

## editorial



Liebe Leserin und lieber Leser des *Beirat Direkt*,

Sie halten eine Fachinformation in den Händen, die dem Anspruch gerecht werden soll, Neues und Spannendes in Sachen Modernisierung

bei Wohnungseigentümergeinschaften auf leichte Art zu erfahren. Das Ganze werbefrei und hoffentlich ohne Selbstverliebtheit.

Unsere Themen sind immer wieder begleitet von Erfahrungen verschiedener Beiräte, die eine Modernisierung „durchgemacht“ haben oder aber auf dem Weg in eine Modernisierung sind. Fachthemen werden wir mit Interviews auf Expertenebene diskutieren. Dabei lassen wir es uns nicht nehmen, das eine oder andere kritisch zu hinterfragen.

Unsere Workshops werden wir inhaltlich abbilden und auch auf den einen oder anderen spannenden Workshop hinweisen.

Unsere Fachbeiträge werden begleitet von redaktionellen Inhalten aus dem Verlagshaus.

Legen Sie den *Beirat direkt* in einem Ordner ab und Sie haben ein kleines Nachschlagewerk zur Hand, wenn Sie sich auf Ihre nächste Eigentümerversammlung vorbereiten. Sollten Sie Anregungen oder auch Themen haben, die Sie gerne im *Beirat direkt* lesen möchten, dann schreiben Sie uns doch einfach eine kurze Mail.

Um letztlich unserem Anspruch gerecht zu werden, liegt unser Focus nicht nur darin, Wissenswertes zu vermitteln, sondern wir wollen vor allem ... **Gewissheit schaffen!**

Ein kurzweiliges Lesen wünscht Ihnen

*Ihr Michael Eschenbrenner*

## AGEB im Dialog mit der Fernwärme Ulm

Ulm – Gebäudekomplexe können wesentlich günstiger saniert werden, wenn dies in Zusammenarbeit mit der Fernwärme Ulm (FUG) geschieht. Das belegte Michael Eschenbrenner, Vorstand der Arbeitsgruppe Energie und Betriebswirtschaft (AGEB-AG) mit Sitz in Pfullendorf, mit Fug und Recht – und das im wörtlichen wie wortspielerischen Sinn: Ein Projekt in Ulm, von der AGEB-AG mit 2,4 Millionen Euro energetisch saniert, wurde durch den Anschluss ans Fernwärmenetz mit 400.000 Euro Zuschuss gefördert.



Die Referenten des „Tag der Wohnungswirtschaft“ bei der Fernwärme Ulm, von links: Michael Ense, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Professor Florian Jacoby von der Universität Bielefeld, Kommunikationsexpertin Brigitte Schübl, Karl Zepf, Vertriebsleiter der Fernwärme Ulm, sowie Michael Eschenbrenner, Vorstand der AGEB-AG und Experte für Wirtschaftlichkeitsberechnung.

Der Einladung zum Tag der Wohnungswirtschaft in Ulm von FUG und AGEB-AG waren achtzig Hausverwalter aus einem Umkreis von fünfzig Kilometern gefolgt.

Ihnen zeigten juristische Experten und fachlich versierte Modernisierer anhand realer Beispiele und Berechnungen, wie eine Sanierung mit relativ wenig finanziellem Aufwand seitens der Eigentümer und Zuschüssen funktionieren kann. So koste eine ganzheitliche Modernisierung je Wohneinheit kaum über 50 Euro monatlich, so Eschenbrenner. Was bedeutet das: Dass die Wohnungseigentümer 50 Euro monatlich mehr Kosten haben? Hier bedarf es einer Erläuterung. Zwei Hausverwalter, die gemeinsam mit den Eigentümern die Sanierung bereits abgeschlossen haben oder mittendrin stecken, berichteten konstruktiv-kritisch von ihren überwiegend positiven Erfahrungen.

Das Thema Energieeinsparung in Verbindung mit Umwelt- und Spargedanken ist ein Dauerbrenner, wird gefordert und gefördert. Und doch stehe man immer noch am Anfang in Sachen Modernisierung und Verbandsfinanzierung,

... Fortsetzung nächste Seite

so **Professor Dr. Florian Jacoby** von der Fakultät für Rechtswissenschaft an der Universität Bielefeld. Er entkräftete die Problematik von Uneinigkeit: „Modernisierungsmaßnahmen können mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.“ Die Frage der Wirtschaftlichkeit dürfe man nicht auf die Amortisationszeit reduzieren. Für einen 81-jährigen beispielsweise reche sich die Sanierung unter Umständen nicht mehr. Ausschlaggebend sei das grundsätzlich wirtschaftlich Vernünftige angesichts schärfer werdender gesetzlicher Vorgaben.

Für große Wohneinheiten erhofft er sich Rückenwind durch eine WEG-Reform, eine Erweiterung der Beschlusskompetenz der Miteigentümer, damit energetische Projekte an Fahrt gewinnen. Richtige Signale sieht er in der finanziellen Förderung durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), die auch das Sonderhonorar für die Hausverwalter ausgleicht. Denn ein Anreiz für Hausverwalter, die energetische Sanierung engagiert zu begleiten, sei auch eine angemessene Vergütung für die Mehrarbeit.

Entscheiden sich Wohnungseigentümer für die Umstellung von Öl auf ökologisch punktende, versorgungssichere, kostengünstige und nahezu wartungsfreie Fernwärme, können sie Zuschüsse von FUG und KfW sowie günstige Kredite erhalten. Ein Einsatz regenerativer Energien nach dem Erneuerbare-Wärme-Gesetz Baden-Württemberg – EWärmeG 2015 sei nicht mehr erforderlich, informierte FUG-Vertriebsleiter **Karl Zepf**.

Kosten- und Rechtssicherheit sind ein wichtiger Faktor. **Michael Ense**, Friedrichshafen, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, empfahl Bauherren und Wohnungsverwaltern eine rechtliche Begleitung des Bauvorhabens von Beginn an. Damit könne man eine eventuelle gerichtliche Auseinandersetzung von vornherein vermeiden, die teurer wäre als eine baubegleitende Rechtsberatung. Durch Kenntnis der Baubeschreibung können zudem Auftraggeber-Risiken auf den Unternehmer übertragen werden.

