



DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

www.vow-gruppe.de



Liebe
Leserin,
lieber Leser,

ab dem 01.01.2009 gilt die neue Abgeltungssteuer. Für Eigentümergemeinschaften bedeutet dies, dass die Bank von den Zinserträgen neben den 25 % Kapitalertragsteuer und dem Solidaritätszuschlag auch noch die Kirchensteuer einbehält. Der Verwalter muss wohl zukünftig hinterlegen, welche Eigentümer Kirchensteuer zu zahlen haben, um einen korrekten Ausweis der einbehaltenen Kirchensteuer zu gewährleisten. Wie bei den haushaltsnahen Dienstleistungen wird auch hier wieder eine steuerrechtliche Änderung durchgeführt, ohne die speziellen Bedürfnisse der Eigentümergemeinschaften ausreichend zu berücksichtigen. Dadurch nimmt der administrative Aufwand erneut zu.

Rauchmelder sind Lebensretter! Die Eigentümergemeinschaften sollten daher in den gemeinschaftlichen Bereichen, z. B. den Fluchtwegen, Rauchmelder installieren. In den Wohnungen empfehlen Experten die Anbringung in Schlaf- und Kinderzimmern sowie den Fluren. In einigen Bundesländern ist dies bereits Pflicht. Die Kosten je Rauchmelder betragen ca. 30,00 Euro brutto inkl. Installation. Wir prüfen derzeit, ob eine zentrale Abwicklung über uns sinnvoll und kostensparend ist. Sie sehen – auch Ihre Sicherheit ist unser Anliegen.

Viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst
Ihr
Thomas Traub

Geschäftsführer
VOW Immobilienmanagement GmbH

CO2-Gebäudesanierungsprogramm der KfW

Durch Zuschüsse Reduzierung der Kosten für Wohnungseigentümergeinschaften

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) hat einen Weg entwickelt, durch den auch Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) unter bestimmten Voraussetzungen Zuschüsse für CO₂-mindernde Modernisierungen an Wohngebäuden erhalten können. Die VOW übernimmt die Beschaffung der Zuschüsse.

Voraussetzung dafür ist ein rechtskräftiger Sanierungsbeschluss sowie ein Beschluss über die Beantragung des Zuschusses nebst Bevollmächtigung des Verwalters zur Antragstellung. Danach stellt der Verwalter den Antrag auf Gewährung des Zuschusses, dem auch eine Liste sämtlicher Wohnungseigentümer einschließlich Angabe der jeweiligen Miteigentumsanteile beizufügen ist.

Als Grundlage für die Berechnung des Zuschusses dient die Gesamtsumme der förderfähigen Investitionskosten für das geplante Sanierungsvorhaben. Generell gibt es zwei Kategorien von Zuschüssen.

Die Kategorie A beinhaltet die Sanierung auf Neubau-Niveau nach der Energieeinsparverordnung (EnEV). Diese Kategorie gilt für Wohngebäude mit einem Baujahr vor 1984. Der Zuschuss beträgt 10 %, jedoch maximal 5.000,00 Euro je Wohneinheit. Gelingt es durch geeignete Maßnahmen das Neubau-Niveau nach EnEV um 30 % zu unterschreiten, wird ein Zuschuss von 17,5 %, jedoch maximal 8.750,00 Euro je Wohneinheit gewährt.

Die Kategorie B beinhaltet einen Zuschuss von 5 %, maximal jedoch 2.500,00 Euro je Wohneinheit dann, wenn die Durchführung eines vorher definierten Maßnahmenpaketes erfolgt. Diese Kategorie gilt für Wohngebäude mit einem Baujahr vor 1995. Dabei ist zu berücksichtigen, dass mindestens 3 von 6 Maßnahmen durchgeführt und durch einen Energieberater bestätigt werden müssen. Es handelt sich um

- Wärmedämmung des Daches
- Wärmedämmung der Außenwände
- Wärmedämmung der Kellerdecke,
- Erneuerung der Fenster,
- Erneuerung der Heizung,
- Erneuerung der Lüftungsanlage.

Eine weitere Voraussetzung ist, dass diese Maßnahmen immer vollständig und am gesamten Wohngebäude erfolgen (bereits realisierte Maßnahmen können nicht berücksichtigt werden).

