

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

01|2020



SCHWERPUNKT

Grundsteuer

Das Bundesgesetz steht.
Aber welche Regelungen zur
Grundsteuer sollen in
Hamburg gelten?

| Scoperty

Ein Dienst veröffentlicht im Internet angebliche Grundstückswerte. Was kann man dagegen tun?

| Altersgerecht

Für morgen bauen – was muss man berücksichtigen, wenn die Wohnung auch im Alter nutzbar sein soll?

SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?



Als Dienstleistungsunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg zeigen wir Ihnen in einem persönlichen Gespräch, was beim erfolgreichen Verkauf einer Immobilie entscheidend ist.

Unsere Vermarktungsspezialisten stehen Ihnen gern beratend zur Seite.

Rufen Sie uns an! **(0 40) 32 01 02-22**

Datenschützer sind gefordert

Immobilienwerte zu veröffentlichen, von denen man weiß, dass sie mit dem Marktwert nichts tun haben – ist das nun naiv, dreist oder unseriös? Es ist auf jeden Fall ein typisches Produkt unserer Zeit, in der neue Ideen zunächst immer erst einmal als kreativ bezeichnet werden. So dürfte es auch mit dem neuen

Das Unternehmen Scoperty stellt ungefragt vermeintliche Immobilienkaufpreise ins Internet. Was ist jetzt zu tun?

Internetanbieter Scoperty sein. Doch zeigt sich hier eben auch, wie schmal der Grat ist zwischen dem Protest der Betroffenen und dem Einschreiten der Datenschützer. Und wie schnell aus einer kreativen Idee ein wirtschaftlicher Flop wird, kann auch Scoperty relativ schnell erfahren. Auf der Basis eines Berechnungstools ermittelte Grundstückswerte, die mit dem wirklichen Gebäude nichts zu tun haben, weil der, der die Werte ins Netz gestellt hat, die Gebäude nie gesehen hat. Fiktive Werte von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern, die über-

haupt nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind. Das sind nur zwei Beispiele für den Unfug, den Scoperty da treibt. Wie nun damit umgehen? Im Verkaufsfall Scoperty komplett ignorieren. Ansonsten darauf warten, was der zuständige (bayerische) Datenschutzbeauftragte zu dem Fall sagt. Sollte er am Ende keine Einwände gegen die Geschäftspraktiken von Scoperty haben, dann müssten alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bei Scoperty die Löschung der Daten verlangen. Aber erst dann.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



Es ist wieder soweit!

Spätestens alle 2 Jahre ist das Thema „Mieterhöhung“ in aller Munde. Denn dann wird der Mietenspiegel aktualisiert und Mieter können vergleichen. Als Vermieter kein Grund zur Sorge! Denn der Mietenspiegel bietet auch die Gelegenheit, Mieten zu überprüfen und zu erhöhen.

Doch Vorsicht, schon so mancher Immobilienbesitzer ist dabei an Formalien gescheitert.

Wir von Gladigau kennen uns bestens in den Gesetzen und Verordnungen aus und unterstützen Sie bei der Durchführung von Mieterhöhungen.

Kompetent, zuverlässig und – gegenüber Ihren Mietern – natürlich mit dem nötigen Fingerspitzengefühl.

GLADIGAU
IMMOBILIEN

Brandstwierte 1, 20457 Hamburg
Telefon (0 40) 36 90 80

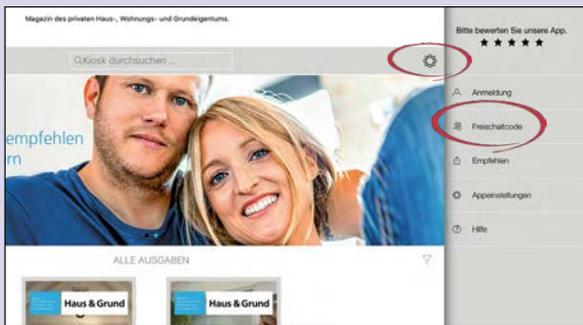
www.gladigau-immobilien.de IVD



Sie möchten das **HAMBURGER GRUNDEIGENTUM** auch jederzeit unterwegs auf Ihrem Tablet oder Smartphone lesen?

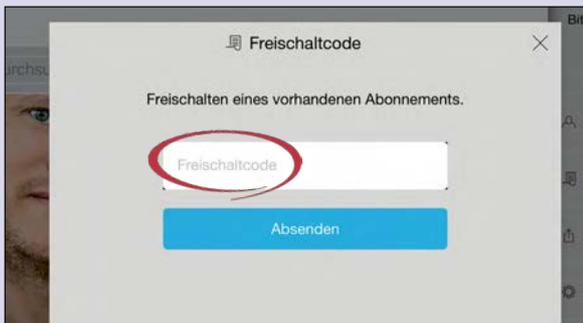
1 Laden Sie sich dazu die App „Haus & Grund-Magazin“ unseres Zentralverbandes herunter.

Rufen Sie das ‚Einstellungen‘-Symbol auf.



2 Geben Sie dann den folgenden Freischaltcode ein.

HHGE2020



SCHWERPUNKT – Grundsteuerreform

Die Bundesländer können entscheiden, ob sie dem Bundesmodell von Finanzminister Scholz folgen oder lieber ein eigenes Modell entwickeln. Was plant Hamburg?

Der Hamburger Mietenspiegel 2019 Netto-Kaltniete ohne Heizung und ohne Betriebskosten (in Euro/m²)

|| höher / gleich / tiefer || gestiegen || 2017 kein Vergleichswert (Erhebungsschritttag: 1. April 2018)

Ausstattung	Baualterklasse / Baugroßart	bis 31.12.1918		1.1.1919 bis 30.6.1948		31.12.1948 bis 31.12.1967		1968 bis 1967		1968 bis 1977		1978 bis 1993		1994 bis 2010		2011 bis 2018		
		mit Bad und Sperrsch.-heizung																
		B	C	F	H	I	K	L	M	N								
mehrfache Wohnlage	25 bis < 41 m²	1	Mittelswert Sperrsch.-Anzahl	12,80 10,12 - 14,55 25*	9,38 7,46 - 11,57 25*	8,33 7,08 - 10,00 25*	8,45 7,78 - 11,70 25*	9,29 6,91 - 11,91 25*	-	-	9,37 7,51 - 12,37 17*	-	-	-	-	-	-	-
	41 bis < 66 m²	2	Mittelswert Sperrsch.-Anzahl	9,94 8,33 - 11,86	8,47 7,34 - 9,80	7,40 6,54 - 8,15	6,76 6,10 - 7,00	7,25 5,50 - 8,94	9,22 7,30 - 10,71	9,38 8,00 - 10,72	12,75 10,00 - 15,04	-	-	-	-	-	-	-
	66 bis < 91 m²	3	Mittelswert Sperrsch.-Anzahl	8,01 7,77 - 8,65 92*	10,26 8,94 - 11,91 25*	8,54 7,08 - 9,96	7,79 6,80 - 9,21	6,17 5,41 - 6,90	6,22 5,41 - 6,90	7,71 6,30 - 9,26	9,90 8,00 - 11,53	12,28 10,22 - 14,51	-	-	-	-	-	-
	ab 91 m²	4	Mittelswert Sperrsch.-Anzahl	9,68 8,23 - 12,03 25*	8,23 6,89 - 10,11 25*	8,23 6,86 - 9,23 12*	7,16 6,26 - 7,62 12*	6,30 5,56 - 6,56 25*	6,14 5,61 - 6,56 11*	8,50 6,79 - 11,03	10,55 10,64 - 13,29	12,98 10,64 - 15,29	-	-	-	-	-	-
einfache Wohnlage	25 bis < 41 m²	5	Mittelswert Sperrsch.-Anzahl	13,05 10,29 - 15,19 55*	-	-	10,77 8,82 - 12,89 12*	12,00 10,96 - 13,54 12*	10,93 9,00 - 12,73	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	41 bis < 66 m²	6	Mittelswert Sperrsch.-Anzahl	10,80 9,20 - 13,27	10,81 8,57 - 12,23	9,26 7,94 - 11,09	8,08 6,72 - 10,91	8,08 7,16 - 11,34	9,34 6,91 - 12,23	11,82 10,10 - 14,16	15,14 13,97 - 16,16	-	-	-	-	-	-	-
	66 bis < 91 m²	7	Mittelswert Sperrsch.-Anzahl	11,28 9,42 - 13,70	11,14 8,72 - 14,21	10,22 8,26 - 13,00	9,23 6,90 - 8,85	8,09 6,59 - 11,78	10,15 7,91 - 11,82	14,18 12,80 - 15,34	18,18 15,91 - 20,80	-	-	-	-	-	-	-
	91 bis < 131 m²	8	Mittelswert Sperrsch.-Anzahl	9,08 7,45 - 10,19 17*	11,14 9,00 - 13,88	10,34 8,80 - 13,00	10,13 8,30 - 12,61	10,13 8,30 - 12,61	10,81 9,25 - 11,77 17*	10,25 10,80 - 16,00	13,91 12,82 - 15,00	-	-	-	-	-	-	-
	ab 131 m²	9	Mittelswert Sperrsch.-Anzahl	11,05 8,54 - 13,63	10,03 8,32 - 14,24 17*	-	-	-	-	14,39 10,29 - 18,37 17*	14,81 13,50 - 16,31 17*	-	-	-	-	-	-	-

VERBAND & VEREINE – Mietenspiegel 2019

Der neue Hamburger Mietenspiegel wurde im Dezember von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen veröffentlicht. Sie finden die Tabelle als Beileger in diesem Heft.



HAUS & LEBEN – Wohnen im Alter

Auch wer in jungen Jahren ein Haus baut, sollte bereits für das Alter vorausplanen.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Grundsteuerreform
- 13 Handelskammerwahlen
- 14 Klimaschutzplanungen
- 16 Immobiliendienst Scoperty

RECHT & STEUERN

- 17 DIE GRÜNEN zum Mietrecht
- 18 Fragen & Antworten
- 19 Immobilienbewertung
- 25 Steuerzahlerbund im Interview
- 26 Mieterzufriedenheit
- 27 Auskunftsanspruch
- 28 Neues aus Karlsruhe
- 29 Beseitigungsanspruch
- 30 Instandhaltung und mehr

VERBAND & VEREINE

- 12 Verwaltungstag
- 20 Seminare
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Beratungszeiten
- 23 Veranstaltungen
- 24 Reisen
- 38 Mietrecht aktuell

HAUS & LEBEN

- 31 Wohnen im Alter
- 32 Vorausplanung
- 33 Klimamessgerät
- 34 Treppenlift
- 35 Hausnotrufdienste
- 37 Immobilienmesse
- 39 Smart-Home

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Einbruchschutz

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Neuer Mietenspiegel



GUSTAFSEN & CO

IMMOBILIEN SEIT 1931



Unser Haus steht für hohe Kaufpreiserlöse und eine sichere Abwicklung!

Immer mehr Grundeigentümer entscheiden sich für unser Haus und setzen auf Kompetenz und eine professionelle Abwicklung.

Sie wollen eventuell Ihr Zinshaus verkaufen? Und wünschen sich den bestmöglichen Kaufpreiserlös?

Sprechen Sie doch einmal mit uns und lassen Sie sich unverbindlich und ausführlich beraten. Wir zeigen Ihnen gern verschiedene Wege zur bestmöglichen Verwertung Ihres Objektes auf und sagen Ihnen, mit welchem Kaufpreiserlös Sie rechnen können.

Gustafsen & Co gehört seit Jahrzehnten – inhabergeführt und bankenunabhängig – zu den führenden Maklerhäusern am Hamburger Zinshausmarkt. Seriös und hanseatisch professionell begleiten wir die Abwicklung.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf. Oder schicken Sie uns gern eine E-Mail. Ansprechpartner in unserem Hause sind die Herren **Dieter Maass** und **Philip Wex**.

ZENTRALE@GUSTAFSEN.DE

TEL.: 41 40 95 0

Beachten Sie unsere Beilage in dieser Ausgabe

HOCHALLEE 2 | 20149 HAMBURG

FAX: 41 40 95 49 | WWW.GUSTAFSEN.DE

Noch ist nichts entschieden

Grundsteuerreform: ein langer Weg

Dank der Öffnungsklausel können die Bundesländer entscheiden, ob sie dem Bundesmodell für eine neue Grundsteuer folgen oder eine eigene Alternative aufsetzen. In Hamburg sondiert man derzeit die Möglichkeiten.



Foto: Verena Münch/pixello.de

Ein glatter Durchmarsch sieht anders aus: Bereits zum Hamburger Steuerberaterball im Februar 2019 wollte Finanzsenator Andreas Dressel (SPD) eine fertige Grundsteuerreform mitbringen, musste die 240 Gäste im Hotel Atlantic dann aber doch vertrösten. Erst im Oktober machte der Bundestag dann den Weg für die vieldiskutierte Reform frei. Was lange währt, wird endlich gut? Die neue Berechnungsmethode des Bundes orientiert sich für bebaute Grundstücke am abgezinsten Bodenwert, der Kaltmiete und der Restnutzungsdauer des Hauses. Ab dem Jahr 2022 müssen alle Grundstücke in Deutschland neu bewertet werden, danach alle sieben Jahre. Erstmals erhoben wird die neue Grundsteuer im Jahr 2025. In boomende Metropolen wie Hamburg, in denen die Immobilienpreise in den letzten Jahren massiv gestiegen sind, droht mit dem Verfahren des Bundes vielerorts eine saftige

Steuererhöhung. Und auch sonst hagelt es Kritik: „Das Bundesmodell ist ein bürokratisches Monster“, urteilt Torsten Flomm, Vorsitzender vom Grundeigentümer-Verband Hamburg. Die vorgesehene Wertermittlung für alle Grundstücke – selbst mit Tabellen statt mit Einzelgutachten – sei viel zu aufwendig. Diese Meinung teilt man auch beim Bund der Steuerzahler Hamburg: „Wir hätten uns ein unkompliziertes, transparentes Modell gewünscht, welches auch soziale Verschiebungen zu benachteiligten Stadtteilen verhindert“, sagt Lorenz Palte, Vorsitzender des Steuerzahlerbundes. Das neue Bundesmodell hingegen sei nicht nur umständlich, sondern treibe obendrein die Wohnkosten zahlreicher Mieter und Eigentümer spürbar nach oben.

In mehreren Bundesländern hatte man sich lange gegen die Berechnungsmethoden von Bundesfinanzminister Olaf Scholz (SPD) gestemmt – und letztendlich eine

Öffnungsklausel durchgesetzt. Diese ermöglicht es, die Grundsteuer über ein eigenes Modell zu erheben. In Bay-

Öffnungsklausel als letzter Ausweg? Letztlich kann jedes Bundesland selbst über die Steuer entscheiden.

ern etwa möchte man mit einem reinen Flächenmodell den Verwaltungsaufwand schlank halten. Dabei würden in erster Linie die Grundstücks- und Gebäudeflächen berücksichtigt, Wertunterschiede der Immobilien fallen nicht ins Gewicht. In Niedersachsen wiederum hat man ein System

entwickelt, welches zusätzlich die Lage einbezieht, um die breite Spanne der Immobilienwerte gerechter abzubilden. Diese Variante präferiert auch der Hamburger Senat. Einige Gemeinden, unter anderem in Baden-Württemberg und in Rheinland-Pfalz, möchten hingegen eine reine Bodensteuer unabhängig von der Bebauung. „Damit würde eine Verschiebung der Steuerlast zu baureifen Flächen stattfinden, die sonst nur gering besteuert werden, was Spekulationen mit Grundstücken verteuert“, erklärt Ulrich Kriese, der mit der Initiative „Grundsteuer: Zeitgemäß!“ diese Variante unterstützt. Gleichzeitig sei eine Steuer, die sich ausschließlich an den Bodenrichtwerten orientiert und die Gebäude außen vor lässt, realitätsnah und ließe sich unbürokratisch umsetzen.

„Derzeit sondieren wir mit anderen Bundesländern, um einen Wildwuchs von Modellen zu vermeiden“, berichtet Dressel. Im Ergebnis strebe man an, sich neben dem Bundesmodell auf nur eine Alternative zu einigen. „Ein Flickenteppich macht wenig Sinn, schon allein weil dies unter Umständen den Steuerwettstreit zwischen angrenzenden Gemeinden befeuert“, sagt Palte, der sich für maximal drei Lösungen ausspricht.

Gut 36 Millionen Häuser und Grundstücke bundesweit – schon die Zahl lässt vermuten, dass die neue Grundsteuer keine leichte Aufgabe ist. Entsprechend traute sich lange niemand so recht an die Herausforderung heran – bis das Bundesverfassungsgericht im Frühjahr 2018 entschied, dass die bestehende Steuer auf Grundeigentum verfassungswidrig ist. Die seit über 50 Jahren nicht mehr angepassten Einheitswerte für Grundstücke beförderten eine „gravierende Ungleichbehandlung“ der Immobilieneigentümer. In den alten Bundesländern gelten seit 1964 unverändert die gleichen Werte, in den neuen Bundesländern sogar seit 1935. Das höchstrichterliche Urteil forderte den Gesetzgeber auf, bis Ende 2019 eine Neuregelung festzuzurren. Mitte Juni einigten sich Bund und Länder nach zähem Ringen auf eine Reform, die im Oktober vom Bundestag verabschiedet wurde und im November den Bundesrat passierte. „Es ist grundsätzlich gut, dass der Bund rechtzeitig reagiert hat“, meint Flomm. Andernfalls

StöbenWittlinger

IMMOBILIEN · INVESTMENT · VERWALTUNG



Gute Zeiten für den Verkauf

ANSTEHENDE MIETRECHTSREFORM ODER SOZIALE ERHALTUNGSVERORDNUNG – WIR BERATEN SIE GERNE!

Rufen Sie uns an! Wir bieten professionellen Immobilienservice rund um die Themen Verkauf, Vermietung und Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien.

StöbenWittlinger GmbH · Lübecker Str. 128 · 22087 Hamburg
Tel.: 040 25 40 10-85
www.stoeben-wittlinger.de

Mitglied im IVD, BFW und Grundeigentümer-Verband

IMMOBILIEN SERVICE
ZIMMERMANN
WILHELM ZIMMERMANN

Frühstücksgespräche



Diskutieren Sie schon lange über Ihren Wunsch, sich wohnlich zu verändern? Dann kennen Sie sicher auch: „Aber es ist doch sooo schön hier!“ Lassen Sie Ihre Gedanken Realität werden! Erfahrene Experten bieten individuelle Entscheidungshilfen, einfühlsam und mit Weitblick, kompetent und handfest. Ein Vorsatz für 2020?



Frahmredder 7
22393 Hamburg



Telefon: 040 - 600 10 60
www.zimmermann-ivd.de



Foto: siepmannH/pixello.de

Der Bundesrat stimmte am Ende dem Grundsteuermodell von Olaf Scholz ebenfalls zu. Wer aber zukünftig nach dem Scholz-Modell die Steuer erhebt, steht noch nicht fest.

hätte die Grundsteuer ab 2020 nicht mehr erhoben werden dürfen. „Daran hätte niemandem ernsthaft gelegen sein können, als bedeutende Einnahmenquelle sichert die Grundsteuer schließlich wichtige staatliche Leistungen.“

Um zu untersuchen, wie das in der Hansestadt präferierte Flächen-Lage-System in der Praxis wirkt, hat die Finanzbehörde bereits über 900 Beispiele durchgerechnet. Berücksichtigt hat sie dabei die Grundstücksfläche, Faktoren der Lage und den Zeitraum der Errichtung des Gebäudes. Zum Vergleich kalkulierte man noch nach dem Bundesmodell. „Die Berechnungen für das Bundesmodell zeigen dabei teils extreme Ausschläge, die ein mögliches Flächen-Lage-Modell demgegenüber deutlich abfedert“, sagt Dressel. So würde etwa für ein 120 Quadratmeter großes Haus in Eimsbüttel, welches vor 1948 errichtet wurde, und auf einem Grundstück von 472 Quadratmetern steht, die

Grundsteuer von 194 Euro auf 1.964 Euro ansteigen. Nach dem Flächen-Lage-Modell belief sich die Steuer hingegen auf 582 Euro. Für ein Mehrfamilienhaus mit 321 Quadratmetern in Winterhude, errichtet vor 1948, fällt nach dem Bundesmodell das 5,1-fache an, mit dem Flächen-Lage-Modell etwa das 2,1-fache. Es gibt aber auch zahlreiche Beispiele für die sich weit weniger ändert. So steigen die Belastungen für Etagenwohnungen insbesondere in neueren Baujahren mit beiden Varianten grundsätzlich eher gering oder sinken sogar. „Der Flächen-Lage-Ansatz sorgt dafür, dass mögliche Mehrbelastungen nicht so hoch ausfallen“, erklärt Dressel. Bei ihren Berechnungen hat die Stadt nur die drei Lagefaktoren 1, 1,5 sowie 2 angesetzt, es wäre aber durchaus auch eine feinere Abstufung vorstellbar, basierend beispielsweise auf dem Wohnlagenverzeichnis. Auch wenn es noch kein finales Modell für Hamburg gibt, die Marschrichtung ist abgesteckt: „die reformierte Grundsteuer soll die Belastungen nicht dramatisch verschieben und auch einen sozialen Ausgleich berücksichtigen“, sagt Dressel. So ergibt sich mit den vorerst angesetzten drei Lagefaktoren eine zweimal so hohe Grundsteuer in Blankenese wie in Billstedt.

