



SCHWERPUNKT

Zwangs- versteigerung

Chance oder Risiko?
Wer mitbieten möchte, muss
sich gut vorbereiten.

| Modernisierung

Vermieter müssen bei der Ankündigung auch die voraussichtlichen Betriebskosten angeben.

| Barrierefreiheit

Beim Umbau jetzt schon an die Zukunft denken. Die besten Maßnahmen für altersgerechtes Wohnen.

Unsere Strom- und Erdgasstarife. Nachhaltig, zuverlässig, unkompliziert

e.on



Sichere Energie über Ihren Verband. Einfach auf eon.de/grundeigentuemmer abschließen.

Das WIR bewegt mehr.

Wir sollten uns gegenseitig zuhören

Das neue Jahr hat begonnen. Hoffen wir, dass es ein gutes Jahr wird. Vor allem eines, in dem die Menschen wieder zueinander finden. Denn die Pandemiezeit hatte zuletzt auch etwas Teilendes, etwas Trennendes. Zu Beginn der

Wir sind auf dem besten Weg, unsere Gelassenheit einzubüßen und das darf auf keinen Fall so weitergehen.

Pandemie trafen sich die Menschen noch jeden Abend auf den Straßen zu einem gemeinsamen Beifallsspenden für die Pflegekräfte in den Krankenhäusern. Mittlerweile überwiegt vielfach das Trennende. Zweifach Geimpfte, dreifach Geimpfte, gar nicht Geimpfte, Interessengruppen hier und da, natürlich jede in der Überzeugung, dass ihre Mitglieder gerade nichts zur Ausbreitung der Pandemie beitragen.

Und auch in unserem Grundeigentümer-Verband ist die Stimmung angespannt. Das merke ich vor allem an den Reaktionen auf das Editorial und den Leitartikel. Böse Zuschriften habe ich erhalten, als

ich mich für die Corona-Impfung ausgesprochen habe. Noch bössere Zuschriften erhielt ich, nachdem ich mich über Gendersternchen geäußert habe und eigentlich nur zum Nachdenken über das Thema auffordern wollte.

Ich glaube, das alles sind Zeichen dafür, dass wir auf dem besten Wege sind, unsere Gelassenheit einzubüßen. Und das darf nicht passieren. Unterschiedliche Meinungen gehören zum Leben dazu. Hören wir uns gegenseitig zu. Das hilft auch in schweren Zeiten. Ich wünsche Ihnen allen ein frohes und gesundes neues Jahr.

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

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**

INHALT



06

SCHWERPUNKT – Zwangsversteigerung

Chance oder Risiko? Richtige Schnäppchen gibt es kaum noch bei Zwangsversteigerungen in Hamburg. Wer mitbieten möchte, sollte sich gut vorbereiten.



12

VERBAND & VEREINE – Verwaltertag

Achtung: Am 26. Januar 2022 findet der 15. Verwaltertag als Online-Veranstaltung statt. Anmeldungen sind noch möglich, Teilnehmer profitieren von nützlichem Expertenwissen.



30

HAUS & LEBEN

Barrierefrei umbauen

Es gibt viele Möglichkeiten, die eigenen vier Wände altersgerecht umzubauen. Ein Überblick.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Zwangsversteigerung
- 13 Hamburger Mietenspiegel 2021
- 14 Das ist neu im Jahr 2022
- 16 Neue Heizkostenverordnung

RECHT & STEUERN

- 17 Modernisierungsankündigung
- 18 Leserfragen
- 26 Neues aus Karlsruhe
- 27 Kabelgebühren
- 28 Fristlose Kündigung
- 29 Erschließungsbeiträge

VERBAND & VEREINE

- 12 Verwaltertag
- 20 Öffnungszeiten
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Mietrecht aktuell
- 23 Weihnachtsmärchen
- 24 Online-Schulungen
- 25 Stellenausschreibung
- 25 Formularanpassungen

HAUS & LEBEN

- 31 Barrierefrei umbauen
- 32 Barrierefreie Küche
- 33 Treppenlifte
- 34 Rollstuhlrampen
- 35 Hilfsmittel für das Badezimmer
- 36 Assistenzsysteme
- 37 Einbruchschutz
- 38 Kehr- und Überprüfungsverordnung
- 39 Klimatherm-Messgerät

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Versicherungsirrtümer

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Mietenspiegel



PHILIPP SCHÖNEMANN
Leiter Anlageimmobilien

040 / 40 11 33 6 - 71
0172 / 200 20 21
p.schoenemann@pipping.de

DAMIT IHR INVESTMENT ZUM VOLLEN ERFOLG WIRD

Eine Immobilie als Kapitalanlage, ob ein Mehrfamilienhaus oder eine einzelne Wohnung, ist häufig ein wichtiger Baustein verlässlicher Vermögensplanung. **Sie soll sich rentieren!** Umso wichtiger ist es, bei der Fülle an Chancen die passende Entscheidung für eine **größtmögliche Wertsteigerung** bei sicherer Rendite zu treffen.

Am besten mit einem **erfahrenen Partner an der Seite**, der Ihnen hilft, Ihre definierten Ziele zu erreichen. Unsere Anlagespezialisten sind im Raum Hamburg und darüber hinaus durch **langjährig gewachsene Kontakte bestens vernetzt** und stehen eng mit Projektentwicklern, Family Offices und institutionellen Partnern im Dialog.

MEHR ÜBER PIPPING

PIPPING Immobilien GmbH
Große Bleichen 19 · 20354 Hamburg
info@pipping.de · 040 / 40 11 33 6 - 0





Foto: pixabay

Zwangsversteigerungen

Unterm Hammer

Richtige Schnäppchen gibt es kaum noch in Hamburg

Um 9 Uhr hat sich in der Welckerstraße 8 eine Menschentraube gebildet – geduldig harren die Wartenden trotz Nieselregen und Kälte aus. In einer halben Stunde soll im Logenhaus eine Zwangsversteigerung beginnen, die das Amtsgericht Hamburg für eine knapp 18 Quadratmeter große Erdgeschosswohnung in der Osterfeldstraße angesetzt hat. Bevor der Einlass beginnt, zählen die Ordnungskräfte die Menge noch rasch durch, aufgrund der Corona-Pandemie dürfen nur 50 Personen in den Saal.

Die Nachfrage nach Immobilien boomt weiter – entsprechend groß ist derzeit der Andrang bei Zwangsversteigerungen. Gleichzeitig sinkt die Zahl der Wohnungen und Häuser, die per Zuschlag den Besitzer wechseln bereits seit Jahren. In Hamburg kamen laut dem Versteigerungskalender des Rater Fachverlags Argetra im 1. Halbjahr 2021 insgesamt 43 Immobilien unter den Hammer. Zum Vergleich: In der ersten Jahreshälfte 2005 waren es noch 365 Immobilien. „Echte Schnäppchen wie vor zehn oder 20 Jahren lassen sich heute auf Zwangsversteigerungen nicht mehr machen“, weiß Argetra-Geschäftsführer Walter Ruesch. Selbst die Corona-Pandemie konnte die Kauflaute in den Metropolen bisher nicht trüben, der von vielen Experten erwartete Einbruch des Marktes blieb aus –

stattdessen zogen Nachfrage und Preise vielerorts weiter an. „Wir gehen aber von einem verspäteten Effekt aus, der Ende 2022 oder Anfang 2023 durchschlägt, darauf deutet die sprunghaft gestiegene Zahl der Privatinsolvenzen hin“, verweist Ruesch. Gleichwohl böten die Versteigerungstermine am Amtsgericht aber bereits heute eine gute Möglichkeit, die Auswahl bei der Immobiliensuche zu erweitern. Ausgewiesener Experte muss man zwar nicht sein, um mitzubieten. „Eine intensive Vorbereitung ist aber unbedingt nötig“, warnt Christian Putschäw, Fachanwalt für Miet- und Wohneigentumsrecht in der Kanzlei Breiholdt Voscherau Immobilienanwälte. Schließlich gelten bei einer Zwangsversteigerung andere Regeln als beim herkömmlichen Immobilienkauf. So kann ein Gebot nicht zurückgezogen werden und zeigen sich später Mängel, haftet der ehemalige Besitzer nicht. Im Goethesaal des Logenhauses sind um 9.30 Uhr alle Plätze besetzt. Mit der Eröffnung der Sitzung wird es still im Raum. Neben dem Rechtspfleger liegen das Wertgutachten und der Grundbuchauszug, welche die meisten Anwesenden schon kennen und nochmals vor Ort einsehen können. Erst jetzt erfahren sie jedoch, dass tags zuvor überraschend ein Mietvertrag aufgetaucht ist. Der Vermieter habe die Miete noch gekürzt, sagt der Rechts-

pfleger, und man wisse nicht, ob der Vertrag eventuell fingiert sei. Unruhe breitet sich aus, jeder möchte noch rasch einen Blick in den Kontrakt werfen. Parallel verliert der Rechtspfleger die wichtigsten Informationen zu der Lokstedter Ein-Zimmer-Wohnung, für die der Gutachter einen Verkehrswert von 55.000 Euro ermittelt hat. „Es besteht ein Gewährleistungsausschluss. Wenn die Wohnung in diesem Moment brennt, erstehen Sie eine brennende Immobilie“, betont der Rechtspfleger ehe er die Bietstunde einleitet.

„Bevor es ernst wird, unbedingt an ein oder zwei Versteigerungen als Beobachter teilnehmen, um den Ablauf kennenzulernen“, rät Ruesch. Dabei ergibt sich meist auch die Möglichkeit, den Rechtspfleger auszufragen. Zudem sollte man immer ein Limit setzen – dies unbedingt einhalten und sich unter keinen Umständen hochtreiben lassen.

Eine gute Vorbereitung zählt auch sonst. „Wichtige Informationsquellen bereits vor dem Termin sehr genau studieren“, betont Ruesch. Dazu gehören das Gerichtsgutachten und der Grundbuchauszug, bei Wohnungen darüber hinaus die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung. „Die Protokolle der Eigentümerversammlung klären zudem auf, wann die letzten Sanierungsarbeiten stattgefunden haben.“ Sinn könne es auch machen, einen Sachverständigen hinzuzuziehen, der das oft sehr detaillierte Gutachten prüft und die Immobilie in Augenschein nimmt. Grund-



Foto: ARGETRA GmbH

„Echte Schnäppchen wie vor zehn oder 20 Jahren lassen sich heute auf Zwangsversteigerungen nicht mehr machen“.

Walter Ruesch, Geschäftsführer des Ratinger Fachverlags Argetra.



LEERSTAND IN IHRER! GEWERBEIMMOBILIE? MACHEN SIE ES SICH LEICHT!

Laden, Büro, Praxis, Halle oder Werkstatt – wir vermieten für Sie mit konkreten Ideen, Know-how und persönlichem Einsatz! Schnell, zuverlässig und transparent. Watt'n Glück!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf! 040 254010-27

Wittlinger & Co wünscht Ihnen viel Erfolg und Gesundheit im neuen Jahr!

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



Gutachten für fundierte Immobilienbewertungen



Britta Zimmermann, Dipl.- Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten/ un bebauten Grundstücken und für Mieten/ Pachten

- sichere Entscheidungen bei Verkauf/ Kauf/ Schenkung
 - gütliche Einigungen bei Erbengemeinschaften/ Scheidungen
- Sachkundige Arbeit, detaillierte Erläuterungen und nachprüfbar Verkehrswertgutachten sowie praxisnahe Hilfestellungen erwarten Sie.

Lassen Sie uns gemeinsam loslegen!



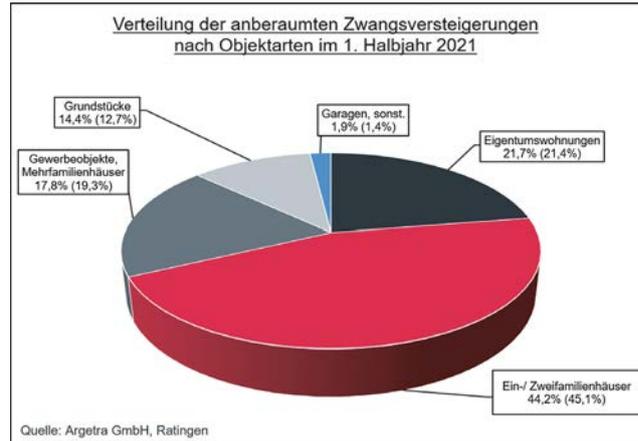
Frahredder 7
22393 Hamburg



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

sätzlich gilt: Liegt der Termin der Besichtigung, auf der das Gutachten unter anderem basiert, bereits ein Jahr oder länger zurück, haben sich der Zustand der Wohnung oder der ausgewiesene Verkehrswert unter Umständen bereits verändert. „In beliebten Metropolen wie Hamburg klettern die Immobilienpreise rasant nach oben, die Wertsteigerung ist dann nicht unbedingt eingepreist“, so Ruesch. Minuspunkte in der Bilanz bringen hingegen längere Leerstände, Vermüllung und Bauschäden.

Ein Recht, die Wohnung persönlich zu besichtigen, gibt es nicht. Ruesch empfiehlt, Kontakt zum Gläubiger aufzunehmen, der manchmal den Zugang ermöglicht. Gegebenenfalls kann auch der Verwalter weitergehende Informationen liefern. Die Gläubigerbank sollte man ohnehin ansprechen, um zu erfahren, was sie in etwa als Mindestgebot akzeptiert. Schließlich muss die Finanzierung beizeiten stehen. Zehn Prozent des Verkehrswertes werden spätestens bei der Versteigerung als Sicherheitsleistung fällig. Bis zum Verteilungstermin, in der Regel vier Wochen danach, muss die restliche Kaufsumme gezahlt werden. „Sonst fällt das Objekt wieder in die Zwangsversteigerung“, so Ruesch. Vom Tag des Zuschlags bis zur Zahlung ist das Gebot mit vier Prozent zu verzinsen. Wie beim gängigen Immobilienkauf kommen außerdem Grunderwerbsteuer und Kosten für die Grundbucheintragung hinzu.



Objekte finden

Wer eine Immobilie über eine Zwangsversteigerung erwerben möchte, sollte sich Zeit nehmen. Bei der Suche nach geeigneten Objekten helfen Anzeigen in Tageszeitungen, Versteigerungskataloge, etwa von Argetra, oder die Aushänge der Amtsgerichte, die meist auch ihre Termine im Internet unter www.zvg.com veröffentlichen.

Zumindest von außen kann man das Haus immer besichtigen – die Gläubiger sowie die Adresse der Immobilie sind in der Grundakte vermerkt. „Weder Gläubiger noch Schuldner haften für falsche Angaben, selbst Arglist spielt in der Regel keine Rolle“, erläutert Putschäw. So wies der Bundesgerichtshof (BGH) etwa eine Klage ab, die darauf abstellte, dass die Immobilie entgegen der im Gutachten ausgewiesenen 1.420 Quadratmeter nur etwa 710 Quadratmeter Nutzfläche hatte (V ZB 44/07). „Die Bieter hätten im Grundbuch die richtigen Angaben finden können“, erklärt Putschäw die Entscheidung. Wenn die Wohnung vermietet ist, übernimmt der Ersteher den Mieter. „Alle auf der Immobilie lastenden Vertragsverhältnisse gehen auf den Ersteher über“, sagt Putschäw. Abschlüsse mit dem Telekommunikationsanbieter bleiben genauso kleben wie Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis, der bestehende Versicherungsschutz kann später allerdings gekündigt werden. „Manchmal versuchen die alten Besitzer, die Immobilie durch eigenwillige Mietverträge unattraktiv zu machen, um das Objekt durch einen Mittelsmann selbst zu ersteigern, oder sich ein lebenslanges Wohnrecht zu günstigen Bedingungen zu sichern“, berichtet Putschäw. Schlechte Konditionen allein seien aber kein Grund, den

Im 1. Halbjahr 2021 kamen in Hamburg insgesamt 43 Immobilien unter den Hammer. In der ersten Jahreshälfte 2005 waren es noch 365 Immobilien.



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

Mietvertrag zu beenden. „Ein Sonderkündigungsrecht ermöglicht aber dem Erwerber, das Mietverhältnis innerhalb der gesetzlichen dreimonatigen Frist zu kündigen“, so Putschäw. Voraussetzung dafür ist ein berechtigtes Interesse, in erster Linie Eigenbedarf, zudem muss die Kündigung für den ersten Termin erfolgen. Selbst wenn der Mietvertrag eine Eigenbedarfskündigung ausschließt, greift das Sonderkündigungsrecht, wenn der Mieter im Zwangsversteigerungsverfahren keine Ansprüche anmeldet, entschied erst kürzlich der BGH (VIII ZR 76/20).

Im Goethesaal startet um 9.53 Uhr die Bietstunde. Die Anwesenden haben jetzt mindestens 30 Minuten Zeit, ihre Offerten abzugeben. Ob der Höchstbietende die Wohnung tatsächlich bekommt, entscheidet am Ende der Gläubiger. Ansonsten gilt beim ersten Termin mit Blick



Christian Putschäw ist Fachanwalt für Miet- und Wohneigentumsrecht in der Kanzlei Breiholdt Voscherau Immobilienanwälte.

Foto: Breiholdt Voscherau Immobilienanwälte

auf den Verkehrswert die 5/10-Grenze, unter der kein Zuschlag erteilt wird, und die 7/10-Grenze, bei der die Bank noch beantragen kann, den Zuschlag zu verweigern. Das erste Gebot aus dem Saal liegt bei 65.000 Euro, Schlag auf Schlag geht es hoch auf 90.000 Euro, dann auf 100.000 Euro. Nach und nach kommen die Beträge zögerlicher, überboten wird jetzt oft nur noch in 500-Euro-Schritten. Der Hammer fällt am Ende bei 131.000 Euro – und damit

weit über dem Doppelten des Verkehrswerts von 55.000 Euro.

