

Magazin
des privaten Haus-,
Wohnungs- und
Grundeigentums
Sachsen

Haus & Grund

Bundesverfassungsgericht

Mietpreisbremse gerade noch verfassungsgemäß

Wohneigentum

Auswahl des Verwalters

Technischer Ausbau

Anstieg der Baukosten um 146 Prozent



Haus & Grund[®]

Eigentum.Schutz.Gemeinschaft.

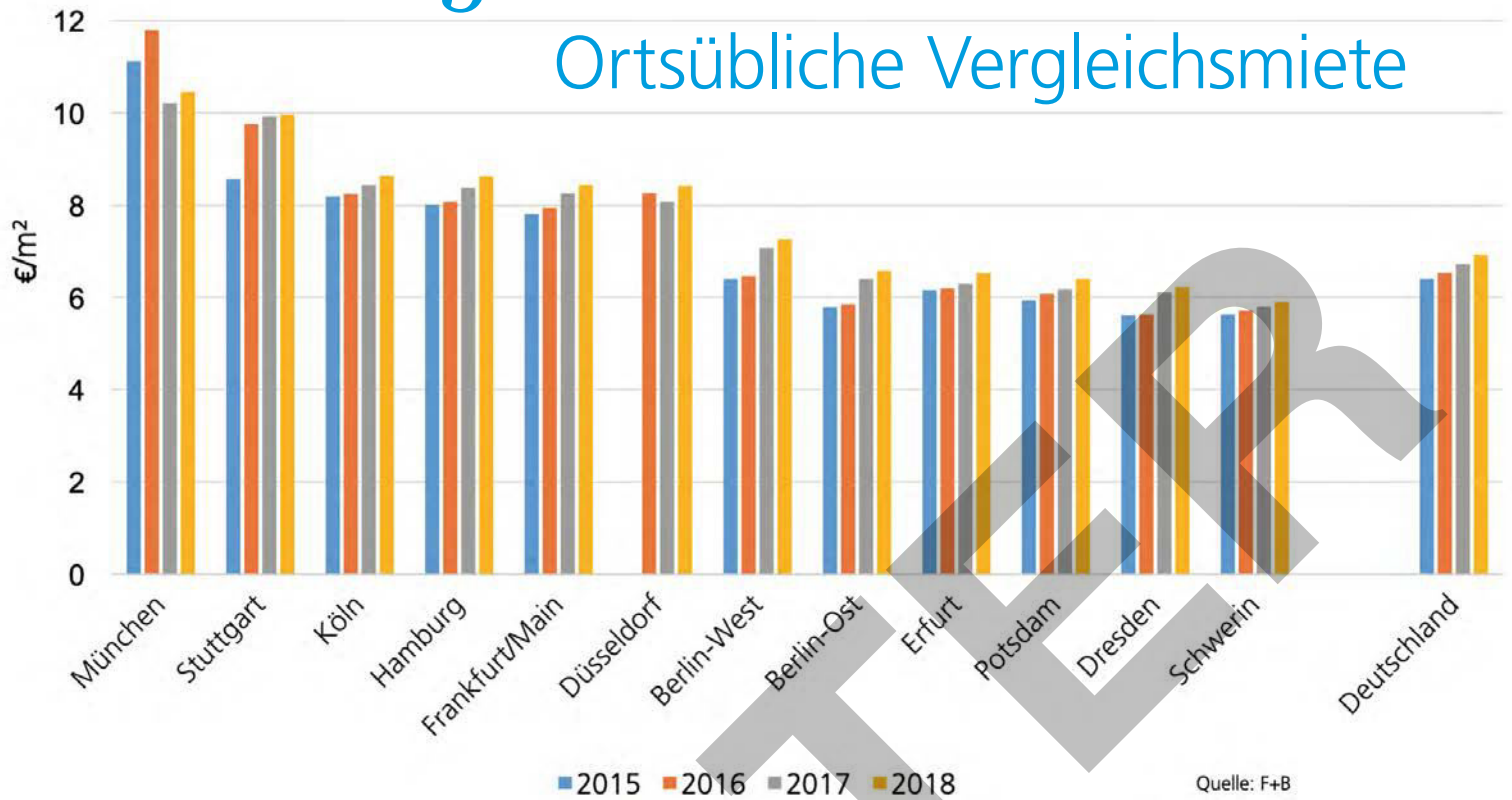
Sachsen

Oktober 2019

Durchschnittliche Vergleichsmieten in deutschen Großstädten 2015 – 2018

05

Ortsübliche Vergleichsmiete



08

Zwangsversteigerungen



19

Rechtsprechung



18

WEG-Verwaltung



26

Interview

Dietmar Walberg, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) zur Baukostenentwicklung

INHALT

Politik & Wirtschaft

- 02 Bundesverfassungsgericht: Mietpreisbremse gerade noch verfassungsgemäß
- 03 Mietpreisbremse: Verordnungen in sechs Ländern zunächst unwirksam
- 03 WEG-Reform nimmt an Fahrt auf
- 04 Ortsübliche Vergleichsmiete: Wie wird sich die Ausweitung des Betrachtungszeitraums auswirken?
- 05 Ortsübliche Vergleichsmiete: Verlässlicher, aber nur ausschnittweiser Indikator für die Marktentwicklung
- 06 Bildung von Wohneigentum stagniert

Recht & Steuern

- 07 Wohnungsbau: Neue Abschreibungsmöglichkeiten
- 08 Zwangsversteigerungen ebnen häufig den Weg zu Spekulationen mit der Not
- 09 Bestandsimmobilien: Kein Schadensersatz für Risse und Schimmel

Aus der Region

- 10 Nachrichten und Berichte

Vermieten & Verwalten

- 18 WEG-Recht: Auswahl des Verwalters
- 19 WEG-Recht: Zu enger Stellplatz berechtigt zu Kaufpreisminderung

Thema des Monats

- 20 Wintercheck für Heizung und Haus: Heizungsenergieerneuerung, Thermostatventile, Beleuchtung

Bauen & Renovieren

- 26 Interview mit Dietmar Walberg: Das kostet der Wohnungsbau
- 28 CO₂-Steuer verteuert das Wohnen

Technik & Energie

