

INHALT

Nachrichten 170

Hintergrund 172

Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerke: Steuerpflicht entfällt • Mietspiegelreform beschlossen: Vermieter und Eigentümer zur Auskunft verpflichtet • Erfolg für Haus & Grund: Kabinett beschließt moderates Klimaschutz-Sofortprogramm 2022 • Miet- und Kaufpreisentwicklung in Deutschland • Unterlassungsklage als Vorverfahren: Entziehung von Wohnungseigentum

Fragen & Antworten 175

Maschendrahtzaun beschädigt: Hafte ich für die Kinder des Untermieters? • Blumenfenster-Überbau: Anspruch auf Putzen? • Treppenhausreinigung: Wann ist Vertrag kündbar? • Mieter parken auf fremdem Grün: Was ist bei Verboten zu beachten? • Mieter verstorben: Ist ein Nachlasspfleger einzusetzen? • Indexmietvertrag: Welcher Wert ist der Ausgangswert? • Betriebskostenpauschale: Anpassung bei weiterem Bewohner?

Recht kurz & bündig 177

Streitwert bei Störungsbeseitigung: Entfernung einer Windkraftanlage • Duldungspflicht für Rauchmelder: Keine Berufung für den Mieter • Schimmelpilzbildung wegen unzureichender Lüftung: Haftung des Vermieters für Feuchtigkeitsschäden wegen unzureichender Aufklärung des Mieters? • Schimmel behauptet – Vermieter nicht in die Wohnung gelassen: Verweigerte Besichtigung führt zum Verlust des Minderungs- und Zurückbehaltungsrechts • Grenze des Anspruchs auf nahezeitliche Überlassung der Ehwohnung: Ein Jahr nach der Scheidung ist Schluss

Recht & Praxis 180

Grunddienstbarkeiten: Nicht immer führen viele Wege ans Ziel

Rund um Haus & Garten 181

Neue Förderangebote beim Heizen und Lüften • Sommerzeit – Heizung aus? • Wie viel Pflege für den Vorgarten? • Die besten Tipps zum naturfreundlichen Gärtnern • Versicherungsschutz bei Unwetter • Grobe Fahrlässigkeit, das unterschätzte Risiko • Knappe Baustoffe, explodierende Preise

Aus den Vereinen 186

Landesverband: Neue Geschäftsstelle • **Bernau:** Einladung zur Mitgliederversammlung • **Eberswalde:** Starke Gemeinschaft durch Engagement • Einladung zur Wahlversammlung • **MOZ-Leserbrief** zur CO₂-Umlage • **Erkner:** Einladung zur Podiumsdiskussion • Neu: Sondertarif der ÖRAG für Vereinsmitglieder • Reaktion auf MOZ-Beitrag

Impressum 186

Titelfoto: Efraimstochter/Pixabay

KOMMENTAR



Baulandmobilisierung

Neubauten brauchen Bauland und keine wohlklingenden Gesetzesnamen

Von Lars Eichert, Landesvorsitzender Haus & Grund Brandenburg

Wenn man sich die Aussage von Horst Seehofer, dem Bundesminister des Inneren, für Bau und Heimat, anschaut: „Wer neue Wohnungen bauen will, braucht Bauland“, könnte man meinen, die Politik hat endlich verstanden, dass die Regulierungen der Miethöhe keine neuen Wohnungen schaffen. Das hierzu von der Regierung auf den Weg gebrachte Baulandmobilisierungsgesetz verspricht vom Namen her endlich den richtigen Weg einzuschlagen und Bauland für neue Wohnungen auszuweisen. Die stetig steigenden Preise für Bauland sind schließlich auch einer der Faktoren für die steigenden Neubaumieten. Wenn nun mehr Bauland ausgewiesen wird, sollte das Angebot steigen und der Anstieg der Preise für Neubau gedämpft werden. Klingt nach einem plausiblen und wirksamen Plan, um nicht nur mehr, sondern auch günstigeren Wohnraum zu schaffen.

Fragt sich nur, ob in dem Gesetz auch wirklich das drin steckt, was uns der Name verspricht. So werden den Baugenehmigungsbehörden die Befreiungen von bestehenden Bebauungsplänen erleichtert und mehr Flexibilität bei Dachgeschossausbauten und Anbauten gewährt. Beides Maßnahmen, mit denen immerhin auf vorhandenem Bauland mehr Wohnraum geschaffen werden kann. Nur neues Bauland wird dadurch nicht geschaffen, und Bebauungspläne könnte man im Übrigen gleich so gestalten, dass diese Befreiungen nicht erforderlich sind. Der Bauherr hätte dann bereits bei der Planung die notwendige Sicherheit und ist nicht auf ungewisse Befreiungen angewiesen.

Weiter werden die Vorkaufsrechte der Kommunen ausgeweitet, damit sie als Eigentümer Einfluss auf die Bebauung der Grundstücke mit bezahlbarem Wohnraum nehmen können. Meist sind die kommunalen Wohnungsgesellschaften jedoch ohnehin am Limit ihrer Baukapazitäten – ob damit mehr Wohnraum geschaffen wird, darf also bezweifelt werden. Die Ausweitung des Baugebotes für Baulücken und ungenutzte Grundstücke kann im Einzelfall zwar Wohnraum schaffen, mehr Bauland bringen aber weder Vorkaufsrecht noch Baugebot, denn beide Regelungen beziehen sich auf vorhandenes Bauland.

Bleiben noch die Einschränkungen für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für angespannte Wohnungsmärkte. Überall dort, wo es auch die Mietprelsbremse gibt, bedarf es zukünftig – von wenigen Ausnahmen abgesehen – der Genehmigung der Kommune, um Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Schafft also auch kein Bauland, sondern regelt nur die Art des Eigentums an bestehenden Mietwohnungen. Bleibt letztlich nur die ernüchternde Erkenntnis, die Aussagen von Politikern und die Namen von Gesetzen versprechen mal wieder deutlich mehr, als sie halten. Schade, denn Vertrauen in die Politik kann man so nicht aufbauen oder wiedergewinnen.