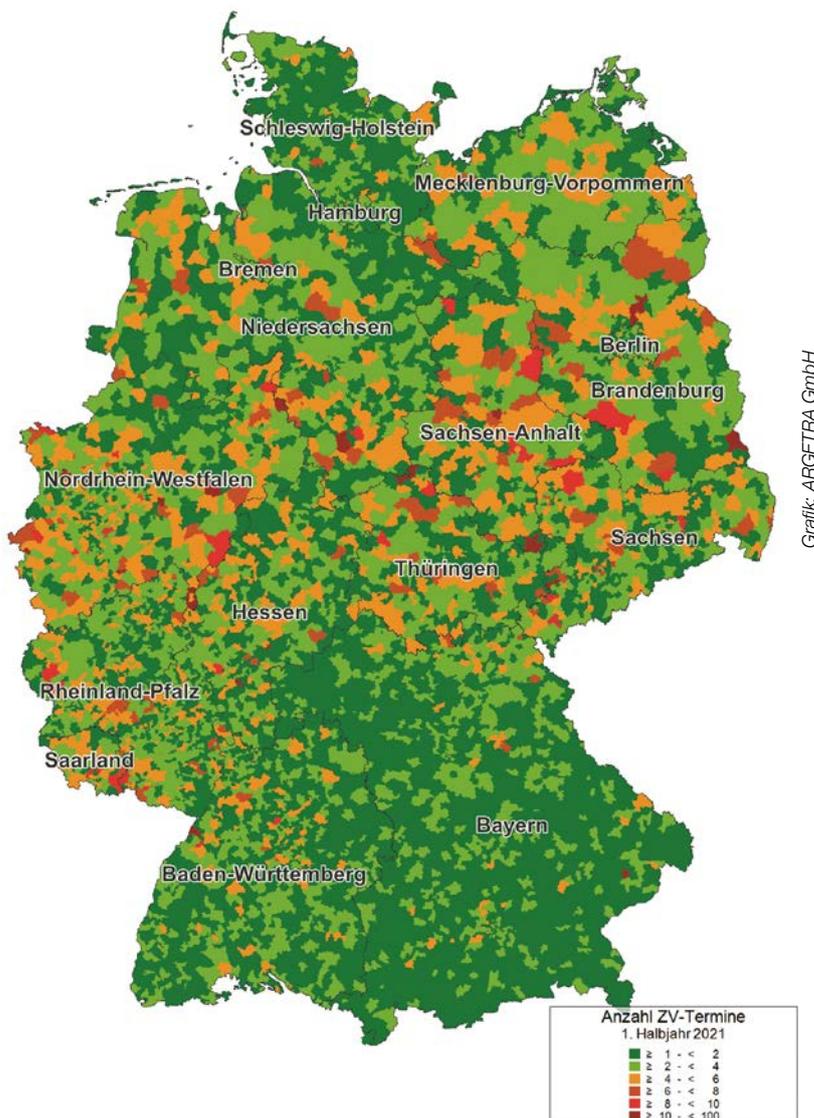
Gute Ergebnisse bei Zwangsversteigerungen sind aktuell keine Ausnahme. „Derzeit liegen die Höchstgebote oft 50 Prozent über dem Verkehrswert oder noch darüber“, beobachtet Hans-Jürgen Buhler, Anwalt für Immobilienrecht und Zwangsversteigerungen. Ein mit 495.000 Euro bewertetes Einfamilienhaus in Stadtparknähe etwa ging

KLEIN DENKEN. GROSS ABSAHNEN.

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.

JETZT
ONLINE: UNSER
MARKTBERICHT
FÜR EIGENTUMS-
WOHNUNGEN
2021

im Versteigerungssaal kürzlich für 665.000 Euro weg; ein Mehrfamilienhaus, deren Verkehrswert bei 1,7 Millionen Euro lag, wechselte für 2,7 Millionen Euro den Besitzer. Wenn der Kauf bereits länger zurückliegt, bleibt nach Abzug aller Kosten nicht selten noch ein ansehnlicher Betrag für den ehemaligen Eigentümer. „Würde die Immobilie allerdings erst vor fünf Jahren und mit wenig Eigenkapital erworben, kann man aber wohl eher froh sein, den Schuldenberg auf diesem Weg einfach nur loszuwerden“, sagt Günther Riebow von der Schuldnerhilfe Hamburg. Erwirbt ein Investor das Haus, könne der ehemalige Besitzer manchmal auch als Mieter bleiben. Wer rechtzeitig aktiv wird, muss seine Immobilie aber nicht zwangsläufig verlieren. „Unbedingt sofort auf Mahnungen der Bank reagieren, am besten sogar vorher das Gespräch suchen, das erhöht die Glaubwürdigkeit“, weiß Buhlert, der selbst 33 Jahre in der Rechtsabteilung einer großen Bank Sanierungsgespräche geführt hat. Da das Geldhaus ein Interesse daran habe, dass die Finanzierung und damit die Zinseinnahmen weiterlaufen, sei sie grundsätzlich offen, dem Schuldner über eine temporäre Durststrecke zu helfen, so seine Erfahrung. Dafür am besten zuvor abklopfen, wie sich die eigenen Einnahmen erhöhen oder die Ausgaben senken lassen. Gibt es ein Zimmer für einen Studenten oder eine Garage, die man vermieten kann? Ist das Grundstück groß genug, um es zu teilen und die Hälfte zu verkaufen? Oder laufen noch ein Bau-sparvertrag oder eine Lebensversicherung, die gekündigt werden können? Beim Zusammenstreichen der Ausgaben bergen unter anderem das Auto, überflüssige Versiche-



In Baden-Württemberg, Bayern und Schleswig-Holstein finden die wenigsten Zwangsversteigerungen statt.

runbspoliceen und teure Reisen Potenzial. Luftschlösser haben in der Kalkulation nichts zu suchen: Man sollte stets realistisch und ehrlich bleiben – auch gegenüber der

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





Foto: Bettina Brüdgam

Bank. „Tricksereien und unkalkulierbare Risiken kommen in Sanierungsgesprächen sehr schlecht an“, unterstreicht Buhlert. Alles, was die Habenseite stärkt, sollte man belegen können. Wer etwa eine Erbschaft erwartet oder bereits den Vertrag für einen neuen Job unterschrieben hat, muss dies möglichst schwarz auf weiß dokumentieren. „Grundsätzlich lässt sich die Bank auch schon mal darauf ein, die Tilgung für einen überschaubaren Zeitraum auszusetzen“, berichtet Buhlert. Einige Kreditverträge erlauben ohnehin eine Tilgungspause von etwa zwei Jahren. Dann bedient der Schuldner ausschließlich den Zinsanteil der Darlehensrate. „Das macht aber natürlich nur Sinn, wenn man nach der Schonfrist das Darlehen wieder bedienen kann und das hängt stark von der individuellen Lebenssituation ab“, ergänzt Riebow. In einigen Fällen sei es besser, frühzeitig loszulassen – so schwer es auch fallen mag. „Gerade älteren Eigentümern raten wir schon mal, ihr großes Haus lieber aufzugeben, wenn sie mit einer kleinen Rente an ihre finanziellen Grenzen stoßen und bereits an allen Ecken und Kanten sparen.“ Mehr als eine Zwangsversteigerung bringt oft der freie Verkauf. „Ist die Immobilie gut in Schuss, lässt sich so in der Regel ein höherer Preis erzielen“, berichtet Riebow. Vor allem behalte man die Zügel selbst in der Hand. Wer Besichtigungen der Räumlichkeiten ermöglicht und die

Vorzüge anpreisen kann, sammelt meist Punkte und hat eine bessere Verhandlungsbasis. Selbst wenn das Zwangsverfahren bereits eingeleitet ist, kann der Schuldner mit einem Antrag nach dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) § 30 a noch die Notbremse ziehen. „Dafür muss er beweisen, dass er in der Lage ist, die fällige Forderung innerhalb von sechs Monaten abzulösen“, sagt Buhlert.

Bettina Brüdgam

Streit ums Erbe: Teilungsversteigerung

Auch wenn sich zerstrittene Erben oder Eheleute bei einer Scheidung nicht einigen können, scheint manchmal eine Versteigerung der Immobilie der einzige Weg. „Solch eine Teilungsversteigerung ist eine besondere Form der Zwangsversteigerung und kommt immer häufiger vor“, sagt Argetra-Geschäftsführer Walter Ruesch. Dabei reicht es, wenn ein Mitglied der Gemeinschaft den entsprechenden Antrag beim Amtsgericht stellt, die anderen müssen nicht zustimmen. Der spätere Erlös wird anschließend beispielsweise anhand der Erbquote aufgeteilt. Bei der Versteigerung wird ebenfalls vorher ein Wertgutachten erstellt und der Meistbietende erhält den Zuschlag. „Nicht selten sind gerade Immobilien aus einer Teilungsversteigerung sehr attraktiv, da sie weit seltener von einem Sanierungsstau betroffen sind als Objekte aus einer Zwangsversteigerung“, beobachtet Ruesch. Da zurzeit häufig Immobilien in Erbengemeinschaften landen, sei zudem das Angebot vergleichsweise groß. Wichtig: „Bei der Teilungsversteigerung gehen anders als bei der Zwangsversteigerung alle übriggebliebenen eingetragenen Grundschulden an den Ersteher über“, warnt Ruesch. Dies sollte man beim persönlichen Limit unbedingt mit einpreisen.

**DIE NACHFRAGE IST HOCH,
VERKAUFEN SIE JETZT!**



Für unsere Kunden sind wir laufend auf der Suche nach Mehrfamilienhäusern in Hamburg. Profitieren Sie von der zurzeit sehr hohen Nachfrage auf dem Hamburger Zinshausmarkt. Gern stehen wir Ihnen für eine vertrauliche Beratung sowie eine für Sie kostenlose und unverbindliche Bewertung zur Verfügung. Ihr Zinshausexperte in unserem Haus ist Herr Hannes Rohde.

h.rohde@edgarwessendorf.de • www.edgarwessendorf.de
Tel. 040 / 360 916 916 • Fax: 040 / 37 35 65
Deichstraße 29 • 20459 Hamburg

Immobilienverband
Deutschland
IVD Nord e.V.



Landesverband Nord



Grundeigentümer-
Verband
Hamburg

mit freundlicher Unterstützung von



laden ein zum

15. Hamburger Verwalterttag

Online-Veranstaltung

26. Januar 2022

über GoToWebinar

9.30 – 9.40 Uhr

Begrüßung RA Ulf Schelenz, Grundeigentümer-Verband Hamburg

9.40 – 10.40 Uhr

**Aktuelle Zweifelsfragen zur WEG-Reform 2020/2021
– und die richtigen Antworten für die Verwaltungen!**

RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin

10.40 – 10.50 Uhr

Kurze Kaffeepause

10.50 – 11.20 Uhr

**Submetering und Digitalisierung –
Herausforderungen für Immobilienbesitzer und Verwalter**
Michael Sevenheck, Techem Energy Services GmbH, Hamburg

11.20 – 11.30 Uhr

Kurze Kaffeepause

11.30 – 12.30 Uhr

**Untergemeinschaften im WEG – Praxisbeispiele zu Zulässigkeit und
Grenzen, Zuständigkeit, Kostentragung, Stimmrecht, Jahresabrechnung**
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

Rechtsprechungs-Update WEG – Neue Urteile und Tendenzen
RA Rüdiger Fritsch, Solingen

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

Kosten: 99 Euro

Anmeldeschluss: 25. Januar 2022

Anmeldung über diesen Link: <https://attendee.gotowebinar.com/register/3529480023403480591>

Oder über unsere Webseite: www.grundeigentuemerverband.de/veranstaltungen

Mietpreise

Hamburger Mietenspiegel 2021

Die wichtigsten Fakten zur Neuerhebung

Es hat etwas länger gedauert als sonst: Statt wie üblich Ende November stellte die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen den neuen Mietenspiegel für Hamburg erst Mitte Dezember vor. Dafür sorgte das Gesamtergebnis umso mehr für Aufsehen. Laut Neuerhebung ist die durchschnittliche Nettokaltmiete seit 2019 um 63 Cent auf 9,29 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Das macht freifinanzierte Wohnungen in Hamburg um durchschnittlich 7,3 Prozent teurer. Die neuerliche Mietsteigerung überrascht jedoch nur auf den ersten Blick und die Ergebnisse müssen differenziert betrachtet werden.

Anders als bisher werden im Mietenspiegel 2021 erstmals alle Mietverhältnisse berücksichtigt, die in den letzten sechs Jahren abgeschlossen und geändert wurden. Dadurch enthält der Mietenspiegel nun unter anderem auch mehr sogenannte Neuvertragsmieten, das heißt Mieten, die vor mehr als vier aber weniger als sechs Jahren vereinbart wurden. Die Neuvertragsmieten – viele davon in Neubauten – machen rund 46 Prozent der erfassten Daten aus und weisen eine überdurchschnittliche Miete pro Quadratmeter aus. Dies liegt vor allem an den stark gestiegenen Baukosten und der insgesamt angespannten Situation auf dem Grundstücksmarkt. „Wenn sich der Anteil der naturgemäß teureren Neubauwohnungen erhöht, steigt auch die durchschnittliche Gesamtmiete“, sagt Rechtsanwalt Torsten Flomm, Vorsitzender des

Grundeigentümer-Verband Hamburg. Ein weiterer Grund für die Mietsteigerungen sind gewollte Sanierungen im Bestand, um zum Klimaschutz beizutragen und die Wohnqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner zu verbessern.

Einen dämpfenden Effekt auf die gewichtete Durchschnittsmiete haben wiederum zusätzliche Bestandsmieten, die das letzte Mal vor mehr als vier, aber weniger als sechs Jahren geändert wurden. Sie sind aufgrund des verlängerten Betrachtungszeitraums ebenfalls erstmals im

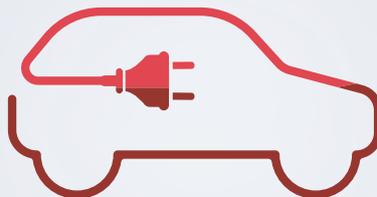
Mietenspiegel erfasst. Zudem ist die Miete in vielen Rasterfeldern nur leicht gestiegen. So zum Beispiel im Rasterfeld L4 in der Baualtersklasse von 1978 bis 1993, im Rasterfeld M3 in der Baualtersklasse 1994 bis 2010 und im Rasterfeld N4 in der Baualtersklasse 2011 bis 2018. Darüber hinaus gibt es immer noch Rasterfelder, in denen die Miete gesunken ist. „Der neue

Die neuerliche Mietsteigerung überrascht jedoch nur auf den ersten Blick und die Ergebnisse müssen differenziert betrachtet werden.

Mietenspiegel ist kein Grund zur Panik und auch kein Grund, gleich wieder über neue Verschärfungen im Mietrecht zu diskutieren“, fasst Torsten Flomm zusammen. Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes können den neuen Mietenspiegel jederzeit bequem unter www.grundeigentuemerverband.de online abrufen.

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.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

Neues Jahr, neue Regelungen

Was sich 2022 für Eigentümer und Vermieter ändert



Foto: Zerbor/stock.adobe.com

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

Verbrauchsinformationspflicht für fernablesbare Zähler

Sind fernablesbare Zähler oder Heizkostenverteiler installiert, müssen Gebäudeeigentümer den Mietern Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen zukommen lassen, und zwar monatlich ab dem 1. Januar 2022. Das schreibt die neue Heizkostenverordnung vor.

Strengere Regeln für Schornsteine

Mit firstnah und höher angeordneten Schornsteinen soll künftig die Nachbarschaft besser vor den Belästigungen und gesundheitsgefährdenden Immissionen durch Abgase aus Feststofffeuerungen geschützt werden. Deshalb gelten für Schornsteine von neuen Kaminöfen und Pellettheizungen ab 1. Januar 2022 strengere Anforderungen. Dies regelt die neue Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV – Erste Bundesimmissionschutzverordnung). Die Modernisierung oder der

Ersatz bestehender Kaminöfen, aber auch der Ersatz einer alten Gas- oder Ölheizung gegen einen Biomassekessel werden nicht erschwert. Hierfür gelten die bisherigen Regelungen fort.

Neue KÜO stärkt Schornsteinfeger bei der Überprüfung von Nachrüstpflichten

Ab 1. Januar 2022 ist die geänderte Kehr- und Prüfungsverordnung (KÜO) in Kraft. Mit der Neuregelung werden die Gebührentatbestände für Bezirksschornsteinfeger an die neuen Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (§ 97 GEG) angepasst und um die dort neu eingeführten Prüfaufgaben ergänzt. Diese betreffen unter anderem die Überprüfung des Ölheizverbots ab 2026 sowie die Prüfung der Ausstattung einer Zentralheizung mit einer Heizungssteuerung.

Grundsteuerreform

Die Grundsteuer wird nun neu geregelt. Bislang wurde sie anhand von Einheitswerten berechnet, die aus dem Jahr 1964 stammen (West) und aus dem Jahr 1935 (Ost).

Wir suchen Eigentumswohnungen zum Kauf

Gerne renovierungs-/sanierungsbedürftig

040 - 228 611 16

Kerstin und Sebastian Schröder

Anzeigenschluss

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 1/2022: 05.12.2021

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

Privat sucht zum Kauf

kleines Nest

bis 100.000 €

eMail Myfairy@gmx.de
Telefon **040/ 368 244 01**

Das Bundesverfassungsgericht hat das als verfassungswidrig erklärt. Die Neuregelung soll die Bewertung nun verfassungskonform gestalten. Dafür werden die bislang geltenden Steuermesszahlen gesenkt. Nach neuem Recht werden die Grundstücke erstmals ab dem 1. Januar 2022 bewertet. Zudem können Gemeinden künftig die Grundsteuer C für unbebaute Grundstücke erheben. Diese liegt höher als die normale Grundsteuer. Für Grundstücksbesitzer soll so ein Anreiz geschaffen werden, die Flächen zu bebauen und möglichst schnell Wohnraum zu schaffen.

Förderung für KfW-Effizienzhaus 55 fällt weg

Die Bundesregierung stellt die KfW-55-Förderung zum 31. Januar 2022 ein. Die Streichung betrifft die Kredit- sowie die Zuschussvariante. Wer sein Haus gemäß diesem Standard neu bauen oder einen Altbau sanieren will, muss sich beeilen – oder geht leer aus.

