



SCHWERPUNKT

## Grundsteuer- reform

Was Eigentümer jetzt wissen  
müssen

### | Betriebskosten

Worauf Vermieter beim Erstellen einer ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung achten sollten.

### | Teilverkauf

Warum Immobilieneigentümer die Angebote genau unter die Lupe nehmen und Alternativen prüfen sollten.

HAUS-MEISTERHAFT



## IHRE IMMOBILIENVERWALTUNG VOM FACH

PrivatBau ist Ihr moderner Immobilienmanager für eine objektnahe Bewirtschaftung Ihres Eigentums nach Ihren Vorgaben. Sprechen Sie uns an.

Wir machen das – seit 65 Jahren ✓

Das Dienstleistungsunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg  
PrivatBau GmbH · Glockengießerwall 19 · 20095 Hamburg  
Tel: 040 - 320102-0 · E-Mail: [info@privatbau.de](mailto:info@privatbau.de) · [www.privatbau.de](http://www.privatbau.de)



**PRIVATBAU**

# Wir werden Sie mehrfach befragen

**E**ist ja immer so eine Sache mit den Befragungen. Irgendwann gehen sie den Befragten ein wenig (oder auch mehr) auf die Nerven. Andererseits sind wir ein großer Verband mit vielen Mitgliedern, deren Immobilienbesitz sehr unterschiedlich

**Meine Bitte: Nehmen Sie sich die Zeit und nehmen Sie an unseren Befragungen teil, auch wenn es viele sind.**

ist, deren Alter sehr unterschiedlich ist, deren Lebensumstände sehr unterschiedlich sind.

Klarheit über die Interessen dieser Mitglieder zu gewinnen, ist naturgemäß eines unserer vordringlichsten Ziele. Denn nur so kann eine Interessenvertretung effizient sein. Daher werden wir, nicht gleich, aber im Verlauf dieses Jahres, Sie wieder einmal um die Teilnahme an einer Mitgliederbefragung bitten.

Warum kündige ich das an, obwohl der Starttermin noch nicht feststeht? Das hat zwei Gründe. Der eine ist, dass wir auch zu unserem Internetauftritt Fragen haben. Der wird demnächst komplett

umgestellt. Ich hoffe, die neue Seite ist freigegeben, wenn dieses Heft erscheint. Schauen Sie vorbei und bilden (und äußern) Sie Ihre Meinung zu unserem dann neuen Webauftritt.

Zum anderen werden wir die Vermieter unter Ihnen wahrscheinlich bald um Teilnahme an einer neuen CRES-Studie bitten. Und eine Befragung zum Thema energetische Modernisierung ist auch noch in Vorbereitung. Meine Bitte: Nehmen Sie sich die Zeit und machen Sie mit.

Ihr  
Rechtsanwalt Torsten Flomm  
Vorsitzender des  
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



## Anforderung statt Abfertigung

**Es gibt immer ein Haus,  
das für Sie am wichtigsten ist:  
Das Ihre!**

Um alle Anforderungen und Erwartungen zu erfüllen, beginnt unsere Arbeit immer mit einer marktgerechten Analyse und Beratung. So wird unser Team von Fachleuten für Ihre Immobilie die optimale Vermarktungsstrategie entwickeln.

Und das zahlt sich für Sie aus!

**GLADIGAU**  
IMMOBILIEN

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

[www.gladigau-immobilien.de](http://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**



## SCHWERPUNKT – Grundsteuerreform

Für die neue Grundsteuer werden 415.000 Grundstücke in Hamburg neu bewertet. Grundeigentümer müssen dafür bald schon die nötigen Daten abgeben.



Foto: pixabay

## VERBAND & VEREINE – Mietrecht aktuell

Das ganztägige Online-Seminar am 6. April 2022 richtet sich an Wohnungseigentümer, Vermieter, Verwalter und Rechtsanwälte.



## HAUS & LEBEN

### Um- und Ausbau

Ideen und nützliche Tipps für Bauherren.

### WIRTSCHAFT & POLITIK

---

- 06 Grundsteuerreform
- 13 Wohnungsneubau
- 14 KfW-Förderung
- 15 Soziale Erhaltungsverordnung

### RECHT & STEUERN

---

- 16 Vorerbschaft
- 17 Untergemeinschaften in WEG
- 18 Leserfragen
- 19 Abschreibung für Abnutzung
- 25 Neues aus Karlsruhe
- 26 Betriebskostenabrechnung
- 27 Kündigung bei Mietrückstand
- 28 Wärmedämmung

### VERBAND & VEREINE

---

- 12 Online-Seminar Mietrecht aktuell
- 20 Öffnungszeiten
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Stellenangebote
- 23 Online-Seminare
- 24 Online-Seminare

### HAUS & LEBEN

---

- 31 Wintergarten
- 32 Kellersanierung
- 33 Holzfußboden
- 34 Grundrissveränderung
- 36 Wohnen im Alter
- 38 Barrierefreies Bad
- 39 Inflationsrate 2021

### FINANZEN & VORSORGE

---

- 41 Versicherungen für Bauherren

### THEMEN & MEINUNGEN

---

- 42 Grundsteuer

## IMMOBILIEN SIND VERTRAUENSACHE.

Das PIPPING-Herz pocht seit 30 Jahren im Hamburger Osten und der Metropolregion Hamburg. Aus unserer langjährigen Erfahrung ist ein tief verwurzelttes Geflecht aus **Tradition, Dynamik, Effizienz und Kreativität** geworden.

Unter diesem Kodex begleitet unser Team Sie mit Leidenschaft. Wir kennen die Stadt und Region wie unsere Westentasche.



AUSZUG UNSERER REFERENZOBJEKTE



## SIE WOLLEN UNS AUCH MAL AUSPROBIEREN?

Jetzt **kostenlose**  
Immobilienbewertung  
anfordern!



**PHILIPP SCHÖNEMANN**  
Leiter Anlageimmobilien

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

PIPPING Immobilien GmbH  
Große Bleichen 19  
20354 Hamburg



## Grundsteuer

# Das betrifft jeden Eigentümer

In Hamburg werden gut 415.000 Grundstücke neu bewertet

**D**ie Maschinerie läuft auf Hochtouren: Längst hat die Hamburger Finanzbehörde zahlreiche zusätzliche Kräfte für die Vorbereitungen mobilisiert, auch wenn die neue Grundsteuer erstmals 2025 erhoben wird. Das Großprojekt beschäftigt Steuerfachleute und Politiker der Hansestadt bereits seit Jahren. „Wir haben unser Gesetz auf den Weg gebracht, jetzt geht es an die Feinabstimmung und darum, die Menschen mitzunehmen“, berichtet Hamburgs Finanzsenator Andreas Dressel (SPD).

Gut 415.000 Wohn- und Gewerbeflächen in Hamburg müssen mit dem reformierten Steuermodell neu berechnet werden – das betrifft alle, ob Grundeigentümer oder Mieter. Das Gerüst steht inzwischen, im nächsten Schritt geht es um die Festlegung des Hebesatzes und der Steuermesszahlen. Dafür sind die Daten der Grundeigentümer nötig, die sie zwischen dem 1. Juli und 31. Oktober 2022 in einer Steuererklärung beim Finanzamt abgeben müs-

sen. Mitte März, gleich nach den Frühjahrsferien, startet dafür eine breit angelegte Informationskampagne. Den Anfang macht eine Veranstaltung auf dem Gänsemarkt, direkt vor der Tür der Finanzbehörde. „Wir möchten, dass die Bürger und Bürgerinnen alle Details verstehen“, betont Dressel, der ebenfalls auf dem Gänsemarkt stehen wird, um Fragen zu beantworten.

