

INHALT

Nachrichten 74

Hintergrund 76

Neue Förderbedingungen für den sozialen Wohnungsbau in Brandenburg • Verschärfung der Bundes-Immissionschutzverordnung • Jetzt widersprechen: Unbefristete Sparverträge können nicht auslaufen • Ortsübliche Vergleichsmieten um 2,2 % gestiegen

Fragen & Antworten 79

Baumwurzeln schädigen Nachbargarage: Muss ich dafür aufkommen? • Treppenlifteinbau: Was ist zu beachten? • Defekt an Etagenheizung verschwiegen: Wer zahlt für den Totalaustausch? • Kautionskonto: Auch ohne Zinsen?

Recht kurz & bündig 81

Wohnlaube nicht mitvermietet: Kein Mieterschutz nach Kündigung der Parzelle • Wurzeln vom Straßenbaum im Hausanschlusskanal: Land Berlin haftet für Beseitigungskosten • Heilung nach der fristlosen Kündigung: Übernahmeerklärung des JobCenters darf keine Bedingung enthalten • Ortsüblicher Zaun: Anspruch auf Abriss von Nachbars Einfriedung • Selbst bei veränderter Ablesung: Anspruch auf Abrechnung der Betriebskosten

Recht & Praxis 83

Bei der äußeren Gestaltung von Gebäuden ist man keineswegs völlig frei: Vorsicht bei der Farbauswahl! • Keine Automatik bei Angehörigen: Immobilienverkauf mit Vorsorgevollmacht – Rechtzeitig handeln • Darlehenswideruf: Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag

Rund um Haus & Garten 85

Energieberatung: Verbraucherzentrale senkt und vereinfacht Kosten für Angebote • Heizungsmodernisierung: Förderung für fossile Energieträger jetzt noch nutzen • Photovoltaikanlage auf dem Prüfstand: Mit professionellem E-CHECK PV die volle Kraft der Sonne nutzen • Keine Chance für Winterschäden: So werden Haus und Garten fit für den Frühling • Seit 2018 neue Rechtslage: In vielen Bauverträgen fehlt noch das Widerrufsrecht • Der richtige Umgang mit Naturfasern: Kokos- und Sisalläufer – Ratsschläge aus der Praxis • Bodenbeläge im Überblick: Holz und Werkstoffe für die Terrasse • VZB-Beschwerde über Sparkassen: Zur Kündigung von Prämiensparverträgen

Aus den Vereinen 92

Landesverband Haus & Grund Brandenburg: Anmeldung zum Zentralverbandstag • Mitgliederzahl der Ortsvereine gemeldet • **Eberswalde:** Fotografen für Spreewald-Ausflug gesucht • **Erkner:** Ankündigung einer Vortragsveranstaltung • OderSpreeBau 2019 – eine Nachlese • **Frankfurt (Oder):** Niederschrift der Hauptversammlung

Impressum 90

Titelfoto: Efraimstochter/Pixabay

KOMMENTAR



Unsinnige Gesetze für den Wahlkampf

Das Zweckentfremdungsverbot bringt keine neuen Wohnungen in Brandenburg

Von Lars Eichert, Landesvorsitzender Haus & Grund Brandenburg

Anfang März 2019 fand im Brandenburger Landtag eine Anhörung zu einer Gesetzesvorlage für ein Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum statt. Dem vorausgegangen war ein Prüfauftrag der SPD und Linken, ob solche Maßnahmen erforderlich sind.

Auch wenn die Prüfung lediglich in einer Bedarfsabfrage bei 31 Kommunen bestand, von denen zehn nicht antworteten und 20 keinen Handlungsbedarf sahen, hätte man eigentlich zu dem Schluss kommen müssen, dass ein solches Gesetz nicht gebraucht wird. Denn die zehn fehlenden Antworten darf man dabei wohl ebenso wie die eindeutigen Absagen als Ausdruck des fehlenden Handlungsbedarfs für ein solches Gesetz auslegen. Damit bleibt einzig die Landeshauptstadt Potsdam, die aufgrund von Presseartikeln einen Handlungsbedarf vermutet.

Ausgehend von einem Wohnungsbestand von 89.214 Wohnungen per 31. Dezember 2017 in der Landeshauptstadt Potsdam, wären aber selbst bei den geschätzten 130 bis maximal 200 Fallzahlen nur etwa 0,2 % des Potsdamer Wohnungsbestandes betroffen. Dabei ist noch nicht berücksichtigt, in wie vielen Fällen es sich statt Vermietung ganzer Wohnungen lediglich um Vermietung von Zimmern handelt.

Ebenfalls ist nicht berücksichtigt, ob die Wohnungen dauerhaft oder nur gelegentlich an Feriengäste vermietet werden. Legt man die Zahlen des Anbieters Airbnb zugrunde, waren letztendlich 0,01 % des Potsdamer Wohnungsbestandes betroffen, und für das Land Brandenburg insgesamt wären es sogar weniger als 0,001 %. Auf alle anderen angebotenen Unterkünfte – ob gemeinsame Zimmer, Privatzimmer in einer Wohnung oder ganze Wohnungen bzw. Häuser –, die kurzzeitig vermietet werden, findet das Zweckentfremdungsverbot keine Anwendung.

Warum bei einer solchen Ausgangslage nicht von einem Gesetz abgesehen, sondern von der Landesregierung ein Gesetzesentwurf vorgelegt wurde, kann man nur vermuten. Es stehen Kommunal- und Landtagswahlen bevor, und da muss man dem Wähler ja etwas versprechen.

Nun kann man sich natürlich fragen, wie ein solches Verbot überhaupt überwacht werden soll. Wollen die Verwaltungen jetzt Kontrolleure einsetzen, die die Nutzung von Wohnungen untersuchen? Da stellt sich doch die Frage, ob das Personal, das dann zur Durchführung und Überwachung des im Grunde nicht vorhandenen Handlungsbedarfes eingesetzt wird, nicht effizienter für die Bearbeitung von Bauanträgen eingesetzt wäre. Damit könnte deutlich mehr Wohnraum geschaffen werden als mit einem Zweckentfremdungsverbot.

Das Gesetz scheint also nichts anderes als Wahlkampfgetöse für die bevorstehenden Kommunalwahlen sowie die Landtagswahl zu sein. Darauf kann man auch verzichten.