Auskunftspflicht für Mietspiegel

Die Reform des Mietspiegelrechts tritt zum 1. Juli 2022 in Kraft. Durch die Reform soll die Aussagekraft von Mietspiegeln verbessert werden. Vermieter sind verpflichtet – sofern sie für eine Stichprobe per Zufallsprinzip ausgewählt wurden –, Angaben zu der Wohnung und zum Mietpreis zu machen. Antwortet der Verpflichtete nicht, nicht vollständig oder nicht richtig, kann ein Bußgeld in Höhe bis zu 5.000 Euro erhoben werden.

CO₂-Preis auf Brennstoffe steigt 2022 auf 30 Euro

Der nationale CO₂-Preis auf fossile Brennstoffe wird 2022 entsprechend dem geltenden Brennstoffemissionshandels-gesetz von 25 auf 30 Euro steigen. Verbraucher müssen also mit weiter steigenden Heizkosten rechnen. Für eine Wohnung mit 80 Quadratmetern bedeutet das im Durchschnitt 13 bis 21 Euro mehr Heizkosten gegenüber dem Vorjahr.

EEG-Umlage sinkt 2022 auf Zehn-Jahres-Tief

Die Umlage zur Deckung der Vergütung des nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) geförderten Stroms sinkt von 6,5 Cent 2021 auf 3,723 Cent pro Kilowattstunde in diesem Jahr – und damit auf ein Zehn-Jahres-Tief. Grund für die Absenkung der EEG-Umlage sind die stark steigenden Börsenstrompreise. Diese bringen höhere Erlöse für den erneuerbaren Strom und reduzieren damit den Förderbedarf. Zudem wird die EEG-Umlage durch einen Bundeszuschuss gesenkt, der aus den Einnahmen der CO₂-Bepreisung finanziert wird. Für eine vierköpfige Familie mit einem Jahresstromverbrauch von 3.000 Kilowattstunden bedeutet dies eine Entlastung von fast 100 Euro gegenüber dem Vorjahr.

Zertifizierte WEG-Verwalter

Ab dem 1. Dezember 2022 darf sich als zertifizierter Verwalter nach § 26 a Absatz 1 WEG nur bezeichnen, wer

vor einer Industrie- und Handelskammer eine Prüfung abgelegt hat, die den Nachweis erbringt, dass der Verwalter über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt.

Zensus 2022

Im Jahr 2022 wird wieder nachgezählt, wie viele Menschen tatsächlich in Deutschland leben. Eigentlich sollte dies schon 2021 passieren, wurde aber wegen der Coronapandemie verschoben. Aufgrund der pandemiebedingten Verschiebung werden nun 2022 stichprobenartig die Menschen im Land erfasst. Und wenn man schon mal dabei ist, zählt man die Gebäude und Wohnungen gleich mit. Vermieter sind gesetzlich dazu verpflichtet, personen- und wohnungsbezogene Daten der Mieter an die Statistischen Landesämter zu übermitteln. Das heißt konkret: Namen und Vornamen von bis zu zwei Personen, die eine Mietwohnung nutzen, sind anzugeben. Vermieter müssen ihre Mieter entsprechend der Informationspflicht laut Datenschutzgrundverordnung über die Weitergabe ihrer Daten informieren, aber keine Einwilligung der Mieter dafür einholen.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Zu Hause bleibt es am schönsten

Mit unserer lebenslangen Immobilienrente

Unverbindlich und kostenlos beraten lassen: telefonisch, online und vor Ort bei Ihnen Zuhause. Es beraten Sie unsere Experten der Niederlassung Hamburg Sandra Tesch und Alexander Gehrmann:

☎ 040.55 61 07 40
✉ hamburg@deutsche-leibrenten.de

www.deutsche-leibrenten.de



Bekannt aus der TV-Werbung



Neue Heizkostenverordnung

Erleichterter Anbieterwechsel

Fernablesbare Zähler müssen Daten austauschen können

Am 1. Dezember 2021 ist die Novelle der Heizkostenverordnung (HeizKV-neu) in Kraft getreten. Sie verpflichtet Gebäudeeigentümer dazu, fernablesbare Wärmezähler und Heizkostenverteiler zu installieren und bereits installierte Geräte bis zum 31. Dezember 2026 durch fernablesbare Ausstattung zu ersetzen. Zudem müssen Vermieter und Wohnungseigentümergeinschaften Nutzern seit 1. Januar 2022 monatlich Verbrauchsinformationen zur Verfügung stellen und mit der Jahresabrechnung noch weitere Informationen, etwa zum eingesetzten Brennstoffmix oder zu den erhobenen Abgaben, mitteilen. Mieter sind wiederum dazu berechtigt, die Jahresabrechnung zu kürzen, wenn trotz Verpflichtung keine fernablesbaren Geräte installiert wurden oder wenn der Eigentümer seiner Informationspflicht nicht nachkommt.

Interoperabilität bringt Vorteile

Die Verordnung schafft jedoch auch neue Möglichkeiten – zum Beispiel, was einen Wechsel des Messdienstleisters betrifft. So ist in § 5 Absatz 5 HeizKV-neu geregelt, dass ein Jahr nach Inkrafttreten der Verordnung nur noch solche fernablesbaren Zähler und Verteiler installiert werden dürfen, die einschließlich ihrer Schnittstellen mit vergleichbaren Geräten anderer Herstellung interoperabel sind. Das bedeutet, dass die Systeme der verschiedenen Anbieter in der Lage sein müssen, Daten beziehungsweise Informationen miteinander auszutauschen, sodass sie auf Wunsch auch von einem anderen Messdienstleister oder dem Gebäudeeigentümer zum Zweck der Verbrauchserfassung abgelesen werden können. Das sogenannte Schlüsselmaterial der fernablesbaren Ausstattungen zur Verbrauchserfassung ist dem neuen Anbieter beziehungsweise dem Gebäudeeigentümer bei einer Übernahme der Ablesung kostenfrei zur Verfügung zu stellen.

Die Interoperabilität macht es folglich einfacher, den Messdienstleister zu wechseln, da in diesem Fall keine größeren Umrüstungsmaßnahmen notwendig werden. Das ist vom Gesetzgeber auch ausdrücklich gewünscht. Eine Untersuchung des Bundeskartellamtes hatte 2017 entsprechende Wettbewerbsnachteile bei Ablesediensten von Heiz- und Wasserkosten zutage gefördert. Das Bundeskartellamt sprach daraufhin die Empfehlung aus, gesetzliche Maßnahmen zur Förderung der Interoperabilität von Zählern und Heizkostenverteilern zu ergreifen, um den Wettbewerb unter den Ablesediensten (Submeteringdiensten) zu stärken und einen Anbieterwechsel zu



Foto: pixabay

erleichtern. Diese Empfehlung wird nun mit der Vorschrift der Interoperabilität umgesetzt.

Die fernablesbaren und interoperablen Wärmezähler und Heizkostenverteiler müssen nach § 5 Absatz 5 HeizKV-neu auch den neuesten Stand der Technik einhalten. Davon sei auszugehen, sobald Schutzprofile und technische Richtlinien des Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) eingehalten werden (§ 5 Absatz 6 HeizKV-neu). Um dies zu bewerkstelligen, müssen fernablesbare Zähler, die ein Jahr nach Inkrafttreten der neuen Heizkostenverordnung installiert werden, sicher an ein Smart-Meter-Gateway nach dem Messstellenbetriebsgesetz angebunden werden können. Für fernablesbare Systeme, die bis dahin bereits installiert sind, gilt eine Übergangsfrist zur Nachrüstung bis 2031. Die zentrale Funktion eines Smart-Meter-Gateways liegt darin, für eine sichere Datenübertragung zu sorgen.

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Modernisierungsankündigung

Mitteilungspflichten des Vermieters

Auch die voraussichtlichen Betriebskosten müssen kommuniziert werden

Jeder Vermieter weiß, wie schwierig es ist, Modernisierungsmaßnahmen richtig anzukündigen und nach der Durchführung der Modernisierungsmaßnahme wirksam die Miete zu erhöhen. Nach den §§ 555 c, 559 ff. BGB sind eine Vielzahl von Informationen erforderlich und die Gerichte neigen dazu, die Anforderungen an die Mitteilungspflichten stets zu erhöhen. Der Bundesgerichtshof (BGH) ruderte bereits mehrfach zurück und hat entschieden, dass die Anforderungen an die Ankündigung und die Mieterhöhung im Modernisierungsverfahren nicht überspannt werden dürfen.

Jetzt hat das Amtsgericht Hamburg wieder einmal strenge Anforderungen an die Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme und die Ankündigung der voraussichtlichen, zukünftigen Betriebskosten gestellt. Es handelte sich bei dem Fall um folgenden Sachverhalt:

Der Vermieter vermietete eine Wohnung, in der es zwar ein Bad gab, die Dusche jedoch nur über die Küche zu erreichen war. Der Vermieter plante daraufhin, ein neues Bad einzubauen und die Dusche über eine Vergrößerung des Bades in das Bad zu integrieren. Der Vermieter kündigte gegenüber dem Mieter die Modernisierungsmaßnahme drei Monate vor Beginn entsprechend § 555 c BGB an. Angaben zu voraussichtlichen, zukünftigen Betriebskosten machte der Vermieter nicht. Da es bereits eine Dusche gab, ging er davon aus, dass sich die Betriebskosten hinsichtlich des Wasser- und Warmwasserverbrauchs nicht ändern würden und hielt daher weitere Informationen zu Betriebskosten für entbehrlich. Dies wurde vom Hamburger Amtsgericht beanstandet. Das Gericht war der Auffassung, dass der Vermieter in jedem Fall Angaben zu den zukünftigen, voraussichtlichen Betriebskosten hätte machen müssen. Da die erforderlichen Angaben fehlten, sei die Ankündigung fehlerhaft und der Mieter sei nicht verpflichtet, die Badmodernisierung zu dulden.

Das Gericht stützt sich in seiner Argumentation auf § 555 c BGB. Gemäß § 555 c BGB hat der Vermieter dem Mieter drei Monate vor Beginn der Modernisierungsmaßnahmen die Modernisierung nach Art und dem voraussichtlichen Umfang in wesentlichen Zügen, den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahmen, den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen, zukünftigen Betriebskosten mitzuteilen. Da die Pflicht zur Mitteilung der voraussichtlichen, zukünftigen Betriebskosten klarer Gesetzeswortlaut sei, ist es nach Auffassung des Gerichts auch nicht möglich, das Gesetz dahingehend

auszulegen, dass eine Mitteilungspflicht über zukünftige Betriebskosten in den Fällen entbehrlich ist, in denen keine Veränderung der Betriebskosten eintreten wird. In der Vergangenheit war die Ansicht vertreten worden, dass die voraussichtlichen, zukünftigen Betriebskosten nicht angegeben werden müssen, wenn sie sich nicht erhöhen oder verringern, so beispielsweise Schmidt-Futterer, Mietrecht, § 555 c BGB, Rn. 46. Jetzt scheint sich die Ansicht durchzusetzen, dass in jedem Fall die gesamten zukünftigen, voraussichtlichen Betriebskosten mitzuteilen sind, so auch beispielsweise Landgericht Düsseldorf, Urteil vom 19. März 2018, 21 S 102/16. Mieterinnen und Mieter könnten nur dann beurteilen, ob die Modernisierungsmaßnahme für sie zumutbar oder eine Härte für sie darstellen würde, wenn sie Kenntnis von den auf sie zukommenden Gesamtkosten inklusive der zukünftigen Betriebskosten hätten. Wir haben daher unser Formular für die Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen geändert. Dort sollten Sie als Vermieter zukünftig stets die zukünftigen, voraussichtlichen Betriebskosten mitteilen, auch wenn sich diese nicht erhöhen oder verringern. Ob sich der BGH dieser Rechtsprechung anschließen wird, bleibt abzuwarten.

Ulrike Schlöber
Rechtsanwältin

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

KIELPINSKI & Co.
IMMOBILIEN GMBH & Co. KG

Wissen Sie, wie WERTvoll Ihre Immobilie ist?

Wir leben in bewegten Zeiten, trotzdem steigen die Immobilienpreise unaufhörlich weiter. Derzeit können wir für unsere Auftraggeber oft deutlich höhere Kaufpreise erzielen, als sie erwartet hätten.

Wenn auch Sie von der großen Nachfrage profitieren möchten, vereinbaren Sie gerne einen für Sie unverbindlichen Beratungstermin inkl. kostenloser Preiseinschätzung.

Wir freuen uns auf Sie!



FACHKOMPETENZ SEIT 1999
VIELFACH AUSGEZEICHNET

KIELPINSKI & Co. Immobilien GmbH & Co. KG
Magdalenenstraße 53 • 20148 Hamburg • 040/45 000 129
info@kielpinski-immobilien.de • www.kielpinski-immobilien.de

Fragen und Antworten

? Das Erscheinen des neuen Mietenspiegels ist für mich ein Anlass, erstmals über eine Mieterhöhung für meine Wohnung nachzudenken. Diese Wohnung ist seit 2017 an eine junge Frau vermietet, sie hat mit meiner Zustimmung zum 1. August des vergangenen Jahres ihren Lebensgefährten in den Mietvertrag aufgenommen und ich möchte nun die Nettokaltmiete auf den Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes C 3 mit Wirkung zum 1. April 2022 erhöhen. Ist dieses Begehren berechtigt?

Leider nein, denn Sie halten mit Ihrem Mieterhöhungsverlangen die sogenannte Jahresfrist nicht ein. Ein neues Mieterhöhungsverlangen kann nach § 558 Absatz 1 Satz 2 BGB frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung gestellt werden. Nun ist seit Beginn des Mietverhältnisses noch überhaupt kein Mieterhöhungsverlangen gestellt worden, der Eintritt des Lebensgefährten ist allerdings zu berücksichtigen und seit seinem Eintritt in den Mietvertrag im August 2021 ist noch kein Jahr verstrichen. Sie werden ein Mieterhöhungsverlangen frühestens im August 2022 mit Wirkung zum 1. November 2022 (= der dritte Monat nach dem Zugang des Mieterhöhungsverlangens) stellen können.

? Der neue Mietenspiegel ist erschienen und ich möchte nun die Nettokaltmiete erhöhen. Ich weiß, dass die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 15 Prozent steigen darf. Kann ich also die derzeit geschuldete Nettokaltmiete von 8,00 Euro um 15 Prozent auf 9,20 Euro erhöhen?

Das kommt darauf an, denn der Ausgangspunkt für die Berechnung der Kappungsgrenze ist der Zeitpunkt, an dem das Mieterhöhungsverlangen wirksam werden soll. Wenn Sie noch im Januar das Mieterhöhungsverlangen aussprechen und dem Mieter zustellen, wirkt dieses Mieterhöhungsverlangen nach § 558 b BGB mit Beginn des dritten Kalendermonats nach Zugang des Erhöhungsverlangens. Das wäre der 1. April 2022. Von diesem Zeitpunkt an sind drei Jahre zurückzurechnen und es ist mithin auf den 1. April 2019 abzustellen. Die zu damaliger Zeit geschuldete Nettokaltmiete darf um nicht mehr als 15 Prozent überschritten werden. Sollten in diesem Dreijahreszeitraum Modernisierungsmieterhöhungen ausgesprochen worden sein, wären diese Beträge hinzuzusetzen, und zwar nach folgender Berechnung: Die Ausgangsmiete ist um 15 Prozent zu erhöhen und auf diesen Betrag ist noch der Modernisierungszuschlag zu setzen. Diese Summe ist die höchst zulässige Nettokaltmiete, es sei denn, das einschlägige Rasterfeld des Mietenspiegels weist niedrigere Werte auf, denn Sie können von dem Mieter nur die Zustimmung auf die ortsübliche Miete verlangen.

Jahrbuch 2022



8,00 Euro inklusive MwSt., zzgl.
3,00 Euro Versandkosten
ISBN 978-3-96434-024-5

Das Jahrbuch 2022 bietet aktuellste Beiträge zur gesamten Bandbreite des Haus & Grund Beratungsservice und ist ein kompakter Ratgeber mit Tipps, den wichtigsten neuen Gesetzen und Entscheidungen sowie einer

Vorschau auf die anstehenden Neuerungen. Der Inhalt gliedert sich in folgende Themenbereiche:

- Recht & Steuern
- Technik & Energie
- Bauen & Renovieren
- Finanzen & Versicherung
- Fördermittel
- Wohnungsmarkt

Bestellung:

Haus & Grund Deutschland
Verlag und Service GmbH
Mohrenstraße 33, 10117 Berlin
T 030-2 02 16-204
F 030-2 02 16-580
mail@hausundgrundverlag.info
www.hausundgrundverlag.info

? Mein Mieter hat nach dem Erhalt meines Mieterhöhungsverlangens noch im Dezember 2021 nun mit Wirkung zum 30. April 2022 gekündigt, obwohl bei Abschluss des Mietvertrages im Jahr 2019 ein Kündigungsausschluss bis zum 30. April 2023 vereinbart worden ist. Ist die Kündigung meines Mieters nun zulässig?

Ja, denn Ihr Mieter stützt seine Kündigung auf das Sonderkündigungsrecht nach § 561 BGB. Der Mieter hat nach dem Zugang des Mieterhöhungsverlangens eine mindestens zweimonatige Überlegungsfrist und kann dann unter Einhaltung von zwei Monaten kündigen. Diese Fristen sind eingehalten, Ihr Mieter hat das Mieterhöhungsverlangen im Dezember 2021 erhalten und konnte bis zum 29. Februar 2022 überlegen. Die dann ausgesprochene Kündigung wirkt zum 30. April 2022. Der Kündigungsausschluss ist für dieses Sonderkündigungsrecht unbeachtlich. Letztlich tritt noch nach § 561 Absatz 1 Satz 2 BGB die Mieterhöhung nicht ein.

Immobilienverkauf in Hamburg: In diesen Lagen winken Eigentümern Rekordpreise

Dass das Wohnen in der Hansestadt teuer ist, weiß inzwischen jeder. Seit Jahren schießen die Immobilienpreise in die Höhe und das längst über die Grenzen von Blankenese hinaus. Doch wo ist es aktuell in Hamburg am teuersten? Eine Studie des Maklerunternehmens Homeday hat die Elbmetropole genauer untersucht.*

Klar, wer in Hamburg wohnt, will ans Wasser. Nicht verwunderlich also, dass das komplette Gebiet rund um die Alster gefragt ist. Neben Spitzenreiter Harvestehude sind auch die Stadtteile Rotherbaum, Uhlenhorst sowie Winterhude und die Neustadt in den Top Ten der teuersten Stadtteile Hamburgs vertreten. Hier kostet der Quadratmeter Wohnfläche zum Kauf aktuell zwischen knapp 8.000 und gut 10.000 Euro.

Und auch die Lage am Elbufer ist begehrt: Othmarschen sichert sich Platz 10 und das benachbarte Nienstedten ist ebenfalls sehr beliebt, wie Homeday-Partnermakler Massud Mehrabi bestätigt. Er kennt den Hamburger Immobilienmarkt genau und sieht auch für die HafenCity, Hoheluft-Ost, Marienthal sowie Teile von Poppenbüttel und Bergedorf eine steigende Nachfrage.

Für diese Immobilien interessieren sich die meisten Käufer

Abgesehen von der Lage spielt die Ausstattung der Immobilie eine große Rolle für Käufer. Prinzipiell sind zwar alle Arten in Hamburg begehrt, Massud Mehrabi bemerkt aber eine verstärkte Nachfrage nach mehr Wohnfläche sowie einem Außenbereich: „Viele Kaufinteressenten wünschen sich ein Arbeitszimmer oder die Möglichkeit, sich im Freien aufzuhalten. Hier sind Immobilien mit Balkon, Terrasse oder Garten klar im Vorteil.“

So ermitteln Sie den optimalen Verkaufspreis

Auch wenn Ihre Immobilie einen Balkon hat und im beliebten Eppendorf liegt – wie viel sie genau wert ist, können Laien oft nur schwer abschätzen. Um beim Verkauf weder Interessenten abzuschrecken, noch Geld zu verschenken, sollten Eigentümer die Immobilienbewertung einem Immobilienmakler überlassen. Egal, wo in Hamburg: Die erfahrenen Homeday-Makler wie Massud Mehrabi begutachten Ihre Immobilie persönlich vor Ort und bestimmen ihren Wert mithilfe eines exklusiven Preisrechners anhand von Lage, Zustand und Ausstattung. Dieser Service ist kostenlos und unverbindlich. Erst danach entscheiden Sie, ob Sie Ihre Immobilie mit Homeday verkaufen möchten.

Hamburg: die 10 teuersten Stadtteile	Preis für Wohnungen pro m ²
Harvestehude	10.050 €
HafenCity	9.300 €
Rotherbaum	9.150 €
Uhlenhorst	8.350 €
Eppendorf	8.100 €
Hoheluft-Ost	8.100 €
Neustadt	8.050 €
Winterhude	7.700 €
Ottensen	7.650 €
Othmarschen	7.350 €

*Grundlage der Studie ist der Homeday-Preisatlas (www.homeday-preisatlas.de); Stand: Dezember 2021. Es wurden die Kaufpreise für Wohnungen in den Hamburger Stadtteilen im Zeitraum 2. Halbjahr 2021 untersucht.



Massud Mehrabi
Homeday-Partnermakler
in Hamburg

Lassen Sie Ihre Immobilie von einem erfahrenen Makler aus Hamburg bewerten.

Jetzt kostenlosen Termin vereinbaren:

0800 5 33 22 77

Mehr Infos auf:

www.homeday.de

GESCHÄFTSSTELLEN

Hamburg-Bergedorf

Neuer Weg 54, 21029 Hamburg
Telefon: 040-72 47 273 Fax 040-721 19 52
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Dienstag und Donnerstag 9 – 17 Uhr
Montag, Mittwoch und Freitag geschlossen
Es gilt die 2G-Regel.
Persönliche Rechtsberatung nach Terminvergabe
Dienstag und Donnerstag 17 – 19 Uhr
Energie- und Finanzierungsberatung
Nach Terminvergabe

Hamburg-Blankenese

Erik-Blumfeld-Platz 7, 22587 Hamburg
Telefon: 040-866 44 90 Fax: 040-866 35 90
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Die Geschäftsstelle ist derzeit geschlossen.
Telefonische Rechtsberatung nach Terminvergabe
Mittwoch 17 – 18 Uhr

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

Am Soldatenfriedhof 8, 21073 Hamburg
Telefonnummer 040-77 41 44 Fax 040-76 75 20 30
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag 9 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr
Dienstag 09 – 13 Uhr und 14 – 18.30 Uhr
Mittwoch 09 – 13 Uhr
Donnerstag 9 – 13 Uhr und 14 – 18.30 Uhr
Freitag geschlossen
Es gilt die 3G-Regel.
Telefonische Rechtsberatung nach Terminvergabe
unter 040-77 41 44
Montag und Mittwoch 9 – 12 Uhr
Dienstag und Donnerstag 16.30 – 18.30 Uhr
Persönliche Bauberatung nach Terminvergabe
An einem Donnerstag im Monat (bitte erfragen)

Hamburg-Rahlstedt

Schweriner Straße 27, 22143 Hamburg
Telefon: 040-677 88 66 E-Mail: info@hug-rahlstedt.de
Internet: www.hug-rahlstedt.de
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag, Mittwoch, Freitag 9 – 14 Uhr
Dienstag und Donnerstag 13 – 18 Uhr
Telefonische Rechtsberatung nach Terminvergabe
Montag bis Donnerstag 18 – 19 Uhr
Telefonische Bau-, Steuer-, Finanz-, Wertermittlungs- und
Verkaufs- und Gartenberatung nach Terminvergabe
Termine telefonisch oder unter www.hug-rahlstedt.de

Hamburg-Sasel

Saseler Chaussee 193, 22393 Hamburg
Telefon: 040-601 05 35 Fax: 040-601 05 84
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag bis Donnerstag 9 – 12 Uhr und 13 – 17 Uhr
Freitag 9 – 12 und 13 – 15 Uhr
Es gilt die 3G-Regel.
Telefonische Rechts- und Bauberatung, Erb- und Steuerrecht
nach Terminvergabe unter 040-601 05 35 oder per E-Mail
unter info@haus-und-grund-sasel.de
Dienstag 19 – 21 Uhr

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Das Informations-Centrum ist derzeit geschlossen.
Bitte bestellen Sie über www.grundeigentuemerverband.de
oder telefonisch unter 040-30 96 720

Beratungen

persönlich 6. OG
Tel.: 040-30 96 72-0 Fax: 040-32 13 97
E-Mail: info@grundeigentuemerverband.de

Rechtsberatung

(persönlich und telefonisch nach Terminvergabe unter
040-30 96 720)
Montag bis Freitag 8 – 12 Uhr
Montag 16 – 17.30 Uhr
Donnerstag 16 – 18 Uhr
Freitag 13 – 15.30 Uhr

Beratung zu kurzen Rechtsfragen

(telefonisch, 040-30 96 720)
Montag bis Donnerstag 14 – 16 Uhr
Freitag 9 – 11 Uhr

Bautechnische Beratung

(persönlich und telefonisch nach Terminvergabe unter
040-30 96 720)
Dienstag 15 – 17 Uhr
Donnerstag 16 – 18 Uhr

Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung

(persönlich und telefonisch nach Terminvergabe unter
040-30 96 720)
Donnerstag 16 – 18 Uhr

Gartenberatung

(persönlich und telefonisch nach Terminvergabe unter
040-30 96 720)
Jeden 1. Dienstag im Monat 15 – 17 Uhr

Mediationsberatung

(persönlich und telefonisch nach Terminvergabe unter
040-30 96 720)
Dienstag 16 – 17 Uhr

Steuerberatung

(persönlich und telefonisch nach Terminvergabe unter
040-30 96 720)
Dienstag und Mittwoch ab 16 Uhr

Umwelt-, Energie- und Gebäudetechnik

(persönlich und telefonisch nach Terminvergabe unter
040-30 96 720)
Dienstag 15 – 17 Uhr

**Bitte beachten Sie: Aufgrund der zuletzt stark gestiegenen
Infektionszahlen finden unsere Beratungen zurzeit aus-
schließlich telefonisch und nach Terminvergabe statt.**

**Zu kurzfristigen Änderungen informieren Sie sich
bitte auch auf unserer Homepage:
www.grundeigentuemerverband.de**

FACHLITERATUR



Abwehr nachbarlicher Störungen

Von Hans Reinold

Horst, 1. Auflage 2020, ISBN 978-3-96434-007-8

Die Broschüre thematisiert außer der Beeinträchtigung durch Nachbars Bäume und Pflanzen nahezu alle Formen nachbarlicher Störungen. Anhand vieler Beispielfälle und vor allem gestützt auf die Rechtsprechung wird der Stoff eingängig vermittelt. Auch taktische Überlegungen zur Führung und zur Beilegung von nachbarlichen Streitigkeiten fehlen nicht. Die Broschüre richtet sich an alle rechtsberatenden Berufe, die Justiz, aber vor allem an den privaten Hauseigentümer und seinen Nachbarn

Preis: 14,95 Euro

Kauf und Verkauf einer Eigentumswohnung

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

Übertragung und Vererbung von Grundbesitz

Von Hans Reinold Horst 3. Auflage 2017, ISBN 978-3-939787-91-4
Vielfach stellen Immobilien den größten Wert innerhalb zu vererbender Vermögen dar. Diese Broschüre widmet sich neben der lebzeitigen Übertragung des eigenen Vermögens an die (späteren) Erben und der

Darstellung des gesamten Erbrechts auch der Abfassung von Patientenverfügung, Vorsorge- und Betreuungsvollmacht. Die vorliegende dritte Auflage beinhaltet Ausführungen zur Familiengesellschaft sowie zur Stiftung als Sonderformen vorweggenommener Erbfolge.

Preis: 24,95 Euro

Alle Bücher und Broschüren sind im Online-Shop erhältlich

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zuzüglich Versandkosten

Wohnungsgesuch von Familie M.

Familie M. lebt seit sechs Jahren in Deutschland und die drei Kinder gehen zur Schule bzw. in die Kita. Momentan wohnt die fünfköpfige Familie noch in einer Hamburger Unterkunft. Alle sprechen gut Deutsch, die Kinder lernen es in Schule und Kita und die Eltern absolvieren gerade einen B1-Sprachkurs. Der Vater arbeitet auf verschiedenen Baustellen. Noch reicht sein Gehalt nicht aus, um den Fünf-Personen-Haushalt komplett selbständig zu finanzieren, sodass das Jobcenter unterstützen würde. Die Mutter war in einer Bäckerei tätig, widmet sich aktuell aber vorrangig ihren drei Kindern im Alter von fünf bis elf Jahren. Leider hatte die Familie trotz intensiver Bemühungen auf dem Hamburger Wohnungsmarkt noch keinen Erfolg. Auch wenn die Kinder im Hamburger Nordosten viele Freundschaften geschlossen haben, würde die Familie zu einer Wohnung im gesamten Hamburger Stadtgebiet „ja“ sagen.

Seitdem der engagierte Wohnungslotse Herr D. und die Familie sich 2015 in einer Teestube kennenlernten, stehen sie im engen Kontakt. Herr D. unterstützt die Familie bei Behördengängen oder Wohnungsbesichtigungen und

würde auch Vermietern als zusätzliche Ansprechperson zur Verfügung stehen. Genauso wie das Team der Wohnbrücke Hamburg, welches Vermietern in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Verfügung steht. Besitzen Sie eine Wohnung ab drei Zimmern in Hamburg mit einer Bruttokaltmiete von maximal 1.357 Euro und würden die Familie M. gerne kennenlernen? Oder haben Sie vielleicht eine Wohnung, die 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



Wann:

Mittwoch, den 6. April 2022,
10.00 bis 16.30 Uhr

Kosten:

220 Euro pro Person
(inkl. Umsatzsteuer)

Referenten:

Ulf Schelenz, Rechtsanwalt
(Grundeigentümer-Verband)

Christian Bocklage, Rechts-
anwalt (Grundeigentümer-Ver-
band)

Martin Spörl, Rechtsanwalt
(Stenger Rechtsanwälte)

Christian Putschäw, Rechts-
anwalt (Breitholdt & Voscherau)

Matthias Scheff, Rechtsanwalt
(Grundeigentümer-Verband)

Ganztägiges Online-Seminar

Mietrecht aktuell

Das Online-Seminar richtet sich an Wohnungseigentümer, Vermieter, Verwalter und Rechtsanwälte.

Themen:

- Highlights der aktuellen Rechtsprechung im Wohnraummietrecht
- Gesetzliche Änderungen im Betriebskostenrecht: Heizkosten-
novelle, TKG & Co.
- Highlights der aktuellen Rechtsprechung im Gewerberaummiet-
recht
- Störungen und Schäden über Grundstücksgrenzen hinaus:
Neue BGH-Grundsätze zum nachbarrechtlichen Ausgleich bei
vermieteten Objekten
- Unterlassungs- und Duldungsansprüche der Gemeinschaft der
Wohnungseigentümer gegen den Mieter

Anmeldungen nur online unter:

<https://www.grundeigentuemerverband.de/seminare>

Das Seminar wird über unser Veranstaltungsmodul „GoToWebinar“ angeboten

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

„Des Kaisers neue Kleider“ im Ohnsorg-Theater

Wie jedes Jahr, nur anders

Das traditionelle Weihnachtsmärchen fand trotz Einschränkungen statt

Viele Veranstaltungen des Grundeigentümer-Verbandes mussten 2021 online durchgeführt oder ganz abgesagt werden. Das traditionelle Weihnachtsmärchen im Ohnsorg-Theater hingegen konnte – wenn auch unter Auflagen – wie gewohnt stattfinden. Am 27. November 2021 präsentierte ein Ensemble aus vier Darstellern drei Mal eine „coronakonforme“ Version des bekannten Klassikers „Des Kaisers neue Kleider“. Trotzdem sorgten sowohl das bunte Bühnen- und Kostümbild als auch die unterhaltsame Inszenierung für viel Begeisterung bei den Zuschauern. Auf die obligatorische Spendensammlung für die Stiftung „phöniks“ musste der Grundeigentümer-Verband vor Ort leider verzichten – und das ausgerechnet in Zeiten, in denen Familien mit Krebserkrankung verstärkt Hilfe benötigen. Deshalb möchten wir Sie an dieser Stelle auf das Spendenkonto der Stiftung „phöniks“ aufmerksam machen:

Hamburger Sparkasse
IBAN DE62 2002 0550 1280 3030 80
BIC HASPDEHH

Egal welchen Betrag Sie spenden möchten, jeder Cent wird dankbar angenommen.

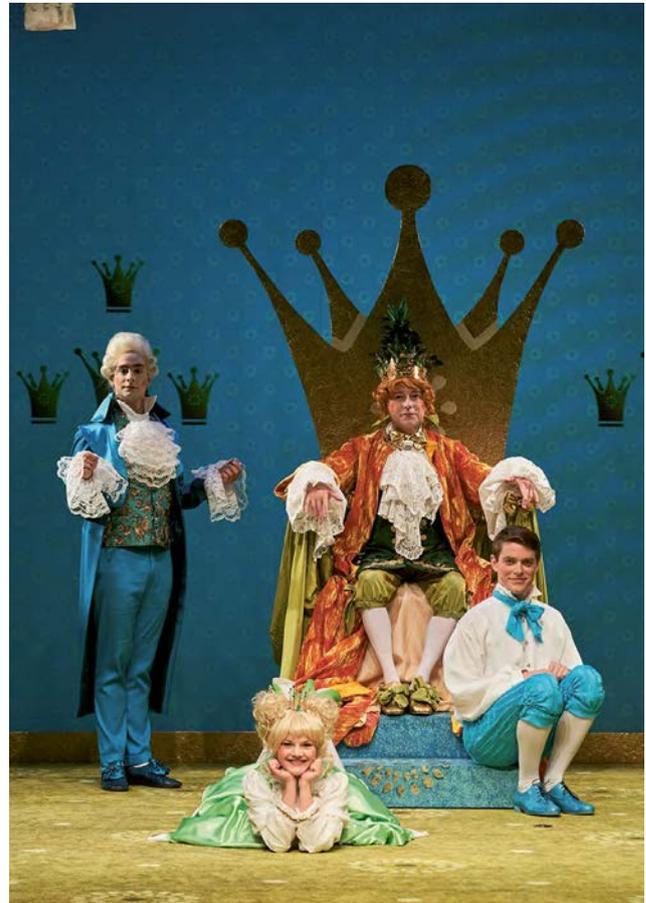


Foto: Oliver Fantitsch

Die Mietfibel



Autor: Gerold Happ, 6. Auflage 2021, 14,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-021-4

Die Mietfibel beinhaltet alle grundlegenden Informationen, die ein Vermieter für die Vermietung von Wohnraum benötigt. Ergänzt wird die Darstellung durch eine Vielzahl von Praxistipps, die dem Vermieter die Vermietung erleichtern. Die Mietfibel folgt dem üblichen Ablauf eines Mietverhältnisses: Vom Wohnungsinserat und der Auswahl der Mieter über den Vertragsabschluss und das laufende Mietverhältnis bis hin zur Beendigung und Abwicklung. Die Mietfibel liefert dem Vermieter Antworten, wenn es Schwierigkeiten in einem Mietverhältnis gibt. Da die Vermietung an den passenden Mieter der Schlüssel zu einem erfolgreichen Mietverhältnis ist, liegt ein Schwerpunkt auf der Darstellung der erfolgreichen Wohnungsvermarktung, dem Schutz vor Mietnomaden und der Wohnungsübergabe. Auch die typischen Schwierigkeiten in einem laufenden Mietverhältnis werden thematisiert.

Bestellung:
Haus & Grund Deutschland
Verlag und Service GmbH
Mohrenstraße 33, 10117 Berlin

T 030-2 02 16-204
F 030-2 02 16-580
mail@hausundgrundverlag.info
www.hausundgrundverlag.info

Wohnungseigentümersammlungen unter Corona-Bedingungen

Mittwoch, den 19. Januar 2022
15 – 17.10 Uhr

Themen (Auszug):

- Wie ist die Einladung zur Versammlung zu formulieren?
- Wo darf die Versammlung stattfinden?
- Welche Einschränkungen sind bei der Versammlung zulässig?
- Gibt es einen Anspruch der Wohnungseigentümer auf Absage?
- Gibt es Ausnahmen bei dringenden Beschlussgegenständen?

