



# DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

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

Liebe Leserin,  
lieber Leser,

... und wieder geht ein Jahr zu Ende, das uns allen wegen der Corona-Krise noch lange in Erinnerung bleiben wird. Die Pandemie wird uns leider auch im Jahr 2021 beschäftigen.



Axel Kaufmann

Bei den Wiederwahlen im Jahr 2020 sind wir von nahezu sämtlichen Gemeinschaften, bei denen wir uns erneut als Verwalter beworben haben, wiedergewählt worden. Der für das Jahr 2021 geplante Zensus wird auf das Jahr 2022 verschoben.

Am 09.+10.11.2020 fand das für die Aufrechterhalten unserer Zertifizierung alle drei Jahre erforderliche Rezertifizierungs-audit für sämtliche zur Unternehmensgruppe gehörenden Gesellschaften statt. Der TÜV Nord Cert bestätigte im Rahmen der Audit-berichte, 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 trotz der schwierigen Zeiten 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.

Bleiben Sie gesund.

Viel Spaß beim Lesen!

H e r z l i c h s t  
Ihr

**Axel Kaufman** **Thomas Traub**

Geschäftsführer VOW Immobilienmanagement GmbH

## Neues Wohnungseigentumsgesetz ab dem 01.12.2020 (WEMoG)

Die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen, die umweltpolitischen Herausforderungen und die technischen Möglichkeiten haben sich seit Schaffung des WEG verändert: Aufgrund des demografischen Wandels steigt das Bedürfnis, Wohnungen barriere-reduzierend aus- und umzubauen. Für die Erreichung der Klimaziele ist die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden unerlässlich. Neben den Maßnahmen zur Barriere-reduzierung und zur energetischen Sanierung verlangt auch die Errichtung von Lademöglichkeiten zur Förderung der Elektromobilität Eingriffe in die Bausubstanz.

Da das alte WEG dem in vielen Fällen nicht gerecht wurde, war eine tiefgreifende Überarbeitung notwendig. Das seit langem geplante und in der Zusammensetzung immer wieder überarbeitete Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) tritt nunmehr ab dem 01.12.2020 in Kraft.

Die wesentlichen Änderungen gegenüber dem alten WEG sind nachstehend aufgeführt.

### Sondereigentumsfähigkeit von Stellplätzen und Außenflächen

Im Gegensatz zum alten WEG gelten Stellplätze als Räume, sind damit sonder-eigentumsfähig und können ein eigenes Teileigentumsgrundbuch und einen Mit-eigentumsanteil haben.

### Eintragung der Verwalterzustimmung und Haftung bei Geldschulden

Die Haftung von Sonderrechtsnachfolgern für Geldschulden (z. B. Hausgeld aus dem Wirtschaftsplan und Abrechnungsspitze) ist in das Grundbuch einzutragen, sofern in der Teilungserklärung dies geregelt ist. Eine Übergangsfrist bis zum 31.12.2025 gilt. Ein hoher Arbeitsaufwand für den Verwalter.

### Eintragung von Beschlüssen in das Grundbuch

Enthält die Gemeinschaftsordnung eine rechtsgeschäftliche Öffnungsklausel, müssen Beschlüsse, auch Altbeschlüsse, auf dieser Grundlage ins Grundbuch eingetragen werden (bis 31.12.2025). Ein enormer Aufwand für den Verwalter.

### Entstehung einer Wohnungseigentümergeinschaft

Die sogenannte „werdende Wohnungseigentümergeinschaft“ wird es nicht

mehr geben. Die WEG entsteht mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher.

### Vertretung des Verwalters im Außenverhältnis

Der Verwalter vertritt die WEG im Außenverhältnis unbeschränkt. Diese Vertretungsmacht kann im Außenverhältnis nicht eingeschränkt werden. Ausnahme bei Grundstückkaufverträgen oder Darlehensaufnahmen (Beschluss erforderlich). Einseitige Rechtsgeschäfte (z. B. Kündigungen) können von einem Dritten nicht mehr zurückgewiesen werden.

