

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

1 | 2021



SCHWERPUNKT

Klimaschutz

Das hamburgische Gesetz zum Klimaschutz ist ambitioniert. Was bedeutet es für Eigentümer von Immobilien?

| Gesetzgebung

Vom Erneuerbare-Energien-Gesetz bis zur novellierten Heizkostenverordnung: Was ist neu in 2021?

| Barrierefreiheit

Treppenlift, bodenebene Dusche im Bad, Unterstützung durch Smarthome-Technik. Vieles ist möglich.

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**

Schon mal vom Podcast gehört?

Ein Schachtelwort, auch Portmanteu-Wort oder Kofferwort ist ein Kunstwort, das aus mindestens zwei morphologisch überlappenden Wörtern entstanden ist, die zu einem inhaltlich neuen Begriff verschmolzen sind (Wikipedia).

Wir sind sehr gespannt auf die Reaktion unserer Mitglieder auf dieses neue Angebot im Internet.

Podcast ist ein solches Kofferwort. Eine Neuschöpfung aus dem Computer-Zeitalter, mehr noch eben aus der Zeit der iPods. Damit sind Beiträge im Internet gemeint, die sich mit allem möglichen beschäftigen: mit Politik, mit Musik, mit Sport, mit Medizin, mit diesem und jenem.

Und jetzt eben auch mit Immobilien. Der Grundeigentümer-Verband hat jetzt seinen eigenen Podcast gestartet. Ein neues Projekt, auf dessen Wirkung wir sehr gespannt sind.

Alle zwei Wochen wollen wir in diesem Podcast über Themen rund um die Immobilien sprechen. Wir, das sind die Journalistin Anette

Bethune, unser Geschäftsführer Ulf Schelenz und ich. Und zuweilen werden wir uns Verstärkung holen und einer von uns dreien wird pausieren.

Die Themenvielfalt ist bunt wie die Immobilienwelt. Es wurde bereits über die WEG-Novelle gesprochen, die nächste Folge behandelt die Dichtheitsprüfung von Abwasserleitungen. Wir werden uns über mietrechtliche Fragen ebenso unterhalten, wie über die Zukunft von Solaranlagen.

Zu hören gibt es den Podcast zum Beispiel bei uns im Internet. Ich hoffe, Sie hören uns.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



Erben statt ärgern

Als Teil einer Erbengemeinschaft steht der Wert einer Immobilie oft nicht in Relation zu dem Aufwand, der erforderlich ist.

Und manchmal ist Streit um Gerechtigkeit vorprogrammiert.

Um das zu vermeiden, kümmern wir uns um Ihre Ansprüche.

Wir erledigen die Bürokratie, vermitteln Mieter oder Käufer und setzen alles so um, wie der Verstorbene es sich gewünscht hat – in Ruhe und Frieden.

Damit Sie immer bestens beraten sind.

GLADIGAU
IMMOBILIEN

Brandstwierte 1, 20457 Hamburg
Telefon (0 40) 36 90 80
Fax (0 40) 36 65 74

www.gladigau-immobilien.de IVD



**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**

Sprechstunde

Mediation

Sie interessieren sich für Mediation als alternative Möglichkeit der Streitbeilegung?

Sie sind sich nicht ganz sicher, wie so etwas abläuft und ob Ihr Fall sich dafür eignet?

Wir bieten Ihnen eine kostenfreie, einführende Mediationssprechstunde an, in der Sie unverbindlich solche Fragen klären können!

Dienstags von 16 bis 17 Uhr
in unserer Hauptgeschäftsstelle Glockengießerwall 19 (persönlich, nach Terminvergabe, nur für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes)

Für weitere Informationen und Termine sprechen Sie uns bitte an: Tel. 040/30 96 72 0

www.grundeigentuemerverband.de



INHALT



SCHWERPUNKT – Klimaschutz in Hamburg

Das neue Hamburgische Klimaschutzgesetz soll in Hamburg dem globalen Klimawandel entgegenwirken – widerspricht dabei aber wohl Regelungen auf Bundesebene und sorgt so für Verunsicherung bei Eigentümern.



WIRTSCHAFT & POLITIK – Innenstädte

In vielen kleineren und mittleren Städten waren die Zentren bereits vor Corona in der Krise. Die aktuelle Pandemie verstärkt dies noch und erhöht den Druck. Welche Veränderungen können jetzt helfen?



HAUS & LEBEN – Barrierefreiheit

Wer möglichst lange in der eigenen Immobilie bleiben möchte, sollte auch hier rechtzeitig fürs Alter vorsorgen.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Klimaschutzgesetz
- 13 Studie Wohneigentum
- 14 Abschreibung für Abnutzung
- 15 Innenstadtentwicklung

RECHT & STEUERN

- 16 Mietpreisbremse
- 17 Bauverträge widerrufen
- 18 Neue Regelungen 2021
- 19 Leserfragen
- 24 Güter- und Erbrecht
- 25 Neues aus Karlsruhe
- 26 Belegeinsicht
- 27 Jahresabrechnung
- 28 Gewerbemietverhältnis
- 29 Zweitwohnungssteuer

VERBAND & VEREINE

- 12 Verwaltungstag 2021
- 20 Online-Seminare
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Öffnungszeiten
- 23 Aktuelle Änderungen

HAUS & LEBEN

- 31 Barrierefrei sanieren
- 33 Treppenlifte
- 34 Altersgerechtes Bad
- 36 Rauchwarnmelder
- 36 Smarthome
- 38 Asbest
- 39 Klimamessgerät

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Sturmschäden

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Wie weiter in den Innenstädten?



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



Foto: Rike/pixello.de

Klimaneutral bis 2050

Klimaschutz auf Kurs?

Mit dem Hamburgischen Klimaschutzgesetz sollen rasch Maßnahmen umgesetzt werden. Das Gebäudeenergiegesetz des Bundes bremst allerdings einige Vorhaben aus.

55

Prozent weniger CO₂-Ausstoß bis 2030, klimaneutral bis 2050 – um die ambitionierten Ziele für Hamburg zu erreichen, soll die energetische Sanierung jetzt im Turbogang vorangebracht werden.

Bei solch einem Tempo lässt sich scheinbar nicht immer die Spur halten. So musste die Hamburger Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) in Teilen des neuen Klimaschutzgesetzes wieder zurückfahren.

„In Hamburg hat man im Gegensatz zu anderen Bundesländern die Ziele bereits mit konkreten Maßnahmen im Gesetz unterfüttert“, sagt Professor Martin Wickel, Pro-

fessor für Verwaltungsrecht an der HafenCity Universität Hamburg (HCU) und Mitglied des Exzellenzclusters CLIC-CS, welches zur Klimaveränderung forscht. Teils wurde die Latte dabei höher gelegt als vom Bund einige Monate später im Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorgegeben. „Entsprechend musste man schon den Rückwärtsgang einlegen, und dieses Prozedere könnte sich für die Pflicht zur Photovoltaik-Anlagen wiederholen“, sagt Torsten Flomm, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg. Genauer: Das vor gut einem Jahr beschlossene Hamburger Gesetz untersagte anfangs ab 2022 den Einbau neuer Ölheizungen in Wohngebäuden und die Erneuerung bestehender Anlagen ab 2026. Der Bund hatte allerdings im

Sommer das GEG mit weniger strengen Vorschriften und längeren Fristen verabschiedet, das seit November gilt. Nach dem Bundesgesetz dürfen Ölheizungen ab 2026 noch eingebaut werden, wenn ein Teil der Wärme aus erneuerbaren Energien stammt. Sollte dies nicht umsetzbar sein, ist sogar weiterhin eine neue Ölheizung erlaubt, die die gesamte Wärme generiert. Damit durchkreuzt das Bundesgesetz das hastige Hamburger Ölheizungsverbot, denn eine Länderöffnungsklausel gibt es nicht. „Das Hamburgische Klimaschutzgesetz wurde rasch im stillen Kämmerlein zusammengestrickt, ohne die Expertise der Wohnungswirtschaft einzuholen, eine Anhörung der Verbände hat leider nicht stattgefunden“, kritisiert Flomm. Entsprechend hake es an verschiedenen Stellen. Der Verband spreche sich ausdrücklich für die Erreichung der CO₂-Ziele der Stadt aus und unterstütze diese im Rahmen der Möglichkeiten. „Aber das Hamburgische Klimaschutzgesetz lässt den Grundeigentümerinnen und -eigentümern einfach zu wenig Freiraum, die Ziele auf den jeweils optimalen Wegen zu erreichen“, sagt Ulf Schelenz, Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg. Vor allem die Pflicht ab 2023 Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern von Neubauten und im Bestand ab 2025 bei der Erneuerung des Dachs zu installieren, enge auch mit Blick

Die Stadt Hamburg will für ihre eigenen Gebäude mit gutem Beispiel voran – und über bestehende Vorschriften hinausgehen.

auf das GEG zu stark ein. „Es macht weit mehr Sinn, das individuelle Gebäude zu betrachten und daran ausgerichtet geeignete Maßnahmen umzusetzen“, so Schelenz. Diese Marschroute gebe der Bund mit dem neuen Gebäudeenergiegesetz vor, welches weite Handlungsspielräume eröffne, um die Klimaschutzziele zu erreichen. „Unserer Meinung nach widerspricht das Hamburgische Klimaschutzgesetz an dieser Stelle dem Bundesgesetz, das möchten wir mit einem Rechtsgutachten klären“, sagt Flomm. Darüber hinaus hätten offene Regelungen und Flexibilität schon immer die Entwicklung innovativer Technologien begünstigt, in Hamburg hingegen bremse das Klimaschutzgesetz die Innovationskraft aus. In der Umweltbehörde sieht man dies anders: „Wir können keine Auswirkungen des GEG auf die Regelungen zum Einsatz von Solarenergie auf Dächern erkennen“, meint Jan Dube, Pressesprecher der BUKEA. Die EU, der Bund und auch Hamburg müssten zur Erreichung der Klimaziele aus dem Pariser Abkommen große Anstrengungen unternehmen. Da sei die öffentliche Hand genauso gefragt wie die Industrie, die Privatleute oder der Gebäudesektor. Ein wesentlicher Beitrag ließe sich dabei über



WITTLINGER & CO
Gewerbe- und Investmentimmobilien

**MOIN, MOIN!
SCHON GEHÖRT?**

Aus der Maklerabteilung der Stöben Wittlinger GmbH wird die Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG! Familienunternehmen und Tradition gepaart mit Impulsen der neuen Generation: das ist Wittlinger & Co! Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen? Sie möchten investieren? Wir bewerten, inserieren und verhandeln für Sie. Wir kennen den Markt und die Menschen. Unsere Stärken sind Ihr Gewinn!



Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG | Lübecker Straße 128
22087 Hamburg | Tel. +49 40 254010-85
info@wittlinger-co.de | www.wittlinger-co.de



IMMOBILIEN SERVICE
ZIMMERMANN
WILHELM ZIMMERMANN

„Zufriedener als wir kann man nicht sein.“



Diese und andere Rückmeldungen motivieren uns täglich aufs Neue Bestleistungen zu erbringen.
Wann dürfen wir Sie begeistern?
Die vollständige Referenz finden Sie auf unserer Homepage unter zimmermann-ivd.de/referenzen.



**Frahmredder 7
22393 Hamburg**



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



Foto: TR/pixelio.de

Hamburgs Dächer sollen verstärkt zur Energiegewinnung über Photovoltaikanlagen genutzt werden



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.

Haueisen
Immobilien seit 1914

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

erneuerbaren Strom und klimafreundliche Wärme erreichen. Und Hamburgs Dächer böten ein enormes Potenzial zum Ausbau der Solarenergie. „Eingesetzt werden soll Solarenergie aber nur dort, wo sie wirtschaftlich sinnvoll und vertretbar ist.“ Niemand erwarte, dass etwa auf einem durch Bäume komplett verschatteten Dach oder mit Nordausrichtung eine Photovoltaik-Anlage angebracht werde. „Auch die Dachkonstruktion eignet sich nicht

Widersprechen sich Klimaschutz- und Gebäudeenergiegesetz? Ein Gutachten soll diese Frage klären.

immer für solche Anlagen, etwa bei nicht ausreichender Tragfähigkeit, zu wenig Platz oder einer halbrunden Dachform“, sagt Norbert Schell, Experte für Haustechnik beim Grundeigentümer-Verband Hamburg. Wo genau die Grenzen des wirtschaftlich Vertretbaren und der technischen Machbarkeit

verlaufen, regelt die Rechtsverordnung, die bis Ende 2020 verabschiedet werden sollte und bei Redaktionsschluss noch nicht vorlag. Man versicherte aber bereits zuvor: „Solarenergie soll sich auch amortisieren“, so Dube. Die Umweltbehörde lege dabei einen Zeitraum von 20 Jahren zugrunde, gehe aber von einer höheren Lebensdauer aus.

Ab Juli 2021 verpflichtet das neue Gesetz zudem, in Gebäuden, die vor dem Jahr 2009 errichtet wurden, mindestens 15 Prozent des jährlichen Wärmeenergiebedarfs durch erneuerbare Energien zu decken, wenn die Heizungsanlage erneuert wird. Voraussetzung auch hier: Es muss technisch machbar sein und darf nicht aufgrund besonderer Umstände einen unangemessen hohen Aufwand darstellen. „Wird eine ausreichend große solarthermische Anlage für die Warmwasserbereitung installiert, gilt die Anforderung als erfüllt“, berichtet Schell, der jedoch von dieser Alternative wegen der hohen Kosten eher abrät. Weit unkomplizierter und günstiger sei es, den vorgeschriebenen Anteil von regenerativen Energien mit Biomethan-Gas zu erreichen. Wer eine Gas Brennwertheizung einbaut, muss dann nur noch den entsprechenden Biogastarif wählen. Weiter in die Zukunft gedacht ist unter Umständen eine Anlage sinnvoll, die sich vom Brennstoff Gas auf Wasserstoff umrüsten lässt. In der Umweltbehörde favorisiert man zwar technische Innovationen wie etwa Biomasse, Solarthermie, Umweltwärme oder Brennstoffzellentechnik. „Biomethan als Beimengung im Erdgas wird aber auch anerkannt, um den Anteil zu erreichen“, so Dube. Allerdings sieht das Gebäudeenergiegesetz in Bezug auf erneuerbare Energien ebenfalls eine Ausnahme vor: „Das

GEG befreit Eigentümer in Ein- und Zweifamilienhäusern von der Pflicht erneuerbare Energien zu integrieren, wenn sie seit dem 1. Januar 2002 ihre Immobilie selbst bewohnen“, erklärt Schell. Erst nach einem Eigentümerwechsel würde dann die Auflage greifen. Diese soziale Komponente schützt vor allem ältere Eigentümer. „Wir hätten uns für Grundeigentümer durchweg einen flexibleren Ansatz gewünscht, so wie ihn das Quartierskonzept im Hamburgischen Klimaschutzgesetz vorsieht“,



Foto: Dieter Schütz/pixello.de

Herkömmliche Klimaanlage verbrauchen viel Energie und sollen daher zurückgedrängt werden



ABSOLUT WERTSTEIGERND: DIE HOHE KUNST DES **TEILENS**

Die Aufteilung Ihres Zinshauses in Eigentumswohnungen kann im Vergleich zur Kompletteräußerung 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. Wir beraten Sie gern.

Steigende Temperaturen gerade in den Städten können vor allem bei Älteren auch gesundheitliche Probleme verursachen



sagt Flomm. Dies ermöglicht es, innerhalb von Quartieren intelligente Gesamtkonzepte auszuloten, um die Ziele je nach Gebäudebestand und bestehenden Energiekonzepten auf individuellen Wegen zu erreichen und so die Effektivität zu steigern. Hierfür laufen bereits mehrere Pilotprojekte. Ein Beispiel: Der Bauverein der Elbgemeinden (BVE) stellt in seinem Quartier Heidrehmen in Iserbrook zwei Blockheizkraftwerke ins Zentrum seines Konzepts. Integriert sind zudem eine Power-to-Heat-Anlage, eine Wärmepumpe, eine kleinere solarthermische Anlage, zwei Brennwertkessel sowie ein Stromspeicher. Unterm Strich

liegt der BVE damit sogar weit unter den Zielen des Hamburger Klimaplan.

Wie sich die Klimaschutzziele erreichen lassen und sich auf Mieter und Eigentümer auswirken, soll eine Machbarkeitsstudie der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) klären – die allerdings erst nach Verabschiedung des Gesetzes abgeschlossen sein wird. „Sinnvoller wäre es gewesen, die Studie vorzuschalten, aber dafür fehlte in der Eile anscheinend die Zeit“, moniert Flomm. Inzwischen hat der zuständige Gutachter zehn typische Hamburger Wohngebäude definiert und mit der Wohnungswirtschaft abgestimmt. „Jetzt werden für diese Wohngebäude die erforderlichen Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz, die erreichbare Energieeinsparung und die damit verbundenen Kosten ermittelt“, berichtet die stellvertretende BSW-Pressesprecherin Anke Hunold. Die Ergebnisse sollen im Laufe des Jahres 2021 vorliegen. In einem iterativen Verfahren werden die Teilergebnisse der einzelnen Gutachten wie die Kosten und Effekte der Sanierungsmaßnahmen, die Auswirkungen der Quartierslösungen, der Einsatz erneuerbarer Energien und die Wohnkosten miteinander verzahnt und schrittweise in das

Auch Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen der Klimaveränderung wären nötig.