Referenten:

Matthias Scheff, Rechtsanwalt
Grundeigentümer-Verband Hamburg

Barry Sankol, Richter am Amtsgericht Hamburg

Kosten: 100 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

Schnittstellen zwischen Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz und Mietrecht

Mittwoch, den 2. März 2022
15 – 17.10 Uhr

Themen (Auszug):

- Wie stehen Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht zueinander?
- Welche Baumaßnahmen muss der Mieter gegenüber dem vermietenden Eigentümer dulden?
- Hat der Mieter Anspruch auf den Einbau einer Wallbox?
- Gilt der Umlageschlüssel des § 556 a Absatz 1 BGB auch bei vermieteten Eigentumswohnungen?

Referenten:

Matthias Scheff, Rechtsanwalt
Grundeigentümer-Verband Hamburg

Barry Sankol, Richter am Amtsgericht Hamburg

Kosten: 100 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

Betriebskostenabrechnung selbst gemacht

Mittwoch, den 23. März 2022
15 – 17.10 Uhr

Themen (Auszug):

- Aufbau einer Betriebskostenabrechnung
- Wie wird aufgrund des Verteilerschlüssels der Mietanteil berechnet?
- Wie wird das Gesamtergebnis unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen ausgewiesen?
- Was ist bei einem Mieterwechsel zu beachten?

Referent:

Bernd Jochum, Dipl.-Ing. (FH)

Kosten: 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

Klimaschutz und energetische Modernisierung

Donnerstag, den 24. März 2022
17.00 Uhr bis 18.30 Uhr

Themen (Auszug):

- Aktuelle Gesetzeslage
- Welche Anforderungen sind bei einer Modernisierung/Instandsetzung zu beachten?
- Was kann unter Beachtung der bauphysikalischen Grundlagen getan werden?
- Hinweise auf Förderprogramme

Referentin:

Karin Dürr, Dipl.- Ing. Architektin

Kosten: 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

Ausführliche Informationen und weitere Termine finden Sie unter www.grundeigentuemerverband.de/Seminare

Anmeldungen nur online unter <https://www.grundeigentuemerverband.de/Seminare>

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

Die Veranstaltungen sind anerkannt im Sinne von § 34 c Abs. 2a Gewerbeordnung i. V. m. § 15 b der Makler- und Bauträgerverordnung, Anlage 1 zur MaBV, und werden mit 1,5 bzw. 2 Stunden – ausschließlich der Pausen – bescheinigt.

Aufgrund aktueller Änderungen:

Formularanpassungen

Grundeigentümer-Verband stellt aktualisierte Vorlagen zur Verfügung

Der Gesetzgeber hat in der Änderung des Telekommunikationsgesetzes auch geregelt, dass ab dem 1. Juli 2024 die Kabelgebühren zukünftig nicht mehr als Betriebskosten auf die Mieter umlegbar sind. Der Grundeigentümer-Verband Hamburg hat deshalb § 2 Ziffer 15 im Hamburger Mietvertrag für Wohnraum geändert. Außerdem wurde § 22 des Mietvertrags an die zukünftige Rechtslage angepasst. § 22 wird darüberhinaus nunmehr als „Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen bezeichnet. In dieser Regelung wird klargestellt, dass der Vermieter eine Fernsehversorgung der Wohnung nur noch bis zum 30. Juni

2024 zur Verfügung stellt. Danach hat der Mieter selbst auf seine Kosten für eine Fernsehversorgung zu sorgen. Auch das Formular für die Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen wurde geändert. Es sind jetzt stets die zukünftigen, voraussichtlichen Betriebskosten mitzuteilen, auch wenn sich diese nicht erhöhen oder verringern. Der aktualisierte Hamburger Mietvertrag für Wohnraum und das angepasste Formular für die Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen sind in den Geschäftsstellen erhältlich und können im Online-Shop unter www.grundeigentuemerverband.de bestellt werden.



Verstärkung für die Rechtsberatung gesucht

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg sucht ab sofort befristet für ein Jahr in Teilzeit eine Volljuristin/einen Volljuristen (m/w/x) für die Rechtsberatung (mindestens 20 Wochenstunden).

Das erwartet Sie:

Sie beraten unsere Verbandsmitglieder in allen rechtlichen Angelegenheiten rund um die Immobilie. Dabei geht es vor allem um Fragestellungen aus dem Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Pandemiebedingt erfolgt die Beratung zurzeit schriftlich und telefonisch; sonst auch täglich in persönlichen Sprechstunden sowie in zweistündigen Telefonsprechzeiten und schriftlich. Darüber hinaus verfassen Sie redaktionelle Beiträge für unser monatlich erscheinendes Verbandsmagazin und beraten den Vorstand in allen vereinsbezogenen Angelegenheiten.

Das erwarten wir:

Sie passen zu uns, wenn Sie Ihr Studium der Rechtswissenschaften erfolgreich mit der Zweiten Juristischen Staatsprüfung abgeschlossen haben und über gute Kenntnisse im Immobilienrecht – vor allem im Miet- und Wohnungseigentumsrecht, aber auch im privaten Baurecht – verfügen. Weitere Voraussetzungen sind eine ausgeprägte Kommunikationsbereitschaft und die Fähigkeit, auch komplizierte juristische Lösungen einfach und verständlich darzulegen. Teamfähigkeit und ein kundenorientiertes Denken runden Ihr Profil ab.

Sie sind interessiert?

Dann senden Sie Ihre aussagekräftige Bewerbung entweder per Post an:

Grundeigentümer-Verband Hamburg • z. Hd. Helga Oechsler • Glockengießerwall 19 • 20095 Hamburg

Oder per E-Mail an:

bewerbung@grundeigentuemerverband.de

Unter der Rufnummer (040) 30 96 72-0 steht Frau Oechsler Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung.

Neues aus Karlsruhe

Mietvertrag

Wesentliche Änderungen bedürfen nicht immer der Schriftform

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat am 15. September 2021 (XII ZR 60/20) entschieden, dass eine Änderung von vertragswesentlichen Vereinbarungen nur dann gemäß § 550 Satz 1 BGB der Schriftform bedarf, wenn sie für einen ein Jahr übersteigenden Zeitraum Geltung beansprucht.

Dieser Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Die Parteien hatten einen auf mehrere Jahre befristeten Gewerbemietvertrag mit zwei Verlängerungsoptionen abgeschlossen. Während der Mietzeit wurden zwei mündliche Vereinbarungen zur Höhe einer Mietminderung für einen bestimmten Zeitraum getroffen, die jeweils eine Laufzeit von weniger als einem Jahr hatten. Die Laufzeit beider Vereinbarungen zu-

sammen betrug 15 Monate. Die Vermieterin hatte danach das befristete Mietverhältnis unter Berufung auf einen Schriftformverstoß ordentlich gekündigt, da sie der Ansicht war, dass ein Verstoß gegen § 550 BGB vorgelegen habe. Da der Mieter nicht auszog, verklagte die Vermieterin den Mieter auf Räumung und Herausgabe. Während des Rechtsstreites erklärten die Parteien den Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt, so dass der BGH nur noch über die Kosten zu entscheiden hatte.

Der BGH hat der Vermieterin die gesamten Kosten des Rechtsstreites auferlegt, da er der Ansicht war, dass die Vermieterin mit ihrem auf Räumung und Herausgabe gerichteten, auf einen Verstoß gegen die Schriftform des § 550 BGB gestützten Begehren aller Voraussicht nach nicht durchgedrungen wäre. Er hat seine Entscheidung damit begründet, dass eine Änderung auch von vertragswesentlichen Vereinbarungen, wie etwa denen zur Miethöhe, nur dann gemäß § 550 Satz 1 BGB der Schriftform bedarf, wenn sie für einen ein Jahr übersteigenden Zeitraum Geltung beansprucht. Die Vorschrift des § 550 BGB soll den Erwerber eines Grundstücks davor schützen, bei Eintritt in einen Mietvertrag, dessen Bedingungen er mangels Schriftlichkeit nicht zuverlässig erkennen kann, an die vertraglichen Regelungen länger als ein Jahr gebunden zu sein. Daneben dient § 550 BGB nach ständi-

ger Rechtsprechung des Senats dazu, die Beweisbarkeit langfristiger Abreden auch zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien zu gewährleisten und diese vor der unbedachten Eingehung langfristiger Bindungen zu schützen. Dabei hat der Gesetzgeber mit dem in § 550 BGB genannten einem Jahr die Grenze benannt, bis zu der nicht von einer Langfristigkeit auszugehen ist. Die beiden

Vereinbarungen der Vertragsparteien zur Höhe der Mietminderung hatten jeweils eine Laufzeit von weniger als einem Jahr. Da für die Frage der Schriftformbedürftigkeit aber jede einzelne Abrede allein betrachtet werden müsse, weil sie die Vertragsparteien und einen eventuellen Erwerber auch nur insoweit binden könne, sei es rechtlich unerheblich, dass beide

Vereinbarungen zusammen mit 15 Monaten den Zeitraum von einem Jahr überschritten haben. Der von der Klägerin abgeleitete Schriftformverstoß des befristeten Vertrages sei mithin nicht gegeben. Der befristete Mietvertrag habe deshalb nicht vorzeitig gekündigt werden können.

Anmerkung: In § 550 BGB ist geregelt, dass ein Mietvertrag auf unbestimmte Zeit gilt, wenn er zwar für mehr als ein Jahr, aber nicht schriftlich abgeschlossen wird. Sofern sich die Vertragsparteien während des bestehenden Mietverhältnisses auf eine Änderung wesentlicher Vereinbarungen einigen, bedürfen diese Vereinbarungen ebenfalls der schriftlichen Form, wenn die Vereinbarungen für die Dauer von mindestens einem Jahr gelten sollen, damit der Mietvertrag nicht wegen eines Schriftformmangels vorzeitig gekündigt werden kann.



Kerstin Magnussen

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Betriebskosten

Kabelgebühren

Mieter können zur Zahlung verpflichtet werden

Mmieter müssen nach derzeit geltender Rechtslage die Betriebskosten für die Bereitstellung des Kabel-TV-Signals zahlen, wenn der Mieter mit Mietvertrag zur Zahlung der Betriebskosten verpflichtet wurde. Der Mieter kann die Bereitstellung des Kabelanschlusses nicht kündigen. Ein solches Kündigungsrecht muss der Mietvertrag auch nicht vorsehen. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 18. November 2021, I ZR 106/20, entschieden. In dem zu entscheidenden Fall klagte eine Organisation gegen ein Wohnungsunternehmen mit mehr als 120.000 Wohnungen auf Unterlassung. Die Klägerin warf der Vermieterin einen Wettbewerbsverstoß vor, weil ihre Mietverträge keine Kündigungsregelung enthielten, wonach der Mieter spätestens nach Ablauf von 24 Monaten die Möglichkeit haben muss, den Anschluss kündigen zu können. Außerdem, so meinte die Klägerin, hätte die Vermieterin Mietverträge mit einer beschränkten Laufzeit von höchstens zwölf Monaten anbieten müssen. Diese Pflichten würden sich aus dem Telekommunikationsgesetz in der Fassung, die bis zum 30. November 2021 galt, ergeben. Fast alle Wohnungen der beklagten Vermieterin waren mit einem Kabelnetz ausgestattet, über

welches Fernseh- und Rundfunkprogramme empfangen werden konnten. Die Kosten für die Signalübertragung legte die Vermieterin als Betriebskosten auf ihre Mieter um, da dies in den Mietverträgen so vereinbart war. Die Mietverträge sahen keine Kündigungsoption für die Mieter vor, sich von der Bereitstellung und der Kostenumlage befreien zu können.

Der BGH lehnte die Anwendung der Vorschriften des bis zum 30. November 2021 geltenden Telekommunikationsgesetzes auf die geschlossenen Mietverträge ab. Schließlich habe der Gesetzgeber erst mit der Novelle des Telekommunikationsgesetzes explizit die Vorschriften von Laufzeit und Kündigung des Kabelsignalvertrags auf das Mietrecht erstreckt. Dies zeige, dass es nicht Wille des Gesetzgebers gewesen sei, die Regelungen des bislang geltenden Telekommunikationsgesetzes auf Mietverträge anzuwenden.

Bewertung von Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin:

„Mit der Entscheidung des BGH ändert sich an der derzeitigen Praxis nichts. Wurde im Mietvertrag der Mieter zur Zahlung der Betriebskosten verpflichtet, können die Kosten des Kabelsignals als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. Der Mieter kann sich hiervon nicht durch einseitige Erklärung befreien. Denn die Rechtslage ändert sich am 1. Juli 2024. Ab diesem Zeitpunkt entfällt die Umlagefähigkeit dieser Kosten. Zwar könnten Vermieter ab diesem Zeitpunkt durch vertragliche Vereinbarung auch weiterhin Kabel-TV-Signale gegen Entgelt an ihre Mieter weiterleiten. Allerdings muss dieser Vertrag dann auch eine Kündigungsvereinbarung enthalten, wonach der Mieter den Vertrag spätestens nach 24 Monaten beenden kann. Läuft der Vertrag stillschweigend weiter, kann der Mieter diesen dann monatlich kündigen. Aufgrund der Neuregelungen des Telekommunikationsgesetzes hat diese Entscheidung des BGH allerdings nur für die Übergangszeit Relevanz.“

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

Tätlicher Angriff einer psychisch erkrankten Mieterin

Fristlose Kündigung

Verschulden des Mieters ist keine zwingende Voraussetzung für die Kündigung

Während eines langjährigen Wohnraum-mietverhältnisses erkrankte die Mieterin an einer paranoiden rezidivierenden depressiven Störung und einer emotional-in-stabilen Persönlichkeitsstörung vom Borderline-Typ. Als die Mieterin eines Tages ihre Katze in der Wohnung einer Nachbarin vermutete, forderte sie diese auf, darin nach der Katze suchen zu dürfen. Da die Nachbarin den Wunsch der Mieterin ablehnte, packte diese die Nachbarin an den Haaren und drückte sie an die Wand. Als sich die Nachbarin weigerte, die Schlüssel zu ihrer Wohnung herauszugeben, versprühte die Mieterin Pfefferspray, nahm die Wohnungsschlüssel der Nachbarin an sich und begab sich in deren Wohnung, wo sie erfolglos nach ihrer Katze schaute. Den Vorfall nahm die Vermieterin zum Anlass, das Mietverhältnis der Mieterin aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos wegen Störung des Hausfriedens

zu kündigen. Da die Mieterin die Wohnung nicht räumte, erhob die Vermieterin eine Räumungsklage. In seiner Entscheidung vom 23. Juni 2021, 316 T 24/21, hielt das Landgericht Hamburg die Kündigung der Vermieterin für begründet. Nach § 543 Absatz 1 BGB kann ein Vermieter das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt gemäß § 569 Absatz 2 BGB vor, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass dem Vermieter unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere des Verschuldens der Vertragsparteien und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann. Obgleich das Verschulden keine zwingende Voraussetzung für die Berechtigung zur Kündigung ist, sind das Ausmaß der Schuld, die Auswirkungen der Vertragsverletzung und die Folgen des Wohnungsverlustes für den Mieter zu berücksichtigen. Wird der Hausfrieden durch das Verhalten eines schuldunfähigen, psychisch kranken Mieters gestört, sind die Belange des Vermieters, des Mieters und der anderen Mieter unter Berücksichtigung der Wertentscheidungen des Grundgesetzes und der besonderen Schutzbedürftigkeit des kranken Mieters gegeneinander abzuwägen. Die Verpflichtung zur Toleranz endet indes dort, wo durch das Verhalten des psychisch erkrankten Mieters die Gesundheit anderer Mieter im Haus ernsthaft gefährdet wird. Die Fortsetzung des Mietverhältnisses war der Vermieterin auch unter Berücksichtigung der langjährigen Dauer und der Erkrankung der Mieterin sowie unter Berücksichtigung einer drohenden Verschlechterung ihrer Erkrankung bei Verlust der Wohnung nicht zuzumuten, da die Schädigung der Nachbarin in ihrer körperlichen Unversehrtheit die Interessen der Mieterin überwog. Eine positive Prognose zugunsten der Mieterin ergab sich nicht daraus, dass sich die Mieterin in ärztliche Behandlung begab, die Ereignisse reflektierte und bereit war, einem erneuten Auftreten einer psychotischen Symptomatik entgegen zu wirken.



**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



Axel Adamy

Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht
BONK Rechtsanwälte – Fachanwälte
www.hohebleichen21.de

Straßenbau

Fristen für die Beitragserhebung

Erschließungsbeiträge dürfen nicht zeitlich unbegrenzt erhoben werden

Das Bundesverfassungsgericht hat in einer Entscheidung vom 3. November 2021 (1 BvL 1/19) festgestellt, dass gesetzliche Regelungen, die es ermöglichen, dass Erschließungsbeiträge nach dem Eintritt der Vorteilslage zeitlich unbegrenzt erhoben werden können, verfassungswidrig sind.

In der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes ging es um eine gesetzliche Lage in Rheinland-Pfalz. Das dortige Kommunalabgabengesetz, das auch für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen gilt, sieht in seinem § 3 Absatz 1 Nummer 4 die Geltung auch der §§ 169 und 170 der Abgabenordnung (AO) vor. Die Festsetzungsverjährung von Erschließungsbeiträgen richtet sich somit nach diesen Vorschriften der Abgabenordnung, die zwar eine vierjährige Verjährungsfrist vorsehen, deren Beginn gemäß § 170 Absatz 1 AO aber immer erst mit Ablauf des Kalenderjahres beginnt, in dem die Steuer, und damit also die Festsetzungsmöglichkeit der Beiträge, entstanden ist. Die Regelung in der Abgabenordnung ist der in Hamburg geltenden Regelung des Hamburgischen Wegegesetzes sehr ähnlich. Es gilt zwar gemäß § 63 Absatz 1 Satz 2 eine fünfjährige Verjährungsfrist, diese beginnt aber ebenfalls erst mit Ablauf des Kalenderjahres zu laufen, in dem der Zahlungsanspruch entstanden ist. Voraussetzung für den Beginn der Verjährungsfrist ist also sowohl bei der Abgabenordnung als auch bei der in Hamburg geltenden Regelung des Hamburgischen Wegegesetzes der Umstand, dass die Abgabenlast durch die Behörde festgesetzt werden kann. Die hamburgische Regelung enthält dabei (ebenso wie die Regelung in Rheinland-Pfalz) keinerlei Bestimmung über eine Obergrenze, nach deren Ablauf die Beiträge, ausgehend vom Eintritt der Vorteilslage durch das Vorhandensein der Straße, nicht mehr festgesetzt werden können.