### Anspruch auf bauliche Veränderung im Sondereigentum

Für solche Maßnahmen im/am Sonder-eigentum benötigt der Wohnungseigentümer keine Gestattung bzw. Einverständnis mehr.

### Pflichten Dritter

Hier wurde ein Anspruch der Wohnungseigentümergeinschaft oder einzelner Eigentümer gegen Drittnutzer (z. B. Mieter) auf Duldung von Erhaltungsmaßnahmen und/oder baulicher Maßnahmen geschaffen.

### Kostenverteilung

Eine Änderung von sämtlichen Kosten

Fortsetzung auf Seite 2

## + VOW Intern ++ VOW Intern +

## Personelle Veränderungen

Ab November 2020 haben wir **Andrea Hödt (52)** als Assistentin für einen Objektmanager im Geschäftsbereich Wohnungseigentumsverwaltung eingestellt. Sie tritt die Nachfolge an für die ab dem 01.01.2021 in den Ruhestand wechselnde **Angelika Urban (64)**, der wir an dieser Stelle für ihre langjährige Mitarbeit unseren Dank aussprechen und gleichzeitig für den neuen Lebensabschnitt alles Gute wünschen.

Wir wünschen der neuen Mitarbeiterin einen guten Start und freuen uns auf eine angenehme Zusammenarbeit.

## Umbauten im Homeoffice steuerlich geltend machen

Foto: Lukas Cehrer, Pixabay



Wie sich Aufwendungen für die Einrichtung eines Homeoffice steuerlich auswirken, hat der Bundesfinanzhof in einem aktuellen Urteil klargestellt. Vermietet ein Arbeitnehmer eine Einliegerwohnung als Homeoffice seinem Arbeitgeber für dessen unternehmerischen Zwecke, kann er die ihm für Renovierungsaufwendungen in Rechnung gestellte Umsatzsteuer als Vorsteuer steuermindernd geltend machen. Dies gilt nicht nur für die Aufwendungen zur Renovierung des beruflich genutzten Büros, sondern auch für Aufwendungen eines Sanitärzimmers. Ausgeschlossen vom Abzug sind dagegen Aufwendungen für ein luxuriöses Bad mit Dusche und Badewanne (BFH, 07.05.2020, V R 1/18).

**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:** HWWI, DIW Berlin, Europace Hauspreis-Index, GEWOS, VDIV, Deutscher Mieterbund, KfW Bankengruppe, Dr. Klein, Destatis, Zukunft Altbau, KEA Klimaschutz- und Energieagentur, Bundesministerium Wirtschaft, ZSW, gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung, Bundesministerium Justiz und Verbraucherschutz, Bundesministerium des Innern, DEGI, Gesellschaft für Immobilienverrentung, Bethge & Partner, Handelsblatt, Institut für Demoskopie Allensbach, Öko-Institut, Immowelt-Group.de, Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., Pixabay.de

**Druck/Layout/Grafik/Satz/Korrektur:** hansadruk und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel; Astrid Grabener, Leo Kont, Petra Matzen; Gunna Westphal

**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

arten ist mit einfacher Mehrheit möglich, mit Ausnahme baulicher Veränderungen.

### Entziehung des Wohnungseigentums

Die hier wichtige Änderung bezieht sich auf die erforderliche Mehrheit. Anstelle mehr als die Hälfte aller Wohnungseigentümer reicht jetzt die Hälfte der anwesenden stimmberechtigten Wohnungseigentümer.

### Bauliche Veränderung

Zukünftig wird nur noch zwischen Instandhaltung und Instandsetzung (Erhaltungsmaßnahmen) und baulicher Veränderung unterschieden.

Es gibt keine modernisierende Instandsetzung und auch keine Modernisierung mehr.

