



# DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

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

Liebe Leserin,  
lieber Leser,  
... mit vollem Elan  
sind wir ins Jahr  
2021 gegangen



Thomas Traub

... und fertigen derzeit die Abrechnungen für 2020, so dass Sie als Beiräte möglichst frühzeitig im Anschluss daran die Prüfung vornehmen können.

Wie in jedem Jahr steht auch in diesem Jahr bei 66 Eigentümergemeinschaften mit ca. 3.300 Wohnungs- und Gewerbeeinheiten die Wiederwahl der VOW auf der Tagesordnung. Wir streben an, von den Eigentümergemeinschaften erneut zum Verwalter bestellt zu werden; Ausnahme: Bei einigen WEG werden wir die Zusammenarbeit auf unseren Wunsch hin wegen Unwirtschaftlichkeit beenden.

Wir hoffen, dass die Eigentümerversammlungen in diesem Jahr wieder mit mehr Teilnehmern als im letzten Jahr stattfinden können.

Das neue, seit dem 01.12.2020 geltende Wohnungseigentumsgesetz macht es erforderlich, alle bestehenden Verwalterverträge nunmehr zu erneuern, da die Rechte und Pflichten der Eigentümer untereinander, der WEG und des Verwalters sich grundlegend verändert haben. Viele der alten Regelungen sind mittlerweile überholt bzw. können/dürfen so nicht mehr angewendet werden. Sie werden dazu von Ihrem Ansprechpartner weitergehende Informationen erhalten. Bitte unterstützen Sie uns bei der Umsetzung dieses notwendigen Schrittes, der auch dazu führt, dass mehr Rechtssicherheit für alle Beteiligten damit einhergeht.

Bleiben Sie gesund.

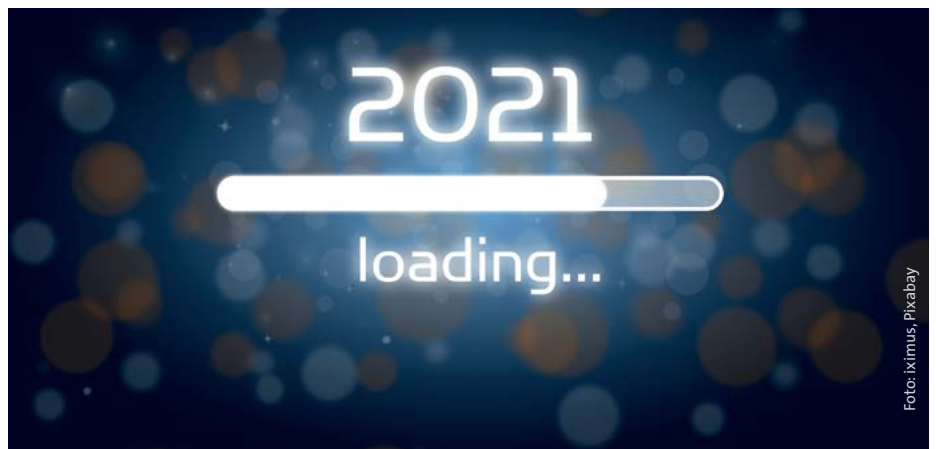
Viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst  
Ihr

**Thomas Traub**

Geschäftsführer VOW Immobilienmanagement GmbH

## 2021: Das ändert sich im neuen Jahr für Mieter und Eigentümer



**Auch dieses Jahr beginnt mit vielen Änderungen. Bereits Ende vergangenen Jahres traten viele Gesetze in Kraft, die für Immobilieneigentümer und Mieter direkt Bedeutung haben. Hinzu kommen Änderungen, die sich indirekt auswirken.**

**Ab Januar 2021** entfällt für rund 90 Prozent der Arbeitnehmer der **Solidaritätszuschlag**, für 6,5 Prozent der Arbeitnehmer wird er reduziert. Der Beitrag wurde seit 1991 für den Ost-Aufbau verwendet.

**Ebenfalls ab Januar 2021** gilt wieder der reguläre Mehrwertsteuersatz von 19 Prozent für die meisten Güter und von sieben Prozent für Waren des täglichen Bedarfs. Die Reduzierung wegen der Corona-Pandemie läuft aus.