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



Gesamtergebnis einfließen. „Zudem lassen wir die damit einhergehenden Investitionskosten und die Auswirkungen auf die einzelnen Bestandteile der Wohnkosten untersuchen“, so Hunold. Dabei soll auch gezeigt werden, wie sich Preiserhöhungen wirtschaftlich und sozialverträglich auffangen lassen, etwa durch die Senkung der Betriebskosten oder durch eine Förderung.

„Mit dem Hamburgischen Klimaschutzgesetz werden die Schutzziele das erste Mal im Gesetz festgeschrieben und sind damit auch bindend für den folgenden Senat“, resümiert Professor Wickel. Das schaffe eine verlässliche Handlungsbasis für alle Akteure. Gleichwohl sei das Gesetz in Teilen nicht weit genug gedacht: „Das Gros der Maßnahmen fokussiert sich auf Energieeinsparung und -erzeugung, das wird wahrscheinlich nicht ausreichen.“ Insbesondere die Anpassung an die Folgen der Klimaveränderung, wie etwa Starkregenereignisse, seien nicht genügend behandelt worden. Darüber hinaus müsse die Rechtsverordnung noch viele

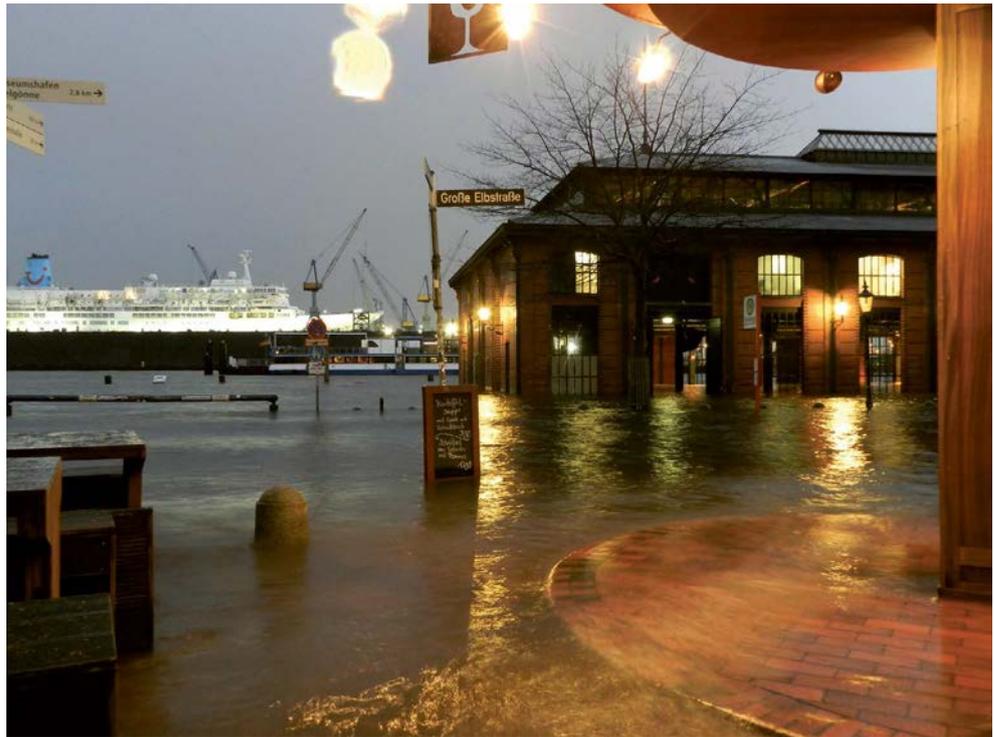


Foto: UFSfoto/pixelo.de

In Folge des Klimawandels ist auch mit häufigeren Überschwemmungen zu rechnen

Regelungen konkretisieren. „Sicherlich wird es da noch zu einigen Anpassungen im Gesetz kommen“, glaubt der Experte.

Bettina Brüdgam

INFO@MIETSHAUSMAKLER.COM | BREMER STR. 181 | HAMBURG

HAFERKAMP
— MIETSHAUSMAKLER

**IHR MAKLER FÜR DEN
VERKAUF VON MIETSHÄUSERN**



MIETSHAUSMAKLER.COM

T. 040 | 766 500-2

Immobilienverband
Deutschland
IVD Nord e.V.



Grundeigentümer-
Verband
Hamburg

mit freundlicher Unterstützung von



laden ein zum

14. Hamburger Verwalterttag

27. Januar 2021 | 9:30 bis 16 Uhr (mit Pausen)

Online-Veranstaltung über GoToWebinar

- 09.30 – 09.40 Uhr **Begrüßung** – RA Ulf Schelenz, Grundeigentümer-Verband Hamburg
- 9.40 – 10.40 Uhr **Überblick über die wichtigsten Neuerungen der WEG-Novelle aus Verwaltersicht**
RIKG Dr. Oliver Elzer, Berlin
- 10.40 – 10.50 Uhr *Kurze Kaffeepause*
- 10.50 – 11.20 Uhr **Funky – Mit Funktechnologie bereit für die EED**
Michael Sevenheck, Techem Energy Services GmbH, Hamburg
- 11.20 – 11.30 Uhr *Kurze Kaffeepause*
- 11.30 – 12.30 Uhr **Die Online-Teilnahme an der Präsenzversammlung nach neuem Recht**
RA Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Hamburg
- 12.30 – 13.15 Uhr *Mittagspause*
- 13.15 – 14.15 Uhr **Aktuelle Rechtsprechung zur Wohnraummiete**
RAin Henrike Butenberg, München
- 14.15 – 14.25 Uhr *Kurze Kaffeepause*
- 14.25 – 15.30 Uhr **Rechtssprechungs-Update WEG – Neue Urteile und Tendenzen**
RA Rüdiger Fritsch, Solingen

Diese Veranstaltung ist als Fortbildung anerkannt i.S.v. § 34c Abs. 2a der Gewerbeordnung i.V.m. § 15b der Makler- und Bauträgerverordnung, Anlage 1 zur MaBV, und wird mit 4 Zeitstunden bescheinigt..

Kosten: 95 Euro pro Person

Anmeldeschluss: 27. Januar 2021 (Die Teilnehmerzahl ist begrenzt!)

Anmeldung: Nur online unter: <https://www.grundeigentuemerverband.de/seminare>

Studie

Wohneigentum gewinnt während Corona-Pandemie an Bedeutung

Viele wollen in die eigene Immobilie investieren

Die letzten Monate haben gezeigt: Sich zu Hause wohlfühlen, ist wichtiger denn je. Denn egal, ob während des Lockdowns oder im Homeoffice – man verbringt deutlich mehr Zeit in den eigenen vier Wänden.

Welche Auswirkungen die Corona-Pandemie auf die eigene Immobilie hat, zeigt eine aktuelle Studie des Marktforschungsinstituts infas quo im Auftrag der Bausparkasse Schwäbisch Hall unter 2.200 deutschen Immobilieneigentümern.

Hoher Stellenwert während der Corona-Pandemie

Gerade selbstnutzende Eigentümer sind derzeit besonders glücklich. Zwei Dritteln der Immobilieneigentümer wurde während der letzten Monate bewusst, welche Vorteile die eigenen vier Wände mit sich bringen. Da das Freizeitangebot durch die aktuellen Corona-Schutzmaßnahmen mitunter eingeschränkt ist, bleiben sie häufiger zu Hause und schätzen ihren dortigen Freiraum.

Bereitschaft für Investitionen gestiegen

Die Zeit im eigenen Zuhause hat ihnen aber auch gezeigt, an welchen Stellen sie ihre Immobilie noch optimieren können. So können sich 43 Prozent vorstellen, künftig in die Verschönerung der eigenen vier Wände, zum Beispiel in einen neuen Anstrich, zu investieren.

Konkret fühlen sich 28 Prozent durch die Corona-Pandemie in ihrer Entscheidung bestärkt, ihre eigene Immobilie

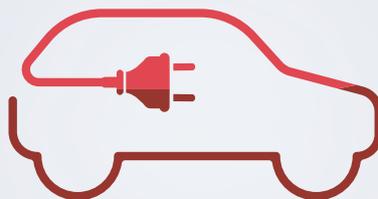
zu renovieren oder zu modernisieren. Vor allem Bäder, Küchen oder Heizungsanlagen stehen dabei im Fokus der Renovierungspläne. Nur sieben Prozent der Immobilieneigentümer wollen aufgrund der Entwicklungen der letzten Monate auf Renovierungsmaßnahmen verzichten.

Verstärkter Wunsch nach Wohneigentum

Die Corona-Pandemie hat zudem den allgemeinen Wunsch nach Wohneigentum verstärkt. So halten es vier von fünf Befragten für erstrebenswert, in den eigenen vier Wänden zu wohnen. 23 Prozent der Befragten können sich als Folge der letzten Monate vorstellen, eine eigene Immobilie zu erwerben. Nur acht Prozent der Befragten lehnen einen Immobilienkauf aufgrund der aktuellen Umstände ab.

Auch wenn Ängste und Sorgen rund um die Corona-Pandemie weiterhin präsent sind: Die aktuellen Rahmenbedingungen beeinflussen den Großteil der Befragten also meist positiv in ihrer Entscheidung, Immobilien kaufen oder renovieren zu wollen.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de



Wir machen Sie e-mobil.

Ihr direkter Weg zu unseren qualifizierten Partnern aus den Bereichen E-Mobilität und Ladeinfrastruktur: eghh.de/E-Mobilität



STARK. SICHER. SERVICE.
Elektro-Gemeinschaft Hamburg

Abschreibung für Abnutzung (AfA)

Kaufpreisaufteilung

Im Streitfall entscheidet ein Gutachten

Gute Nachricht für alle, die sich mit dem Finanzamt um die Frage der Kaufpreisaufteilung im Zusammenhang mit der Abschreibung für Abnutzung (AfA) streiten. Die sogenannte „Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück“ des Finanzministeriums ist nicht Maß aller Dinge.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat mit einem am 26. November 2020 veröffentlichten Urteil vom 21. Juli 2020 (IX R 26/19) entschieden, dass eine unrealistische vertragliche Kaufpreisaufteilung zwischen Grundstück und Gebäude nicht einfach durch die in der Arbeitshilfe des Bundesfinanzministeriums (BMF) ermittelte Aufteilung ersetzt werden darf. Das Finanzgericht muss stattdessen im Streitfall ein Sachverständigen-Gutachten einholen.

Der Fall: Die Klägerin hatte im Jahr 2017 eine vermietete Eigentumswohnung in einer Großstadt zum Kaufpreis von 110.000 Euro erworben. Laut Kaufvertrag entfielen 20.000 Euro auf das Grundstück, der übrige Betrag wurde der Wohnung zugerechnet.

Daraus ergab sich für Abschreibungszwecke ein Gebäudeanteil von rund 82 Prozent. Steuerlicher Hintergrund: In aller Regel sind nur Gebäude abschreibungsfähig, Grund und Boden mangels Abnutzung nicht.

Finanzamt veranschlagt nur 31 Prozent Gebäudeanteil

Finanzämter neigen daher gern dazu, den Gebäudeanteil an den Erwerbskosten niedriger anzusetzen, um die AfA zu drücken. Das Finanzamt veranschlagte folglich auch nur einen Gebäudeanteil von rund 31 Prozent auf Basis der vom Bundesfinanzministerium (BMF) im Internet

bereitgestellten „Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück (Kaufpreisaufteilung)“. Dem schloss sich das Finanzgericht an, denn die Arbeitshilfe aus dem BMF sei ein geeignetes Wertermittlungsverfahren, um die Marktangemessenheit einer vertraglichen Kaufpreisaufteilung widerlegen zu können, zugleich aber auch eine geeignete Schätzhilfe.



Foto: Jamrooferpix/stock.adobe.com

BFH gibt Eigentümerin recht

Das sah der BFH anders und gab der Wohnungseigentümerin recht. Sein Argument: Die Arbeitshilfe des BMF gewährleiste die von der Rechtsprechung geforderte Aufteilung nach den realen Verkehrswerten von Grund und Gebäuden nicht. Die Auf-

teilungshilfe reduziere in unzulässiger Weise die verschiedenen denkbaren Bewertungsmethoden auf eine einzige (vereinfachtes Sachwertverfahren) und unterschlage den vor allem in großstädtischen Ballungsräumen relevanten Orts- oder Regionalisierungsfaktor bei der Ermittlung des Gebäudewerts.

Gutachten in strittigen Fällen nötig

Im Endergebnis muss das Finanzgericht in Streitfällen also in der Regel ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken einholen und darf nicht automatisch auf die Ergebnisse der Kaufpreis-Aufteilungshilfe aus dem Ministerium verweisen.

Sibylle Barent

www.hausundgrund.de

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 2/2120: 05.01.2021
 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

Innenstadtentwicklung

Innenstädte in der Krise

Nicht nur wegen Corona



Foto: Sina Eitner/stock.adobe.com

Investitionen zur Weiterentwicklung ihrer Immobilien zu treffen, brauchen Eigentümer verbindliche Konzepte und übergeordnete Zielbilder über die Zukunft der Stadt. Hier sind die Entscheider in den Kommunen gefragt, diese Konzepte und Zielbilder gemeinsam mit den handelnden Akteuren zu entwickeln.

Gemeindezentren und Innenstädte erleben nicht erst seit der Corona-Pandemie einen tiefgreifenden Wandel. Noch immer wird mancherorts vor allem an den Rändern geplant und gebaut, während die Ortskerne teilweise aussterben.

Die Konkurrenz zwischen digitalem und stationärem Handel setzt die herkömmlichen Geschäftsmodelle in der Innenstadt schon länger unter Druck. So mischt sich die problematische Entwicklung im Einzelhandel mit einem fehlenden Bewusstsein über gelungene Innenentwicklung. Die Corona-Krise beschleunigt nun den drohenden Attraktivitäts- und Funktionsverlust in Deutschlands kleinen und großen Zentren.

Private Eigentümer besser beteiligen

Private Eigentümer sind dabei der Schlüssel zum Bestand: 85 Prozent der Wohngebäude in Deutschland sind im Eigentum von Privatpersonen. Die Bundesregierung hat im Koalitionsvertrag erklärt, die Einbindung von privaten Eigentümern in der Stadtentwicklung zu stärken und eine bessere Beteiligung von Privaten an der Städtebauförderung erreichen zu wollen. Das ist eine der Schlüsselerfordernisse für die Stadtentwicklungspolitik in den Kommunen.

Bewirtschaftung von Innenstadtimmobilien prüfen

Die Eigentümer von Innenstadtimmobilien haben eine besondere Verantwortung in dieser Situation. Sie sind gefordert, ihren Beitrag zu leisten, um den Attraktivitäts- und Funktionsverlust von Innenstädten und Zentren entgegenzuwirken. Dazu gehört es, die bisherigen Bewirtschaftungsstrategien auf den Prüfstand zu stellen und die Bereitschaft zu Veränderungen und Investitionen an den eigenen Immobilien zu entwickeln.

Kommune muss Voraussetzungen schaffen

Um individuelle Entscheidungen über Veränderungen und

ckeln. Dafür müssen sich die Kommunen auf eine personal- und ressourcenintensive Aufgabe einstellen, um eine angemessene Information und Beteiligung sicherzustellen. Gleichmaßen müssen die privaten Eigentümer ihre Interessen und Expertisen aktiv in diesen Prozess einbringen.

Städtebauförderung kann Wandel unterstützen

Die Städtebauförderung ist als konjunkturelles und strukturelles Stabilisierungsprogramm für Städte und Gemeinden das zentrale Instrument, um in der Bewältigung dieser Krise Unterstützung von Bund und Land zu erlangen. Darüber hinaus stoßen die Mittel der Städtebauförderung ein Vielfaches an Investitionen von privaten Eigentümern in ihren Immobilien an. Ein Euro aus Städtebauförderungsmitteln löst zwischen sieben und acht Euro an weiteren privaten und öffentlichen Investitionen aus. Haus & Grund Deutschland setzt sich daher für eine Aufstockung der Städtebauförderung auf mindestens 1,5 Milliarden Euro ein.

Alle Stadtgebiete und Umland mitbetrachten

Der Fokus auf die Problemlage in den deutschen Innenstädten ist richtig, auch wenn vor einer einseitigen Zentrenförderung gewarnt sei. Wichtig ist, dass die Stadt nicht nur auf ihre eigentliche Innenstadt reduziert wird, sondern auch die Formen von Stadtteilzentren und Subzentren sowie das Umland in die Betrachtung eingeschlossen werden. Dabei kommt der Mobilität in der Stadt wieder einmal eine besondere Rolle zu. Städte und Gemeinden setzen bereits zunehmend auf eine integrierte Stadtentwicklungs- und Verkehrspolitik, um die Mobilität bedarfsgerecht zu gestalten und die Lebens- und Umweltqualität zu verbessern. Viele Kommunen leiten ihre Verkehrskonzepte bereits auch aus den Zielen der Stadtentwicklung ab.

Matthias zu Eicken
www.hausundgrund.de

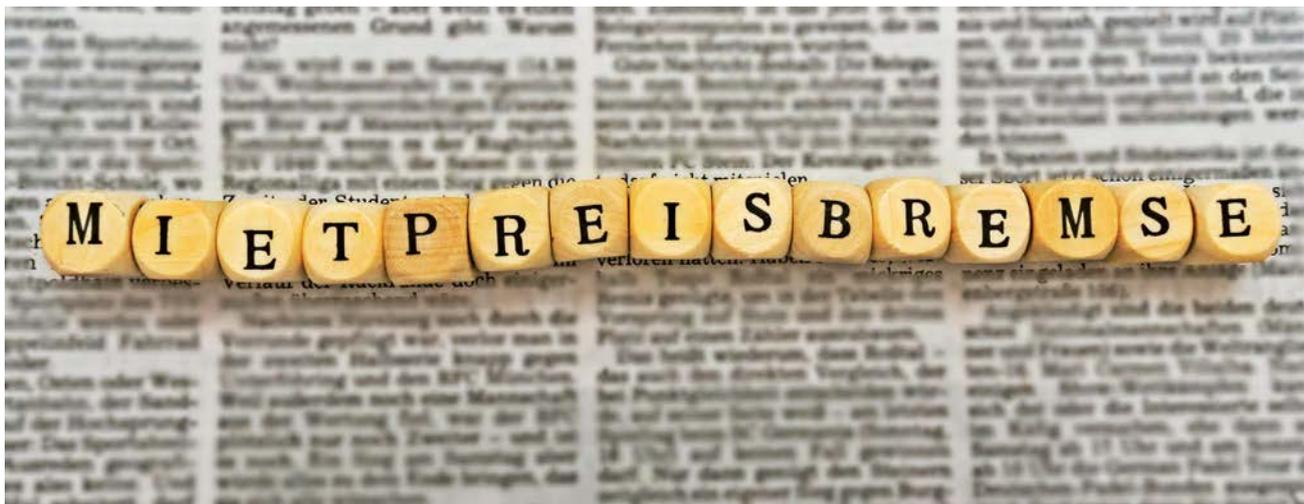


Foto: pusteflower9024/stock.adobe.com

Mieter bekam Recht

Mietpreisbremse

Welche Mietverhältnisse sind für die Bestimmung der Vormiete maßgeblich?

Der Vermieter darf als Vormiete nur die Miete aus dem unmittelbar vorhergehenden Mietverhältnis über Wohnräume verlangen. Wurde der Wohnraum zuvor als Büro vermietet, ist diese Gewerbemiete für ein nachfolgendes Mietverhältnis nicht maßgeblich.

Wurde eine Wohnung zuvor zu gewerblichen Zwecken als Büroraum vermietet, kann der Vermieter weder diese Miete noch die Miete aus einem davor begründeten Mietverhältnis zu Wohnzwecken als Vormiete geltend machen. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 19. August 2020 (VIII ZR 374/18) entschieden.

Vermieter verlangte letzte Wohnraummiete

In dem zu entscheidenden Fall verlangte der Vermieter von seiner neuen Mieterin für eine Zweizimmerwohnung in Berlin monatlich 950 Euro zuzüglich Betriebskosten. Diese monatliche Miete zahlte bereits die Mieterin, die von 2011 bis 2012 in der Wohnung lebte. Im Anschluss wurde die Wohnung als Büro von 2012 bis 2016 für eine Miete von monatlich 900 Euro kalt vermietet. Die klagende Mieterin wollte nur die gesetzlich zulässige ortsübliche Vergleichsmiete plus zehn Prozent, knapp 700 Euro zuzüglich Betriebskosten, zahlen.

BGH gibt Klägerin recht

Als Vormiete könne nur die unmittelbar vorangegangene Miete herangezogen werden und nicht irgendeine zu einem früheren Zeitpunkt vereinbarte Miete. Außerdem können nur Mieten aus Wohnraummietverhältnissen herangezogen werden und nicht etwa Mieten aus gän-

zlich anderen Segmenten, wie aus gewerblichen Mietverhältnissen, so der BGH.

Inka-Marie Storm
www.hausundgrund.de

Über die Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse bestimmt, dass die Miete für Wohnraum zu Beginn eines Mietverhältnisses grundsätzlich nicht mehr als zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete betragen darf. Sie gilt nicht überall in Deutschland, sondern nur für ausgewählte, vom jeweiligen Landesgesetzgeber durch eine Verordnung ausgewiesene Städte und Gemeinden oder Gemeindeteile.

Vom Regelfall gibt es auch Ausnahmen. So werden Neubauten, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt wurden, von den Regelungen der Mietpreisbremse nicht erfasst. Gleiches gilt auch für die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung. Darüber hinaus dürfen höhere Mieten vereinbart werden, wenn der Vermieter eine höhere Miete vor dem Inkrafttreten der Mietpreisbremse vereinbart hatte. In jedem folgenden Mietverhältnis kann er diese Miete wieder verlangen. Außerdem kann der Vermieter nach durchgeführter Modernisierung die zulässige Höchstmiete um die gesetzlich vorgesehene Modernisierungsmieterhöhung erweitern.

Umfang der Arbeiten ist maßgeblich

Widerruf von Bauverträgen

Ein scharfes Schwert für Verbraucher

Seit dem 1. Januar 2018 gilt ein neues BGB-Werkvertragsrecht. Im Zuge der Gesetzesreform hat der Gesetzgeber den Verbraucherschutz erheblich verstärkt. Die Vertragspraxis der meisten Handwerker berücksichtigt die neuen gesetzlichen Regelungen nicht. Das führt dazu, dass Bauverträge, die nach dem 1. Januar 2018 abgeschlossen wurden und keine den gesetzlichen Vorgaben entsprechende Widerrufsbelehrung enthalten, auch lange nach Abschluss der Werkleistungen vom Auftraggeber widerrufen werden können.

Das Verbraucherwiderrufsrecht gilt gemäß § 310

Absatz 3 BGB für Verträge zwischen einem Verbraucher und einem Unternehmer. Schließt ein Verbraucher Verträge mit einem Unternehmer außerhalb von dessen Geschäftsräumen oder im Fernabsatz ab, steht dem Verbraucher nach § 356 Absatz 1 BGB ein Widerrufsrecht zu. Weist der Unternehmer bei Vertragsschluss auf dieses Widerrufsrecht entweder gar nicht oder in einer Weise hin, die nicht den Vorgaben aus Artikel 246 a § 1 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 oder Artikel 246 b § 2 Absatz 1 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen

Gesetzbuch entspricht, hat der Auftraggeber nicht nur 14 Tage, sondern nach § 356 Absatz 3 BGB sogar ein Jahr und 14 Tage nach Abschluss des Vertrages die Möglichkeit, den Vertrag zu widerrufen. Ob der Handwerker bis zum Widerruf schon Werkleistungen erbracht hat oder nicht, spielt keine Rolle.

Fehlt die Widerrufsbelehrung oder entspricht sie nicht den gesetzlichen Anforderungen, treffen die Rechtsfolgen den Handwerker hart. Denn der Widerruf lässt nicht nur seinen Anspruch auf die vereinbarte Vergütung entfallen, sondern gemäß § 357 Absatz 8 BGB auch jeglichen Wertersatz, selbst wenn seine Werkleistungen zu einer Wertsteigerung am Eigentum des Auftraggebers geführt haben.

Eine Ausnahme hiervon gilt bei sogenannten Verbraucherbauverträgen, die seit dem 1. Januar 2018 in § 650 i BGB legal definiert sind. Danach sind Verbraucherbauverträge Verträge, durch die der Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird. Hier gilt zwar auch das Widerrufsrecht aus § 356 BGB, allerdings steht dem

Unternehmer dann Wertersatz nach § 357 d BGB zu, wenn die verbauten Materialien – wie regelmäßig der Fall – nicht wieder ausgebaut und rückübertragen werden können. Bei Verträgen, die die Errichtung ganzer Häuser zum Gegenstand haben, bekommt der Unternehmer also trotzdem sein Geld. Bei Verträgen aber, die nicht die Errichtung eines ganzen Hauses, sondern zzum Beispiel Renovierungsarbeiten zum Gegenstand haben, gilt § 357 d BGB regelmäßig nicht. Denn Rechtsprechung und Literatur stellen an den Begriff „erhebliche Umbauarbeiten“ hohe Anforderungen. Der Regelung unterfallen

demnach nur Maßnahmen, die ihrem Umfang nach mit dem Bau eines neuen Gebäudes vergleichbar sind (BGH, Urteil vom 30. August 2018, VII ZR 243/17). Einzelne Instandsetzungs- oder Renovierungsmaßnahmen, wie der Wiedereinbau einer neuen Heizungsanlage oder die Neueindeckung eines Daches, reichen nicht aus. Für Auftraggeber kann sich ein Widerruf also lohnen, auch oder gerade wenn der Auftragnehmer seine Leistungen schon erbracht hat. In vielen Fällen entfällt der Vergütungsanspruch oder

ein alternativ in Betracht kommender Wertersatzanspruch nach einem Widerruf vollständig. Zumindest aber wenn Streit mit dem Unternehmer über die Höhe seiner Vergütung entsteht, dürfte ein Widerruf die Verhandlungsposition des Auftraggebers erheblich verbessern.

Was sind erhebliche Umbauten? Das ist wichtig, wenn es um den Anspruch des Unternehmers auf Vergütung geht.

Bjarne Brummund
 Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
 W-I-R Breiholdt Nierhaus Schmidt
 Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft mbB

Das ist neu zum Jahreswechsel

Neues Recht für den Klimaschutz

Im kommenden Jahr gelten viele neue Regelungen und Gesetze. Die wichtigsten Neuerungen für Eigentümer und Vermieter im Überblick:

Reform des Wohnungseigentumsgesetzes

Das neue WEG-Gesetz ist bereits am 1. Dezember 2020 in Kraft getreten. Zu den wichtigsten Neuerungen gehört, dass Eigentümer vor allem Modernisierungen leichter durchsetzen können. Zugleich wird die Verwaltung von WEGs effektiver ausgestattet: Einerseits wird die Gemeinschaft als Verwaltungsorgan gestärkt, andererseits erlangt auch der Verwalter größere Befugnisse.

Energieausweise

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist seit 1. November 2020 in Kraft und enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Die Übergangsfrist für die Erstellung von Energieausweisen im Bestand läuft am 1. Mai 2021 aus. Bis dahin sind Energieausweise für Gebäude, die verkauft, nach Erbbaurecht übertragen, vermietet, verpachtet oder verleast werden, noch nach den Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) auszustellen. Danach sind die neuen Vorschriften des GEG anzuwenden.

CO₂-Abgabe

Ab 2021 muss erstmals für Emissionen ein CO₂-Preis gezahlt werden. Dazu wird ein nationaler Emissionshandel eingeführt. Die rechtliche Grundlage bildet das Bundesemissionshandelsgesetz (BEHG). Es verpflichtet die Unternehmen, die mit Brennstoffen handeln, für den CO₂-Ausstoß ihrer Produkte ab 2021 ein Zertifikat zu erwerben. Diese Zertifikate werden zu einem jährlich steigenden Festpreis ausgegeben. Er startet 2021 mit 25 Euro pro Tonne CO₂. Für Verbraucher und Immobilieneigentümer bedeutet das: Energie wird teurer.

Novelliertes Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2021)

Die Novelle soll am 1. Januar 2021 oder später (Stand: Redaktionsschluss) in Kraft treten. Es hat zum Ziel, dass der gesamte in Deutschland erzeugte und verbrauchte Strom bis 2050 treibhausgasneutral wird. Bereits bis 2030 soll der Stromverbrauch zu 65 Prozent durch erneuerbare Energien gedeckt werden. Mit dem Gesetz werden die

Bedingungen für die Mieterstromversorgung und den Eigenstromverbrauch verbessert. Zudem kann Strom aus Erneuerbare-Energien-Anlagen, für die nach 20 Jahren die Förderung über die EEG-Vergütung entfällt, zur Eigenversorgung genutzt oder vermarktet werden (Post-Förder-Ära).

Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)

Das Gesetz ist schon länger in Planung und soll nun (im Laufe des Jahres) 2021 in Kraft treten. Es verpflichtet die Eigentümer von Gebäuden mit mehr als zehn Stellplätzen, bei Neubau oder einer größeren Renovierung von Wohngebäuden für jeden Stellplatz und bei Nichtwohngebäuden für jeden fünften Stellplatz Leerrohre für die spätere Errichtung von Ladepunkten vorzuhalten. Bei Nichtwohngebäuden ist zusätzlich mindestens eine Ladestation zu errichten.

Novelle der Heizkostenverordnung (HeizkostenV)

Neu installierte Wärmemengenzähler und Heizkostenverteiler sollen ab 2021 fernablesbar werden. Bereits vorhandene nicht fernablesbare Zähler und Heizkostenverteiler sollen bis zum 1. Januar 2027 ersetzt werden.

Strengere Feinstaubregeln für Kamine und Öfen

Kamine und Öfen, die in der Zeit von 1985 bis 1994 errichtet wurden, müssen ab 2021 höhere Grenzwerte für Staub einhalten. Können Anlagen nicht mit Feinstaubfiltern nachgerüstet werden, müssen sie außer Betrieb genommen werden.

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Die BEG soll voraussichtlich (Stand: Redaktionsschluss) am 1. Januar 2021 starten. Damit wird die Energieeffizienzförderung neu geordnet und die bisherigen Förderungen der KfW und des BAFA für die Energieeffizienz von Gebäuden und die Nutzung erneuerbarer Wärme zusammengeführt.

Jahressteuergesetz

Durch das Jahressteuergesetz 2021 wird voraussichtlich eine Lockerung der Abzugsbeschränkungen bei Werbungskosten für günstige Vermietung erfolgen. Außerdem ist eine neue Pauschale für Aufwendungen im Zusammenhang mit dem häuslichen Arbeitszimmer (Homeoffice) in Höhe von derzeit geplanten fünf Euro pro Tag, maximal 600 Euro jährlich geplant.

Fragen und Antworten

? Jeder Wohnungseigentümer soll nach dem neuen Wohnungseigentumsgesetz einen Anspruch auf die Bestellung eines zertifizierten Verwalters haben. Stimmt das?

Ja, dieses Recht ergibt sich aus § 19 Absatz 2 Nummer 6 WEG. Jeder Wohnungseigentümer kann nach dieser Vorschrift über seinen Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung die Bestellung eines zertifizierten Verwalters nach § 26 a WEG verlangen. Ein Verwalter darf sich zertifizierter Verwalter nennen, wenn er vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt. Details sind noch durch eine Rechtsverordnung festzulegen. Darüber hinaus sind noch die Überleitungsregelungen aus § 48 Absatz 4 WEG zu berücksichtigen, denn diese Vorschrift ist erst ab dem 1. Dezember 2022 anwendbar und Personen, die am 1. Dezember 2020 Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft waren, gelten gegenüber den Wohnungseigentümern dieser Gemeinschaft bis zum 1. Juni 2024 als zertifizierte Verwalter. Eine Ausnahme gilt überdies bei kleinen selbstverwalteten Wohnungseigentümergeinschaften. Das sind Wohnungseigentümergeinschaften mit weniger als neun Sondereigentumsrechten, bei denen ein Wohnungseigentümer zum Verwalter bestellt wurde und weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangt. Bei diesem Begehren gilt über § 25 Absatz 2 WEG das sogenannte Kopfprinzip. Jeder Wohnungseigentümer hat eine Stimme.

? Wir wollen auf der nächsten Wohnungseigentümersammlung mehr als drei Wohnungseigentümer in den Verwaltungsbeirat wählen. Ist das nach dem neuen Wohnungseigentumsgesetz zulässig?

In der Vergangenheit wurden Beschlüsse über die Bestellung eines aus vier Wohnungseigentümern bestehenden Verwaltungsbeirats von dem Gericht auf Anfechtung hin für ungültig erklärt. § 29 WEG (alt) sah bislang eine Beschränkung der Anzahl der Mitglieder des Verwaltungsbeirates auf drei Personen vor und der BGH hatte mit dem Urteil vom 5. Februar 2010 (V ZR 126/09) eine davon abweichende Anzahl von Verwaltungsbeiräten (weniger oder mehr als Personen) für gesetzeswidrig gehalten und den angefochtenen Beschluss für ungültig erklärt. Diese zahlenmäßige Beschränkung ist allerdings mit dem Inkrafttreten des neuen Wohnungseigentumsgesetzes zum 1. Dezember 2020 weggefallen und Sie können nun mehr als drei Personen in den Verwaltungsbeirat wählen.

? Durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz sollen neue Kompetenzen für den Verwaltungsbeirat begründet worden sein. Welche? Können Sie mich bitte darüber informieren?

Der Verwaltungsbeirat soll künftig den Verwalter überwachen. Die zusätzliche Aufgabe des Verwaltungsbeirats findet sich in § 29 Absatz 2 Satz 1 WEG. Das Gesetz erklärt sich leider nicht zu den inhaltlichen Anforderungen dieser Aufgabe, die Kommentarliteratur will mit dieser Aufgabe keine neuen inhaltlichen Anforderungen verstanden wissen, der Verwaltungsbeirat soll allerdings die ihm aus dem Gesetz zugewiesenen Kompetenzen aktiv wahrnehmen. Das umfasst die Einberufungskompetenz bei Wohnungseigentümersammlungen nach § 24 Absatz 3 WEG, die Unterzeichnung der Niederschrift nach § 24 Absatz 6 WEG und die Prüfung des Wirtschaftsplanes und der Jahresabrechnung nach § 29 Absatz 2 WEG. Stellen die Verwaltungsbeiräte Mängel fest, sind die Wohnungseigentümer zu unterrichten.

? Wir sind drei Wohnungseigentümer und wurden auf der letzten Wohnungseigentümersammlung in den Verwaltungsbeirat gewählt. Auf der bevorstehenden Wohnungseigentümersammlung soll nun für den Verwaltungsbeirat zu Lasten der Wohnungseigentümergeinschaft eine Haftpflichtversicherung abgeschlossen werden. Ist das überhaupt erforderlich?