Bauliche Veränderungen können grundsätzlich mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.

### Nutzen und Lasten bei baulichen Veränderungen

§ 21 Abs. 1 regelt, dass der einzelne Wohnungseigentümer die Kosten der durch ihn oder auf sein Verlangen hin durchgeführten baulichen Maßnahmen selber trägt.

Nach § 21 Abs. 2 tragen alle Wohnungseigentümer gemeinschaftlich die Kosten, wenn mehr als 2/3 der abgegebenen Stimmen und die Hälfte der Miteigentumsanteile erreicht sind oder die Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.

Nach § 21 Abs. 3 tragen die Kosten anderer als in den Absätzen 1+2 genannten baulichen Maßnahmen nur die Wohnungseigentümer, die sie beschlossen haben.

### Digitale Eigentümerversammlung

Wohnungseigentümer können beschließen, dass Eigentümer auch online an der Eigentümerversammlung teilnehmen können. Ausschließliche Online-Versammlungen sind aber nach wie vor nicht möglich.

### Umlaufbeschluss

Dieser kann in Textform (z. B. via E-Mail) herbeigeführt werden. Auch können die Wohnungseigentümer beschließen, dass für einen bestimmten Beschlussgegenstand in einem nachfolgenden Umlaufverfahren die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.

### Einladungsfrist zur Eigentümerversammlung

Die Einladung erfolgt in Textform (also z. B. via E-Mail). Die Einladungsfrist beträgt nunmehr drei Wochen.

### Beschlussfähigkeit

Gut ist, dass die Eigentümerversammlung zukünftig immer beschlussfähig ist – unabhängig von der Anzahl der vertretenen Miteigentumsanteile.

### Beschlussfassung und Vollmacht

Für die Beschlussfassung genügt stets die einfache Mehrheit. Erhöhte Quoren sind gesetzlich nicht mehr vorgesehen.

Vollmachten sind endlich auch in Textform (z. B. Kopie, E-Mail, Telefax) ausreichend.

### Verwalterbestellung

Der Verwalter kann jederzeit abberufen werden, der Verwaltervertrag endet spätestens sechs Monate nach der Abberufung.

### Zertifizierter Verwalter

Künftig können Eigentümer verlangen, dass nur ein zertifizierter Verwalter bestellt wird.

### Wirtschaftsplan, Abrechnung, Vermögensübersicht

Die Beschlüsse beziehen sich zukünftig nur noch auf die Zahlungspflichten. Eine Anfechtung des Wirtschaftsplanes oder der Abrechnung wird i. d. R. nicht mehr erfolgreich sein.

Zusätzlich muss ein Vermögensbericht (ähnlich einem Vermögensstatus) gefertigt und zur Verfügung gestellt werden. Darin sind u. a. alle Verbindlichkeiten (vor allem Darlehen) aufzuführen.

### Verwaltungsbeirat

Die WEG kann durch Mehrheitsbeschluss die Anzahl der Verwaltungsbeiräte selber festlegen.

### Abschaffung Beschlusskompetenz für besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums

Wenn bestimmte Kosten (Nichtteilnahme Lastschriftzug, Verwalterzustimmung usw.) auf den Verursacher umgelegt werden sollen, geschieht dies jetzt über die Beschlusskompetenz zur Änderung der Kostenverteilung.

Umzugskostenpauschale oder andere sanktionierende Beschlüsse, ohne dass konkrete Kosten entstehen, dürfen nicht mehr angewandt werden.

Viele Änderungen. Manche sind ziel führend, mit anderen werden sich wieder Gerichte befassen müssen. Es bleibt abzuwarten, wie sich in der Praxis die Anwendung und die Akzeptanz ergeben.