**Die Grundrente** wird ohne Bedürftigkeitsprüfung eingeführt. Rund 1,3 Millionen Rentner haben Anspruch auf den Zuschlag.

**Der Mindestlohn** steigt ab Januar auf 9,50 Euro pro Stunde, ab Juli auf 9,60 Euro. Der Mindestlohn von Azubis steigt im ersten Ausbildungsjahr von 515 Euro auf mindestens 550 Euro.

**Soziale Leistungen:** Die Hartz-IV-Regelsätze steigen leicht. Der steuerliche Entlastungsbetrag für Alleinerziehende wurde

wegen der Corona-Pandemie erhöht und beträgt 2021 weiterhin 4.008 Euro. Das Wohngeld wird als Ausgleich für die höheren Kosten bei Benzin, Heizöl und Gas geringfügig erhöht.

**Die Pendlerpauschale wird erhöht:** Ab dem 21. Kilometer können 35 Cent pro Kilometer für den einfachen Weg zur Arbeit unabhängig von der Art des Fortbewegungsmittels von der Steuer abgesetzt werden. Für die ersten 20 Kilometer bleibt es bei 30 Cent.

**Die Wohnungsbauprämie** steigt. Der Staat zahlt statt 8,8 Prozent dann 10 Prozent Zulage.

**Bereits seit 2020 gelten** das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG), das neue Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser, das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland, die Verlängerung des Förderzeitraumes für Baukindergeld und das Wohnungseigentumsgesetz.

+ VOW Intern ++ VOW Intern +

## Personelle Veränderungen

Ab März 2021 haben wir **Alina-Nicole Schoepe (29)** als Assistentin für einen Objektmanager im Geschäftsbereich Wohnungseigentumsverwaltung eingestellt.

Ab April 2021 unterstützt uns als neue Objektmanagerin für den Geschäftsbereich Wohnungseigentumsverwaltung **Carmen Fricke (56)**.

Wir wünschen den neuen Mitarbeiterinnen einen guten Start und freuen uns auf eine angenehme Zusammenarbeit.

# Immobilienpreise steigen nicht mehr zweistellig



Die Coronapandemie hat kaum Auswirkungen auf den Wohnimmobilienmarkt. Die Preise steigen unaufhörlich weiter – aber nicht mehr so dynamisch wie bisher.

## Zahl des Quartals:

# 42 %

Die Wohneigentumsquote ist erstmals seit fast dreißig Jahren rückläufig. Sie lag 2018 nur noch bei 42 Prozent und damit um ein Prozent niedriger als vor fünf Jahren. Das ist – mit Ausnahme der Schweiz – der niedrigste Wert in ganz Europa. Eine niedrige Eigentumsquote gilt als Nachteil beim Aufbau von Vermögenswerten und bei der Altersabsicherung. Die nachrückende Generation ist deutlich weniger erfolgreich bei der Wohneigentumsbildung als die Älteren es waren. Im Jahr 2008 besaßen 34 Prozent der Ostdeutschen und 37 Prozent der Westdeutschen im Alter von 30 bis 39 Jahren Wohneigentum, zehn Jahre später galt dies nur noch für 25 beziehungsweise 30 Prozent in diesem Alter.

Verschiedene Forschungsinstitute untersuchen regelmäßig die Entwicklung des Immobilien- und Mietmarktes. Der F+B-Wohn-Index bildet den Durchschnitt der Preis- und Mietentwicklung von Wohnimmobilien für ganz Deutschland ab. Dieser Index stieg im dritten Quartal 2020 im Vergleich zum Vorquartal um 0,2 Prozent und im Vergleich zum Vorjahresquartal um 5,6 Prozent. Die Wachstumsdynamik hat sich danach insgesamt erneut deutlich abgeschwächt.

Auch der Wohnimmobilienindex IMX von ImmoScout24 für 2020 weist deutschlandweit weiterhin Steigerungen der Preise für Wohnimmobilien aus. In einigen Metropolen zeichnet sich allerdings eine Tendenz zu stagnierenden Preisen ab. Die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand stiegen über das gesamte Jahr 2020 am stärksten. Einfamilienhäuser im Bestand wurden in der gesamtdeutschen Betrachtung deutlich teurer angeboten. Mietpreise im Bestand legten nur noch in München und Frankfurt am Main deutlich zu. Laut bulwiengesa haben sich bei den verschiedenen Objektnutzungsarten im Coronajahr sehr unterschiedliche Marktentwicklungen ergeben. Der Wohnimmobilienmarkt zeigt von allen Objektarten die geringsten Veränderungen.

## Pandemiebedingte Vorschriften im Miet- und Pachtrecht

Im Dezember 2020 ist das Gesetz zur Anpassung pandemiebedingter Vorschriften im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins- und Stiftungsrecht sowie im Miet- und Pachtrecht beschlossen worden. Darin wird klargestellt, dass die Regelungen zur Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) in der besonderen Situation der COVID-19-Pandemie grundsätzlich anwendbar sind. Diese ab 31.12.2020 wirksame Regelung stärkt die Verhandlungsposition insbesondere der Gewerbemieterinnen und -mieter und appelliert damit zugleich an die Verhandlungsbereitschaft der Vertragsparteien.

## Steuervorteile für Vermieter von günstigem Wohnraum

Das Finanzamt nahm bisher zuungunsten von Mietern und Vermietern an, dass eine sehr günstige Miete entweder Liebhaberei oder ein Freundschaftsdienst sein müsse. Es verweigerte dann regelmäßig das vollständige Absetzen von Werbungskosten bei der Steuer. Das ist seit diesem Jahr anders geworden. Werbungskosten für Instandhaltung oder Verwaltung dürfen von Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung abgezogen werden. Bisher musste die Miete mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Monatsmiete betragen, wenn der Vermieter seine Investitionen in voller Höhe als Werbungskosten geltend machen wollte. Seit Januar 2021 gilt ein neuer Prozentsatz: Vermieter können ihre Kosten voll absetzen, wenn die Miete nur bis zu 50 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete beträgt. Wenn die Miete weniger als 50 Prozent der ortsüblichen Monatsmiete beträgt, können die Kosten nur anteilig in Ansatz gebracht werden. Mit der neuen Regelung würdigt der Gesetzgeber Vermieter, die bereit sind, günstigen Wohnraum anzubieten.

**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, 24103 Kiel, Stresemannplatz 4, Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de © Grabener Verlag, Kiel, 2021  
**Redaktion:** Astrid Grabener v.i.S.d.P., Ulf Matzen, Tirza Reneberg  
**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:** Zukunft Altbau, Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle BfA, Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin), Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V., F+B Forschung und Beratung, bulwiengesa, immoscout.de, immowell-group.com, BETHGE Rechtsanwaltskanzlei AG, Haus & Grund Deutschland, LBS-Research, BHW Bausparkasse, LBS Bayerische Landesbausparkasse, Postbank, Bundesfinanzhof, Bundesregierung, Bundesministerium Justiz, IW-Köln, Schleswig-Holsteinische Rechtsanwaltskammer, Forschungsinstitut empirica, Destatis, Handelskammer Hamburg, 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.



## Maklerprovision wird ab sofort hälftig geteilt

Das Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser ist Ende 2020 in Kraft getreten. Seitdem zahlen Käuferinnen und Käufer von Wohnimmobilien nicht mehr als die Hälfte der Maklerprovision. Das Gesetz soll die Vermögensbildung und den Aufbau einer zukunftsfesten Altersvorsorge erleichtern.

## Bodenbeläge aus einem Guss

Ein neuer Trend setzt sich durch: Gussböden kamen bisher eher in Fabriken zum Einsatz. Jetzt werden sie in kräftigen Farben auch private Wohnräume auf. Die Farbpalette bietet unbegrenzte Möglichkeiten und kann individuell bestimmt werden. Das Material setzt keine Schadstoffe frei. Wegen ihrer glatten Oberfläche eignen sich Gussböden besonders gut für Bad und Küche.

## Was tun bei Mietrückständen?



Zahlungsrückstände aus dem Zeitraum 1. April bis 30. Juni 2020 berechtigen den Vermieter für die Dauer von 24 Monaten nicht zur Kündigung. Diese Einschränkung gilt für die Fälle, in denen die Rückstände auf den Auswirkungen der Coronapandemie beruhen. Erst, wenn der Mieter oder Pächter die Zahlungsrückstände auch nach dem 30. Juni 2022 noch nicht beglichen hat, kann ihm wieder gekündigt werden. Mit den Regelungen soll verhindert werden, dass durch die Coronapandemie Wohnraummieter ihr Zuhause und Mieter oder Pächter gewerblicher Räume die Grundlage ihrer Erwerbstätigkeit verlieren. Mieter und Vermieter konnten sich inzwischen in vielen Fällen auf privater Basis einigen.

## Neue Bundesförderung lohnt sich



**Bis zum Jahr 2050 will die Bundesregierung einen klimaneutralen Gebäudebestand realisieren. Um dieses Ziel zu erreichen, werden energieeffizientere Gebäude benötigt. Am ersten Januar 2021 starteten die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) und die neue Förderrichtlinie zur Energieberatung für Nichtwohngebäude, Anlagen und Systeme (EBN).**

Die Bundesregierung will damit einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten und zugleich zahlreiche Arbeitsplätze in Mittelstand, Bauindustrie und Handwerk sichern. Im ersten Halbjahr 2020 wurden allein in den Programmen zu Energieeffizient Bauen und Sanieren Kredite und Zuschüsse in Höhe von insgesamt 14,5 Milliarden Euro zugesagt. Nach KfW-Berechnungen wurden damit Investitionen im Umfang von bis zu 38,5 Milliarden Euro ausgelöst.

Die bisherigen Programme zur Förderung von Energieeffizienz und Erneuerbaren Energien im Gebäudebereich – darunter das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm und das Marktanzreizprogramm zur Nutzung Erneuerbarer Energien im Wärmemarkt – werden mit der neuen BEG in einem modernisierten, vereinfachten und weiter entwickelten Förderangebot gebündelt. Die BEG besteht aus drei Teilprogrammen, die jeweils in einer Zuschussvariante oder einer Kreditvariante angeboten werden. Mit den Programmen werden Vollsanierung und Neubau von Wohngebäuden (BEG WG) bzw. Nichtwohngebäuden (BEG NWG) sowie Einzelmaßnahmen an Wohn- und Nichtwohngebäuden (BEG EM) gefördert.

Am 1. Januar 2021 startete die Zuschussförderung für Einzelmaßnahmen im Teilprogramm BEG EM durch das BAFA. Gefördert werden Maßnahmen an der Gebäudehülle, der Anlagentechnik, erneuerbare Energien für Heizungen, Heizungsoptimierung sowie Fachplanung und Baubegleitung im Zusammenhang mit einer Einzelmaßnahme.

## Mängel am Gemeinschaftseigentum – keine Abnahme, kein Werklohn!

Es tritt keine Fälligkeit eines Werklohnanspruches des Bauträgers ein, bis dieser die Abnahmefähigkeit des Werkes hergestellt hat und einer Mängelbeseitigungsaufforderung nachgekommen ist. Der Erwerber einer Wohnung in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) kann die Abnahme der Werkleistung des Bauträgers aufgrund noch bestehender Mängel auch dann verweigern, wenn die Mängel nicht das Sondereigentum betreffen, sondern alleine das Gemeinschaftseigentum der WEG. Im konkreten Fall klagte ein Bauträger gegen den Erwerber einer Wohnung auf Zahlung des restlichen Werklohns, obwohl dieser die Abnahme wegen fehlender Mängelbeseitigung an seinem Sondereigentum sowie am Gemeinschaftseigentum verweigerte.

### Kommentar

Es macht keinen Unterschied, welche Mängel ein Erwerber gegenüber dem Bauträger zur Begründung seiner Abnahmeverweigerung vorträgt. Dies gilt sogar dann, wenn die WEG als Verband die Geltendmachung von Mängelbeseitigungsansprüchen am Gemeinschaftseigentum gegenüber dem Bauträger bereits per Beschluss an sich gezogen hat. Jeder einzelne Erwerber kann im Verhältnis zum Bauträger Zurückbehaltungsrechte wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum geltend machen, wenn er seinerseits vom Bauträger verklagt wird. Und ohne Abnahme gibt es bekanntermaßen keinen Werklohn.