„Der Ansatz trägt der Preisentwicklung in den guten Lagen Hamburgs nicht ausreichend Rechnung“, moniert hingegen Kriese. Um die Immobilienwerte realitätsnah abzubilden, bräuchte man beispielsweise für Mehrfamilienhäuser eine Spreizung bis Faktor 80, wenn die Bodenrichtwerte zugrunde gelegt würden. Der Steuerzahlerbund in Hamburg hingegen steht der Flächen-Lage-Variante wohlwollend gegenüber: „Es federt die sozialen Verschiebungen des Bundesmodells spürbar ab“, urteilt der Vorsitzende Palte. Zudem begrüße



Tradition Vertrauen Seriosität

Vermittlung von Anlageimmobilien ist Vertrauenssache. Haueisen blickt auf 100 Jahre Zusammenarbeit mit Hamburger Immobilieneigentümern zurück. Unser Team von Fachleuten bewertet und beobachtet alle Marktentwicklungen – damit die Hamburger uns auch in Zukunft ihre Anlageimmobilien anvertrauen.



Tel. 040 32 91 91 | www.haueisen.de



Foto: Lisa Schwarz/pixelfo.de

man die relativ einfache und transparente Gestaltung. Und die extrem gute Datenlage in Hamburg ermögliche es, die Lagefaktoren sehr realitätsnah auszurichten. Dringend geboten sei aber, dass der Bund bei abweichenden Ländern von einer zweiten Steuererklärung nach dem Scholz-Konzept absieht, die unter Umständen für den Länderfinanzausgleich relevant werden könnte. Wie sich der Sonderweg bei der Grundsteuer auf den Länderfinanzausgleich auswirkt, muss man noch abschließend klären. Dabei soll gewährleistet werden, dass einige Bundesländer ihre Bürger nicht durch eine reduzierte Grundsteuer entlasten und so auf Kosten anderer weniger einzahlen. Abweichler, die durch ihre Sonderregelung weniger Steuern einnehmen, sollen deshalb im Rahmen des Länderfinanzausgleichs so gestellt werden, als würden sie das Bundesmodell nutzen – also dann eine Art Strafsteuer leisten. „Wir begrüßen, dass die Länder selbst entscheiden können, welchen Weg sie nehmen“, resümiert Flomm. Gleichwohl müsse sichergestellt sein, dass das Wahlrecht nicht durch die Hintertür des Länderfinanzausgleichs gleich wieder abgeschafft wird.

Für Altbauten wird es im Zweifel teurer.

VERKAUFEN SIE NICHT NUR **EINMAL**

Die Aufteilung Ihres Zinshauses in Eigentumswohnungen kann im Vergleich zur Komplettveräußerung deutlich mehr Gewinn bringen. Und das Beste daran: Sie müssen es noch nicht einmal selbst machen. Die ZK Grundinvest GmbH ist Ihr erfahrener Partner von der ersten Analyse bis zum Verkauf der letzten Wohnung.

Interview:
„Verwerfungen vermeiden“

Finanzsenator Andreas Dressel (SPD) über eine gerechte Grundsteuer in Großstädten, die Privilegien städtischer Gesellschaften und einen höheren Hebesatz für lange brachliegende Grundstücke.

Herr Dressel, wird Hamburg ein eigenes Grundsteuermodell einführen?

Andreas Dressel: Wir prüfen zurzeit gründlich, ob wir die Öffnungsklausel für ein eigenes System nutzen oder dem Bundesmodell folgen. Dafür sondieren wir mit anderen Bundesländern vor allem die Entwürfe aus Bayern und Niedersachsen. Und auch im Bündnis für das Wohnen erörtern wir das Thema. Im Jahr 2020 fällt dann die Entscheidung, ob wir linksherum oder rechtsherum abbiegen.

Sie tendieren weiter zum sogenannten niedersächsischen Modell?

Dressel: Ja, wir können uns weiter ein Flächenmodell ergänzt mit einem Lagefaktor vorstellen. Im großstädtischen Kontext wäre es schwer zu vermitteln, dass die Grundsteuer in Blankenese genauso hoch ausfällt wie beispielsweise in Steilshoop – das wäre ja mit einem reinen Flächenmodell der Fall. Wir möchten exorbitante Mehrbelastungen, aber eben auch Verwerfungen vermeiden.

Die Befürworter argumentieren, dass Straßen überall dasselbe kosten und deshalb alle dasselbe zahlen sollten. Sehen Sie das anders?

Dressel: Ich verstehe den Punkt, dass in

„Es ist schwer zu vermitteln, wenn die Grundsteuer in Blankenese so hoch wäre wie in Steilshoop.“



Blankenese genauso viel kommunale Leistung in Anspruch genommen wird wie in Billstedt. Trotzdem sollte sich auch in engen Grenzen der Wert der Immobilie in dem System abbilden, um der Vielfältigkeit in unserer Stadt gerecht zu werden. Das Wohnlagenverzeichnis zum Beispiel weist relevante Unterschiede aus, diese Komponente darf zwar nicht alles dominieren, sollte aber einfließen.

Die Rechenbeispiele zur Grundsteuer zeigen, dass auch das niedersächsische Modell nicht alle Härten abfedern kann. Vermieter werden die zusätzlichen Kosten an die Mieter weitergeben. Wie werden Sie damit umgehen?

Dressel: Die Grundsteuer ist über die Betriebskostenabrechnung umlagefähig und es gibt Forderungen, dass sich dies jetzt bitte ändern soll. Ich bezweifle aber, dass dies am Schluss aufgeht. Die Vermieter würden sich das ziemlich sicher an anderer Stelle rasch zurückholen. Zudem sind vernünftige Investitionsbedingungen elementar, damit mehr Wohnungen gebaut werden. Laufend an den Spielregeln zwischen Mietern und Vermietern herumzuschrauben, wirkt da eher kontraproduktiv.

Ließe sich nicht auch eine ausgeglichene Besteuerung erreichen, wenn Hamburg auf die bundesweite

Dr. O. Campe & Co.

Immobilien

seit 1935

Diplom-Kaufmann

Dr. Matthias Jungclas

Ihr Spezialist für den Verkauf und die Verwaltung von Zinshäusern, Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen in Hamburg

Verkauf – Verwaltung – Vermietung – Gutachten



Hermannstraße 16 · 20095 Hamburg · Telefon: 32 54 32 – 0 · Telefax: 32 54 32 32
www.dr-campe-immobilien.de · info@dr-campe-immobilien.de
ivd – VHH – VEEK



Höhere Grundsteuer für höherwertige Immobilien?

Privilegierung städtischer Gesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften verzichten würde?

Dressel: Diese Regelung vom Bund bestraft in der Tat indirekt Privateigentümer, die ihre Wohnung zu anständigen Konditionen vermieten, da sie ja nicht von der Steuerermäßigung profitieren können. Dieser Punkt beinhaltet sicherlich auch ein gewisses verfassungsrechtliches Risiko. Schwierig wird es allerdings in der Administration. Wir wissen, welches die Wohnungen der Genossenschaften sowie der SAGA und „Fördern & Wohnen“ sind und welche davon sich noch in der Förderung befinden. Verantwortungsbewusste Vermieter, die die Mietpreise nicht ausreizen, müssten wir Fall für Fall ermitteln. Das wäre sehr aufwendig. Dazu werden wir aber weiter im Bündnis für das Wohnen sprechen.

Sie planen außerdem brach liegende Grundstücke, die bereits seit langer Zeit baureif sind, höher zu besteuern?

Dressel: Wir möchten bis 2025 eine Grundsteuer C einführen und damit einen höheren Hebesatz für baureife Grundstücke, die aus spekulativen Gründen jahrelang unbebaut bleiben. Wie hoch diese Mehrbelastung ausfallen wird, steht noch nicht fest. Sie soll aber auf jeden Fall einen deutlichen wirtschaftlichen Anreiz setzen, schneller Wohnungen zu schaffen.

Bettina Brüdgam



Foto: Jürgen Mala/pixelio.de

Immobilienverwaltung mit Tradition

Wir sind eine Immobilienverwaltung die im Großraum Hamburg, Niedersachsen und Schleswig-Holstein tätig ist und ausschließlich Grundstücksverwaltungen durchführt. Sie können gern auf unserer Homepage www.dr-schroeder.de die unten aufgeführten Fachartikel und Kundenzeitungen einsehen (Downloads). Gern stehen wir Ihnen auch mit gedruckten Exemplaren zur Verfügung.

Sonderdrucke in ausführlichen Ausarbeitungen zu vielen Themen, beispielsweise:

- Die Eigentumswohnung
- Der Verwaltungsbeirat
- Immobilien erben
- Rauchmelder
- Schaden durch Schimmel
- Die Eigentümerversammlung
- Der Energieausweis
- Die Ferienwohnung
- Immobilienkauf auf Rentenbasis

Kundenzeitungen der letzten zehn Jahre.

D S[®]

DR. SCHRÖDER

Immobilienverwaltung

Tel. 040-523 05 90

www.dr-schroeder.de · E-Mail: info@dr-schroeder.de

Immobilienverband
Deutschland
IVD Nord e.V.



Landesverband Nord



Grundeigentümer-
Verband
Hamburg

mit freundlicher Unterstützung von



laden ein zum

13. Hamburger Verwalterttag

29. Januar 2020

Handwerkskammer zu Hamburg, Holstenwall 12, 20355 Hamburg

8.45 – 9.30 Uhr	<i>Anmeldung, Begrüßungskaffee in der Fachausstellung</i>
9.30 – 9.40 Uhr	Begrüßung RA Ulf Schelenz, Grundeigentümer-Verband Hamburg
9.40 – 9.55 Uhr	<i>Kurze Vorstellung der einzelnen Aussteller</i>
9.55 – 10.20 Uhr	Klimaschutz und Digitalisierung – Mit Funk bereit für die Energieeffizienz-Richtlinie Michael Sevenheck, Techem Energy Services GmbH, Hamburg
10.20 – 11.15 Uhr	Wohnungseigentum: Überblick zur Heizkostenverordnung und aktuelle Probleme RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin
11.15 – 11.45 Uhr	<i>Kaffeepause in der Fachausstellung</i>
11.45 – 12.40 Uhr	Zweckentfremdung von Wohnungs- und Teileigentum aus zivilrechtlicher Sicht – z. B. Kurzzeitvermietung (Airbnb, Co-Living, Serviced Apartments, „Medizin- und Safttouristen“), Wohnen im Ärztehaus, heimähnliche Unterbringung im Laden, Schutz vor Obdachlosigkeit usw. RA Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Hamburg
12.40 – 13.40 Uhr	<i>Mittagsimbiss in der Fachausstellung</i>
13.40 – 14.35 Uhr	Zweckentfremdung von Wohnraum aus öffentlich-rechtlicher Sicht Nele Dröschner, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg
14.35 – 15.30 Uhr	Aktuelle Rechtsprechung zur Wohnraummiete RAin Henrike Butenberg, München
15.30 – 16.00 Uhr	<i>Kaffeepause in der Fachausstellung</i>
16.00 – 17.00 Uhr	Rechtsprechungs-Update WEG – Neue Urteile und Tendenzen RA Rüdiger Fritsch, Solingen
17.00 Uhr	Ende der Veranstaltung

Diese Veranstaltung ist anerkannt i.S.d. § 34c Abs. 2a der Gewerbeordnung i.V.m. § 15b der Makler- und Bauträgerverordnung, Anlage 1 zur MaBV, und wird mit 5 Zeitstunden bescheinigt.

Kosten: 99 Euro bei Anmeldung bis 13.12.2019

115 Euro bei späterer Anmeldung Anmeldeschluss: 17. Januar 2020
(inkl. Getränke und Mittagsimbiss)

Anmeldung: Grundeigentümer-Verband Hamburg, Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg

Fax: 040/309 672-44 Telefon: 040/309 672-0,

E-Mail: info@grundeigentuemerverband.de

(Programmänderungen/-verschiebungen behalten wir uns vor.)

Bitte überweisen Sie den Betrag erst nach Erhalt der Rechnung/Bestätigung.

Nach drei düsteren Jahren

Handelskammerwahl 2020

Diesmal kommt es darauf an

Vor der Handelskammerwahl 2017 war von den sogenannten „Kammerrebell“ viel versprochen worden: Abschaffung der Beiträge, eine Stärkung der Beteiligung der Mitglieder, eine Stärkung des Ausbildungssystems und vieles mehr. Obwohl sie fast alle der 58 Plenumsitze gewannen, sieht die Realität drei Jahre später ernüchternd aus: Die Beiträge wurden nicht abgeschafft, es gibt aktuell weder einen Präses noch einen Hauptgeschäftsführer, viele gute Mitarbeiter haben die Kammer verlassen und die renommierte Hochschule HSBA überstürzt abgegeben. Vor lauter internen Streitigkeiten kam die Kammer kaum noch dazu, inhaltliche Akzente zu setzen. Für Personalberater Ibrahim Cifci (Deutsche Personalberatung, Hamburg), der seit vielen Jahren Mitglied des Grundeigentümer-Verbands ist, darf dies so nicht weitergehen: „Wir brauchen die Kammer als Stimme der wirtschaftlichen Vernunft in Hamburg. Und wir brauchen sie, um gerade kleinere Betriebe zu beraten und die Ausbildung von Fachkräften sicherzustellen. Daher muss die Handelskammer wieder eine funktionierende Führung bekommen.“ Ibrahim Cifci hat sich zu diesem Zweck mit über hundert anderen Unternehmen zusammengetan, darunter die Hamburger Sparkasse, Gruner & Jahr, tobias grau, Montblanc, F. Laeisz, Jungheinrich und auch zahlreiche Unternehmen aus der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft. Unter der Überschrift „Starke Wirtschaft Hamburg“ (www.starke-wirtschaft-hamburg.de) wollen sie eine moderne und starke Handelskammer als zeitgemäßen Taktgeber für den Standort und die Stadt schaffen, um kompetent die Interessen der Wirtschaft zu vertreten und die Politik zu beraten. Insgesamt hat die „Starke Wirtschaft“ 53 Kandidatinnen und Kandidaten aufgestellt. Ibrahim Cifci kandidiert in der Wahlgruppe „Dienstleistungen“. In der für den Grundeigentümer-Verband besonders wichtigen Wahlgruppe „Immobilienwirtschaft“ kandidieren der ehemalige IVD-Nord-Vorsitzende Axel Kloth, der Sachverständige und Vorsitzende der AG



Grundsteuerreform der Handelskammer Heinz Lehmann, der Bauunternehmer Stefan Wulff und ECE-Geschäftsführer Robert Heinemann. Cifci hat drei Bitten an alle Mitglieder des Grundeigentümer-Verbands:

1. „Bitte achten Sie darauf, dass die Wahlunterlagen Sie erreichen. Für jede Gesellschaft gibt es eigene Wahlunterlagen.“
2. „Bitte prüfen Sie, in welcher Wahlgruppe Sie wahlberechtigt sind und holen Sie sich Informationen zu den Kandidaten ein.“
3. „Bitte nutzen Sie Ihr Stimmrecht – am besten mit der diesmal möglichen Online-Wahl.“

Bei Fragen erreichen Sie Ibrahim Cifci unter cifci@deutsche-pb.de.

Mehr Informationen: www.handelskammer-wahl.de

Der schnellste Draht zu Fachbetrieben in Ihrer Nähe: www.eghh.de

Sie suchen einen qualifizierten Fachbetrieb in Ihrer Nähe? Auf www.eghh.de finden Sie unter „Fachbetriebssuche“ alle Unternehmen verschiedener Fachrichtungen. Einfach Fachbereich wählen, die Postleitzahl eingeben und über die Kartenansicht den Fachbetrieb in Ihrer Nähe aussuchen.

 **STARK. SICHER. SERVICE.**
Elektro-Gemeinschaft Hamburg

Pläne und Gesetze im Überblick

Ein bunter Strauß

Klimaschutz bezeichnen alle großen Parteien seit Jahren als eines ihrer wichtigsten Ziele. Herausgekommen sind unter anderem ein Klimaschutzplan, ein Klimaschutzprogramm, ein Klimaschutzpaket, ein Klimaschutzgesetz und ein Gebäudeenergiegesetz. Eva Neumann von Haus & Grund Deutschland erläutert Begriffe und Zusammenhänge. In dem bereits 2016 beschlossenen Klimaschutzplan 2050 wurden die Linien der deutschen Klimapolitik für die kommenden Jahrzehnte formuliert und Zwischenziele für die Reduktion des Treibhausgasausstoßes im Verhältnis zum Referenzjahr 1990 definiert (2020: 40 %, 2030: 55 %, 2040: 70 % und 2050: 80 – 95 %). Das Dokument kündigte an, dass ein in seiner Minderungswirkung quantifiziertes Maßnahmenprogramm im Jahr 2018 vorgelegt werden sollte.

Klimakabinett

Der im März 2019 gebildete Ausschuss der Bundesregierung – bestehend aus Kanzlerin Merkel, den Ministern Schulze, Scholz, Altmaier, Seehofer, Scheuer und Klöckner, Kanzleramtschef Braun und Regierungssprecher Seibert – hat am 20. September ein Klimapaket vorgestellt. Kernelemente sind ein bereits mit dem Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD anvisiertes Klimaschutzgesetz, Grundsätze einer CO₂-Bepreisung und das Klimaschutzprogramm 2030 zur Umsetzung des Klimaschutzplans 2050. Letzteres beinhaltet unter anderem Förderprogramme und diverse Einzelmaßnahmen in den Sektoren. Das Klimapaket wird nun in Form von zahlreichen Gesetzen und Verordnungen umgesetzt.

Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)

Erstmals werden die Klimaschutzziele gesetzlich normiert und die Sektorziele des Klimaschutzplans 2050 in jährliche Emissionsbudgets für die Sektoren Energie, Industrie, Verkehr, Gebäude, Landwirtschaft und Abfallwirtschaft übertragen. So müssen etwa im Gebäudesektor die CO₂-Emissionen von aktuell 118 Millionen Tonnen jähr-

lich bis zum Jahr 2030 auf 70 Millionen Tonnen reduziert werden. Die Einhaltung dieser Budgets ist Aufgabe des Ministeriums, in dessen Geschäftsbereich der jeweilige Sektor fällt. Bei der Sektoraufteilung der Jahresemissionsmengen ist die Zustimmung des Bundestags notwendig. Die Emissionsdaten der Sektoren sollen jährlich vom Umweltbundesamt ermittelt, veröffentlicht und anschließend von einem fünfköpfigen Expertenrat geprüft und bewertet werden. Erfüllt ein Sektor die Vorgaben nicht, muss das zuständige Ministerium innerhalb von drei Monaten ein Sofortprogramm vorlegen.

Brennstoffemissionshandelsgesetz

Für die Sektoren Wärme und Verkehr, die nicht dem europäischen Emissionshandelssystem unterliegen, wird ein nationales Emissionshandelssystem als Grundlage für eine CO₂-Bepreisung eingeführt. Ziel ist, das Verbrennen fossiler Brennstoffe wie Diesel, Benzin, Gas und Heizöl in diesen Bereichen schrittweise teurer und damit den Umstieg auf klimafreundliche Alternativen attraktiver zu machen. Unternehmen, welche die Brennstoffe in den Verkehr bringen, sind zur Teilnahme am Emissionshandelssystem verpflichtet und müssen Zertifikate erwerben. Diese werden zunächst zu einem von Jahr zu Jahr ansteigenden Festpreis ausgegeben. Er beträgt 2021 zehn Euro pro Tonne CO₂ und steigt bis 2025 auf 35 Euro an. Ab dann sollen Angebot und Nachfrage den Preis bestimmen, zunächst mit einer Obergrenze von 60 Euro. Zwar müssen die Unternehmen die Zertifikate bezahlen, sie werden diese Kosten jedoch an der Tankstelle oder mit der Heizkostenrechnung an die Verbraucher weiterreichen.

Gesetz zur Umsetzung des Klimaschutzprogramms 2030 im Steuerrecht

Dieses Gesetz liegt aktuell auf Eis, da der Bundesrat den Vermittlungsausschuss angerufen hat. Der vom Bundestag beschlossene Entwurf sieht vor, umweltfreundliches Verhalten steuerlich zu fördern und die CO₂-Bepreisung sozial verträglich zu gestalten.