Quelle: BVUJ-Verwalterinformation 14/2020 (auszugsweise)

## Baukindergeld verlängert

Der ursprünglich bis zum 31. Dezember 2020 befristete Förderzeitraum für die Gewährung des Baukindergeldes wird bis zum 31. März 2021 verlängert. Mit dem Baukindergeld fördert der Staat den Bau oder Kauf von selbst genutztem Wohneigentum für Familien mit Kindern in Deutschland. Familien können zehn Jahre lang jährlich 1.200 Euro Baukindergeld je Kind erhalten. Die Anträge müssen innerhalb von sechs Monaten nach Einzug in die geförderte Immobilie gestellt werden.

## BGH-Urteil: Instandhaltungskosten sind Vermietersache

Vermieter können nach bestimmten Modernisierungsmaßnahmen die jährliche Miete um elf Prozent beziehungsweise seit 2019 um acht Prozent der aufgewendeten Kosten erhöhen. Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören aber nicht dazu. In dem konkreten Fall hatte der Vermieter verschiedene Baumaßnahmen durchführen lassen. Rund 60 Jahre alte Wohnungstüren, eine Briefkastenanlage und alte Fenster im Treppenhaus, die noch intakt waren, wurden gegen neue Bauteile ersetzt. Anschließend verlangte der Vermieter eine Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 Abs. 1 BGB und setzte die vollen Kosten für die ausgewechselten Teile an, ohne Abzug anteilig ersparter Instandhaltungskosten. Dieses Vorgehen entsprach der bisher weit verbreiteten Auffassung, dass Kosten für Erhaltungsmaßnahmen an alten Bauteilen, deren Lebensdauer weitgehend abgelaufen ist, nicht um einen Instandhaltungsanteil zu



Foto: Monica Volpin, Pixabay

kürzen sind.

Das sieht der Bundesgerichtshof (BGH, 17.6.2020, VIII ZR 81/19) anders. Die Modernisierungsvorschriften sollen dem Vermieter nicht die Umlage von Instandhaltungskosten auf den Mieter ermöglichen, sondern der Verbesserung der Mietsache dienen. Bislang musste der Mieter alle Kosten der Modernisierung tragen, solange die ersetzten Bauteile nicht defekt waren. Denn ein Instandhaltungsanteil wurde regelmäßig nicht abgezogen, solange die ersetzten Bauteile noch funktionsfähig waren.

## Balkon: Preisfaktor bei Eigentumswohnungen



Foto: Thomas B., Pixabay

Ein Balkon erhöht den Wohnkomfort und die Lebensqualität deutlich, hat aber bei Bestandsimmobilien auch seinen Preis.

Verfügt eine Stadtwohnung über einen Balkon, erzielt sie einen höheren Verkaufspreis als ein vergleichbares Objekt ohne Balkon. Eine Analyse zeigt jedoch, dass das in hochpreisigen Immobilienmärkten nicht zutrifft. Je höher die Immobilienpreise, desto geringer ist der Einfluss eines Balkons auf den Kaufpreis. Am geringsten ist der Einfluss in München mit plus 60 Euro pro Quadratmeter und in Stuttgart mit plus 30 Euro. In Berlin, Essen und Nürnberg ist das anders. Dort müssen Käufer mit einem Aufschlag von bis 200 Euro pro Quadratmeter rechnen. Neu gebaute Wohnungen verfügen heutzutage fast immer über einen Balkon. Im Bestand ist er jedoch nicht selbstverständlich – vor allem Gebäude der 50er- und 60er-Jahre wurden häufig ohne Balkone gebaut. Sofern diese nicht im Rahmen von Sanierungen nachgerüstet wurden, wirkt sich das in vielen Städten auf den Preis aus.

## Sommerhitze: Vorbeugen, bevor der nächste Sommer mit hohen Temperaturen kommt

Die Verbraucherzentrale gibt fünf einfache Tipps gegen die Hitze im Haus: • Fenster und Türen tagsüber schließen. Mit Gardinen oder Rollos die Sonneneinstrahlung vermindern. • Erst lüften, wenn die Temperatur draußen niedriger ist als drinnen, also meistens abends oder am frühen Morgen. • Am besten nachts lüften. Gegen Insekten und Mücken hilft ein Fliegengitter als Insektenschutz. • Die Fenster weit öffnen und für Durchzug sorgen. • So lange wie möglich lüften, am besten so lange, wie die Außentemperatur niedriger ist als die Innentemperatur.