- 29 Erdgasheizung: Mehr als fünf Millionen Geräte werden von L-Gas auf H-Gas umgestellt
- 30 Mit neuer Heizung Energie und CO₂ einsparen

Finanzen & Versicherung

- 32 Baukindergeld: Hohe Nachfrage und geänderte Förderbedingungen

EDITORIAL



Foto: Die Hof Fotografen

Lufthoheit

„Drohnenabschuss gerechtfertigt“ – so oder ähnlich titelten vor Kurzem viele Zeitungen. Auf den ersten Blick schien es, als folge ein Bericht über den schwelenden Konflikt zwischen den USA und dem Iran. Denn die Iraner werden beschuldigt, eine Drohne der USA abgeschossen zu haben.

In Wirklichkeit spielte die Geschichte aber in Sachsen. Der Eigentümer eines Grundstücks hatte eine über seinem Garten schwebende, mit einer Kamera ausgestattete Drohne mit seinem Luftgewehr abgeschossen. Der Drohnenpilot hat ihn daraufhin wegen Sachbeschädigung angezeigt und Schadensersatz für die zerstörte Drohne in Höhe von 1.500 Euro verlangt.

Das Amtsgericht Riesa entschied zugunsten des Grundstückseigentümers. Dieser habe davon ausgehen müssen, dass mit der Drohne Fotos von ihm und seiner Familien gemacht werden sollten. Dieses habe ihn in seinen Persönlichkeitsrechten verletzen können. Er habe sich daher in einer Notstandslage befunden, die ihn zum Abschuss berechtigt habe.

Auch wenn der Abschuss einer Drohne – selbst wenn es nur ein Luftgewehr ist – eine äußerst gefährliche und nicht zur Nachahmung empfohlene Maßnahme ist, so ist die Entscheidung des Amtsgerichts doch sehr zu begrüßen. Die Lufthoheit über dem eigenen Grundstück gehört – zumindest bei den tieffliegenden Drohnen – dem Grundeigentümer. Dieser darf sich und seine Familie vor neugierigen Blicken anderer Menschen schützen. Ein Urteil, welches das Eigentum stärkt und Drohnenpiloten eine Lehre sein sollte.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kai H. Warnecke'.

Kai H. Warnecke, Präsident

BVERFG-URTEIL

Mietpreisbremse gerade noch verfassungsgemäß

Das Bundesverfassungsgericht hat mit am 20. August 2019 veröffentlichtem Beschluss entschieden, eine durch Haus & Grund Deutschland unterstützte Verfassungsbeschwerde zur Überprüfung der Mietpreisbremse nicht zur Entscheidung anzunehmen und dies umfänglich begründet: Die derzeitige Mietpreisbremse verstoße nicht gegen das Grundgesetz. Eine Verlängerung oder Verschärfung ist jedoch verfassungsrechtlich fraglich.

In dem entschiedenen Fall passte eine Berliner Vermieterin nach umfangreicher Sanierung die Miete erst bei einem Mieterwechsel an. Die neue Mieterin unterzeichnete den Mietvertrag – trotz mehrfacher Erinnerung – erst nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse. Kurz nach dem Einzug rügte sie dann die Miethöhe. Das angerufene Amtsgericht kürzte die Miete und wurde zumindest teilweise durch das Landgericht bestätigt. Daraufhin legte die Vermieterin Verfassungsbeschwerde ein.

Das Bundesverfassungsgericht führte in seinem Beschluss aus: Die aktuellen bundesrechtlichen Regelungen zur Mietpreisbremse verstoßen weder gegen das Recht auf Eigentum nach Artikel 14 Grundgesetz noch schränken sie die Vertragsfreiheit nach Artikel 2 Absatz 1 GG ein. Auch ist nach Ansicht der Richter der allgemeine Gleichheitssatz aus Artikel 3 Absatz 1 Grundgesetz nicht verletzt.

Nach Einschätzung der Richter liegt zwar ein Eingriff in die Grundrechte

vor. Dieser Eingriff sei jedoch gerechtfertigt, da er ein legitimes Ziel verfolge; er sei geeignet, dieses Ziel zu erreichen, er sei erforderlich und auch angemessen. Es gibt laut dem Bundesverfassungsgericht kein milderes, sachlich gleichwertiges und zweifelsfrei gleichwirksames Mittel.

Im Einzelnen hat das Bundesverfassungsgericht dargelegt:

- Trotz der praktischen Probleme, die für die Mietpreisbremse essenzielle ortsübliche Vergleichsmiete festzustellen, hält das Gericht dieses Instrument für tauglich und vor allem bestimmt genug.
- Einer Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohngebieten entgegenzuwirken, sei ein legitimes Ziel.
- Die Mietpreisbremse sei geeignet, Preisspitzen in angespannten Wohnungsmärkten abzuschneiden und wirke sich zudem bremsend auf die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete aus.
- Der Gesetzgeber sei nicht auf den Einsatz von Wohngeld oder die Förderung des Wohnungsbaus beschränkt. Er dürfe sich auch für ein anderes Mittel – namentlich die Mietpreisbremse – entscheiden.
- Vermieter genössen kein verfassungsrechtlich geschütztes Vertrauen auf Einkünfte. Sie hätten mit Gesetzesänderungen zu rechnen und

könnten nicht auf eine für sie günstige Rechtslage vertrauen.

- Durch die Herausnahme von Neubauten oder umfangreich modernisierten Wohnungen sowie Vorvertragsmieten werde sichergestellt, dass keine Abkopplung vom Markt erfolge.
- Aufgrund der Befristung auf fünf Jahre sei der Eingriff in die Grundrechte noch verfassungsgemäß.

Gerade die letzten beiden Punkte begrenzen eine Verlängerung und Verschärfung der Mietpreisbremse. Bei der anstehenden Verlängerung muss nun erneut gründlich geprüft werden, ob nicht die verfassungsrechtlichen Grenzen überschritten sind.

So bewertet Julia Wagner, Referentin Recht, das Urteil:



Foto: Die Hofeinfahrt

Das Bundesverfassungsgericht hat ein Jahr gebraucht, um die Entscheidung zu treffen, nicht zu entscheiden. Die ausführliche Ablehnungsbegründung transportiert jedoch eine politische Botschaft. Zynisch könnte behauptet werden, die Richter hätten eine Anleitung zum Erhalt der Mietpreisbremse geschrieben. Positiv betrachtet, haben die Richter dem Gesetzgeber Grenzen aufgezeigt, die nicht überschritten werden dürfen.

WAHLNACHLESE

Ein Zukunftsministerium für Sachsen



Sachsen hat gewählt und die Sondierungen zwischen den bisherigen Koalitionspartnern aus CDU und SPD und den Grünen als möglichem weiteren Partner stehen bei Redaktionsschluss dieser Magazinausgabe noch ganz am Anfang.

Die Befürchtungen in Verbänden und der Sächsischen Wirtschaft vor einer sogenannten Kenia-Koalition im Freistaat sind groß. Der Landesverband Haus & Grund Sachsen hat vorausschauend bereits in den zurückliegenden Jahren in unterschiedlicher Intensität Kontakt zu allen bisher im Landtag vertretenen politischen Parteien aufgenommen und um Vernunft statt ideologischer Scheuklappen bei den politischen Forderungen und der Lösung der anstehenden Aufgaben geworben.

Ad hoc stellt sich für viele private Eigentümer die Frage, bleibt es bei einer Beteiligung von SPD und Grünen an einer gemeinsamen Landesregierung mit der CDU bei der in Aussicht gestellten sächsischen Lösung bei der Grundsteuerreform? Was passiert mit den Lockerungen und Vereinfachungen für

Grundstückseigentümer beim Baumschutz? Hier hatten die Grünen in der letzten Legislatur als Oppositionspartei noch einen Gesetzentwurf für ein Rollback der Lockerungen im Sächsischen Landesnaturschutzrecht eingebracht. Kommt es zur Abschaffung der Möglichkeit für die Gemeinden, Straßenausbaubeiträge weiterhin zu erheben? In vielen Wahlprogrammen zeigten sich dazu positive Signale.

Bei all diesen Fragen steht Sachsen vor weiteren erheblichen Herausforderungen für die Zukunft. Wie werden wir den Braunkohleausstieg gestalten? Welche Antworten finden wir im Freistaat auf das zunehmende Auseinanderdriften der Entwicklung von großen Städten und ländlichem Raum? Kommt der Bus, der Laden oder die Kneipe ins Dorf zurück und schaffen wir es, attraktive und klimaschonende Verkehrsalternativen auch und gerade im ländlichen Raum anzubieten? Kommt die Nachricht von der vollen Milchkanne zukünftig über ein leistungsfähiges Mobilfunknetz oder wei-

terhin mit einem analogen Fax an den weiterverarbeitenden Milchhof?

Eine künftige Landesregierung muss die Zukunftsfragen im Freistaat Sachsen frei von ideologischen Zwängen und im Interesse der Menschen und insbesondere der nachfolgenden Generationen im Freistaat anpacken. Haus & Grund Sachsen fordert daher, dass die Zukunftsthemen Landesentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung in einem Zukunftsministerium, einem LID-Ministerium gebündelt werden. Der Gleichklang mit dem englischen „LEAD“ ist bei dieser Forderung kein Zufall. Denn ein solches Zukunftsministerium muss tatsächlich die Führung innerhalb einer zukünftigen Landesregierung übernehmen.

*René Hobusch
Präsident Haus & Grund Sachsen*

TERMINPLANUNGEN LANDESVERBAND

Termine Präsidium

26.09.2019	Präsidiumssitzung LV, Dresden
26.10.2019	Präsidiumsklausur LV, n. n.
21.11.2019	Präsidiumssitzung LV, Dresden
30.01.2020	Präsidiumssitzung LV, Dresden

Termine Seminare mit Dr. Lindner zum aktuellen Miet- und Immobilienrecht

26.11.2019	Dresden
27.11.2019	Leipzig