**Ihre Immobilie
in gute Hände!**
**Arzt sucht langfristige
Kapitalanlage**
– vermietete Wohnungen und Gewerbe –
– Mehrfamilienhäuser –
– Fairer Umgang mit den Mietern –
Tel.: 0171/2 65 60 54
Dr.med.T.Wiechmann@gmx.de

Anzeigenschluss
HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 02/2020: 05.01.2020
Anzeigenannahme: elbbüro, Stefanie Hoffmann,
Tel. (040) 33 48 57 11,
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

**Immobilie für privaten
Bestand gesucht**
Wir führen unsere Häuser
nach hanseatischen Werten.
040 – 850 57 30

- Energetische Sanierungsmaßnahmen an selbstgenutztem Wohneigentum werden ab 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2029 durch einen prozentualen Abzug von der Steuerschuld gefördert. Förderfähig sind Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle, einer Heizungs- oder einer Lüftungsanlage. Die Steuerermäßigung beträgt je Objekt 20 Prozent der Aufwendungen, höchstens jedoch insgesamt 40.000 Euro (§ 35 c EStG). Die konkreten Mindestanforderungen werden in einer gesonderten Rechtsverordnung festgelegt.
- Die Entfernungspauschale für Berufspendler wird ab 2021 befristet bis Ende 2026 von derzeit 30 auf dann 35 Cent ab dem 21. Kilometer erhöht. Dies gilt sowohl für Fahrten zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte als auch für Familienheimfahrten im Rahmen einer beruflich veranlassten doppelten Haushaltsführung (§ 9 Absatz 1 Satz 4 und 5 EStG). Geringverdienende Pendler, die innerhalb des Grundfreibetrags liegen, können alternativ eine Mobilitätsprämie von 14 Prozent dieser erhöhten Pauschale beantragen.
- Die Mehrwertsteuer auf Fahrkarten im Fernverkehr der Bahn sinkt ab 2020 unbefristet von derzeit 19 auf 7 Prozent (§ 12 Absatz 2 Nummer 10 UStG).
- **Niedrigstenergie-Gebäudestandard:** Das Anforderungsniveau geht für Neubauten nicht über das der schon bestehenden Vorschriften, wie etwa der EnEV 2016, hinaus. Auch für Bestandsgebäude wird das Anforderungsniveau nicht verschärft. Im Jahr 2023 sollen die geltenden energetischen Standards überprüft werden.
- **Heizungsanlagen:** Ab 2026 darf in einem Bestandsgebäude nur dann ein neuer Öl-Heizkessel eingebaut werden, wenn der Wärme- und Kältebedarf im Gebäude anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien gedeckt wird. Für Bestandsgebäude sieht das Gesetz unter bestimmten Umständen Ausnahmen vor. Die in der Energieeinsparverordnung enthaltene Austauschpflicht für Öl- und Gasheizkessel, die älter als 30 Jahre sind, wurde in das GEG integriert.
- **Energieausweise und Beratungspflicht:** Künftig müssen bei Verkauf, Vermietung und Verpachtung nicht nur Verkäufer oder Vermieter, sondern auch Immobilienmakler einen Energieausweis vorlegen. Beim Abschluss eines Kaufvertrags über ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen muss der Verkäufer oder der Makler dem Käufer ein Beratungsgespräch zum Energieausweis durch einen Berater des Verbraucherzentrale Bundesverbandes anbieten. Vor der Beauftragung der Planungsleistungen einer energetischen Modernisierung an einem solchen Gebäude ist ein Beratungsgespräch ebenfalls Pflicht.

Gesetz zur Änderung des Luftverkehrsteuergesetzes

Die Steuer auf Flugtickets erhöht sich ab 1. April 2020 je nach Strecke um sechs bis 17 Euro pro Ticket.

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Ende Oktober 2019 hat das Bundeskabinett den dritten Entwurf eines Gebäudeenergiegesetzes beschlossen. Dies ist ein wichtiger Schritt bei der Umsetzung der Eckpunkte des Klimaschutzprogramms 2030.

Das Gesetz führt das Energieeinspargesetz, die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz in einem einheitlichen Regelwerk zusammen. Ziel ist „ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb“ (§ 1 Absatz 1).

Die nächsten Schritte

Für zahlreiche Neuregelungen steht der Beginn des Inkrafttretens fest. Die Änderungen der beiden genannten Steuergesetze müssen noch vom Bundesrat bestätigt werden. Vor allem in Sachen Förderung stehen Konkretisierungen aus. Das GEG soll dem derzeitigen parlamentarischen Zeitplan zufolge im Sommer 2020 rechtsverbindlich werden.

**Pflegeimmobilie kaufen als Kapitalanlage: Bad Bevensen
Immobilieninvestment vom Marktführer CARESTONE**



Investieren Sie Ihr Geld jetzt krisensicher in den Wachstumsmarkt der Pflegeimmobilien: mit dem Kauf eines Service-Wohnen-Apartments. Dank des smarten Carestone-Konzepts profitieren Sie dabei von einem bequemen Rundumservice und festen jährlichen Mieteinnahmen.

Größe

- ca. 51,13 m² – ca. 58,95 m² (inkl. Gemeinschaftsfläche)
- Preis 196.590 Euro – 226.657 Euro exkl. Gesetzl. MwSt.
- Indexierte Mieteinnahmen 3,8% bezogen auf den Kaufpreis
- 1. Mietzahlung voraussichtlich 2. Quartal 2021
- 20-jähriger Mietvertrag mit Verlängerungsoption 2 x 5 weitere Jahre
- Steuervorteile

Mehr Informationen erhalten Sie unter:
Sparda Immobilien GmbH – www.spardaimmobilien.de
Katja von Wedel – Telefon: 040/35 74 01-2043
vonWedel@spardaimmobilien.de



Scoperty

Absurdes Vorgehen

Internetanbieter veröffentlicht angebliche Immobilienwerte

Es soll ein neuer und innovativer Immobiliendienst sein. „Hol Dir den Schätzwert deiner Immobilie mit nur einem Klick“, heißt es auf der Webseite von scoperty.de. Wichtiger ist wohl der nächste Satz: „Füge Daten hinzu und verbessere die Genauigkeit deines Schätzwerts.“

Genau darum geht es offensichtlich im ersten Schritt: Kontakt zu Grundstückseigentümern zu bekommen. Denn die Werte, die Scoperty dort ins Netz gestellt hat, haben im Normalfall mit den wirklichen Verkehrswerten nichts, aber auch gar nichts zu tun. Denn natürlich haben die Mitarbeiter des Unternehmens die angeblich bewerteten Grundstücke nie gesehen. Die Werte sind anhand von Schätzungen ermittelt worden, denen möglicherweise noch die richtige Grundstücksfläche zugrunde liegt, die aber mit dem konkreten Gebäude überhaupt nichts zu tun haben.

Wer steckt hinter der Aktion? Scoperty ist ein Tochterunternehmen eines Immobilienfinanzierers. Auch das Bewertungsunternehmen Sprengnetter steht hinter dem Unternehmen. Von Sprengnetter stammen wohl auch die Bewertungstools, mit deren Hilfe die vermeintlichen Immobilienwerte, die dort ins Netz gestellt wurden, ermittelt wurden.

Das Ganze ist mehr als nur fragwürdig. Bei Mehrfamilienhäusern werden sogenannte „Circa-Werte“ für eine Wohnung angegeben. Das soll angeblich der Wert der kleinsten Wohnung in dem Haus sein. Vollkommen unberücksichtigt bleibt, ob das Haus überhaupt nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt ist. Nur dann macht die Angabe von Teilwerten für einzelne Wohnungen überhaupt einen Sinn. Denn natürlich werden Zinshäuser nicht zu einem Preis gehandelt, der der fiktiven Summe der Einzelpreise aller einzelnen Wohnungen (wären sie Eigentumswohnungen) entspricht. Die Preisbildung für Zinshäuser erfolgt ganz anders und da die ganz überwiegende Zahl der Mehrfamilienhäuser in Hamburg nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt ist, sind die von Scoperty angegebenen Werte vollkommen absurd.

Und auch die angebliche Angabe des Wertes der kleinsten Wohnung im Haus stimmt im Zweifel nicht.

Bei Einfamilienhäusern sind die abstrakten Berechnungen von Sprengnetter vielleicht etwas dichter am Ziel. Stimmen werden sie im Zweifel aber auch dort nicht.

Mitglieder berichten immer wieder, dass die Werte ihnen viel zu niedrig erscheinen. Das passt zu der Geschäftsmethode. Denn so hofft man bei Scoperty offensichtlich, eher Kontakt zum Eigentümer zu bekommen, der möglicherweise ein Interesse daran hat, den auf der Webseite angegebenen Wert seiner Immobilie zu korrigieren.

Und wer den Wert für seine Immobilie dort löschen will, muss sich erst einmal anmelden, weitere personenbezogene Daten angeben und die Löschung beantragen.

In den Vereinigten Staaten gibt es derartige Dienstleistungsangebote wohl schon länger. Dort wird mit Daten wie Grundstückswerten aber auch nicht so vertraulich umgegangen wie bisher in Deutschland. Scoperty behauptet, für seine Angaben im Internet nur allgemein zugängliche Daten zu verwenden. Das mag stimmen, nur ist der Immobilienwert eben nicht allgemein zugänglich, weil es wichtige Daten, wie etwa die Wohnfläche, eben auch nicht sind.

Was also tun? Zunächst wahrscheinlich abwarten, denn zur Zeit prüft der Datenschutzbeauftragte in Bayern die Zulässigkeit dieser Art der Veröffentlichung. Sollte der das von Scoperty gewählte Verfahren nicht beanstanden, bliebe den betroffenen Eigentümern immer noch die Möglichkeit, die Löschung des vermeintlichen Wertes ihrer Immobilie zu verlangen. Von dieser Möglichkeit sollten dann möglichst viele Grundeigentümer Gebrauch machen.

Torsten Flomm
Rechtsanwalt

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Wir suchen zum Kauf!

Ein Mehrfamilienhaus in Hamburg und näherer Umgebung, 6 -14 Wohneinheiten, gerne auch Sanierungsobjekte. Kaufpreis bis 3,2 Mio.

Lutz Winkler Immobilien

Telefon: 040 / 45 13 62 · Mobil: 0171 / 644 46 19 · winkler.lutz@t-online.de

Immobilien GmbH

5% Gesellschaftsanteil ohne Stimmrecht
3,2 Millionen verkauft Chiffre-Nummer: 0120B

Zuschriften erbeten an: s_hoffmann@elbbuero oder
elbbüro, Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg

Bundesdelegiertenkonferenz BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Mietrecht im Mittelpunkt

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN haben ihr neues Konzept der Wohngemeinnützigkeit beschlossen. Dieses sieht im Mietrecht unter anderem folgende Regelungen vor:

Mietpreisbremse

Die zulässige Miethöhe bei Neuverträgen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt soll fünf Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete betragen. Verstöße sollen mit Geldbuße geahndet werden.

Mieterhöhung

Diese darf maximal 2,5 Prozent pro Jahr bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete betragen.

Ortsübliche Vergleichsmiete

Sie soll aus den Mietverträgen der letzten 20 Jahre gebildet werden.

Mietspiegel

Länder sollen Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels auferlegen können und das auch finanziell fördern.

Kündigung

Bei Zahlungsverzug soll die Kündigung durch Nachzahlung abgewendet werden können.

Eigenbedarfskündigung

Sie soll auf die tatsächliche Nutzung durch Eigentümer und deren nahe Verwandte beschränkt werden.

Umwandlungsverbot

Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt sollen stadtweit und ausnahmslos die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen untersagen können.

Wohnungstausch

Es soll ein Rechtsanspruch auf Wohnungstausch unter Mietern eingeführt werden. Kleinvermieter sind von dieser Regelung ausgenommen. Vermieter dürfen nur aus berechtigten Gründen dem Tausch widersprechen.

Gruppenklagerecht

Mieter sollen künftig ihre Rechte auch kollektiv einklagen können.

Diskriminierungsverbot

Mietinteressenten sollen nicht diskriminiert werden dürfen, auch nicht aufgrund ihres sozialen Status oder ihrer Sprache. Insofern soll das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz angepasst werden. Verbände sollen die Rechte für die Betroffenen einklagen können (Verbandsklagerecht).

Inka-Marie Storm

www.hausundgrund.de

Robert Habeck, Bundesvorsitzender von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, zu den Ergebnissen der Bundesdelegiertenkonferenz:



Foto: Dominik Butzmann

„Die stark gestiegenen Wohnkosten und Immobilienpreise setzen viele Menschen bis weit in die Mitte unserer Gesellschaft unter Druck. Wir haben deshalb eine breit angelegte und konsequente Strategie vorgelegt, mit der mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird. Neben der Stärkung von Mieterinnen und Mietern, dem Kampf gegen Geldwäsche und ausufernde Immobilienspekulation wollen wir eine Bauoffensive. Dazu gehört es, den kommunalen Wohnungsbau zu stärken und den Bestand an dauerhaft gebundenen Sozialwohnungen stark zu erhöhen. Neben kommunalen sollen auch private Wohnungsbauunternehmen und private Kleinvermieter Investitionszuschüsse erhalten. Vermieter, die dauerhaft an Menschen mit geringerem Einkommen und zu günstigen Mieten vermieten, gewähren wir einen Investitionszuschuss von bis zu 20 Prozent der Anschaffungs- und Herstellungskosten und befreien sie für den Erwerb zusätzlich von der Grunderwerbsteuer. Wir zielen insgesamt auf die Entwicklung von innovativen Quartieren, die flächensparend, nachhaltig und altersgerecht sind. Es braucht neben anderem ein Marktanreizprogramm fürs Bauen mit nachhaltigen Rohstoffen, Förderprogramme für Klimaschutzmaßnahmen und leichtere Planungsinstrumente im Planungs- und Baurecht. Wohnen ist die soziale Frage des 21. Jahrhunderts. Wir können sie nur mit einem Mix aus allen Instrumenten beantworten.“

Fragen und Antworten

? Das Erscheinen des neuen Mietenspiegels ist für mich Anlass, erstmals über eine Mieterhöhung für meine Wohnung nachzudenken. Diese Wohnung ist seit 2015 an eine junge Frau vermietet, sie hat mit meiner Zustimmung zum 1. August des vergangenen Jahres Ihren Lebensgefährten in den Mietvertrag aufgenommen und ich möchte nun die Nettokaltmiete auf 9,94 Euro (Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes C 3) mit Wirkung zum 1. April 2020 erhöhen. Ist dieses Begehren berechtigt?

Leider nein, denn Sie halten mit Ihrem Mieterhöhungsverlangen die sogenannte Jahresfrist nicht ein. Ein neues Mieterhöhungsverlangen kann nach § 558 Absatz 1 Satz 2 BGB frühestens nach der letzten Mieterhöhung gestellt werden. Nun ist seit Beginn des Mietverhältnisses noch überhaupt kein Mieterhöhungsverlangen gestellt worden, der Eintritt des Lebensgefährten ist allerdings zu berücksichtigen und seit seinem Eintritt in den Mietvertrag ist noch kein Jahr verstrichen. Sie werden ein Mieterhöhungsverlangen erst im August 2020 mit Wirkung zum 1. November 2020 stellen können.

? Ich möchte mit dem Erscheinen des neuen Mietenspiegels die Nettokaltmiete erhöhen und weiß nun, dass die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 15 Prozent steigen darf. Kann ich also die derzeit geschuldete Nettokaltmiete von 8,00 Euro um 15 Prozent auf 9,20 Euro erhöhen?

Das kommt darauf an, denn der Ausgangspunkt für die Berechnung der Kappungsgrenze ist der Zeitpunkt, an dem das Mieterhöhungsverlangen wirksam werden soll. Wenn Sie noch im Januar das Mieterhöhungsverlangen aussprechen und dem Mieter zustellen, wirkt dieses Mieterhöhungsverlangen nach § 558b BGB mit Beginn des dritten Kalendermonats nach Zugang des Erhöhungsverlangens. Das wäre der 1. April 2020. Von diesem Zeitpunkt an sind drei Jahre zurückzurechnen und es ist mithin auf den 1. April 2017 abzustellen. Die zu damaliger Zeit geschuldete Nettokaltmiete darf um nicht mehr als 15 Prozent überschritten werden. Sollten in diesem Dreijahreszeitraum Modernisierungsmieterhöhungen ausgesprochen worden sein, wären diese Beträge hinzuzusetzen und zwar nach folgender Berechnung: Die Ausgangsmiete ist um 15 Prozent zu erhöhen und auf diesen Betrag ist noch der Modernisierungszuschlag zu setzen. Diese Summe ist die höchst zulässige Nettokaltmiete, es sei denn, das einschlägige Rasterfeld des Mietenspiegels weist niedrigere Werte auf.

? Das Mieterhöhungsverlangen ist meinem Mieter im Juni 2019 zugegangen, er hat seine Zustimmung innerhalb der Zustimmungsfrist (31. August 2019) nicht erklärt und ich will ihn nun auf Zustimmung vor dem zuständigen Amtsgericht verklagen. Können sie mir dabei behilflich sein?

Grundsätzlich ja, Ihre Klage ist allerdings verfristet, denn Sie haben die Klage nicht innerhalb der Klagefrist des § 558 b Absatz 2 Satz 2 BGB erhoben. Die Klagefrist schließt sich unmittelbar an das Ende der Überlegungsfrist an und beträgt drei Monate. Hier war die Überlegungsfrist am 31. August 2019 verstrichen und die Klage hätte bis zum 30. November 2019 erhoben werden müssen. Sie werden jetzt ein neues Mieterhöhungsverlangen stellen müssen.

? Mein Mieter hat nach dem Erhalt meines Mieterhöhungsverlangens im Dezember 2019 nun mit Wirkung zum 30. April 2020 gekündigt, obwohl bei Abschluss des Mietvertrages im Jahr 2018 ein vierjähriger Kündigungsausschluss bis zum 30. April 2022 vereinbart worden ist. Ist die Kündigung meines Mieters nun zulässig?

Ja, denn Ihr Mieter stützt seine Kündigung auf das Sonderkündigungsrecht nach § 561 BGB. Diese Vorschrift ist als Schutzvorschrift zugunsten des Mieters zu verstehen, denn sie gibt dem Mieter neben der Zustimmung, der Teilzustimmung und der Verweigerung der Zustimmung eine weitere Reaktionsmöglichkeit auf ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB (Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete) oder eine einseitige Mieterhöhung nach § 559 BGB (Modernisierungsmieterhöhung). Bei der Berechnung der Kündigungsfrist sind zwei Fristen zu unterscheiden. Zum einen steht dem Mieter eine Überlegungsfrist zu, innerhalb derer er entscheiden muss, ob er überhaupt kündigen will und zum anderen gibt es die eigentliche Kündigungsfrist, aus der sich ergibt, zu welchem Termin das Mietverhältnis beendet wird, wenn der Mieter tatsächlich gekündigt hat. Der Mieter kann die Kündigungserklärung bis zum Ende des zweiten Monats nach Zugang der Erhöhungserklärung abgeben und die ausgesprochene Kündigung wirkt auf den Ablauf des übernächsten Monats. Diese Fristen sind eingehalten, Ihr Mieter hat das Mieterhöhungsverlangen im Dezember 2019 erhalten und konnte bis zum 29. Februar 2020 überlegen. Die dann ausgesprochene Kündigung wirkt zum 30. April 2020. Letztlich tritt noch nach § 561 Absatz 1 Satz 2 BGB die Mieterhöhung nicht ein.

Beratung beim Grundeigentümer-Verband

Immobilienbewertung

Wer braucht wann was?

Was ist die eigene Wohnung oder das eigene Haus eigentlich wirklich wert? Das fragen sich Eigentümer vor allem dann, wenn ein Verkauf oder eine Finanzierungsanfrage bei einer Bank ansteht. Oder wenn sie eine Immobilie geerbt haben und die Erbschaftsteuer festgesetzt wird. Der Grundeigentümer-Verband Hamburg berät zu Fragen rund um die Immobilienbewertung und hilft auch bei der Auswahl eines Sachverständigen.

Wie finde ich einen seriösen Dienstleister?

„Sachverständiger“ und „Gutachter“ sind in Deutschland keine geschützten Begriffe. Das deutsche Recht kennt jedoch das Verfahren der öffentlichen Bestellung eines Gutachters, um eine gewisse Qualität – zusätzlich zu den am Markt eingeführten Zertifizierungen durch private Stellen – in einem einheitlichen Verfahren nach außen dokumentieren zu können. Soll das Wertgutachten bei Gericht oder gegenüber dem Finanzamt eingesetzt werden, empfiehlt es sich, einen solchen öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter („öbuv-Gutachter“) zu beauftragen. Die öffentliche Bestellung bezieht sich immer auf ein bestimmtes Fachgebiet und erfolgt durch die für das Fachgebiet zuständige berufsständische Kammer, wie etwa die Architektenkammer oder die Ingenieurkammer. Außerdem gilt es darauf zu achten, dass der öbuv-Status noch aktuell ist. Weil sie unabhängig und unparteiisch sind, werden öffentlich bestellte Sachverständige auch bevorzugt mit Gerichtsgutachten betraut.