Fundstelle: OLG München, Urteil vom 05.11.2019, 9 U 3774/18 Bau

## Wohnraummietrecht: Grundsatzurteil des BGH zu Umgebungslärm!

Nach Abschluss des Mietvertrags eintretende erhöhte Geräusch- und Schmutzimmissionen begründen – bei Fehlen anderslautender Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter – grundsätzlich keinen zur Mietminderung berechtigenden Mangel, wenn auch der Vermieter die Immissionen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit hinnehmen muss. Im vom Bundesgerichtshof entschiedenen Sachverhalt wurde auf dem 40 Meter weit entfernten Nachbargrundstück ein Neubau in einer Baulücke errichtet. Der Mieter begehrte erfolglos eine Mietminderung in Höhe von 10 Prozent aufgrund des von der Baustelle ausgehenden Lärms sowie der Staub- und Schmutzbelastung.

Mit dieser Entscheidung beendet der BGH langjährige Meinungsstreite der Instanzgerichte und bestätigt seine bisherige Rechtsprechung zu der sogenannten „Bolzplatz-Entscheidung“ (VIII ZR 197/14). Das Risiko einer lärmintensiven Nutzungsänderung auf einem Nachbargrundstück könne nicht einseitig dem Vermieter zugewiesen werden, zumindest dann nicht, wenn dieser selbst ohne eigene Abwehr- und Entschädigungsmöglichkeiten die Immissionen als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen muss.

Fundstelle: BGH, Urteil vom 29.04.2020, VIII ZR 31/18



„Wie Menschen  
denken und leben,  
so bauen und  
wohnen sie.“

Johann Gottfried von Herder,  
deutscher Kulturphilosoph,  
Theologe, Dichter und Übersetzer  
(1744-1803)

## Der Traum vom Haus im Grünen



Die Prioritäten der Bundesbürger ändern sich: Statt Shopping und Event stehen jetzt Ruhe und Natur ganz oben auf der Wunschliste.

Das Leben auf dem Land hat die Menschen schon immer fasziniert. Im Zuge der Coronapandemie hat sich die Sehnsucht nach Freiraum im Grünen und Sicherheit in den eigenen vier Wänden wieder neu belebt. Eine Umfrage hat ergeben, dass 40 Prozent der Befragten davon ausgehen, dass zukünftig immer mehr Menschen auf dem Land leben wollen. Neubaugebiete, die sich dann zu Schlaforten entwickeln, seien nicht der geeignete Weg und werden auch nicht gewünscht. Stattdessen werden Konzepte zur Sanierung von Bestandsbauten und neue Wohnmodelle favorisiert.

Voraussetzung für ein zufriedenes Landleben ist für die meisten eine gute digitale Anbindung, damit das Homeoffice funktioniert. Wichtig sind auch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und eine Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten. Eine unbürokratische Unterstützung für neue Wohnformen kann neues Leben in ländliche Gemeinden bringen, Raum für Familien und Digitalarbeiter schaffen. Eine staatliche, zielgerichtete Strukturförderung würde diesen Prozess unterstützen.

### Wohnungseigentumsrecht:

## Sturz auf Glätteis – Haftung der WEG?

Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) kann ihre Räum- und Streupflicht auf einen professionellen Hausmeisterdienst delegieren mit der Folge, dass im Falle einer Verletzung dieser Pflicht der Hausmeister haftet und nicht die übertragende WEG. Vorliegend machte die Verletzte Schadensansprüche gegenüber der WEG geltend, da sie bei Glätteis auf dem nicht geräumten öffentlich zugänglichem Weg der WEG ausrutschte. Zu diesem Zeitpunkt hatte die WEG bereits sämtliche Räumungsarbeiten auf einen professionellen Hausmeisterdienst übertragen. Die WEG hatte auch die bei ihr verbliebene Überwachungs- und Kontrollpflicht nicht verletzt. Ein Anspruch gegen die WEG schied daher aus.

### Kommentar

Die Übertragung der Räum- und Streupflicht von einer WEG auf einen professionellen Hausmeisterdienst ist ein typischer Fall einer zulässigen Delegation der Verkehrssicherungspflicht. Hier war vertraglich geregelt, dass der Dienstleister nicht nur für den internen Bereich der WEG, sondern auch für öffentlich zugängliche Wege für den Winterdienst verantwortlich sein sollte. Bei der Übertragung der Räum- und Streupflicht auf einen professionellen Hausmeisterdienst darf sich die WEG auch auf eine Erfüllung der Pflichten verlassen und muss nicht ohne Anlass alle Einzelheiten der Tätigkeit des Hausmeisters kontrollieren.

Fundstelle: OLG Karlsruhe, Urteil vom 07.12.2020, 9 U 34/19