

## INHALT

Nachrichten 250

Hintergrund 252

Bündnis für Wohnen: Berlin und Brandenburg gehen gemeinsam vor • Kabinettsbeschluss: Sonder-AfA kommt • Mietpreisbremse: Jetzt auch in Brandenburg unwirksam • Straßenausbaubeiträge: Auf der Suche nach der besten Lösung • Mangel an Bauflächen hemmt Wohnungsbau • Umfrage: Private Vermieter sind besondere Vermieter

Fragen & Antworten 255

Einbauwanne statt freistehender: Wer zahlt Verstopfungsbeseitigung? • Kurzfristige Bauankündigung: Schadensersatz an den Mieter? • Berufszulassungsregelung: Auch für Eigentümer? • Gartenhaus: Wohnungsnutzung möglich? • Rauchwarnmelder: Auch in „Gewerbewohnung“? • Datenschutz-Grundverordnung: Einwilligung ohne Zutun des Mieters? • Differenzen bei Kaltwasserzählern: Wer trägt die zusätzlichen Kosten?

Recht kurz & bündig 257

Grundkosten für Wasser und Abwasser: Wohnungsweise Umlage der fixen Kosten? • BVerwG: Anwohner müssen Straßenausbau mitzahlen • Betreten des Grundstücks verboten! Verfahrenskosten bei einstweiliger Verfügung gegen Besitzstörer • Strandkorb auf dem Balkon ist mehr als ein Sitzmöbel • Mieter verursacht Brand in Ferienhaus: Bei leichter Fahrlässigkeit keine Haftung

Recht & Praxis 260

Querschnitt deutscher Rechtsprechung: Streitthema Briefkasten

Bücher & Software 260

Rund um Haus & Garten 262

Herbst-Check: So wird das Haus winterfest • Sturmschäden: Wann zahlt die Versicherung? • Gartenabfälle bieten Kleintieren Nahrung und Winterquartier • Räum- und Streupflicht – Rechte und Pflichten • Sicher durch die dunkle Jahreszeit

Aus den Vereinen 266

**Landesverband Haus & Grund Brandenburg:** Schwerpunkte der Mitgliederversammlung • Konferenz „Gutes Wohnen in Brandenburg“ • Kreisentwicklungskonzeption für den LK Dahme-Spreewald • **Brandenburg a. d. Havel:** Neuer Mietspiegel • **Eberswalde:** Jahreshauptversammlung und Nachtrag • Wer braucht Geschäftsstellen? • **Erkner:** Neuer Mietspiegel für Schöneiche

Impressum 264

Titelfoto: AnnaER/Pixabay

Beilagenhinweis

Die Gesamtauflage enthält eine Beilage des Verlages C. H. Beck oHG, Wilhelmstraße 9, 80801 München

## KOMMENTAR



### Neue Wohnungen statt neuer Gesetze

Statt eines Zweckentfremdungsverbotes reicht die konsequente Anwendung der Gesetze aus

Von Lars Eichert, Landesvorsitzender Haus & Grund Brandenburg

Nun wird er immer lauter, der Ruf nach der Zweckentfremdungsverordnung, und soll auch im Rahmen des Bündnisses für Wohnen in Brandenburg diskutiert werden. Auch die Landeshauptstadt Potsdam will das Land auffordern, eine entsprechende Verordnung auf den Weg zu bringen. Abgesehen davon, dass sich in weiten Teilen Brandenburgs die Bürger angesichts von Leerständen in ihren Städten und Gemeinden fragen dürften, ob es nicht dringendere Handlungsgebiete gibt, muss man sich fragen, was die Verordnung bewirkt, und ob sie auch mehr Wohnraum bringt. Welchen Umfang die privaten Vermietungen über Plattformen wie Airbnb haben, lässt sich auch ohne ein solches Gesetz ermitteln, denn diese Portale sind öffentlich, und die Angebote lassen sich damit erfassen. Auch nach den bestehenden Gesetzen ist eine gewerbliche Nutzung von Wohnungen als Ferienwohnung nach dem geltenden Baurecht unzulässig, soweit sie nach Art der Nutzung auch unter dem Aspekt der Befreiung nicht genehmigungsfähig ist.

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes wäre dies bei reinen oder allgemeinen Wohngebieten der Fall, im unbeplanten Innenbereich, soweit sich die Nutzung zu Ferienwohnzwecken nicht in die nähere Umgebung einfügt. Soweit eine Nutzung als Ferienwohnung zulässig ist, kann der Vermieter eine Nutzungsänderung beantragen und diesen Anspruch gegebenenfalls auch gerichtlich durchsetzen. Eine zeitweise Vermietung von Zimmern in der selbstbewohnten oder auch der gesamten Wohnung, etwa weil man für den Beruf oder die Ausbildung für einen bestimmten Zeitraum an einem anderen Ort wohnt, soll nicht beabsichtigt sein und ließe sich wohl ohnehin nicht unterbinden. Der Erfolg wäre also eine Verordnung, die dem Bürger effektives Handeln der Politik und Verwaltung verspricht, bestenfalls aber viel Verwaltungsaufwand produziert, um durchzusetzen, was die Verwaltung auch jetzt schon könnte. An dem eigentlichen Problem in den betroffenen Regionen würde sich aber nichts ändern, denn mit einer Zweckentfremdungsverordnung würde nicht eine neue Wohnung gebaut. Angesichts von gesetzlichen Regelungen wie Kappungsgrenzenverordnung, „Mietpreisbremse“ und dann auch noch einem Zweckentfremdungsverbot dürften sich immer mehr private Kleinvermieter fragen, ob es überhaupt noch sinnvoll ist, neuen Wohnraum zur Vermietung zu bauen, oder ob sie nicht besser ihr vorhandenes Haus verkaufen. Statt eines attraktiven und funktionstüchtigen Mietwohnungsmarktes mit einem hohen Anteil an privaten Kleinvermietern gäbe es dann irgendwann nur noch große unpersönliche Wohnungsunternehmen.

Statt immer neuer unnötiger und teilweise auch untauglicher Gesetze und Verordnungen wäre es doch besser, das Problem der fehlenden Wohnungen gezielt durch Anreize zum Neubau, insbesondere auch für die privaten Kleinvermieter, anzugehen.