Nach positiver Prüfung der Unterlagen erhält der Verwalter von der KfW eine Bestätigung, in der die Höhe des Zuschusses ausgewiesen ist. Die WEG kann dann mit den Investitionsmaßnahmen beginnen. Nach deren Abschluss werden die Rechnungen als Nachweis der durchgeführten Investitionsmaßnahmen der KfW vorgelegt.

Wie bereits ausgeführt wird der Gesamtzuschuss nach der Summe aller förderfähigen Miteigentumsanteile berechnet. Folgende Miteigentumsanteile (ME) sind jedoch nicht förderfähig:

- ME von nicht wohnwirtschaftlich genutzten Wohneinheiten,
- ME von Eigentümern, die keine natürlichen Personen sind,
- ME von Eigentümern, die bereits eine Förderung beantragt bzw. erhalten haben.

Durch den im Rahmen des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms gewährten Zuschuss reduzieren sich die Kosten effektiv für die WEG, da es sich nicht um ein zurückzahlendes Darlehen handelt.

Die Beantragung eines Zuschusses durch den Verwalter sowie die damit verbundene Abwicklung stellt eine Sonderleistung dar und ist deshalb zusätzlich zu vergüten. Die Höhe des Betrages sollte einvernehmlich festgelegt und durch einen Versammlungsbeschluss bestätigt werden.

Teurer Schlüsseldienst

Wer sich aussperrt, sucht schnelle Hilfe – und tappt oft in die Kostenfalle: So mancher Schlüsseldienst verlangt überhöhte Preise oder erbringt unnötige Leistungen. Die Verbraucherzentralen kennen Fälle, in denen für eine Türöffnung über 1.000 Euro berechnet wurden. Bevor man ein Unternehmen beauftragt, sollte man einen Festpreis vereinbaren und Preise vergleichen. Bereits telefonisch kann nach dem verbindlichen Endpreis inklusive Anfahrt, Mehrwertsteuer, Nacht- oder Feiertagszuschlag gefragt werden. Geeignet sind nur nahe gelegene Anbieter mit im Telefonbuch genannter Adresse – sonst wird die Anfahrt teuer.

Solarenergie immer beliebter

Alternative Energien werden im Eigenheimbereich immer beliebter. Aktuelle Studien zeigen: 27 % der deutschen Hauseigentümer würden gerne mit Solarenergie heizen. Auch Erdgas steht mit 26 % ganz oben auf der Wunschliste, gefolgt von Bioenergie mit 25 % und Erdwärme mit 10 %. Erst 10 % der deutschen Eigenheime sind bisher mit einer Solaranlage zur Strom- oder Wärmezeugung ausgestattet – der Anteil steigt jedoch. Umfragen haben auch ergeben, dass das Vertrauen der Hauseigentümer in die Rentabilität der Solartechnik gestiegen ist. Konkrete Anschaffungspläne bestehen für die nächsten zwei Jahre bei gut 6 % der Eigentümer.



Foto: C. Nöhren | Pixello

194.000.000.000 Euro

(194 Mrd. Euro) wurden 2007 für Immobilien in Deutschland aufgebracht und bezahlt. Dies entspricht gegenüber dem Gesamtumsatz des Jahres 2006 einen Zuwachs von 11,06 %. Ein so hohes Ergebnis wurde zuletzt vor 17 Jahren erzielt. Grundlage für diese Berechnung ist das jährliche Grunderwerbsteueraufkommen.

Freie Wahl beim Schornsteinfeger

Hauseigentümer klagen schon lange über die antiquierten deutschen Regelungen zur Tätigkeit der Schornsteinfeger. Nach einem Vertragsverletzungsverfahren der Europäischen Kommission gegen Deutschland werden diese nun geändert. Am 12.3.2008 hat das Bundeskabinett einen Gesetzentwurf verabschiedet,

Künftig sucht sich der Kunde seinen Schornsteinfegermeister/in.

der jedoch noch nicht in Kraft getreten ist. Danach dürfen Hauseigentümer künftig ihren Schornsteinfeger selbst auswählen. In jedem Bezirk wird ein Schornsteinfeger als Bevollmächtigter eingesetzt. Er kontrolliert mit Hilfe eines Formulars die Durchführung der vorgeschriebenen Arbeiten und prüft in gewissen Zeitabständen, ob Anlagen geändert oder neu errichtet wurden. Die Aufgabe des Bezirksbevollmächtigten wird künftig ausgeschrieben und für sieben Jahre vergeben.



Foto: Bundesverband d. Schornsteinfegerhandwerks

Wohn-Riester – Gesetzentwurf steht

Das Eigenheimrentengesetz – die Regelung zum „Riester-Wohnen“ – hat die erste Hürde genommen. Im April 2008 gab das Bundeskabinett einem ersten Gesetzentwurf seinen Segen. Endgültig ist der Inhalt noch nicht: Nun werden Experten und Interessenverbände ihre Meinung äußern. Geplant ist, das Gesetz vor der Sommerpause zur Abstimmung zu bringen. Die Regelungen sollen rückwirkend ab 1.1.2008 gelten. Nach dem Entwurf können Riester-Sparer den Ansparbetrag vollständig entnehmen und für den Bau oder Kauf einer Immobilie verwenden. Auch ein zweckgerichtetes Darlehen kann mit dem Riester-Sparbetrag abbezahlt werden. Sparer können jährlich bis zu 4 % ihres Jahresbruttoeinkommens einzahlen. Die Zulage beträgt pro Sparer 154 Euro, pro Kind noch einmal 185 Euro im Jahr. Einzahlungen sind steuerfrei, die spätere Rente ist steuerpflichtig. Rentner können zwischen einer Steuerzahlung als Einmalbetrag mit 30 % Nachlass und langfristiger Ratenzahlung wählen. Der Nachlass setzt voraus, dass der Rentner sich verpflichtet, die Immobilie 20 Jahre lang nicht zu verkaufen.

Zukunft vernetztes Wohnen

Die elektronische Vernetzung unserer Lebens- und Arbeitswelt ist ein wichtiger Zukunftstrend. Immer mehr netzwerkfähige elektronische Geräte kommen auf den Markt. Dies betrifft die Haustechnik, aber auch Unterhaltungselektronik und Informationstechnologie. Die Möglichkeiten reichen von der Heizanlage, die die Heizung nur bei Anwesenheit einschaltet, bis zum Kühlschrank, der per Internet selbst neue Milch bestellt. Nachteil ist bisher die Bedienerunfreundlichkeit und Inkompatibilität der Systeme. Das Bundeswirtschaftsministerium hat nun im

Rahmen des Wettbewerbs „365 Orte im Land der Ideen“ das Technologieprojekt „Service Centric Home“ (SerCHo) ausgezeichnet. Dieses bietet Vereinfachungen für den Nutzer und eine Service-Provider-Plattform, die hilft, unterschiedliche Geräte in ein Heimnetzwerk zu integrieren. Experten schätzen, dass 2010 weltweit über 145 Mio Haushalte integrierte Heimnetzwerke besitzen werden.

Umlagefähiger Elektrocheck

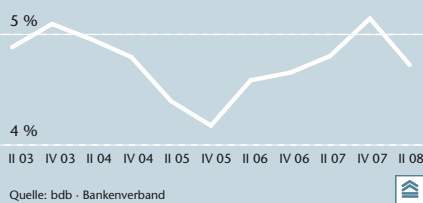
Lässt ein Vermieter alle vier Jahre eine Überprüfung der elektrischen Anlage des Hauses durchführen, kann er die Kosten dafür als Betriebskosten auf die Mieter umlegen. Dies entschied der Bundesgerichtshof unter Aufhebung eines Urteils der Vorinstanz. Eine Mieterin in einem Mehrfamilienhaus hatte sich gegen die Umlage in Höhe von 22,65 Euro zur Wehr gesetzt, da sie die Kosten für die Überprüfung als nicht umlagefähige Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungskosten ansah. Der Bundesgerichtshof (Az. VIII ZR 123/06, Urteil vom 14.2.2007) betonte, dass die Überprüfung hier ohne konkreten Hinweis auf einen Schaden oder eine Gefahr allein zur Vorsorge stattgefunden habe. Es handle sich damit um umlagefähige Betriebskosten. Auch mit „vorbeugenden Instandsetzungskosten“ könne nicht argumentiert werden.

