

INHALT

Nachrichten 218

Hintergrund 220

Schornsteinfegerwesen: Gesetzesneufassung stärkt Wettbewerb • Kostentreiber Grundsteuer • Bauspargebühr: Verbraucherklage vor dem BGH • Messdienstleister im Visier des Bundeskartellamtes

Fragen & Antworten 223

Energieausweis abgelaufen: Und nun? • Decke nass nach Unwetter: Um wie viel darf der Mieter mindern? • Kleinreparaturklausel: Wie Auslagen geltend machen? • Wegerecht: Nachbarn zum Aufräumen zwingen? • Teilinklusivevertrag umstellen: Muss der Mieter zustimmen? • Heizkostenabrechnung: Was ist mit Verbrauchsmaterialien? • Fensterreinigung im Gewerbe: Umlegen? Wenn ja, wie? • Gasetagenheizung: Modernisierungsmaßnahme? • Sondernutzungsflächen zu groß: Was nun tun?

Recht kurz & bündig 225

Rückbau einer Nachbargarage: Zur Verjährung des Beseitigungsanspruchs nach rechtswidrigem Überbau der Grundstücksgrenze • Energieeinsparung durch Dämmung: Mieterhöhung auch für Wohnungen an der freiliegenden Brandwand • Zulässige Pflanzenwuchshöhe vom höheren Geländeniveau aus zu messen: Heckenhöhe bei Grundstücken in Hanglage • Heizkostenabrechnung: Verbundene Anlage ohne Wärmezähler • Schönheitsreparaturen: Pflicht des Vermieters bei Farbwahl des Mieters • Bauschäden in Ferienwohnung: Schadensschätzung für Zeit des Leerstands • Sachverständiger verneint Baumangel – Schimmelbefall trotzdem als Mietmangel angesehen

Recht & Praxis 228

Rechtsprechung zu Katzen, Pfeilgiftfröschen und Zebrafinken: Tierhaltung in Haus und Garten

Rund um Haus & Garten 229

Reinigung des Öltanks: Effizientes Heizen ohne Störung • CO-Melder: So können Sie sich vor Kohlenmonoxid schützen • Neue Ökodesign-Anforderungen für Warmwasserspeicher und Heizgeräte • Mieterstromgesetz in Kraft getreten • Schutzmaßnahmen: Der nächste Starkregen kommt bestimmt • Einbruchschutz: Sicherung der Gartenlaube • Versicherungen: Gut geschützt während der Bauphase

Aus den Vereinen 235

Eberswalde: Bürgermeister lädt zur Rathausbesichtigung ein • Aus der Sprechstunde: Worüber Vermieter klagen • **Erkner:** Neues Mitglied im Ortsverein – Der Immobilien Service Deutschland • Ortsverein tritt dem Bündnis „Rettet unseren Flakensteg“ bei

Impressum 223

Titelfoto: DzidekLasek/Pixabay

Beilagenhinweis

Die Gesamtauflage enthält eine Beilage des **Deutschen Roten Kreuzes e.V.**, Carstennstraße 68, 12205 Berlin.

KOMMENTAR

Zeit zum Umdenken

Warum nicht in Menschen statt in Gebäude investieren?

Von Lars Eichert, Landesvorsitzender Haus & Grund Brandenburg



Weil die bestehenden Belegungsbindungen auslaufen und kaum neue Sozialwohnungen gebaut werden, geht die Anzahl der Sozialwohnungen in Brandenburg immer weiter zurück. Auf eine Anfrage hat die Landesregierung mitgeteilt, dass im 1. Halbjahr 2016 für das Land Brandenburg gerade mal zwei Anträge im Bereich der Mietwohnraumförderung gestellt wurden. In den Jahren davor war es um den sozialen Wohnungsbau auch nicht gerade gut bestellt, obwohl die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) einen klaren Arbeitsauftrag für die Kommunen hat, nämlich „die Verbesserung der Wohnungen der Einwohner durch den sozialen Wohnungsbau und die Förderung des privaten und genossenschaftlichen Bauens“. In vielen Brandenburger Kommunen jedoch gab es zwischen 2007 und 2017 keinen bzw. keinen nennenswerten sozialen Wohnungsbau.

Nun könnte man entsprechend der Forderung der LINKEN die Förderrichtlinien nachbessern, damit die Fördermittel abgerufen werden und mehr Sozialwohnungen gebaut werden. In diesem Zusammenhang wurden seitens der LINKEN auch die Kommunen kritisiert, die mit ihren kommunalen Wohnungsgesellschaften im freien Wohnungsmarkt tätig sind. Allerdings wird diese Kritik damit begründet, dass diese Kommunen lieber Mieter mit hohem Einkommen als mit Wohnberechtigungsschein haben wollten.

Einfacher wäre der Blick in das Gesetz, denn die bereits zitierte BbgKVerf gibt hier klar vor, dass die Kommunen insoweit nur die Aufgabe des Förderns privaten und genossenschaftlichen Bauens haben. Eigene Bautätigkeit der Kommunen und ihrer kommunalen Gesellschaften wären danach nur im sozialen Wohnungsbau vorgesehen. Das bedeutet aber nicht, dass der soziale Wohnungsbau nur durch die Kommunen erfüllt werden kann und muss, denn bundesweit werden immerhin rund 29 % der Sozialwohnungen durch private Anbieter zur Verfügung gestellt. Auch wenn dieser Anteil in Brandenburg deutlich schlechter ausfällt, wären bei einer Neugestaltung der Förderbedingungen noch weitere Potentiale für den sozialen Wohnungsbau zu schaffen.

Gleichwohl würde man auch bei einem Nachbessern der Förderbedingungen immer noch vor dem Problem der ausgewogenen sozialen Durchmischung der Wohnquartiere stehen. Auch wurde in der Vergangenheit unter dem Begriff Fehlbelegungsabgabe bereits eine weitere Problematik des sozialen Wohnungsbaus diskutiert. Mit Instrumenten wie der flexiblen Bindung, die sich auch auf andere Wohnungen übertragen lässt, wenn der Mieter nicht mehr die Voraussetzungen für den geförderten Wohnraum erfüllt, könnte man vielleicht dieser Problematik entgegenwirken. Aber auch dieses Instrument wäre mit einem nicht unerheblichen Verwaltungsaufwand verbunden, so dass man sich fragen muss, warum man nicht in einer Situation mit immer weniger Sozialwohnungen einfach darüber nachdenkt, das System der Förderung zu ändern. Warum nicht in die Menschen statt in die Wohnungen investieren? Dann bekäme jeder, der es benötigt, einen angemessenen Zuschuss zur Miete und könnte sich damit auf dem freien Wohnungsmarkt eine passende Wohnung suchen.