Die Regelungen im Erschließungsbeitragsrecht erfordern eine Vielzahl von Umständen, bis eine Festsetzungsmöglichkeit entstanden ist. So muss die Anlage erstmals endgültig hergestellt worden sein, wozu die Verwirklichung des behördlichen Einrichtungs- und Bauprogrammes sowie der Voraussetzungen des Hamburgischen Wegegesetzes für die Mindestausstattung einer Straße gehört (womit nach der Rechtsprechung die Vorteilslage erreicht ist). Zusätzlich zu diesen äußerlich erkennbaren Umständen muss grundsätzlich auch der Eigentumserwerb der Flächen abgeschlossen sein, ein wirksamer Bebauungsplan bestehen und die Widmung der Erschließungsanlage als öffentliche Straße erfolgt sein. Dies sind Umstände,

die nicht aufgrund äußerlich erkennbarer Gegebenheiten festgestellt oder beurteilt werden können. Hängt der Beginn der Verjährungsfrist aber auch von derartigen weiteren Umständen ab, hat es die Gemeinde in der Hand, durch Verzögerung den Beginn der Verjährungsfrist willkürlich und grenzenlos nach hinten zu verschieben, indem beispielsweise die Widmung erst Jahre oder gar Jahrzehnte nach der erstmaligen ordnungsgemäßen Herstellung einer Erschließungsanlage erfolgt. Nach dem neuen Urteil verstoße aber die Möglichkeit einer zeitlich unbegrenzten Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Eintritt des abzugelenden Vorteils gegen Artikel 2 Absatz 1 Grundgesetz (GG) in Verbindung mit dem verfassungsrechtlichen Grundsatz der Rechtssicherheit als wesentlichem Bestandteil des in Artikel 20 Absatz 3 GG verankerten Rechtsstaatsprinzips in seiner Ausprägung als Gebot der Belastungsklarheit und -vorhersehbarkeit. Artikel 2 Absatz 1 GG in Verbindung mit dem Gebot der Rechtssicherheit als wesentlichem Bestandteil des in Artikel 20 Absatz 3 GG verankerten Rechtsstaatsprinzips schütze das Vertrauen in die Verlässlichkeit und Berechenbarkeit der unter der Geltung des Grundgesetzes geschaffenen Rechtsordnung und der auf ihrer Grundlage erworbenen Rechte. Die Bürgerinnen und Bürger sollen die ihnen gegenüber möglichen staatlichen Eingriffe voraussehen und sich dementsprechend einrichten können. Das Rechtsstaatsgebot schütze in seiner Ausprägung als Gebot der Belastungsklarheit und -vorhersehbarkeit davor, dass lange zurückliegende, in tatsächlicher Hinsicht abgeschlossene Vorgänge unbegrenzt zur Anknüpfung neuer Lasten herangezogen werden können. Für die Erhebung von Beiträgen, die einen einmaligen Ausgleich für die Erlangung eines Vorteils durch Anschluss an eine Einrichtung schaffen sollen, sei der Gesetzgeber daher verpflichtet, Verjährungsregelungen zu treffen oder jedenfalls im Ergebnis sicherzustellen, dass Beiträge nicht unbegrenzt nach Erlangung des Vorteils festgesetzt werden können. Diese Anforderung erfüllten die zu prüfenden gesetzlichen Vorschriften nicht, sodass sie nicht zur Anwendung kommen durften, da sie verfassungswidrig seien.

Till Heinisch

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Barrierefrei umbauen – Barrierefreie Küche – Treppenlifte –
Rollstuhlrampen – Assistenzsysteme

Barrierefrei Wohnen



Foto: contrastwerkstatt/stock.adobe.com

Wohnen

Altersgerecht umbauen

Jetzt schon an die Zukunft denken

Mit einem altersgerechten Umbau lässt sich ein bestehendes Gebäude den veränderten Lebensumständen der Bewohner anpassen, sodass ein Auszug oft verhindert oder zumindest aufgeschoben werden kann. Welche Umbaumöglichkeiten es gibt, hängt vom bestehenden Gebäude, von den erforderlichen Maßnahmen und nicht zuletzt von den verfügbaren finanziellen Mitteln ab.

Eine alters- oder behindertengerechte Immobilie zu finden, ist nicht leicht - nur rund zwei Prozent aller Wohnungen in Deutschland sind wirklich barrierefrei. Die Wünsche und Anforderungen an altersgerechtes Wohnen sind individuell, haben jedoch meist ein gemeinsames Ziel: Trotz eingeschränkter oder mit den Jahren nachlassender körperlicher Fähigkeiten ein möglichst langes, selbständiges und selbstbestimmtes Leben in den eigenen Räumen zu ermöglichen.

Konkrete Maßnahmen planen

Der erste Schritt zur bedarfsgerechten Planung ist eine Analyse der Bedürfnisse aller in der Wohneinheit lebenden Personen. Wollen Eigentümer barrierefrei umbauen, sollten sie nicht nur den aktuellen Bedarf ermitteln, sondern auch künftig zu erwartende Anforderungen etwa durch Alter, fortschreitende Krankheiten oder andere progressive körperliche Einschränkungen beachten. Eine gute Orientierung für den Umbau bietet die DIN 18040, die in fast allen Bundesländern Bestandteil der geltenden Landesbauordnung ist. Zu den Umbaumaßnahmen für einen behindertengerechten Wohnraum gehören etwa das Verbreitern der Türen (lichte Breite mindestens 90 Zentimeter für Rollstuhlfahrer), der Austausch der Badewannen gegen bodengleiche Duschen, Zimmervergrößerungen, der Einbau einer barrierefreien Küche sowie der Einbau von Treppenliften oder Rampen.

Was ist technisch möglich?

Anschließend sollte eine Bewertung der Möglichkeiten für Umbaumaßnahmen im Gebäude folgen. Ein Fachmann kann klären, ob die vorhandene Bausubstanz die Anforderungen an die künftige Nutzung erfüllen kann oder ob technische Gründe dem entgegenstehen. Typisch für viele Altbauten sind enge und steile Treppen sowie kleine Räume, wodurch die Bewegungsflächen eingeschränkt werden. Außerdem ist die Tragfähigkeit von Bauteilen, etwa von Wänden im Bad, an denen Haltegriffe oder Klappsitze angebracht werden sollen, zu beachten.

Sanitäranschlüsse und deren Umlegemöglichkeit sind zu berücksichtigen, wenn Raumzuordnungen verändert werden sollen.

Zuschüsse und Förderungen

Kommunen und Gemeinden bieten spezielle Förderprogramme an. Aber auch die KfW-Bank bietet neben günstigen Krediten (Programm 159) Zuschüsse für fachgerechte Umbauten (Programm 455-B). Je Wohneinheit können Antragsteller so bis zu 5.000 Euro für Einzelmaßnahmen und bis zu 6.250 Euro für Komplettmaßnahmen erwarten. Derzeit sind die Fördermittel der KfW allerdings ausgeschöpft. Zudem zahlen Pflegekassen nach einer Bedarfsprüfung einen Zuschuss. von bis zu 4.000 Euro.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de



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

Ihre Vorteile bei einer Gasleitungsinnenabdichtung:

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

G. Bohn & Sohn GmbH

☎ 040 - 691 66 48

Fabricsiusstraße 109, 22177 Hamburg
www.BohndSohn.de



Komfortabel kochen

Barrierefreie Küche

Unabhängig bis ins hohe Alter

Wer seine Küche barrierefrei gestaltet, kann lange in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben. Für viele ein Grund, sich rechtzeitig darüber Gedanken zu machen.

Doch wie muss eine Küche aussehen, dass man sie auch bei körperlichen Einschränkungen ohne fremde Unterstützung nutzen kann? Eine Grundvoraussetzung dafür ist vor allem Platz. „Die Räume müssen mehr Bewegungsfläche bieten als wir Gehenden das gewohnt sind“, sagt Architektin Antje Voss vom Beratungszentrum für technische Hilfen und Wohnraumanpassung, Barrierefrei Leben e. V. in Hamburg. Wer auf einen Rollator oder Rollstuhl angewiesen sei, brauche ausreichend Fläche zum Rangieren.

Dabei müssen bei einer barrierefreien Küche die Dreh- und Bewegungsflächen nach der DIN-Norm 18040-2 mindestens 120 Zentimeter mal 120 Zentimeter ausmachen. Für einen Rollstuhlfahrer müssen es mindestens 150 Zentimeter mal 150 Zentimeter sein. Für eine barrierefreie und rollstuhlgerechte Küche müssen zudem die Türen in den Raum mindestens 90 Zentimeter breit sein und keine Türschwellen vorweisen.

Bei der Anordnung von Küchenmöbeln und Geräten geht es vor allem um Flexibilität. „Es gibt nicht die eine barrierefreie Küche“, sagt Voss. Vielmehr komme es auf die Nutzer, deren Körpergröße und den Grad der Einschränkung an. Und wird die Küche von mehreren Personen im Stehen oder Sitzen genutzt, lassen sich Kochfeld, Spüle oder Arbeitsplatte idealerweise absenken. Auch Ausziehtische sind eine gute Lösung.

Wer im Rollstuhl in der Küche hantiert, sollte auf unterfahrbare Arbeitsflächen, Spülen und Kochfelder achten, die Beinfreiheit ermöglichen. „Die Richtwerte für die Höhe von Arbeitsplatte, Spüle und Herdplatte liegen bei 80 Zentimeter bei einer Beinfreiheit von 55 Zentimetern“, erklärt Voss.

Wer im Sitzen kocht, sollte in die Töpfe sehen und sie leicht hin und her bewegen können. Flache Kochfelder sind hier besonders praktisch. Manche Hersteller bieten auch nebeneinander gelegene Kochfelder an. Ein Induktionherd verringert die Verletzungsgefahr, da bei dieser Technik nur die Töpfe und nicht das gesamte Kochfeld heiß werden. Wer sich darüber hinaus für eine Dunstabzugshaube entscheidet, sollte sie aus der Ferne bedienen können.

Geräte wie Backofen, Geschirrspüler und Kühlschrank sollten so eingebaut werden, dass man sich nicht zu sehr

bücken muss und alles auch im Sitzen gut nutzen kann. Sinnvoll können Backöfen sein, die sich seitlich öffnen lassen oder solche mit versenkbaren Türen. Bei solchen Modellen schiebt sich die Tür automatisch in ein separates Fach und verschwindet im Gerät. Ist noch Platz unter den Küchengeräten vorhanden, eignet sich dieser gut als Stauraum mit Schubladen-Auszügen.

Für einen komfortablen Zugang zu den Oberschränken, kann ein elektrisch gesteuerter Oberschränklift eingebaut werden. Damit lassen sich die Schränke direkt nach unten oder diagonal nach vorne bis fast auf die Arbeitsfläche senken. Wer außerdem den Platz unter den unterfahrbaren Arbeitsflächen nutzen möchte, kann auch Unterschränke auf Rollen einplanen.

Mit Blick auf das Alter sollte daran gedacht werden, dass nicht nur Beweglichkeit, sondern auch Sehvermögen und Kraft abnehmen. Alle Arbeitsbereiche sollten deshalb gut beleuchtet sein und Schalter und Griffe gut erkennbar angebracht werden. „Kontrastreiche Farben sind hier von Vorteil“, sagt Voss. Außerdem weist sie darauf hin, dass Griffe ausreichend groß und stabil sein sollten. Und damit sich an der Spüle leichter arbeiten lässt, empfiehlt sie eine Einhebel-Mischbatterie mit einem Brauseschlauch. Eine andere Option sind berührungslose Bewegungssensoren, um den Wasserfluss automatisch zu steuern.

Karin Birk
Freie Journalistin

Die Kosten einer barrierefreien Küche lassen sich durch verschiedene Fördermöglichkeiten etwas verringern. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bietet für barrierefreies Wohnen verschiedene Förderprogramme an. So gibt es für den altersgerechten Umbau zinsgünstige Kredite bis zu 50.000 Euro oder alternativ Investitionszuschüsse über das Programm 455-B. Aufgrund der großen Nachfrage sind diese Bundesmittel aktuell aufgebraucht. Eine Förderung ist gegebenenfalls möglich, wenn im Bundeshaushalt 2022 wieder Mittel vorgesehen werden (Stand Redaktionsschluss). Wer einen Pflegegrad nachweisen kann, kann außerdem von der Pflegekasse einen Zuschuss von bis zu 4.000 Euro für sogenannte wohnumfeldverbessernde Maßnahmen bekommen. Teilweise bieten auch Bundesländer und Kommunen Förderprogramme an.

Etagenwechsel leicht gemacht

Treppenlifte

Per Lift ins Obergeschoss

Treppenlifte helfen, die eigenen vier Wände barrierefrei zu gestalten. Einbauen lassen sie sich grundsätzlich auf jeder Treppe. Förderungen helfen bei der Finanzierung.

Rund 28 Prozent der Deutschen können sich vorstellen, in Haus oder Wohnung einen Treppenlift zu installieren, so die Ergebnisse der INSA-Studie 50+, für die mehr als 3.000 Personen befragt wurden. Vor allem die Altersgruppe der 50- bis 69-Jährigen setzt auf den Treppenlift zur Unterstützung im Alltag. Der Grund: Immer mehr Menschen wünschen sich, im Alter in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben zu können. Treppen empfindet jedoch jeder zweite Befragte als bauliche Barriere. Rund 20 Prozent gaben zudem an, dass ihnen das Treppensteigen zunehmend Schmerzen bereite. Hier schafft ein Treppenlift Abhilfe.

Einbau bei jeder Treppe möglich

Ein Treppenlift lässt sich grundsätzlich an allen Treppen installieren – auch an Wendeltreppen. Jedoch: Je geschwungener die Treppe, desto teurer der Lift. Denn bei geraden Treppen werden einfach standardisierte Schienen an die Wand montiert. Ist die Treppe kurvig, müssen die Schienen entsprechend dem Kurvenverlauf individuell angefertigt werden. Montiert werden sie je nach Platz entweder am Geländer oder an der Wand. Einfluss auf die Kosten hat auch die Form des Treppenlifts. Mit Kosten von etwa 10.000 Euro sind Sitzlifte am günstigsten. Sie eignen sich vor allem für Menschen mit leichten Einschränkungen. Der Sitz ist gepolstert und wird individuell angepasst, Lehnen, Fußstützen und ein Gurt

sorgen für Sicherheit und Stabilität. Gesteuert werden Sitzlifte mit einem Joystick oder einer Fernbedienung. Fällt das Hinsetzen und Aufstehen schwer, hilft ein Stehlift, die Treppen zu überwinden. Dessen Plattform ist an den Seiten mit Metall, Sicherheitsglas oder Armstützen gesichert und wird aus dem Inneren über Bedienelemente gesteuert. Wer auf einen Rollstuhl angewiesen ist, greift zum Plattformlift. Die an der Schiene befestigte Plattform lässt sich bequem mit Rollstuhl oder Rollator betreten. Zudem kann die Plattform bei Nichtgebrauch zugeklappt werden. Das spart Platz und sieht optisch gut aus. Mit bis zu 20.000 Euro kostet der Plattformlift aber deutlich mehr als der einfache Sitzlift.

Ein Treppenlift lässt sich grundsätzlich an allen Treppen installieren – auch an Wendeltreppen.

Zuschuss von der Krankenkasse

Bei der Finanzierung der Kosten für einen Treppenlift helfen allerdings die Pflegekassen. Schon ab Pflegegrad 1

können Versicherte bis zu 4.000 Euro für den barrierefreien Umbau von Haus oder Wohnung beantragen. Das Geld lässt sich auch für die Montage eines Treppenlifts verwenden. Leben mehrere Pflegebedürftige unter einem Dach, kann jeder einzelne einen Zuschuss erhalten. Und auch die KfW fördert über den Investitionszuschuss 455-B den barrierefreien Umbau der eigenen vier Wände mit bis zu 6.250 Euro. Weitere Informationen zu dem Förderprogramm erhalten Sie unter: <https://bit.ly/3nXpb7p>

Katharina Lehmann
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

BAUBETRIEB
seit 1907



solide-zuverlässig

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

Barrierefreier Zugang

Rollstuhlrampen

Welche Rampe ist die richtige?

Treppen, Stufen, Schwellen – sie alle sind mit einem Rollstuhl oder auch einem Rollator kaum zu überwinden. Für einen barrierefreien Zugang kann dann eine Rampe Abhilfe schaffen.

Rollstuhlrampen erleichtern den Alltag von körperlich beeinträchtigten Menschen im Sinne der Barrierefreiheit. Welche Rampe für wen geeignet ist, hängt vom Einsatzbereich und von der Art der körperlichen Beeinträchtigung ab.

Flächen- und Schienenrampen

Es gibt eine Vielzahl von Rampen, die fest installiert oder mobil verwendet werden können. Grundsätzlich unter-

scheidet man zwischen Flächenrampen, die aus einer durchgängigen Fläche bestehen, und Schienenrampen aus zwei parallel zueinander angeordneten Schienen. Flächenrampen sind nicht nur für Rollstuhlfahrer geeignet, sondern ebenso für Menschen, die mit einem Rollator oder Kinderwagen unterwegs sind. Sie können bei entsprechend niedriger Steigung und den entsprechenden körperlichen Fähigkeiten der Rollstuhlfahrer ohne eine Hilfsperson befahren werden. Schienenrampen hingegen sind nicht für Rollatoren geeignet. Außerdem müssen sie entsprechend dem Radabstand sicher und wackelfrei platziert werden und können nicht alleine von einem Rollstuhlfahrer befahren werden. Sie sind allerdings gute Begleiter für unterwegs. Je nach Modell können sie zusammengeschoben oder zusammengeklappt werden.

Sanierung und Modernisierung im Wohnungseigentum



Autor: RA Dr. Hans Reinold Horst.
2. Auflage 2021, 16,95 Euro
inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro
Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-025-2

Die Broschüre geht auf der Basis der aktuellen WEG-Reform 2020 und der dazu bis Juli 2021 bekanntgewordenen Rechtsprechung

auf das von den Wohnungseigentümern selbst und vom Verwalter einzuhaltende Procedere bei der Vorbereitung, Planung und Durchführung von Sanierungen und Modernisierungen im Immobilienbestand ein. Neu aufgenommen ist ein Kapitel zur Lösung von Streitigkeiten im Zusammenhang mit der erstmaligen plangerechten Herstellung neu erbauter Eigentumsanlagen. Es werden rechtliche Möglichkeiten sanierungsunwilliger Eigentümer beleuchtet. Bei all dem werden die vermietete Eigentumswohnung und damit die Schnittstelle zwischen Mietrecht und WEG mit behandelt. Die Broschüre ist für Wohnungseigentümer, Beiräte, Verwalter, Gerichte und für alle rechtsberatenden Berufe gemacht.

Bestellung:

Haus & Grund Deutschland
Verlag und Service GmbH
Mohrenstraße 33, 10117 Berlin
T 030-2 02 16-204
F 030-2 02 16-580
mail@hausundgrundverlag.info
www.hausundgrundverlag.info

Stufen- und Schwellenrampen

Eine Stufenrampe beziehungsweise Keilbrücke lässt sich für kleine Höhenunterschiede verwenden. Sie kommen zum Einsatz, wenn maximal eine Stufe bis zu einer gewissen Höhe zu überwinden ist. Auch Bordsteine können so bequem überwunden werden. Schwellenrampen werden dort verwendet, wo Absätze für Menschen, die einen Rollator, Rollstuhl oder Kinderwagen nutzen, Barrierefreiheit verhindern.

Rollstuhlrampen fürs Auto sind als Schienen- oder Flächenrampen erhältlich. Sie verhelfen zu einem leichten Übergang ins Fahrzeug. Sie werden in der Regel fest am Auto montiert und bleiben so permanent nutzbar.

Wie lang muss die Rampe sein?

Je länger die Rampe ist, desto geringer fällt die Steigung aus und desto bequemer kann sie passiert werden. Gesetzlich vorgeschrieben ist eine maximal sechsprozentige Steigung für alleinfahrende Rollstuhlfahrer im öffentlichen Bereich. Bis zu dieser Steigung lässt sich die Rampe alleine befahren. Im privaten Bereich kann man von diesem Wert abweichen. Dabei kommt es jedoch auch auf die Kraft des Rollstuhlfahrers an. Im Allgemeinen gilt: Bei einer Steigung von 15 Prozent dürfte schon eine schwache Hilfsperson nötig sein. Bei 20 Prozent Steigung muss die Hilfsperson eher stark sein.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Zukunftssicheres Wohnen – komfortabel und barrierefrei

Hilfsmittel für das Badezimmer

So werden Badewanne und Dusche barrierefrei

Gerade im Winter ist ein heißes Vollbad für viele verlockend. Aber vor allem für ältere Menschen oder auch für Personen mit zeitweisen körperlichen Einschränkungen stellt die Badewanne eine Barriere dar. Das Ein- und vor allem das Aussteigen fällt schwer und die Rutschgefahr bei Feuchtigkeit und Nässe ist groß. Trotzdem muss man sich das Baden nicht versagen:

Antirutschstreifen, die man in die Badewanne und auch auf die Fliesen davor kleben kann, geben den Füßen Halt und bieten eine gute Alternative zu Antirutschmatten. Bei diesen ist Vorsicht geboten, da sie leicht wegrutschen können. Fest montierte oder mobile Haltegriffe sind nicht nur für den Einstieg in die Badewanne zu empfehlen, auch in der Dusche geben sie Sicherheit und minimieren die Sturzgefahr. Fest an der Wand montierte Griffe sind für den Dauereinsatz zu empfehlen. Hochwertige und richtig angewendete mobile Einstieghilfen können aber eine Alternative sein, wenn Fliesen und Fugen nicht beschädigt werden sollen. Sie werden als Haltegriffe entweder mit Saugnäpfen an den Fliesen befestigt oder als Bügelgriff direkt an der Badewanne.

Wem es ausreicht, die Badewanne zum Duschen zu nutzen, kann ein Badewannenbrett oder einen Badewannendrehstuhl auf den Wannenrand auflegen. Wenn die Beine dann über den Wannenrand gebracht werden können, ist das Duschen im Sitzen möglich. Das Hinsetzen auf den Wannenboden und die damit eventuell verbundenen Ein- und Ausstiegsprobleme entfallen also.

Wenn man jedoch auf das Vollbad nicht verzichten möchte, kann ein Badewannenlifter Abhilfe schaffen. Dieser wird in die Badewanne eingesetzt. Für den Ein- und Ausstieg wird der Sitz des Lifters auf die Höhe des



Foto: Barrierefrei Leben

Gefördert von der Sozialbehörde Hamburg bietet der Verein Barrierefrei Leben kostenfreie Beratung und eine große Ausstellung für alle Hamburger*innen:

Beratungszentrum für technische Hilfen und Wohnraumanpassung
Alsterdorfer Markt 7, 22297 Hamburg
Telefon: 040-29099056-0
E-Mail: empfang@barrierefrei-leben.de
Web: www.barrierefrei-leben.de

Wannenrandes bewegt. Nach Absenken in Richtung Wannenboden ist das Baden möglich. Bei vielen Modellen wird die Badtiefe durch die Hubeinrichtung und die Sitzfläche verringert. Aufblasbare Badelifter ermöglichen ein Absenken bis auf den Wannenboden, dadurch ist ein Vollbad möglich.

Immer mehr Menschen ziehen jedoch das Duschen dem Baden vor. Menschen, die nicht lange stehen können oder unter Gleichgewichtsstörungen leiden, können hierfür gegebenenfalls Duschhocker oder Duschstühle verwenden. Es gibt sie in den unterschiedlichsten Ausführungen und sie sind besonders in bodengleichen Duschen eine gute Lösung. Ansonsten muss geprüft werden, ob die Größe der Duschwanne ausreicht, um einen Hocker aufzustellen. Eine platzsparende Variante sind Duschklappsitze für die Wandmontage oder zum Einhängen in eine Duschreling. Duschklappsitze, die direkt an die Wand montiert werden, nehmen noch weniger Platz weg und sind preislich eher günstiger als mobile Duschklappsitze.

Einhänge-Duschklappsitze lassen sich jedoch leicht entfernen beziehungsweise können entlang des Griffsystems verschoben werden. Und auch für den Toilettengang gibt es zahlreiche Hilfen. Sie unterstützen vor allem das selbständige Aufstehen vom WC. Die Palette reicht von Toilettensitzerhöhungen, über Stützklappgriffe bis hin zum elektrischen WC-Lifter. Übrigens können viele der genannten Hilfen über ein ärztliches Rezept bei der Krankenkasse oder aber als Maßnahme zur Wohnumfeldverbesserung über die Pflegekasse beantragt werden.

Assistenzsysteme

Digitale Helfer

Smart-Home-Lösungen bieten Sicherheit und Komfort

Smarte vernetzte Geräte und Systeme erleichtern den Alltag und helfen Älteren, länger selbstbestimmt zu Hause zu leben. Wichtig ist aber, dass sich die Tools gut in das Wohnumfeld integrieren lassen und einfach zu bedienen sind.

Frau Schmidt lebt im smarten Heim der Zukunft: Legt sich die Rentnerin für ihr Nachmittagsnickerchen aufs Sofa, verdunkeln sich die Fenster automatisch. Gleichzeitig wertet das Möbelstück die Körperfunktionen aus. Geht es Frau Schmidt nicht gut, schlägt das System Alarm. Aber auch bei kleinen Auffälligkeiten mahnt es einen Check-up an. Den Termin beim Hausarzt vereinbart der digitale Assistent mit Frau Schmidts Einverständnis automatisch und bestellt auch gleich ein Taxi. Das teilt sich Frau Schmidt mit einer Nachbarin, die am gleichen Tag ein ähnliches Ziel hat.

Klingt nach Science-Fiction? Ist es auch – zumindest noch. Denn Frau Schmidt gibt es in Wirklichkeit nicht, auch ihr smartes Zuhause ist noch Teil einer Zukunftsvision des Fraunhofer-Instituts für Graphische Datenverarbeitung (IGD). Geht es nach den Forschern, wird das komplett digitale, rundum intelligente und mit anderen Systemen und Akteuren interagierende Zuhause jedoch schon in wenigen Jahren Wirklichkeit.

Solche Smart-Home-Lösungen bieten gerade Älteren Sicherheit und Komfort, sollen sie doch den Alltag vereinfachen und die Lebensqualität erhöhen und so dazu beitragen, dass Senioren länger selbstbestimmter in den eigenen vier Wänden leben können. Schon heute schaffen zahlreiche digitale Geräte und Systeme Sicherheit und so manche Erleichterung im Alltag.

Stürze erkennen und an Medikamente denken

So erkennen smarte Bodenbeläge Stürze und alarmieren selbständig den Notruf oder Angehörige. Die Installation ist allerdings aufwendig und teuer. Schneller eingerichtet sind da Deckenkameras. Deren Sensoren erkennen über eine smarte Software, ob eine Person steht, sitzt oder liegt. Auch unterscheiden sie, ob die Person auf dem Sofa ruht oder am Boden liegt. Bleibt sie trotz Akustik- und Lichtsignal reglos liegen, werden Angehörige oder der Rettungsdienst alarmiert.

Damit der in die Wohnung kommt, empfehlen sich smarte Zugangsschlösser. Per Code können Angehörige oder auch Rettungskräfte und Pflegedienste die Wohnung auch im Notfall schnell betreten. Blinklichter signalisieren Menschen mit Hörverlust, wenn es an der Tür klin-



Foto: Syda Productions/stock.adobe.com

gelt oder das Telefon läutet. In Küche und Bad warnen Hausautomatisierungssysteme, wenn der Herd zu lange eingeschaltet bleibt oder das Wasser läuft.

An die tägliche Medikamenteneinnahme erinnern digitale Tablettsender. Sie stellen die jeweilige Tagesdosis an Medikamenten zur vorgeschriebenen Zeit bereit und erinnern akustisch sowie durch ein Lichtsignal an die Einnahme. Besonders smarte Geräte informieren sogar zuvor festgelegte Personen, wenn die Einnahme ausbleibt.

Rundum-Vernetzung noch schwierig

Das Problem: Noch immer sind viele der auf dem Markt befindlichen Systeme nicht miteinander kompatibel. Die Vernetzung von Komponenten und Geräten vor allem verschiedener Hersteller ist oft nicht möglich. Zudem brauchen gerade wenig technikaffine Menschen oft Hilfe bei der Installation, Konfiguration und Einrichtung. Wichtig beim Kauf solcher smarten Helfer ist also, darauf zu achten, dass sie sich einfach installieren, intuitiv bedienen und ohne großen Aufwand in die eigenen vier Wände integrieren lassen.

Katharina Lehmann
Freie Journalistin

Sicherheit

Einbruchschutz

Neue Datenbank erleichtert Suche

Eigentümer können jetzt online nach Betrieben für den fachgerechten Einbau von mechanischer Sicherungstechnik, von Überfall- und Einbruchmeldeanlagen sowie von Videoüberwachungsanlagen recherchieren.

Mit der neu aufgesetzten Datenbank erhalten Interessierte nach Eingabe der Postleitzahl eine Auflistung der Fachbetriebe in der Umgebung. Aufgenommen sind hier nur Betriebe, welche die bundesweit einheitlichen Anforderungen der Polizei erfüllen.

Neben der Fachbetriebssuche bietet die Online-Datenbank auch die Suche nach Herstellern von geprüften und zertifizierten einbruchhemmenden Produkten an. Dies ermöglicht einen schnellen Überblick über Produkte, die gleichzeitig die nötigen Qualitätsstandards für die KfW-Förderprogramme zum Einbruchschutz erfüllen. Zur Datenbank gelangen sie unter folgenden Links:

www.k-einbruch.de/fachbetriebssuche

www.k-einbruch.de/herstellersuche

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Zurückbehaltungsrechte

Autor: RA Dr. Carsten Brückner. 1. Auflage 2021, 14,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-022-1



Die Entstehung und Durchsetzung von Rechten sowie Ansprüchen beherrscht den Alltag des Rechtsanwenders. In einem Mietvertragsverhältnis bestehen oft gegenseitige Leistungspflichten, die miteinander verbunden sind. Der Schuldner kann dann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen die Erfüllung seiner Leistungspflicht

von der Erbringung einer Gegenpflicht abhängig machen; in diesem Fall steht ihm ein vorübergehendes Leistungsverweigerungsrecht zu, solange sich der Gläubiger selbst nicht vertragsgerecht verhält und seiner ihm obliegenden Leistung nicht nachkommt. Ein solches Zurückbehaltungsrecht dient somit der Durchsetzung eigener Ansprüche und damit dem Schutz des Inhabers eines solchen Rechts. Mit einem solchen Recht muss der Inhaber aber vorsichtig umgehen; ist er im Irrtum über das Vorliegen der Voraussetzungen eines Zurückbehaltungsrechts und besteht dieses tatsächlich nicht, verkennt er dessen Grenzen oder bleibt die Ausübung wirkungslos, gerät er in Leistungsverzug mit allen damit verbundenen negativen Konsequenzen. Das Buch ist eine geordnete Zusammenstellung der Zurückbehaltungsrechte der Mietvertragsparteien und behandelt systematisch die Voraussetzungen, die Folgen und den empfohlenen Umgang mit ihnen..

Bestellung:

Haus & Grund Deutschland
Verlag und Service GmbH
Mohrenstraße 33, 10117 Berlin
T 030-2 02 16-204
F 030-2 02 16-580
mail@hausundgrundverlag.info
www.hausundgrundverlag.info

MAUERWERKS- TROCKENLEGUNG

Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung

Telefon 038821/150000

FEUCHTE WÄNDE? NASSER KELLER? WIR FINDEN LÖSUNGEN!

Mit unserem Edelstahlabdichtungssystem sanieren wir erfolgreich. Sicherer geht's nicht: einmal eingebracht - 100% dicht gemacht!

 SANIERUNGSTECHNIK
NORD

 040-60 77 22 333

www.salpeter.de

Ingenieur- und Sachverständigenbüro
DANNENBERG

 040 - 39 88 87 88
 mark.dannenberg@web.de

Planung und Beratung

*Sanierungskonzepte
Baubetreuung
Bauanträge
Architektur*

Geänderte Kehr- und Überprüfungsverordnung

Neue Gebührentatbestände

Schornsteinfeger müssen Nachrüstpflichten bei Heizungsanlagen prüfen

Am 1. Januar 2022 tritt die geänderte Kehr- und Überprüfungsverordnung (KÜO) in Kraft. Mit der Neuregelung wurden die Gebührentatbestände für beliebige Bezirksschornsteinfeger aus dem vormaligen Energieeinsparrecht (EnEV) an die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) angepasst und um die dort neu eingeführten Prüfaufgaben – wie etwa der Überprüfung des Ölheizverbots ab 2026 – ergänzt. Darüber hinaus wurden weitere Gebührenlücken geschlossen. Die Änderungen betreffen im Wesentlichen die sonstigen Arbeitsgebühren des Gebührenverzeichnisses in Anlage 3 der KÜO:

Einbauverbot Ölheizkessel

Für die Überprüfung der Beschränkungen beim Einbau eines neuen Ölheizkessels ab 1. Januar 2026 wurde für die bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger ein neuer Gebührentatbestand eingeführt. Hierfür wurde ein Gebührensatz von 10,0 Arbeitswerten (AW) festgesetzt.

Verschlechterungsverbot für Heizungs- und Klimaanlagen

Bei der Überprüfung des Verschlechterungsverbots für Heizungs-, Kühl- oder Lüftungsanlagen unterscheiden sich zukünftig die Gebühren danach, ob das Prüfungsergebnis positiv oder negativ ausfällt. Da der Aufwand für den zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister bei Verstoß gegen das Verschlechterungsverbot erheblich höher ist, wurde die Gebühr für diesen Fall von 5,0 auf 30,0 AW heraufgesetzt.

Nachrüstung Heizungssteuerung

Für die Überprüfung der Pflicht zur Nachrüstung einer Zentralheizung mit Einrichtungen zur Begrenzung der Wärmezufuhr in Abhängigkeit von der Außentemperatur und der Zeit in bestehenden Gebäuden wurde ein neuer Gebührentatbestand eingeführt. Die Gebühr hierfür wurde auf 7,0 AW festgesetzt. Die Pflicht für den Eigentümer zum Einbau einer Heizungssteuerung besteht bereits seit den 1990er Jahren. Die Regelung aus der damaligen Heizungsanlagenverordnung wurde später in das Energieeinsparrecht (vormals EnEV und heutige GEG) übernommen. Bisher musste der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger nur neue Heizungsanlagen bei der ersten Feuerstätten-schau überprüfen. Nunmehr gilt die Prüfpflicht auch bei Bestandsanlagen.

Außerbetriebnahme alter Heizkessel und Dämmung von Leitungen sowie Armaturen

Bisher gab es für die Überprüfung der Außerbetriebnahme 30 Jahre alter Standardheizkessel und der Pflicht zur Dämmung von Heiz- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen nur einen gemeinsamen Gebührentatbestand. Dieser wurde nun aufgeteilt und eigene Gebührentatbestände geschaffen. Die vormalige Gebühr von 3,0 AW wurde auf jeweils 1,5 AW festgesetzt und damit nicht erhöht.

Bauliche Maßnahmen

Für die anlassbezogene Überprüfung der Verbrennungsluftversorgung und Abgasführung einer Heizungsanlage nach baulichen Maßnahmen wie beispielsweise dem Einbau von fugendichten Fenstern oder Türen wurde ein neuer Gebührentatbestand eingeführt. Die Höhe der Gebühr richtet sich nach dem Zeitaufwand, wobei der Gebührensatz je Arbeitsminute 0,8 AW beträgt. Die Gebühr ist jedoch pro Nutzungseinheit gedeckelt: bei einer Überprüfung nach Aktenlage auf 35,0 AW und bei einer Überprüfung mit Termin vor Ort auf 45,0 AW. Die Verpflichtung, den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger nach baulichen Veränderungen hinzuzuziehen, ist nicht neu. Bisher sind nur Gebühren angefallen, wenn das Ergebnis negativ ausfiel oder wenn eine anlassbezogene Überprüfung durch Gefährdung der Betriebs- oder Brand-sicherheit oder bei Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen notwendig wurde.

