

## **BGH-Urteil: Anspruch auf Lärmschutz in der Eigentumswohnung**



*(Foto: © Pressestelle BGH, Fotograf Stephan Baumann)*

**Der Bundesgerichtshof (BGH, 26.06.2020, V ZR 173/19) hat entschieden, dass ein Wohnungseigentümer von einem anderen, der in seiner Wohnung den Bodenbelag ausgetauscht hat, die Einhaltung der schallschutztechnischen Mindestanforderungen verlangen kann.**

Die streitenden Parteien wohnen in einem 1962 gebauten Haus. Die Wohnung des Klägers befindet sich im zweiten Obergeschoss, die Wohnung des Beklagten in dem darüber liegenden Dachgeschoss. Dieses war 1995 zu Wohnraum ausgebaut und mit Teppichboden ausgestattet worden. 2008 ließ der Bewohner des Dachgeschosses den Teppichboden durch Fliesen ersetzen. Der darunter wohnende Eigentümer fühlte sich danach unzumutbar durch Trittschall belästigt. Er wollte, dass wieder Teppichboden verlegt wird oder eine Trittschalldämmung erfolgt, die mindestens eine Verbesserung um 15 dB oder den Normtrittschallpegel von 53 dB erreicht. Ein Gutachten ergab, dass die Trittschalldämmung der Wohnungstrenndecke mit dem Fliesenbelag nicht den schallschutztechnischen Mindestanforderungen entspricht.

Der Bundesgerichtshofs stützt sein Urteil auf § 14 Nr. 1 WEG. Danach ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, sein Eigentum so zu nutzen, dass keinem anderen über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Der untereinander zu gewährende Schallschutz richtet sich nach der DIN 4109. Das gilt grundsätzlich auch dann, wenn die Trittschalldämmung des Gemeinschaftseigentums mangelhaft ist. Zwar muss der Schallschutz in erster Linie durch die im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteile gewährleistet werden. Das ändert aber nichts daran, dass ein Eigentümer bei Änderung des Bodenbelags darauf achten muss, dass die Mindestanforderungen eingehalten werden, solange das zumutbar ist – was das Gericht in diesem Fall bejaht. Demgegenüber sei die Ertüchtigung des Gemeinschaftseigentums aufwändiger und mit weitaus höheren Kosten verbunden.

## Mietenstopp in Bayern unzulässig ... und in Berlin?



(Foto: © Kranich17, Pixabay)

**Berlin hat mit seinem Mietendeckel die Aufmerksamkeit der ganzen Bundesrepublik auf sich gezogen. Ob Berlins Beispiel in anderen Bundesländern Schule machen wird, ist aber nach der Entscheidung des Verfassungsgerichtshofs Bayern mehr denn je fraglich.**

In Bayern hatte sich eine Initiative gegründet, die am Beispiel Berlins ein Volksbegehren zur Begrenzung der Miethöhe in 162 bayerischen Gemeinden starten wollte. Damit ist sie jetzt gescheitert.

Der Gesetzentwurf des Volksbegehrens in Bayern enthielt ein weitgehendes Verbot, in laufenden Wohnungsmietverhältnissen die Miete zu erhöhen. Ausnahmen waren nur vorgesehen, wenn die erhöhte Miete den Betrag von 80 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht übersteigt oder wenn Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Bei der Neuvermietung einer Wohnung sollte es – von Neubauwohnungen abgesehen – verboten sein, eine Miete zu verlangen, die über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Das Gesetz sollte eine auf sechs Jahre begrenzte Laufzeit haben. Für ihr Anliegen hatten die Initiatoren des Volksbegehrens rund 35.000 Unterschriften eingereicht.

Der Bayerische Verfassungsgerichtshof hat entschieden, dass der dem Volksbegehren zugrunde liegende Gesetzentwurf mit dem Bundesrecht unvereinbar ist, weil dem Landesgesetzgeber die Gesetzgebungskompetenz fehlt. Bereits vorhandene bundesgesetzliche Normen versperren die Möglichkeit landesgesetzlicher Regelungen. Der Bundesgesetzgeber hat von der ihm zustehenden konkurrierenden Gesetzgebungszuständigkeit für das bürgerliche Recht bereits erschöpfend Gebrauch gemacht. Vor diesem Hintergrund könne auch dahingestellt bleiben, ob die angestrebten Regelungen mit dem grundrechtlich geschützten Recht auf Eigentum vereinbar wären. Gegen das Gesetz gibt es zudem Klagen vor dem Berliner Landes- und dem Bundesverfassungsgericht. Das Berliner Landgericht hat inzwischen Teile des umstrittenen Mietendeckels infrage gestellt. Es hält das Gesetz zwar für verfassungsgemäß, die rückwirkenden Mietobergrenzen jedoch für nicht rechtmäßig.

## Hybride Autos, hybride Immobilien



(Grafik: © axxg, Pixelio)

**Die Hybriden sind im Kommen. Gemeint sind nicht Autos, sondern gemischt genutzte Immobilien. Die Idee ist nicht neu, aber neu gedacht. Schon in mittelalterlichen Städten lagen im Erdgeschoss der Stadthäuser Läden, darüber Kontore und darüber Wohnungen. Diese Aufteilung ist bis heute sinnvoll und macht die Stadtzentren beliebt und lebendig.**

Hybride Immobilien versprechen eine Abkehr von der monofunktionalen Nutzung, die dazu geführt hat, dass Wohngemeinden einen Dornröschenschlaf halten, Innenstädte am Tag hektisch, am Abend aber geisterhaft sind. Ein zentrales Merkmal von lebendigen Stadtquartieren hingegen ist ein hoher Grad an Nutzungsdurchmischung. Insbesondere Hochhäuser, in denen Büros, Wohnungen und Hotels gemeinsam unter ein Dach gebracht werden, können bei steigenden Einwohnerzahlen und knappen Flächen zu attraktiven Projekten werden. Die Entwicklung hybrider Immobilien ist mit einer aufwendigen und teuren Planung verbunden, die viele Investoren abschreckt. In einer Arbeit, die am Institut für Immobilien- und Standortforschung in Dortmund entstanden ist, wurden zwei Ansätze interdisziplinär in einem Modell verknüpft: das Target-Costing und die klassische Immobilienentwicklung. Auf diese Weise wurde das Kosten-Nutzen-Verhältnis genauer untersucht. Die Ergebnisse sind vielversprechend. Bis Mitte der 1980er Jahre folgte Stadtplanung dem Ideal der Funktionstrennung. Vor allem Wohnen und Arbeiten sollten räumlich getrennt stattfinden. Die Bürostadt Niederrad in Frankfurt oder die City-Nord in Hamburg sind unter diesem Primat entstanden. Inzwischen hat sich einiges getan. Hamburg hat mit der HafenCity neue Standards gesetzt. Dort werden nach der Fertigstellung etwa 15.000 Menschen entlang der Wasserkante in rund 7.500 Wohnungen wohnen. Zudem werden etwa 45.000 Arbeitsplätze geschaffen, davon 35.000 Büroarbeitsplätze. Die HafenCity ist derzeit das größte innerstädtische Stadtentwicklungsprojekt Europas.

## Mieter müssen sich zur Hälfte an den Renovierungskosten beteiligen



(Grafik: © Stux, Pixabay)

**Nach dem Gesetz ist der Vermieter für die Renovierung der Wohnung zuständig, konnte seine Pflicht bisher aber auf den Mieter abwälzen. Der Bundesgerichtshof hat jetzt eine grundsätzliche Entscheidung getroffen.**

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. Ungeklärt blieben Fälle, in denen Mieter eine unrenovierte Wohnung ohne angemessenen finanziellen Ausgleich gemietet haben. Um solche Verträge 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, 08.072020 VIII ZR 163/18 und VIII ZR 270/18).

In dem einen Fall ging es um eine im Jahr 2002 bei Überlassung unrenovierte Wohnung in Berlin. Da sich aus Sicht des Mieters der Zustand der Wohnungsdekoration zwischenzeitlich verschlechtert habe, forderte er den Vermieter im März 2016 vergeblich auf, Tapezier- und Anstricharbeiten gemäß einem beigefügten Kostenvorschlag ausführen zu lassen. Die auf Zahlung eines entsprechenden Vorschusses in Höhe von 7.312,78 € gerichtete Klage hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg.

In dem zweiten Verfahren verklagte der Mieter seine Vermieterin zur Vornahme konkret bezeichneter Schönheitsreparaturen. Die Wohnung war ihm bei Mietbeginn im Jahr 1992 von der Rechtsvorgängerin der Vermieterin unrenoviert überlassen worden. Im Dezember 2015 forderte er die Vermieterin auf, die aus seiner Sicht zur Beseitigung des mangelhaften Renovierungszustands erforderlichen Malerarbeiten in der Wohnung auszuführen. Diese Klage hatte in den Vorinstanzen Erfolg.

## Wohnungsbau: Die Zukunft hat schon begonnen



(Foto: © Panasonic Europe)

**In der Bundesrepublik werden rund 80 Prozent der Haushaltsenergie zum Heizen verwendet. Aus diesem Grund lag in Berlins erstem Smart-City-Quartier ein besonderes Augenmerk auf der effizienten Energielösung für die Beheizung und Warmwasserbereitung der Wohnungen. Dort heizen zukünftig 90 Haushalte mit Photovoltaik und Wärmepumpen nahezu CO<sub>2</sub>-frei.**

Das Quartier Future Living® Berlin wird nach seiner Eröffnung einer der zukunftsweisenden Standorte mitten in Europa ein. Die Bauweise verbindet nachhaltiges aber auch inklusives und digital-vernetztes Leben. Der ganze Stadtteil Adlershof im Süden Berlins ist auf dem Weg, Deutschlands größtes Technologiezentrum zu werden. Derzeit treffen hier 1.200 Unternehmen und rund 20 Forschungseinrichtungen zusammen und bündeln ihre Ressourcen, ihr Wissen und ihre Kompetenzen.

Die Planer hatten die Idee, Lebensraum zu gestalten, der die Zukunft vorwegnimmt und eines Tages normal sein wird. Die Wohnblöcke wurden in einer barrierefreien, offenen Architektur gebaut, welche die soziale Interaktion zwischen den Mietern fördert. Die Barrierefreiheit der Anlage nützt nicht nur Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen, sondern bietet auch Wohnraum für ein Generationen übergreifendes Wohnen. Von den 90 Wohnungen sind elf für Rollstuhlfahrer ausgestattet. Alle Wohnungen sind mit einer schlüssellosen Zugangsinfrastruktur ausgestattet, die Türen, Briefkästen und Aufzüge umfasst.

Den Bewohnern steht eine Vielzahl von Smart Home-Funktionen und -Szenarien zur Verfügung. Komfort und Sicherheit bieten visuelle Mitteilungen auf dem Fernschirmschirm, beispielsweise wenn Feueralarm in einem anderen Raum ausgelöst wurde. Verschiedene Szenarien wie „zu Hause sein“, „bei der Arbeit sein“ oder bestimmte Wetterbedingungen führen dazu, dass eine Reihe von automatischen Befehlen ausgeführt werden, wie zum Beispiel die Türverriegelung beim Verlassen der Wohnung.

## Fünf Jahre Mietpreisbremse – Folgen und Konsequenzen



(Foto: © Offenburg, Pixabay)

**Die Mietpreisbremse hat sich statistisch kaum ausgewirkt. In 39 Städten stiegen die Mieten seit 2015 weiter, in 37 Städten prozentual sogar zweistellig. Berlin ragt aus jeder Statistik heraus. Dort sind die prozentualen Steigerungen ungewöhnlich groß, weil das Mietpreisniveau durch die Teilungsgeschichte der Stadt anfangs extrem niedrig war.**

Eine Analyse von immowelt zeigt, wie sich die Angebotsmieten in 40 Großstädten jeweils fünf Jahre vor und nach Einführung der Mietpreisbremse verändert haben. Danach stiegen die Angebotsmieten seit der Einführung weiter. Untersucht wurden Wohnungen mit 40 bis 120 Quadratmeter in Großstädten mit Mietpreisbremse jeweils im ersten Halbjahr 2010, 2015 und 2020. Mit 44 Prozent stiegen die Kaltmieten in Berlin am stärksten. Die Steigerung war vor und nach der Einführung des Gesetzes gleich stark. Als Folge wurde mit dem Mietendeckel ein weiteres Instrument zur Eindämmung der Preissteigerungen eingeführt.

In München stiegen die Preise nach der Einführung des Gesetzes um 30 Prozent, in Düsseldorf und Stuttgart jeweils um 24 Prozent. In 26 Städten sind die prozentualen Anstiege geringer als vorher, darunter Köln und Hamburg. Die Hansestadt hat vorgemacht, wie sich gezielte Wohnbauprogramme und planvoller sozialer Wohnungsbau auswirken. Dort stiegen die Angebotsmieten von 2010 auf 2015 noch um 29 Prozent, in den folgenden fünf Jahren aber nur noch um 14 Prozent.

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) weist darauf hin, dass die meisten Haushalte in Deutschland nicht von einer steigenden Wohnkostenbelastung betroffen sind. Es sei zwar unstrittig, dass der Quadratmeterpreis bei Neuvermietungen gerade in den Großstädten deutlich gestiegen ist. Andererseits seien die Einkommen der Mieterhaushalte aber ebenfalls stark gestiegen – seit 2010 im bundesweiten Durchschnitt real um knapp sieben Prozent. Die Wohnkostenbelastung sei daher über Jahre praktisch konstant gewesen.

## Landleben jenseits von Idylle oder Frust



(Foto: © Ulrike Leone, Pixabay)

**Junge Leute zwischen 18 und 29 Jahren verlagern ihren Wohnort überwiegend in die Städte, während Ältere es eher in ländliche Räume zieht. Zu diesen Ergebnissen kommt eine Analyse des Leibniz-Instituts für Wirtschaftsforschung. Wegen der hohen Wohnkosten in den Städten wird das Leben auf dem Land aber für immer mehr Menschen attraktiv.**

Mehr als die Hälfte der Bevölkerung Deutschlands lebt in ländlichen Räumen. Die Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler des Thünen-Instituts für Ländliche Räume greifen Themen auf, die mit der Vielfalt der dort liegenden Dörfer, Klein- und Mittelstädte, den verschiedenen Wirtschaftsstrukturen und Landnutzungsmustern sowie den Problemen und Herausforderungen zu tun haben. Das aktuelle Themenheft „Ländliche Räume“ steht unter [www.bpb.de](http://www.bpb.de) kostenfrei zum Download bereit.

Die Lebensqualität vor Ort hängt in hohem Maße davon ab, welche Einrichtungen des lokalen Bedarfs – vom Kindergarten über den Hausarzt bis hin zur Gemeindeverwaltung – verfügbar sind. Dr. Annett Steinführer betont, wie wichtig die Kenntnis über wirtschaftliche und soziale Umbrüche der letzten Jahrzehnte ist, um die heutigen Strukturen und Probleme vieler Dörfer nachzuvollziehen.

Die Lebens- und Arbeitsverhältnisse in Deutschland unterliegen einem rasanten Wandel, der insbesondere auch strukturschwache ländliche Räume vor große Herausforderungen stellt. Das Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat hat gemeinsam mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) den Startschuss für die neue Förderinitiative „Heimat 2.0“ gegeben. Im Rahmen des Bundesprogrammes Ländliche Entwicklung soll das Programm in mehreren Modellregionen bis 2023 dazu beitragen, mithilfe digitaler Lösungen die Daseinsvorsorge zu sichern und die Lebensqualität der Menschen zu erhöhen.

## Homeoffice oder Büro: Wie sich das Arbeitsleben verändert



(Foto: © F. Anrita 1705, Pixabay)

**Die Corona-Pandemie ermöglicht neue Erfahrungen und stößt Veränderungsprozesse an. Seit Beginn der Krise arbeiten viele Menschen von zu Hause aus, ohne dass die Gesellschaft diesen Wandel planen konnte. Zuvor schienen flexible Arbeitsmodelle in vielen Branchen und Unternehmen undenkbar – nun rücken sie verstärkt in den Fokus.**

Das Wuppertal Institut fordert in dem Diskussionspapier „Arbeit ist das halbe Leben!“ Arbeitsmodelle, die den Faktor Zeit als wertvolle Ressource besser würdigen. Rund ein Drittel des Tages investieren die Deutschen in ihren Job – hinzu kommt noch der Weg zur Arbeit. Nach einer Erhebung des Statistischen Bundesamts dauert der Arbeitsweg für fast die Hälfte der Pendlerinnen und Pendler zwischen zehn und 30 Minuten, gut ein Fünftel braucht 30 bis 60 Minuten. Über die Hälfte der Befragten wäre sogar bereit, einen einstündigen Arbeitsweg in Kauf zu nehmen. Bei rund 220 Arbeitstagen pro Jahr ergäbe das für den Hin- und Rückweg insgesamt knapp 55 Arbeitstage im Jahr.

Die Zeit, die für das Pendeln investiert wird, fehlt oftmals in anderen Lebensbereichen. Das führt zu veränderten Konsumgewohnheiten, hat das Wuppertal Institut herausgefunden. Denn Menschen, die täglich zur Arbeit fahren, verbrauchen mehr Ressourcen gegenüber denjenigen, die von zu Hause arbeiten.

Die Digitalisierung hat in der Krise neue Arbeits- und damit Lebensmodelle eröffnet, die die Wahrnehmung von Zeit verändern. Die Wissenschaftler gehen der Frage nach, wofür die Menschen ihre Zeit verwenden. Insbesondere Aktivitäten, die den sozialen Zusammenhalt fördern, wie beispielsweise für die Nachbarschaft einzukaufen, sind dabei häufig ressourcenschonender als nur für den eigenen Bedarf zum Supermarkt zu fahren. Neue gesellschaftliche Modelle und zeitschonendere Arbeitszeitmodelle können dazu beitragen, aus der Krise zu lernen und gleichzeitig das Klima zu schützen.