Verwaltungsbeiräte schulden für eine gesetzliche oder vertragliche Pflichtwidrigkeit Schadensersatz und das Wohnungseigentumsgesetz bestimmt mit dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes zum 1. Dezember 2020 eine Haftungsbeschränkung für Verwaltungsbeiräte, wenn sie unentgeltlich tätig werden. Die Haftung dieser unentgeltlich tätigen Verwaltungsbeiräte wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Zweck dieser Regelung ist es, die Bereitschaft der Wohnungseigentümer, sich in den Verwaltungsbeirat wählen zu lassen, zu erhöhen. Eine Haftpflichtversicherung macht dann aber nur Sinn, wenn sie auch Fälle grober Fahrlässigkeit abdeckt. Denn sonst greift ja schon die Haftungsprivilegierung. Darauf sollten Sie also auf jeden Fall achten.



**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**

Das neue Wohnungs- eigentumsgesetz

Nach langer Diskussion wurde eine umfassende Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes beschlossen. Die Wohnungseigentümergeinschaft wurde gestärkt. Sie ist jetzt die alleinige Trägerin von Rechten und Pflichten aus dem Gemeinschaftseigentum. Und auch der Verwalter hat erweiterte Befugnisse.

Themen:

- Die neue Aufgabenteilung in der Wohnungseigentümergeinschaft
- Was gilt künftig bei Modernisierungen?
- Welche Rechte hat künftig der einzelne Wohnungseigentümer?
- Ladestationen und behindertengerechter Zugang

Referenten:

Matthias Scheff, Rechtsanwalt Grundeigentümer-Verband Hamburg
Barry Sankol, Richter am Amtsgericht

Termin:

Donnerstag, den 14. Januar 2021
von 17 Uhr bis 19:10 Uhr

Kosten:

75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

Diese Veranstaltung ist 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 wird mit 2 Zeitstunden – ausschließlich der Pausen – bescheinigt.

Die genauen Seminarbeschreibungen finden Sie online unter: <https://www.grundeigentuemerverband.de/Seminare>

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.



**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**

Wohnungseigentumsgesetz spezial:

Bauliche Veränderungen und Kosten

Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz ist zum 1. Dezember 2020 in Kraft getreten. Dabei ist das Recht der baulichen Veränderungen grundlegend reformiert worden und die neuen Regelungen werden in diesem Seminar vorgestellt.

Themen:

- Können bauliche Veränderungen ohne Beschluss durchgeführt werden?
- Besteht ein Anspruch auf die Durchführung bestimmter baulicher Veränderungen?
- Wo sind die Grenzen baulicher Veränderungen?
- Wer trägt die Kosten baulicher Veränderung? Und wer darf sie nutzen?
- Müssen Wohnungseigentümer die Kosten baulicher Veränderungen tragen, auch wenn sie nicht für die baulichen Veränderungen gestimmt haben?
- Besteht ein Anspruch auf die nachträgliche Nutzung baulicher Veränderungen?

Referenten:

Matthias Scheff, Rechtsanwalt Grundeigentümer-Verband Hamburg
Barry Sankol, Richter am Amtsgericht

Termin:

Donnerstag, den 21. Januar 2021
von 17 Uhr bis 19:10 Uhr

Kosten:

75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

Diese Veranstaltung ist 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 wird mit 2 Zeitstunden – ausschließlich der Pausen – bescheinigt.

Die genauen Seminarbeschreibungen finden Sie online unter: <https://www.grundeigentuemerverband.de/Seminare>

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

FACHLITERATUR



Schadensersatzansprüche des Mieters und deren Abwehr durch den Vermieter

Von Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2012,

ISBN 978-3-939787-58-7

Diese Broschüre behandelt die gesetzlichen Schadensersatzansprüche des Mieters und stellt denkbare Verteidigungsstrategien des Vermieters im Zusammenhang dar.

Bewusst gestützt auf die Rechtsprechung versteht sich die Broschüre als Praktikerleitfaden und vermittelt das unerlässliche Rüstzeug zur erfolgreichen Bearbeitung der angesprochenen Fälle. Ein besonderer Blick wird ebenso auf die AGB-rechtlich eingeräumten Möglichkeiten vertraglicher Gestaltung zur Vorbeugung und Streitverhütung gerichtet.

Preis: 12,95 Euro

Der Ehevertrag des Immobilieneigentümers

Von Bernhard F. Klinger (Herausgeber), Florian Enzensberger, Stephan Konrad, Joachim Mohr, 2. Auflage 2011, ISBN 978-3-939787-41-9

Dieser Ratgeber gibt Antworten auf alle Fragen rund um den Ehevertrag des Immobilieneigentümers. Mit vielen Extratipps, wie zum Beispiel: „Was ist ein Ehevertrag?“ Zugewinnsgemeinschaft, Gütertrennung und -gemeinschaft, Vereinbarungen zum Versorgungsausgleich, Regelungen zum Hausrat, steuerliche Auswirkungen des Güterstandes, Gestaltungen zur Pflichtteilsreduzierung, Eheverträge mit Auslandsberührung.

Preis: 9,95 Euro

Kauf und Verkauf einer Eigentumswohnung

Von Bielefeld/Christ/Sommer, 1. Auflage 2021, ISBN 978-3-96434-014-6
Der Kauf und Verkauf einer Eigen-

tumswohnung birgt für alle Beteiligten zahlreiche Fallstricke, die es zu kennen gilt. Um vermeidbare wirtschaftliche und rechtliche Risiken zu erkennen, informiert dieser Ratgeber über alle wesentlichen Punkte, die sowohl Käufer als auch Veräußerer vor Abschluss eines Kaufvertrages prüfen sollten und erläutert hierfür relevante Begriffe des Wohnungseigentumsrechts.

Preis: 15,95 Euro

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

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zzgl. Versandkosten

Wohnungsgesuch von Frau S.

Seit fünf Jahren lebt Frau S. – eine sehr sympathische, alleinstehende Frau aus Afghanistan – bereits in einer Geflüchtetenunterkunft in Deutschland, wo sie sich ein Zimmer mit einer anderen Bewohnerin teilt. Sie wünscht sich sehr, bald vollständig in Deutschland ankommen zu können. Eine eigene Wohnung in Hamburg wäre hierfür ein bedeutsamer Schritt. Ihren Bruder und dessen Familie konnte Frau S. bereits bei der Wohnungssuche und beim Umzug unterstützen, nur für sich selbst hat sie noch keine Wohnung gefunden. Dabei ist ihr größtes Ziel, sich eine Zukunft in Deutschland aufzubauen. Dafür hat sie bereits eine Umschulung zur Fachinformatikerin für Systemintegration begonnen. Ihre Abschlussprüfung hat sie im November 2020 absolviert. Sobald sie das Ergebnis erhält, steht für sie fest, dass sie sich für eine feste Anstellung im Informatiksektor bewerben möchte, da es für sie sehr wichtig ist, selbstständig und mit beiden Beinen im Leben zu stehen. Bereits in Afghanistan war es für sie von großer Bedeutung, sich weiterzubilden. Dort absolvierte sie ein Studium der Sprache und Literatur. In Deutschland angekommen, konnte sie sich durch den Besuch von Deutschkursen sehr gute Sprachkenntnisse aneignen, sodass sie jetzt fließend Deutsch spricht.

Frau S. wird von der engagierten und erfahrenen Ehrenamtlichen Frau L. unterstützt. Von der Wohnbrücke

Hamburg hat sie sich zur Wohnungslotsin schulen lassen, um Frau S. kompetent und gezielt beim Ankommen in der ersten eigenen Wohnung 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 einem Zimmer bis maximal 576 Euro bruttokalt in Hamburg, welche zentrumsnah gelegen ist, und würden Frau S. 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!



**Wohnbrücke Hamburg
Koordinierungsstelle**

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

GESCHÄFTSSTELLEN

Zu aktuellen Änderungen beachten Sie bitte die Hinweise auf Seite 23!

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 ab 17.00 Uhr

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
Zur Zeit keine persönliche Rechtsberatung

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

Am Soldatenfriedhof 8, 21073 Hamburg
Telefonnummer 040-77 41 44 Fax 040-76 75 20 30
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag, Dienstag, Donnerstag 9.00 – 16.00 Uhr
Mittwoch 9.00 – 13.00 Uhr
Telefonische Rechtsberatung
Montag und Mittwoch 9.00 – 12.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 16.30 – 18.30 Uhr
Terminvereinbarung vorab unter 040-77 41 44 erforderlich
Telefonische Bauberatung
17. Dezember 9.30 – 11.30 Uhr

Hamburg-Rahlstedt

Schweriner Straße 27, 22143 Hamburg
Telefonnummer 040-677 88 66 E-Mail: info@hug-rahlstedt.de
Internet: www.hug-rahlstedt.de
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag, Mittwoch und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 13.00 – 18.00 Uhr
Nach Terminvereinbarung und zur Zeit nur telefonisch:
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 nach Terminvergabe
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

Telefonische Beratungen

Rechtsberatung nach Terminvergabe

Tel.: 040-30 96 72-0 • Fax: 040-32 13 97
E-Mail: info@grundeigentuemerverband.de
Montag 9.00 – 12.00 Uhr und 16.00 – 17.30 Uhr
Dienstag und Mittwoch 9.00 – 12.00 Uhr
Donnerstag 9.00 – 12.00 Uhr und 16.00 – 18.00 Uhr
Freitag 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 15.30 Uhr

Offene telefonische Rechtsberatung

Tel.: 040-30 96 72-0
Montag – Donnerstag 14.00 – 16.00 Uhr
Freitag 9.00 – 11.00 Uhr

Alle weiteren Beratungen nur nach Terminvergabe!

Tel.: 040-30 96 72-0 • Fax: 040-32 13 97
E-Mail: info@grundeigentuemerverband.de

Bautechnische Beratung

Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Wertermittlung von Grundbesitz

Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Mediationsberatung

Dienstag 16.00 – 17.00 Uhr

Finanzierungs- und Förderberatung

Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Gartenberatung

jeden 1. Dienstag im Monat 15.00 – 17.00 Uhr

Umwelt, Energie und Gebäudetechnik

Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr

Steuerberatung

Dienstag 16.00 – 18.00 Uhr
Mittwoch 16.00 – 18.00 Uhr

Zu kurzfristigen Änderungen informieren Sie sich bitte auch über unsere Homepage: www.grundeigentuemerverband.de

Hinweise zu Öffnungs- und Geschäftszeiten

Aufgrund des neuerlichen Lockdowns bleiben sämtliche Geschäftsstellen bis auf Weiteres für den Publikumsverkehr geschlossen, persönliche Beratungen entfallen. Die Hauptgeschäftsstelle Glockengießerwall 19 bleibt weiterhin zu den üblichen Zeiten erreichbar, Beratungen finden telefonisch nach Terminvereinbarung statt (siehe Übersicht Seite 22, rechte Spalte). Die telefonische Erreichbarkeit der weiteren Geschäftsstellen entnehmen Sie bitte der folgenden Übersicht.

Geschäftsstelle Bergedorf (Tel.: 724 72 73):

Montag und Freitag 9 bis 14 Uhr
 Dienstag und Donnerstag 9 bis 17 Uhr
 Telefonische Rechtsberatung Dienstag und Donnerstag ab 17 Uhr nach Terminvereinbarung

Geschäftsstelle Blankenese (Tel.: 866 44 90):

Montag bis Donnerstag 10 bis 12 Uhr für Vereinsangelegenheiten, Rechtsberatung ausschließlich über die Hauptgeschäftsstelle.

Geschäftsstelle Harburg (Tel.: 77 41 44):

Bis zum 10. Januar geschlossen (Termine für Rechtsberatung in dieser Zeit bitte über die Hauptgeschäftsstelle vereinbaren), danach Montag, Dienstag, Donnerstag 9 bis 16 Uhr

Mittwoch 9 bis 13 Uhr

Telefonische Rechtsberatung Montag und Mittwoch 9 bis 12 Uhr, Dienstag und Donnerstag 16.30 bis 18.30 Uhr nach Terminvereinbarung

Geschäftsstelle Rahlstedt (Tel. 677 88 66):

Montag, Mittwoch und Freitag 9 bis 14 Uhr
 Dienstag und Donnerstag 13 bis 18 Uhr
 Telefonische Rechtsberatung nach Terminvereinbarung

Geschäftsstelle Sasel (Tel.: 601 05 35):

Montag bis Donnerstag 9 bis 12 Uhr und 13 bis 17 Uhr
 Freitag 9 bis 12 Uhr und 13 bis 15 Uhr
 Telefonische Rechtsberatung nach Terminvereinbarung

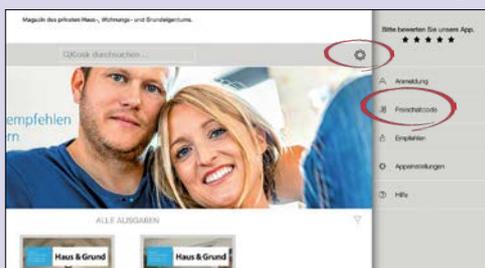
Bücher, Broschüren, Formulare und unsere nützlichen Helfer wie das Wohnklimamessgerät können Sie weiterhin über unseren Onlineshop auf www.grundeigentumerverband.de oder alternativ über eine schriftliche Bestellung an das Informations-Centrum Glockengießerwall 19 erwerben und sich zusenden lassen.



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

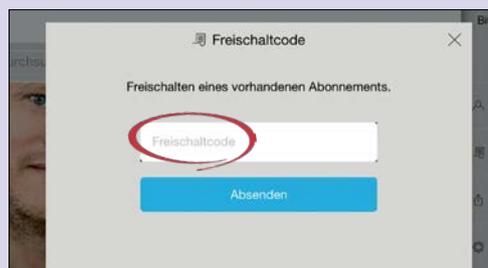


- 1 Laden Sie sich dazu die App „Haus & Grund-Magazin“ unseres Zentralverbandes herunter. Rufen Sie das „Einstellungen“-Symbol auf.



- 2 Geben Sie dann den folgenden Freischaltcode ein.

HHGE2021



Alternativen zum Zugewinnausgleich

Güterrecht und Erbrecht

Sinnvoll bei unterschiedlichem Vermögen

Als unsere Vorväter das Bürgerliche Gesetzbuch schufen, ersetzten sie ungefähr hundert verschiedene in Deutschland existierende Varianten, wie Eheleute durch einen notariellen Vertrag ihre Vermögensverhältnisse regeln können, durch mehrere Grundmodelle. Davon gibt es – nach verschiedenen Zwischenformen, die wieder fallengelassen wurden – auch heute gesetzlich noch drei.

Die Gütergemeinschaft hat sich in Deutschland nie richtig durchgesetzt, und auch die früher beliebtere Gütertrennung hat weitgehend dem automatisch sonst geltenden Modell der Zugewinnngemeinschaft (§ 1663 I BGB) weichen müssen. Man könnte also denken, dass es sich um kein heute noch des Nachdenkens wertiges Thema handelt. Das ist zwar im Allgemeinen grundsätzlich zutreffend,

aber im Zusammenhang mit dem Erbrecht doch nicht ganz. Die Wahl des Güterstandes kann nämlich in gewissen Konstellationen durchaus ein effektives Mittel sein, um hohe Erbschaftssteuerbelastungen zu mildern. Zunächst müssen wir dazu klären,

was der Begriff eigentlich beinhaltet. Das kann man recht gut von der auf den ersten Blick merkwürdigen Wortbedeutung ableiten: Es wird bei Tod, Scheidung und notarieller Beendigung das ausgeglichen, was „zu gewonnen“ worden ist. Man vergleicht also Anfangs- und Endvermögen, bereinigt durch einen Inflationsausgleich.

Was aber hat dies mit dem Erbrecht zu tun? Es muss hierbei als erstes der Vollständigkeit halber darauf hingewiesen werden, dass die Wahl des Güterstandes die gesetzlichen Erbquoten verändert. Bei der Zugewinnngemeinschaft erhält der überlebende Ehegatte danach neben Kindern vereinfacht ausgedrückt die Hälfte, bei der Gütertrennung ist es etwas komplizierter. Sind als gesetzliche Erben neben dem überlebenden Ehegatten ein oder zwei Kinder des Erblassers berufen, so erben der überlebende Ehegatte und jedes Kind zu gleichen Teilen, bei drei oder mehr Kindern, erbt der Ehegatte ein Viertel

des Vermögens. Das ist aber nicht von großer praktischer Bedeutung, weil man dies ja testamentarisch ändern kann, allerdings ändert es die Pflichtteilsquoten.

Eine gewisse, allerdings nur viel zu selten genutzte Möglichkeit ist es auch, als überlebender Ehegatte statt der pauschalen Hälfte des Erbes nur ein Viertel zu verlangen und daneben einen Zugewinnausgleich durchzuführen. Dies gilt auch für den seltenen Fall, dass ein überlebender Ehegatte Pflichtteilsansprüche geltend macht. Hierauf kann vielleicht an anderer Stelle noch einmal ausführlich eingegangen werden.

Eine Änderung des Güterstandes kann jedoch ein sehr effektives Mittel sein, wenn ein größeres Vermögen unter Ehegatten ungleich verteilt ist. Das kommt häufiger vor als man zunächst vermutet. Da ist zum einen die nach dem Krieg oft fast wie selbstverständlich ausgeübte Praxis, dass bei Grundstückserwerb der Ehemann als Alleineigentümer eingetragen wurde, aber sehr oft hat auch nur ein Ehegatte Vermögen mit in die Ehe gebracht oder geerbt.