Moderne Wohngebäude verfügen nicht selbstverständlich über eine Klimaanlage. Mit fortschreitender Klimaveränderung werden sich voraussichtlich neue Standards ergeben. Bis dahin können Immobilieneigentümer und Mieter ihre Wohnung mit Anlagen nachrüsten, die für sich allein stehen und nicht mit der Heizungsanlage verbunden sind. Der Import von Klimageräten, die in Gebäuden montiert oder als Standgeräte verwendet werden können, stieg in den vergangenen zehn Jahren um 72 Prozent.

Grundsätzlich werden bei Klimaanlage zwei verschiedene Modelle unterschieden: Monoblocke sind Klimaanlage, die in der Wohnung mobil aufgestellt werden. Sie brauchen lediglich eine Steckdose. Splitgeräte bestehen hingegen aus einem Innengerät, das im Zimmer aufgebaut wird, und einem Kompressor, der an der Außenwand montiert wird. Weiterhin gibt es Klimaanlage, deren Einbau schon bei der Planung eines Hauses berücksichtigt wird. Das sind fest verbaute oder in das Heizsystem integrierte Anlagen.

## Alte Stromzähler werden ersetzt

Nach und nach sollen die alten Stromzähler durch Smart Meter ersetzt werden. Mit dem Umbau des Energiesystems hin zu mehr erneuerbaren Energien steigen die Anforderungen an einen sicheren Netzbetrieb. Stromverbraucher, Erzeuger, Betreiber der Stromnetze und Energielieferanten werden über ein intelligentes Netz miteinander verknüpft. Das Ziel: bessere Auslastung des Stromnetzes, Senkung der Energiekosten und Steigerung des Komforts. Der Einbau der digitalen Messgeräte ist Aufgabe des örtlichen Netzbetreibers.

## Grundstückseigentümer haften für Sturmschäden

Den Hitzetagen im Sommer folgen im Herbst und Winter oft heftige Stürme. Einige Regionen in Deutschland sind stärker betroffen als andere. Für alle gilt: Eigentümer müssen zum Zwecke der Abwehr von Gefahren für andere die erforderliche Sorgfalt walten lassen. Befindet sich das Gebäude in einer für extreme Wetterverhältnisse bekannten Region, ist eine zumindest jährliche Kontrolle der Gebäudeteile und Dächer auf hinreichende Sturmfestigkeit notwendig. Das hat das Landgericht (LG Aurich, 19.01.2018, Az: 3 O 1102/16, 458) in einem Schadensfall auf einer Nordseeinsel bestätigt.

## Finanzierung: Höhere Darlehen, niedrigere Monatsrate

Die durchschnittliche Darlehenshöhe bei Immobilienfinanzierungen beträgt aktuell rund 291.000 Euro. Während der Hochphase der Corona-Pandemie im April und Mai 2020 war diese Summe leicht zurückgegangen, doch nun setzt sich der Wachstumstrend der Vorkrisenzeit fort.

Auch die Finanzierungsbedingungen sind wieder auf dem Niveau des Jahresanfangs. Für Immobilienkäufer sind das beste Aussichten. Die Standardrate für ein Darlehen über 150.000 Euro mit zwei Prozent Tilgung, 80 Prozent Beleihungsauslauf und zehn Jahren Zinsbindung ist gesunken. Sie liegt mit 386 Euro unter der Standardrate der Vormonate.

Die Bank legt bei der Finanzierung des Kaufpreises den fremdfinanzierten Anteil am Beleihungswert fest. Der Beleihungswert ist nicht identisch mit dem Kaufpreis, sondern gibt den Wert an, mit dem die Bank das Objekt berechnet. Der Beleihungswert ist grundsätzlich niedriger als der Kaufpreis oder die Baukosten. Er enthält einen Sicherheitsabschlag und gibt an, wie viel Eigenkapital der Darlehensnehmer aufbringen muss. Der Beleihungswert ist zuletzt noch einmal gestiegen. Die Banken gehen demnach weiterhin von einer nachhaltigen Wertentwicklung von Immobilien aus.



Foto: Harry Strauss, Pixabay

## Investition in Immobilien attraktiv wie nie zuvor



Die Immobilienpreise und Umsätze steigen trotz Corona weiter. Die Gefahr einer Überhitzung des Marktes oder einer Blasenbildung ist aber gering.

Der Immobilienmarkt entwickelt sich – anders als die meisten anderen Branchen in der Coronakrise – prächtig. Preise und Umsätze steigen weiter ungebrochen. Das Hamburgische WeltWirtschaftsinstitut bewertet die Wohnungspreise in 158 von 401 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten als vergleichsweise moderat, in den Großstädten aber als überdurchschnittlich hoch. Den Experten zufolge ist nicht zu erwarten, dass es in den kommenden Monaten zu großen Verschiebungen im Verhältnis der Preise und Mieten zueinander kommen werde. Laut Bericht des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung in Berlin zeigen sich die Immobilien- und Wohnungsmärkte in Deutschland weitgehend unbeeindruckt von der Coronakrise. Die Dynamik habe sich allerdings etwas verlangsamt, zumindest bei den Mieten. Auch die neuesten Zahlen des Europace Hauspreis-Indexes belegen diese Aussagen: Die Preise steigen ungebremst weiter. Den geringsten Preisanstieg weisen Bestandshäuser auf. Das Forschungsinstitut GEWOS erwartet nach der Delle im Frühjahr im laufenden Jahr einen leichten Rückgang der Verkaufsfälle.

## Neue Funktionen für die deutschen Innenstädte

Quer durch alle Institutionen verbreiten sich Sorgen um die Innenstädte. Drastische Umsatzrückgänge, Geschäftsschließungen und die Kundenabwanderung zum Onlinehandel verändern das Gesicht der Einkaufsstraßen. Corona hat den stationären Handel in eine Krise gestürzt. Vielen Zentren drohen Leerstand und Funktionsverlust. Die Bundesstiftung Baukultur, der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV), der Handelsverband Deutschland (HDE) und urbanicom rufen angesichts dieser Entwicklung dazu auf, dem Niedergang kreativ zu begegnen. Auch vor der Pandemie zeichnete sich bereits ein dringender Umbaubedarf ab. Jetzt sind neue Konzepte gefragt, die andere Schwerpunkte setzen. Eine Belebung kann durch eine bessere Durchmischung erreicht werden, wenn Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Einkaufen nebeneinander möglich sind.

## Untervermietung kann erlaubt sein

Die eigene Mietwohnung anderen Menschen vorübergehend zu überlassen kann erlaubt sein, beispielsweise während eines Semesters im Ausland, in den Ferien oder weil die Wohnung zu groß geworden ist. Aber der Vermieter muss nicht jede Untervermietung akzeptieren. So kann beispielsweise die durchgehende Untervermietung einer Wohnung an häufig wechselnde Touristen eine Zweckentfremdung darstellen. Diese berechtigt den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung ohne vorherige Abmahnung (AG München, 27.05.2020, 473 C 20883/19). Eine Untervermietung liegt vor, wenn der Mieter Geld für die Überlassung von Wohnraum bekommt. Der Mieter muss immer die Genehmigung des Vermieters einholen (§§ 540, 553 BGB). Eine generelle Erlaubnis zur Untervermietung reicht für die Vermietung an Touristen nicht aus.