Gutachten für Finanzierungszwecke

Die Vergabe von Kleindarlehen bis 400.000 Euro durch Hypothekenbanken erfordert lediglich ein vereinfachtes Gutachten. Unter bestimmten gesetzlich geregelten Voraussetzungen kann der Gutachter bei derartigen Kleindarlehen sogar ganz auf eine Besichtigung des Objekts verzichten.

Um die Objektivität der Kreditentscheidung nicht zu beeinträchtigen, darf bei einem Gutachten für Finanzierungszwecke die Wertermittlung allerdings nicht von der Bank direkt beauftragt werden. Der Gutachter muss für die Beleihungswertermittlung des konkreten Objekts ausreichend geschult und qualifiziert sein. In der Praxis wird die Bank aber in der Regel Gutachter, denen sie die ausreichende fachliche Kompetenz zuspricht, kennen und dem Kreditinteressenten benennen können.

Wertermittlung für das Finanzamt

Das Finanzamt setzt nach vorgegebenen gesetzlichen Bestimmungen den steuerlichen Wert einer ererbten Immobilie als Grundlage für die Erbschaftsteuer fest. Nicht selten ist dieser Wert allerdings zu hoch angesetzt, etwa weil der konkrete bauliche Zustand vom Finanzamt nicht berücksichtigt wird. Auch der für den Grundstückswert maßgebliche Bodenrichtwert kann zu einer Überbewertung führen. Besteht begründeter Anlass zur Vermutung, dass das Finanzamt mit einer Einschätzung des steuerlichen Immobilienwerts zu hoch liegt, kann sich ein Gutachten durchaus lohnen. Der Gutachter kann konkrete wertmindernde Eigenschaften, die das Finanzamt nicht zu berücksichtigen hatte, bestimmen. Dies können beispielsweise die laute Lage oder ein Renovierungsstau im Objekt sein.

Sibylle Barent

www.hausundgrund.de

Wir dichten Ihre alte Gasleitung mithilfe von schnell härtenden Dichtungsmitteln von innen

Ihre Vorteile bei einer Gasleitungsinnenabdichtung:

- deutlich geringere Kosten
- schnell durchführbar
- kein Schmutz durch Wandaufbrüche o.ä.
- keine nachträglichen Renovierungsarbeiten
- gilt nach der Innenabdichtung als neue Gasleitung
- gleiche Gewährleistung wie bei einer neuen Gasleitung
- bleibt im Bestandschutz
- es muss kein teurer Brandschutz hergestellt werden

G. Bohn & Sohn GmbH

☎ 040 - 691 66 48

Fabriciusstraße 109, 22177 Hamburg
www.BohndundSohn.de



KOMPAKTSEMINARE

Veranstaltungsort

Grundeigentümer-Verband
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg, Sitzungssaal im 7. Obergeschoss
Kosten: Jeweils 60 Euro pro Person für Mitglieder; 80 Euro pro Person für Nichtmitglieder

Mittwoch, 25. März 2020

Richtig vermieten! Was bei der Vermietung von Wohnraum unbeachtet werden sollte!
17 Uhr bis 19 Uhr

Referentin:

Rechtsanwältin Kerstin Magnussen

Wohnraummietverhältnisse bestehen oft viele Jahre. Es ist deshalb besonders wichtig, Mietverträge korrekt zu erstellen. In diesem Seminar wird vermittelt, was vor dem Abschluss und beim Abschluss eines Mietvertrages zu beachten ist.

Themenauswahl:

- Mietpreisbremse – zulässige Miethöhe und Auskunftspflicht
- Schönheitsreparaturen – was kann vereinbart werden
- Mietzeit – wann kann ein Mietvertrag befristet werden
- Mieterhöhungsmöglichkeiten

Mittwoch, 8. April 2020

Schönheitsreparaturen – Die Renovierungsverpflichtung des Mieters
17 Uhr bis 19 Uhr

Referent:

Rechtsanwalt Matthias Scheff

Von der wirksamen Vereinbarung bis zur gerichtlichen Durchsetzung. Das Recht der Schönheitsreparaturen wird geprägt durch die Rechtsprechung, da gesetzliche Regelungen nahezu vollständig fehlen. Dieser Aspekt wird berücksichtigt, wichtige Entscheidungen des BGH werden vorgestellt.

Themenauswahl:

- Welche Regelungen sind bei der vertraglichen Gestaltung zulässig
- Was verbringt sich hinter den Begriffen Anfangs- und Endrenovierung
- Wann verjährt der Anspruch auf Durchführung von Schönheitsreparaturen

Dienstag, 21. April 2020
Betriebskostenabrechnung – gewusst wie!
17 Uhr bis 19 Uhr

Referent:

Rechtsanwalt Christian Bocklage, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Das Seminar ist darauf ausgerichtet, die Grundlagen des Betriebskostenrechts in der Wohnraummiete strukturiert und verständlich unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung darzustellen.

Themenauswahl:

- Was gehört zu den Mindestangaben einer Betriebskostenabrechnung?
- Welche Gestaltungsspielräume bietet eine Nebenkostenabrechnung und wo liegen die Risiken?
- Können Eigenleistungen in der Betriebskostenabrechnung berücksichtigt werden?
- Innerhalb welcher Fristen kann eine Nebenkostenabrechnung mit welchen Folgen korrigiert werden?
- Wie kann ich Instandsetzungskosten vermeiden und stattdessen umlagefähige Betriebskosten in der Abrechnung in Ansatz bringen?

Dienstag, 26. Mai 2020

Änderung der Mietpartei – freiwilliger und unfreiwilliger Mieterwechsel
17 Uhr bis 19 Uhr

Referentin:

Rechtsassessorin Lucia-Marie Lindt

Mietverhältnisse über Wohnraum bestehen oft über lange Zeit. Das ist in der Regel auch im Interesse der Vermieter, die sich dadurch nicht ständig mit Neuvermietungen beschäftigen müssen, allerdings kann es auch auf beiden Seiten zu einem Wechsel kommen. In diesem Seminar wird vermittelt, was bei einem Wechsel der Vertragsparteien beachtet werden muss und welche Rechte und Pflichten Vermieter in derartigen Fällen haben.

Themenauswahl:

- Mietaufhebungsvereinbarung und Stellung eines Nachmieters
- Tod des Mieters
- Tod des Vermieters
- Kauf bricht nicht Miete

- Vermieterwechsel im Wege der Zwangsversteigerung und durch Vereinbarung

Mittwoch, 27. Mai 2020

Der Zahlungsverzug des Mieters – Von der fristlosen Kündigung über die Räumungsklage bis zur (Berliner) Räumung
17 Uhr bis 19 Uhr

Referent:

Rechtsanwalt Matthias Scheff

Die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs ist der häufigste Kündigungsgrund in der mietrechtlichen Praxis. Sie stellt dennoch zahlreiche Vermieter vor Probleme, denn diese kennen oft nicht die Voraussetzungen für eine solche Kündigung. Mit diesem Seminar sollen die Voraussetzungen der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs vorgestellt werden. Darüber hinaus wird das gerichtliche Verfahren dargestellt und es wird dargestellt, wer bei Personenmehrheiten zu verklagen ist. Ferner werden kostengünstige Räumungsalternativen zur herkömmlichen Räumung aufgezeigt.

Themenauswahl:

- Wann ist die Miete zur Zahlung fällig
- Wann besteht ein Kündigungsrelevanter Mietrückstand
- Wem ist bei Mietermehrheiten zu kündigen
- Wie wirken sich nachträgliche Zahlungen auf die fristlose Kündigung aus
- Welches Gericht ist für eine Räumungsklage zuständig
- Wer ist zu verklagen, wenn mehrer Personen die Wohnung nutzen
- Welche Räumungsalternativen bestehen
- Kann vollstreckt werden, wenn sich noch Dritte in der Wohnung befinden?

Diese Veranstaltungen sind anerkannt im Sinne von § 34 c Abs. 2 a der Gewerbeordnung i. V. m. § 15 b der Makler- und Bauträgerverordnung, Anlage 1 zur MaBV, und werden mit den jeweiligen Zeitstunden ausschließlich der Pausen bescheinigt.

Weitere Informationen, Zahlungsbedingungen und Anmeldung unter www.grundeigentuemerverband.de/seminare

FACHLITERATUR



Einbruchschutz für Haus- und Grundeigentümer

Von Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2016, ISBN 978-3-939787-84-6

Die Kriminalstatistik

verzeichnet eine stetige Zunahme von Einbruchdelikten.

Die Zahlen nehmen alarmierende Dimensionen an, die Aufklärungsquote bleibt gering. Einbruchschutz in technischer, elektronischer, aber auch in soziologischer Hinsicht ist deshalb mehr denn je geboten. Die Broschüre zeigt rechtliche Aspekte des Einbruchschutzes in Mehrfamilienhäusern sowie auf Grundstücken. Die Broschüre ist für Vermieter, Haus- und Wohnungseigentümer, Beiräte, WEG-Verwalter, Gerichte und für alle rechtsberatenden Berufe gemacht.

Preis: 10,95 Euro

Die Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs

Von Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2017, ISBN 978-3-939787-92-1

Die Überschuldung privater Haushalte steigt weiter an. Daher muss die Wohnungswirtschaft verstärkt mit Mietausfällen rechnen. Umso drängender stellen sich Fragen zur Kündigung eines Mietverhältnisses durch den Vermieter wegen Zahlungsverzugs.

Diese Broschüre nimmt sich des Themas an und vermittelt das nötige Rüstzeug, damit umzugehen.

Preis 10,95 Euro

Die neue Trinkwasserverordnung

Von Frank-Georg Pfeifer, 3. Auflage 2018, ISBN 978-3-939787-98-3

Die Trinkwasserverordnung ist im Januar 2018 mit umfangreichen Änderungen neu in Kraft getreten.

Sie gilt für nahezu alle Gebäude: ob Mietwohnungen, Gewerberäume,

die allein genutzte Eigentumswohnung oder das selbst bewohnte Einfamilienhaus.

In der vorliegenden Broschüre wird das komplexe und ineinander verschachtelte Gesetzeswerk Schritt für Schritt erklärt, diverse Praxistipps und Musterformulierungen runden die Darstellung ab.

Preis 10,95 Euro

Alle Bücher und Broschüren sind im Grundeigentümer-Verbandshaus erhältlich oder im Online-Shop

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zzgl. Versandkosten

Wohnungsgesuch von Familie S.

Sieben Personen – was im Irak keine ungewöhnliche Familiengröße ist, stellt Familie S. auf dem Hamburger Wohnungsmarkt vor besondere Herausforderungen. Gerade der Wohnraum für größere Familien ist in unserer Stadt knapp. Familie S. ist sich der Situation bewusst und sucht nach dem, was möglich ist: Eine Wohnung ab vier Zimmern könnte die Familie mit den Kindern im Alter von vier bis 17 Jahren sich vorstellen. Die Eltern besuchen Deutschkurse und verfügen über erste Grundkenntnisse in der neuen Sprache. Sobald die Deutschkenntnisse ausreichen, möchte sich der Familienvater eine neue Arbeit suchen und plant hierfür bereits eine Weiterbildung zum Gabelstaplerfahrer. Wie so häufig haben die Kinder um einiges schneller Deutsch gelernt als ihre Eltern und sprechen fast fließend. Der älteste Sohn hat sogar einen Minijob beim hiesigen Edeka und macht erste Erfahrungen im Angestelltenverhältnis. Aktuell lebt Familie S. in einer Containerunterkunft, wo sie sich Küche und Bad mit anderen teilen. Es ist häufig laut und die Verhältnisse so beengt, dass es allen Familienmitgliedern schwerfällt, sich auf Deutschkurs und Schulaufgaben zu konzentrieren. Auch wenn es für einen Sieben-Personen-Haushalt fast unmöglich erscheint, hoffen sie auf ein eigenes Zuhause in unserer Stadt.

Familie S. wird von dem engagierten Ehrenamtlichen Herrn v. E. unterstützt. Herr v. E. lebt in der Nachbar-

schaft der Containerunterkunft und hat die irakische Großfamilie über sein dortiges Engagement kennengelernt. Von der Wohnbrücke Hamburg hat er sich zum Wohnungslotsen schulen lassen, um Familie S. beim Ankommen in der ersten eigenen Wohnung kompetent zu unterstützen. Als weiterer Kontakt steht das Team der Wohnbrücke Hamburg Vermietern in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Verfügung. Besitzen Sie eine freie Wohnung ab 4 Zimmern bis maximal 1.718 Euro bruttokalt in Hamburg und würden die irakische Familie gerne kennenlernen? Oder haben Sie eine Wohnung, die vielleicht für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



Lawaetz-wohnen&leben gGmbH
Tel.: 040/466 551 433
Fax: 040/466 551 435
wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de
www.wohnbruecke-lawaetz.de

GESCHÄFTSSTELLEN

Grundeigentümer-Verband Hamburg

Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Öffnungs- und Beratungszeiten unter
www.grundeigentuemerverband.de

Hamburg-Altona

Ehrenbergstraße 39, 22767 Hamburg
Formularverkauf bei Steiner & Roloff
Montag bis Donnerstag 10.00 – 16.00 Uhr
Persönliche Rechtsberatung
Montag 16.30 – 17.30 Uhr
jeden ersten Montag im Monat zur selben Zeit
auch Bauberatung

Hamburg-Bergedorf

Neuer Weg 54, 21029 Hamburg
Telefonnummer 040-724 72 73 Fax 040-721 19 52
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 9.00 – 17.00 Uhr
Persönliche Rechtsberatung (mit vorheriger Anmeldung)
Dienstag und Donnerstag 17.00 – 19.00 Uhr
Energie- und Finanzierungsberatung:
nach Terminvereinbarung

Hamburg-Blankenese

Erik-Blumenfeld-Platz 7, 22587 Hamburg
Telefonnummer 040-866 44 90 Fax: 040-866 35 90
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag – Donnerstag 10.00 – 12.00 Uhr
Mittwoch 14.00 – 16.00 Uhr
Persönliche Rechtsberatung
Mittwoch 17.00 – 18.00 Uhr

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

Am Soldatenfriedhof 8, 21073 Hamburg
Telefonnummer 040-77 41 44 Fax 040-76 75 20 30
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag – Donnerstag 9.00 – 13.00 Uhr
Montag 14.00 – 16.00 Uhr, Dienstag und
Donnerstag 14.00 – 18.30 Uhr
Persönliche Rechtsberatung
Montag und Mittwoch 9.00 – 12.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 16.30 – 18.30 Uhr

Hamburg-Rahlstedt

Schweriner Straße 27, 22143 Hamburg
Telefonnummer 040-677 88 66 E-Mail: info@hug-rahstedt.de
Internet: www.hug-rahstedt.de
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag, Mittwoch und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 15.00 – 20.00 Uhr
Nach Terminvereinbarung: Persönliche Rechtsberatung,
Bau-, Steuer-, Finanzierungs-, Wertermittlungs-,
Verkaufs- und Gartenberatung, Mediation/Coaching

Hamburg-Sasel

Saseler Chaussee 193, 22393 Hamburg
Telefonnummer 040-601 05 35 Fax 040-601 05 84
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag bis Donnerstag 9.00 – 12.00 Uhr und
13.00 – 17.00 Uhr
Freitag 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 15.00 Uhr
Persönliche Rechtsberatung
Dienstag 19.00 – 21.00 Uhr

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Montag – Mittwoch 9.00 – 17.00 Uhr
Donnerstag 9.00 – 18.00 Uhr
Freitag 9.00 – 14.00 Uhr

Beratungen

(persönliche Beratungen im 6. OG)
Tel.: 040 - 30 96 72 - 0 • Fax: 040 - 32 13 97
E-Mail: info@grundeigentuemerverband.de

Rechtsberatung

(persönlich, ohne Terminvergabe)
Montag bis Freitag 9.00 – 12.00 Uhr
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Rechtsberatung

(persönlich, mit Terminvergabe)
Montag bis Freitag 8.00 – 9.00 Uhr
Montag 16.00 – 17.30 Uhr
Freitag 13.00 – 15.30

Rechtsberatung

(telefonisch, 040 – 30 96 72 - 0)
Montag bis Donnerstag 14.00 – 16.00 Uhr
Freitag 9.00 – 11.00 Uhr

Bautechnische Beratung

(nur persönlich)
Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Wertermittlung von Grundbesitz

(nur persönlich)
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Mediationsberatung

(nur persönlich nach Terminvergabe)
Dienstag 16.00 – 17.00 Uhr

Finanzierungs- und Förderberatung

(nur persönlich nach Terminvergabe)
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Gartenberatung

(nur persönlich nach Terminvergabe)
jeden 1. Dienstag im Monat 15.00 – 17.00 Uhr

Umwelt, Energie und Gebäudetechnik

(nur persönlich nach Terminvergabe)
Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr

Steuerberatung

(nur persönlich nach Terminvergabe)
Dienstag 16.00 – 18.00 Uhr
Mittwoch 16.00 – 18.00 Uhr

Donnerstag, 16. Januar 2020 (19.00 Uhr)

Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27

„Neujahrstreffen der Mitglieder“

Haus- und Grundeigentümerverschein Hamburg-Rahlstedt

Mit einem kleinen Umtrunk für Erfahrungsaustausch untereinander und Gespräche mit Vorstandsmitgliedern. Anmeldung unter Tel. 677 88 66.

Mittwoch, 22. Januar 2020 (19.00 Uhr)

Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27

„Mietenspiegel 2019 und seine Folgen“

Haus- und Grundeigentümerverschein Hamburg-Rahlstedt

Arbeitskreis. Anmeldung unter Tel. 677 88 66, Kosten für Mitglieder 12 Euro, für Gäste 24 Euro.

Freitag, 24. Januar 2020 (17.30 Uhr)

VHS-Zentrum West, Waitzstraße 31

„Betriebskostenabrechnung leicht gemacht – kompakt“

Hamburger Volkshochschule

Betriebskostenabrechnung erstellen mit Word und Excel. Wochenendseminar unseres Kooperationspartners VHS Hamburg, Kosten 130 Euro pro Person. Anmeldung und weitere Infos unter www.vhs-hamburg.de

Dienstag, 4. Februar 2020 (18.30 Uhr)

Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8

„Horrormietten oder Horrorerwartungen“

Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg

Vortragsveranstaltung mit Rechtsanwalt Heinrich Stüven, ehemaliger Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes. Anmeldung erbeten unter Tel. 040/77 41 44.

Mittwoch, 5. Februar 2020 (18.30 Uhr)

Eidelstedter Bürgerhaus, „Maschinenraum“

„Dichtigkeitsprüfungen in Hamburg“

Haus- und Grundbesitzer-Verein zu Hamburg-Eidelstedt

Mitgliederversammlung mit Vortrag von Lokman Topbas und Marcus Ziehm von der Firma Dr. Pipe Hamburg GmbH.

Dienstag, 11. Februar 2020 (19.00 Uhr)

Grundeigentümer-Verbandshaus, Sitzungssaal 7. OG, Glockengießerwall 19

„Der neue Hamburger Mietenspiegel 2019“

Grundeigentümer-Verein Uhlenhorst-Winterhude-Alsterdorf

Jahreshauptversammlung mit Vorstandswahlen und Vortrag. Es referiert Axel H. Wittlinger, Vorsitzender des Immobilienverbandes IVD Nord und Mitglied im Arbeitskreis Mietenspiegel.

Donnerstag, 13. Februar 2020 (18.30 Uhr)

Restaurant La Madera, Saseler Chaussee 101

„Jahreshauptversammlung mit Grünkohlessen“

Haus- und Grundeigentümerverschein Wellingsbüttel

Jahreshauptversammlung mit Bericht des Vorstandes, Wahlen und anschließendem Essen. Preis für das Essen 12,50 Euro pro Person, Anmeldung bis zum 5. Februar unter Tel. 040/572 230 95 oder ahlers.gv@gmail.com

Die aktuellen Beratungszeiten der Geschäftsstellen und der Ortsvereine erfahren Sie unter www.grundeigentuemerverband.de

Zweitwohnungsinhaber, aufgepasst!