Corinna Kodim

www.hausundgrund.de

Tipp

Die jeweiligen Gebühren für die Überprüfungen der Nachrüstpflichten fallen bei der Feuerstätten-schau an. Ein Arbeitswert beträgt dabei 1,20 Euro zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Wer jedoch durch Vorlage einer Unternehmererklärung dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger die ordnungsgemäße Ausstattung der Heizungsanlage nachweist, kann die Gebühr sparen. Es bedarf in dem Fall keiner weiteren Prüfung durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger. Dies gilt nicht für die Überprüfung nach baulichen Maßnahmen, da diese anlassbezogen erfolgt.

Schimmel vermeiden

Wohnklima-Messgerät

Richtig heizen und lüften für ein gesundes Klima in Wohnräumen

Die meisten Menschen fühlen sich zuhause bei einer Raumtemperatur von 19 bis 22 Grad am wohlsten. In diesem Fall sollte die Luftfeuchtigkeit zwischen 40 und 55 Prozent liegen. Weicht dieser Wert ab, entsteht Handlungsbedarf: Bei einer Luftfeuchtigkeit von über 55 Prozent kann es im Raum zu Schimmelbildung kommen, liegt die Luftfeuchtigkeit unter 40 Prozent können die Schleimhäute belastet werden. Das Wohnklima-Messgerät DTH-1020 kann dabei helfen, das Verhältnis von Luftfeuchtigkeit und Temperatur stets optimal zu halten. Das sogenannte Thermo-Hygrometer misst sowohl die



Das Messgerät DTH-1020 gibt es in weiß oder schwarz

aktuelle Temperatur als auch die relative Luftfeuchtigkeit und zeigt auf Wunsch bei 50, 55 oder 60 Prozent Luftfeuchte per Warnsignal an, dass gelüftet beziehungsweise die Temperatur erhöht werden sollte. Das Messgerät ist zum Preis von 22,50 Euro im Informationszentrum des Grundeigentümer-Verbandes im Glockengießerwall

19 und grundsätzlich auch in den Ortsvereinen erhältlich. Es kann jedoch auch bequem im Online-Shop unter www.grundeigentuemerverband.de bestellt werden (hier fallen gegebenenfalls Versandkosten an). Ab zehn Exemplaren gibt es einen Rabatt.

ARCHITEKTEN

Aufstockungen und Anbauten für Wohnhäuser
040. 99 99 45 73
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architektin
ich mach was draus.

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

HAUSDIENT
Christian W. Scheuermann
• HAUSMEISTERDIENST

- TREPPENHAUSREINIGUNG
- GARTENPFLEGE · SONDERDIENSTE
- SCHNEE- UND EISBESEITIGUNG

Kollastraße 148 · 22453 Hamburg
Tel: 554 99 80 · Fax: 554 998 50

HAUSMEISTER FORTS.

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

HEIZÖL



BERND IDEN
Heizöl
☎ 60 70 136

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



Ausführung sämtl. Maler- und Tapezierarbeiten · 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 VERWERTUNGSAGENTUR

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

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

**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

– Anzeige –

Immobiliensuche

Gut beraten, passend finanziert

Die individuell passende Immobilienfinanzierung zu finden, ist nicht leicht

Da ist es gut, wenn man sich – nach einer ausgezeichneten Beratung – aus einer Auswahl von mehr als 300 seriösen Finanzierungsangeboten sein eigenes nach persönlichen Kriterien auswählen kann. Am besten ohne zusätzliche Gespräche und Vergleichsrecherchen. So geht's.

Wer eine Immobilie sucht, an- oder umbauen möchte, eine energetische oder altersgerechte Sanierung plant, sein Dach neu decken muss oder eine Anschlussfinanzierung sucht, braucht die beste Beratung und passende Konditionen. „Insbeson-

dere bei einer Anschlussfinanzierung sollte auch über mögliche Veränderungen nachgedacht werden: Wie alt ist die Heizung? Wie alt ist die Küche? Gibt es schon länger den Wunsch nach mehr Platz, einem zusätzlichen Arbeits- oder Kinderzimmer, nach einem Wintergarten?

Solche Maßnahmen erhöhen den Wohnkomfort und steigern den Wert der Immobilie“, sagt Silke Maack, Immobilienspezialistin bei der Haspa in Barmbek. „Wenn eh eine neue Finanzierung ansteht, sollte darüber nachgedacht

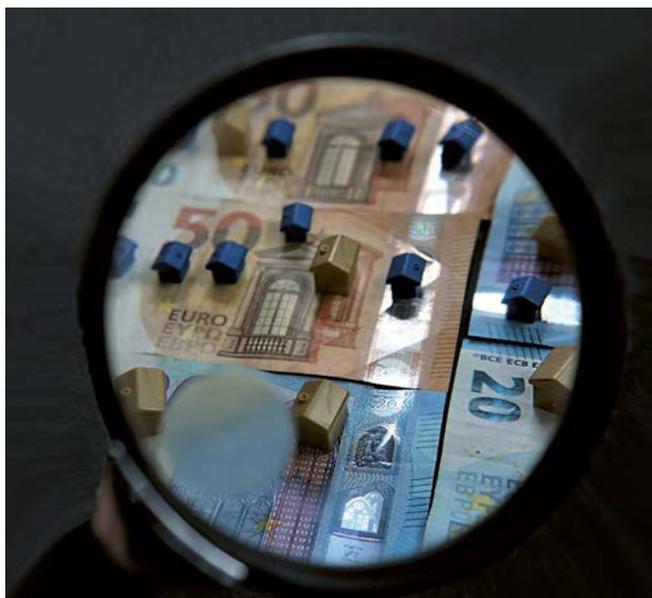
werden, welche möglichen weiteren Maßnahmen mit in ein solches Paket gepackt werden könnten. Denn das ist einfacher, als sich ein paar Jahre später erneut Gedanken über eine Finanzierung zu machen.“

Die Hamburger Sparkasse ist der größte Baufinanzierer in der Metropolregion Hamburg und verfügt über mehr als 100 Immobilienspezialisten vor Ort. Dass es bei der Haspa eine ausgezeichnete Baufinanzierungsberatung gibt, belegt die Note „sehr gut“ in bundesweiten Bankentests. Weitere Pluspunkte sind ein vielseitiges Partner-Netzwerk und hilfreiche Services wie der Haspa Heimvorteil, die objektunabhängige Finanzierungsbestätigung, mit der man

schnell „Maklers Liebling“ werden kann. Beim Volltilger-Darlehen, das besonders gern für Anschlussfinanzierungen genutzt wird, ist die Haspa bei den Konditionen bundesweit ganz vorn. Und auch bei anderen Kreditarten ist die Haspa erste Wahl: Denn mit dem Haspa Baufinanzfinder werden zusätzlich rund 300 seriöse Finanzanbieter aus ganz Deutschland betrachtet. Die Kundinnen und Kunden bekommen also die beste Beratung und suchen sich die Konditionen nach ihren individuellen Rahmenbedingungen (wie Eigenkapitalhöhe, Höhe der monatlichen

Rate, Vertragslaufzeit, Zinsbindung, Fördermittel etc.) selbst aus. „Sie können sich im Beratungsgespräch bei uns – vor Ort oder in einer Videokonferenz – entscheiden, ob sie eine Finanzierung von der Haspa oder über die Haspa möchten. In letzterem Fall beraten wir Sie bis zum Vertragsabschluss und übermitteln dann sämtliche Daten und Dokumente an den ausgewählten Finanzierungsanbieter. Es müssen keine weiteren Gespräche mehr geführt und keine weiteren Vergleichsangebote eingeholt werden – denn die bekommen Sie ja direkt bei uns“,

sagt Maack. „Die Kundinnen und Kunden erhalten eine ausgezeichnete Beratung mit der besten Finanzierungslösung – transparent und ohne viel Aufwand. Das gilt von Altona bis Zollenspieker, von Wedel bis Geesthacht, von Langenhorn bis Neugraben, oder direkt hier in Barmbek – egal wo Sie eine Wohnung oder ein Haus suchen.“



Die passende Baufinanzierung kann man mit der Lupe suchen oder einfach, bequem und schnell bei der Haspa. Die beste Beratung gibt es dort auch.

Foto: Torsten Borchers

Hausrat und Wohngebäude

Versicherungsmythen

Ein Faktencheck entlarvt drei verbreitete Irrtümer

Manche Mythen rund um den Versicherungsschutz halten sich hartnäckig. Wie beispielsweise, dass die Wohngebäudeversicherung nach allen Unwetterschäden zahlt. Wir möchten diesen Irrglauben und andere hier auflösen.

Mythos Nummer 1: Hochwasserschäden zahlt die Versicherung immer

Das ist so nicht richtig. Wohngebäude- und Hausratversicherung decken in der Regel den Basisschutz ab. Hierunter fallen Schäden am Wohngebäude oder Hausrat, die durch Blitzschlag, Leitungswasser, Hagel, Sturm (ab Windstärke 8), Feuer oder Explosion entstanden sind. Wer sein Hab und Gut gegen Schäden durch Starkregen, Hochwasser, Erdsenkung und Erdbeben absichern möchte, muss dies zusätzlich vereinbaren. Es handelt sich um Elementarisiken, die durch eine Elementarschadenversicherung abgedeckt sind. Das finanzielle Risiko durch Elementarschäden sollte nicht unterschätzt werden. Das haben die verheerenden Überschwemmungen in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz im Juli 2021 gezeigt.

Mythos Nummer 2: Wenn die Haustür nicht abgeschlossen war, zahlt die Versicherung nicht nach einem Einbruch

Das muss nicht unbedingt zutreffen. Ist ein Einbrecher durch die verschlossene Terrassentür eingedrungen, ist es irrelevant, ob die Haustür abgeschlossen war. Hat die unverschlossene Haustür den Einbruch jedoch wesentlich erleichtert, kann die Versicherung die Leistung kürzen. Egal, was im Versicherungsvertrag steht: Sie sollten es Einbrechern nicht leichter als nötig machen. Im Gegenteil: Sichern Sie alles so gut wie möglich ab. Dazu gehört das korrekte Abschließen der Haus- oder Wohnungstür. Darüber hinaus erschweren einbruchhemmende Fenster und Türen Einbrechern die Arbeit.

Mythos Nummer 3: Doppelt versichert heißt, doppelt geschützt

Für einige Versicherungsarten – Lebensversicherungen, Rentenversicherungen oder auch private Unfallversiche-



rungen – trifft das zu. Diese Personenversicherungen sind Summenversicherungen: Im Versicherungsfall wird ein vertraglich festgelegter Geldbetrag ausgezahlt. Das kann sinnvoll sein, um im Versicherungsfall mehr Geld zu erhalten. Ein Beispiel: Mit dem Renteneintritt erhält eine Person vertraglich festgelegte Auszahlungen einer Lebensversicherung und einer Rentenversicherung.

Bei sog. Schadenversicherungen ist dies anders. Zu dieser Versicherungsart gehört die private Haftpflichtversicherung genauso wie die Hausrat- und Wohngebäudeversicherung. Die Leistung der Versicherung bezieht sich bei diesen Sachversicherungen auf die Schadenssumme. Eine Mehrfachabrechnung im Schadenfall ist sogar verboten. Ist eine Person in einer Sachversicherung mehrfach versichert, müssen sich die Assekuranden den Schadensausgleich aufteilen. Das kann zu Komplikationen und verzögerter Abwicklung führen.

Sie möchten sich zu Ihrem Versicherungsschutz beraten lassen? Das Team der GEV berät Sie gern telefonisch unter 040 3766 3367 oder informieren Sie sich auf der Webseite www.gev-versicherung.de.

Torsten Flomm

Der neue Mietenspiegel sorgt für erhebliche Unruhe

Der neue Mietenspiegel hat die Politiker ebenso geschockt wie die Mietervereine. Die wohnungswirtschaftlichen Verbände waren zumindest überrascht. Erfreut waren aber auch sie nicht, denn die 7,3 Prozent durchschnittlicher Steigerung über alle Rasterfelder stellt vieles in Frage, was eigentlich zuletzt zwischen Politik und Wohnungswirtschaft als gesichert galt. Gemeinsam waren alle davon ausgegangen, dass die regulierenden staatlichen Eingriffe in den Wohnungsmarkt ausreichen würden, um

Mieten steigen deutlich mehr als die Kosten für die Lebenshaltung. Das ruft die Politik wieder auf den Plan.

den Interessen beider Seiten zu dienen. Der Politik, weil die Mietsteigerungen irgendwo in der Nähe der Inflationsrate blieben. Der Wohnungswirtschaft, weil der Mietenspiegel immerhin kleine Mietsteigerungen ermöglichte. Und letztlich konnten auch die Mietervereine gegen Mietsteigerungen auf dem Niveau der allgemeinen Preissteigerung kaum etwas einwenden.

Jetzt gilt das alles nicht mehr. Die

Mietervereine meinen, dass vor allem ungeahndete Verstöße gegen die Mietpreiskontrolle zu solchen Mietsteigerungen führten. Die Politik möchte jetzt die Schraube der Kappungsgrenze fester anziehen. Und wer weiß, was sich die Vertreter einer noch schärferen Regulierung des Mietwohnungsmarktes noch alles einfallen lassen, um die Mieten weiter zu begrenzen.

Dabei wäre es wahrscheinlich gar nicht so falsch, sich den Mietenspiegel einmal genauer anzuschauen. Dann würde man feststellen, dass in den Baualterklassen bis 1948 überwiegend unterdurchschnittliche Steigerungen zu verzeichnen sind. Und dass wir zunehmend auch Neubauten im Mietenspiegel haben, die Mieten zwischen 13 und 14 Euro aufweisen. Da ist es kein Wunder, dass auch der Durchschnittswert des Mietenspiegels steigt. Beunruhigend sind die Mietsteigerungen allenfalls teilweise. Und Anlass zur Panik sollten sie ebenso wenig sein wie ein Grund für weitere Verschärfungen im Mietrecht.

Torsten Flomm
Vorsitzender



IMPRESSUM

Januar 2022

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. 45,
gültig ab 01.01.2021
(Druckauflage 32.605 im 3. Quartal 2021) 

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

Jenisch Haus im Hamburger Jenischpark/
Gerd Hoffmann

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2015 = 100)
September: 110,1, Oktober: 110,7,
November: 110,5

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
- Grossmann & Berger GmbH
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
- Plan International e.V.

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

BAUMGARTE + FIEBIG GAR
Ihre 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

Im Süden Hamburgs und im LK Stade
0 41 64 - 87 692 87

CONATH
IMMOBILIEN VERTRIEB

www.conath-immobilien.de

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!

FRÜNDI
IMMOBILIEN

040 / 6001 6001
Internet: www.fruendi.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

Mundsburger Damm 45, 22087 Hamburg
Tel. 411 88 433 · Fax 411 88 43 44

GRUNDSTÜCKS-
VERWALTUNG
NORD GMBH & CO. KG

GW

Verwaltung · Vermietung · Verkauf

Beselerstraße 2a · 22607 Hamburg
Tel. (040)8004080
Fax 8907133
www.gvn-hamburg.de

dhi 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

Sibylle Kircher REV

von der IHK bestellte und vereidigte
Sachverständige (Mieten, Pachten,
Bewertung von Grundstücken)
Recognised European Valuer (REV)

Telefon 04152/2765
svkircher@t-online.de
www.immobilienkircher.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

Leonhard Immobilien

Ihre Immobilie -
Ihr Makler

Tel. 419 24 980
info@leonhard-immobilien.de

Lütt Immobilien

Vermietung
Verwaltung
Verkauf

Tel: 040 355 85 155
www.luett-immobilien.com

**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
Meulke** GmbH

Haus- und Grundbesitzverwaltung · Immobilienmakler

in Hamburg und Umgebung

Carl-Petersen-Str. 4 · 20535 Hamburg
Tel. 68 19 74 / 75 · Mail: zentrale@meulke.de

**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

Rathjens & Mandellas
Immobilien GmbH

Sierichstraße 38 · 22301 Hamburg · Tel 040 360 9999 6
info@rathjens-immobilien.de
www.rathjens-immobilien.de

ERICH ROHLFFS
HAUSMAKLER SEIT 1923

VERWALTUNG · VERKAUF · VERMIETUNG

Paul-Neumann-Platz 2-4
22765 Hamburg
Tel. 30 69 49 - 0 · Fax 30 69 49 - 49

STROKARCK
M. J. & M. E. Strokarcz GmbH & Co. KG

Hausmakler seit 1822
Grundstücksverwaltung
Testamentsvollstreckung

Rathausstraße 12 · 20095 Hamburg
Fax 355 006-35 · Tel. 355 006-0
mail@strokarcz.de · www.strokarcz.de

Tiemann & Co.
SEIT 1948

Immobilien

Verkauf
Vermietung
Verwaltung

Lehmweg 7 · 20251 Hamburg
Tel.: (040) 35 67 47 - 0
www.tiemann-co.de

WARNHOLZ Immobilien GmbH
— gegründet 1995 —

Wir suchen laufend
Grundstücke, Häuser und Wohnungen
zum Verkauf und zur Vermietung.

Trepptower Straße 143
Tel.: 040/228 67 47-0 · Fax: 040/228 67 47-80
E-Mail: post@warnholz-immobilien.de
www.warnholz-immobilien.de

EDGAR WESSENDORF
Immobilienkompetenz seit 1914

Tel. 040 / 36 10 10 · Fax: 040 / 37 35 65
Deichstraße 29 · 20459 Hamburg
www.edgarwessendorf.de

WITTLINGER & CO
Gewerbe- und Investmentimmobilien

Tel. +49 40 254010-85 | info@wittlinger-co.de
www.wittlinger-co.de

WITTHÖFT
Immobilien aus gutem Hause

Saseler Chaussee 203 · 22393 Hamburg
Rolfnickstraße 15 · 22391 Hamburg
Tel.: (040) 63 64 63-0 · www.witthoef.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 37663-367.

Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

GEV 
GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG