

# DIE NORDDEUTSCHE HAUSBESITZER ZEITUNG

1

26. JANUAR 2021  
123. JAHRGANG



Haus & Grund®  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

VERBANDSPOLITISCHE MONATSZEITUNG FÜR IMMOBILIENEIGENTUM IN SCHLESWIG - HOLSTEIN



## BAULANDMOBILISIERUNG

### Kommunale Planungspflicht

► POLITIK & WIRTSCHAFT | 2

## GLASFASER-AUSBAU

### Der Kampf um die Kabelhoheit

► LAND & LEUTE | 4

## MAUER & MÄNGEL

### Radon: Wie gefährlich das Edelgas aus dem Untergrund wirklich ist

► ANZEIGENSONDERTHEMA | 11-13



## OBSTBLÜTE

### Frühstart wird zum Kaltstart

► HAUS & GARTEN | 15



## HEIZUNGSAusFALL

### Erst kam die Kälte, dann der Ärger

► RECHT & STEUERN | 17



Das Krisenmanagement des Bundes sollte stärker auf die übergeordneten Probleme gewerblicher Vermietung einzahlen.

## Akt wirtschaftlicher Vernunft

Haus & Grund plädiert für kooperatives Miteinander

VON PHILIPP PRIES

» Die wenig überraschende Konsequenz der Politik, den Lockdown zunächst bis Mitte Februar und vermutlich darüber hinaus zu verlängern, stellt den Deutschen Einzelhandel vor eine Zerreißprobe. Im wahrsten Sinne des Wortes. Der Stillstand hält weiter an. Einnahmen bleiben aus. Es sei denn, man setzt auf alternative Vertriebswege. Wohl dem, der sein Geschäft in den „virtuellen Raum“ verlegt hat und dieses dort erfolgreich zu führen versteht. Dazu gehört nicht nur eine Menge digitales Know-how, sondern vor allem ausreichend Budget als Startinvestition in benötigte Infrastruktur. Dass aber gerade finanzielle Ressourcen in der Corona-Dauerschleife knapp sind, dürfte nicht überraschen. Die Reser-

ven sind überwiegend aufgebraucht. Die Lage ist vielerorts prekär. Die Gruppe derer, die unter den Maßnahmen leiden, wird stetig größer und natürlich werden Menschen, deren Existenz zusehends gefährdet ist, auch unzufrieden. Kein Wunder also – so war es bereits in der Dezember-Ausgabe der NHZ zu lesen – dass sich Einzelhändler fragen, wie sie die Miete für die Gewerberäume bezahlen sollen.

### Ein Gesetz, das nicht gebraucht wird

Zugegeben, bei der Vielzahl an Problemen, mit denen sich der Bund in der Corona-Ära herumschlagen muss, kann man durchaus den Überblick verlieren. Dafür entwickeln manche sogar ein geradezu blindes Verständnis. Das rechtfertigt aber nicht, dass der Ge-

setzgeber, wie es Fußballschiedsrichtern immer wieder passiert, auf den erstbesten Zuruf eines am Geschehen beteiligten und besonders betroffenen Akteurs (in dem Fall des Handelsverbandes Deutschland (HDE)) reflexartig reagiert und einen überhasteten Beschluss fasst. Das Ganze, ohne vorher mal kurz in den Problemanalyse-Modus geschaltet zu haben. So geschehen mit dem Gesetz zur Neuregelung von § 313 BGB, das der Deutsche Bundes-

“Wer vernünftig mit seinen Mietern umgeht, muss auch vom Gesetzgeber vernünftig behandelt werden.“

tag in einem zweitägigen Eilverfahren am 17. und 18. Dezember 2020 durchgepeitscht hat, als gäbe es kein Morgen. Vermutlich in der Annahme, dass letzterer auch wirklich nicht dämmert. Einzig apokalyptisch an der Sache und damit ein Ärgernis ist, dass es sich um ein Gesetz handelt, das nicht gebraucht wird. Dieser Auffassung, das wiederum macht es sympathisch, ist ausnahmsweise nicht nur Haus & Grund, sondern gleich die gesamte Große Koalition. Angeführt von Bundesjustizministerin Christine Lambrecht, die – wir erinnern uns – sich in der Rolle einer Schutzpatronin der Mieterschaft wähnte und die SPD zum Handlanger großer Handelskonzerne werden ließ. Ausgerechnet jene Ministerin also, die Hilfestellung für die Novellierung leistete, relativiert nun deren Nutzen, indem sie sagt, der Inhalt des Gesetzes sei ohnehin geltendes Recht. Willkommen in Absurdistan.

### Worum ging es bei dem Gesetz nochmal?

Mit dem Gesetz wird klargestellt, dass die pandemiebedingte Schließung von Läden ein Umstand ist, weshalb Mieter und Vermieter miteinander reden müssen. Das Ergebnis dieser Gespräche wird nicht vorgegeben. Mit anderen Worten, das Gesetz ist gleich doppelt unnötig. Zum einen, weil es die Rechtslage nur erklärt. Und zum anderen, weil vernünftige Mieter ohnehin gesprächsbereit gegenüber ihren Mietern sind. „Es spricht einiges dafür, dass sich die Parteien eines Pachtverhältnisses – wie zuletzt reihenweise geschehen – um eine einvernehmliche Anpassung der betreffenden Vertragsverhältnisse bemühen, um eine den besonderen Umständen des jeweiligen Einzelfalls angemessene Lösung zu finden“, erläutert Schleswig-Holsteins Verbandschef Alexander Blažek. Rechtsfolge ist also nicht das Recht des Mieters, keine Miete mehr bezahlen zu müssen. Selbst wenn Adidas und Co. sich das in Lockdown Eins erhofft hatten. Zumal Gewerbebetriebe über staatliche Hilfen bis zu 90 Prozent der Miete ersetzt bekommen. Vielmehr ist es für die Politik an der Zeit, zwischen unternehmerischen und privaten Vermietern zu unterscheiden sowie eigene Hausaufgaben zu machen. Zum Beispiel, in die Attraktivität von Städten und Gemeinden zu investieren und so für eine gesunde Mischung von Wohnungen und Gewerbe zu sorgen.

## Gewinnt Heinold Grundsteuerstreit?

CDU und FDP treten nicht für Eigentümer ein

» Im Ringen um ein neues Grundsteuermodell hat jetzt offenbar die FDP-Landtagsfraktion klein beigegeben. Noch im September 2020 hatten sich die Liberalen leidenschaftlich für ein einfaches Flächenmodell ausgesprochen. Es sei sowohl transparenter als auch rechtssicherer als das Scholz-Modell. Der Grundstückswert müsse nicht erst aufwendig berechnet werden. Für Haus & Grund enttäuschend ist dabei die Haltung der CDU, die der grünen Finanzministerin Heinold anscheinend nichts entgegenzusetzen bereit ist. Alexander Blažek, Vorstandsvorsitzender von Haus & Grund Schleswig-Holstein und sonst mit der Politik dieser Landesregierung meist

sehr zufrieden, wird außergewöhnlich deutlich: „Die Jamaika-Koalition hat in dieser Frage Mieter, Vermieter, Eigenheimbesitzer und Steuerzahler im Stich gelassen. Mit dem Bundesmodell steigen in nachgefragten Ballungsräumen wie den Großstädten und der Metropolregion die Wohnkosten erheblich.“ Blažek empört sich ferner darüber, dass das Finanzministerium bereits einen Personalmehrbedarf in Höhe von 309 Stellen bis zum Jahr 2024 anmeldet: „Alles nur, damit Frau Heinold ihre ideologischen Gerechtigkeitsfantasien durchsetzen kann.“

### Haus & Grund plant Aufruf, gegen Grundsteuerbescheide zu klagen

Eine wichtige Grundlage zur Anwendung des Bundesmodells sind die sogenannten Bodenrichtwerte. Bei bis zu einem Drittel der Grundstücke ist hier-

zulande das Datenmaterial aber unzureichend. Wie es aussieht, soll deshalb der steuerpflichtige Bürger demnächst den Bodenrichtwert selbst ermitteln, was Haus & Grund Schleswig-Holstein schlicht für unzumutbar hält.

Der Landesverband plant, alle privaten Grundstückseigentümer aufzurufen, gegen auf Basis des Bundesmodells erstellte Grundsteuerbescheide zu klagen. Bei einer derart schlechten Wertermittlungsdatenlage halte man die Anwendung dieses Grundsteuermodells für verfassungswidrig. Dass es auch anders geht, zeigt sich am Beispiel Bayerns. Dort geht man – wie angekündigt – den Sonderweg mit seinem reinen und bestechend einfachen Flächenmodell. Das wurde vom bayerischen Kabinett in einer Sondersitzung am 6. Dezember 2020 beschlossen. Wie man sieht: Geht doch! si

## Wir brauchen Ihre Hilfe!



Haus & Grund Schleswig-Holstein ist Partner der Landesregierung im Klimapakt. Ziel ist es, dass Wohnimmobilien weniger CO<sub>2</sub> verbrauchen und so zum Klimaschutz beitragen. Damit die Erfolge bei den Energieeinsparungen nachvollziehbar werden, haben wir uns verpflichtet, bei unseren Mitgliedern Daten über den Energieverbrauch und ergriffene Maßnahmen zu erheben.

Wir möchten Sie deshalb bitten, den unter [www.haus-und-grund-sh.de/datenerhebung.html](http://www.haus-und-grund-sh.de/datenerhebung.html) hinterlegten Fragebogen detailliert auszufüllen und uns bis zum 28. Februar 2021 zurückzusenden. Per Post an Haus & Grund Schleswig-Holstein, Frau Birga Hamann, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel, per Fax an 0431 6636-25109 oder per E-Mail an [hamann@haus-und-grund-sh.de](mailto:hamann@haus-und-grund-sh.de)

👉 **Coronavirus:**  
Alle Verbandssprechstunden  
im Februar fallen aus!  
Die Rechtsberatung  
geht weiter!

Per Telefon: 0431 6636-110  
oder per E-Mail:  
[info@haus-und-grund-sh.de](mailto:info@haus-und-grund-sh.de)

## NHZ KONTAKT

Redaktion 0431 66 36 218  
E-Mail [info@haus-und-grund-kiel.de](mailto:info@haus-und-grund-kiel.de)  
Anzeigen 0431 66 36 202  
Impressum Seite 6

FOTOS DIESE SEITE:  
ISTOCK | PETER LÜHR