Das Bundesverfassungsgericht hat durch seinen neuen Beschluss von 28. Juli 2019 nicht nur entschieden: Die Gemeinden verstoßen gegen das Grundrecht aller Bürger auf Gleichbehandlung durch die öffentliche Verwaltung, wenn sie die Zweitwohnungsteuer

1. an Mieten knüpfen, die sich im Laufe längerer Zeiten unterschiedlich entwickelten, oder
 2. in Stufen gestaffelt, statt gleichmäßig erheben.
- Sondern auch: Die Satzungen über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer der beiden beklagten Gemeinden gelten nur noch bis zum 31. März 2020. Was ist zu tun oder zu bedenken? Jetzt weiß noch niemand, was die Gemeinden tun werden. Einige werden die Erhebung der Zweitwohnungsteuer wohl aufgeben, weil die Erhebung der Steuer zu teuer wird; denn es ist nicht einfach, die Mieten für eigengenutzten Zweitwohnungen korrekt zu ermitteln. Andere Gemeinden werden die Zweitwohnungsteuer weiter erheben und sie noch weiter erhöhen, um auch die zusätzlichen Kosten zur Ermittlung der Vergleichsmieten abzudecken. Aber auch die Zweitwohnungsteuer muss bezahlbar sein!

Erst nach dem 31. März 2020 wissen wir mehr. Deshalb können wir den Inhabern von Zweitwohnungen jetzt nur empfehlen, im Jahr 2020 Widerspruch gegen neue Zweitwohnungsteuerbescheide zu erheben, wenn sie nicht auf neuen, sondern auf den bisherigen Satzungen der Gemeinde beruhen. Nach dem 31. März 2020 können wir mehr sagen. Deshalb lädt der Hamburger Wohnungseigentümer-Verein-Abteilung Zweitwohnungen seine Mitglieder schon jetzt zu einer Vortragsveranstaltung am Sonntag, den 7. Juni 2020, 15.00 Uhr im Cafe Marienhof, Rosengarten 50 in 23730 Neustadt/Ostsee. Dort wird rechtzeitig und ausführlich über die dann bestehende Rechtslage zur Zweitwohnungsteuer berichtet. Gäste sind herzlich willkommen!



Neue Ausstellung: Das Ausstellungsjahr 2020 beginnt mit Ölgemälden der seit 1999 in Hamburg lebenden türkischen Künstlerin Tülay Sözbir-Seidel. Bis Ende März sind

die Werke im 6. Obergeschoss des Grundeigentümer-Verbandshauses zu den üblichen Geschäftszeiten zu sehen.

26. bis 30. Mai 2020

Oper – Gärten – Paläste – Entdeckungen in Venedig

Die Serenissima – die Lagunenstadt – wirkt wie eine Stein gewordene Sinfonie. Ihre Geschichte ist eng verwoben mit Musik, mit Oper und Chorgesang.

Wir werden auf unserer Reise im prächtigen Opernhaus La Fenice Verdis Rigoletto genießen, wir besichtigen das Museo della Musica, den Dogenpalast und den Markusdom. Hier ist der Ursprung der venezianischen Mehrchörigkeit. Zur Prachtentfaltung Venedigs gehörten luxuriöse Kleidungsstücke und die üppige Ausstattung der Paläste. Wir besichtigen die Herstellung dieser besonderen Stoffe auf historischen Webstühlen.

Gärten sind etwas sehr besonderes in Venedig. Im wunderschönen Garten auf der Insel Giudecca ist der Tisch für unseren Lunch reserviert.

Unser Programm ist vielfältig, lässt Raum für Entspannung und Genuss. Entspannung findet man zum Beispiel im schönen Garten unseres Hotels.

Selbstverständlich werden wir auch die beeindruckenden Zeugen vergangener machtvoller Zeiten erkunden.

Prachtentfaltung auf der Piazza San Marco und wunderschöne Palazzi am Canal Grande lassen uns staunen. Auf dem Rialto-Markt erleben wir munteren Alltag. Stille Gassen und kleine Plätze ohne Hektik auf einem interessanten Stadtpaziergang sind Teil des Zaubers der Lagunenstadt.

Im Rahmen des „Kennenlernetreffens“ lernen Sie Ihre Mitreisenden und Ihre Reiseleiterin kennen.

Der Reisepreis beträgt pro Person in einem Doppelzimmer	1.980 Euro
	(zuzüglich circa 200 Euro für Opernkarten)
Einzelzimmer	2.190 Euro
	(zuzüglich circa 200 Euro für Opernkarten)

Bitte beachten Sie: Die Reiseanmeldung benötigen wir bis zum 3. Februar 2020.

Kontakt

Wenn Sie Interesse an dieser Reise haben, setzen Sie sich gern mit Frau Marion Kruck, Tel. 30 96 72 14, Fax 30 96 72-40, Mail: kruck@grundeigentuemerverband.de in Verbindung



Unsere herbstliche Reise nach Rom war geprägt von Kultur: Barock, Plätzen, Kirchen, Altertum und ...
von kulinarischen Genüssen: Steinpilzen, Artischocken, Baccala, Crostini, Puntarelle ...



Interview

„Die Politik verteuert das Wohnen“

Steuerzahler-Präsident Reiner Holznagel in Gespräch

Alljährlich prangert der Bund der Steuerzahler im sogenannten Schwarzbuch an, wo Steuergelder verschwendet werden. Dargestellt werden 100 Projekte, die schief laufen, teurer werden oder schon von Anfang an überflüssig sind. In der aktuellen Veröffentlichung steht das Thema „Bauen und Wohnen“ im Mittelpunkt. Eva Neumann hat den Präsidenten des Bundes der Steuerzahler Deutschland, Reiner Holznagel, dazu befragt.



Reiner Holznagel, Präsident des Bundes der Steuerzahler Deutschland

Foto: Bund der Steuerzahler Deutschland

Wie sehen Ihre Vorschläge zur Senkung der Wohnnebenkosten aus?

Holznagel: Ich habe die Belastungen durch die Grundsteuer und die Grunderwerbsteuer angesprochen. Hier müssen die Kommunen und die Länder ran. Aber auch der Bund kann etwas tun. Zur Erinnerung: Steuern und Abgaben auf Energie belasten das Wohnen spürbar – allein dadurch verteuert sich das Wohnen für einen Dreipersonenhaushalt um rund 70 Euro pro Monat. Deshalb fordern wir eine deutliche Senkung der Stromsteuer. Da es sich um

eine Bundessteuer handelt, kann der Bund dies zügig umsetzen. Zudem sollte die Mehrwertsteuer auf Strom, Gas und Fernwärme von 19 auf sieben Prozent gesenkt werden. Schließlich ist Energie ein lebensnotwendiges Gut!

Bereitstellen von Fördergeld, Sozialtransfers und Regulierung der Mieten – das sind die Instrumente, mit denen die Politik hohe Wohnkosten und Wohnungsknappheit in Ballungsgebieten beikommen will. Sie kritisieren, dass auch der Staat das Wohnen erheblich verteuert. Wo sehen Sie Entlastungspotenzial?

Holznagel: Dass die Politik das Wohnen an vielen Stellen verteuert, ist ein großes Problem! Tatsache ist, dass durch Vorgaben, wie zum Beispiel die Energieeinsparverordnung, die Kosten für den Wohnungsbau gestiegen sind. Auch zu wenig ausgewiesenes Bauland und schleppende Genehmigungsverfahren erschweren den Wohnungsbau und treiben die Preise nach oben. Nicht zu vergessen ist die Grundsteuer-Diskussion: Unter dem Slogan „Mehr Gerechtigkeit“ wird eine Reform vorangetrieben, die nicht nur Eigentümer, sondern auch Mieter stark belasten könnte. Zwar haben Länder und Kommunen nun die Chance gegenzusteuern – das reicht aber noch lange nicht!

Schließlich denke ich an die hohe Grunderwerbsteuer: Sie verhindert die Bildung von Eigentum oder verteuert das Bauen. Sicher, wir haben neuerdings das Baukindergeld – doch das ist nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Deshalb stellt man Familien beim Ersterwerb nicht einfach Grunderwerbsteuerfrei oder senkt diese Steuer insgesamt? Hier lässt die Politik echte Chancen verstreichen!

Viele Kommunen setzen derzeit darauf, privaten Eigentümern Wohnungen abzukaufen. In Berlin wird sogar darüber diskutiert, private Wohnungsunternehmen zu enteignen und deren Bestand in eine Anstalt öffentlichen Rechts zu überführen. Wie bewerten Sie diese Entwicklung?

Holznagel: Hier habe ich große Bedenken! Sie sprechen Berlin an: Die Stadt hat eine komplette Plattenbausiedlung aus den 1990er Jahren zurückgekauft. Es ist zwar richtig, dass die Mieten bei kommunalen Wohnungen in letzter Zeit weniger gestiegen sind als im privaten Bereich. Es stimmt aber auch, dass ein Ankauf von Wohnungen durch kommunale Wohnungsunternehmen nur den Mietern zugutekommt, die in diesen Wohnungen leben – obendrein spielen ihr Einkommen oder ihre eventuelle Bedürftigkeit dabei keine Rolle. Damit geht diese Maßnahme zulasten der Steuerzahler und ist sozialpolitisch mehr als fraglich. Letztlich entsteht keine einzige neue Wohnung! Außer einer gravierenden Belastung der öffentlichen Haushalte sehe ich keine Ergebnisse.

Herzlichen Dank für das Gespräch!

Umfrage

Zufriedene Mieter – zufriedene Vermieter

Private Vermieter liegen in der Mietergunst vorn

Mieter von privaten Vermietern sind überdurchschnittlich zufrieden. Das belegt eine repräsentative Umfrage, die das Meinungsforschungsunternehmen Civey im Auftrag von Haus & Grund Deutschland zwischen dem 31. Oktober und dem 1. November 2019 unter 2.500 Mietern in Deutschland durchgeführt hat.

Die Befragten hatten für die Beantwortung der Frage, wie zufrieden sie mit ihrem Mietverhältnis seien, die folgenden fünf Antwortmöglichkeiten: sehr zufrieden, eher zufrieden, unentschieden, weniger zufrieden und gar nicht zufrieden. Insgesamt gaben fast 74 Prozent und somit knapp drei Viertel aller Befragten an, mit ihrem Vermieter sehr zufrieden bis eher zufrieden zu sein. Nur rund 16 Prozent sind weniger oder gar nicht zufrieden. Die restlichen Befragten waren in ihrer Entscheidung unentschieden. Das Ergebnis belegt, dass deutsche Mieter unabhängig davon, wer ihr Vermieter ist, im Schnitt zufrieden mit ihrem Mietverhältnis sind.

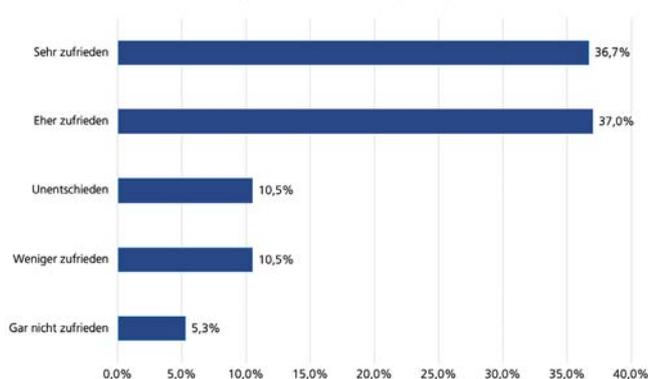
Wertet man die Frage der Zufriedenheit nur für die rund 60 Prozent der bei Privatpersonen lebenden Mieter aus, so verändert sich das Ergebnis: Zwar geben immer noch gut 75 Prozent der Befragten an, mit ihrem Mietverhältnis sehr beziehungsweise eher zufrieden zu sein. Allerdings steigt innerhalb dieser Gruppe der Anteil der sehr zufriedenen Mieter und der Anteil eher zufriedener Mieter sinkt im selben Verhältnis. So gaben fast 50 Prozent

der Befragten an, sehr zufrieden mit ihrem Vermieter zu sein. Nur rund elf Prozent sind weniger oder gar nicht zufrieden und 14 Prozent waren unentschieden. Diese Umfrage zeigt, dass private Vermieter in Deutschland im Schnitt deutlich zufriedener Mieter haben als der Rest der Vermieter.

Dieses Bild stimmt mit den Ergebnissen der von Haus & Grund Deutschland durchgeführten Vermieterbefragung überein. In dieser gaben die rund 2.000 befragten Vermieter unter anderem an, wie zufrieden sie mit ihrem aktuellen Mietverhältnis sind. Fast 80 Prozent der Befragten sind sehr zufrieden, rund 20 Prozent sind zufrieden und nur etwa 1,4 Prozent sind nicht zufrieden. Die Umfragen zeigen, dass private Vermieter vor allem an guten Mietverhältnissen interessiert sind und ihnen dies weitestgehend auch gelingt. Die persönliche Beziehung zwischen Vermieter und Mieter ist eine völlig andere als bei großen Wohnungsunternehmen. Das zahlt sich bei der Zufriedenheit der Mieter aus.

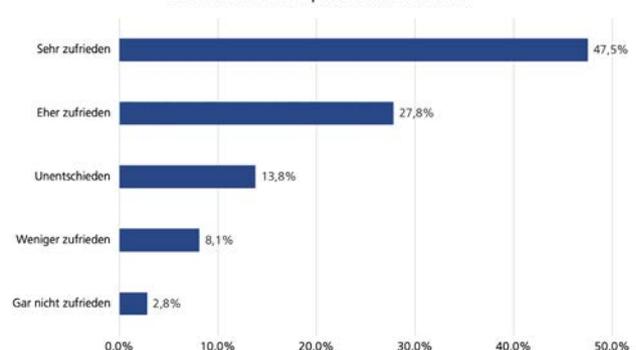
Jakob Grimm
www.hausundgrund.de

Zufriedenheit mit dem Vermieter



Quelle: Civey i.A. von Haus & Grund Deutschland 2019

Zufriedenheit mit privaten Vermietern



Quelle: Civey i.A. von Haus & Grund Deutschland 2019

Der Auskunftsanspruch des Mieters

Vormiete

Besteht ein Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Vorlage von Belegen, aus denen sich die Höhe der Vormiete ergibt? Ja, sagt das Landgericht Berlin.

Die Miethöhe war nach Auffassung der Kläger nicht gesetzeskonform, so dass sie die Beklagte aufforderten, Auskunft über die Vormiete zu erteilen. Ohne weiteren Nachweis antworteten die Vermieter, dass die Vormiete nicht überschritten sei.

Das Amtsgericht hatte die Klage noch abgewiesen, weil es der Auffassung war, dass der Auskunftsanspruch der Mieter bereits erfüllt sei.

Das Landgericht hat dazu ausgeführt, dass die vom Vermieter gezahlte Miete maßgeblich für die Zulässigkeit der aktuellen Miethöhe sei, die Höhe der Vormiete ist einem Mieter in der Regel aber nicht bekannt.

Ein Vermieter ist verpflichtet, Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete maßgeblich sind, wenn der Mieter dies verlangt.

Im entschiedenen Fall ist der Auskunftsanspruch der Mieter auch nicht durch Erfüllung erloschen. Es ist umstritten, ob die Angabe, die Vormiete sei genauso wie die zwischen den Mietvertragsparteien vereinbarte Miete gewesen, ausreicht oder nicht. Nach Auffassung des Landgerichts Berlin sprechen die Gesetzesmaterialien dafür, einen Anspruch auf Belegvorlage zu bejahen.

In diesen Gesetzesmaterialien wird betont, dass die Auskunftspflicht des Vermieters dem Umstand Rechnung trage, dass dem Mieter häufig die Tatsachen nicht bekannt seien, die er für die Prüfung der zulässigen Miethöhe benötige. Da der Gesetzgeber zuletzt in der Begründung zum Mietrechtsanpassungsgesetz eine unaufgeforderte Auskunftspflicht über die Vormiete ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses vor Abgabe der Vertragsklärung eingeführt hat, ist diese Meinung vorzuziehen. Ein Auskunftsanspruch umfasst zwar nicht grundsätzlich eine Pflicht zur Vorlage von Belegen, die Vorlage kann jedoch verlangt werden, wenn wie hier der Mieter auf die Vorlage von Belegen angewiesen ist, was in einem Mietverhältnis regelmäßig zu bejahen sein dürfte.

Stefan Engelhardt

Rechtsanwalt

Roggelin & Partner Hamburg

www.roggelin.de

home²

MESSE FÜR IMMOBILIEN,
BAUEN & MODERNISIEREN



Die Messe für Ihr neues Zuhause

24.-26. JAN. 2020

Jetzt günstige
Online-Tickets
sichern!

8 € statt 11 €

Gutschein-Code: HO2013

home-messe.de

H Hamburg
Messe + Congress

Neues aus Karlsruhe

Aufklärungspflicht

WEG-Verwalter muss Eigentümer belehren

Mit Urteil vom 19. Juli 2019, V ZR 75/18,

hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass ein Verwalter verpflichtet ist, zur Vorbereitung der Beschlussfassung über Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums die verschiedenen Hand-

lungsoptionen aufzuzeigen. Dabei hat er die Eigentümer auf mögliche Gewährleistungsansprüche und auf eine drohende Verjährung dieser Ansprüche hinzuweisen. Hat der Verwalter Anhaltspunkte dafür, dass ein Mangel am Gemeinschaftseigentum entgegen einer Erklärung des Bauträgers nicht beseitigt ist, muss er die Wohnungseigentümer hierüber unterrichten und auf einen sachgerechten Beschluss über das weitere Vorgehen hinwirken. In diesem Fall hatte der BGH unter anderem darüber zu entscheiden, welche Pflichten ein Verwalter hat, wenn das Gemeinschaftseigentum Mängel aufweist.

Der Beklagte war Geschäftsführer der Bauträgerin, die die Häuser zunächst saniert und anschließend in Wohnungseigentum aufgeteilt hatte. Er wurde von der Bauträgerin zum ersten Verwalter bestellt. Der Kläger hatte in dieser Gemeinschaft eine Wohnung erworben.

Er verlangte von dem Beklagten Schadensersatz. Er vertrat die Ansicht, dass ihm verschiedene Schäden aufgrund von Pflichtverletzungen des Beklagten entstanden seien. Die Klage ist in den ersten beiden Instanzen ohne Erfolg geblieben. Nach Ansicht des BGH kann dem Kläger ein Schadensersatzanspruch gegen den Beklagten zustehen, wenn dieser seine Pflichten aus dem Verwaltervertrag verletzt haben sollte. Auch wenn der Verwaltervertrag mit dem Verband geschlossen wird, können eigene Schadensersatzansprüche des jeweiligen Wohnungseigentümers wegen Pflichtverletzungen des Verwalters in Betracht kommen.

Nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist ein Verwalter verpflichtet, die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass er auch darüber zu



Foto: Joe Miletzki

entscheiden hat, welche Maßnahmen ergriffen werden. Diese Entscheidung haben vielmehr die Wohnungseigentümer durch entsprechenden Beschluss zu treffen. Der Verwalter ist weder berechtigt, noch verpflichtet, eine Maßnahme der Instandhaltung und Instandsetzung, die nicht dringlich ist, ohne

Beschlussfassung der Eigentümer zu ergreifen. Ihn trifft aber die Pflicht, den Zustand des Gemeinschaftseigentums zu kontrollieren, die Wohnungseigentümer ausreichend zu unterrichten und sie in die Lage zu versetzen, einen sachgerechten Beschluss über das weitere Vorgehen zu fassen. Da die Wohnungseigentümer üblicherweise nicht über technisches Fachwissen verfügen und nicht über sämtliche baulichen und rechtlichen Verhältnisse des Gemeinschaftseigentums informiert sind, muss der Verwalter zur Vorbereitung der Beschlussfassung über Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums die verschiedenen Handlungsoptionen aufzeigen.

Gleiches gilt auch für den Verwalter, der zugleich Geschäftsführer des Bauträgers gewesen ist. Soweit die Doppelfunktion zu einem Interessenkonflikt führt, ist der Verwalter nicht berechtigt, diesen zulasten der Eigentümer aufzulösen und einseitig die Interessen der Bauträgerin zu verfolgen. Die Wohnungseigentümer dürfen vielmehr auch von dem in Doppelfunktion tätigen Verwalter erwarten und darauf vertrauen, dass er sie objektiv nach bestem Wissen und Gewissen über seinen Kenntnisstand hinsichtlich etwaiger Mängel am Gemeinschaftseigentum unterrichtet. Zu diesen Pflichten des Verwalters gehört es, Instandsetzungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum wie ein Bauherr zu überwachen.

Kerstin Magnussen
Rechtsanwältin

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Bauliche Veränderung

Wert des Beseitigungsanspruchs

Prozessuales in der Wohnungseigentümergeinschaft

Wie ist die Höhe der Beschwer zu messen, wenn bei Verurteilung zur Beseitigung einer baulichen Veränderung des Gemeinschaftseigentums das Interesse am Erhalt des Bauwerks die Kosten eines Abrisses übersteigt? Zu dieser bisher noch offenen Frage hat sich der Bundesgerichtshof mit seinem Beschluss vom 26. September 2019 (V ZR 224/18) nun endlich positioniert: Hierbei sei, so die Richter, regelmäßig der Wert des Interesses am Erhalt der Anlage maßgeblich, welcher sich nach den für den Bau aufgewendeten Kosten bemesse.

Verhandelt wurde der Fall eines Wohnungseigentümers, der in seinem Sondereigentum eine dezentrale Pelletheizung eingebaut und das zugehörige Kaminrohr durch gemeinschaftliches Eigentum geführt hatte. Das Landgericht verurteilte ihn, das Abgasrohr wieder zu beseitigen. Die Revision wurde durch das Berufungsgericht nicht zugelassen. Der Wohnungseigentümer legte gegen dieses Urteil Nichtzulassungsbeschwerde beim BGH ein und

machte dort sodann glaubhaft, dass für den Einbau der Pelletheizung insgesamt rund 20.800 Euro aufgewandt wurden. Die Kosten des Rückbaus würden jedoch 20.000 Euro nicht übersteigen. Es ist also für die Zulässigkeit der Nichtzulassungsbeschwerde maßgeblich, ob auf den Abriss oder das Interesse am Erhalt der Anlage abgestellt wird. Da es sich bei der Pelletheizung um eine einheitliche Anlage handele, die nur mit dem zu beseitigenden Kaminrohr betrieben werden könne, bestehe ein Interesse des Eigentümers, die Anlage zu erhalten und nicht abzureißen. Da der Wert denjenigen des Abrisses übersteige, seien die glaubhaft gemachten 20.800 Euro maßgeblich und damit die Nichtzulassungsbeschwerde zulässig. Nicht zu berücksichtigen seien hingegen mittelbare wirtschaftliche Folgen, wie beispielsweise eine Wertminderung der Wohnung oder Kosten für den Einbau einer anderen Heizungsanlage.

Julia Wagner

www.hausundgrund.de

Anzeige

Mit SchimmelPeter gegen feuchte Wände

Es war einfach perfekt. Die Lage, die Aufteilung der Zimmer und natürlich der Preis. Dann die Ernüchterung: Der Sachverständige diagnostiziert Feuchtigkeit im Keller. Damit schien der Traum vom Eigenheim erst einmal passé. Dann aber kam der Kontakt zu den Profis von SchimmelPeter zustande und das Traumhaus konnte gerettet werden. Dass alles so einfach gehen würde, damit hatte niemand gerechnet. Der erste Kontakt lief über einen Sachverständigen von SchimmelPeter. Der Beratungstermin sowie die gesamte Ursachenforschung ist bei SchimmelPeter völlig kostenfrei. So kann der Kunde in Ruhe entscheiden, ob er das Angebot annehmen möchte. Dank der innovativen Produkte, die Schimmel-

Peter nutzt, ist keine Ausschachtung nötig und die Arbeiten verlaufen für den Kunden stressfrei. Die Männer haben gerade einmal drei Stunden gebohrt und waren schon nach nur einem Tag fertig. 25 Jahre Ruhe – garantiert. Feuchtigkeit und der daraus resultierende Schimmel bedrohen nicht nur die Bausubstanz des Hauses,

25 Jahre Ruhe – garantiert.

sondern auch die Gesundheit seiner Bewohner. Die Fachmänner von SchimmelPeter nutzen verschiedene Verfahren, die sich seit über 40 Jahren bewährt haben. SchimmelPeter erklärt: „Wir garantieren eine bauphysikalisch korrekte und dauerhafte Austrocknung.“ Das Mauerwerk erhält seine natürliche Fähigkeit zur Wärmedämmung zurück. Die Verfahren funktionieren sogar bei besonders starker Durchfeuchtung. Sie sind langlebig und gesundheitlich unbedenklich. SchimmelPeter ist von seinen Produkten so überzeugt, dass sie darauf bis zu 25 Jahre Garantie geben. Wer ist

SchimmelPeter? Der Firmenname SchimmelPeter macht neugierig, wurde aber keineswegs einzig zu diesem Zweck gewählt. Wir haben uns für den bekannten deutschen Namen „Peter“ entschieden, weil dieser verkörpert, wofür wir stehen, Innovation und Qualität aus Deutschland. Schimmel musste natürlich auch noch in den Namen, so dass jeder gleich darauf kommen kann, dass wir in der Feuchte- und Schimmelsanierung tätig sind. SchimmelPeter ist ein Verbund



Ihre saubere und dauerhafte Lösung. Foto: schimmelpeter

verschiedener Abdichtungsfirmen aus ganz Deutschland.

Besonderheit: Alle Mitglieder haben einen Ehrenkodex unterschrieben, dieser beinhaltet u.a. die für den Kunden stets kostenfreie Ursachenforschung sowie die Verpflichtung aller Mitglieder und deren Mitarbeiter regelmäßige Weiterbildungen zu besuchen. Dazu kommen weitere Punkte, die heutzutage leider nicht immer selbstverständlich sind. Wenn ein Fachmann von SchimmelPeter vor Ihrer Tür steht, hat er immer einen Staubsauger dabei, denn wir verlassen die Baustelle so, wie wir sie vorgefunden haben. Ehrensache.

SchimmelPeter

Abdichtungstechnik Fischer

Haustrockenlegung

- Horizontal & Vertikalsperren
- Schimmelbeseitigung

Kostenlose Schadensanalyse im ganzen Großraum Hamburg

Ziegeleiweg 11, 19057 Schwerin

Tel. 0385/48597882

E-Mail: r.fischer@schimmelpeter.gmbh

www.schimmelpeter.gmbh

Fragen, Fragen, Fragen

Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

Was ist der Unterschied zwischen Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung?

Zur Instandhaltung gehören alle Arbeiten, die den Zustand erhalten und Schäden vorbeugen. Werden größere Schäden beseitigt, handelt es sich um eine Instandsetzung. Eine Modernisierung soll den Gebrauchswert erhöhen, die Wohnverhältnisse verbessern oder Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Welche Besonderheiten bestehen in einem Mehrfamilienhaus?

In der Wohnungseigentümergeinschaft regelt die Teilungserklärung, welche Gebäudeteile im Sondereigentum eines Wohnungseigentümers und welche Gebäudeteile im Gemeinschaftseigentum der WEG stehen. Für das Sondereigentum ist jeder Wohnungseigentümer selbst verantwortlich. Maßnahmen zur Instandhaltung am

Gemeinschaftseigentum müssen regelmäßig mit einem Mehrheitsbeschluss durch die Eigentümerversammlung beschlossen werden. Die Kosten hierfür werden nach den jeweiligen Miteigentumsanteilen verteilt. Auch Modernisierungen des Gemeinschaftseigentums erfordern einen Beschluss.

Ist die Maßnahme im Vorfeld anzukündigen?

Instandsetzungsmaßnahmen sollten mindestens drei Tage zuvor angekündigt werden. Ist eine sofortige Durchführung erforderlich – zum Beispiel bei einem Rohrbruch – entfällt das Ankündigungserfordernis. Eine Modernisierung ist drei Monate zuvor in Textform anzukündigen.

Müssen Mieter eine Baumaßnahme dulden?

Instandsetzungen sind vom Mieter zu dulden. Härteinwände sind innerhalb eines Monats nach Erhalt der Modernisierungsankündigung mitzuteilen. Wirtschaftliche Nachteile sind für die Duldungspflicht unbeachtlich.

Welche Pflichten hat der Mieter?

Zwar ist auf den Mieter Rücksicht zu nehmen, dennoch muss er den beauftragten Handwerkern während ihrer Geschäftszeiten Zutritt gewähren. Hierfür kann der Schlüssel bei einem Nachbarn abgegeben werden. Im Falle eines Pflichtverstoßes kann dies eine Kündigung rechtfertigen.

Wann darf die Miete erhöht werden?

Die Kosten der Erhaltungsmaßnahmen sind grundsätzlich vom Vermieter zu tragen. Im Wege mietvertraglicher Klauseln zu Klein- und Schönheitsreparaturen können Kosten weitergereicht werden. Seit dem 1. Januar 2019 können Modernisierungskosten nur noch in Höhe von acht Prozent jährlich auf die Mieter umgelegt werden. Zudem darf sich innerhalb von sechs Jahren die jährliche Miete um nicht mehr als drei Euro pro Quadratmeter erhöhen. In Wohnungen mit einem Mietpreis unter sieben Euro pro Quadratmeter liegt diese Grenze bei zwei Euro. Liegt eine wirtschaftliche Härte für den Mieter vor, entfällt die Möglichkeit einer Modernisierungsumlage.



Nasse Wände?
Feuchter Keller?

Mit bisher über 100.000 erfolgreichen Sanierungen in der ISOTEC-Gruppe bieten wir Ihnen die Sicherheit für ein trockenes und gesundes Wohnen.

ISOTEC Hamburg GmbH
Donnerstr. 20, 22763 Hamburg
☎ 040 - 41 33 90 33

www.isotec-hamburg.de

ISOTEC[®]
Wir machen Ihr Haus trocken



Dr. Helena Klinger
www.hausundgrund.de

Wohnen im Alter

Auf alle Fälle vorbereitet

Etwa jeder vierte Deutsche ist 65 Jahre oder älter. Dann fällt das Treppensteigen zunehmend schwer. Spätestens wenn die Mobilität durch eine Krankheit oder einen Sturz eingeschränkt wird, sind Bewohner von nicht-barrierefreien Wohnungen gezwungen umzuziehen. Clever ist, wer frühzeitig vorsorgt und seine Immobilie barrierefrei plant oder im Zuge von Umbauten fürs eigene Alter rüstet. Das erhöht zudem den Wohnkomfort und den Wiederverkaufswert.

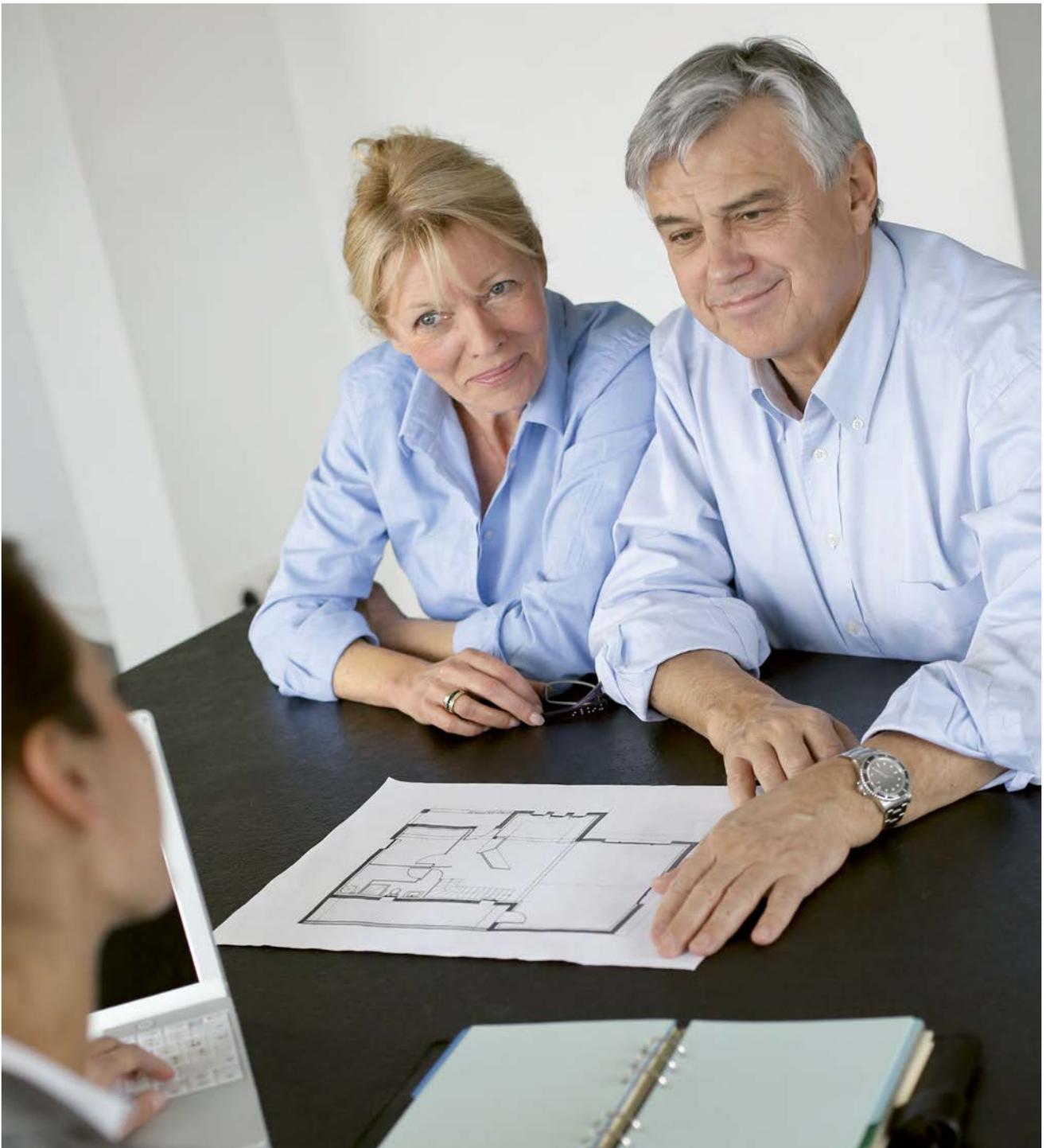


Foto: goodluz/stock.adobe.com

Altersgerechtes Wohnen von Anfang an mitplanen

Heute schon für morgen bauen

Auch bei Fertighäusern möglich

Treppenlifte, Wannensitze und Haltegriffe – die Möglichkeiten, das eigene Heim durch zusätzliche Ausstattungen so zu gestalten, dass man möglichst lange darin wohnen kann, sind vielfältig. Doch nicht überall sind die baulichen Voraussetzungen so, dass Hilfsmittel nachträglich einfach integriert werden können. Vielfach ist das nur mit aufwändigen und kostenintensiven Umbauten und Kompromissen in der Gestaltung möglich. Im Idealfall haben Bauherren schon bei der Planung des Eigenheims das Alter im Blick. Wer beim Neubau von vornherein auf Barrierefreiheit setzen möchte, muss das Rad nicht mehr neu erfinden und auch nicht zwingend einen spezialisierten Planer oder Architekten beauftragen.

Fertighausbranche im Wandel

Für die Hersteller von Fertighäusern ist Barrierefreiheit seit Jahren ein Thema. „Barrierefreiheit wird für Bauherren immer wichtiger und ist Thema in jedem Beratungsgespräch beim Fertighausbau“, berichtet Achim Hannott, Geschäftsführer des Bundesverbandes Deutscher Fertighausbau. „Das fängt beim Grundriss und der Architektur des Hauses an, geht weiter bei der Planung der Außenanlage und Zuwege und beinhaltet heute mehr und mehr auch Ausstattungskomponenten wie die Hausautomation.“

Bungalows ohne Stufen und Schwellen seien heute stärker nachgefragt denn je. Nur: Nicht überall erlaubt die kommunale Bauordnung den Bau eines Bungalows. Nicht jeder Bauherr möchte

sein Wohnumfeld auf einer einzigen Ebene organisieren. Hinzu kommt, dass ein Bungalow für eine größere Familie eine beträchtliche Fläche und ein entsprechend großes und teures Grundstück erfordert. „Die Lösungen für komfortables und barrierefreies Wohnen werden immer vielfältiger und damit auch die Angebote der Haushersteller. Grundsätzlich ist mit einem Fertighaus alles möglich“, beobachtet Verbandsgeschäftsführer Hannott.

Barrierefreiheit in jeder Bauform

Ein Vorreiter in dieser Richtung ist die Firma Schwörer. In ihrem Musterhauszentrum in Oberstetten können Besucher seit 2007 ein rollstuhlgerecht geplantes und eingerichtetes Fertighaus mit drei Wohnebenen besichtigen. „Wir wurden damals vor allem von Bauherren, die zum zweiten Mal bauen, verstärkt nach barrierefreien Lösungen gefragt. Mit dem Bau dieses Musterhauses haben wir uns selbst, unsere Planer, Architekten und Einrichter in puncto Barrierefreiheit fit gemacht“, sagt Firmensprecherin Carola Kochner. „Dabei haben wir sehr davon profitiert, dass wir in der Planung mit Menschen mit Handicap zusammengearbeitet haben.“

Die Hauptwohnung erstreckt sich über zwei Geschosse. Alle Wohnfunktionen sind großzügig im Erdgeschoss verteilt, das Obergeschoss dient mit Wellnessraum und



Wer mehrgeschossig baut, sollte im Treppenhaus Platz für den Einbau eines Treppenlifts mit einplanen.

Foto: Schwörer Haus

großflächig verglastem Studio der Entspannung. Im vollkommen eigenständigen Apartment im Untergeschoss kann eine Pflegeperson Platz finden. Oder das Haus wird von zwei Generationen bewohnt. „Uns ist wichtig, dass Barrierefreiheit gut in anspruchsvolle Architektur integriert und in jeder Bauform verwirklicht werden kann, ganz nach den Bedürfnissen und dem Geldbeutel der Bauherren“, erklärt Carola Kochner.

Großzügige Grundrisse sichern Flexibilität

Der zentrale Punkt beim Neubau ist die Grundrissplanung. „Beim barrierefreien Bauen müssen Verkehrs- und Bewegungsflächen, beispielsweise im Bad oder in Fluren, größer bemessen werden. Das lässt sich im Zuge einer intelligenten Grundrissplanung meist ohne größere Einbußen an anderer Stelle bewerkstelligen“, erläutert Tanja Buß, Expertin für barrierefreies Bauen im Fachverlag Rudolf Müller. Die gesetzliche Planungsgrundlage für Barrierefreiheit, die DIN 18040-2, sieht beispielsweise Türbreiten von 90 Zentimetern Durchgangsmaß und Flure von mindestens 120 Zentimetern Breite vor. Vor

Maximal

3 bis 5 Prozent

aller Wohnungen sind aktuell Schätzungen zufolge einigermaßen barrierefrei.

Tanja Buß, Expertin für barrierefreies Bauen

und hinter jeder Tür ist eine großzügige Fläche von 1,50 mal 1,50 Metern vorgesehen – genügend Bewegungsfläche für einen Rollstuhl, aber auch für einen Kinderwagen. Offene Wohnkonzepte las-

sen sich bei Bedarf einfacher umgestalten. Das gilt nicht nur im Treppenhaus, wo vielleicht später einmal ein Treppenlift nachgerüstet werden soll. Werden Räume durch leichte Trennwände statt massive Mauern getrennt, können sie mit weniger Aufwand zusammengelegt werden. Versetzte Ebenen sind verzichtbar, Türschwellen ebenfalls. Mit einem solchen Grundriss ist der Rahmen geschaffen. Einrichtung, Zusatzausstattungen und Haustechnik werden dann nach Bedarf angepasst.

Eva Neumann

www.hausundgrund.de

Richtiges Heizen und Lüften

Schimmel verhindern

Wohnklimamessgerät hilft

Das Wohnklima-Messgerät DTH-1020 ist ein sogenanntes Thermo-Hygrometer. Es zeigt Temperatur und Luftfeuchtigkeit an und kann sich bemerkbar machen, wenn bestimmte Feuchtigkeitswerte überschritten sind. Wer damit das Raumklima im Blick behält und rechtzeitig heizt oder lüftet, kann Schimmelbildung verhindern. Das DTH-1020 ist zum Preis von 22,50 Euro (zehn Prozent Rabatt ab zehn Exemplaren) im Informationszentrum des Grundeigentümer-Verbandes im Glockengießerwall 19 erhältlich oder kann über den Onlineshop unter www.grundeigentuemerverband.de bestellt werden (hier fallen gegebenenfalls Versandkosten an).



Das Messgerät DTH-1020 gibt es in schwarz und weiß

Treppenlift im Eigenheim

Sitzend von einer Etage zur nächsten

Nachrüstung in den meisten Fällen möglich

Der Weg vom Erdgeschoss in die obere Etage des Eigenheims wird im Alter beschwerlicher. Mithilfe eines Treppensitzlifts können Bewohner die bisherigen Raumnutzungen und die alltäglichen Gewohnheiten über einen möglichst langen Zeitraum beibehalten.

Der gepolsterte Sitz mit Armlehnen und Fußstützen wird samt der Antriebseinheit über Führungsschienen an der Wand oder am Treppengeländer von einer Etage in die andere befördert. Die Ausführung der Schienen richtet sich nach der Antriebsart. Bei einem Zahnstangenantrieb zieht ein Antriebszahn den Sitz durch seine Umdrehungen über eine ebenfalls gezahnte Führungsstange. Beim Traktionsantrieb umschließen unter dem Sitz angeordnete Antriebs- und Führungsrollen die Laufführungsschiene. Dieses System eignet sich besonders für kurvige Treppen. Die Bedienung erfolgt über einen Hebel in der Armlehne und per Funkfernbedienung.

Ein Treppensitzlift lässt sich in den meisten Einfamilienhäusern einbauen. Ein paar bauliche Voraussetzungen müssen jedoch gegeben sein oder geschaffen werden: Die vorhandene Treppe muss mindestens 70 Zentimeter breit sein. Sie ist in der Regel Teil des ersten Rettungsweges im Haus, sodass hohe Anforderungen für den vorbeugenden baulichen Brandschutz gelten. Auch nach dem Lifteinbau muss die Treppe für die anderen Bewohner sicher begehbar sein. Das heißt: Sie muss breit genug bleiben und der Handlauf gut erreichbar sein. Bei einer gewendelten Treppe wird der Lift daher in aller Regel an der Innenseite der Treppe angebracht.

Ist der Lift nicht in Betrieb, dann wird der Sitz – je nach Modell – hochgeklappt und außerhalb des Gehbereichs der Treppe geparkt. Vor der ersten und nach der letzten Treppenstufe muss also ausreichend Platz für den Auslauf des Sitzes vorhanden sein. Wird hier großzügig geplant, dann kann der Lift bei Bedarf auch genutzt werden, wenn einer der Bewohner irgendwann einmal auf einen Rollstuhl oder einen Rollator angewiesen sein sollte, für den dann eine Stellfläche direkt neben der Parkposition des Lifts benötigt wird.

Ein Treppensitzlift ist keine überwachungsbedürftige Anlage, unterliegt also keiner Prüfpflicht. Bauherren müssen selbst die Gerätesicherheit im Blick haben. Wichtige Qualitätszeichen sind ein Typenschild am Gerät, eine

Konformitätsbestätigung sowie möglichst Referenzadressen. Der Anbieter sollte im Kauf- und Wartungsvertrag die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften, Prüfungen und Zulassungen, die mit dem Lifteinbau erforderlich sind, garantieren. Mit einem Wartungsservice und einem Notdienst ist der Bauherr auf der sicheren Seite, wenn der Lift mal streikt.

Zum Weiterlesen:

www.lifta.de
www.hiro.de
www.garaventlift.de
www.hauck-treppenlifte.de

Eva Neumann
www.hausundgrund.de

Hier finden Sie Rat

Wohnberatungsstellen und Pflegestützpunkte bieten Vor-Ort-Beratung an. Dabei wird geprüft, ob ein Einbau technisch möglich ist und ob ein Treppensitzlift wirklich die beste Lösung oder vielleicht eine andere Liftform oder gar ein Umzug sinnvoller ist. Im Falle einer körperlichen Beeinträchtigung sollte der behandelnde Arzt nach seiner Einschätzung zum Krankheitsverlauf befragt werden. Umfangreiches Informationsmaterial gibt es bei den Herstellern. Verschiedene Anbieter haben die Möglichkeit einer Probefahrt geschaffen. Dort können Betroffene das Ein- und Aussteigen üben und das Bedien-tabelleau testen.

Schnelle Hilfe

Gut betreut durch den Hausnotruf-Service

Pflegekasse übernimmt gegebenenfalls Kosten

Das Angstszenario für alleinstehende Ältere: Sturz oder Unwohlsein – und ein Telefon ist nicht erreichbar. Die Angst vor einer solchen, vielleicht lebensbedrohlichen Situation bereitet den Betroffenen, Angehörigen und Freunden gleichermaßen Sorge. Das aber muss nicht sein. Um einen Notruf abzusetzen, braucht es kein griffbereites Telefon, denn über ein Hausnotruf-System kann schnell Hilfe organisiert werden. Die Anbieter nutzen unterschiedliche Systeme, aber die Funktionsweise ist gleich.

Wie der Hausnotruf funktioniert

Eine Basis- oder sogenannte Teilnehmerstation und ein Funksender werden über das Telefon des Nutzers mit der Notrufzentrale des Dienstleisters verbunden. Bei Fest-

netz-Telefonen wird die Basisstation mit der normalen Telefonanschlussdose (TAE-Dose) gekoppelt. Für Mobilfunk-Telefone gibt es TAE-unabhängige Systeme. Die betroffene Person erhält einen kleinen wasserfesten Funksender, den „Funkfinger“, der als Armband oder Kettenanhänger getragen wird. Das Signal des Senders funktioniert in jedem Raum der Wohnung, auch bei geschlossenen Zimmertüren und in der Duschkabine. Tritt ein Notfall ein, drückt man den roten Knopf des Senders und wird über die Basisstation mit der Notrufzentrale des Hausnotrufdienstes verbunden. Ein Mitarbeiter des Notruf-Teams meldet sich über die Wechselsprechanlage der Basisstation und fragt, ob ein Alarm ausgelöst wurde, und wenn ja, was vorgefallen ist. In Absprache mit dem Betroffenen leitet die Notrufzentrale sofort die erforderliche Hilfe ein. Meldet sich der Hilfsbe-



Foto: Dan Race/stock.adobe.com

 **HANSA-GLASBAU**

GLASBAUSTEINE + ZUBEHÖR Verlegung + Verkauf
Bramfelder Straße 102 a • 22305 Hamburg
Tel. 040/6905254 • Fax 040/6916260
Internet: www.hansa-glasbau.de • E-Mail: info@hansa-glasbau.de

BAUBETRIEB
seit 1907



solide-zuverlässig

PENTZIN & NÄGELER
BAUUNTERNEHMEN

Ausführung sämtlicher Bauarbeiten
Bramfelder Str. 102 a, 22305 Hamburg
Tel. 040/6905253, Fax 040/6916260

Internet: www.pentzin-naegeler.de
E-Mail: info@pentzin.de

dürftige nicht, dann wird umgehend ein Rettungswagen losgeschickt. Ein versehentlich ausgelöster Alarm ist nicht schlimm und wird im Allgemeinen nicht in Rechnung gestellt.

Die Notrufzentrale ist jeden Tag und rund um die Uhr erreichbar. Dort sind wichtige Informationen der Nutzer hinterlegt. Dazu gehören Angaben zu Krankheiten, zur Einnahme von lebenswichtigen Medikamenten, aber auch Kontaktdaten von Angehörigen oder Betreuern und die Wohnungsschlüssel. Je nach Vertrag werden die Angehörigen oder Betreuer über die Situation umgehend informiert.

Vertragliche Leistungen

Die Reichweite des Senders hängt vom Vertrag ab. Der richtet sich nach der jeweiligen Lebenssituation der Nutzer.

In der Regel kann man sich

- für eine Basisvariante innerhalb der Wohnung,
- für die Nutzung außerhalb der Wohnung oder
- für eine Kombination von beiden

entscheiden.

Zu den vertraglichen Leistungen gehören Bereitstellung und Montage von Basisgerät und Funksender sowie ihre Wartung und Reparatur oder Austausch bei Störungen. Basisgerät und Sender werden vermietet. Die Nutzer, ihre Angehörigen oder Betreuer werden in die Funktionsweise des Hausnotrufs eingewiesen. In der Regel ist die Vertragsdauer unbegrenzt, es sei denn, man schließt

Tipp:

Für Menschen mit einem Pflegegrad werden die Basiskosten von der Pflegekasse übernommen, wenn der Bedürftige allein oder überwiegend allein lebt. Dafür muss bei der Pflegekasse ein Antrag gestellt werden. Für Sozialhilfeberechtigte ohne Pflegegrad übernimmt das Sozialamt die Kosten des Basispakets. Bedingung: Ein Arzt muss erklären, dass ein Hausnotruf nötig ist. Bei einem ärztlich begründeten Bedarf werden sogar einige Kosten für Zusatzleistungen von der Pflegekasse oder dem Sozialamt getragen.

einen Kurzzeitvertrag ab. Gekündigt wird aus triftigem Grund sofort oder je nach Vertrag fristgemäß. Die meisten Notrufzentralen rufen regelmäßig bei den Nutzern an, um sicherzustellen, dass die Anlagen funktionieren.

Neben dem Basispaket werden zahlungspflichtige Zusatzleistungen angeboten, zum Beispiel ein zweiter Funksender, die sichere Verwahrung des Haus-/Wohnungsschlüssels, um schnelle Hilfe zu ermöglichen, oder Programme für demente Personen mit einer Aufenthaltsortung.

Was der Hausnotruf kostet

Die Kosten der Dienstleister sind verschieden, aber im Durchschnitt muss man mit einem monatlichen Mietpreis für ein Basispaket von etwa 23 Euro rechnen. Es lohnt sich, die Preise der Anbieter für sinnvolle Zusatzleistungen zu vergleichen. Die können sich erheblich unterscheiden und beeinflussen entsprechend die Kosten des Gesamtpakets.

Anbieter finden

Zu den Anbietern gehören bekannte kirchliche Einrichtungen und gemeinnützige Vereine sowie private Anbieter, die man leicht im Internet findet. Auch unter den weniger bekannten privaten Anbietern aus einem regionalen Umfeld befinden sich gute und sehr gute Dienstleister. Wer sich bei der Auswahl eines Hausnotrufdienstes unsicher ist, kann sich bei seinem kommunalen Pflegestützpunkt beraten lassen. Einen Überblick über die Pflegestützpunkte der Bundesländer finden Sie hier: <https://t1p.de/pflege01>

Bettina Iduna Kieke
Freie Journalistin



Foto: RainerSturm/pixello.de

Beruhigend zu wissen, dass ein Rettungswagen im Notfall schnell auf dem Weg ist.

Drei Mal zwei Freikarten zu vergeben

Immobilienmesse home²

Bauen, Modernisieren und vieles mehr

Vom 24. bis zum 26. Januar findet wieder die home² in den Hamburger Messehallen statt. Der Grundeigentümer-Verband vergibt drei Mal zwei Freikarten.

Ob Grundstückssuche, Hauskauf oder Neubau, ob Renovierung, Sanierung oder Modernisierung – es gibt viele Aspekte, wenn es um das eigene Heim geht. Das gilt für Hausbesitzer ebenso wie für Mieter. Möglichst günstig soll es sein, zukunftssicher, schön natürlich und gemütlich. Angesichts der großen Themenvielfalt ist es schwierig, einen Überblick zu gewinnen. Hier setzt Hamburgs Publikumsmesse home² an. Vom 24. bis 26. Januar 2020 präsentiert die Messe für Immobilien, Bauen und Modernisieren auf dem Hamburger Messengelände ein umfassendes Informations- und Beratungsangebot rund um die eigenen vier Wände. Wie in den vergangenen Jahren rundet ein umfangreiches Rahmenprogramm mit zahlreichen Aktionen und informativen Vorträgen das Angebot ab, auch der Grundeigentümer-Verband Hamburg wird wieder mit Vorträgen im Forum und einem eigenen Stand vertreten sein. Ebenso präsentiert sich auf der Messe das in unserer letzten Ausgabe vorgestellte neue Beratungsangebot „Hamburger Energielotsen“ mit einem Stand und verschiedenen Vorträgen rund ums Thema Energie. Das vollständige Programm und alle Aussteller finden sich unter www.home-messe.de/programm.

Geöffnet ist die home² vom 24. bis zum 26. Januar 2020 täglich von 10 bis 18 Uhr auf dem Hamburger Messengelände. Eintrittspreise: Tagesticket Erwachsene bei Online-

kauf 10 Euro und an der Tageskasse 11 Euro, ermäßigte Tageskarte (gegen Vorlage eines entsprechenden Ausweises) bei Onlinekauf 8 Euro und an der Tageskasse 9 Euro, 3-Tages-Karte bei Onlinekauf 18 Euro und an der Tageskasse 19 Euro, Last-Minute-Tagesticket (Eintritt ab 15 Uhr) bei Onlinekauf 5 Euro und an der Tageskasse 6 Euro. Kinder und Jugendliche bis einschließlich 16 Jahre haben freien Eintritt.



Schnell sein lohnt sich:

Der Grundeigentümer-Verband vergibt drei Mal zwei Karten für die home².

Melden Sie sich per Mail an: info@grundeigentuemerverband.de oder per Brief an: Grundeigentümer-Verband Hamburg; Glockengießerwall 19; 20095 Hamburg unter Angabe des Stichworts „Freikarten“, Ihrer vollständigen Adresse und der Mitgliedsnummer. Die ersten drei Einsendungen erhalten jeweils zwei Freikarten per Post zugesandt.

PIETSCH BAUWERKSERHALTUNG
GMBH

Feuchtigkeitsprobleme?
Abdichtung von nassen Kellern, Fassaden und Balkonen
● Putz- und Mauerwerkssanierung ● Injektionen

Heisterweg 12 • 22869 Schenefeld • Tel (040) 830 67 68
www.pietsch-bauwerkserhaltung.de

FAHLAND GmbH Tel.: 040-25 54 68
Fax: 040-250 74 16

Fenster + Türen
aus Kunststoff, Holz und Aluminium
Klingel- + Briefkastenanlagen
Montage * Reparatur * Wartung

Hohenfelder Allee 11 * 22087 Hamburg
E-Mail: info@fahland.de

FEUCHTE WÄNDE? NASSER KELLER?
WIR FINDEN LÖSUNGEN! 100% SICHER!

Trockene Wände bedeuten gesundes, behagliches Wohnen.
Mit unserem Edelstahlabdichtungssystem sanieren wir erfolgreich.
Sicherer geht's nicht: einmal eingebracht – 100% dicht gemacht!

SANIERUNGSTECHNIK
NORD

Winklers Platz 4
22767 Hamburg
Tel. 040 / 60 77 22 333
E-Mail: sanierungen@salpeter.de

**MAUERWERKS-
TROCKENLEGUNG**
Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung
Telefon 038821/150000

Diese Veranstaltung ist anerkannt im Sinne von § 34c Abs. 2a der Gewerbeordnung i. V. m. § 15b der Makler- und Bauträgerverordnung, Anlage 1 zur MaBV, und wird mit 6,5 Zeitstunden – ausschließlich der Pausen – bescheinigt.

Referenten:

Ulf Schelenz, Rechtsanwalt
Ulrike Schlöber, Rechtsanwältin
Till Heinisch, Rechtsanwalt
Christian Putschaw, Rechtsanwalt
Matthias Scheff, Rechtsanwalt

Wann: Mittwoch, 1. April 2020
 9.00 Uhr bis 17.00 Uhr

Wo: Reichshof Hamburg,
 Kirchenallee 34 – 36,
 20099 Hamburg

Kosten: 230,00 Euro pro Person
 (für Mitglieder)

260,00 Euro pro Person
 (für Nichtmitglieder)

(Weitere Personen, z. B. Familien-
 oder Firmenangehörige, zahlen jeweils
 230,00 Euro inkl. Umsatzsteuer.)

Informationen für Eigentümer und Verwalter

Mietrecht aktuell

Dieses Ganztagsseminar ist für Wohnungseigentümer, Vermieter, Verwalter und Rechtsanwälte gedacht. Die Teilnehmer erhalten ein Mittagessen und Softgetränke und Kaffee/Tee in den Pausen.

Themen:

- Update: Neues aus der höchstrichterlichen Mietrechtsprechung
- Die Mietsicherheit und ihre Tücken
- Mietpreisbremse 4.o, Verschärfungen des Mietrechtsanpassungsgesetzes sowie Mietenspiegel 2019
- Der Mieter als Bauherr – Um- und Einbauten durch den Mieter
- Miete: rechtzeitige Zahlung – verspätete Zahlung - Verzug
- Allgemeine Fragen & Antworten

Hiermit melde ich mich zum Mietrecht aktuell an.

Name, Vorname		Mitgliedsnummer
Firma		
Straße, Hausnummer		
PLZ	Ort	Telefon
E-Mail		
WICHTIG: Vor- und Zuname des/r Seminarteilnehmer/s bitte angeben.		
Datum, Unterschrift		

**Bitte füllen Sie die Anmeldung
 in Druckbuchstaben aus!**

info@grundeigentuemerverband.de FAX 040 / 30 96 72 40

Bei **Stornierung** einer Anmeldung 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn werden **50 Prozent** der Seminargebühr berechnet. Bei Nichtteilnahme oder bei Absage acht Tage vor Veranstaltungsbeginn wird die **volle** Teilnehmergebühr in Rechnung gestellt. Die Gebühren entfallen, wenn ein Ersatzteilnehmer von Ihnen zum Seminar angemeldet wird. Der Betrag ist bitte **vorab, spätestens 10 Tage nach Ihrer Anmeldung** auf das Konto Grundeigentümer-Verband Hamburg e.V. bei der HypoVer-einsbank IBAN DE66 2003 0000 0000 2032 16, BIC HYVEDEMM300 unter dem Stichwort „Mietrecht aktuell 2020“ zu überweisen. Bitte geben Sie ebenfalls Ihre **Mitgliedsnummer** bei der Überweisung an! **Anmeldung:** Wenn Sie an diesem Seminar teilnehmen möchten, senden oder faxen (040/30 96 72 40) Sie den Abschnitt ausgefüllt und unterschrieben an uns zurück. Eine gesonderte Benachrichtigung **erfolgt nur**, wenn das Seminar zum Zeitpunkt Ihrer Anmeldung bereits ausgebucht war und Sie **nicht** daran teilnehmen können.

Smart plus x

Automatisch länger selbständig

Die Technik kann helfen, wenn die Fähigkeiten nachlassen.

Smart-Home-Lösungen sind nicht nur ein wichtiger Beitrag zu Sicherheit, Wohnkomfort und Energieeffizienz, sondern auch ein wichtiger und oft vernachlässigter Bestandteil von barrierefreiem Wohnen.

Die gängigen Komponenten des intelligenten Wohnens – automatische Steuerung von Licht und Rollläden, sensorgesteuerte Fenster- und Türschließer, intelligente Heizkörperthermostate und vernetzte Haushaltsgeräte und Unterhaltungselektronik – sind zwar für Bewohner jeden Alters gleichermaßen gut nutzbar. Nur: Wer körperlich eingeschränkt ist, für den sind Automatisierungen irgendwann nicht mehr nur komfortabel, sondern notwendig, um die Selbständigkeit in den eigenen vier Wänden zu erhalten.

Ein Beispiel: Der Postbote klingelt am Gartentor, der Bewohner ist nicht schnell genug von der oberen Etage an der Haustür, um diese zu öffnen. Wenn der automatische Türöffner an die vorhandene Sprechanlage angebunden

ist und sich per Handsender, Wandtaster oder Smartphone steuern lässt, sind solche Situationen kein Problem. Auch das Hochziehen der Rollläden kann irgendwann die eigenen Kräfte übersteigen. Oder der Thermostatregel in der Raumecke ist nur noch mit schmerzhaften Verrenkungen zu erreichen.

Wer die eigenen vier Wände smart barrierefrei gestalten will, muss jedoch nicht nur auf die Funktionen der einzelnen Komponenten schauen. Mindestens genauso wichtig ist, dass sie einfach zu bedienen sind. Sonderausstattungen wie ein optisches Signal der Zugangskontrolle, das Hörbeeinträchtigte benachrichtigt, wenn jemand vor der Tür steht und klingelt, oder Schalter mit abtastbaren Symbolen sind dabei genauso überlegenswert wie integrierte Sicherheits- und Notrufsysteme und die Vernetzung mit Dienstleistern, den Nachbarn oder Angehörigen.

ARCHITEKTEN

Wohnhäuser
mit Weitsicht
und Feingefühl.

040. 99 99 45 73
info@heidrunohm.de



heidrun ohm architektn

BAUGESCHÄFTE

SANIERUNG · UMBAU · RENOVIERUNG
ABDICHTUNG · FLIESEN
VOLKER BEHRENS
Maurermeister · Spezial-Baugeschäft

Feuerbergstraße 2 · 22337 Hamburg
Tel. 040-59 53 84 · Fax 040-59 74 37

H.-W. Hengfoß

MAURERMEISTER

- Maurer- und Fliesenarbeiten
- Altbau- und Balkonsanierung
- Wärmedämmung und Innenausbau

www.baugeschaef-hengfoss.de
Tel. 040/84 07 98 93, Fax 84 07 93 91

FORTS. BAUGESCHÄFTE

A. Kraft Bautenschutz

Meisterbetrieb für GmbH
Fassaden · Balkone · Fliesenarbeiten
Aus- u. Umbauten · Kellertrockenlegung
Karnapp 31 · 21079 Hamburg
Telefon 0171 / 372 01 35

FENSTER + TÜREN

Fenster Türen Einbruchschutz

- erneuern ☎ 040 520 43 68
- reparieren ☎ 04101 77 92 48
- nachrüsten AB Sicherheitstechnik

Rollläden Markisen

HAUSMEISTER

BALTIC HAUSSERVICE

- Hausmeisterservice
- Treppenhausreinigung
- Gartenpflege
- Winterdienst

040/257 397
service@balticgmbh.de

FORTS. HAUSMEISTER

GHG Gesellschaft für Haus und Grundstückspflege mbH

Fullservice um Haus, Garten,
Immobilie und Grundstück
Hausmeisterdienste von A-Z
(040) 3 19 19 08 · Fax 3 19 19 73
Lademannbogen 39 · 22339 Hamburg
www.ghg-hamburg.de



HAUSDIENT

Christian W. Scheuermann
• HAUSMEISTERDIENST
• TREPPENHAUSREINIGUNG
• GARTENPFLEGE · SONDERDIENSTE
• SCHNEE- UND EISBESEITIGUNG
Kollastraße 148 · 22453 Hamburg
Tel: 554 99 80 · Fax: 554 998 50

HAUS- & OBJEKTPFLEGE

Betreuung · Reinigung · Gartenpflege
ANDREAS ZIERACH
Friedrich-Ebert-Damm 143
D-22047 Hamburg
Telefon 696 17 90 · Fax 696 41 681
E-Mail: Andreas@Zierach.de
www.zierach.de

Eine Rubrik zu Ihrer
Fachrichtung fehlt? Wir er-
öffnen diese für Sie – bitte
sprechen Sie uns gern an!
elbbüro, Stefanie Hoffmann
Tel. (040) 33 48 57 11 oder
s_hoffmann@elbbuero.com

HEIZÖL



BERND IDEN Heizöl

☎ 60 70 136

MALER

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

Gramlich

Ausführung sämtl. Maler- und Tapezier-
arbeiten · Bodenbeläge · Stuckarbeiten
Telefon 040 / 41 62 67 41
Innnungsbetrieb

WOHNUNGSRÄUMUNG



HAMBURGER VERWERTUNGS- AGENTUR

- RÄUMEN
- VERWERTEN
- UMLAGERN
- PFANDRECHT
- VERSTEIGERN
- EINLAGERN

HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR
CHRISTIAN W. SCHEUERMANN E.K.
TEL.: 040-554 99 826
KOLLAUSTR. 148 · 22453 HAMBURG
VEREIDIGTER UND ÖFFENTLICH
BESTELLTER AUKTIONATOR

– Anzeige –

Zinsbindung

Günstige Zinsen langfristig sichern

Anschlussfinanzierung bietet schon vor Vertragsablauf
Ausblick auf gute Konditionen

Das neue Jahr beginnt bei vielen Menschen mit guten Vorsätzen: mehr Sport, abnehmen, mehr Zeit für die Familie ... Mancher will seine Finanzen neu ordnen und schaut dabei auch auf die laufende Finanzierung des Eigenheimes. Wie lange läuft die Zinsbindung eigentlich noch? In der Regel sind das 10 bis 20 Jahre. Bis dahin bleiben die Zinsen und die anderen

Konditionen unverändert. Danach ist alles offen. Denn häufig ist nach Ablauf der Frist noch eine Restschuld übrig, für deren Tilgung nun ein neuer Festzins vereinbart werden kann.

Drei Monate vor Ablauf der Zinsbindungsfrist unterbreitet die Bank einen Vorschlag für die Anschlussfinanzierung. Wenn die Zusammenarbeit fortgeführt werden soll – mit aktualisierten Konditionen bei Zinsen und Tilgung – heißt dies Prolongation. In die Verlängerung zu gehen ist bequem, denn für eine reine neue Zinsvereinbarung werden von der Bank keine neuen Unterlagen angefordert. Da die Grundschuld nicht übertragen wird, kann zudem der Weg zum Notar entfallen.

Wenn die Zinsbindungsfrist ausläuft, sind meist etliche Jahre vergangen, manchmal haben sich die Lebensumstände verändert oder es soll etwas erneuert werden (von Küche und Bad bis zur Heizung, von der Garage bis zum Wintergarten). Da ist es sinnvoll einen Partner an der Seite zu haben, mit dem man die Sicherheit hat, dass an alles gedacht ist. Die Hamburger Sparkasse (Haspa) ist der größte Baufinanzierer in der Metropolregion Hamburg und verfügt über ein umfangreiches Netzwerk von Partnern sowie mehr als 90 Immobilienspezialisten vor Ort. Sie helfen Eigentümern bei einfachen Verlängerungen, bei Neufinanzierungen und Umschuldungen sowie bei Kombinationen mit zusätzlichen Maßnahmen. Dabei haben sie auch staatliche Fördermittel im Blick.



Die Zeit zu zweit in den eigenen vier Wänden genießen – mit einer gesicherten Anschlussfinanzierung ist das entspannt möglich.

Foto: Pixabay/Ivonne Nöhren

Ein Anschlussfinanzierer ist in der Regel ein Kunde mit guter Bonität. Denn er verfügt über eine Immobilie, deren Wert in den vergangenen Jahren meist gestiegen ist und die zum Teil schon abbezahlt ist. Wer sich bei der Anschlussfinanzierung schon frühzeitig die aktuell niedrigen Zinsen für längere Zeit sichern will, sollte sich

um ein Forward-Darlehen kümmern. Dieses kann bis zu 42 Monate vor Inanspruchnahme vereinbart werden. So weiß man, was bei der Immobilien-Finanzierung auf einen zukommt und kann gelassen in die Zukunft blicken.

Tipps für die Anschlussfinanzierung

Gibt es während der Laufzeit des Anschlussdarlehens zusätzliche Einnahmen, zum Beispiel Bonuszahlungen oder die Auszahlung einer Lebensversicherung? Dieses Geld kann für Sondertilgungen von jeweils fünf Prozent pro Jahr eingesetzt werden. Dadurch werden Laufzeit und Zinszahlungen reduziert.

Häufig hat sich die Lebenssituation während der Laufzeit des ersten Immobilienkredites verändert, der finanzielle Spielraum verbessert. Dies könnte zum Beispiel für einen höheren Tilgungssatz bei der Anschlusszinsbindung sprechen. Damit wird die Laufzeit verkürzt und langfristig werden Zinszahlungen gespart. Alternativ wäre als Folgekredit auch ein Volltilger-Darlehen möglich. Hier profitiert man von einem sehr günstigen Zinssatz. Bei gleichbleibender Rate weiß man genau, wann das Darlehen komplett zurückgezahlt ist.

Die Immobilienspezialisten der Haspa analysieren gern im persönlichen Beratungsgespräch, welche Baufinanzierung am besten zum Kunden passt. Kontakt und Terminvereinbarung sind einfach und bequem unter [haspa-beraterfinder.de/immobilie](https://www.haspa-beraterfinder.de/immobilie) möglich.

Sicherheit

Einbruchschutz mit Smarthome

Empfehlenswert nicht nur in der dunklen Jahreszeit

Einbrecher fühlen sich durch die früh einsetzende Dunkelheit in den Wintermonaten unbeobachtet. Sie nutzen dies als Gelegenheit, um in Häuser und Wohnungen einzusteigen. Damit es bei Ihnen nicht zu einem Einbruchdiebstahl kommt, empfehlen wir, rechtzeitig Vorkehrungen zu treffen, um Ihre Sicherheit zu erhöhen, zum Beispiel durch Smarthome-Lösungen.

Im Falle eines Einbruchdiebstahls kommt die Hausratversicherung für die Wiederbeschaffungskosten des gestohlenen Hausrats auf und leistet für eventuelle Reparaturmaßnahmen. Zu beachten ist, dass ausschließlich Eigentumsgegenstände versichert sind, die sich innerhalb der Wohnräume oder innerhalb des Gebäudes befinden. Wird beispielsweise aus dem Garten etwas gestohlen, so greift der Versicherungsschutz in der Regel nur, wenn dies in den Versicherungsbedingungen ausdrücklich mitversichert ist.

Sicherheitsmaßnahmen treffen und Einbruch verhindern Neben einem einbruchsicheren Schloss an der Wohnungstür und abschließbaren Fenstern kann man heutzutage sein Heim auch mit Überwachungskameras ausstatten. Kommt es trotz Sicherheitsvorkehrungen zu einem Einbruch, kann man mit dem gesammelten Material unter Umständen dafür Sorge tragen, dass die Diebe geschnappt werden. Es gibt bereits kostengünstige Webkameras im Handel, die mit dem WLAN verbunden werden und auf Bewegungen reagieren. Hier gibt es natürlich qualitative Unterschiede, die sich auf den Preis und auf die Bildqualität auswirken. Ist die Heimüberwachung etwas besser ausgestattet, können die gemachten Bilder bzw. Videos über das Netzwerk auch auf das Smartphone oder Tablet übertragen werden. Sie erhalten dann eine Nachricht, dass die Kamera aufgezeichnet, oder können die Bilder live sehen und unter Umständen die Polizei informieren. Außerdem können durch Smarthome-Anwendungen Anwesenheiten im Haus oder der Wohnung simuliert werden, etwa indem die Beleuchtung gesteuert wird.

Übrigens: Wenn Sie bei der GEV Grundeigentümer-Versicherung eine Hausratversicherung abschließen, profitieren Sie von unserer Kooperation mit dem Smarthome-Anbieter devolo. Sie erhalten das exklusive GEV-Smarthome-Paket zum Vorzugspreis von 279,80 Euro. Es enthält

die fünf wichtigsten Geräte. Das System ist natürlich erweiterbar.

Sie haben Fragen zu unserem Smarthome-Paket oder der Hausratversicherung? Dann rufen Sie uns gern an: (040) 3766 3333.

Weitere Informationen unter www.gev-versicherung.de

Grundeigentümer-Versicherung

Fünf Tipps zur privaten Videoüberwachung



Foto: photographics/stock.adobe.com

1. Die Kamera darf nur das eigene Grundstück filmen. Auf schwenkbare Kameras sollte verzichtet werden.
2. Aufnahmen öffentlicher Bereiche wie Straßen und Gehwege sind in der Regel verboten.
3. Wer unrechtmäßig gefilmt wird, kann Unterlassung und Schadenersatz verlangen.
4. Besucher sollten auf die Überwachung aufmerksam gemacht werden.
5. Das Nachbargrundstück darf nicht gefilmt werden.

Quelle: Stiftung Warentest

Torsten Flomm

Mietenspiegel mit geringer Steigerung

So, nun gibt es ihn also, den Hamburger Mietenspiegel 2019. Mit großer Spannung wurde die Erhebung erwartet. Das Ergebnis: im Durchschnitt eine Mietsteigerung von 2,6 Prozent. Im Jahr 2005 waren es einmal 2,1 Prozent, sonst war der Mietenanstieg immer – teils deutlich – höher ausgefallen. Zuletzt beim Mietenspiegel 2017 immerhin doppelt so hoch.

Ist das jetzt ein Erfolg der Mietpreisbremse, des zunehmenden Neubaus, einer allgemeinen Marktsättigung? Darüber wird jetzt intensiv diskutiert.

Wirkt die
Mietpreisbremse?
Oder doch eher
der Neubau?
Warum steigt die
Miete nur moderat?

Zunächst ist natürlich wie bei jeder Nacherhebung (im Zweifel werden alle zwei Jahre nur die Veränderungen in den Datenbeständen der Vorerhebung festgestellt) davon auszugehen, dass die Beträge geringer steigen als in den Jahren, in denen eine komplette Neuerhebung stattfindet. Zum anderen kann man sich die Frage stellen, ob mit knapp 5.000 Mieten bei 550.000 mien-

spiegelrelevanten Wohnungen überhaupt ein belastbares Ergebnis herauskommt. Und natürlich wird sich mancher auch fragen, was ihm der Mietenspiegel überhaupt bringt, wenn in den Rasterfeldern, in die seine Wohnungen fallen, die Mieten gesunken sind.

Eine Vielzahl von Fragen also, die sich teils bei jeder Neuveröffentlichung stellen, teils aber auch neu sind. Neu vor allem wegen der Mietpreisbremse. Angesichts des relativ klaren Bildes kann man doch eindeutig sagen: Die Mietpreisbremse wirkt. Und das heißt auch, dass es keine Veranlassung gibt, über Verschärfungen oder gar die Einführung eines Mietendeckels ernsthaft nachzudenken. Denn irgendwann ist der Punkt erreicht, an dem man Investoren verschreckt und aus dem Wohnungsbau treibt. Und genau das wäre grundfalsch. Denn es ist eben das Zusammenspiel von staatlichen Eingriffen und – auch – privaten Investitionen, das dafür sorgt, dass die Mieten in Hamburg zumindest im Großen und Ganzen bezahlbar bleiben.

Torsten Flomm
Vorsitzender



IMPRESSUM

Januar 2020

Redaktionsleitung

Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des Grundeigentümer-
Verbandes Hamburg von 1832 e.V.
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Tel.: 040/309 67 20, Fax: 040/30 96 72 44
E-Mail: info@grundeigentuemerverband.de
Internet: www.grundeigentuemerverband.de

Verlag und Gesamtherstellung

Haus & Grund Deutschland
Verlag und Service GmbH
Mohrenstraße 33, 10117 Berlin
T 030-202 16-204, F 030-202 16-580
E-Mail: mail@hausundgrundverlag.info
www.hausundgrundverlag.info

Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg
Tel.: 040/33 48 57 11, Fax: 040/33 48 57 14
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 43,
gültig ab 01.01.2019
(Druckauflage 32.547 im 3. Quartal 2019) 

Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

Grundeigentümer-Verband Hamburg
v. 1832 e.V.
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg

Einzelhefte erhältlich zum Preis von 3,50 Euro für Mitglieder und 6,50 Euro für Nichtmitglieder, im Informations-Centrum des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e.V. Für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e.V. ist der Bezugspreis mit dem Mitgliedsbeitrag bereits abgegolten. Das Hamburger Grundeigentum ist Mitglied im Anzeigenverbund Haus & Grund Medien, einem überregionalen Zusammenschluss von Zeitschriften mit einer Gesamtauflage von über 507.000 Exemplaren. Bei Interesse an überregionalen Schaltungen kontaktieren Sie uns bitte. Wir beraten Sie gern.

Titelbild

HafenCity/Gerd Hoffmann

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2015 = 100)
Sep. 106; Okt. 106,1; Nov. 105,3

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
- Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
- Großmann & Berger GmbH
- RSD Reise Service Deutschland GmbH
- Mietenspiegel 2019

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

Immobilienverband Deutschland IVD

Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter
und Sachverständigen Region Nord e. V.



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

ASTRON
Immobilien-Kontor GmbH
Rothenbaumchaussee 11 · 20148 Hamburg
tel 040/ 41 17 05-0

BAUMGARTE + FIEBIG GbR
Immobilienmakler aus Hamburg
Hofweg 12 · 22085 Hamburg · Tel.: 040/30067567
E-Mail: info@immobilien-baumgarte.de
www.immobilien-baumgarte.de

BAUWERK HAMBURG
Vermittlung · Verwaltung
Haustechnik · Planung
Ehrenbergstr. 54 · HH-Altona

TheobaldDanielsen
SEIT 1928
Haus- und Hypothekemakler · Grundstücksverwaltung
Grundstücks-, Vermögens-
und Testamentsverwaltungen
Alsterdorfer Straße 262, 22297 Hamburg
Telefon (040) 514 89 80

IHR PARTNER AUF ALLEN GEBIETEN
DES GRUNDBESITZES
CARL FRANZEN
SEIT 1927
BEIM STROHHAUSE 27 · 20097 HAMBURG
TEL. 040-320 22 66 · FAX 040-320 22 600
IVD · VHH · Fiabci

**ALSTERTAL UND
WALDDÖRFER:**
Verkauf mit
Heimvorteil!
**FRÜNDT
IMMOBILIEN**
040 / 6001 6001
Internet: www.fruendt.de

GERSTELKG
Immobilienmanagement seit 1913
Immobilien-Verwaltungsgesellschaft (GmbH & Co.)
Sportallee 47 · 22335 Hamburg
Tel.: 51 48 42-0 · Fax: 51 48 42-11
www.gerstel-kg.de
VERWALTEN • VERKAUFEN • VERMIETEN

GRUHN IMMOBILIEN
VERWALTUNG
VERKAUF · VERMIETUNG
Uhlenhorster Weg 21 · 22085 Hamburg
Tel. 411 88 433 · Fax 411 88 43 44

GRUNDSTÜCKS-
VERWALTUNG
GW
NORD GMBH & CO. KG
Verwaltung · Vermietung · Verkauf
Beselerstraße 2a · 22607 Hamburg
Tel. (040) 8004080
Fax 8907133
www.gvn-hamburg.de

dH DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN · VERWALTUNG
Verwaltung · Vermietung · Verkauf
Kompetent. Engagiert. Persönlich.
DAVID HEMPEL Immobilien GmbH
Stormsweg 8 · 22085 Hamburg
Tel: 040 181209230 info@dhi-verwaltung.de

LAMBERT
IMMOBILIEN SEIT 1985
Ihr Partner in Rahlstedt.
Tel. 040-60 90 47 00
Rahlstedter Bahnhofstr. 11 · 22143 HH
www.makler-lambert.de

LEIPE IMMOBILIEN
Verkauf · Vermietung · Verwaltung
LEIPE IMMOBILIEN GmbH & Co KG
Schlüterstraße 14, 20146 Hamburg · Rotherbaum
Tel.: 040 - 41 42 93 60 info@leipe-immobilien.de

RICHARD E. MAIER
SOLIDE MAKLERARBEIT IN DER DRITTEN GENERATION
VERWALTUNG | VERMIETUNG | VERKAUF
Tibarg 32 b
22459 Hamburg (Niendorf)
Tel (040) 589 700-0
www.richardemaier.de

Walter A. Meulke
HH-WANDSBEK
Hausmakler SEIT 1949
Hausverwaltungen
Schlossstraße 6
22041 Hamburg
Tel. 68 19 74 / 75 · Fax 65 23 330

ARTHUR TH. MEWES
HAUSMAKLER SEIT 1929
VERKAUF
VERMIETUNG
VERWALTUNG
IMMOBILIEN IM HAMBURGER OSTEN
Schillerufer 2 · 21029 Hamburg
Tel. 040/721 60 21 · Fax 040/721 98 71

MOHR & BRECHT
seit 1923
Haus- und Hypothekemakler
Vermögens- und
Grundstücksverwaltungen
Gutachter
Glockengießerwall 19, 20095 HH
Telefon 33 68 64 - 30 37 53 60

PEPER GERHARD PEPER
HAUS- UND GRUNDSTÜCKSMAKLER
VERKAUF · VERMIETUNGEN
VERWALTUNGEN · ALTBAUSANLIERUNG
DEICHSTRASSE 29 · 20459 HH
TELEFON 040/36 10 00

Rathjens & Mandellas Immobilien GmbH
Sierichstraße 38 | 22301 Hamburg
Tel. 040-36 09 99 96
Fax 040-36 09 99 91
info@rathjens-immobilien.de
Rathjens & Mandellas
Immobilien GmbH
Von Haus aus mit Leidenschaft und Überzeugung

ERICH ROHLFFS
Hausmakler seit 1932
VERWALTUNG · VERKAUF · VERMIETUNG
Paul-Neumann-Platz 2-4
22765 Hamburg
Tel. 30 69 49 - 0 · Fax 30 69 49 - 49

Stöben Wittlinger
IMMOBILIEN · INVESTMENT
VERWALTUNG
Hamburger Welle | Lübecker Str. 128
www.stoeben-wittlinger.de

STROKARCK
M.J. & M.E. Strokarcck GmbH & Co. KG
Hausmakler seit 1822
Grundstücksverwaltung
Testamentsvollstreckung
Rathausstraße 12 · 20095 Hamburg
Fax 355 006-35 · Tel. 355 006-0
mail@strokarcck.de · www.strokarcck.de

Tiemann & Co.
Immobilien
Verkauf
Vermietung
Verwaltung
Lehmweg 7 · 20251 Hamburg
Tel.: (040) 35 67 47 - 0
www.tiemann-co.de

TREPTE IMMOBILIEN
erfolgreich seit 1978
gut beraten, gut verkauft
www.treppe-immobilien.de

WITTHÖFT
Immobilien aus gutem Hause
Rolfinkstraße 15 · 22591 Hamburg
Saseler Chaussee 205 · 22595 Hamburg
Tel.: (040) 63 64 63-0 · www.witthoeft.com

WOLFFHEIM WOLFFHEIM
IMMOBILIEN
Die 100% Experten für Wohnimmobilien
Beratung · Vermietung · Verkauf
Eppendorfer Landstraße 32 · 20249 Hamburg
040 - 460 59 39
www.wolffheim.de

Beratung zu einer Anzeigenschaltung
innerhalb der IVD-Gemeinschaftswerbung unter
040 / 33 48 57 11

STIFTUNG WARENTEST:

TOP PREIS!

10%

Rabatt für
Haus & Grund-
Mitglieder



Finanztest empfiehlt: GEV Haus- & Grundbesitzerhaftpflicht!

Informationen über unsere Produkte und die besonders günstigen Konditionen für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg erhalten Sie bei unserem persönlichen Beratungsteam unter der Telefonnummer 040 3766 3367.

Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

GEV 
GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG