Jahren wieder abgeschafft, weil sie das erwünschte Ergebnis nicht brachte. Denn weder das Baulandangebot hatte sich nennenswert ausgeweitet, noch waren die Baulandpreise durch die Steuer gesunken.

Die Auswirkungen dürften wahrscheinlich mehr das Gegenteil bewirken und vor allem diejenigen bestrafen, die keine oder nur geringe finanzielle Reserven hatten, um ihr Grundstück zu bebauen. Die wahren Bodenspekulanten können sich die Grundsteuer C nicht nur leisten, sie könnten zudem jene Grundstücke kaufen, die finanzschwache Eigentümer wegen dieser Steuer verkaufen müssten.

Im Grunde also mal wieder eine absurde Idee aus der Mottenkiste. Diese würde vor allem finanzschwache Eigentümer treffen und damit die Bodenspekulation nicht bekämpfen, sondern befeuern. Aber das kennt man ja bereits von so „erfolgreichen“ Instrumenten wie der Mietpreisbremse, die im besten Fall keine Auswirkung hat. Bei einer Grundsteuer C wären zudem auch zahlreiche Rechtsstreitigkeiten programmiert, so bereits bei der Frage, wann denn ein Grundstück baureif ist und damit der Steuer unterliegt.

Vielleicht sollte die neue Regierung sich noch einmal mit den Empfehlungen aus den Ergebnissen des Bündnisses für Wohnen auseinandersetzen. Als Stichwort sei hier nur die Konzeptvergabe von Bauland anstatt des Höchstpreisverfahrens genannt.

Auch sollte man angesichts des Bevölkerungswachstums in bestimmten Regionen das politische Ziel, den Flächenverbrauch auf 30 ha pro Tag zu begrenzen, überdenken, zumal dies aus einer Zeit stammt, als die Bevölkerung in Deutschland schrumpfte. Dies Ziel wirkt heute angesichts des deutlichen Bevölkerungswachstums und der auf bestimmte Stadtregionen konzentrierten Binnenwanderung unrealistisch.