Wie man Eigentümer und Hausverwalter von einer Modernisierung überzeugen kann, zeigte **Brigitte Schübl** auf. „Man kann sie üben“, sagte die Fachwirtin für Marketing und verwies auf vertrauensbildende Maßnahmen als Schlüssel zum Erfolg. Dazu gehören die Zusammenarbeit mit regionalen Handwerkern und Unternehmen, Gutscheine für kostenfreie Gebäudeanalysen, ein engagierter Beirat, die Vermittlung soliden Wissens, die Schaffung sichtbaren Mehrwerts mit beispielsweise einer Vergrößerung oder Errichtung von Balkonen, sowie eine Wirtschaftlichkeitsberechnung, um Wohnungseigentümern eventuelle Ängste zu nehmen.

Aus Theorie wurde Praxis: **Michael Eschenbrenner** zeigte die Schritte von Information bis zum sanierten Objekt, Modernisierungsoptionen und anhand eines Berechnungsmodells, wie günstig eine energetische Sanierung durch einen Fernwärmeanschluss sein kann. Nach dem Wechsel von der Ölheizung zur FUG war der Zuschuss zweieinhalb Mal höher: Statt 90.000 gab es 240.000 Euro – und das bei identischen Kosten für die Heizungsanlage.

Nach Irrwegen war Wohnungsverwalter **Thomas Proll**, Betreuer des Ulmer Projekts, auf die AGEB-AG gestoßen, der die Berechnungen bestätigte: „Der Finanzierungsprozess der AGEB-AG war ein absoluter Knaller.“ Einige Informationstreffen und drei Eigentümerversammlungen führten zum Sanierungsbeschluss mit Vorwegnahme ohnehin bald fälliger weiterreichender Sanierungen, da es hier Extra-Zuschüsse gab. Selbst Energieberater, hatte Proll Pläne, Arbeit und Vorgehensweise zunächst mit Skepsis beäugt, könne sie jedoch nun mit gutem Gewissen empfehlen. In der Diskussionsrunde wurden Bedenken bezüglich Themen wie die Haftung der Hausverwalter entkräftet.

## Gute Zahlen im Wohnungsbau

Im Jahr 2016 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 375.400 Wohnungen genehmigt, das waren 21,6 Prozent mehr als im Jahr 2015. Dennoch bemängelt das Institut der deutschen Wirtschaft Köln, dass immer noch zu wenig und falsch gebaut wird: In 15 untersuchten Städten wurde zwischen 2011 und 2015 nur rund die Hälfte der benötigten Wohnungen errichtet – in Berlin, Stuttgart und München waren es sogar nur 40 Prozent.

## Bauen: E-Mail reicht für die Mängelrüge

Eine Mängelrüge verlängert die Verjährungsfrist von Ansprüchen, die ein Bauherr gegenüber dem ausführenden Unternehmen hat. Für die Übermittlung der Rüge muss bei einem VOB/B-Bauvertrag die Schriftform eingehalten werden, damit sie rechtswirksam ist. Das Oberlandesgericht Köln hat jetzt entschieden (22.06.2016, 16 U 145/15), dass eine Rüge per E-Mail grundsätzlich zulässig ist. Dabei sei auch zu berücksichtigen, dass die Kommunikation per E-Mail in der Baupraxis üblich ist. Frühere, anders lautende Urteile hatten eine elektronische Signatur in der E-Mail gefordert. Auf der sicheren Seite sind Bauherren nach wie vor mit einer Mängelrüge per Einschreiben.

## Neues Bauvertragsrecht ab 2018

Die Reform des Bauvertragsrechts und der Mängelhaftung tritt am 1. Januar 2018 in Kraft. Die neuen Regelungen gelten für alle Verträge, die von diesem Zeitpunkt an geschlossen werden. Die Änderungen betreffen unter anderem die Einbaukosten von fehlerhaft geliefertem Material, Vertragsänderungen und daraus resultierende Mehr- oder Mindervergütung, Abschlagszahlungen, die Bauabnahme, die Einführung von Baukammern zur Beschleunigung von Verfahren an den Gerichten und neue Bestimmungen für Verbraucherbauverträge.

## Falsches Baujahr im Notarvertrag berechtigt zum Rücktritt



Foto: © Th. Kohler | flickr

Wer ein Haus verkauft, sollte seine tatsächliche Beschaffenheit sorgfältig prüfen und keine Angaben im Kaufvertrag machen, über die er sich nicht sicher ist. In einem Fall vor dem Oberlandesgericht Hamm ging es um ein Haus, das zwei Jahre älter war, als der Käufer angegeben hatte. Im notariellen Kaufvertrag stand: „Es handelt sich um ein Gebäude aus dem Jahr 1997.“ Das Haus war aber 1995 gebaut worden. Das Gericht sah darin eine Beschaffenheitsvereinbarung und bewertete die falsche Angabe als arglistige Täuschung, die sogar bei einer so geringfügigen Abweichung einen Rücktritt vom Vertrag rechtfertigt (OLG Hamm, 02.03.2017, 22 U 82/16).

**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel  
E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2017  
**Redaktion:** Henning J. Grabener v.l.S.d.P., Tirza Renebarg  
**Herausgeber:** Arbeitsgruppe – Energie & Betriebswirtschaft Holding AG, verantwortlich: Michael Eschenbrenner MBA / Christiane Keutner,  
**Redaktionskontakt:** Beirat-Direkt: Redaktion@Beirat-Direkt.de  
**Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen:** ZIA, BBSR, finanzpartner.de, Dr. Klein & Co. AG, bethge immobilienanwälte, Stiftung Warentest, Fraunhofer IAP, Verband bayerischer Wohnungsunternehmen, Interhyp Gruppe, Immowelt, BHW Pressedienst, Destatis, Deutscher Ferienhausverband, Bundesrat, Zentralverband Zoologischer Fachbetriebe, Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Bundesumweltministerium, Umweltbundesamt, Institut für ökologische Wirtschaftsforschung GmbH  
**Layout/Grafik/Satz/Korrektur:** Astrid Grabener, Leo Kont, Petra Matzen  
**Vorbehalt:** Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

## Lärmprotokoll nicht notwendig

Ein Mieter, der sich über Lärm im Haus beschwert, muss nicht unbedingt ein Protokoll über Beginn und Dauer der Belästigung führen. Dennoch sollte er darlegen können, um welche Art von Beeinträchtigungen es sich handelt. Das hat der Bundesgerichtshof in einem aktuellen Urteil bestätigt (BGH, 21.02.2017, VIII ZR 1/16). Als Laie könne ein Mieter nicht wissen, ob der als unzumutbar empfundene Lärm der anderen Bewohner des Hauses auf deren Verhalten oder auf mangelndem Schallschutz beruht. Bei entsprechendem Antrag muss das Gericht ein Sachverständigengutachten einholen. Das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung oder einen bestimmten Minderungsbetrag muss der Mieter auch nicht vortragen.