Bauzinsen fallen

Deutschlands Immobilienbesitzer bleiben von der US-Immobilienkrise verschont. Leider haben sie in den vergangenen Jahren aber auch nicht von dem anderenorts stattfindenden Boom profitiert. Zum Trost können sie sich über stabile Hauspreise und fallende Bauzinsen freuen. Trotz oder auch wegen der Immobilien- und Kreditkrise befinden sich die Hypothekenzinsen seit Beginn des Jahres auf Talfahrt. Der Zeitpunkt für eine Immobilienfinanzierung ist also günstig.

Effektivzins für Hypothekendarlehen

Hypothekenzinsen, 5 bis 10 Jahre
Zinsbindung, effektiv, Quartalswerte



Impressum

Grabener Verlag GmbH, 24105 Kiel, Niemannsweg 8, Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de © Grabener Verlag, 24105 Kiel, 2008

Redaktion/Foto: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Volker Bielefeld, Ulf Matzen, Alexander Egerer, Carl Christopher, Tirza Reneberg, RuN Uwe Bethge, RA Susanne Tank, RA Tobias Hiller,

Herausgeber: VOW Immobilienmanagement GmbH, Berliner Patz 1D, 38102 Braunschweig, Tel. 0531-27301-0, Fax 0531-74008, E-Mail info@vow-gruppe.de

Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Post AG, LBS-Research, Bulwien AG, BSKen, Verband dt. Hypothekenbanken, DIW, ifs Berlin, KfW, BMWi, Stiftung Warentest, IVD, Gewos, Dekra

Layout/Grafik/Satz: Petra Matzen - Grabener Verlag GmbH

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

Balkon – Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?

Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit verantwortlich sind, sind gemäß § 5 Abs. 2 WEG nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile befinden. Aus diesem Grund sind auch nicht alle Bestandteile eines Balkons sondereigentumsfähig. Zwingend im Gemeinschaftseigentum stehen neben den Balkonbrüstungen, Decken und Türen auch die Bodenplatte und die Isolierschicht. Auch die Abdichtungsanschlüsse zum Gebäude sind zwingend gemeinschaftliches Eigentum. Isolierschicht und Isolierungsanschlüsse sollen die konstruktiven Teile des Gebäudes vor Durchfeuchtung schützen und sind deshalb für den Bestand des Gebäudes erforderlich. Diese Bestandteile können auch durch Vereinbarung nicht zum Sondereigentum erklärt werden. Bei Schäden an diesen im gemeinschaftlichen Eigentum befindlichen Balkonteilen sind die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung im Verhältnis der Miteigentumsanteile auf alle Eigentümer zu verteilen (OLG München, Beschluss vom 30.1.2007, 34 Wx 116/06). Eine andere Kostenverteilung kann sich allerdings in solchen Fällen ergeben, in denen durch die Gemeinschaftsordnung beispielsweise die Isolierungsschicht dem Sondereigentum zugeordnet wurde. Diese Zuordnung ist zwar nichtig, kann allerdings im Wege der Umdeutung als Kostentragungsregelung zu verstehen sein mit der Folge, dass die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten dann dem jeweiligen Balkoneigentümer zufallen. Denkbar ist im Übrigen auch eine Regelung in der Gemeinschaftsordnung, die eine Kostentragungsregelung enthält zu Lasten bestimmter Sondereigentümer für Teile des Gemeinschaftseigentums, wie etwa der Isolierungsschicht. Ob nach neuem Recht (§ 16 Abs. 4 WEG n. F.) im konkreten Einzelfall abweichend mit doppelt qualifizierter Mehrheit beschlossen werden kann, hängt von den Umständen der jeweiligen Maßnahmen ab.



Welche Bestandteile des Balkons sind dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen, was dem Sondereigentum?

Wohnraummietrecht

Abrechnung von Betriebskosten nach Abflussprinzip

Vermieter dürfen auch solche Betriebskosten in ihre Abrechnung mit aufnehmen, die nicht im Abrechnungsjahr verbraucht wurden. Damit hat der Bundesgerichtshof den langen Streit darüber beendet, ob der Vermieter nur die Kosten der tatsächlich innerhalb des Abrechnungszeitraumes vom Mieter verbrauchten Energiemengen berücksichtigen oder aber die häufig nicht mit dem Abrechnungszeitraum identischen Abrechnungen der Energieversorgungsunternehmen der Betriebskostenabrechnung unverändert zugrunde legen darf.

Die zuerst genannte Auffassung führte zu einem erheblichen Mehraufwand für den Vermieter. Dieser musste den Gesamtverbrauch zum Jahresende ablesen oder schätzen und die Abrechnungen des Energieversorgers auf die einzelnen Abrechnungsjahre verteilen. Die Karlsruher Richter haben sich auf die Seite der Vermieter gestellt und es für zulässig erachtet, dass im entschiedenen Fall der Vermieter in eine Betriebskostenabrechnung mit dem Abrechnungszeitraum Kalenderjahr 2004 eine Wasserabrechnung eingestellt hat, die sich auf einen Abrechnungszeitraum 2003/2004 bezieht.

Praxistipp Die Entscheidung betraf den Fall eines seit Jahren mit demselben Mieter bestehenden Mietverhältnisses. Im Urteil wurde jedoch schon angesprochen, dass es bei einem Mieterwechsel ausnahmsweise bei einer Pflicht des Vermieters zur Anpassung der Abrechnung des Energieversorgers an den Zeitraum der Betriebskostenabrechnung bleiben kann.

Fundstelle: BGH, Urteil vom 20. Februar 2008, VIII ZR 49/07 - www.bundesgerichtshof.de

Instandhaltungsrückstellung zweckgebunden

Die Bildung einer Instandhaltungsrücklage gehört zu den Maßnahmen einer ordnungsmäßigen Verwaltung, die jeder einzelne Wohnungseigentümer verlangen und gegebenenfalls auch gerichtlich durchsetzen kann.

Auf Grund ihrer Zweckbindung zur ausschließlichen Finanzierung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen dürfen Mittel aus der Rücklage grundsätzlich nicht zur Deckung von Aufwendungen für andere Maßnahmen, zum Beispiel für Anwalts- oder Sachverständigenhonorare, verwendet werden. Nach vorherrschender Meinung in Rechtsprechung und Schrifttum kann jedoch unter bestimmten Voraussetzungen vom Grundsatz der Zweckbindung abgewichen werden (zuletzt OLG München, 20.12.2007, 34 Wx 076/07). So können, wenn die Instandhaltungsrückstellung eine ausreichende Höhe erreicht hat, zumindest Teilbeträge auch zur Deckung von Hausgeldausfällen entnommen werden, sofern eine „eiserne Reserve“ erhalten bleibt.

Vermietungsabsicht muss nachweisbar sein



Sollen die für eine leer stehende Wohnung anfallenden Kosten – etwa Darlehenszinsen oder Betriebskosten – als Werbungskosten von der Steuer abgesetzt werden, muss der Eigentümer nachweisen, dass er sich ernsthaft bemüht hat, die Wohnung zu vermieten. In einem Verfahren vor dem Finanzgericht Hamburg (Az. 2 K 8/06, 24.8.2007) ging es um eine 1997 fertiggestellte Wohnung, die Ende 2004 erstmals vermietet wurde. Der Eigentümer machte Verluste in sechsstelliger Höhe geltend. Eine behauptete Internetwerbung konnte er nicht beweisen. Seine Vermietungsabsicht wollte er damit glaubhaft machen, dass er ein- bis dreimal im Jahr Werbezettel an Bäumen aufgehängt habe. Das Gericht konnte derartige Marketingmaßnahmen nicht ernst nehmen und gestattete keinen Werbungskostenabzug.

