INHALT

Nachrichten 98

Hintergrund 100
Verbraucherzentrale gibt einen Überblick: Förderprogramme für die Gebäudemodernisierung • Telekommunikationsgesetz: Wegfall der Umlage und künftige Versorgung der Nutzer mit Medien • Die Quadratur des Kreises: Bezahlbares Bauen und Wohnen

Fragen & Antworten 103
Telekommunikationsgesetz: Wegfall der Umlagefähigkeit des TV-Signals – 3 Fragen, 3 Antworten • Kündigung zum Monatsersten: Noch für einen Tag Miete verlangen? • Betriebskosten: Wie neu entstandene umlegen? • Erhöhung der Stellplatzmiete: Wie in dieser Konstellation möglich? • Langfristige Kündigung: Sind noch 3 Monate anzuhängen?

Recht kurz & bündig 105
Hausverkauf mit undichter überdachter Terrasse: Haftung bei arglistig verschwiegenem Mangel • Nach Treu und Glauben ausgeschlossen: Nicht immer Anspruch auf Rückschnitt einer Hecke • Mieterhöhung: Keine zeitanteilige Kürzung der Kappungsgrenze • Erheblicher Anstieg im Gasverbrauch: Zahlungspflicht nach Befundprüfung des Zählers • Vormiete bei Mietpreisbremse: Zukünftige Mietstaffeln nicht zu berücksichtigen

Recht & Praxis 107
Kabelfernsehen: Optionen des Vermieters für die künftige Versorgung der Mieter • Mietspiegel 2024 für die Stadt Schwedt/Oder

Rund um Haus & Garten 110
Grüner Start in den Frühling: Umweltbewusste Gartentipps für nachhaltige Saison • Verbraucherzentrale warnt: Vorsicht bei Werbung für Garten- und Landschaftsbau • Welche Erde ist empfehlenswert? Klimaschutz im Blumentopf • Stiftung Warentest: Mähroboter – Alle haben Sicherheitsprobleme • Balkonanbau: Schritt für Schritt zum Freiluftzimmer • Verbraucherschutz: Sachverständigenverband warnt vor Brandgefahren bei Photovoltaikanlagen und Speichern • Expertentipp: Vorsicht beim Umbau alter Häuser

Aktuelles aus den Ortsvereinen 115
Landesverband Haus & Grund Brandenburg: Aktivitäten/Termine im Rück-/Überblick • **Dahme-Spree:** Qualifizierter Mietspiegel für Fürstenwalde/Spree • Vorsorgeverfügungen und Erbrecht – Zweiter Vortrag in Eisenhüttenstadt • **Eberswalde:** DAS HAUSEIGENTUM ist keine Apotheken-Umschau … • Einladung zur Mitgliederversammlung 2024

Impressum 114

Titelfoto: marikuke/Pixabay

KOMMENTAR

Nebenkostenprivileg endet

Was ist das überhaupt, und was muss der Vermieter beachten?

Von Lars Eichert, Landesvorsitzender Haus & Grund Brandenburg

Zum 1. Juli 2024 endet das sogenannte Nebenkostenprivileg. Die Bezeichnung ist etwas irritierend, denn für die Eigentümer als Vermieter war das kein Privileg, sondern Aufwand und eine der vielen Kosten, für die sie das Inkasso betreiben durften, denn hinter der Bezeichnung verbergen sich die Kabelkosten, die der Vermieter über die Betriebs- bzw. Nebenkosten abrechnen konnte. Verdient hat der Vermieter daran nicht, stattdessen hat er dem Anbieter gegenüber die Haftung übernommen, falls er die Kosten nicht vom Mieter erstattet erhielt. Der Mieter hatte dagegen den Vorteil, über die Rahmenverträge das Kabelsignal in der Regel günstiger zu erhalten als bei Abschluss eines Einzelvertrages.

Der Gesetzgeber hat mit der Änderung die Kosten für das Kabelfernsehen aus den umlagefähigen Kosten genommen, um auf diesem Wege auch die Gesamtmietkosten zu reduzieren. Für den Vermieter stellt die Änderung aus den eingangs genannten Gründen wohl letztlich eine Erleichterung dar, hat er doch weniger Aufwand und kein Ausfallrisiko mehr. Ob die Mieter nun eine günstigere Versorgung erhalten, bleibt abzuwarten, weil die bestehenden Verträge mit der Versorgung des gesamten Hauses meist günstiger als Einzelverträge waren. Zumindest hat er nun die Wahlfreiheit, welchen Anbieter er für das Fernsehen wählt.

Wie geht es jetzt aber weiter? Falls der Eigentümer es noch nicht gemacht hat, sollte er prüfen, ob er den Vertrag noch vorfristig kündigen kann. Verträge, die vor dem 1. Dezember 2021 geschlossen wurden, können in der Regel ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zum 1. Juli 2024 gekündigt werden. Dabei ist zu klären, wem die Kabelinfrastruktur im Haus gehört. Gehört sie dem Vermieter, braucht er unter Umständen einen Wartungsvertrag, denn er ist dann weiter für einen störungsfreien Betrieb verantwortlich, damit der Mieter über den von ihm gewählten Anbieter Kabelfernsehen empfangen kann. Diese Wartungskosten sind umlagefähig. So noch nicht geschehen, sollten auch die Mieter informiert werden, dass sie sich nun selbst um einen Anbieter kümmern müssen, um fernsehen zu können.

Wer weiterhin dem Mieter Kabelfernsehen anbieten will, sollte beachten, dass er einen zusätzlichen Vertrag dafür schließen muss, den der Mieter allerdings kündigen kann. Ein Glasfaserausbau für eine schnellere Internetanbindung und damit besseres TV-Streaming kann eine Modernisierung sein – beides also Optionen, die weitere rechtliche Fragen aufwerfen.

In dieser Ausgabe des HAUSEIGENTUMs finden Sie dazu weitere Informationen, und sollten Sie auch dann noch unsicher sein, was zu tun ist, können Sie als Haus & Grund-Mitglied die Rechtsberatung Ihres Ortsvereines nutzen.