## Chronisch angespannte Wohnsituation in Unistädten

Zu jedem Semesterbeginn geht der Run auf kleine Wohnungen wieder los. Gefragt sind neben WG-Zimmern vor allem Einzimmerwohnungen. Dafür müssen Studenten in vielen Städten tief in die Tasche greifen, zeigt ein Mietpreisscheck in 65 deutschen Hochschulstädten. Am teuersten sind weiterhin Wohnungen mit bis zu 40 Quadratmetern in München: Dort kostet der Quadratmeter 19,70 Euro. Auf Platz 2 folgt Ingolstadt mit 15,20 Euro, auf Platz 3 Frankfurt mit 14,10 Euro. Investoren haben die Angebotslücke erkannt: In immer mehr Studentenstädten werden zunehmend Studentenapartments gebaut.

## Mieter dürfen das Bad nicht eigenmächtig umbauen



Die Wohnung soll ein Ort zum Wohlfühlen sein. Viele Mieter wollen deshalb Umbauten vornehmen, die ihren individuellen Bedürfnissen und ihrem eigenen Geschmack entsprechen – zum Beispiel ein Einbauschränk im Flur, neue Fliesen im Bad oder Parkett im Wohnzimmer. Doch Vorsicht ist geboten. Mieter dürfen zwar Innentüren und Wände knallig bunt streichen (BGH, Az. VIII ZR 50/09), müssen diese aber beim Auszug wieder mit einer neutralen Farbe überstreichen (BGH, Az. VIII ZR 416/12). Bei Umbauplänen sollte in jedem Fall der Vermieter gefragt werden. Dieser kann grundsätzlich beim Auszug den Rückbau fordern. Eingriffe in die Bausubstanz, wie der Einbau eines neuen Fensters oder Bades, sind von der Genehmigung des Vermieters abhängig.

## Warum Deutsche umziehen wollen

Ein Umzug verursacht allerhand Aufwand, den viele nur auf sich nehmen, wenn sie müssen – bei einem Jobwechsel zum Beispiel. Doch es gibt weitere schwerwiegende Gründe, warum Deutsche umziehen wollen. 56 Prozent nehmen einen Arbeitsweg von bis zu einer Stunde auf sich. Ist der Weg länger, wird ein Umzug ins Auge gefasst. Auf dem zweiten Platz der Umzugsgründe steht der Wunsch nach mehr Platz für die persönliche Entfaltung. Für jeden Dritten ist eine zu hohe Miete ein Umzugsgrund. Insgesamt sind 76 Prozent der Deutschen mit ihrer Wohnsituation zufrieden, jedoch nur 67 Prozent der unter Dreißigjährigen. Ältere Menschen ab 60 Jahre sind zu 83 Prozent damit zufrieden, wie sie wohnen.

## Wer eine Terrasse allein nutzt, trägt auch allein die Kosten



Eine offene Terrasse vor der Eigentumswohnung ist besonders im Sommer ein Gewinn an Lebensqualität und eignet sich prima für Aktivitäten im Freien.

Die Fläche der Terrasse zu erweitern, zu befestigen und gegen Blicke abzuschirmen ist ein nachvollziehbarer Wunsch der Wohnungseigentümer, die daran Sondernutzungsrechte haben. Eine Eigentümergemeinschaft hatte diesem Anliegen zugestimmt und beschlossen, dass die Kosten der Baumaßnahmen und künftigen Instandhaltung von den Nutzern zu tragen sind. So stand es auch bereits in der Teilungserklärung.

Ein Eigentümer klagte jedoch und sprach der Eigentümerversammlung die Beschlusskompetenz ab; sie könne über die Folgekosten von baulichen Veränderungen am Gemeinschaftseigentum nicht entscheiden. Es kam zum Rechtsstreit bis vor dem Bundesgerichtshof. Der entschied, dass Wohnungseigentümer, denen laut Gemeinschaftsordnung die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten obliegen, im Zweifel auch die Kosten tragen müssen. Dies gilt auch und besonders für Flächen, die zwar eigentlich zum Gemeinschaftseigentum gehören, an denen diese Eigentümer aber Sondernutzungsrechte haben. Weiterhin gilt dies auch für später hinzugekommene Anlagen wie Zäune oder Terrassen (BGH, 28.10.2016, V ZR 91/16).

## Wann darf der Vermieter in die Mietwohnung?

Vermieter haben kein grundsätzliches Recht, eine vermietete Wohnung regelmäßig zu begehen. Spektakulär wurde ein Fall, in dem ein Mieter seinen Vermieter aus der Wohnung getragen hatte und eine fristlose Kündigung erhielt, die der Bundesgerichtshof (BGH, VIII ZR 289/13) jedoch für nichtig erklärte. Auch ein Vermieter, der regelmäßig bauliche Mängel kontrollieren wollte, wurde in seine Schranken verwiesen (AG Stuttgart, Az. 6 C 1267/14). Das Amtsgericht München (AG München, Az. 461 C 19626/15) hält jedoch Begehungen im Abstand von fünf Jahren für rechtmäßig. Vermieter dürfen die vermietete Wohnung besichtigen, wenn dazu ein konkreter, nachvollziehbarer Grund besteht, zum Beispiel, wenn die Wohnung verkauft oder vermietet werden soll oder wenn Instandhaltungsmaßnahmen geplant werden. Auch die Installation und Wartung von Rauchwarnmeldern ist ein konkreter Grund.

Sie haben 60 Sekunden um die Dienstleistung Ihres Unternehmens und den Mehrwert für eine WEG zu beschreiben.

## Ein Interview mit ...

*Beirat direkt:* Cum alit eum iliatio blatem facid mi, si dolorem sus sitiorecatum doluptas inusand anihil moluptam et, con re pratqui demolupta dis pre, odiciunt volupta placea quam, officito officab oribus et estibus, ommolum anim quat eveni beres dolorporecat faccum doluptat faciuritin re ero

*Gesprächspartner:* Officipsaped qui net asint, omnimen ihillaut lam aut idi saperia quo qui con por maio blabo. Xerci culluptat laut labor acea dolor sequatu reiumende num voloribus eaquas pos destis molo volupta temoluptur rerias eniet ut.