Wohnungseigentumsrecht

Ermessensspielraum bei modernisierender Instandsetzung

In einem vom OLG Celle zu entscheidenden Fall waren an einem Fassadenteil Risse aufgetreten. Die Eigentümergemeinschaft hatte zur Beseitigung der Risse beschlossen, den fraglichen Teil der Fassade dämmen zu lassen. Der Beschluss wurde mit der Begründung angefochten, es handele sich einerseits um eine bauliche Veränderung und andererseits entspräche eine Teildämmung nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da es im Übergang zwischen Dämmung und nicht gedämmtem Bereich zu Kältebrücken kommen könne. Im Verfahren hatte ein Gutachter außerdem festgestellt, dass die Dämmung nicht den Erfordernissen der Energieeinsparverordnung entsprach. Das OLG Celle gab der Gemeinschaft mit Beschluss vom 13. Dezember 2007 Recht. Bei der Sanierung einer Fassade durch erstmaliges Aufbringen einer Wärmedämmung handele es sich um eine so genannte modernisierende Instandsetzung, die mit Mehrheit beschlossen werden könne. Im Rahmen des der Gemeinschaft zustehenden Ermessens könne sie nicht nur zwischen mehreren technischen Lösungen wählen, sondern auch abwägen, ob die Instandsetzungsmaßnahmen in einem Zug und das ganze Objekt betreffend oder nach und nach in Teilbereichen durchgeführt werden. Schließlich seien „auch finanziellen Aspekte im Hinblick auf die Belastung der einzelnen Eigentümer mit umzulegenden Kosten zu bedenken“.



Kommentar Allein die Tatsache, dass eine Sanierungslösung gegenüber einer anderen weniger empfehlenswert ist, macht sie noch nicht ungeeignet. Wichtig ist, dass die Maßnahme unter allen erdenklichen Gesichtspunkten (Wirtschaftlichkeit, technische Machbarkeit, Finanzierbarkeit) sinnvoll und insbesondere zur Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums geeignet ist. Nach neuem Recht ist nun gesetzlich geregelt, dass modernisierende Instandsetzungen als „Unterfall“ der Instandsetzung mit Mehrheit beschlossen werden können, § 22 Abs. 3 WEG.

Fundstelle: OLG Celle, Beschluss vom 13. Dezember 2007, 4 W 201/07 (noch nicht veröffentlicht)

Zulässiger Trittschall nicht ausschließlich nach DIN-Vorschrift

Ein neu eingezogener Wohnungseigentümer hatte die vorhandenen Fußbodenbeläge, die gemäß Baubeschreibung die nach DIN 4109 erforderliche Schalldämmung übertrafen, durch Aufbringung von keramischen Fliesen anstelle des vorhandenen PVC-Belages und von Parkett bzw. Laminat anstelle des bisherigen Teppichbodens ersetzt.

Der Eigentümer der darunter liegenden Wohnung verlangte wegen des nach seiner Auffassung drastisch verschlechterten Trittschalls den Austausch bzw. die Erneuerung der Bodenbeläge, um den bisherigen Schallschutz entsprechend der Grenzwerte nach DIN 4109 wiederherzustellen. Landgericht und Oberlandesgericht gaben dem Antrag statt. Gemäß § 15 Abs. 3 WEG, § 1004 BGB habe der beeinträchtigte Eigentümer einen Anspruch auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes, da durch den Austausch des Bodenbelages eine deutlich wahrnehmbare Verschlechterung der Trittschalldämmung eingetreten sei, die gemäß § 14

Nr. 1 WEG nicht hingenommen werden müsste (OLG München, Beschluss vom 25. Juni 2007, 34 Wx 020/07). Bei der Interessenabwägung gingen die Gerichte davon aus, dass vorliegend nicht auf den in der DIN 4109 vorgegebenen Grenzwert zum Trittschallschutz abzustellen sei, sondern auf den konkreten Fall. Da die ursprünglichen Erwerber davon ausgehen konnten, dass nach der Baubeschreibung das Gebäude in einem schalltechnisch besseren Zustand ausgestattet ist als nach der DIN vorgeschrieben war und das Gebäude dadurch eine besonderes Gepräge erhalten habe, konnte der tatsächlich vorhandene Bauzustand bei einer interessengerechten Abwägung unter Berücksichtigung der beiderseitig durch Art. 14 Grundgesetz geschützten Interessen nicht außer Betracht bleiben. Das OLG München stellte allerdings fest, dass es dem störenden Eigentümer überlassen bleibe, auf welche Weise er den geforderten Trittschallschutz wiederherstellt.