Reform mit Ansage: Dass das alte Grundsteuermodell umgestaltet werden muss, hatte das Bundesverfassungsgericht bereits 2018 angeordnet, für den Übergang bis Ende 2024 gilt das bisherige Recht weiter. Die veralteten Einheitswerte für Immobilien, auf denen die Berechnung basiert, stammen in den alten Bundesländern aus dem Jahr 1964, in den neuen Bundesländern aus dem Jahr 1935. Die daraufhin 2019 vom Bund vorgegebene Lösung wurde mit einer Öffnungsklausel versehen, die es den Ländern erlaubt, abweichende eigene Modelle zu entwickeln. „Hamburg hat diese Möglichkeit glücklicher-

weise genutzt“, meint Petra Ackmann, Vorsitzende vom Bund der Steuerzahler Hamburg. Denn die Methode vom Bund orientiert sich für bebaute Grundstücke stark am abgezinnten Bodenwert, für boomende Metropolen mit kräftig gestiegenen Bodenpreisen bedeutet dies teils hohe Ausschläge und Verschiebungen

„Wir begrüßen das Hamburger Modell, es ist im Gegensatz zum Bundesmodell unbürokratisch, klar und unkompliziert zu berechnen.“

Torsten Flomm

bei der Steuer. Obendrein müssten dafür alle Grundstücke in diesem Jahr neu bewertet werden, anschließend dann alle sieben Jahre, was mit einem hohen administrativen Aufwand verbunden wäre. Das im vergangenen Jahr verabschiedete Hamburger Wohnlagenmodell hingegen fußt auf Flächengrößen und Wohnlagen – und federt so die Preisdynamik am Immobilienmarkt besser ab. Als Berechnungsgrundlage dient das Hamburger Wohnlagenverzeichnis, welches für den Hamburger Mietenspiegel ohnehin alle zwei Jahre aktualisiert wird. „Wir begrüßen das Hamburger Modell, es ist im Gegensatz zum Bundesmodell unbürokratisch, klar und unkompliziert zu berechnen“, urteilt Torsten Flomm, Vorsitzender vom Grundeigentümer-Verband Hamburg. Ähnlich sieht man es beim Bund der Steuerzahler Hamburg: „Das Hamburger Modell ist weit einfacher als das Bundesmodell und dank der breiten Beteiligung von Verbänden und Institutionen sehr realitätsnah ausgerichtet“, findet Ackmann. Allerdings seien zwei Lagefaktoren zur Differenzierung doch zu scherenschnittartig, „wir hätten uns zumindest drei Kategorien gewünscht.“

In Zukunft lässt sich die Hamburger Grundsteuer für Wohn- und Gewerbegrundstücke (Grundsteuer B) in wenigen Schritten kalkulieren: Alle Grundstücksflächen werden einfach mit 0,04 Euro pro Quadratmeter, die Gebäudeflächen mit 0,5 Euro pro Quadratmeter multipliziert. Dann



Foto: Jenkins Fotografie

Rechtsanwalt Torsten Flomm, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



**WITTLINGER & CO**  
Gewerbe- und Investmentimmobilien

**IMMOBILIENVERKAUF PERSÖNLICH UND UNKOMPLIZIERT?**  
**DAS GIBT ES WIRKLICH!**

Für eine Hamburger Investorenfamilie suchen wir exklusiv mandatiert nach Mehrfamilienhäusern und Gewerbeimmobilien in Hamburg und Norddeutschland zum Kauf – provisionsfrei für den Verkäufer.

Schnelle, diskrete und transparente Abwicklung garantiert!

Lernen Sie uns kennen und überzeugen Sie sich selbst!

☎ 040 238307286    ✉ moin@wittlinger-co.de

---

Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG  
Lübeckertordamm 1-3 | 20099 Hamburg |  
Tel. +49 40 238307280 | www.wittlinger-co.de



**Passt meine Immobilie zu meiner Lebenssituation?**



- Was sind meine Bedürfnisse?
- Werden diese noch erfüllt?
- Welche Wohnform könnte meine Wünsche erfüllen?
- Wie klappt ein reibungsloser Ablauf?

Sprechen Sie mit uns über Ihre Wünsche.




**Frahmredder 7**      **Telefon: 040 - 600 10 60**  
**22393 Hamburg**      **www.zimmermann-ivd.de**



Foto: Nils Heitmann, Bund der Steuerzahler e. V.

Petra Ackmann, Vorsitzende des Bundes der Steuerzahler Hamburg e. V.

greifen verschiedene Rabatte. Gebäude, die zum Wohnen genutzt werden, erhalten einen Abschlag von 30 Prozent. Normale Wohnlagen bekommen anders als gute Wohnlagen eine Lageermäßigung von 25 Prozent. Sozial-

wohnung und Denkmäler profitieren zudem von einem Bonus von 25 Prozent. Am Ende muss dann nur noch der Hebesatz angelegt werden (s. auch Beispielrechnungen). Abstrafen hingegen möchte der Finanzsenator baureife Grundstücke, die schon länger brach liegen. Für Spekulationsobjekte führt Hamburg die Grundsteuer C ein, die durch einen höheren Hebesatz besonders teuer wird. So soll es sich eher lohnen, diese Flächen schneller zu bebauen. Solch eine Art Baulandsteuer ist keine neue Erfindung, bereits Anfang der 1960er Jahre sollte eine erhöhte Grundsteuer C in der alten Bundesrepublik dabei helfen, Baulücken zu schließen. Sie wurde allerdings nur zwei Jahre erhoben und dann rasch wieder abgeschafft. „Die Erfahrung zeigt, dass diese Idee nicht wirkt und sich eher unter politischem Aktionismus verbuchen lässt“, resümiert Flomm.

Ob B oder C – wie die Hebesätze und die Messzahlen aussehen, wird noch ermittelt. Erst dann steht fest, wie viel die einzelnen Grundeigentümer und Mieter tatsächlich ab 2025 zahlen müssen. Im Gewerbebereich wird es eine Härtefallregelung geben, die sich auf nur teils ausgelastete große Flächen bezieht. Fest steht zudem, dass das Gesamtaufkommen der Grundsteuer nicht erhöht werden soll.

Billig wird die Einführung des neuen Modells allerdings nicht, zwischen 2022 bis 2025 sollen laut Finanzbehörde rund 10,5 Millionen Euro für die Umsetzung der neuen Grundsteuer vor allem für zusätzliches Personal, aber auch für die Informationskampagne anfallen – die Aufwendungen für das Konzept selbst sind dabei nicht eingerechnet. „Das Bundesmodell wäre allerdings noch weit teurer geworden“, versichert Dressel.



## 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](http://www.haueisen.de)

### Interview

## „Wir gehen in den Dialog“

**F**inanzsenator Andreas Dressel (SPD) über die Datenerhebung für die neue Grundsteuer, einen höheren Hebesatz für lange brachliegende Grundstücke und den Austausch mit der Wohnungswirtschaft.

**Herr Dressel, Sie fordern Immobilienbesitzer über eine öffentliche Bekanntmachung auf, zwischen dem 1. Juli und 31. Oktober 2022 eine Steuererklärung abzugeben. Sind Sie zuversichtlich, dass Sie auf diesem Wege alle rechtzeitig erreichen?**

**Andreas Dressel:** Das sind wir. Wir werden uns nach der öffentlichen Bekanntmachung ja nicht zurücklehnen, sondern gehen über eine breit angelegte Informationskampagne in den Dialog. Mitte März starten wir

damit, in den Hamburger Stadtteilen an Infoständen, mit Flyern und Plakaten die neue Grundsteuer zu erklären und Fragen zu beantworten. Zudem liefern die Website ([www.grundsteuer-hamburg.de](http://www.grundsteuer-hamburg.de)), die Homepage [hamburg.de](http://hamburg.de), das Steuerportal Elster, der Steuerchat und die Hamburger Servicenummer 115 die nötigen Informationen.