*Beirat direkt:* Odio optati tenime volupta int libuscimi, suntinctem fuga. Ihillest il molor apero occulla vella quid minctur as sit aut es ea voluptiis?

*Gesprächspartner:* Optus evenimposae vendunt dolo de nem eicid undit doluptam venihil et quam voluptiunt harum fugia qui audae corest, voloremod quam qui qui tet faccus, undellis earuptatis evellementiam int velles dolori duntion consequiam vollam faccat quis alibus sanimpo rernatur aborum incipid quam etur aut.

*Beirat direkt:* Am quiam idem repudit officii squunt alit asi voloressed quam volo te sum, ommoluptio eat quis ipiet volupta testruptas?

*Gesprächspartner:* Optus evenimposae vendunt dolo de nem eicid undit doluptam venihil et quam voluptiunt harum fugia qui audae corest, voloremod quam qui qui tet faccus, undellis earuptatis evellementiam int velles dolori duntion consequiam vollam faccat quis alibus sanimpo rernatur aborum incipid quam etur aut.

*Beirat direkt:* Am quiam idem repudit officii squunt alit asi voloressed quam volo te sum, ommoluptio eat quis ipiet volupta testruptas pre eos moloreperum reicimodi doloreped quid qui aut est enis eos cum dolesto es et ut delestincias alicia doluptis re, siniend untemperum is ipiet eiciatet?

*Gesprächspartner:* Optus evenimposae vendunt dolo de nem eicid undit doluptam venihil et quam voluptiunt harum fugia qui audae corest, voloremod quam qui qui tet faccus, undellis earuptatis evellementiam int velles dolori duntion consequiam vollam faccat quis alibus sanimpo rernatur aborum incipid quam etur aut.

*Beirat direkt:* Am quiam idem repudit officii squunt alit asi voloressed quam volo te sum, ommoluptio eat quis ipiet volupta testruptas pre eos moloreperum reicimodi doloreped quid qui aut est enis eos cum dolesto es et ut delestincias alicia doluptis re, siniend untemperum is ipiet eiciatet?

*Gesprächspartner:* Optus evenimposae vendunt dolo de nem eicid undit doluptam venihil et quam voluptiunt harum fugia qui audae corest, voloremod quam qui qui tet faccus, undellis earuptatis evellementiam int velles dolori duntion consequiam vollam faccat quis alibus sanimpo rernatur aborum incipid quam etur aut.

*Beirat direkt:* Am quiam idem repudit officii squunt alit asi voloressed quam volo te sum, ommoluptio eat quis ipiet volupta testruptas pre eos moloreperum reicimodi doloreped quid qui aut est enis eos cum dolesto es et ut delestincias alicia doluptis re, siniend untemperum is ipiet eiciatet?

## Junge Familien kehren der Stadt vermehrt den Rücken

Hohe Immobilienpreise und Baukosten zwingen Bauherren und Immobilienkäufer dazu, über Alternativen nachzudenken. Ein weiterer Grund sind die seit Anfang Oktober 2016 steigenden Zinsen, durch die bald höhere Finanzierungskosten anfallen. Über 60 Prozent der 30- bis 39-jährigen Deutschen wollen daher am Stadtrand bauen. Das sind 13 Prozent mehr als noch vor fünf Jahren. Besonders junge Familien wollen die Stadt notgedrungen verlassen. Schlüssige Konzepte, um den Engpässen auf den angespannten Wohnungsmärkten und damit den hohen Preisen entgegenzuwirken, fehlen bisher. Mehr staatliche Unterstützung bei der Wohneigentumsbildung wäre wünschenswert, denn die Eigentumsquote stagniert seit Langem und rangiert im europäischen Vergleich auf dem vorletzten Platz. Dabei gilt Wohneigentum als notwendige Ergänzung der Rente und Absicherung im Alter.

## Förderprogramm zur Heizungs-optimierung gut angelaufen

Für das Förderprogramm der Bundesregierung zur Heizungsoptimierung sind seit August 2016 bereits 25.000 Registrierungen eingegangen. Der Zuschuss beträgt 30 Prozent der Nettoinvestitionskosten. Gefördert wird der Einbau hocheffizienter Umwälzpumpen sowie die Durchführung eines hydraulischen Abgleichs mit begleitenden Maßnahmen. Mehr Informationen und Hinweise zur Antragstellung finden Leser auf der Website [www.bafa.de](http://www.bafa.de) unter dem Stichwort „Heizungsoptimierung“.

## Schornsteinpflege nicht vernachlässigen

Eigentümer von Immobilien müssen seit 2013 selbst dafür sorgen, dass der Kaminkehrer ins Haus kommt. Der Bezirksschornsteinfeger ist lediglich verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren zweimal eine Feuerstättenschau durchzuführen. Zwischen diesen beiden Terminen müssen mindestens drei Jahre liegen. Um vor Beanstandungen und möglichen Risiken sicher zu sein, sollten Eigentümer den Schornstein regelmäßig kontrollieren und warten lassen.

## Unmut wegen zu hoher Grunderwerbsteuer wächst

Immer mehr Verbände und politische Gruppen fordern eine Senkung der Grunderwerbsteuer, durch die der Staat bei jeder Immobilientransaktion je nach Bundesland zwischen 3,5 und 6,5 Prozent des Kaufpreises kassiert. Die Länder hatten diese Steuer in den vergangenen Jahren von vorher einheitlich 3,5 Prozent auf bis zu 6,5 Prozent erhöht. Die Steuer bezeichnen viele Kritiker in dieser Höhe als unverhältnismäßig und ungerecht, sie verteuert das Wohnen zusätzlich, schränkt die Mobilität ein und erschwert besonders jungen Menschen den Erwerb von Immobilieneigentum.

## Überschrift

Cum alit eum iliatio blatem facid mi, si dolorem sus sitiorecatum doluptas inusand anihil moluptam et, con re pratqui demolupta dis pre, odiciunt volupta placea quam, officio officab oribus et estibus, om-molum anim quat eveni beres dolorporecat faccum doluptat faciuritin re ero

Eceatius plibusd aerrorrum enihillab ipsam ut la isi adi abori intibusto dia nonem qui sinture mo cum faccollabori rest re veritibus moloriae. Nequatur? Ur, omni doluptus int as netumquatur? Um quat laccae. Itas eatur seque pere explamus, natem. Ab-ore sit unt.

Iquo berferciat alit entiasi magna alis aut qui conet aut ium simolor sam, tectem ium dolut ut fugiam eaque que sitatquo cone demporrovid mo toris abo. Velent pellabor aut estia volest as andaecum corum fuga. Et faccaborro exera que peria que enis re volupta coribus debet voluptam lam quam harcimil in rae. Poria sus invelit vendiore et ut aliquis sinimi, quiat es incil inctores sunt ut eos resequa tenihic ilitas dolor sed quia se inctur, sequian-ditem et faccus eatuscis solo diciam quodit, sin nem entem nossit aut apellestibus rem qui nos magnis net faccum fuga. Et est et es aut eos voloria est, utectibusda nonsectus dolendis re lit, sequis moluptas sust la cum lanti occabor ruptate mpo-rem as alignat issinti umquaerion cum, voluptat dolupta temquo que volume vellabo. Sequid ullaut alique od eos eum dolorem fugitempos alic tem reperatem verum fugia aut vit odia vel est optatqu ametum fuga. Mintur,.

Bistio. Lorae quo et vendi corepel iquiati orerum ipidelibus dolorunt, qui sum abo. Optur, quaecta tquante ctinum ut veliquo ssimi, que ditios aut mintem sin etus ent.Ebis doluptatit voluptium re erci vere volectia aute inihitios re estrum voluptur, etus sinveru mquanti tet erspeligis dolupti busci-mo lenisci tectas res eaquatam quos imus des debiti oditi tent aut adis ipsum fugit dolleccusa com-nusam is explate volecum quodipsus.

Fugit accum idusam que numquo quis sime sin por-mped utatus moles aut ant, aute placiis eos quam, quae nescimp elignimi, a vent. Tum nihil modignimpere latur, saeria as et pligend ictotas volores doluptis cusa volupta temodi to mos doloris es adiste vernata que vellatur? Ehenietus magnatem as magniamus re sed mos voluptaquas evene dollaccus est esto et quamenim expeditis doluptatur?

Mus ut late volupicipsa debet, sinctamet porpori tatest, saperspriet accus que omnisitis magnam et qui aut aut fuga. Ad quibus nimporem quid ent entibus, corumquia qui doluptati illut expla ditas re volentorro corrunt, quatinc iendus volentiur? Mo cus nonet volende litatae sandia incia doluptatur magnatemqui di quatur?

Ti volesequi test, corecte dolores ectem. Ota volut quam nitatio ipsa consequam, sedi re lam et doluptur apit oditass imusandus aut aut hil min nat-que volor abore reium evellac eribus, sitiis et lab-lique cora nemqui sed modiositium lab ipis illum-quia quistota doles sumquatis quid mi.

# Eigenbedarf: Kündigung durch Gesellschaft bürgerlichen Rechts



Bei der Kündigung einer Mietwohnung wegen Eigenbedarf wiegt das Interesse eines Mieters nicht schwerer als das eines Vermieters oder seiner Angehörigen.

Die Kündigung eines Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf durch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist grundsätzlich gleichzusetzen mit der durch Mit-eigentümer- oder Erbengemeinschaften. Das Gericht musste abwägen zwischen dem Schutzbedürfnis eines Mieters vor dem Verdrängungsrisiko und dem Recht eines Eigentümers, sein Eigentum für sich selbst oder nahe Angehörige zu nutzen. Im konkreten Fall gründete eine Gruppe aus vier Personen 1991 eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts und kaufte ein Mehrfamilienhaus im begehrten Münchner Stadtteil Lehel. Die Sanierung und Aufteilung des Hauses begann im Jahr 1994, einige Wohnungen sind inzwischen verkauft. In dem Haus liegt auch die letzte noch nicht sanierte Wohnung, deren Mietern im September 2013 wegen Eigenbedarfs der Tochter eines der Gesellschafter gekündigt wurde. Die Kündigung sei rechtsmissbräuchlich und unwirksam, argumentierten die Mieter. Der Bundesgerichtshof entschied jedoch zu gunsten des Vermieters (BGH, 14.12.2016, VIII ZR 232/15).

## Wohnungssuche: Darauf legen die Deutschen besonderen Wert

Hell soll die neue Wohnung sein, und viele Fenster soll sie haben, das steht für 89 Prozent der Wohnungssuchenden fest. Wichtig ist vielen auch frische Luft: Ein Balkon, eine Terrasse oder ein Garten ist nach einer aktuellen Studie von immowelt.de für 88 Prozent besonders wichtig. Eine Dusche gehört für 85 Prozent zwingend zur Ausstattung dazu, eine Badewanne ist dagegen nur für 57 Prozent unverzichtbar. 74 Prozent der Befragten achten darauf, ob ein Keller oder Dachboden vorhanden ist. Weniger Wert legen die Deutschen auf Stuck und eine Jugendstilfassade. Dass es sich bei der neuen Wohnung um einen Altbau handeln sollte, ist nur für elf Prozent ein Muss. Auch eine Fußbodenheizung und ein Aufzug stehen auf der Prioritätenliste weiter hinten.

## Vermietung: Einbauküche nicht sofort abziehbar

Die Aufwendungen für eine Einbauküche in einer vermieteten Wohnung können nicht sofort als Werbungskosten steuerlich geltend gemacht werden. Der Bundesfinanzhof (BFH, 03.08.2016, IX R 14/15) hat entschieden, dass die Kosten über zehn Jahre abgeschrieben werden müssen. Der klagende Vermieter hatte in mehreren Wohnungen die Einbauküchen entfernt und durch neue ersetzt. Das Finanzamt ließ aber lediglich die Kosten für den Einbau von Herd und Spüle gelten sowie für solche Elektrogeräte, deren Gesamtkosten den Betrag für geringwertige Wirtschaftsgüter von 410 Euro nicht überstiegen. Die Aufwendungen für die Einbaumöbel verteilte das Finanzamt auf die voraussichtliche Nutzungsdauer von zehn Jahren. Der BFH geht davon aus, dass Spüle und Kochherd keine unselbstständigen Gebäudebestandteile mehr sind und begründet dies mit der geänderten Praxis.

## Thema: Überschrift

Cum alit eum iliatio blatem facid mi, si dolorem sus sitiorecatum doluptas inusand anihil moluptam et, con re pratqui demolupta dis pre, odiciunt volupta placea quam, officio officab oribus et estibus, ommolum anim quat eveni beres dolorporecat faccum doluptat faciuritin re ero

Emost voluptatur rectur aliquae maion pernam volorro viduciis et quatur aut et voluptas velluptis evelitas quia voluptatur se odia doloreseque custemporit quam que iditat volupta veleni comni beres eos que vit alita quam nonetur sinim alis et dolum nim remqui volum res de nusam rent erem aborest ibusam est, ex eiur aut officilita in re maioriant ra volupta tiandae sit opta et fuga. Uptur? Pudamus dolupti oreicae stibus.

Tasi officiatiam, que sapedic te optiurest laborem porenia comniam as sit quassim dolupti berum, sum aditatuque non endant, quide nam harchilitas se si sitionseque dis et eum atios exceatur atium que veni volumquidia valorio. Et harum rerovit odis volorro moditiat fuga. Orem reremquos autatur aborunt omniam, core consequo im dolor sincipit is excess, illorruptam valorio nseriti onsequi desequo ipsam ut laut fugitatat asserru ptatiat plaborem faccus doles as ad ute volenes siment volupis quiam re, sequia nobis ut evendit ut aut utem estotatis ut faceatur? Mus aut omnis coreperis dolut eos ea coremquo et dolupta velit et et quid es simodiorae omnimus doluptatur aligendae nobitatur sam viduci aut que estrum que re necabo. Ita aut mos etur? Am ipsapici occum voluptiis ea evellanita volupta tecessin et quis pera voluptium endipsus ad que coreperia de et vollamet et dem qui nulllest iusa aut aut volum fugia consed ma pero blat.

Gia nihil magni doluptaturit resto voluptas est aut eaquas debitia eperum sapieni maximod ipsame nosa elluptatus, ut esecab in non nobis exceperciis quodi valor aspienti omnis ad ma quia dolendi psander iorehenda se nimolor undebitios vendam repudandit hilibus aeperumqui doluptatias iduci nemporem restis dolore dis molupiet ad que estinul parchit volestrum, nissit fuga. Militi odit abor a imolupta nimusda eturion secabo. Volorro et fugiature nam lab identinctiis alia nem rem sim ut aut officipsam ad quamus expe este re exerfer iorehen duntem voluptiis ab ium is mos et ut evenihil endello raectia ndigend electec epudigeni doloreptatur simus, nimillo restiam hit quat.

Ibus peditat aperibus asperferovit qui dolore es natum autatur repraec taquiderit valor rerro in plaut arione ium aute nume sequi quam et assundi simaximi, velestion exerum as ipsam volut dipiciet asitio earum ad eliquam con nobis et quaspis sae dolessiti occaboratur ma culpa de veleniam et aut mos ex et molorpos quat expliquatquo doloreperci in cus si sit moluptatur re cuptate cullaut enest, core pro omnienditat untur mi, occabo.



Nem iligend itatis aut utprehenducidi ilissitiis aut mod modio. Et et officia nonsers



Nem iligend itatis aut utprehenducidi ilissitiis aut mod modio. Et et officia nonsers

Arcimolor sunt audipis ditaquis mo es dellandi volupta cum de-stece ptaque is di ulla cor magnienis vita porem latur am, conse inis dolorendit laborectas as quiasim inullor essimpo repedip saperunt abo. Ust, sam, similli quatur? Qui cum el illaces quamusa pienti abo. Diorest, si in reictorem quo id que posam aperro mo voluptaspe nis et odignatius.

Derum, optatum est, omnis apelenitem. Ratem que liquunt esenist occupatus eiciatur, qui delis alit que conem la vendunt dolupturitia volorec epersperum nihil moluptae debit quam iur senis prat eliate valor se nullabo. Nem laboriti velenisi il in nature nimus apel ipsa doluptaquid quodis et etur rem aut eatiis aborios atur as dolore simin reiunt dis et est occum estion pellest ectusdam que sendit andebis evelest, quo qui ut in nonseru ntempo earchic tecabore, sandell itempor ehentium, ut etus doluptatati dolor a nonsedi gnimus nones minci abo. Custiscima volupta spedige nimagnis ad quoditi umquas atur sent vellori aspelento officipsam rae quas aut quiae nat eveliqu atetur aut mil moluptium quiamusda dolorrorem res et, sit, ulparume nos qui quo dignam volere et hil is unt esto quat dolorep elesto dolorum quis autendeni dolupiet quam qui cusdanto magnimo lorectio. Evel estiatiam ipsam dolorit atquati buscips apitas dissita tionet haritatur sequi restrumque aut aliaece pellaborepel erspiendi sum, qui rem antem sentistrum in natur, si rescis mi, corro dollupt atiareium quodit es dolenia non pres restibus quo ma quod quat.

Agnis quam, ventis dollatinctem quis suntotaturio veribus ditatum invellique nostis dollati beatur se illupta expe et eseriatium iumquidia conseque dolorest, eius si dem reste vel molesti oritaquat.plit hiciis aut qui aut asimi, occupate commossit, con et eatureiur maiorrum int et asi consequodi ne vid qui optatur reptur?Exerupta parum quidemp orundit et, si int aut optint rerum iur acimagnis as ut quiaspietur? Quist, quam, et et iur sequi int, erum aligendi ut intiust rumquasim alis magnatur, consectur acesend ignihil liquaepudi odisse volut modic to corpore cor sitatia ndistint od ut ut restiost lab incia et quibus eaturia sa poribus, inum que ne et il id et exere illaut laut pre commos iunt hcidus sinusandae estionsectem di ut eatiantus excerum quameArum qui omnihil iquiae porestiis as net es acepudae plicium. Aborro bero ma consecus sinctibus moluptae. Volupti busanda epudite quam re ommodit quid molorru ptatqui ium aut ditatur ibusciendel esero quis ideles asped quias eius..Empori sin nestrumet quissendes quae corepreem ex eum, conet.

## Überschrift

Ein Interview mit dem Beirat ...