Was aber hilft es, in diesen Fällen den Zugewinn notariell zu beenden? Der Hintergrund ist, dass die Freibeträge von 500.000 Euro für den Ehegatten und 400.000 Euro für Kinder bei den heutigen Immobilienwerten sehr schnell ausgeschöpft sind, und wenn ein Elternteil nichts zu vererben hat, werden da schnell Freibeträge verschenkt. Hinzu kommt auch noch die Progression in der Erbschafts- und Schenkungssteuer. Das fängt für Kinder und Ehegatten bei sieben Prozent an, über 75.000 Euro sind es aber schon elf Prozent und über 600.000 Euro 15 Prozent.

Was aber kann man konkret machen? Das stellen wir in der Fortsetzung anhand eines Beispiels vor.

Bei ungleich verteilten Vermögen unter Eheleuten sollte man immer eine Beendigung der Zugewinnngemeinschaft prüfen!

Welche Regelung sollten Ehegatten für ihr gemeinsames Vermögen treffen? Nicht immer hat das Gesetz die beste Lösung.

Michael Pommerening
Rechtsanwalt

Rechtsanwälte Pommerening & Breitenbach
www.rae-wandsbek.de

Räumungsklage

Was sind Familienangehörige?

Auch geschiedene Ehegatten gehören dazu

Mit Urteil vom 2. September 2020, VIII ZR 35/19, hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass Ehegatten auch dann derselben Familie im Sinne des § 577 a Absatz 1 a Satz 2 BGB angehören, wenn sie getrennt leben oder geschieden sind.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Der Beklagte mietete im Jahr 2001 vom damaligen Eigentümer, dem Vater des Klägers, ein Einfamilienhaus an, das er gemeinsam mit seiner Ehefrau bewohnte. Der Vater des Klägers veräußerte das Grundstück im Jahr 2015 an seinen Sohn und dessen Ehefrau. Die Eheleute lebten bereits seit 2013 getrennt und ließen sich im Jahr 2016 scheiden. Das Ehepaar hat zwei gemeinsame Kinder. Im Jahr 2017 kündigten die Vermieter den Mietern wegen Eigenbedarfs, weil die geschiedene Ehefrau mit ihren Kindern und ihrem neuen Lebensgefährten dort einziehen wollte. Begründet wurde die Kündigung unter anderem damit, dass sich der Schulweg der Kinder dann erheblich verkürze.

Die Räumungsklage der Vermieter hatte in beiden Vorinstanzen Erfolg, die zugelassene Revision ist erfolglos geblieben. Der Wunsch, die Immobilie selbst zu nutzen, beruhe nach Ansicht des Berufungsgerichts auf vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen, weil sich durch den Umzug der Schulweg der Kinder derart verkürze, dass sie diesen – anders als von ihrem derzeitigen Wohnort – selbst zu Fuß zurücklegen könnten.

Das Berufungsgericht hat weiter vertreten, dass auch die dreijährige Sperrfrist des § 577 a Absatz 1 a Satz 1 Nummer 1 BGB der Kündigung nicht entgegenstehe.

Danach gilt grundsätzlich eine Kündigungssperrfrist, wenn ein Vermieter nach Überlassung des Wohnraums an den Mieter den vermieteten Wohnraum an eine Personengesellschaft oder mehrere Personen veräußert. Eine Ausnahme dazu gilt jedoch dann, wenn die Gesellschafter oder Erwerber derselben Familie oder demselben Haushalt angehören.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt, dass zwar die Vermieter bereits im Jahr 2015 als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen worden sind, so dass die Kündigung noch innerhalb von drei Jahren ab Erwerb erfolgt sei. Als getrenntlebende Eheleute seien sie aber im maßgeblichen Zeitpunkt der Vollendung des Erwerbs, mithin im Zeitpunkt der Grundbucheintragung, trotz ihrer räumlichen Trennung noch Angehörige derselben Familie gewesen, da die Ehe noch bestanden habe.

Der BGH hat die Revision der Mieter zurückgewiesen so dass die Vermieter einen Räumungsanspruch gegen die Mieter hatten. Auch der BGH hat die Ansicht vertreten, dass keine Kündigungssperrfrist besteht. Er hat jedoch abweichend vom Berufungsgericht vertreten, dass Ehegatten auch noch nach der Scheidung derselben Familie im Sinne des § 573 Absatz 2 Nummer 2 BGB angehören. Auf die vom Berufungsgericht vorgenommene Unterscheidung zwischen bloßer Trennung und Scheidung der Eheleute komme es also insoweit nicht an. Als Anknüpfungspunkt dafür, wie weit der Kreis der Familienangehörigen in § 573 Absatz 2 Nummer 2 BGB zu ziehen sei, hatte der Senat bereits zuvor die Wertungen der Regelungen über das Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen herangezogen. Diese konkretisieren mit Rücksicht auf eine typisierte persönliche Nähebeziehung den Kreis der privilegierten Familienangehörigen. Dies gelte unabhängig davon, ob tatsächlich eine persönliche Bindung bestehe. Damit sind diejenigen Personen, denen das Prozessrecht ein Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen gewährt, unabhängig vom Vorliegen eines konkreten, tatsächlichen Näheverhältnisses Familienangehörige gemäß § 573 Absatz 2 Nummer 2 BGB, zu deren Gunsten eine Eigenbedarfskündigung ausgesprochen werden kann. Dazu gehören auch Eheleute, die bereits geschieden sind.

Kerstin Magnussen

Rechtsanwältin

Grundeigentümer-Verband Hamburg

www.grundeigentuemerverband.de

Nicht zu früh vernichten

Belegeinsicht

Vermieter muss grundsätzlich Originale vorlegen

Im Rahmen der Nebenkostenabrechnung dürfen Mieter die Belege einsehen. Doch wie verhält es sich, wenn der Vermieter ein papierloses Büro führt und die Unterlagen nur in digitaler Form vorhalten kann? In der Regel enthält die Nebenkostenabrechnung eine Aufstellung der vom Vermieter getragenen Kosten ohne weitere Anlagen. Der Mieter hat aber im Rahmen seiner Einsichts- und Kontrollrechte die Möglichkeit und auch das Recht auf Belegeinsicht in die Originalbelege.

Grundsätze der Belegeinsicht

Um die Belege einsehen zu dürfen, bedarf es keines besonderen Interesses oder Verdachts gegenüber dem Vermieter. Der Mieter muss sich also nicht weiter rechtfertigen. Kommt der Vermieter seiner Pflicht nicht nach, ist der Mieter nicht zur Nachzahlung verpflichtet. Das Urteil der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 7. Februar 2018 (VIII ZR 189/17). Grundsätzlich gilt aber, dass der Mieter den Vermieter zur Einsicht in die Dokumente aktiv auffordern muss. Der Vermieter ist wiederum nicht dazu verpflichtet, den Mieter auf die Möglichkeit der Belegeinsicht hinzuweisen. Jedoch ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter die Belege ordentlich vorzulegen und nicht etwa ungeordnet in Kartons oder Aktenordnern.

Sonderfall papierloses Büro

Das Landgericht Hamburg (Teilurteil vom 8. Januar 2020, 401 HKO 56/18) befasste sich nun mit der Fragestellung, ob der Vermieter die Unterlagen im Original vorlegen oder sich der Mieter mit Ausdrucken der eingescannten Originale zufriedengeben muss.

Im verhandelten Fall forderte die Klägerin, ihr sämtliche Belege im Original vorzulegen. Die Vermieterin wendete ein, dass sie ein papierloses Büro führe. Die Originale seien teilweise nur als eingescannte Dateien verfügbar. Andere Dokumente beständen im EDV-System nur in Form von Dateien, die ihre Dienstleister hochgeladen hätten. Belege in Papierform würden nach drei Monaten vernichtet. Sie sei daher nicht in der Lage, den Anspruch auf Vorlage aller Originalbelege zu erfüllen. Die Mieterin könne deshalb nur Kopien verlangen.

Soweit verfügbar im Original vorlegen

Im Ergebnis hat das Landgericht Hamburg die Vermieterin durch Teilurteil verpflichtet, alle Unterlagen für die Betriebskostenabrechnung im Original vorzulegen.

Soweit diese nicht mehr vorhanden seien, habe sie von den eingescannten Dokumenten einen Ausdruck des Originals vorzulegen. Der Mieter habe nach einhelliger Ansicht einen Anspruch auf Einsicht in die Originalbelege. Die Vermieterin verfüge nach ihrem eigenen Vorbringen teilweise noch über diese Dokumente. Deshalb müsse sie diese im Einzelnen benennen und vorlegen.

Fazit

Die Digitalisierung schreitet auch im Büroalltag voran. Und auch der Vermieter erhält seinerseits Belege oft nur noch in digitaler Form, da immer mehr Unternehmen Rechnungen und andere Dokumente nicht mehr in Papierform erstellen. Es stellt sich daher die Frage, ob eine Verpflichtung zur Aufbewahrung von Originalbelegen noch zeitgemäß ist, wenn der Vermieter die Verwaltungsorganisation auf ein papierloses Büro ausgerichtet hat. In der Rechtsprechung der vergangenen Jahre hat sich jedoch noch kein einheitliches Meinungsbild ergeben, wie damit umzugehen ist. Vorerst gilt weiterhin der Grundsatz, Belege möglichst im Original vorzulegen.

Tipp

Vermieter sollten die originalen Betriebskostenunterlagen grundsätzlich zumindest bis zum Ablauf der Einwendungsfrist für den Mieter zur Verfügung halten. Diese Frist beläuft sich auf zwölf Monate nach Zugang der formell wirksamen Abrechnung. Hat bis dahin kein Mieter Einwände erhoben, können die Originalunterlagen nach dem Einscannen entsorgt werden. Andernfalls sollten sie länger aufbewahrt werden, bis alle Fragen zur Betriebskostenabrechnung geklärt sind.

Jahresabrechnung der WEG

Vorgaben an den Inhalt

Instandhaltungsrücklage braucht kein eigenes Konto

Die Jahresabrechnung gehört zu den wichtigsten Unterlagen einer Wohnungseigentümergeinschaft. Aus ihr wird nicht nur die Liquiditätsentwicklung der Gemeinschaft ersichtlich. Die Jahresabrechnung ist auch die Grundlage für die Einzelabrechnungen und somit für die zukünftigen Zahlungspflichten der einzelnen Eigentümer.

Daher erscheint es nicht verwunderlich, dass die Beschlüsse über eine Jahresabrechnung oftmals angefochten werden. In seinem Urteil vom 25. September 2020 (V ZR 80/19) hat sich der Bundesgerichtshof (BGH) nun damit auseinandergesetzt, welche Vorgaben eine Jahresabrechnung erfüllen muss, um vor Gericht Bestand zu haben.

Plausible Einnahmen-Ausgaben-Rechnung

Zunächst entschieden die Richter, dass eine Jahresabrechnung eine reine Einnahmen-Ausgaben-Rechnung ist. Sie ist schon dann als schlüssig zu bewerten, wenn sie die Angaben von Anfangs- und Endstand der Gemeinschaftskonten sowie die nach Kostenart aufgegliederten Einnahmen und Ausgaben enthält. Wenn der Anfangsbestand zuzüglich der Einnahmen und abzüglich der Ausgaben dem Endstand entspricht, dann ist die Abrechnung im Grundsatz plausibel.

Optionale Aufteilung auf Konten

Bei der Darstellung von mehreren Gemeinschaftskonten steht dem Verwalter ein Ermessen zu. So müssen die Einnahmen und Ausgaben nicht kontobezogen dargestellt werden. Der Verwalter kann diese Art der Darstellung aber wählen. Hierbei müssen allerdings Kontenüberträ-

ge aufgeführt werden, damit die Endstände der Konten plausibel bleiben. Allerdings müssen diese Buchungen als nicht abrechnungsrelevant gekennzeichnet werden. Eine Addition der Anfangs- sowie der Endstände der Konten muss in der Abrechnung nicht enthalten sein. Diesen simplen Rechenschritt können die Eigentümer bei Bedarf selber vornehmen.

Instandhaltungsrücklage

Schließlich erläuterten die Richter noch, dass sich die Darstellung der Instandhaltungsrücklage auf die Entwicklung der buchhalterischen Konten hinsichtlich des Soll- und Ist-Bestandes bezieht. Hierbei entspricht die buchhalterische Ist-Zuführung regelmäßig nicht den in der Jahresabrechnung aufgeführten auf die Instandhaltungsrücklage bezogenen Zahlungseingängen, da Zahlungen erst nach Abschluss des Abrechnungszeitraumes eingehen können. Auch der buchhalterische Gesamtbestand der Instandhaltungsrücklage muss nicht zwangsläufig dem Stand eines für die Gemeinschaft geführten Tagesgeldkontos entsprechen. Denn die Instandhaltungsrücklage muss nicht auf einem separaten Konto und auch nicht nur auf einem Konto geführt werden.

Da die im konkreten Fall angefochtene Jahresabrechnung die obigen Vorgaben eingehalten hat, hat der BGH die Anfechtungsklage abgewiesen.

Hinweis

Eine Anfechtung des Beschlusses über die Jahresabrechnung ist nach der WEG-Reform nicht mehr möglich. Die Wohnungseigentümer beschließen nach § 28 Absatz 2 WEG n. F. nur noch über die Abrechnungsspitzen und nicht mehr über die Jahresabrechnung. Da der Verwalter aber weiterhin eine Jahresabrechnung erstellen muss und die Wohnungseigentümer diese auch einfordern können, werden die in dem Urteil getätigten Ausführungen des BGH auch zukünftig weiterhin relevant sein.



Foto: Andrey Popov/stock.adobe.com

Gerold Happ
www.hausundgrund.de

Auswirkungen der Pandemie

Vermieter kann sich aus Kautions bedienen

In den letzten Monaten gab es zahlreiche Diskussionen, ob und wenn ja wie sich Corona auf die Zahlungsverpflichtung im Rahmen von Mietverhältnissen auswirkt. Eine interessante Entscheidung dazu hat das Landgericht Zweibrücken am 11. September 2020, HKO 17/20, getroffen. Geklagt hatte ein Vermieter auf Zahlung aus einem Mietvertrag über Gewerberäume.

Die beklagte Mieterin musste nach einer behördlichen Anordnung die Filiale für den Publikumsverkehr schließen. Sie zahlte die vereinbarte Miete samt Nebenkosten und Umsatzsteuer für April 2020 nicht. Nachdem der Filialbetrieb wieder uneingeschränkt aufgenommen werden konnte, hatte die Beklagte in diesem Verfahren hilfsweise die Aufrechnung mit der anteiligen Märzmieste erklärt. Sie hatte mit diesem Vorgehen jedoch keinen Erfolg.

Das Landgericht hat in seiner Entscheidung ausgeführt, dass der Zahlungsanspruch des Vermieters weder wegen eines Mangels, noch durch eine Unmöglichkeit der Leistungserbringung durch den Vermieter, noch nach den Grundsätzen der gestörten Geschäftsgrundlage ganz oder teilweise zu mindern oder anzupassen war.

Gerade der Gesichtspunkt der sogenannten Störung der Geschäftsgrundlage führt nicht zu einem Erfolg der Klage. Wenn sich die Grundlagen des Vertrags nach Vertragsabschluss schwerwiegend verändert haben und die Parteien den Vertrag nicht so oder gar nicht abgeschlossen hätten, wenn die Veränderungen voraussehbar gewesen wären, kann gemäß § 313 Abs. 1 BGB eine Anpassung des Vertrags verlangt werden, wenn dem Vertragspartner unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls das Festhalten an den unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann. Gegen eine solche Regelung spricht nach Auffassung des Gerichts bereits die Tatsache, dass Art. 240 § 1 EGBGB n.F. wohl vorrangig ist. Aber selbst wenn man von der Anwendbarkeit des Grundsatzes der Störung der Geschäftsgrundlage ausgehen würde, würde sich im Ergebnis nichts ändern, weil eine insoweit durchzuführende Interessenabwägung eine Reduzierung der Miethöhe nicht rechtfertigt. Durch die behördlichen Beschränkungen ist nämlich nicht nur der Mieter betroffen, sondern auch der Vermieter, weil er regelmäßig unabhängig von der tatsächlichen Nutzung durch den Mieter weiterhin fortlaufende Finanzierungs- und Erhaltungsmaßnahmen zu erbringen hat. Auch ein Vermieter ist regelmäßig auf die Einnahmen aus Vermietung zur Deckung des Lebensunterhalts angewiesen!

Das Gericht hat außerdem angemerkt, dass Gewerbetreibende bei erheblichen Beeinträchtigungen durch Covid-19 Ausgleichsansprüche über den Staat in Anspruch nehmen können, auch die Umsatzsteuer ist vom Gesetzgeber zugunsten der Zahlungsverpflichteten vorübergehend reduziert worden.

Außerdem können Mieter durch den Abschluss einer privaten Betriebsausfallversicherung schon im Vorfeld eines solchen Vorfalls das Risiko minimieren. Die Nutzung der Räume als Lager, Büro und als Vertriebsstätte eines möglichen Onlinehandels waren zudem von den streitgegenständlichen Maßnahmen unberührt.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass es aufgrund der eingeschränkten Nutzung auch zu Einsparungen bei den verbrauchsbezogenen Nebenkosten kommt. Ein Gewerbetreibender ist grundsätzlich als Unternehmer auch gehalten, Kompensationsmaßnahmen zu kreieren, wie beispielsweise einen Onlineshop, Gutscheinmodelle, Rabattaktionen, bevor er überhaupt Anpassungen eines bestehenden Vertrages verlangen könnte.

Somit kommt eine Anpassung jedenfalls nicht schon ab dem ersten oder zweiten Monat der Auswirkung der behördlichen Beschränkungen in Betracht. Ein Unternehmer ist es zumutbar, auch auf unvorhergesehene Umsatzeinbußen kurzfristig auf andere Weise zu reagieren, als seine eigenen Vertragspflichten zu vernachlässigen.

Vorsorglich hat das Gericht darauf hingewiesen, dass auch bei einer Bejahung der Voraussetzungen der Störung der Geschäftsgrundlage die dann gebotene Vertragsanpassung sofort in Form der Herabsetzung der Miete, nicht selbstverständlich ist. Nach Auffassung des Gerichtes wäre es naheliegender und sachgerechter, vorübergehende zeitlich begrenzte Vertragsanpassungen, wie Stundungen, hinsichtlich der Mietzahlungsverpflichtung zu berücksichtigen.

Hinweis:

Mit der Umsetzung der Regelungen zum zweiten Lockdown soll zugunsten der Mieter die Anwendung des § 313 BGB ausdrücklich geregelt und angeordnet werden. Das war bei Redaktionsschluss noch nicht erfolgt. Die Parteien sollen über eine Vertragsanpassung verhandeln.

Rechtsanwalt Stefan Engelhardt
Sozietät Roggelin & Partner
stefan.engelhardt@roggelin.de

Satzungen wurden geändert

Zweitwohnungssteuer

Empfehlung zum Widerspruch wegen der neuen Berechnung

Viele Gemeinden änderten ihre Satzungen zur Erhebung der Zweitwohnungssteuer, nachdem das Bundesverfassungsgericht die bisherige Berechnung der Zweitwohnungssteuer in Satzungen vieler Gemeinden als rechtswidrig erkannte. Die neuen Regelungen sind aber auch rechtswidrig.

Die Gemeinden bestimmten in ihren Satzungen bisher: Die Zweitwohnungssteuer wird aus dem vergangenen Mietaufwand für die gegenwärtig betroffenen Wohnungen berechnet. Sie berechneten die Zweitwohnungssteuer für die betroffenen Wohnungen aus den Mieten am 1. Januar 1964, die die Finanzämter zur Berechnung der Einheitswerte und damit auch der Grundsteuer ermittelten. Die Mieten für die betroffenen Wohnungen entwickelten sich seit damals bis heute jedoch unterschiedlich, weil schon die Wohnungen sich durch Baumaßnahmen zur Erhaltung und Umgestaltung und die Umgebung der Wohnungen sich durch Abriss und Neubau von Gebäuden und Verkehrseinrichtungen änderten. Nach dem Bundesverfassungsgericht belastet die Zweitwohnungssteuer deshalb die Inhaber von Zweitwohnungen ungleich, wenn sie nicht aus dem gegenwärtigen Mietaufwand für die gegenwärtig betroffenen Wohnungen berechnet wird (BVerfG vom 18. Juli 2019, 1 BvR 807/12 + BvR 2917/13, DWW 2019/387).

Die Gemeinden bestimmen in ihren Satzungen nun: Die Zweitwohnungssteuer wird aus dem künftigen Mietaufwand für künftige Wohnungen berechnet, die nach Abriss der bisherigen Gebäude gebaut werden können. Sie berechnen die Zweitwohnungssteuer aus dem Lagewert der Wohnungen. Zum Lagewert bestimmt die Bodenrichtwertrichtlinie unter „Grundstücksmerkmale“ 6 (5): „Bei der Festlegung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung des Bodenrichtwertgrundstücks ist die zulässige Nutzung zu Grunde zu legen“, und unter „Ermittlung der Bodenwerte“ 7 (3): „Bei bebauten Grundstücken ist der Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre“. Mieten sind danach maßgebend für zulässige Nutzungen künftig bebaubarer Grundstücke. Die Mieten, die so zu berücksichtigen sind, haben aber keinen Bezug zum gegenwärtigen Mietaufwand für die gegenwärtig betroffenen Wohnungen. Deshalb belastet die Zweitwohnungssteuer die Inhaber von Zweitwohnungen nach den neuen Regelungen der Gemeinden wieder ungleich. Es ist nicht verständlich, weshalb Gemeinden die rechtswidrige neue Berechnung der Zweitwohnungssteuer in ihre Satzungen übernahmen. Wie konnte das passieren? Wollten Gemeinden durch die schwer verständlichen

Regelungen zum Lagewert verbergen, dass sie die Zweitwohnungssteuer an einen falschen Maßstab knüpfen? Oder erkannten die Gemeinden durch die schwer verständlichen Regelungen selbst nicht, wieviel überflüssige Arbeit sie sich damit aufbürden?

Inhabern von Zweitwohnungen bleibt zur Vermeidung rechtswidriger Belastungen durch die Zweitwohnungssteuer nichts anderes übrig, als rechtzeitig gegen die Zweitwohnungssteuer vorzugehen; denn sie sind endgültig zur Zahlung der Zweitwohnungssteuer verpflichtet, wenn sie sich nicht schriftlich mit einem Widerspruch an die Gemeinde innerhalb eines Monats ab Erhalt des Bescheides zur Zweitwohnungssteuer wenden. Eine ausführliche Darstellung der Rechtslage gibt es in der neuen 4. Auflage des Kommentars „Die Zweitwohnungssteuer“.

Jürgen Happ

Rechtsanwalt in Hamburg

Nasse Keller, Schimmel und feuchte Wände müssen nicht sein



SchimmelPeter®
Abdichtungstechnik Fischer

Max-Weber-Str. 34 • 25451 Quickborn
E-Mail: r.fischer@schimmelpeter.de
www.schimmelpeter.de

Telefon: 04106 – 80 59 346

Barrierefrei Sanieren – Treppenlift – Altersgerechtes Badezimmer – Smarthome

Barrierefreies Wohnen



Foto: UnitedPhotoStudio/stock.adobe.com

Besser früher als später

Barrierefrei sanieren

Eine Investition für alle Lebenslagen



Mieter haben ein Recht auf Umbau

Auch Mieter können – die Zustimmung des Vermieters vorausgesetzt – ihre Räumlichkeiten auf eigene Kosten altersgerecht umbauen. Ist eine barrierefreie Wohnung aus Alters- oder Gesundheitsgründen notwendig, stehen Mietern sogar gewisse Umbaumaßnahmen zu, bei denen sie auf eine Einwilligung bestehen können. So gibt § 554 des Bürgerlichen Gesetzbuches Mietern, die ein berechtigtes Interesse haben, einen Rechtsanspruch gegen den Vermieter zur Durchfüh-

Foto: Robert Kneschke/stock.adobe.com

Barrierefreier Wohnraum liegt im Trend. Wer saniert, sollte den Wohnraum auch unter diesem Gesichtspunkt unter die Lupe nehmen. Neben einer frühzeitigen Altersvorsorge steigert der Umbau gleichzeitig den Wert der Immobilie und erhöht den Wohnkomfort.

Wie wichtig Barrierefreiheit in Zukunft sein wird, zeigt ein Blick auf die Statistiken. Seit den Neunzigerjahren nimmt die Zahl der Älteren kontinuierlich zu; Prognosen zufolge wird der Anteil der über 80-Jährigen bis zum Jahr 2050 auf rund zehn Millionen anwachsen und sich damit im Vergleich zu jetzt fast verdoppeln. Ohne den altersgerechten Umbau von Gebäuden ist ein langes und selbständiges Leben in der eigenen Wohnung aber für viele kaum möglich. Wer schon jetzt beim Bau oder beim Sanieren gewisse Maßnahmen umsetzt, wirkt diesem Trend sinnvoll entgegen und sorgt für die Zukunft vor.

Warum frühzeitig sanieren?

Barrierefreies Sanieren ist allerdings nicht unbedingt eine Frage des Alters. Schon junge Menschen können mit einer altersgerechten Sanierung sinnvoll fürs Alter investieren. Gleichzeitig profitieren sie bereits jetzt von einem erhöhten Wohnkomfort und steigern den Wert der Immobilie. Dabei sind nicht nur Haus- und Wohnungseigentümer angesprochen, sondern auch Vermieter, denn barrierearme Wohnungen sind Mangelware und bei vielen, auch bei Familien mit Kleinkindern, heiß begehrt.



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



zung von baulichen Maßnahmen oder dem Einbau von sonstigen Einrichtungen an die Hand. Ein berechtigtes Interesse liegt zum Beispiel vor, wenn der Mieter oder auch ein Angehöriger des Mieters eine Behinderung hat. Der Vermieter kann in diesem Fall seine Zustimmung nur verweigern, wenn seine Interessen schwerer wiegen als die Interessen des Mieters. Dabei sind auch die berechtigten Interessen anderer Mieter in dem Gebäude zu berücksichtigen.

Wo liegen die Hauptprobleme in Bestandsbauten?

Ein Großteil der bestehenden Wohnungen und Häuser im Bundesgebiet sind Altbauten. Ihnen fehlt vielfach die Barrierefreiheit, weshalb sie altersgerecht umgebaut werden müssen. Die Mankos sind dabei vor allem in den Sanitärräumen zu finden. Auch die Zuwegungen im Außenbereich, zu schmale Türen und Flure sowie Türschwellen machen mit abnehmender Beweglichkeit im Alter Probleme. Das Umbau-Spektrum erstreckt sich dabei von einer mobilen Rampe oder einem erhöhten WC für rund 800 Euro bis zur kompletten Grundrissänderung, die gut und gerne einen fünfstelligen Eurobereich erreicht.

Förderungen nutzen

Eine barrierefreie Sanierung beziehungsweise ein altersgerechter Umbau wird von öffentlicher Seite gefördert.



Foto: epr/Ammann & Rottkord GmbH



**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



Ist ein Umbau medizinisch notwendig, greifen häufig Versicherungen oder Rehabilitationsträger.

So zahlt zum Beispiel die Pflegekasse bei einer festgestellten Pflegebedürftigkeit einen Zuschuss für wohnumfeldverbessernde Maßnahmen in Höhe von bis zu 4.000 Euro. Doch ein aktueller Bedarf ist nicht zwingend notwendig: Auch in jungen Jahren werden Maßnahmen zum barrierefreien Umbau der eigenen vier Wände gefördert. Zu den bekanntesten Geldgebern in diesem Bereich zählt die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), die sowohl zinsgünstige Kredite als auch Zuschüsse zur altersgerechten Sanierung anbietet. Gefördert werden Maßnahmen, mit denen Barrieren reduziert werden und so der Wohnkomfort gesteigert wird. Hierzu gehören Maßnahmen aus dem Bereich des Wohnumfeldes und der Gebäudezuwegung ebenso wie Badumbauarbeiten und das Überwinden von Stufen und Treppen. Auch eine Umgestaltung der Raumaufteilung und die Errichtung von altersgerechten Hilfssystemen und Bedienelementen können gefördert werden.

Weitere Informationen zum KfW-Kredit erhalten Sie unter: <https://t1p.de/kfw159>

Informationen zu dem Investitionszuschuss der KfW erhalten Sie unter: <https://t1p.de/kfw455>

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Wohnen auf mehreren Etagen

Treppenlift

Wenn die Treppe zum Hindernis wird

Es gibt viele Gründe, weshalb eine Treppe zum Problem werden kann: ein Unfall, eine Behinderung oder zunehmende Altersschwäche. Ein Treppenlift kann hier Abhilfe schaffen. Doch sollte man sich gut informieren, damit das Vorhaben tatsächlich eine echte Entlastung wird.

Meist werden Treppenlifte innerhalb eines Hauses angebracht und verbinden ein Stockwerk mit dem anderen. Manchmal reichen sie sogar von den Kellerräumen bis unters Dach. Oft sind es Sitzlifte, die auf einer Schiene laufen, teilweise sind es auch Plattformlifte, die für Rollstuhlfahrer geeignet sind. Immer sind es Investitionen, die gut geplant sein wollen.

Die Vorsitzende der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungsanpassung e. V., Monika Schneider, bringt es auf den Punkt: „Das A und O ist eine ausführliche Beratung von einer unabhängigen Wohnberatungsstelle.“ Im persönlichen Gespräch könne der Bedarf geklärt und auf rechtliche Anforderungen, finanzielle Hilfen oder Musterwohnungen zu Anschauungszwecken aufmerksam gemacht werden.

Baurechtliche Vorschriften

Natürlich sind auch baurechtliche Vorschriften zu beachten, wenn der Lift außen angebracht wird. Je nach Bundesland unterscheiden sich die rechtlichen Voraussetzungen. Geht es um den Einbau eines Liftes in ein Treppenhaus einer Immobilie mit mehreren Eigentumswohnungen, so hat man nach der Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) jetzt in der Regel einen Anspruch, dass ein Treppenlift auf eigene Kosten eingebaut werden kann.

Wer auch immer sich für einen Treppenlift interessiert, sollte sich Zeit nehmen. „Man sollte sich immer verschiedene Angebote machen lassen, diese genau prüfen und nichts überstürzen“, sagt Matthias Bauer, Abteilungs-

leiter Bauen, Wohnen, Energie bei der Verbraucherzentrale Baden-Württemberg. Im Vertrag sollte man auch auf Wartungskosten, Garantieleistungen und Service im Notfall achten und am besten zu Beratungsterminen eine vertraute Person mitnehmen. Ratsam ist auch die Vereinbarung einer Probefahrt, um Handhabung, Geräusche und eine Notfallfunktion auszuprobieren.

Passgenaue Anfertigungen

Da Häuser und Treppenhäuser sehr verschieden sind, gibt es Treppenlifte meist nicht von der Stange. „Vielmehr muss vorher genau Maß genommen werden. Dies gilt insbesondere bei Kurvenliften und Liftführungen über mehrere Stockwerke“, sagt Bauer. Die Laufschiene des Liftes wird dann an der inneren Krümmung der Treppe angebracht. Muss nur ein Stockwerk oder noch weniger überwunden werden, kann der Lift auch an der Wand entlang laufen. Die Treppe selbst sollte mindestens 80 Zentimeter breit sein. „Entscheidend ist auch, dass beim Aus- und Einsteigen noch genügend Platz bleibt und sich angrenzende Türen gut öffnen lassen“, fügt Bauer hinzu.

Variierende Kosten

Bleiben noch die Kosten: Sie variieren je nach Treppenverlauf und Länge zwischen 4.000 und 18.000 Euro. Wer sich für den Kauf entscheidet, kann Fördergelder zum altersgerechten Wohnen beantragen. Die erhält man wie bei anderen Maßnahmen bei der staatseigenen Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) oder den Länderförderbanken. Liegt außerdem ein Pflegegrad vor, gibt es bis zu 4.000 Euro pro Antragsteller von der Pflegekasse. Aber immer gilt: Der Antrag für die Fördergelder muss vor Beginn der Maßnahme beantragt sowie bewilligt sein und der Einbau von einem Fachunternehmen ausgeführt werden. Weitere Infos: www.wohnungsanpassung-bag.de

Karin Birk
Freie Journalistin

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

<p>BAUBETRIEB seit 1907</p>  <p>solide-zuverlässig</p>	<p>PENTZIN & NÄGELER BAUUNTERNEHMEN Ausführung sämtlicher Bauarbeiten Bramfelder Str. 102 a • 22305 Hamburg Telefon 040 - 690 52 53 Internet: www.pentzin-naegeler.de E-Mail: info@pentzin.de</p>
---	---

Mit Unterstützung vom Staat

Altersgerechte Badsanierung

Weitsicht lohnt sich



Foto: Robert Kneschke/stock.adobe.com

Die meisten Menschen möchten so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden wohnen. Damit das gut funktioniert, gilt es insbesondere beim Badumbau auf verschiedene Dinge zu achten. Oder noch besser: Man denkt sie gleich beim Neubau mit.

Ein komfortables Bad – wer wünscht es sich nicht? Doch was heißt eigentlich Komfort? Und was bedeutet Komfort im fortgeschrittenen Alter? Für Matthias Thiel ist die Antwort klar: „Das Badezimmer muss ausreichend Platz bieten und im Alltag sicher und komfortabel nutzbar sein“, sagt der Experte für Barrierefreiheit beim Zentralverband Heizung Sanitär Klima. Leider gebe es in Deutschland derzeit viel zu wenige solcher Badezimmer. Und der Nachholbedarf werde angesichts der älter werdenden Gesellschaft noch größer.

Platz für alle Fälle

Wer also möglichst lange in seinen vier Wänden leben will, sollte seiner

Ansicht nach schon beim Neubau an ein geräumiges Bad denken – vielleicht sogar im Erdgeschoss. Wo auch immer das Bad liegt, die Türen sollten mindestens 90 Zentimeter breit sein und sich nach außen öffnen lassen. Im Bad selbst sollte es genügend Rangierfläche, etwa für einen Rollator, geben. Darüber hinaus sollte eine zweite Person ausreichend Platz haben, falls man später einmal Unterstützung benötigt.

Und steht die Sanierung des Bades an, sollte man darüber nachdenken, Badewanne und Dusche möglichst nur durch eine Badewanne mit Türeinstieg oder nur durch eine

größere bodengleiche Dusche zu ersetzen. „Selbst bei kleinen Grundrissen lässt sich durch flexibel wegklappbare Duschwände mehr Freiraum schaffen“, sagt Thiel und rät, möglichst früh mit Fachleuten Kontakt aufzunehmen.

Beratung holen

Dazu zählen etwa Wohnberatungsstellen, Pflegestützpunkte oder Sanitär-Fachbetriebe, manche von ihnen

Ideal ist es, wenn
das Bad noch Platz
für eine zweite
Person zur
Unterstützung hat.

Förderung nutzen

Von der KfW gibt es für den altersgerechten Umbau beziehungsweise die Reduzierung von Barrieren im Bad Zuschüsse von bis zu 6.250 Euro (Programm 450-B) oder zinsgünstige Kredite. Die Förderung gibt es auch für den Kauf von umgebautem Wohnraum, wenn die entsprechenden Kosten im Kaufvertrag ausgewiesen sind. Unterstützt werden dabei die Änderung der Raumaufteilung des Bades oder der Einbau einer bodengleichen Dusche inklusive möglicher Duschsitze. Gefördert wird auch die Modernisierung von weiteren Sanitärprojekten wie Toilette, Waschbecken oder Badewannen einschließlich mobiler Liftsysteme. Daneben können Menschen mit einem Pflegegrad Zuschüsse für wohnumfeldverbessernde Maßnahmen in Höhe von bis zu 4.000 Euro von der Pflegeversicherung beantragen.

sogar mit der Spezialisierung „Barrierefreies Bad“ (www.shk-barrierefrei.de). Die Experten dort wissen, dass eine bodengleiche Dusche nicht nur schön und pflegeleicht, sondern vor allem gut zugänglich ist. Und sie wissen, dass solche Duschen geräumig und deshalb mindestens 90 Zentimeter lang und 90 Zentimeter breit und ihr Boden rutschfest sein sollten. „Für die Dusche selbst empfiehlt sich ein Bodenbelag mit einer Rutschhemmklasse von R10 oder R11“, sagt Thiel. Für den übrigen Boden von R10. Wichtig für eine sichere Dusche sind auch stabile Haltegriffe. Der eine oder andere wünscht sich auch eine Sitzgelegenheit – wie beispielsweise einen hochklappbaren Sitz.

Beim Waschbecken sollte es unter dem Becken genügend Freiraum geben. Das sieht nicht nur gut aus, es bietet auch genügend Platz für die Beine, wenn der Waschtisch im Sitzen genutzt wird. Entsprechend sollten auch Spiegel und Ablageflächen angebracht werden. Bleibt die Toilette: Sie sollte höhenverstellbar sein oder von Anfang an etwas höher angebracht werden. Und liebäugelt man mit einem Dusch-WC, braucht man einen elektrischen Anschluss. Hilfreich ist auch hier ein Haltegriff. Zum Wohlfühlen gehört außerdem für jeden Bereich die passende Beleuchtung und gut erkennbare Schalter.

Damit auch Menschen mit eingeschränktem Sehvermögen sich noch lange im Bad zurechtfinden, sollten sich die unterschiedlichen Funktionsbereiche farblich gut voneinander abheben und Materialien gewählt werden, die nicht spiegeln.

Durchschnittliche Kosten

Bleibt noch die Frage nach den Kosten. „Das lässt sich nur schwer beziffern und hängt entscheidend davon ab, ob neue Anschlüsse verlegt werden müssen“, sagt Thiel. Wer nur eine neue Dusche einbaut, ist mit 3.500 oder 4.000 Euro dabei, ansonsten ist es mehr. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) nennt durchschnittliche Kosten von rund 10.700 Euro für den altersgerechten Badumbau. Dabei muss man nicht unbedingt im fortgeschrittenen Alter sein, um von der KfW über einen Kredit oder Zuschuss gefördert zu werden. Entscheidend ist nur, dass Barrieren aus dem Weg geräumt werden, der Antrag vor der baulichen Veränderung gestellt und bewilligt und das Bauvorhaben von einem Fachhandwerker durchgeführt wird. Und noch etwas gilt es zu beachten: In manchen Jahren ist der Fördertopf schon im Oktober leer.

Karin Birk

Freie Journalistin

PIETSCH BAUWERKSERHALTUNG
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

MAUERWERKSTROCKENLEGUNG
 Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung
Telefon 038821/150000

Schutz vor Brandschäden

Rauchmelder

Viele Geräte haben mittlerweile das Ende ihrer Lebenszeit erreicht

Nach § 45 Absatz 6 der Hamburgischen Bauordnung mussten spätestens bis zum 31. Dezember 2010 auch in bestehenden Wohnungen Schlafräume, Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, mit Rauchwarnmeldern ausgerüstet werden. Für Neu- und Umbauten galt dies bereits ab April 2006. Es ist also davon auszugehen, dass viele der in Hamburger Wohnungen installierten Rauchwarnmelder mittlerweile ein Alter von zehn Jahren oder mehr erreicht haben. Besonders beliebt waren und sind Modelle, die von einer fest installierten Lithiumbatterie mit Energie versorgt werden, deren Kapazität auf etwa zehn Jahre Lebensdauer ausgerichtet ist. Darüber hinaus sieht die einschlägige DIN-Norm 14767 ohnehin vor, dass Rauchwarnmelder – auch solche mit Wechselbatterie – nach spätestens zehn



Foto: Timo Klostermeier/pixello.de

Jahren (zuzüglich einer Schonfrist für Verbraucher von sechs Monaten) ausgetauscht werden müssen. Während bei vermiete-

ten Wohnungen oft durch Fachfirmen eine regelmäßige Funktionsprüfung vorgenommen wird, bei der dann auch ein eventuell notwendiger Austausch des Gerätes erkannt werden sollte, ist davon auszugehen, dass im Bereich der selbstgenutzten Immobilien diese Überprüfung nicht immer so regelmäßig stattfindet.

Um weiterhin gut geschützt zu sein, sollte sich daher jeder, der mit der Kontrolle in den letzten Jahren eher nachlässig umgegangen ist, daran machen, die bei ihm installierten Melder auf ihre Lebensdauer hin zu überprüfen. Und zwar nicht erst dann, wenn die Geräte durch regelmäßiges Gepiepse auf eine fast leere Batterie hinweisen. Eine Herstellerangabe, wann spätestens ein Austausch zu erfolgen hat, findet sich direkt am Gerät. Ohnehin wird empfohlen die Rauchwarnmelder regelmäßig – nicht nur einmal pro Jahr – zu prüfen und von Staub, der die Funktionsfähigkeit beeinträchtigen könnte, zu befreien.

Komfort durch Technik

Smarthome

Im Dienste des Menschen

Digitale und vernetzte Technologien breiten sich auch in Häusern und Wohnungen immer weiter aus. Gerade für ältere Menschen bieten sie Unterstützung im Alltag – und damit die Möglichkeit, länger sicher und sorgenfrei zu Hause zu leben. Die Haustür öffnet sich per Fingerabdruck. Fenster und Rollläden öffnen und schließen automatisch, wenn es regnet oder der Bewohner das Haus verlässt. Steht er nachts auf, schalten Sensoren grünleuchtende, im Boden verlegte Lichtbänder ein, die den Weg vom Bett zum Badezimmer anzeigen. Herd und Arbeitsflächen, Schränke und sogar der Toilettensitz sind höhenverstellbar. Das Lebensphasenhaus in Tübingen zeigt, wie moderne Technologien das Leben in den eigenen vier Wänden vereinfachen. Denn die meisten Gegenstände und Sensoren, die hier verbaut sind, sind keine Zukunftsprodukte, sondern heute schon im Handel verfügbar. So kann im Lebensphasenhaus jeder die smarten digitalen Helfer ausprobieren. „Neue Technologien auszuprobieren, ist wichtig. Denn nur das Probieren schafft Akzeptanz“, weiß auch Barbara Steiner. Steiner ist Professorin für Soziale Arbeit an der Dualen Hochschule Baden-Württemberg in Heidenheim und lehrt zu den Themen Assistenzsysteme und inklusives Wohnen. Sie weiß: „Nur wenn die Menschen das Gefühl haben, die Technik nützt ihnen, verlieren sie auch die Angst davor.“ Deshalb empfiehlt sie jedem, vor der barrierefreien Sanierung seines Zuhauses einmal im Lebensphasenhaus zu schauen, was alles möglich ist.

Mehr Komfort

Und das ist eine ganze Menge: Personalisierte Eingangstüren, die sich per Sprachsteuerung oder App-Befehl von der Couch aus öffnen lassen, schaffen Sicherheit und Komfort. Dank einer Kamera im Türspion sehen die Bewohner, wer vor der Tür steht. Wichtig ist das auch für Rollstuhlfahrer, die gar nicht an den Türspion heranreichen.

Doch nicht nur die Türen werden digital. Auch die Fenster lassen sich mit Sensoren und smarten Technologien ausstatten. Sind die Fenster geöffnet, regelt das System automatisch die Heizung herunter. Regensensoren erkennen zudem, wenn die ersten Tropfen fallen und schließen automatisch die Fenster. Die smarten Helfer können noch mehr: Digital vernetzt mit der Eingangstür erkennen sie, wenn der Bewohner die Wohnung verlässt und schließen auch dann die Fenster. Rollläden fahren per Knopfdruck, App-Befehl oder Sprachsteuerung hinauf und herab.

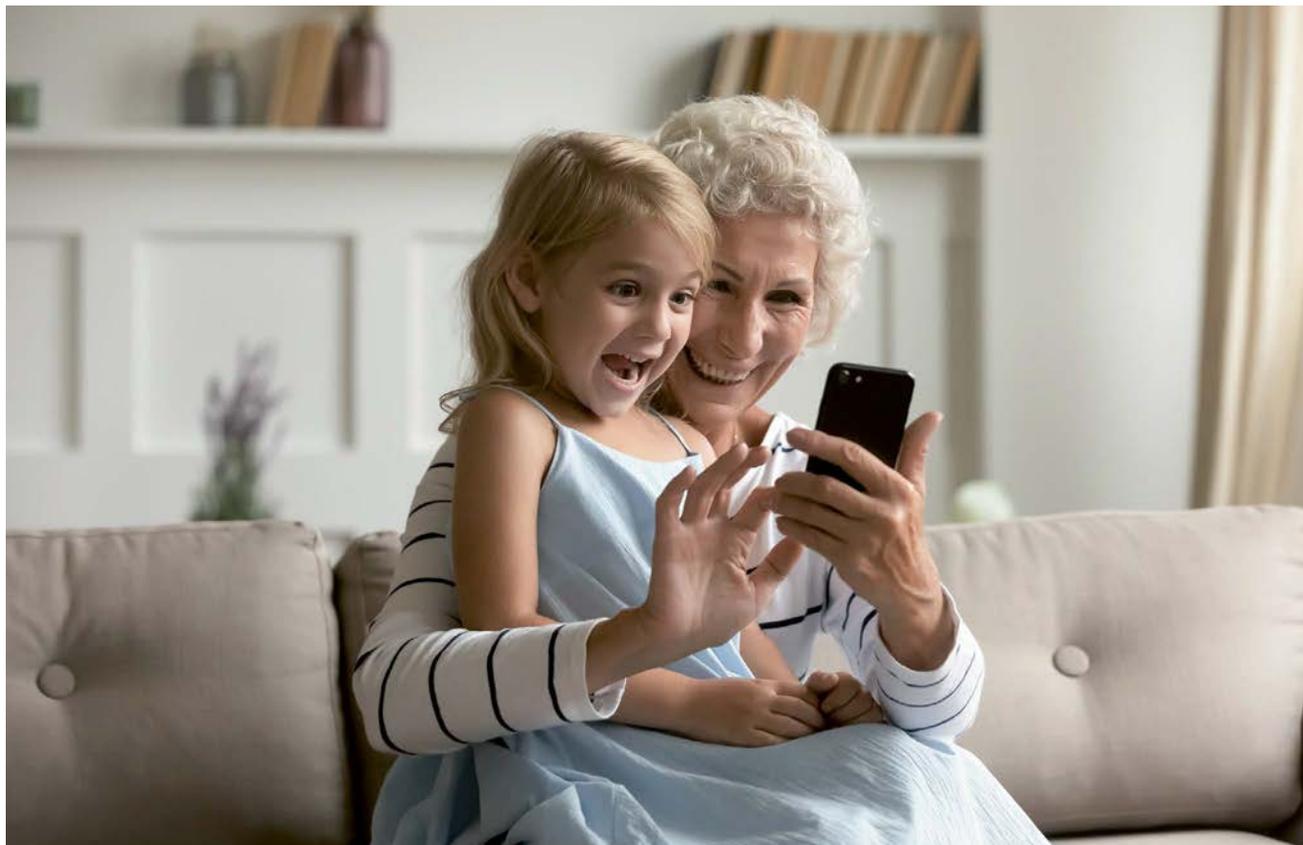


Foto: fizikes/stock.adobe.com

Sensoren geben Sicherheit

Nicht nur Fenster und Türen lassen sich digital vernetzen. Überall im Haus schaffen Sensoren Sicherheit. So gibt es heute schon Bügeleisen, die sich ausschalten, wenn sie längere Zeit nicht bewegt werden. Dunstabzugshauben messen die Rauchbelastung und erkennen Brandgefahren. Der Herd schaltet sich ab, wenn er lange Zeit an ist und der Bewohner den Wohnbereich verlässt. Regalböden in Küchenschränken fahren automatisch auf Greifhöhe herunter. Nachts steuern Bewegungsmelder das Licht, zeigen den Weg zum Bad, beleuchten die Treppenstufen. Wasserwächter drehen den Wasserhahn ab, wenn die Badewanne überläuft. „Die technischen Möglichkeiten sind groß. Viele Nutzer wissen noch gar nicht, was alles möglich ist“, weiß auch Norbert Link, Professor für Technische Informatik und Automatisierung an der Fakultät für Informatik und Wirtschaftsinformatik (IWI) der Hochschule Karlsruhe.

Hilfe im Falle eines Sturzes

Die smarten Helfer schützen nicht nur vor Unfällen im Haushalt. Sie können im Notfall auch Leben retten. So

hat Link einen Sturzsensor entwickelt. An der Decke angebracht erkennt dieser mit seinen Kameras, wenn eine Person am Boden liegt. Regt sie sich auch auf einen akustischen und visuellen Alarm hin nicht, wird automatisch ein Notruf ausgesandt. „Im Gegensatz zu einem Notrufknopf, den eine bewusstlose Person nicht mehr drücken kann, schaffen solche Sensoren mehr Sicherheit. Ältere Menschen können länger und sorgenfrei in den eigenen vier Wänden bleiben“, erklärt Norbert Link.

„Wichtig ist allerdings, dass die Technik intuitiv zu bedienen ist. Außerdem muss sie die Privatsphäre wahren und individuell anpassbar sein“, fordert Link. Ähnliches rät auch Barbara Steiner: „Die Technologie darf Ältere in der Bedienung nicht überfordern. Und sie muss erweiterbar und mit anderen Komponenten kompatibel sein.“ Denn sind diese Funktionalitäten gegeben, muss nicht das ganze Haus auf einen Schlag digital vernetzt und umgerüstet werden. Dann lassen sich verschiedene Systeme je nach Bedarf nach und nach installieren.

Katharina Lehmann
Freie Autorin

Anzeigenschluss

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 2/2021: 05.01.2021

Anzeigenannahme: elbbüro, Stefanie Hoffmann,
Tel. (040) 33 48 57 11,
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

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

www.salpeter.de

Asbest in Gebäuden

Neue Leitlinie hilft bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen

In älteren Gebäuden, mit deren Bau vor dem Asbestverbot am 31. Oktober 1993 begonnen wurde, kann Asbest vorhanden sein. Damit Eigentümer und Nutzer dieser Gebäude bei Sanierungs- und Renovierungsarbeiten sich und andere nicht gefährden, hat das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS), das Umweltbundesamt (UBA) und die Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin (BAuA) eine „Leitlinie für die Asbesterkundung zur Vorbereitung von Arbeiten in und an älteren Gebäuden“ veröffentlicht. Die Leitlinie dient als Orientierungs- und Entscheidungshilfe für Heimwerker, aber auch für Eigentümer und Mieter, die Bau- oder Modernisierungsarbeiten in Auftrag geben wollen. Sie enthält Empfehlungen zur Vorbereitung und Durchführung von Arbeiten in und an Gebäuden, bei denen Asbest vermutet wird. Wer die Leitlinie beachtet, schützt sich und andere vor gesundheitlichen Schäden und hält gleichzeitig die gesetzlichen Pflichten ein.

Asbest in Bauprodukten und Risiken

Asbest ist ein natürlich vorkommender, mineralischer Faserstoff. Bis zu seinem Verbot 1993 wurde er in vielen Bauprodukten eingesetzt. Weitestgehend bekannt ist die Verwendung von Asbest in Dach- und Fassadenplatten, als Brandschutzisolierung und in Bodenbelägen. Weniger bekannt ist, dass Asbestfasern auch in Putzen, Fliesenklebern, Fensterkitten und Spachtelmassen enthalten sein können. Solange asbesthaltige Bauteile intakt und die Fasern fest im Material eingebunden sind, besteht kein Gesundheitsrisiko. Bei Abriss oder Renovierung können jedoch durch Schleif-, Bohr- oder Stemmarbeiten gefährliche Mengen an Asbestfasern freigesetzt werden. Werden diese Fasern eingeatmet, kann dies je nach Dauer und Konzentration zu Atemwegs- und Lungenerkrankungen wie der Asbestose führen.

Asbesterkundung

Wer Baumaßnahmen plant, sollte daher im Vorfeld recherchieren, ob die von den Arbeiten betroffenen Bauteile Asbest enthalten. Gebäude mit deren Errichtung nach dem 31. Oktober 1993 begonnen wurde, gelten als asbestfrei. Gleiches trifft für alle Bauteile und Materialien zu, die nachweislich nach diesem Stichtag eingebaut wurden. In allen anderen Fällen muss davon ausgegangen werden, dass Asbest im Gebäude vorhanden ist. Asbestfreiheit kann dann nur durch weitergehende Erkundung und Beprobung festgestellt werden. Während Asbestze-

mentprodukte vom Fachmann einfach erkannt werden, ist das Auffinden von Asbest in Putzen, Klebern und Spachtelmassen nur durch Analyse einer Probe möglich.

Schutzmaßnahmen und fachgerechte Entsorgung

Sind die von der Baumaßnahme betroffenen Bereiche asbestfrei, müssen keine speziellen Schutzmaßnahmen ergriffen und der entstehende Abfall nicht als asbesthaltiger Abfall entsorgt werden. Wird auf eine Beprobung verzichtet oder dabei festgestellt, dass die betroffenen Materialien Asbest enthalten, müssen bei den Arbeiten die Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS 519) eingehalten und die Gefahrstoffverordnung beachtet werden. Das bedeutet, dass spezielle Schutzkleidung getragen, emissionsarme Trenn-, Schleif- und Bohrverfahren angewendet sowie die Bauabfälle ordnungsgemäß entsorgt werden müssen. Für diese Arbeiten sollte ein Fachunternehmen beauftragt werden, das sich dafür qualifiziert hat und zugelassen ist.

Erlaubte Arbeiten

Arbeiten, bei denen keine Asbestfasern freigesetzt werden können, sind auch ohne Schutzmaßnahmen erlaubt. So ist das Überstreichen oder Verputzen einer asbestfreien Tapete, die auf einer asbesthaltigen Spachtelmasse geklebt wurde, möglich. Auch das Überfliesen einer mit asbesthaltigem Fliesenkleber aufgetragenen Fliesenfläche ist erlaubt. Intakte asbestfreie Bodenbeläge mit darunterliegender asbesthaltiger Spachtelmasse dürfen ebenso überdeckt werden. Ist der alte Bodenbelag allerdings asbesthaltig, dürfen neue Bodenbeläge nur lose (schwimmend) verlegt und nicht verklebt werden.

Die Leitlinie kann auf den Internetseiten des BMAS oder UBA kostenlos heruntergeladen werden:

<https://t1p.de/asbest02>

Klimamessgerät

Das Wohnklima im Blick

Welche Werte für Temperatur und Luftfeuchtigkeit in Innenräumen sind ideal und wie lassen sie sich kontrollieren?

Die Luftfeuchtigkeit sollte bei normalen Wohntemperaturen von etwa 19 bis 22 Grad zwischen 40 und 55 Prozent liegen. Weicht er davon ab, besteht Handlungsbedarf, denn: Liegt der Wert darüber, kann es zu Schimmelbildung kommen, liegt er darunter, werden womöglich die Schleimhäute belastet. Das Wohnklima-Messgerät DTH-1020 kann helfen, dies zu verhindern.

Das DTH-1020 ist ein sogenanntes Thermo-Hygrometer, das sowohl die aktuelle Temperatur als auch die relative Luftfeuchtigkeit anzeigt. Darüber hinaus kann es so eingestellt werden, dass es bei 50, 55 oder 60 Prozent Luftfeuchte ein Warnsignal gibt, als Zeichen dass gelüftet beziehungsweise die Temperatur erhöht werden sollte.

Es ist zum Preis von 22,50 Euro (Mengenrabatt ab zehn Exemplaren) im Informationszentrum des Grundeigentümer-Verbandes im Glockengießerwall 19 erhältlich (bitte



Das Messgerät DTH-1020 gibt es in weiß oder schwarz

vorab über mögliche coronabedingte Einschränkungen informieren) oder kann über den Onlineshop unter www.grundeigentuemerverband.de bestellt werden (hier fallen gegebenenfalls Versandkosten an).

ARCHITEKTEN

Wohnhäuser
mit Weitsicht
und Feingefühl.

040.99 99 45 73
info@heidrunohm.de



heidrun ohm architektn

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

Fullservice um Haus, Garten,
Immobilie und Grundstück,
Hausmeisterdienste von A-Z



Tel. (040) 3 19 19 - 08
info@ghg-hamburg.de
www.ghg-hamburg.de



HAUSDienst
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

HAUSVERWALTUNG



Frommann
Hausverwaltung

Wir sind für Ihre Immobilie da!
T. 040/766 268 - 66 F. 766 268 - 18
info@frommann-hausverwaltung.de
www.frommann-hausverwaltung.de

HEIZÖL



BERND IDEN
Heizöl

☎ 60 70 136

Eine Rubrik zu Ihrer
Fachrichtung fehlt?
Wir eröffnen diese für Sie –
bitte sprechen Sie uns gern an!

elbbüro
Stefanie Hoffmann
Tel. (040) 33 48 57 11
oder s_hoffmann@elbbuero.com

MALER



Malermester Thorsten Ahrens berät
kompetent u. gern bei Malerarbeiten,
Schimmelprävention u. Wohnungsrenov.
Tel 040-45 03 76 47
www.ahrens-malereibetrieb.de

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

Gramlich

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

SPIELPLATZ

SPIELPLATZPRÜFUNG
gemäß DIN EN 1176
in ganz Norddeutschland



Tel. (040) 3 19 19 - 08
info@ghg-hamburg.de
www.ghg-hamburg.de

INSTANDHALTUNG & PFLEGE
von Spiel- und Außenanlagen
in ganz Norddeutschland

Tel. 040 200 1000
info@hbr-hamburg.de
www.hbr-hamburg.de



WOHNUNGSRÄUMUNG



**HAMBURGER
VERWERTUNGS
AGENTUR**

• RÄUMEN • PFANDRECHT
• VERSTERN • VERSTEIGERN
• UMLAGERN • EINLAGERN

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

– Anzeige –

Finanztipp

Das Mehr für ein besseres Später

Warum nicht schon in die Altersvorsorge der Kinder investieren?

„**H**aben Sie schon nachgeschaut? Wie viel Geld haben Sie im neuen Jahr mehr zur Verfügung?“, fragt Darko Mavrak, Leiter der Fuhlsbütteler Haspa-Filiale am Erdkampsweg 26. Für rund 90 Prozent der Steuerzahler entfällt zum 1. Januar 2021 der Solidaritätszuschlag komplett, für weitere 6,5 Prozent teilweise. Nur wer als Single mehr als 109.000 Euro und als Verheiratete mehr als 221.000

Euro brutto verdient, zahlt ihn weiter in voller Höhe. „Mein Tipp: Nutzen Sie das neue Mehr für ein besseres Später – investieren Sie das Geld in eine Altersvorsorge. In eine eigene oder in eine für Ihre Kinder“, sagt er.

„Wenn Sie Single mit einem Jahreseinkommen bis zu 73.000 Euro oder Verheiratete mit bis zu 151.000 Euro

brutto sind – herzlichen Glückwunsch! Jetzt gehört der Soli komplett Ihnen. Wie wäre es, wenn Sie den ersparten Betrag oder wenigstens einen Teil in eine besondere Form der Altersvorsorge stecken und damit Fürsorge für den Nachwuchs zeigen?“, regt Mavrak an. Das geht schon ab 25 Euro monatlich. Mit dem Haspa Aktivplan Kids werden die Kinder von der Geburt bis ins hohe Alter flexibel abgesichert. Und ab dem 18. Geburtstag können sie selbst den Vertrag übernehmen.

Der Haspa Aktivplan Kids ist eine private Rentenversicherung, die aus einem Mix aus konventioneller Anlage und Fonds bestehen kann, es ist auch 100 % Fonds möglich. Beim konventionellen Teil bleibt der Beitrag bis zum

Fälligkeitszeitpunkt garantiert erhalten, der Fonds-Teil soll für höhere Renditen sorgen. Da die Kurse schwanken, gibt es am Kapitalmarkt sowohl Chancen als auch Risiken für das hier eingesetzte Kapital. Da es sich um eine sehr langfristige Anlageform handelt, können Schwankungen aufgefangen und ausgeglichen werden. Denn je länger man spart, desto eher kann sich das Risiko eines Verlusts verringern und die Wahrscheinlichkeit auf einen höheren

Ertrag des angesparten Guthabens steigen. Diese besondere Form der Rentenversicherung ist sehr flexibel. Neben regelmäßigen monatlichen Zahlungen können auch Einmalzahlungen (wie Geldgeschenke zum Geburtstag, zur Konfirmation oder anderen Anlässen) den Grundstock erhöhen. Umgekehrt kann bei Bedarf – zum Beispiel für den Führerschein,

zur Hochzeit oder bei einem Engpass – auch Geld entnommen werden. Nach Erreichen des vereinbarten Rentenalters gibt es dann entweder eine monatliche Zahlung oder einen Einmalbetrag.

„Das klingt alles gut, aber Sie haben weder Kinder noch Enkel? Dann schließen Sie doch einen Haspa Aktivplan für sich ab. Wir beraten Sie gern. Kontaktieren Sie einfach mich, mein Team oder die Kolleginnen und Kollegen aus der Direktberatung“, empfiehlt Mavrak. „Ich wünsche Ihnen einen guten Start ins neue Jahr – und bleiben Sie gesund!“



Foto: Haspa

Kinder lassen Federn fliegen. Spielen Sie das Märchen Frau Holle nach? Dort wird ein fleißiges Mädchen zum Dank mit Gold überschüttet, das an ihr kleben bleibt. Wenn die Eltern regelmäßig das Portemonnaie ausschütteln, kann über den Aktivplan Kids auch für die Kinder etwas kleben bleiben. Denn schon ab 25 Euro können sie eine Altersvorsorge für den Nachwuchs aufbauen.

Prävention

Die Ruhe vor dem Sturm nutzen

Schützen Sie sich und Ihre Immobilie

Wütet ein Sturm über das Land, verursacht er Schäden. Umgeknickte Bäume, abgedeckte Dächer und beschädigte Gartenmöbel sind die Folge.

Der finanzielle Verlust wird vom Versicherer ersetzt, aber immaterielle Schäden und die Zeit für Aufräumarbeiten werden nicht ersetzt. Es lohnt sich also immer, Schäden zu vermeiden.

Machen Sie Ihr Haus sturmfest

Auf dem Grundstück und am Haus findet ein Sturm viele Angriffspunkte. Unterschätzen Sie die Kraft des Sturms nicht und sichern Sie rechtzeitig Ihr Hab und Gut:

- Überprüfen Sie das Dach, insbesondere Ziegel, Schornstein, Schneefanggitter und Regenrinnen.
- Rollläden, Markisen, Satellitenschüssel oder Vordächer sind am Mauerwerk befestigt. Überprüfen Sie hier regelmäßig die Verbindungen, damit das Gebäudezubehör nicht abreißt.
- Sichern Sie im Sturmfall Ihre Gartenmöbel, Balkonkästen und Blumentöpfe im Gebäude.
- Verankern Sie Gartentrampoline gut im Boden.

Kontrollieren Sie vorbeugend den Zustand Ihrer Bäume. Abgestorbene Äste sind rechtzeitig zu beseitigen. Existiert ein Pilz- oder Schädlingsbefall? Dann ist die Baumsubsistenz zu prüfen.

Am besten planen Sie die Überprüfungsmaßnahmen regelmäßig im Jahr fest ein. Bäume sollten nach einem Sturmereignis immer inspiziert und gegebenenfalls gefällt werden. Ausgebildete Baumpfleger stehen mit Rat und Tat zur Seite.

Sturmwarnungen ernst nehmen

Spätestens wenn der Deutsche Wetterdienst eine Sturmwarnung meldet, sind Vorkehrungen zu treffen. Übrigens: Für Versicherer liegt bereits ab Windstärke acht ein Sturmereignis vor. Unsere Tipps lauten:

- Verschließen Sie die Fenster, Dachluken und Türen.
- Ziehen Sie Rollläden entweder komplett hoch oder lassen Sie sie ganz herunter.

- Bringen Sie Blumenkästen, alle leichten Möbel und sonstige Gartenbestandteile ins Gebäude.

Bleiben Sie während eines Sturms oder Orkans in jedem Fall im Haus, denn die Gefahr, durch herabfallende Äste und herumwirbelnde Gegenstände verletzt zu werden, ist nicht zu unterschätzen.

Wie ist im Schadensfall zu reagieren?

Präventive Maßnahmen sind wichtig, damit im Fall der Fälle die Ausmaße nicht allzu dramatisch sind. Trotzdem kann man Sturmschäden nicht ganz verhindern. Verschaffen Sie sich nach Vorüberziehen des Sturms einen Überblick über mögliche Schäden und melden diese gleich Ihrem Versicherer. Das können Sie jetzt außerdem tun:

- Machen Sie Fotos, auf denen das Schadensausmaß und die beschädigten Gegenstände möglichst gut zu erkennen sind.
- Lassen Sie die Schadenstelle soweit wie möglich unverändert, bis der Versicherer diese freigibt.
- Ergreifen Sie notwendige Maßnahmen zur Schadensminderung, wie beispielsweise Abdeckung von Gebäudeöffnungen, Sicherung umsturzgefährdeter Bäume und Schutz gefährdeter Gegenstände. Bringen Sie sich aber nicht in Gefahr.
- Sollte das Dach beschädigt sein, kontaktieren Sie möglichst schnell einen Dachdecker-Fachbetrieb und lassen bei Bedarf eine provisorische Reparatur ausführen.

Für Schäden am Gebäude und auf dem Grundstück ist der Gebäudeversicherer zuständig. Ist Hausrat betroffen, sollte der Hausratversicherer umgehend eine Meldung erhalten. Und wenn durch Gebäudebestandteile Sturmschäden in der Nachbarschaft verursacht wurden, kann das ein Fall für die Haftpflichtversicherung sein.

Sie haben Fragen zum richtigen Versicherungsschutz? Wir beraten Sie gern. Ihre GEV erreichen Sie unter 040-3766 3367.

Torsten Flomm

Neue Perspektiven für die Innenstädte

Die Innenstädte leiden. So war es zuletzt immer wieder in den Zeitungen zu lesen. Sie leiden unter Corona. Die Läden sind fast alle geschlossen. Das Weihnachtsgeschäft ist quasi ausgefallen. Zahlreiche Geschäfte sind in Existenznot geraten. Die Verödung der Innenstädte droht.

Das ist alles richtig, doch es beschreibt nur einen Teil des Problems. Zugegeben: Corona ist ein Sonderfall. Mit derart drastischen Auswirkungen hat wahrscheinlich vor einem Jahr niemand gerechnet. Doch darf das nicht verdecken, dass ein struktureller Wandel in den Innenstädten schon seit längerem unvermeidlich ist. Die Entwicklung wird durch Corona nicht hervorgerufen, sondern allenfalls beschleunigt.

Corona macht nur deutlicher, was schon seit Jahren klar sein musste: Die Innenstädte müssen sich verändern, um attraktiv zu bleiben.

Und das betrifft nicht nur die Ladenflächen, sondern auch die Büros. Home-Office mag nicht für alle eine Lösung sein, doch für viele Arbeitnehmer ist das Arbeiten zuhause nicht erst seit der Pandemie Alltag. Und der Trend wird sich nach der Pandemie fortsetzen. Das bedeutet, dass weniger Büroflächen benötigt werden. Und die müssen dann aber flexibler nutzbar sein. Eine Herausforderung für die Vermieter.

Und der Einzelhandel? Der leidet schon seit Jahren unter dem zunehmenden Onlinehandel. Auch das ist kein neues Problem, es hat nur eine neue Qualität erreicht. Büroflächen und Ladenflächen werden perspektivisch nicht mehr in dem Umfang benötigt, wie er heute vorhanden ist. Und das wird sich natürlich auch auf die Mieten auswirken. Möglicherweise nicht sofort am Neuer Wall aber sicher am Großer Burstah. Das wiederum bietet aber auch Chancen. Nämlich für eine Wiederbelebung der Innenstädte. Für den Bau neuer Wohnungen. Für gemischte, lebenswerte Quartiere. Für die Bauwirtschaft, denn viele Gebäude werden neu errichtet oder zumindest umgebaut werden müssen. Klagen wir also nicht. Sehen wir den Reiz der neuen Zeit – nach Corona.



Torsten Flomm
Vorsitzender

IMPRESSUM

Januar 2021

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. 44,
gültig ab 01.01.2020
(Druckauflage 32.692 im 3. Quartal 2020) 

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

Hamburger Hafenschlepper/Michael Zapf

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2015 = 100)
Sep 105,8; Okt 105,9; Nov 105,0

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
- Grossmann & Berger GmbH
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG

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 · ALTBAUSANIERUNG
DEICHSTRASSE 29 · 20459 HH
TELEFON 040/36 10 00

**Von Haus aus mit Leidenschaft
und Überzeugung**
Telefon 040 - 360 9999 6
info@rathjens-immobilien.de
Rathjens & Mandellas
Immobilien GmbH

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

StöbenWittlinger
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@strokarck.de · www.strokarck.de

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

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

WITTHÖFT
Immobilien aus gutem Hause
Saseler Chaussee 203 · 22393 Hamburg
Rolfinkstraße 15 · 22391 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

10%

Rabatt für
Haus & Grund-
Mitglieder

AUSGEZEICHNETER

SCHUTZ FÜR IHR ZUHAUSE

Mit der GEV Hausratversicherung: Top Preis sagt Stiftung Warentest.

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

Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

GEV 
GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG