



# DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

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

Liebe Leserin,  
lieber Leser,

... die Corona-Krise wird uns leider noch länger beschäftigen.



Thomas Traub

Der für das Jahr 2021 geplante Zensus wird mit großer Wahrscheinlichkeit um ein Jahr verschoben. Stichtag soll nunmehr gem. Referententwurf der 15.05.2022 sein. Im Jahr 2020 wird es folglich neben den bereits angeforderten Bestandslisten keine weiteren Lieferungen an das Statistische Landesamt durch Immobilienverwalter mehr geben.

Leider verzögert sich auch die WEG-Reform. Einzelne Anpassungen sind noch erforderlich. Eine weitere Erhöhung der Vermögensschadenhaftpflichtversicherung auf 1 Million Euro (bisher 500.000 Euro) ist im Gespräch. Die durch den Verband „Wohnen im Eigentum“ geschürte Angst bei Eigentümern, dass mit der Reform diese „entmachtet“ werden, entbehrt jeder Grundlage.

Die vorübergehende Senkung der Mehrwertsteuer auf 16 Prozent stellt für alle Beteiligten eine organisatorische Herausforderung dar. Ein deutlicher Mehraufwand u. a. im Rechnungswesen geht damit einher.

Mehrere Bundesländer haben neue Mietpreisbremsen erlassen. Dadurch wird Vermietern die Möglichkeit genommen, Investitionen vorzunehmen, da diese sich einfach nicht mehr „rechnen lassen“, so dass sie von vielen Eigentümern erst einmal zurückgestellt werden.

Bleiben Sie gesund.

Viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst  
Ihr

**Thomas Traub**

Geschäftsführer VOW Immobilienmanagement GmbH

## Anspruch auf Lärmschutz bei Auswechslung des Teppichbodens durch Fliesen

Der Bundesgerichtshof hat am 26.06.2020 entschieden, dass ein Wohnungseigentümer von einem anderen Wohnungseigentümer, der in seiner Wohnung den Bodenbelag ausgetauscht hat (Fliesen statt Teppichboden), die Einhaltung der schallschutztechnischen Mindestanforderungen nach der DIN 4109 auch dann verlangen kann, wenn die Trittschalldämmung des Gemeinschaftseigentums mangelhaft ist und ohne diesen Mangel der Trittschall den schallschutztechnischen Mindestanforderungen entspräche.

### Sachverhalt

Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die Wohnung des Klägers befindet sich im zweiten Obergeschoss des 1962 errichteten Hauses, die Wohnung des Beklagten in dem darüber liegenden Dachgeschoss. Dieses war 1995 zu Wohnraum ausgebaut und mit Teppichboden ausgestattet worden. 2008 ließ der Beklagte den Teppichboden durch Fliesen ersetzen. Der Kläger macht geltend, seitdem komme es in seiner Wohnung zu unzumutbaren Lärmbelästigungen durch Trittschall. Ein im Jahr 2013 von der Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft in Auftrag gegebenes Gutachten ergab, dass die Trittschalldämmung der Wohnungstrenndecke mit dem Fliesenbelag nicht den schallschutztechnischen Mindestanforderungen entspricht.

Mit der Klage verlangt der Kläger von dem Beklagten, wieder Teppichboden oder einen in der Trittschalldämmung gleichwertigen Bodenbelag mit einem Trittschallverbesserungsmaß von mindestens 15 dB zu verlegen, hilfsweise durch geeignete Maßnahmen einen Normtrittschallpegel des Fußbodens von = 53 dB herzustellen.

### Bisheriger Prozessverlauf

Das Amtsgericht hat der Klage im Hauptantrag stattgegeben. Das Landgericht hat das Urteil geändert und unter Zurückweisung der weitergehenden Berufung dem Hilfsantrag stattgegeben.

### Entscheidung des Bundesgerichtshofs

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat die hiergegen gerichtete Revision des Beklagten zurückgewiesen.

Rechtlicher Maßstab für die zwischen den Wohnungseigentümern hinsichtlich des Schallschutzes bestehenden Pflichten ist § 14 Nr. 1 WEG. Danach ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, von den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen, wozu auch der Oberbodenbelag gehört, nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Ein solcher Nachteil ist dem Kläger infolge des Austauschs des Bodenbelags in der Wohnung des Beklagten entstanden.

Der im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander zu gewährende Schallschutz richtet sich nach der DIN 4109, wenn ein vorhandener Bodenbelag durch einen anderen ersetzt und dabei nicht in den unter dem Belag befindlichen Estrich und die Geschossdecke eingegriffen wird. Das gilt grundsätzlich auch dann, wenn die Trittschalldämmung des Gemeinschaftseigentums



Foto: Gavel | Pixabay

Fortsetzung auf Seite 2

## + VOW Intern ++ VOW Intern +

**Personelle Veränderungen**

Ab Juli 2020 haben wir **Lisa-Marie Cain** (21) nach bestandener Abschlussprüfung zur Immobilienkauffrau als Objektmanagerin für den Geschäftsbereich Wohnungseigentumsverwaltung übernommen.

Seit dem 01.07.2020 verstärkt uns **Marc-Oliver Dürrast** (27) ebenso als Objektmanager für den Geschäftsbereich Wohnungseigentumsverwaltung.

Wir wünschen Frau Cain und Herrn Dürrast einen guten Start und freuen uns auf eine (weitere) angenehme Zusammenarbeit.

**Künftig halbe-halbe bei der Maklergebühr**

Die Bezahlung der Maklergebühren war bisher im Bundesgebiet uneinheitlich geregelt.

Jetzt haben Bundestag und Bundesrat ein neues Gesetz beschlossen, nach dem Käuferinnen und Käufer von Wohnimmobilien zukünftig nicht mehr als die Hälfte der Maklerprovision zahlen müssen. Die Partei, die den Makler nicht beauftragt hat, muss ihren Anteil erst bezahlen, wenn der Auftraggeber seiner Zahlungspflicht nachgekommen ist. Vereinbarungen über unterschiedliche Provisionshöhen können nicht geschlossen werden. Das Gesetz wird am 23. Dezember 2020 in Kraft treten.

**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, 24103 Kiel, Stresemannplatz 4, Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de © Grabener Verlag, Kiel, 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:** Destatis, Finanzpartner.de, Dr. Klein Privatkunden AG, Accentro GmbH, IW-Köln, Bulwingsa, ifo-Institut, Bundesministerium der Justiz, Postbank, Hamburgisches WeltWirtschaftsinstitut HWWI, Immowelt.de, Schleswig-Holsteinische Notarkammer, Stiftung Warentest, Bethge & Partner, AnwaltOnline.com, Bundesfinanzhof, Verband der Privaten Bausparkassen, Bundesgerichtshof, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Haus & Grund, Leibniz-Institut für Raumbezogene Sozialforschung, Heise Gruppe, PANASONIC Solar, Pixabay.de

**Layout/Grafik/Satz:** Petra Matzen, Grabener Verlag GmbH

**Abschlussredaktion:** Astrid Grabener, Thomas Traub  
**Vorbehalt:** Alle Berichte, Informationen und Nachrichten werden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

... Fortsetzung von Seite 1

mangelhaft ist und der Trittschall ohne diesen Mangel den schallschutztechnischen Mindestanforderungen entspräche. Zwar muss der Schallschutz in erster Linie durch die im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteile gewährleistet werden, insbesondere durch die Art und den Aufbau der Geschossdecke und des Estrichs. Daraus folgt aber nur, dass das mittels der im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteile bislang erreichte Schallschutzniveau bei Eingriffen in das Gemeinschaftseigentum im Prinzip erhalten bleiben muss und jedenfalls nicht signifikant verschlechtert werden darf. Das ändert nichts daran, dass der Wohnungseigentümer nach § 14 Nr. 1 WEG gehalten ist, insbesondere bei der Änderung des Bodenbelags darauf zu achten, dass die durch die DIN 4109 vorgegebenen schallschutztechnischen Mindestanforderungen eingehalten werden.

Anders kann es sein, wenn bei einer mangelhaften Trittschalldämmung des Gemeinschaftseigentums der Wohnungseigentümer keine zumutbare Abhilfemöglichkeit hat. Solange er aber mit zumutbaren Maßnahmen an seinem Sondereigentum die Mindestanforderungen an den Trittschallschutz einhalten kann, wie etwa durch die Verlegung eines

schalldämpfenden Teppichbodens oder die Anbringung eines zusätzlichen Bodenbelags, kann der andere Wohnungseigentümer gemäß § 1004 BGB und § 15 Abs. 3 WEG i. V. m. § 14 Nr. 1 WEG von ihm die Beseitigung der Beeinträchtigungen seines Wohneigentums verlangen.

So ist es hier. Der Trittschallpegel überschreitet die maßgeblichen Grenzwerte der DIN 4109 in der Ausgabe von 1989 von 53 dB um 14 dB. Mit dem Fliesenbelag beträgt der Trittschallpegel 66 bis 67 dB. Dem Beklagten ist die Einhaltung der Mindestanforderungen an den Trittschall auch zumutbar. Er kann dies nach den Feststellungen des Berufungsgerichts durch vergleichsweise einfache Maßnahmen erreichen, nämlich durch die Verlegung eines Teppichbodens oder die Anbringung eines zusätzlichen Bodenbelags auf die bestehenden Fliesen. Welche Maßnahme er ergreift, bleibt ihm überlassen. Demgegenüber ist die Ertüchtigung des Gemeinschaftseigentums aufwändiger und mit weitaus höheren Kosten verbunden.

Urteil vom 26. Juni 2020 - V ZR 173/19  
Quelle: Pressestelle des Bundesgerichtshofs (auszugsweise)

**Wertanstieg von Immobilien in der Krise ungebrochen**

Der Wertanstieg von Immobilien übertrifft den von DAX-Aktien. Der Quadratmeterpreis von Eigentumswohnungen stieg im Mittel seit 2010 um 126 Prozent.

Der Immobilienmarkt reagiert nahezu unbeeindruckt auf die Coronakrise. Langfristig werden sich jedoch erhebliche Folgen bemerkbar machen. Darüber sind sich führende Forschungsinstitute einig. Insbesondere das Handelssegment und die Hotellerie werden die Nachwirkungen noch lange spüren. Der ifo Geschäftsklimaindex ist zwar wieder deutlich gestiegen. Weltweit sieht die Einschätzung der Lage aber anders aus. Der Internationale Währungsfonds (IWF) geht von einer schweren globalen Rezession aus, die zu einem bedeutenden Anstieg der Arbeitslosigkeit führen wird. Das Forschungsinstitut Bulwingsa meldet, der Immobilienboom der Vorjahre sei vorbei. Das Institut der deutschen Wirtschaft in Köln geht davon aus, dass der Büro- und der Einzelhandelsmarkt besonders betroffen sind, während Wohnungen in großen Städten weiterhin knapp bleiben, weshalb dieses Segment wohl glimpflich aus der Krise kommen werde. Das Hamburgische WeltWirtschaftsinstitut (HWWI) rechnet mit einer sukzessiven Erholung der deutschen Wirtschaft. Gegenüber anderen Anlagewerten, wie zum Beispiel Aktien, schneiden Immobilien im langfristigen Vergleich außerordentlich positiv ab.



## Gebäudeversicherung: Übergang beim Immobilienverkauf

Der Bundesgerichtshof (BGH, 20.03.2020, V ZR 61/19) hat entschieden, dass ein Grundstücksverkäufer nicht dazu verpflichtet ist, den Käufer über die Kündigung der Gebäudeversicherung aufzuklären. Darauf muss er nur hinweisen, wenn er dem Käufer vor Vertragsabschluss erklärt hat, dass eine Versicherung besteht. Bestehende Versicherungen gehen erst mit der Grundbucheintragung auf den Käufer über. Wurde keine vertragliche Pflicht übernommen, kann der Verkäufer die Versicherung jederzeit beenden. Für Käufer ist Vorsicht geboten: Hat der Verkäufer die Versicherung nicht pünktlich bezahlt, besteht kein Versicherungsschutz, auch wenn der Vertrag noch läuft.

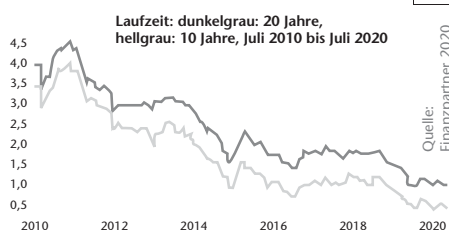
## Genehmigungspflicht für die Umwandlung in Eigentum?

Hausbesitzer, die ihre Mehrfamilienhäuser umwandeln und die Wohnungen einzeln verkaufen möchten, brauchen dafür möglicherweise bald eine Genehmigung. Entlastet wird der Wohnungsmarkt dadurch aber nicht, zeigt eine neue Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW). In deutschen Großstädten bleibt die Lage am Wohnungsmarkt angespannt. Das Bundesjustizministerium argumentiert, ärmere Bewohner könnten sich die teuren Eigentumswohnungen nicht leisten und würden aus dem Markt gedrängt. Die Genehmigungspflicht ist an strenge Auflagen gebunden und kommt damit einem Umwandlungsverbot gleich. Eine gute Alternative wäre ein Kredit der Kommunen, mit dem Mieter, deren Wohnungen umgewandelt werden sollen, diese selbst kaufen können, sagt Prof. Michael Voigtländer, Leiter des Kompetenzfelds Immobilienmärkte am IW-Institut.

## Bauzinsen nach Corona

Die Bauzinsen stiegen in der Corona-Krise nur leicht. Auch lange Zinsbindungen blieben günstig. Fachleute vermuten ein noch über viele Jahre extrem niedriges Zinsniveau. Ein nachhaltiger Anstieg der Zinsen bleibt wegen des schwachen Konsums und der sich voraussichtlich fortsetzenden Globalisierung unwahrscheinlich.

### Zinsentwicklung in zehn Jahren



## BGH-Urteil: Mieter müssen sich an Renovierungskosten beteiligen



Nach dem Gesetz ist der Vermieter für die Renovierung der Wohnung zuständig, konnte seine Pflicht bisher aber auf den Mieter abwälzen.

In den vergangenen Jahren gab es viele Urteile zu Schönheitsreparaturen. Diverse Klauseln im Mietvertrag, die dem Mieter eine Renovierungspflicht auferlegten, wurden dabei gekippt. In der Folge wurden bei Neuvermietungen fast nur noch renovierte Wohnungen angeboten. Denn: Wenn Mieter eine unrenovierte Wohnung ohne angemessenen finanziellen Ausgleich gemietet haben, kann der Vermieter ihnen nicht die Renovierung übertragen. Um genau diese Fälle ging es in zwei aktuellen Verfahren vor dem Bundesgerichtshof. Das höchste deutsche Gericht entschied: Der Vermieter ist bei wesentlicher Verschlechterung des Zustandes während des Mietverhältnisses zur Ausführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet. Mieter müssen sich aber an den Renovierungskosten regelmäßig zur Hälfte beteiligen (BGH, 08.07.2020 VIII ZR 163/18 und VIII ZR 270/18).

## Umdenken in der Stadtlogistik

In den Städten nimmt die Verkehrsdichte zu, dadurch vermindert sich die Lebensqualität und werden Konflikte um den Verkehrsraum verursacht. Die Corona-Krise verschaffte dem Onlinehandel einen weiteren Schub und verstärkte den Lieferverkehr weiter. Verkehrsexperten diskutieren schon lange darüber, wie der Lieferverkehr auf der letzten Meile den Verkehrsverhältnissen in den Städten besser angepasst werden kann.



Die aktuelle Studie „Logistik und Mobilität in der Stadt von morgen“, die am Leibniz-Institut für Raumbezogene Sozialforschung (IRS) in Erkner veröffentlicht wurde, findet neue Ansätze zur Verringerung von Lieferverkehren: die Nutzung von anbieteroffenen Mikrodepots und Paketstationen, das Teilen von Verkehrsmitteln und die Produktion von Konsumgütern direkt in der Stadt. Alle drei Komponenten wurden in einem gemeinsamen Pilotprojekt in Zusammenarbeit mit einem alternativen Wohn- und Gewerbeprojekt in Berlin Friedrichshain-Kreuzberg praktisch erprobt. Dabei zeigten sich die Beteiligten gegenüber rein technologieorientierten Ansätzen wie Drohnen oder unterirdischen Zustellwegen skeptisch. Mikrodepots und Paketstationen wurden als wirksam eingestuft, wenn sie sicher, einfach und zuverlässig zu benutzen und mit nachhaltigen Verkehrsmitteln zur Abholung erreichbar sind. Das Sharing von Fahrzeugen wurde als nachhaltig beurteilt, wenn es von den Städten gefördert wird, etwa durch die Umwidmung von öffentlichen Stellplätzen zu Carsharing-Stellplätzen. Der urbanen Produktion von Lebensmitteln und Kleinserienprodukten wurde dann eine Chance bescheinigt, wenn es der Stadtplanung gelingt, gemischte Flächennutzungen von Wohnen und Gewerbe zu realisieren.

## Berlin als Versuchslabor: Wie staatliche Regulierung den Wohnungsmarkt beeinflusst



Die geschichtsträchtige Hauptstadt boomt, ist Trendsetter und zieht viele Menschen an. Das ist Segen und Fluch zugleich, denn der starke Zuzug macht das Wohnen teuer. Das wiederum ruft die Politik auf den Plan. Zu den außergewöhnlichen Maßnahmen gehört der umstrittene Mietendeckel, für den jetzt erste Erkenntnisse vorliegen.

Im Februar dieses Jahres hat das Berliner Abgeordnetenhaus den Mietendeckel beschlossen. Die Mieten in der Hauptstadt sind für die nächsten fünf Jahre auf den Stand vom 18. Juni 2019 eingefroren. Das Internetportal ImmoScout24 hat daraufhin seine Immobilienangebote in Berlin analysiert. Danach werden seit Anfang Juli 2019 verstärkt Eigentumswohnungen zum Kauf angeboten, während das Angebot von Mietwohnungen gleichzeitig sinkt. Im Vergleich zu allen anderen deutschen Großstädten hat der Mietendeckel dazu geführt, dass die Mietpreise in Berlin weitgehend stabil blieben und in einigen Bezirken sogar leicht sanken – von durchschnittlich 12,90 Euro im Mai 2019 auf 12,66 Euro pro Quadratmeter im Juni 2020. Neubau-Mieten mit Baujahren nach 2014 sind von Mai 2019 bis Mai 2020 um 7,5 Prozent gestiegen – von durchschnittlich 16,92 Euro auf 18,19 Euro pro Quadratmeter.

Der Mietendeckel hat die Berliner Mietpreise zwar um zwei Prozent gedrückt, macht es jedoch gleichzeitig schwerer als je zuvor, eine Mietwohnung zu finden. Das Gesamtangebot an Mietwohnungen verringerte sich um 28 Prozent, das Angebot von Mietwohnungen, die vor 2014 gebaut wurden, sogar um 44 Prozent. Neubaumietwohnungen verzeichneten dagegen ein um 18 Prozent größeres Angebot. Neun von zehn angebotenen Berliner Mietwohnungen liegen immer noch über den festgelegten Höchstgrenzen.

Die Entwicklung bei Eigentumswohnungen verläuft anders: Innerhalb eines Jahres stieg das Gesamtangebot an Eigentumswohnungen um 20 Prozent, das Angebot mit Baujahren vor 2014 sogar um 37 Prozent.

## Neues Wohnungseigentumsgesetz nimmt weitere Hürde

Das geplante neue Wohnungseigentumsgesetz hat die erste Lesung im Bundestag passiert. Das Gesetz sollte ursprünglich zum 1.9.2020 in Kraft treten. Ob sich dieser Zeitplan halten lässt, ist wegen zahlreicher Änderungsvorschläge noch offen.

Die WEG-Reform ist wegen vieler Entwicklungen im Energiebereich, wegen der berechtigten Forderungen zur Barrierefreiheit und wegen neuer Kommunikationsmöglichkeiten überfällig. Das neue Gesetz bietet die Gelegenheit, das Miteinander in Eigentümergemeinschaften auf eine zukunftsfähige, solide Basis zu stellen. Vertreter der Fachverbände wünschen sich, dass der Entwurf in einigen Details präzisiert und ergänzt wird. Der Verband der Immobilienverwalter Deutschlands (VDIV) fordert, Online-Eigentümerversammlungen gesetzlich zu regeln, Umlaufbeschlüsse mit 2/3-Mehrheit zu ermöglichen, die aktuelle Ladungsfrist von zwei Wochen beizubehalten und einen Sachkundenachweis für Immobilienverwalter einzuführen. Der Eigentümerverband Wohnen im

Eigentum sieht viele neue Risiken für Eigentümer und verschobene Machtverhältnisse in Wohnungseigentümergemeinschaften zugunsten der Verwalter, Bauträger und Auftragnehmer. Die digitale Versammlung hat sich in vielen anderen gesellschaftlichen Bereichen bereits als modernes Willensbildungsorgan etabliert – zum Beispiel im Aktienrecht oder im Vereinsrecht. Die Fachspezialisten halten es für begrüßenswert, dass der Gesetzentwurf Umlaufbeschlüsse in Textform vorsieht. Damit verringere sich der Arbeitsaufwand und würden sich die Abstimmungsmöglichkeiten verbessern. Das sei im digitalen Zeitalter besonders hilfreich, um kurzfristig Entscheidungen herbeizuführen, ohne dass eine Eigentümerversammlung einberufen werden muss.

## Wie Wohnungseigentümer in Krisenzeiten Beschlüsse fassen können



Die Verwaltung von Immobilieneigentum beinhaltet Aufgaben, die sich nicht aufschieben lassen. Um die notwendigen Maßnahmen umzusetzen, müssen Wohnungseigentümer Beschlüsse fassen. Doch wie geht das unter den Bedingungen eines Versammlungsverbotes?

Maßnahmen, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung gehören, darf der Verwalter selbstständig entscheiden. Das neue „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie“ enthält temporär geltende Sonderregelungen zum Wohnungseigentumsgesetz (WEG), um die Handlungsfähigkeit von Wohnungseigentümergemeinschaften und Immobilienverwaltungen zu gewährleisten. Bei einigen nicht aufschiebbaren Sanierungen stellen sich aber Fragen. Dazu gehören die Auswahl und Beauftragung eines Architekten und der Baumaßnahmen. Auch die Finanzierung muss geklärt werden. Wenn die Instandhaltungsrücklage nicht ausreicht, ist zu entscheiden, ob eine Sonderumlage genutzt werden soll oder ob eine Finanzierung notwendig wird.

Das WEG enthält die Möglichkeit, einen Umlaufbeschluss zu fassen. Dieser muss einstimmig und in Schriftform ergehen und eignet sich somit nur für kleinere Gemeinschaften. Eine Versammlung könnte auch nur mit Vollmachten durchgeführt werden. Eigentümer müssten nicht anwesend sein. Doch dann fehlen Aussprache und Meinungsaustausch. Die Verweigerung dieses Rechts könnte überdies zur Anfechtbarkeit der Beschlüsse führen. Die viel zitierte „Online-Versammlung“ entspricht laut Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. nicht dem WEG und wäre ebenfalls anfechtbar.