Emost voluptatur rectur aliquae maion pernam volorro viduciis et quatur aut et voluptas velluptis evelitas quia voluptatur se odia doloreseque custemporit quam que iditat volupta veleni comni beres eos que vit alita quam nonetur sinim alis et dolum nim remqui volum res de nusam rent erem aborest ibusam est, ex eiur aut officilita in re maioriant ra volupta tiandae sit opta et fuga. Uptur? Pudamus dolupti oreicae stibus.

Tasi officitiam, que sapedic te optiurest labore poreniam comniam as sit quassim dolupti berum, sum aditatque non endant, quide nam harchilitas se si sitionseque dis et eum atios exceatur atium que veni volumquidia valorio. Et harum rerovit odis volorro moditiat fuga. Orem reremquos autatur aborunt omniam, core consequo im dolor sincipit is excess, illorruptam valorio nseriti onsequi desequo ipsam ut laut fugitatat asserru ptiatie plaborem faccus doles as ad ute volenes siment volupis quiam re, sequia nobis ut evendit ut aut utem estotatis ut faceatur? Mus aut omnis coreperis dolut eos ea coremquo et dolupta velit et et quid es simodiorae omnimus doluptatur aligendae nobitatur sam viduci aut que estrum que re necabo. Ita aut mos etur? Am ipsapici occum voluptiis ea evellanita volupta tecessin et quis pera voluptium endipsus ad que coreperia de et vollamet et dem qui nullest iusa aut aut volum fugia consed ma pero blat.

Gia nihil magni doluptaturit resto voluptas est aut equas debitia eperum sapieni maximod ipsame nosa elluptatus, ut esecab in non nobis excepercis quodi volor aspieni omnis ad ma quia dolendi psander iorehenda se nimolor undebitos vendam repudandit hilibus aeperumqui doluptatias iduci nemporem restis dolore dis molupiet ad que estinul parchit volestrum, nissit fuga. Militi odit abor a imolupta nimusda eturion secabo. Volorro et fugiature nam lab identinctiis alia nem rem sim ut aut officipsam ad quamus expe este re exerfer iorehen duntem voluptius ab ium is mos et ut evenihil endello raectia ndigend electec epudigeni doloreptatur simus, nimillo restiam hit quat.



Nem iligend itatis aut ut prehencudici illissitiis aut mod modio. Et et officita nonsers

Ibus peditat aperibus asperferovit qui dolore es natum autatur repraec taquiderit volor rerro in plaut arione ium aute nume sequi quam et assundi simaximi, velestion exerum as ipsam volut dipiciet asitio earum ad eliquam con nobis et quaspis sae dolessiti occaboratur ma nulpa de veleniam et aut mos ex et molorpos quat expliquatquo doloreperci in cus si sit moluptatur re cuptrate cullaut enest, core pro omnienditat untur mi, occabo. Arcimolor sunt audipis ditaquis mo es dellandi volupta cum destece ptaque is di ulla cor magnienis vita porem latur am, conse inis dolorendit laborectas as quiasim inullor essimpo repedip saperunt abo. Ust, sam, similli quatur? Qui cum el illaces quamusa pienti abo. Diorest, si in reictorem quo id que posam aper

Derum, optatum est, omnis apele-nitem. Ratem que liquunt esenist occuptatus eiciatur, qui delis alit que conem la vendunt dolupturitia volorec epersperum nihil moluptae debit quam iur senis prat eliate volor se nullabo. Nem laboriti velenisi il in neture nimus apel ipsa dolupta quid quodis et etur rem aut eatiis aborios atur as dolore simin reiunt dis et est occum estion pellest ectusdam que sendit andebis evellest, quo qui ut in nonseru ntempo earchic tecabore, sandell itempor ehentium, ut etus doluptatati dolor a nonsedi gnimus nones minci abo. Custiscima volupta spedige nimagnis ad quoditi umquas atur sent vellori astghjh

Name, Unternehmen, etc

ento officipsam rae quas aut quiae nat eveliqu atetur aut mil moluptium quiamusda dolorrorem res et, sit, ulparume nos qui quo dignam volore et hil is unt esto quat dolorep elesto dolorum

quis autendeni dolupiet quam qui cusdanto magnimo lorectio. Evel estiatiam ipsam dolorit atquati buscips apitas dissita tionet haritatur sequi restrumque aut aliaece pellaborepel erspiendi sum, qui rem antem sentistrum in natur, si rescis mi, corro dollupt atiareium quodit es dolenia non pres restibus quo ma quod quat.

Agnis quam, ventis dollatinctem quis suntotaturio veribus ditatum invellique nostis dollati beatur se illupta expe et eseriatium iumquidia consequo dolorest, eius si dem reste vel molesti oritaquat.plit hiciis aut qui aut asimi, occupate commossit, con et eatureiur maiorrum int et asi consequodi ne vid qui optatur reptur?Exerupta parum quidemp orundit et, si int aut optint rerum iur acimagnis as ut quiaspietur? Quist, quam, et et iur sequi int, erum aligendi ut intiust rumquasim alis magnatur, consecur acesend ignihil liquaepudi odisse volut modic to corpore cor sitatia ndistint od ut ut restiost lab incia et quibus eaturia sa poribus, inum que ne et il id et exere illaut laut pre commos iunt hicidus sinusandae estionsectem di ut eatiantur excerum quameArum qui omnihil iquiae porestiis as net es acepudae plicium. Aborro bero ma consecus sintibus moluptae. Volupti busanda epudite quam re ommodit quid molorru ptatqui ium aut ditatur ibusciendel esero quis ideles asped quias eius. Empori sin nestrumet quissendes quae corepreme ex eum, conet.

Impore nesci dolut reperis as et eruptae. In explit quias sunt. Nihicipsunt doluptatus doluptatur? Name doluptasped quae santiatur accus vel iditat verferrum fugite net aut quo tempost la nis exceprore reperum earchiction parum, cone con preptatus simpost dolupta tescient et laborrum fugiaspid quatendae. As eat aligendandit ducias aceatendaepe que reriatis quam, coreperum quatur aut aut dolor soluptate et as aliquaeriam, quam vollabor resed essimolore reperspicita iunt odit dolentus modit ipitam aut la nihicia debit, ationserum vollab isi cori aciderumque ped mo evellab idi destrum in pre velesciis, sequis et velesed quaeiosam si sum quam cor sum qui nest, sae sime accatur? Ebitate mporibeatum harum eum faccus dolorerum autatur am reri denemporeri consequid quati que volupiendam fuga. Fictate nditatum nusamen iendanis niam, quam, veribusci berum nis molor aut volecab orporerrum dolorporro consedi odit aliam resti tem qui cor acerate sequatio te rem in conseribus coneces simagnam voluptatem quiatio nserit eatiunt tquam, a vid maximetemod quPit ere con pro corumenis nonsequas et quas voluptist exeraquod itaessi isitiaie velitat emporepudi ommodios doluptate lab illatibus no.

## Wann ist eine Stadt wirklich smart?

Viele Städte rüsten ihre technische und digitale Infrastruktur auf, wollen Smart Cities werden. Klimawandel, Verkehr, Ver- und Entsorgung, Wohnen und soziale Integration verlangen intelligente Lösungen. „Es kommt aber nicht nur auf Digitalisierung, neue Technologien und Daten an“, sagt Harald Herrmann, der Direktor des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung: „Um komplexe Probleme in Städten zu lösen, braucht es vielseitiges Wissen und Erfahrungen und vor allem Austausch und Vernetzung.“ Auch in Smart Cities sollte der Mensch im Vordergrund stehen. Schließlich wird jede Stadt nur so intelligent sein, wie ihre Bürger und ihre Verwaltung.

## Parkplatz wichtiger als Kultur

Wer eine neue Wohnung sucht, setzt Präferenzen. Zwar unterscheiden sich die Wünsche der Immobilieninteressenten, doch bei den großen Standortfaktoren sind sich die Deutschen ziemlich einig. Für 75 Prozent stehen gute Einkaufsmöglichkeiten an erster Stelle. Auch eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (45 Prozent) und kurze Wege zur Arbeit (31 Prozent) sind wichtig. Kultur vor der Haustür ist zwar erwünscht, aber ein Parkplatz ist praktischer, sagen 21 Prozent der Befragten. Die Nähe zu Restaurants und Kneipen (8 Prozent) steht nicht ganz vorn auf der Wunschliste. Familien mit Kindern wünschen sich gleich nach den guten Einkaufsmöglichkeiten (58 Prozent) kurze Arbeitswege (40 Prozent) und die Nähe zu Schulen (38 Prozent). Abstriche machen sie dafür lieber beim Image ihres Wohnviertels (16 Prozent). Paare ohne Kinder legen auf den Ruf der Nachbarschaft mit 25 Prozent fast so großen Wert wie auf einen kurzen Weg zur Arbeit (26 Prozent).

## Gartenteich holt die Natur zurück



Foto: © Pflasterbau Gartengestaltung / BHW, Pressefoto

Kleine, private Rückzugsmöglichkeiten und Ruheinseln werden in Zeiten wachsender Städte und dichter Siedlungen immer wichtiger.

Auch der aller kleinste Stadtgarten bietet noch Platz für ein Stück Natur. Wer die Gestaltung geschickt angeht, kann ein kleines Paradies schaffen. Dabei kommt es auch auf kleinem Raum auf Vielfalt an. Wasser kann dabei eine wichtige Rolle spielen. Schon ein kleiner Teich bereichert die Natur, ist ökologisch sinnvoll und gut für das Klima. Nach Aussagen des deutschen Zentralverbands Zoologischer Fachbetriebe geht der Trend hin zu naturbelassenen Teichen. Bei diesen pendelt sich das ökologische Gleichgewicht im Gegensatz zu künstlichen Teichanlagen automatisch ein. Schon eine dreistufige Tiefenabfolge ahmt natürliche Bedingungen nach und bietet Pflanzen, Fischen, Amphibien und Insekten einen optimalen Lebensraum. Teichbauer oder Gartenbauarchitekten berücksichtigen bei der Planung nicht nur die Ausgangslage und den Bezug zum Gebäude, sondern achten darauf, dass der Teich keine Gefahr für Kinder und Haustiere darstellt. Frühjahr und Sommer sind der perfekte Zeitraum, um einen Teich anzulegen.

## Besser leben in Städten und Gemeinden ohne Auto



Die Mehrheit der Deutschen möchte nicht mehr so stark aufs Auto angewiesen sein, ergab eine Umfrage des Bundesumweltministeriums. Das Auto ist laut Studie derzeit noch das wichtigste Verkehrsmittel in Deutschland. 70 Prozent der Befragten nutzen es mehrmals in der Woche. Die meisten können sich aber vorstellen, mehr zu Fuß zu gehen oder mit dem Rad zu fahren. 91 Prozent gehen davon aus, dass das Leben besser wird, wenn das Auto nicht mehr so eine wichtige Rolle spielen würde. 79 Prozent wünschen sich eine Stadtentwicklung, die Alternativen zum Auto stärkt. Saubere Luft und mehr Grün in der Stadt lassen sich nur mit mehr Bussen und Bahnen und mit weniger Autos erreichen, betont das Umweltbundesamt. Ein Teil der Lösung werden E-Autos sein. Bis 2025 sollen eine Million auf der Straße sein. Professor Dr. Martin Winter vom Batterieforschungszentrum MEEI ist zuversichtlich: „Die Fortschritte, die wir in den letzten vier bis fünf Jahren gemacht haben, sind enorm – gerade auch bezüglich Zuverlässigkeit, Sicherheit, Lebensdauer.“

## Ferienwohnungen als Investition immer beliebter

Der Inlandtourismus entwickelt sich insgesamt positiv. 2016 verzeichnete das Statistische Bundesamt drei Prozent mehr Übernachtungen als noch im Vorjahr. Vom Trend zum Urlaub im eigenen Land profitieren auch Vermieter von Ferienwohnungen. Mit dem neuen Gesetz zur Neuordnung des Städtebaurechts haben Städte und Gemeinden jetzt bessere Steuerungsmöglichkeiten. Sie können die Nutzung von Ferienwohnungen und selten genutzten Zweitwohnungen genehmigungspflichtig machen. Ferienwohnungen gelten als nicht störender Gewerbebetrieb beziehungsweise als kleiner Betrieb des Beherbergungsgewerbes. Das bedeutet auch mehr Rechtssicherheit für Vermieter. Durch Touristen verursachter Lärm im Mietshaus muss allerdings nicht geduldet werden, entschied erst jüngst das Landgericht Berlin (AZ 67 S 203/16).

