



# DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

[www.vow-bs.de](http://www.vow-bs.de)

Liebe Leserin,  
lieber Leser,

... und wieder geht  
ein Jahr zu Ende!

Bei den Wiederwahlen im Jahr 2019 sind wir von nahezu sämtlichen Gemeinschaften, bei denen wir uns erneut als Verwalter beworben haben, wiedergewählt worden.

Unsere Niederlassungen in Berlin und Hamburg sollen neben unserem Stammsitz in Braunschweig weiter ausgebaut werden. Dazu investieren wir in Mitarbeiter/-innen. Für Berlin konnten wir eine neue Niederlassungsleiterin gewinnen, siehe auch „Personelle Veränderungen“ auf Seite 2.

Am 07.11.2019 fand das für die Aufrechterhaltung der Zertifizierung erforderliche Überwachungsaudit für sämtliche zu unserer Immobiliengruppe gehörenden Gesellschaften statt. Der TÜV Nord Cert bestätigte im Rahmen der Auditberichte, dass wir die Anforderungen der DIN EN ISO 9001:2015 weiterhin erfüllen. Das Qualitätsmanagement und die Kundenzufriedenheit bestimmen nach wie vor unser Handeln.

Auch für das kommende Jahr haben wir uns wieder zum Ziel gesetzt, Ihre Ansprüche an uns mit viel Engagement und Professionalität zu erfüllen. Für das ablaufende Jahr möchten wir uns auch im Namen aller Mitarbeiter/-innen für die vertrauensvolle Zusammenarbeit bedanken.

Wir freuen uns auf die bevorstehende Weihnachtszeit sowie die ruhigen Tage zum Jahreswechsel und wünschen Ihnen eine besinnliche und ruhige Zeit sowie einen guten Start ins neue Jahr.

Viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst  
Ihr

**Axel Kaufmann**

Geschäftsführer VOW Immobilienmanagement GmbH



Axel Kaufmann

## Kein Anspruch auf Beseitigung von Birken auf dem Nachbargrundstück bei Einhaltung des Grenzabstands

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 20.09.2019 entschieden, dass ein Grundstückseigentümer von seinem Nachbarn in aller Regel nicht die Beseitigung von Bäumen wegen der von ihnen ausgehenden natürlichen Immissionen auf sein Grundstück verlangen kann, wenn die für die Anpflanzung bestehenden landesrechtlichen Abstandsregelungen eingehalten sind.

### Sachverhalt

Die Parteien sind Eigentümer benachbarter Grundstücke, die in Baden-Württemberg belegen und mit Wohnhäusern bebaut sind. Auf dem Grundstück des Beklagten stehen in einem Abstand von mindestens zwei Meter zu der Grenze drei ca. 18 Meter hohe, gesunde Birken. Wegen der von den Birken ausgehenden Immissionen (Pollenflug, Herausfallen der Samen und Früchte, Herabfallen der leeren Zapfen sowie der Blätter und Birkenreiser) verlangt der Kläger mit dem Hauptantrag deren Entfernung und hilfsweise eine monatliche Zahlung von jeweils 230 Euro in den Monaten Juni bis November eines jeden Jahres.

### Prozessverlauf

Das Amtsgericht hat die Klage mit dem Haupt- und dem Hilfsantrag abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers hat das Landgericht den Beklagten zur Beseitigung der Birken verurteilt.

### Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs

Der Bundesgerichtshof hat der Revision des Beklagten stattgegeben und das die Klage abweisende erstinstanzliche Urteil wiederhergestellt.

Ein Beseitigungsanspruch gemäß § 1004 Abs. 1 BGB setzt voraus, dass der Beklagte Störer im Sinne dieser Vorschrift ist. Hierfür genügt nicht

bereits das Eigentum an dem Grundstück, von dem die Einwirkung ausgeht. Vielmehr ist die Feststellung erforderlich, ob es jeweils Sachgründe gibt, dem Grundstückseigentümer die Verantwortung für das Geschehen aufzuerlegen. Wenn es um durch Naturereignisse ausgelöste Störungen geht, ist entscheidend, ob sich die Nutzung des Grundstücks, von dem die Beeinträchtigungen ausgehen, im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung hält. So hat der Senat die Störereigenschaft beispielsweise verneint bei Umstürzen nicht erkennbar kranker Bäume infolge von Naturgewalten. In aller Regel ist von einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung auszugehen, wenn die für die Anpflanzung bestehenden landesrechtlichen Abstandsregelungen eingehalten sind. Kommt es trotz Einhaltung der Abstandsgrenzen zu natürlichen Immissionen auf dem Nachbargrundstück, ist der Eigentümer des Grundstücks hierfür nach der von dem Gesetzgeber vorgenommenen Wertung regelmäßig nicht verantwortlich. Aus Art. 124 EGBGB folgt nichts anderes. Richtig ist zwar, dass der Landesgesetzgeber nicht dem Nachbarn Rechte nehmen kann, die sich aus § 1004 Abs. 1 BGB ergeben. Darum geht es hier jedoch nicht. Vielmehr stellt sich die (Vor-)

Frage, ob ein Grundstückseigentümer für natürliche Immissionen überhaupt verantwortlich ist. Scheidet dies aus, gibt es den von dem Berufungsgericht beschriebenen Konflikt zwischen den Regeln des



Fortsetzung auf Seite 2

**+ VOW Intern ++ VOW Intern +****Personelle Veränderungen**

Ab dem 01.01.2020 verstärkt uns **Claudia Diekmann** (54) als Leiterin der Niederlassung Berlin. Neben der Leitung ist sie verantwortlich für die Akquisition von Aufträgen und die Bearbeitung der im Bereich WEG bestehenden Verwaltungsaufträge.

Wir wünschen ihr einen guten Start und freuen uns auf eine angenehme Zusammenarbeit.

**Zinssenkung ins Unendliche**

Finanzexperten hatten in diesem Jahr eigentlich mit Zinssteigerungen gerechnet. Stattdessen hat die EZB den Einlagezins auf ein Rekordtief gesenkt. Wie lange die Niedrigzinspolitik noch dauern wird, wagt niemand vorherzusagen. Der Blick nach Japan lässt ahnen, was möglich ist: Dort hält die Niedrigzinsphase bereits seit 30 Jahren an.

**Immobilienpolitik: Neue Gesetze auf dem Weg**

Die Bundesregierung beschäftigt sich derzeit intensiv mit Fragen des Wohnens und Bauens. Veranlassung dazu geben die Klimaziele, der Wohnungsengpass in den Großstädten und das Urteil des Verfassungsgerichtes zur Grundsteuer. Der Bundestag hat die Reform der Grundsteuer beschlossen. Mit Hilfe einer Öffnungsklausel können die Bundesländer künftig selbst entscheiden, welches Berechnungsmodell sie anwenden wollen. Auch für die Maklerprovision gibt es neue Regeln: Zukünftig zahlen Käufer und Verkäufer jeweils den hälftigen Anteil. Der Gesetzentwurf für ein neues Wohnungseigentumsgesetz soll die Handlungsfähigkeit von Gemeinschaften flexibler und effizienter machen.

**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, 24103 Kiel, Stresemannplatz 4, Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de © Grabener Verlag, 2019/2020  
**Redaktion:** Astrid Grabener v.i.S.d.P., Tirza Renebarg, Ulf Matzen  
**Herausgeber:** VOW Immobilienmanagement GmbH, Berliner Patz 1D, 38102 Braunschweig, Tel. 0531-27301-0, Fax 0531-74008, E-Mail info@vow-gruppe.de  
**Texte, Quellen, Bilder:** vdpResearch, Immowelt Group, Bulwiengesa, IW-Köln, ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., Bundesministerium der Justiz, Bayerische Staatsregierung, Dr. Klein Trendindikator, Schoellerbank AG, Destatis, Anwalt-Suchservice, BGH, BFH, BVG, Stiftung Warentest, KEA Klimaschutz- und Energieagentur GmbH, DIW Berlin, Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung, Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung, JLL, DIN Deutsches Institut für Normung, Prognos AG, Institut für Flugmechanik und Flugregelung der Universität Stuttgart, Postbank, Bethge & Partner, justiz.bayern.de, landesrecht.sachsen-anhalt.de, gerichtsentcheidungen.berlin-brandenburg.de, justiz.nrw.de  
**Layout/Grafik/Satz:** Petra Matzen, Grabener Verlag GmbH  
**Abschlussredaktion:** Astrid Grabener, Thomas Traub  
**Vorbehalt:** Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

... Fortsetzung von Seite 1

Bürgerlichen Gesetzbuchs und den landesrechtlichen Vorschriften nicht. Zudem sprechen §§ 907, 910 BGB und die Gesetzesmaterialien zu diesen Vorschriften dafür, dass der Grundstückseigentümer für solche natürlichen Einwirkungen auf das Nachbargrundstück, die von § 910 BGB (Überhang) nicht erfasst werden, regelmäßig nicht verantwortlich sein soll, wenn die Anpflanzungen mit dem Landesnachbarrecht in Einklang stehen. Ein Beseitigungsanspruch lässt sich auch nicht aus dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis herleiten, da die Beeinträchtigungen zwar erheblich, aber nicht derart schwer sind, dass der Kläger sie nicht mehr hinzunehmen hätte.

Der mit dem Hilfsantrag geltend gemachte Anspruch auf eine Entschädigung von monatlich 230 Euro in den Monaten Juni bis November besteht nicht. Da der Beklagte für die Beeinträchtigungen nicht verantwortlich ist, kommt ein Ausgleichsanspruch gemäß § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB weder in unmittelbarer noch in entsprechender Anwendung in Betracht.

Urteil vom 20. September 2019 - V ZR 218/18. Quelle: Pressestelle des Bundesgerichtshofs (auszugsweise)

**Wohnen im Eigentum günstiger als zur Miete**

Foto: Al Leino | Pixabay

Mieter zögern vor dem Kauf von Wohneigentum, obgleich fast überall in Deutschland Kaufen günstiger ist als Mieten. Das tun sie nicht aus Tradition, sondern wegen zu hoher Zugangsbarrieren, wie die hohen Kaufnebenkosten und das fehlende Eigenkapital. Dabei ist selbstgenutztes Wohneigentum auch ein Schutz vor zu stark steigenden Mieten.

Die Wohneigentumsquote steigt einfach nicht, obwohl der gerade erschienene Accentro-IW Wohnkostenreport 2019 belegt, dass der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses bundesweit noch immer deutlich günstiger ist als die Neuanmietung einer Wohnung. Überdies ist Immobilieneigentum die beste Altersvorsorge.

Für den Wohnkostenreport wurden die Kosten für Mieten und Eigentumswohnungen aller 401 Landkreise und kreisfreien Städte analysiert. Die Studie hat ergeben, dass die Kosten, die für Wohneigentum aufgewendet werden müssen, in den sieben deutschen Metropolen, Berlin, Hamburg, München, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Köln und Stuttgart, unter denen für Mietwohnungen bei einem Neuvertrag liegen – in Berlin um 27 Prozent, in Düsseldorf sogar um 54 Prozent. Der starke Anstieg der Kaufpreise hat zu Angleichungsprozessen geführt. Dieser Effekt wird deutlich beim Vergleich der Kosten für Eigentum mit Bestandsmieten. In Berlin, Hamburg und München sind die Selbstnutzerkosten für Wohneigentum höher als die Bestandsmieten. Bei den Kreisen und kreisfreien Städten zeichnet sich ein ähnliches Bild ab wie in den Großstädten: In 94 Prozent der Kreise und kreisfreien Städte liegen die Selbstnutzerkosten für Wohneigentum unter den Kosten der Neuvertragsmieten.

## Schlüsselübergabe beim Wachdienst

Ist der Mietvertrag beendet, muss der Mieter die Wohnung zurückgeben. Streit gibt es immer wieder darüber, wie die Rückgabe ablaufen muss. Das Oberlandesgericht Naumburg befasste sich mit der Klage eines gewerblichen Mieters auf Rückzahlung seiner Kautions. Nach fristgerechter Kündigung durch den Mieter hatten sich beide Seiten nicht auf einen Übergabetermin einigen können. Eine Fristsetzung des Mieters blieb erfolglos. Schließlich übergab der Mieter die Schlüssel dem für das Gebäude zuständigen Wachdienst. Dem Gericht zufolge war dies ausreichend und die Kautions war zurückzuzahlen (OLG Naumburg, 10.12.2018, Az. 1 U 25/18).

## Umschuldung ohne Gebühren

Viele Immobilienkäufer nehmen nach Ablauf der Zinsbindung eine Umschuldung vor. Dazu muss der Kreditgeber die gestellten Sicherheiten mit Treuhandauflagen auf die neue Bank oder Sparkasse übertragen. Geldinstitute verlangten für diesen Vorgang bisher meist Gebühren. Auf die Klage eines Verbraucherschutzverbandes hin hat der Bundesgerichtshof jetzt entschieden: Eine Vertragsklausel, die dem Kunden für die Umschuldung eine Gebühr auferlegt, ist unwirksam. Der Aufwand ist mit der Zahlung von Zinsen ausreichend abgegolten (BGH, 10.09.2019, Az. XI ZR 7/19).

## Wohnungseigentum: Zwei Wohnungen, zwei Stimmen?

Wie viele Stimmen ein Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung hat, richtet sich nach dem Abstimmungsverfahren. Gehört ihm zwei Wohnungen, hat er nach dem Kopfteilprinzip trotzdem nur eine Stimme. Bei Anwendung des Objektstimmrechts sind es jedoch zwei Stimmen. Werden beide Wohnungen miteinander vereinigt, hat er nach beiden Verfahren nur noch eine Stimme.

Dies geht aus einem Urteil des Amtsgerichts Dortmund hervor. Der gesetzliche Normalfall ist die Abstimmung nach dem Kopfteilprinzip. In der Teilungserklärung kann jedoch ein anderes Abstimmungsverfahren, wie beispielsweise das Objektstimmrecht, festgelegt werden (AG Dortmund, 14.06.2019, Az. 514 C 4/19).

## Preisentwicklung bei Immobilien uneinheitlich



Foto: Michael Gaida | Pixabay

Die Bau- und Kaufflust von Investoren und privaten Anlegern ist trotz steigender Preise ungebrochen – allerdings zeigen sich in den Großstädten erste Grenzen.

Die deutsche Wirtschaft schwächelt, aber der Immobilienmarkt zeigt sich davon im Wesentlichen unbeeindruckt. Die Preise für Wohn- und Gewerbeimmobilien steigen zwar immer noch. Ursächlich dafür sind weiterhin die extrem niedrigen Zinsen, die Anleger mangels Alternative auf den Plan rufen. Doch am Horizont zeigen sich erste Veränderungen. Die Preise am Wohnungsmarkt stiegen im 2. Quartal 2019 mit 6,6 Prozent nicht mehr ganz so stark wie in den vorausgegangenen Quartalen. Der vdp-Index für Mehrfamilienhäuser zog mit 6,0 Prozent ebenfalls weniger stark an als bisher. Nur die Preise von selbst genutztem Wohneigentum erhöhten sich mit 7,3 Prozent stärker als zuvor. Dabei verzeichneten die Preise für Eigenheime mit 7,6 Prozent das höchste Plus. Beachtlich ist die Entwicklung in den Top-7-Städten Hamburg, Berlin, Frankfurt, Köln, Düsseldorf, München und Stuttgart. Dort legten die Wohnimmobilienpreise im Vergleich zum Vorjahresquartal „nur“ noch um 4,6 Prozent zu. Käufer akzeptieren nicht mehr jeden Preis. Auch das Mietpreiswachstum in diesen Regionen verlangsamte sich stärker als im Gesamtmarkt.

## Grundstückskauf ist keine außergewöhnliche Belastung

Anschaffungskosten für ein Grundstück sind keine außergewöhnlichen Belastungen, die in der Steuererklärung geltend gemacht werden können. Dies entschied der Bundesfinanzhof. Eine unter Multipler Sklerose leidende, schwerbehinderte Frau hatte mit ihrem Mann einen Bungalow gebaut. Da sie keine Treppen konnte, musste das Gebäude eingeschossig sein. Um trotzdem die gewünschte Wohnfläche zu erreichen, kaufte die Bauherrin ein um 151 Quadratmeter größeres Grundstück. Die Mehrkosten wollte sie als außergewöhnliche Belastungen von der Steuer absetzen. Das Gericht entschied: Absetzbar sind zwar Mehraufwendungen für barrierefreie Duschen, Rollstuhlrampen oder Treppenlifte. Die gewünschte Wohnungsgröße hat jedoch nichts mit der Behinderung zu tun und ist Privatsache (BFH, 17.07.2014, Az. VI R 42/13).

## Mietpreisbremse verfassungsgemäß

Die sogenannte Mietpreisbremse soll in Ballungsräumen den rasanten Anstieg der Mieten verlangsamen. Die gesetzliche Regelung besagt, dass die Miete bei einer Neuvermietung in einem ausgewiesenen Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens zehn Prozent übersteigen darf. Geregelt ist dies in § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuches. Das Bundesverfassungsgericht hat mit Beschluss vom 18. Juli 2019 entschieden, dass diese Regelung verfassungsgemäß ist. Sie verletze weder die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes noch den allgemeinen Gleichheitssatz oder die Vertragsfreiheit. Die Schaffung neuer und moderner Wohnungen werde dadurch gesichert, dass Neubauten und Wiedervermietungen nach umfassender Modernisierung von der Regelung ausgenommen sind (BVerfG, Az. 1 BvL 1/18).

## Illegaler Schusswaffenbesitz: Fristlose Kündigung

Die Aufbewahrung einer illegalen Schusswaffe in einer Mietwohnung ist ein ausreichender Grund für eine fristlose Kündigung. Dies entschied das Landgericht Berlin. Die Polizei hatte eine Wohnung im Zusammenhang mit einem Museumseinbruch durchsucht und dabei eine scharfe Pistole samt Munition gefunden. Die Mieterin und ihre beiden Söhne besaßen keinen Waffenschein. Das Gericht bestätigte die fristlose Kündigung der Vermieterin: Die unerlaubte Aufbewahrung einer scharfen Waffe mit Munition sei nicht mehr vom vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung umfasst und gefährde obendrein den Hausfrieden (LG Berlin, 25.06.2018, Az. 65 S 54/18).

## Wie viel Platz braucht der Mensch zum Wohnen?

Nach einer Studie des Forschungsinstituts für gesellschaftliche Weiterentwicklung geht der allgemeine Wohnflächenkonsum zurück. Neue Wohnungen weisen geringere Wohnflächen auf als früher. Das Institut macht dafür den anhaltenden Immobilienboom verantwortlich. Mieter und Käufer passen sich auf diese Weise an die hohen Preise an. Das Deutsche Institut für Normung hat Standardmaße erarbeitet, die als Anhaltswerte gelten können:

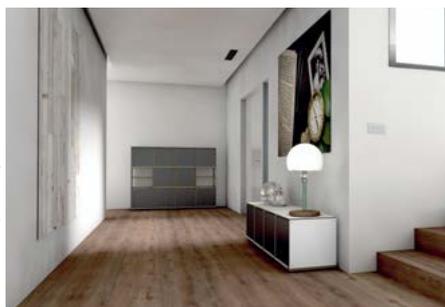


Foto: Pirod | Pixabay

### Wohnungsgröße bei ...

1 Person	40 - 45 m <sup>2</sup>	
2 Personen	50 - 55 m <sup>2</sup>	
3 Personen	50 - 75 m <sup>2</sup>	
4 Personen	75 - 85 m <sup>2</sup>	
Wohnzimmer mit Essplatz	2-4 Personen	23,0 m <sup>2</sup>
	5 Personen	25,0 m <sup>2</sup>
	6 Personen	27,0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2 Personen	14,0 m <sup>2</sup>
Küche ohne Essplatz	4 Personen	7,0 m <sup>2</sup>
	5 Personen	8,0 m <sup>2</sup>
	6 Personen	9,0 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	1 Bett	8,5 m <sup>2</sup>
	2 Betten	13,0 m <sup>2</sup>
Bad mit WC		5,5 m <sup>2</sup>
Bad ohne WC		4,5 m <sup>2</sup>
WC		1,5 m <sup>2</sup>

## Mobilitätskonzepte verbessern die Wohnqualität



Foto: S. Hermann, F. Richter | Pixabay

Wie sich eine Wohnlage in Zukunft entwickelt, wird immer mehr eine Frage neuer Mobilitätsmodelle sein.

Stadtplaner denken immer weniger in Gebäuden, Straßen und Plätzen, sondern entwickeln zunehmend neue Stadt- und Lebensraumkonzepte. Die Verbreitung von E-Scootern und die Debatten um elektrisches sowie autonomes Fahren sind präsenter denn je. Es ist nicht so, dass alle diese Ideen auch massentauglich wären. Vielmehr sollen neue Mobilitätsangebote ausgelotet werden, um eine Vorstellung von anderen Lebensweisen zu entwickeln. Tatsächlich flog kürzlich erstmals ein Volocopter über eine europäische Innenstadt. Mit an Bord des Flugtaxis waren Flugsteuerungsalgorithmen, die das Institut für Flugmechanik und Flugregelung (iFR) der Universität Stuttgart entwickelt hat. Volocopter sind emissionsfreie, von 18 Elektromotoren angetriebene Multikopter, die senkrecht starten und landen können. Sie basieren auf der Drohentechnologie und können zwei Menschen knapp 30 Kilometer weit fliegen. Sie gelten als vielversprechende Lösung, um einen Teil des steigenden Transportbedarfs in Ballungsräumen zu decken. Davon überzeugt sind jedenfalls ihre begeisterten Erfinder, die das Fluggerät im Rahmen der Veranstaltung „Vision Smart City“ in Stuttgart vorgestellt haben. Ob dieses Projekt eine Zukunft haben wird, hängt von vielen Faktoren ab, sicher ist nur: Das eigene Auto als hauptsächliches Fortbewegungsmittel wird durch viele andere Verkehrsmittel abgelöst werden.

## Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes überfällig

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) passt in Teilen nicht mehr in die heutige Zeit. Es behindert unter anderem die Schaffung von Lademöglichkeiten für Elektroautos, die Herstellung von Barrierefreiheit und Maßnahmen zum Einbruchschutz. Auf der Agenda für Reformen steht daher die Vereinfachung von Sanierungen und Modernisierungen. Um die Handlungsfähigkeit der Gemeinschaften zu beschleunigen, sollen Eigentümerversammlungen und die Pflichten des Verwaltungsbeirates flexibler gestaltet und die Kompetenzen der Verwalter erweitert werden. Regelungen zu Anfechtungs- und Nichtigkeitsklagen sollen sich gegen die Gemeinschaft richten und nicht gegen einzelne Wohnungseigentümer. Die Sondereigentumsfähigkeit soll auf Freiflächen wie Stellplätze und Terrassen erweitert werden. Es ist beabsichtigt, eine Eintragungspflicht für vereinbarungsändernde Beschlüsse im Grundbuch zu schaffen. Rechtsunsicherheiten bei der „werdenden“

Gemeinschaft sollen beseitigt werden. Vorrangiges Ziel der Reform ist es, die bisher mögliche, oft über lange Jahre herbeigeführte Blockade dringender Baumaßnahmen durch einzelne Eigentümer aufzulösen. Die Wohnungseigentümergeinschaften sollen flexibler, zeitgemäßer und effizienter handeln können. Aus dem Abschlussbericht der offenen Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes mit zahlreichen Vorschlägen soll nun ein Gesetzentwurf werden. Die bisherigen Schwachstellen im Wohnungseigentumsrecht sollen beseitigt und das Wohnungseigentumsgesetz soll praxisnäher werden. Bis Ende des Jahres 2019 soll der Entwurf vorliegen. Jetzt ist das Bundesjustizministerium am Zug, ein Gesetz zu machen, das den Wohnungseigentümern im Sinne des Klimaschutzes, der demographischen Entwicklung und des Verbraucherschutzes mehr Gestaltungsfreiheit und Rechtssicherheit gibt.