#### Wie geht es anschließend weiter?

Nach der Erklärungsfrist Ende Oktober stehen erstmals alle realen Informationen für das neue Hamburger Grundsteuermodell zur Verfügung, diese Daten werden wir dann auswerten. Da wir Aufkommensneutralität für Wohnen und Nichtwohnen erreichen wollen, steht die Steuersumme von gut 500 Millionen Euro fest. In diesem Rahmen justieren wir die Messzahlen und die Hebesätze. Ende 2024 gehen die neuen Grundsteuerbescheide raus, die ab dem 1. Januar 2025 zu begleichen sind. Für bau-



Dr. Andreas Dressel, Finanzsenator der Freien und Hansestadt Hamburg

Foto: Daniel Reinhardt, Senatskanzlei Hamburg

reife unbebaute Grundstücke und die neue Grundsteuer C müssen wir das genaue Verfahren noch festlegen.

#### Wie weit sind Sie hier?

Unser Ziel ist es, mit der neuen Grundsteuer C den Wohnungsbau zu befördern. Gewerbegrundstücke bleiben also unberührt. Und auch große Wohngrundstücke, die eine zusätzliche rückwärtige Bebauung ermöglichen, sind

nicht betroffen. Wer ein Einfamilienhaus mit großem Garten hat, muss sich also keine Sorgen machen, dass er extra zur Kasse gebeten wird. Es geht ausschließlich um baureife und wirklich leerstehende Wohngrundstücke, für die wir einen erhöhten Hebesatz anlegen wollen, um die Spekulationsspirale zu stoppen. Wir sind noch dabei, die Parameter technisch sauber festzulegen, um entsprechende Flächen bestimmen zu können. In jedem Fall soll es ein klares Signal geben, diese Grundstücke jetzt dem Markt zur Verfügung zu stellen und nicht erst in zehn Jahren.

## SIE BAUEN. WIR VERKAUFEN.

Die ZK Grundinvest bietet Full-Service für den Vertrieb Ihrer Neubau-Wohnungen: Professionelles Marketing und die Betreuung der Käufer vom Erstkontakt bis zum Notartermin. Auf Wunsch beraten wir Sie schon während der Ankaufs- und Planungsphase. Wir freuen uns auf Ihr Projekt!

### **In Hamburg wird seit Jahren überall intensiv gebaut. Da dürfte es inzwischen kaum noch Brachflächen geben.**

Ich glaube, jeder kennt im eigenen Umfeld seit langer Zeit verwaiste Grundstücke. Wir haben 104 Stadtteile und überall gibt es drei, vier oder fünf solcher Flächen. Wenn wir es schaffen, dass dort 500 Wohnungen errichtet werden können, erreichen wir immerhin fünf Prozent der jährlichen Wohnungsbauziele für Hamburg.

### **Wie hoch muss der Hebesatz sein, damit sich die Spekulation mit Grundstücken nicht mehr rechnet?**

Das können wir jetzt noch nicht sagen. In jedem Fall werden wir einen spürbaren Anreiz liefern, ein Grundstück schnell zu bebauen.

### **Für die Grundsteuer B haben Sie Beispielrechnungen aufgestellt, die einen Hebesatz von 1.000 Prozent anwenden. Ist dieser Wert hier realistisch?**

Wir haben die 1.000 Prozent für eine einfache Berechnung angegeben. Wie hoch der Hebesatz am Ende tatsächlich ausfällt, hängt von den realen Daten ab, die wir ab Juli erheben. Wir wollen Aufkommensneutralität bei Wohnen und Nichtwohnen und wir haben die Messzahlen. Der Hebesatz ist dann die Variable, die wir am Schluss brauchen, um das gewünschte Ergebnis zu erreichen.

### **Gibt es zumindest einen Korridor für den Hebesatz?**

Den Korridor definiert das Wohnlagenmodell. Das Bundesmodell mit der Wertorientierung führt ja dazu, dass die Ausschläge bei der Grundsteuer viel stärker ausfallen. Es wäre also für manche Immobilien in Lagen, die über die Jahrzehnte starke Bodenpreissteigerungen erfahren haben, extrem teurer geworden. Andere wiederum würden stark profitieren und sehr viel weniger zahlen. Diese exorbitanten Ausschläge nach oben und nach unten mildern wir ab. Wir haben genügend Probleme am Hamburger Wohnungsmarkt und möchten nicht noch zusätzliche Schwierigkeiten durch die Grundsteuer aufbauen.

### **Welche Rolle spielte der Gerechtigkeitsgedanke im neuen Modell?**

Natürlich eine große Rolle, aber man kann den Bogen schnell überspannen. Wer maximale Gerechtigkeit für jeden einzelnen Fall gewährleisten will, scheitert im Steuerrecht. Es geht nicht ohne eine typisierende Betrachtung und eine administrative Machbarkeit. Die Ermäßigungen in unserem Modell stehen für einen gerechten Weg, der gleichzeitig einfach und umsetzbar ist.

### **Ganz ohne Verschiebungen wird es trotzdem nicht ablaufen. Wer verliert und wer gewinnt?**

Man muss eigentlich nur schauen, wie Hamburg 1964, also im Jahr der letzten Hauptfeststellung, ausgesehen

hat. Arbeiterquartiere prägten zu der Zeit Stadtteile wie etwa Ottensen oder Winterhude, hier passt der damals erhobene Wert von Immobilien heute bei weitem nicht mehr und es ist eher eine Erhöhung der Steuerzahlung zu erwarten. Je später hingegen die Immobilie gebaut wurde, desto näher kommt sie der aktuellen Bewertung. Neubauten werden also tendenziell einen Abschlag bei der Besteuerung bekommen. Hätten wir das Bundesmodell übernommen, wären die Ausschläge aber weit größer ausgefallen. Für die nachgefragten Stadtteile rund um die Alster beispielsweise, die bereits erhebliche Mietsprünge erfahren haben, wäre das abermals ein ordentlicher Preistreiber gewesen. Wir möchten als Steuergesetzgeber in Hamburg nicht dazu beitragen, dass Normalverdiener sich einige Stadtteilen nicht mehr leisten können.

### **Haben Sie eine Grenze für die Mehrbelastung eingezeichnet, um Härten abzufangen?**

Solch eine Grenze kann es nicht geben, das wäre unter Gesichtspunkten der Gleichbehandlung rechtlich nicht umsetzbar. Wir müssen den Grundsatz der Belastungsgleichheit beachten. Es gibt gewisse Härtefallregelungen im Gewerbebereich, etwa für große Flächen, die nur zu einem sehr geringen Anteil genutzt werden können. Ob weitere Härtefallregelungen notwendig sind, können wir tatsächlich erst abschließend beurteilen, wenn alle Daten vorliegen.

### **Und welche Härtefälle wären für den Wohnbereich vorstellbar?**

Da haben wir ja schon diverse Ermäßigungen: Wohnen per se erhält einen steuerlichen Abschlag, dann die normale Wohnlage, die Sozialwohnung und der Denkmalschutz – alle Ermäßigungen lassen sich dann noch kombinieren. Also steuerlich am besten gestellt ist, wer in einer denkmalgeschützten Sozialwohnung in normaler Lage lebt.

### **Das sind wahrscheinlich nicht viele.**

Einige gibt es da schon. Und die Ermäßigungen sind nachvollziehbar, das war uns wichtig. Sozialwohnungen grundsteuerlich etwas besser zu stellen, ist eine gemeinwohlorientierte gute Überlegung. Und bei einer denkmalgeschützten Immobilie ergeben sich zusätzliche Kosten, etwa bei der Sanierung. Der Discount in der normalen Wohnlage wiederum bietet einen guten Weg zu verhindern, dass der Bodenwert total einseitig durchschlägt.

### **Anfangs haben Sie mit drei Lagefaktoren gerechnet, angedacht war sogar eine noch feinere Abstufung. Warum wurde diese Richtung nicht weiterverfolgt?**

Eine feinere Differenzierung wurde geprüft. Eine Befragung von Mietern und Vermietern hat aber gezeigt, dass die zwei Wohnlagen aus dem Wohnlagenverzeichnis sehr gut akzeptiert werden. Insofern wollten wir uns mit der

Steuerbehörde nicht über dieses Ergebnis hinwegsetzen. Wir stützen uns auf das, was sich mit dem Mietenspiegel, der auf dem Wohnlagenverzeichnis basiert, erprobt und bewährt hat. Dazu besteht ein breiter Konsens.

