# INHALT


## Nachrichten 218

## Hintergrund 219
Vorsicht vor unseriösen Handwerkern! • Frage des Monats: Indexmietverträge • Wie sieht die Zukunft des Heizungsgesetzes aus?

## Fragen & Antworten 222

## Recht kurz & bündig 224
Umfang der Pflicht des Mieters zur „besenreinen" Rückgabe der gemieteten Wohnung • BER: Kein weiterer Schallschutz für Neubau • Verletzung der Streupflicht durch Eigentümer • Anspruch auf ortsübliche Einfriedung? Nicht immer: Nachbarvereinbarung hat Vorrang vor dem Gesetz • Kurze Verjährung auch bei Zerstörung statt Wohnungsrenovierung • Anspruch des Mieters auf Entfernung seiner Namensschilder

## Recht & Praxis 228
Kleine Risse mit großem Schadenpotential • Mit Indexmieten auf das falsche Pferd gesetzt? • Der Rebound-Effekt macht einen Teil der erwarteten Einsparungen wieder zunichte • Regelmäßiger Schimmelcheck für Wohnräume • BMF-Schreiben zu Aufbewahrungsfristen vom 8. Juli 2025 • Kleinreparaturklausel: Für kleine Schäden muss der Mieter aufkommen

## Rund um Haus & Garten 231
Berufsunfähigkeit: Mit Vorsorge das Haus retten • Wohnraum im Keller schaffen • Dachausbau: Wohnen unter schrägen Wänden

## Aktuelles aus den Ortsvereinen 234
Frage des Monats • ***Haus & Grund Brandenburg:*** Termine • ***Dahme-Spree:*** Einladung zur Jahreshauptversammlung • Tiny Houses und große Pläne am Teupitzer See • Immobilien in der Erbschaft • Gefahren an der Haustür und am Telefon • ***Eberswalde:*** Vorstand im Amt bestätigt

## Impressum 234


Titelfoto: ChatGPT

# KOMMENTAR

## Ein Schritt vor und zwei wieder zurück

### Rückwärts immer?

*Von Lars Eichert, Landesvorsitzender Haus & Grund Brandenburg*

Eigentlich wollte ich die Brandenburger Landesregierung einmal loben: Der Entwurf der Bauordnungsnovelle ist ein Schritt in die richtige Richtung. Mit der geplanten Genehmigungsfreistellung, der Ausweitung der Genehmigungsfiktion, dem Wegfall der Spielplatzpflicht bei Bauvorhaben bis zu zehn Wohnungen, dem Wegfall der Stellplatzpflicht für Wohnungen, Erleichterungen beim Dachgeschossausbau und dem Verzicht auf Abstellräume in Wohnungen werden viele Änderungen vorgenommen, die sich tatsächlich kostensenkend auswirken können. Bauherren erhalten damit mehr Entscheidungshoheit, statt Ausstattungsvorgaben erfüllen zu müssen.

Haus & Grund hätte sich da zwar noch etwas mehr Mut gewünscht, Entscheidungen für die Ausführungen der Bauten den Bauherren zu überlassen. Alles in allem ist es jedoch ein großer Schritt in die richtige Richtung, wenn es so von den Landtagsabgeordneten beschlossen wird und vielleicht bei den Abstandsvorschriften der Windräder von vorhandenen Wohnbebauungen noch etwas nachgebessert wird.

Dann erreichte mich kurz vor dem Wochenende die Verbändebeteiligung zum Entwurf einer Mietpreisbegrenzungs- und einer Kappungsgrenzenverordnung für das Land Brandenburg.

Das Verfassungsgericht hatte die Zulässigkeit der Mietpreisbremse an ihrer zeitlichen Begrenzung festgemacht. Nun soll sie erneut verlängert werden – diesmal aber ohne Begrenzung. Wir hatten schon bei der letzten Verlängerung darauf hingewiesen, dass die Gutachten das eigentlich nicht hergeben. Allerdings sehen die Ermächtigungsgrundlagen für beide Verordnungen eine Begründung vor, weshalb es auch diesmal wieder auf die erforderlichen Gutachten ankommen wird. Aber gerade die fehlen. Das ist umso misslicher, als sich die Anzahl der betroffenen Kommunen verdoppelt hat, ohne dass uns für unsere Stellungnahme mitgeteilt wird, aufgrund welcher Tatsachen dort überhaupt ein angespannter Wohnungsmarkt ermittelt worden sein soll. Ebenso ist unklar, welche Maßnahmen die Landesregierung ergreifen will, um für Abhilfe in den jeweiligen Wohnungsmärkten zu sorgen.

Die von Haus & Grund veröffentlichen Mietbelastungsquoten in den Brandenburger Landkreisen und kreisfreien Städten, lassen uns vermuten, dass die Mietentwicklungen den Erlass nicht hergeben. Im Übrigen wurden die letzten zehn Jahre auch nicht genutzt, um Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Selbst für preisgebundenen Wohnraum schrumpfen die Fördermittel. Welche Maßnahmen die Landesregierung für den „freien" Markt ergreifen, bleibt vollkommen im Dunkeln. Wir empfehlen der Landesregierung die Lektüre der im Bündnis für Wohnen erarbeiteten Maßnahmen für den Wohnungsmarkt. Eine der wichtigen Feststellungen daraus: *„Nicht die Bezahlbarkeit, sondern die Verfügbarkeit von Wohnraum ist das Problem in Brandenburg."*

Mit dem Erlass der Verordnung würde jedoch alles eingerissen, was die Landesregierung mit der Änderung der Bauordnung an positiven Impulsen für den Wohnungsmarkt und den Neubau von Wohnungen bewirken könnte. Nach einem Schritt in die richtige Richtung geht es direkt wieder zwei Schritte zurück.