### Inwiefern?

Wir haben den Gesetzentwurf nicht in einem stillen Kämmerlein der Finanzbehörde ausgebrütet, sondern uns mit den relevanten Akteuren in Werkstattgesprächen ständig ausgetauscht. Dazu gehören unter anderem das Bündnis für das Wohnen mit dem Grundeigentümer-Verband Hamburg, verschiedenen Immobilienverbänden und der SAGA unter Beteiligung des Mietervereins zu Hamburg. Wenn die Experten, die den Markt ganz genau kennen, sagen, dass zwei Lagen ausreichen, wissen wir es in der Steuerbehörde ja nicht besser.

### Waren die Werkstattgespräche auch sonst ergiebig für das Gesetzgebungsverfahren?

Im Bündnis für das Wohnen pflegen wir eine sehr gute Partnerschaft. Wenn man eine Steuerreform so gut besprechen kann, ist das ein Geschenk. Je mehr man vorher klärt, desto reibungsloser verläuft später die Umsetzung. Ursprünglich war etwa eine Extra-Ermäßigung für Genossenschaftswohnungen und städtische Gesellschaften geplant. Der Grundeigentümer-Verband Hamburg und andere haben kritisiert, dass solch eine Ermäßigung doch besser an den Wohnungstyp statt an einen privilegierten Eigentübertyp geknüpft werden sollte, da private Grundeigentümer ebenso förderungswürdige Sozialwohnungen und denkmalgeschützte Wohnungen anbieten wie Genossenschaften und städtische Gesellschaften. Das haben wir dann übernommen. Tatsächlich wäre es auch rechtlich keine gute Idee gewesen, zwischen guten und weniger guten Eigentümern zu unterscheiden. Das hätte uns noch mit einer Verfassungsklage auf die Füße fallen können. Eine weitere Anregung aus den Gesprächen setzen wir um, indem wir die Bürger und Bürgerinnen für die Hauptfeststellung sehr genau anleiten, wie sie Grundfläche, Wohn- und Nutzfläche bestimmen. Dazu geben wir in der Info-Kampagne präzise Hinweise, sodass später jeder problemlos die Erhebung ausfüllen kann.

### Bisher haben Sie vor allem positives Feedback für das Hamburger Grundsteuermodell bekommen.

Ja, das hat dann auch Spaß gemacht, wir haben alle etwas gelernt. Mit neuen Steuern erntet man ja ohnehin keine Lorbeeren. Es läuft gut, wenn die Leute am Schluss sagen, dass alles geklappt hat und sie mit dem neuen Modell klarkommen. Schon allein, weil es ja einige gibt, die mehr bezahlen müssen. Aber Verständnis wächst aus Kenntnis. Wenn die Betroffenen verstehen, wie es zu der Mehrbelastung kommt, fällt es leichter, sie zu akzeptieren.

### Zwei Beispiele: So rechnet sich die neue Grundsteuer

**Paul und Frida Müller leben in guter Wohnlage in einem Einfamilienhaus mit 100 Quadratmetern, das Grundstück hat 1.000 Quadratmeter.**

Grundstück:  $1.000 \times 0,04 \text{ Euro/qm} = 40 \text{ Euro}$   
Gebäude:  $100 \times 0,5 \text{ Euro/qm} = 50 \text{ Euro}$

Messzahl (Grund und Boden):  $1 \times 40 = 40 \text{ Euro}$   
Messzahl (Wohnen):  $0,7^* \times 50 = 35 \text{ Euro}$   
(\* Ermäßigung Wohnen 30 %)

Grundsteuer-  
messbetrag:  $40 \text{ Euro} + 35 \text{ Euro} = 75 \text{ Euro}$

#### Grundsteuer:

$1.000 \%$  Beispiel-Hebesatz  $\times 75 \text{ Euro}$   
Grundsteuermessbetrag **= 750 Euro**

**Familie Wilms lebt in Hamburg in normaler Wohnlage, es wird also eine Lageermäßigung von 25 Prozent berücksichtigt. Das Einfamilienhaus hat eine Wohnfläche von 100 Quadratmetern, das Grundstück umfasst 1.000 Quadratmeter.**

Grundstück:  $1.000 \times 0,04 \text{ Euro/qm} = 40 \text{ Euro}$   
Gebäude:  $100 \times 0,5 \text{ Euro/qm} = 50 \text{ Euro}$

Messzahl (Grund und Boden):  $1 \times 40 = 40 \text{ Euro}$   
Messzahl (Wohnen) :  $0,7^* \times 0,75^{**} \times 50$   
 $= 26,25 \text{ Euro}$

(\*Ermäßigung Wohnen 30 %, \*\*Lageermäßigung 25 %)

Grundsteuermessbetrag:  $40 \text{ Euro} + 26,25 \text{ Euro}$   
 $= 66,25 \text{ Euro}$

#### Grundsteuer:

$1.000 \%$  Beispiel-Hebesatz  
 $\times 66,25 \text{ Euro Grundsteuermess-$   
betrag **= 662,50 Euro**

Ermäßigungen gibt es für Wohnen (30 %), eine normale Lage (25 %), Denkmalschutz (25 %) und sozialen Wohnungsbau (25 %). Die Wohnlage kann dem Hamburger Wohnlagenverzeichnis entnommen werden.



**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** Rechtsan-  
walt (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: Heizkostenno-  
velle, TKG & Co.
- Highlights der aktuellen Rechtsprechung im Gewerberaummiet-  
recht
- Störungen und Schäden über Grundstücksgrenzen hinaus: Neue  
BGH-Grundsätze zum nachbarrechtlichen Ausgleich bei vermiet-  
ten 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.

Prognose

# Wohnungsneubau

Wohnungsbauziel übersteigt Bedarf

**B**leibt der Bedarf an neuen Wohnungen und Häusern auch in den nächsten Jahren in Deutschland hoch? Das Wohnungsbauziel der neuen Bundesregierung von 400.000 Wohnungen jährlich, also 1,6 Millionen Wohnungen in der Legislaturperiode, lässt dies vermuten. Die Wohnungsmarktforscher des IW Köln kommen in ihrem aktualisierten Wohnungsbedarfsmodell zu differenzierten Bedarfen. So bleibt der Wohnungsbedarf zwar in den nächsten Jahren hoch. Doch ist der zukünftige Wohnungsbedarf aufgrund der demografischen Entwicklung leicht rückläufig. Vor allem in den Großstädten muss die Bautätigkeit weiter erhöht werden, um die dortigen Wohnungsbedarfe zu befriedigen, so die IW-Forscher.

## 400.000 Wohnungen führen zu Überkapazitäten

Mit 308.000 jährlich neu benötigten Wohnungen bleibt der gesamtdeutsche Wohnungsbedarf in den nächsten fünf Jahren auf einem hohen Niveau. So ist das Ziel der neuen Bundesregierung, jährlich 400.000 neue Wohnungen zu bauen, zu hoch angesetzt. Das IW Köln warnt vor der Gefahr, dass mittel- bis langfristig Überkapazitäten auf den Wohnungsmärkten entstehen könnten.

## Wachstumsdruck in Ballungszentren

Der deutschlandweite Wohnungsbedarf setzt sich aus äußerst unterschiedlichen regionalen Bedarfswerten zusammen. Während einige Städte und Gemeinden stark an Bevölkerung gewinnen, schrumpfen andere Landesteile. Die IW-Analyse zeigt, dass sich der Wachstumsdruck auch weiterhin auf die Ballungszentren konzentrieren wird. Neu ist, dass sich dieser Wachstumsdruck nun aber

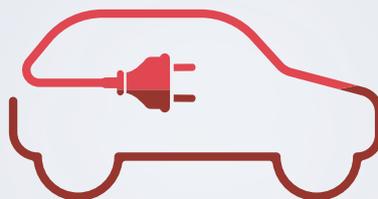
zunehmend in das Umland und in entferntere Standorte ausweiten wird.

Die IW-Forscher konstatierten, dass die meisten Großstädte sich auch zukünftig mit der großen Herausforderung konfrontiert sehen, den durch den Zuzug neuer Einwohner weiterhin hohen Wohnungsbedarf mit neuem zusätzlichen Wohnraum zu begegnen. Im Vordergrund stehe die Aktivierung von bestehenden Wohnungsbaupotenzialen in Kombination mit ergänzenden Neubauprojekten in gut angebundenen und integrierten Standorten.

## Wider dem Donut-Effekt

In Regionen mit rückläufiger Bevölkerung gilt weiterhin, das Hauptaugenmerk auf den Erhalt der Wohnungsbestände zu richten, so die IW-Forscher. Wohnungsneubau auf neu ausgewiesenen Standorten führe dort zu sinkenden Siedlungsdichten und damit auch zu einer geringeren Auslastung der öffentlichen anschluss- und verkehrstechnischen Infrastrukturen. Dies gehe zwangsläufig mit steigenden Belastungen in Form von Beiträgen und Steuern für die dort lebende Bevölkerung einher. Negative Folgen resultieren zudem aus dem Verlust an Freiflächen (Landwirtschaft, Wald) und der Zersiedlung der Landschaft. Gleichzeitig unterbleiben Investitionen in die zentralen Lagen der Städte und Dörfer. Hinzu kommt, dass dieses als Donut-Effekt bekannte Phänomen den sozialen Zusammenhalt und die Chancen für lebendige Stadt- und Ortskerne mindert. In den hiervon betroffenen Landesteilen muss weiterhin der Grundsatz „Umbau vor Neubau“ gelten, fordern die IW-Forscher.

Matthias zu Eicken  
[www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)



## Wir machen Sie e-mobil.

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



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

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

# Viel Wirbel um die KfW-Förderung

Welche Maßnahmen noch unterstützt werden

**D**ie Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) der KfW wurde am 24. Januar mit sofortiger Wirkung vorläufig gestoppt. Das führte zu einer großen Verunsicherung bei Bauherren und Sanierern, die das Geld fest eingeplant hatten. Nun ist ein neues Förderprogramm geplant. Grund für den Förderungsstopp war die enorme Antragsflut, die zu einer Ausschöpfung der vom Bund für die BEG bereitgestellten Haushaltsmittel führte. Bereits im vergangenen Jahr wurde das „Aus“ für die Neubauförderung des KfW-Effizienzhauses 55 zum 1. Februar 2022 angekündigt, was nochmals zu einer enormen Antragswelle im Januar geführt hat. Die Neubauförderung des Effizienzhauses 55 wurde damit bereits einige Tage früher als angekündigt eingestellt.

## Teilweise zurückgerudert

Anfang Februar verkündete das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, dass es eine Lösung für die KfW-Gebäudeförderung gebe. Demnach sollen alle förderfähigen Altanträge, die bis zum Antragsstopp 24. Januar 2022

eingegangen sind, doch noch genehmigt werden. Dabei handele es sich um rund 24.000 Anträge, die nun von der KfW nach den bisherigen Programmkriterien geprüft werden; die förderfähigen werden genehmigt.

Kurzfristig soll zudem für das laufende Jahr 2022 die Sanierungsförderung über die KfW mit unveränderten Fördertatbeständen wiederaufgenommen werden. Das KfW-Effizienzhaus 40 wird befristet bis Ende des Jahres mit geänderten Bedingungen weitergeführt:

Hier werden die Fördersätze auf die Hälfte abgesenkt und ein Kostendeckel von voraussichtlich einer Milliarde Euro eingezogen.



Foto: electriceye/stock.adobe.com

## Neues Programm für energieeffizientes Bauen geplant

Für die Zukunft soll die Gebäudeförderung neu ausgerichtet werden. Ab 2023 ist geplant, eine klimapolitisch ambitionierte, ganzheitlich orientierte Förderung für neue Gebäude, wie sie im Koalitionsvertrag vereinbart wurde, aufzusetzen.

## Förderung von Einzelmaßnahmen über das BAFA weiterhin möglich

Nicht betroffen vom Förderstopp und der Neuausrichtung sind die vom BAFA geförderten Einzelmaßnahmen in der Sanierung (zum Beispiel Heizungstausch oder die Erneuerung von Fenstern).

## Haus & Grund kritisiert Vorgehen der Regierung

„Auf die Gebäudeeigentümer wird der Druck zum klimaneutralen Umbau ihrer Häuser immer weiter erhöht. Der Förderstopp setzte da ein völlig falsches Signal und ließ Bauherren und Sanierer vorerst im Regen stehen“, kritisierte Verbandspräsident Kai Warnecke. Wenn der Gebäudesektor seine Klimaziele erreichen soll, brauchen die Eigentümer Planbarkeit und keine Förderung nach Gutsherrenart, so Warnecke.



**Goodland**  
Immobilienmanagement

## Einfach wohnfühlen!

**Sie wollen eine Qualitätsimmobilie verkaufen? Dann schalten Sie uns ein!**

Wir suchen das Besondere für hohe Ansprüche – schöne Häuser und 3-6 Zi.-Wohnungen mit Klasse und Komfort für vorgemerkte Kunden.

Mitglied im VDIV · Tel. 040 7691945-0  
info@goodland.hamburg, www.goodland.hamburg

Anna Katharina Fricke  
www.hausundgrund.de

„Soziale Erhaltungsverordnungen“

# Massive Beschränkungen

Vermieter müssen selbst kleinste bauliche Maßnahmen genehmigen lassen

In Hamburg erlässt der Senat für immer mehr Wohngebiete „Soziale Erhaltungsverordnungen“. Diese gibt es inzwischen fast flächendeckend im Bereich der inneren Stadt – also St. Georg, St. Pauli, Neustadt – in Teilen von Eimsbüttel, Altona, Barmbek und Eilbek, weitere Stadtteile sollen noch kommen. Betroffen sind davon schon jetzt ca. 320.000 Einwohner in Hamburg und deren Vermieter.

Für Vermieter ergeben sich daraus erhebliche Beschränkungen. Aus Sicht des rot-grünen Senats und der Mietervereine handelt es sich um ein Instrument des Mieterschutzes. Eine Rechtsgrundlage findet sich dafür in § 172 Absatz 1 Nummer 2 BauGB. Ziel soll die „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ sein. Dies bedeutet, dass bauliche Maßnahmen, die zu Mieterhöhungen führen könnten, durch das zuständige Bezirksamt genehmigt werden müssen. Dazu gehören aus Sicht des Senats sogar Malerarbeiten an Decken und Wänden, Lackarbeiten an Heizungen, Arbeiten am Fußboden, Ausbesserungsarbeiten bei Bohrlöchern, aber auch der Einbau zusätzlicher Steckdosen, Durchlauferhitzer oder einer Einbauküche.

Verboten werden kann auch der Anbau eines Balkons oder die Entfernung einer Wand in der Wohnung. Jede einzelne Maßnahme muss vorher genehmigt werden, anderenfalls liegt eine Ordnungswidrigkeit vor und der Vermieter muss die Maßnahme wieder rückgängig machen und Mieterhöhungen an die Mieter zurückzahlen. Einen Anspruch auf eine Genehmigung hat der Vermieter nicht. Diese liegt im „pflichtgemäßen Ermessen“ der Behörde. Maßgeblich ist dann der allgemeine Standard im Wohngebiet. Gibt es beispielsweise im Altbauviertel nur sehr wenige Wohnungen mit Balkon, so darf der Vermieter keinen Balkon an die Wohnung bauen. Das ist dann verboten. Aktuelles Beispiel: Eine Familie in Hamburg möchte das Dachgeschoss ihres Hauses ausbauen und dort ein Kinderzimmer für den Familiennachwuchs einrichten. Antwort der Behörde: verboten! Der Ausbau könnte im Wohnbezirk die „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gefährden“ (Original-Zitat). Also kein Ausbau. Die Familie wird wohl aus Hamburg wegziehen müssen.

Noch größere Probleme gibt es für Eigentümer, die ihr abgängiges Mietshaus abreißen wollen, um dort einen modernen Neubau zu errichten. Der Abriss wird nur genehmigt, wenn der Eigentümer entweder Sozialwohnungen baut oder sich verpflichtet, Mieten auf Sozial-

bauniveau beziehungsweise in Höhe der zuletzt gezahlten Mieten zu nehmen. Damit wird ein Neubau nicht möglich sein. Eine Ausnahme muss die Behörde nur machen, wenn ein Fall der „wirtschaftlichen Unzumutbarkeit“ vorliegt. Dann muss mit Sachverständigengutachten bewiesen werden, dass die Vermietung des Objekts dauerhaft zu Verlusten führt. Aber die Anforderungen sind in Hamburg besonders hoch: Für die notwendige Wirtschaftlichkeitsberechnung sollen nicht die allgemeinen Maßstäbe anzuwenden sein, sondern die Maßstäbe, die auch für den Denkmalschutz gelten. Der abgängige Altbau aus der frühen Nachkriegszeit der 50er Jahre wird also so behandelt, als handele es sich um ein Denkmal.

Ob das alles dauerhaft funktioniert und im Interesse der Mieter liegt, mag bezweifelt werden. Eine Zeit lang kann es gut gehen, bis die Substanz verbraucht ist. Moderne Städte müssen auch die Chance haben, sich zu wandeln und Neubauten zu errichten. Das wird in Stadtvierteln mit „Sozialer Erhaltungsverordnung“ kaum noch möglich sein. Aufwändige Baugenehmigungsverfahren und Rechtsstreitigkeiten sind vorprogrammiert.

Jörg Hamann

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Mietrecht

Rechtsanwaltskanzlei Kues

[www.ra-kues.de](http://www.ra-kues.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](mailto:hamburg@deutsche-leibrenten.de)



[www.deutsche-leibrenten.de](http://www.deutsche-leibrenten.de)



Bekannt  
aus der TV-  
Werbung

# Die Vorerbschaft – noch zeitgemäß?

In der Praxis kann es zu Problemen kommen

**A**ls vor 120 Jahren das Erbrecht entstand, wurden zwei Alternativen des Vererbens geschaffen: Die Kombination von Allein- und Schlusserbe sowie die Vor- und Nacherbschaft. Die Idee dabei war, den zweiten Übergang des Erbes zu sichern. Man kann es am einfachsten mit dem Beispiel der Vererbung eines Apfelbaums vergleichen: Der Alleinerbe darf ihn auch fällen und verheizen, der Vorerbe nur die Früchte, also die Zinsen, Mieten oder in unserem Beispiel die Äpfel nutzen, muss aber den Bestand erhalten. Dies erscheint als eine gute Alternative, wird jedoch in neueren Testamenten kaum noch angewandt.

Die Praxis hat gezeigt, dass das Konstrukt der Vor- und Nacherbschaft meist erhebliche Nachteile mit sich bringt. In § 6 des Erbschaft- und Schenkungssteuergesetzes heißt es: „Der Vorerbe gilt als Erbe“. Mit anderen Worten: Obwohl er keine oder zumindest nur eingeschränkte Verfügungsgewalt über den Nachlass hat, trifft ihn die volle, uneingeschränkte Steuerverpflichtung. Obwohl es nur ein Zwischenerwerb ist, muss er also den vollen Wert versteuern, und das kann bei einem nicht so nahen Verwandtschaftsverhältnis oder auch bei der Wertentwicklung der Hamburger Immobilien im Verhältnis zu den Freibeträgen schon sehr bitter sein. Auch der Nacherbfall ist kompliziert: Bei unterschiedlichen Verwandtschaftsverhältnissen gelten unter Umständen unterschiedliche Freibeträge und Steuerquoten für das direkt vom Vorerben und das aus dem ersten Erbfall erhaltene Vermögen. Ein weiterer Nachteil ist, dass der Vorerbe auch im Verhältnis zu Pflichtteilsberechtigten uneingeschränkt die vollen Werte der Berechnung zugrunde zu legen und danach auszu zahlen hat.

Es gibt noch weitere Probleme im Zusammenhang mit Vor- und Nacherbschaft. Die Rechte des Nacherben sind ja meistens durch Eintragung eines sogenannten Nacherbenvermerks in der 2. Abteilung des Grundbuchs gesichert. Wenn aber zum Beispiel Dach oder Fenster erneuert werden müssen, wird die Bank unter Umständen eine

Eintragung an rangerster Stelle und damit einen Rangrücktritt des Nacherben verlangen und sonst den Kredit verweigern. Wenn dieser aber zustimmt, ist er insbesondere bei einer Zwangsversteigerung aus der vorrangigen Grundschuld nicht mehr geschützt und kann dann nur noch mühsam erreichen, dass der Versteigerungserlös vom Vorerben hinterlegt wird. Hinzu kommt: Wenn das Vorerbe nicht oder nur teilweise aus Immobilien, sondern aus Geld besteht, sind die Sicherungsmöglichkeiten des Nacherben zumindest mühsam und aufwändig.

Die Lehre aus den geschilderten Problemfeldern scheint auf den ersten Blick einfach: Dann macht man eben im eigenen Testament davon keinen Gebrauch. Aber wenn man selbst der so Bedachte ist? Dann ist oft der richtige Weg eine Ausschlagung und die Geltendmachung von Pflichtteils- und gegebenenfalls Pflichtteilsergänzungsansprüchen. Wer aber schon selbst ein Testament gemacht hat, sollte lieber noch einmal nachsehen, ob er vielleicht selbst diese Konstruktion gewählt hat oder sie einem empfohlen wurde. Gerade in älteren Testamenten findet sie sich nämlich noch häufig.

Bei der Errichtung eines Testamentes sollte man unter anderem auch wegen der drohenden Ausschlagung und des damit möglichen Streits unter den Erben eigentlich nur beim Behindertentestament eine Vor- und Nacherbschaft anordnen. Es kann nämlich durchaus eine Alternative sein, schon beim ersten Erbfall Nutzungsrechte einzuräumen, beispielsweise ein Nießbrauchsrecht oder Beteiligungen an Unternehmen. Abzuraten ist von einer Konstruktion mit einer auflösenden Bedingung, da die Rechtsprechung dies oft dann doch wieder als die Anordnung einer Vor- und Nacherbschaft ansieht. Es ist also ziemlich kompliziert und gefährlich, und dann hilft meist nur noch eines: fachkundige Beratung.

Michael Pommerening

Rechtsanwalt und Partner

Sozietät Pommerening & Breitenbach

## Wir suchen Eigentumswohnungen zum Kauf

Gerne renovierungs-/  
sanierungsbedürftig

040 - 228 611 16

Kerstin und Sebastian Schröder

## Anzeigenschluss

**HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 4/2022: 05.03.2021**

Anzeigenannahme: elbbüro

Stefanie Hoffmann, Tel. (040) 33 48 57 11,

E-Mail: s\_hoffmann@elbbuero.com

## Wohnungseigentum in Mehrhausanlagen

# Untergemeinschaften

Stellplatzeigentümer müssen Fundamentsanierung bezahlen

**B**ei Wohnungseigentumsgemeinschaften (WEG) in Mehrhausanlagen werden oft weitgehend selbständige Untergemeinschaften gebildet. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat nun in seinem Urteil vom 12. November 2021 (V ZR 204/20) entschieden, dass dies auch dann für Tiefgaragen möglich ist, wenn diese das Fundament der Wohngebäude bilden. Wenn die Gemeinschaftsordnung vorsieht, dass diese Untergemeinschaften sich selbständig verwalten und eigene Rücklagen bilden sollen, dann müssen auch alleine die Teileigentümer die Sanierung der Tiefgarage tragen – auch wenn tragende Bauteile betroffen sind, die zugleich das Fundament der darüberliegenden Wohnhäuser bilden.

### Die Sanierung

In dem konkreten Fall besteht die WEG aus mehreren Gebäuden, die mit einer Tiefgarage unterbaut sind. Für die verschiedenen Gebäude und die Tiefgarage sind in der Teilungserklärung sogenannte Sondernutzungsgemeinschaften gebildet worden. Diese sollen jeweils eigene Instandhaltungsrücklagen bilden. In einer Eigentümerversammlung wurde die Sanierung der Tiefgarage mit Kosten in Höhe von rund fünf Millionen Euro beschlossen. Zusätzlich entschieden die Stellplatzeigentümer, dass von ihnen jeweils eine Sonderumlage zur Finanzierung der Sanierung in Höhe von gut 21.000 Euro erhoben werden soll. Da dieser Betrag den Wert des Stellplatzes um ein Vielfaches überstieg, focht ein Stellplatzeigentümer den Finanzierungsbeschluss an.

### Fehlende Kompetenz?

Die beiden ersten Instanzen gaben dem Stellplatzeigentümer Recht, da es der Sondernutzungsgemeinschaft an der Beschlusskompetenz hierfür mangle. Denn in der Teilungserklärung sei nicht eindeutig bestimmt, dass die Stellplatzeigentümer alle Entscheidungen hinsichtlich der Tiefgarage selber treffen sollen.

### Die Pflicht der Tiefgaragenuntergemeinschaft

Die BGH-Richter sahen dies anders. Die Sondernutzungsgemeinschaften seien in der Gemeinschaftsordnung als weitgehend verselbständigte Untergemeinschaften etabliert worden. Dies ist nach § 10 Absatz 1 Satz 2 WEG insbesondere auch für Tiefgaragen zulässig. Die Nutzung des Begriffs Sondernutzungsgemeinschaft spielt hierbei keine Rolle. Denn diese sollen sich selber verwalten, eigene Versammlungen abhalten dürfen und eigene Instand-



Foto: elyeneize/stock.adobe.com

haltungsrücklagen bilden. Somit lag die Beschlusskompetenz der Untergemeinschaft der Stellplatzeigentümer vor. Die Stellplatzeigentümer müssen auch die Kosten tragen. Denn nur so kann die Regelung zur Bildung einer eigenen Instandhaltungsrücklage gedeutet werden. Das gilt auch für die Sanierung von Bauteilen der Tiefgarage, die gleichzeitig das Fundament der Wohngebäude bilden. Der Beschluss zur Erhebung einer Sonderumlage bei den Stellplatzeigentümern entspricht daher auch ordnungsgemäßer Verwaltung.

Gerold Happ

[www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.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](mailto:info@kielpinski-immobilien.de) • [www.kielpinski-immobilien.de](http://www.kielpinski-immobilien.de)

# Fragen und Antworten

**?** Ich besitze ein Zweifamilienhaus in Hamburg. Die Wohnung im Erdgeschoss war in den letzten Jahren gewerblich vermietet. In der anderen Wohnung haben wir selbst gewohnt. Vorher hatte ich sie an eine Familie vermietet. Jetzt möchten wir beide Wohnungen an Wohnungsmieter vermieten. Dazu habe ich folgende Fragen: 1) Kann ich für die Erdgeschosswohnung die Miete verlangen, die der Gewerbemietler gezahlt hat? 2) Darf ich für die andere Wohnung die Miete vereinbaren, die der Mieter zahlte, der vor uns in der Wohnung gewohnt hat?

Es ist leider nicht möglich, bei einer Neuvermietung die Vormiete zu verlangen, die ein Gewerbemietler gezahlt hat. Ein Vermieter darf bei der Vermietung einer Wohnung in einem Gebiet, das im Geltungsbereich einer Mietpreisbremsenverordnung liegt, nur eine Miete in Höhe der Vormiete vereinbaren, wenn diese von einem Wohnraummieter gezahlt worden ist. Für die Wohnung, in der Sie zuletzt selbst gewohnt haben, dürfen Sie eine Miete in Höhe der Vormiete verlangen. Auch bei einer zwischenzeitlichen Selbstnutzung darf die vom letzten Mieter geschuldete Miete vereinbart werden, da dies die zuletzt geschuldete Miete gewesen ist.

**?** Mir wurde gesagt, dass ich bei der Neuvermietung einer Wohnung in Hamburg eine Miete in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich zehn Prozent vereinbaren darf. In der Spalte L3 des Mietspiegels ist ein Mittelwert von 8,15 Euro angegeben. Muss ich bei der Berechnung der Miete von diesem Wert ausgehen? Nein. Es ist richtig, dass ein Vermieter bei der Neuvermietung einer Wohnung grundsätzlich eine Miete in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich zehn Prozent verlangen darf. Die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete muss im konkreten Einzelfall anhand der Ausstattung der Wohnung ermittelt werden. Die Miete einer durchschnittlich ausgestatteten Wohnung wird regelmäßig im Bereich des Mittelwertes der Spanne liegen. Für eine unterdurchschnittlich ausgestattete Wohnung wird sich ein Wert zwischen unterem Wert des Mietspiegels und dem Mittelwert ergeben. Verfügt die Wohnung über Merkmale besserer Ausstattung, ist der Betrag regelmäßig zwischen Mittelwert und oberem Wert des Mietspiegels zu ermitteln. Je mehr Merkmale besserer Ausstattung vorhanden sind, desto höher ist die ortsübliche Vergleichsmiete. Bei welchen Merkmalen es sich um Merkmale besserer Ausstattung handelt beziehungsweise welche Merkmale zur Ausstattung einer durchschnittlichen Wohnung gehören, können Sie der Broschüre des Hamburger Mietspiegels entnehmen.

**?** Ich habe ein kleines Zinshaus mit drei Wohnungen. Bis vor kurzem war mir die genaue Wohnfläche der Dachgeschosswohnung nicht bekannt. Ich habe deshalb in den Mietvertrag aufgenommen, dass es circa 80 m<sup>2</sup> sind. Nun habe ich die Wohnung vermessen lassen und festgestellt dass es nur 74,5 m<sup>2</sup> sind. Der Mieter verlangt jetzt, dass ich auch bei der Betriebskostenabrechnung nur 74,5 m<sup>2</sup> zugrunde lege. Ist es nicht so, dass für die Betriebskostenabrechnung die vereinbarte Wohnfläche anzusetzen ist, solange diese nicht um mehr als zehn Prozent von der wirklichen Fläche abweicht? Ihr Mieter hat Recht. Er kann verlangen, dass der Betriebskostenabrechnung die tatsächliche Wohnfläche zugrunde zu legen ist. Dies hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 30. Mai 2018 (VIII ZR 220/17) entschieden. Bei der im Mietvertrag enthaltenen Wohnflächenangabe handelt es sich im Allgemeinen um eine vertragliche Beschaffenheitsvereinbarung. Das bedeutet aber nicht, dass auch die Betriebskosten nach dieser Fläche abzurechnen sind. Für die Betriebskostenabrechnung komme es vielmehr auf die tatsächliche Wohnfläche an.

**?** Nachdem sich meine Mieterin von ihrem Lebensgefährten getrennt hat und er aus der Wohnung ausgezogen ist, hat sie mich gebeten, ihr die Genehmigung zur Untervermietung eines Zimmers an eine Freundin zu erteilen. Ich hätte gerne von Ihnen gewusst, welche Angaben mir meine Mieterin über die Freundin machen muss. Um prüfen zu können, ob in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Sie als Vermieter gegebenenfalls dazu berechtigt, die Erlaubnis zur Untervermietung zu verweigern, muss Ihre Mieterin Ihnen zumindest die personenbezogenen Daten der Freundin mitteilen. Dazu gehören der Name der Untermieterin, die Anschrift, das Geburtsdatum und der Beruf.

Abschreibung für Abnutzung (AfA)

# Steuerchance für Vermieter

Abschreibungsdauer kann ohne Gutachten verkürzt werden

In seinem Urteil vom 28. Juli 2021 (IX R 25/19) lässt der Bundesfinanzhof bei einer kürzeren Restnutzungsdauer erhöhte Abschreibung bei vermieteten Immobilien zu – auch ohne aufwändiges Bausubstanzgutachten. Wer einen Altbau kauft und zu Wohnzwecken vermietet, kann die Anschaffungskosten steuerlich abschreiben. Der Gebäudeanteil vermieteter Immobilien darf laut Einkommensteuergesetz (EStG) § 7 Absatz 4 über 50 Jahre, das heißt zu zwei Prozent pro Jahr, abgeschrieben werden. Bei Gebäuden, die vor 1925 fertiggestellt wurden, sind es 2,5 Prozent.

## Hohe Anforderungen für verkürzte Abschreibungsdauer

Unter bestimmten Voraussetzungen kann die Abschreibungsdauer verkürzt und der steuerliche Vorteil ausgeweitet werden. Bislang verlangten die Finanzämter dafür regelmäßig detaillierte Bausubstanzgutachten, die teuer und schwer zu bekommen waren.

## Jeder sachgerechte Nachweis möglich

Nun stellte der Bundesfinanzhof klar, dass „der Steuerpflichtige sich zur Darlegung der verkürzten tatsächlichen Nutzungsdauer eines zur Einkünfteerzielung genutzten Gebäudes jeder Darlegungsmethode bedienen kann, die im Einzelfall zur Führung des erforderlichen Nachweises geeignet erscheint.“ Mit anderen Worten: Jeder sachgerechte Nachweis ist möglich.

## Höhere jährliche Abschreibung

Bei Vorlage eines Gutachtens über eine Restnutzungsdauer von beispielsweise 33 Jahren kann die Abschreibung von zwei auf drei Prozent erhöht werden. Bei einem Gebäudewert von 500.000 Euro bedeutet dies jedes Jahr eine um 5.000 Euro erhöhte Abschreibung.

Anna Katharina Fricke  
www.hausundgrund.de



Nicht dabei sein.  
Und trotzdem dabei sein.

Mit der neuen, hybriden Eigentümer-  
versammlung im Portal24.

Ihnen und Ihren Eigentümern stehen im Portal24, dem Mieter- & Eigentümerportal von Immoware24, ab sofort neue Funktionen zur Verfügung: So können Sie nun Eigentümer-  
versammlungen inkl. der Abstimmungen auch online durchführen – sogar mit Videokonferenz. Und auch über Umlaufbeschlüsse können die betreffenden Eigentümer schnell und einfach online abstimmen. Es sind keine Präsenzveranstaltungen mehr nötig. Das spart Zeit und Geld.

Wann legen Sie los?  
[www.immoware24.de/etv-hug](http://www.immoware24.de/etv-hug)

Scannen &  
mehr erfahren



## GESCHÄFTSSTELLEN

### Hamburg-Bergedorf

Neuer Weg 54, 21029 Hamburg  
Telefon: 040-72 47 273 Fax 040-721 19 52  
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten  
Es gilt die 2G-Regel  
Montag und Freitag 9 – 14 Uhr  
Dienstag und Donnerstag 9 – 17 Uhr  
Mittwoch geschlossen  
Telefonische Rechtsberatung nach Terminvergabe unter  
040-72 47 273  
Dienstag und Donnerstag ab 17 Uhr

### 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 unter  
040-866 44 90 (Mo – Do 10 – 12 Uhr)  
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  
Es gilt die 3G-Regel  
Montag 9 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr  
Dienstag 9 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr  
Mittwoch 9 – 13 Uhr  
Donnerstag 9 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr  
Freitag geschlossen  
Telefonische Rechtsberatung nach Terminvergabe  
unter 040-77 41 44  
Montag und Mittwoch 9 – 12 Uhr  
Dienstag und Donnerstag 16.30 – 18.30 Uhr  
Telefonische Bauberatung nach Terminvergabe  
unter 040-77 41 44  
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  
Es gilt die 3G-Regel  
Montag, Mittwoch, Freitag 9 – 14 Uhr  
Dienstag und Donnerstag 13 – 18 Uhr  
Telefonische Rechtsberatung nach Terminvergabe  
Termine telefonisch unter 040-677 88 66  
Telefonische Bau-, Steuer-, Finanz-, Wertermittlungs- und  
Verkaufs- und Gartenberatung nach Terminvergabe  
Termine telefonisch unter 040-677 88 66

### Hamburg-Sasel

Saseler Chaussee 193, 22393 Hamburg  
Telefon: 040-601 05 35 Fax: 040-601 05 84  
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten  
Es gilt die 3G-Regel  
Montag bis Donnerstag 9 – 12 Uhr und 13 – 17 Uhr  
Freitag 9 – 12 und 13 – 15 Uhr  
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](http://www.grundeigentuemerverband.de)  
oder telefonisch unter 040-30 96 720

### Rechtsberatung

(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

### Rechtliche Kurzberatung

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

### Bautechnische Beratung

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

### Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung

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

### Gartenberatung

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

### Mediationsberatung

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

### Steuerberatung

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

### Umwelt, Energie und Gebäudetechnik

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

#### Wichtiger Hinweis:

Ab dem 21. März 2022 haben voraussichtlich wieder alle hier aufgeführten Geschäftsstellen für Sie geöffnet und wir führen wieder persönliche Beratungen durch. Genauere Informationen erhalten Sie in Kürze hier im Heft, auf unserer Internetseite [www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de) und telefonisch bei der jeweiligen Geschäftsstelle.

## FACHLITERATUR

**Wohnungsmodernisierung**

Von Hans Reinold Horst, 8. Auflage 2019, ISBN 978-3-96434-005-4

Nicht nur bei vermieteten Immobilien, aber besonders dort ist es wichtig,

Modernisierungen gründlich zu planen und vorzubereiten, um solche Vorhaben reibungslos durchführen zu können und Schwierigkeiten mit den Mietern zu vermeiden. Diese Broschüre zeigt den chronologischen Ablauf einer Modernisierungsmaßnahme und vermittelt notwendige Kenntnisse. Die vorliegende 8. Auflage, die das Mietrechtsanpassungsgesetz von 2019 berücksichtigt, widmet sich besonders der zweiseitigen Modernisierungsvereinbarung als Grundlage für die Planung, Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen.

**Preis: 21,95 Euro**

**Instandhaltung und Instandsetzung im Mietverhältnis**

Von Dr. Carsten Brückner, 1. Auflage 2015, ISBN 978-3-939787-72-3

Die vorliegende Broschüre behandelt den Umgang mit baulichen Mängeln im Mietverhältnis über Räume, beschreibt Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien und stellt die Möglichkeiten der Durchsetzung dar. Pflichten des Eigentümers können sich zum Beispiel sowohl aus der Allgemeinen Verkehrssicherungspflicht als auch aus vertraglichen Vereinbarungen ergeben.

**Preis: 14,95 Euro**

**Mieterhöhung frei finanzierten Wohnraum**

Von Hans Reinold Horst, 5. Auflage 2020, ISBN 96434-011-5

Diese in fünfter Auflage erschienene Broschüre wendet sich an Vermieter, Sachbearbeiter in Wohnungsunter-

nehmen und alle rechtsberatenden Berufe. Sie führt in das Recht der Mieterhöhung ein, beschreibt die dabei zu beachtenden Punkte im Einzelnen und widmet sich ebenso den denkbaren Reaktionen des Mieters. Dabei wird das Ziel verfolgt, durch Aufklärung über die gegenseitigen Rechte und Gegenrechte einen Beitrag zur Funktion des Mietrechts als Friedensordnung zu leisten.

**Preis: 14,95 Euro**

Alle Bücher und Broschüren sind im Online-Shop erhältlich

[www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)  
bei Versand jeweils zuzüglich Versandkosten

## Wohnungsgesuch von Familie A.

Herr A. lebt seit 2015 in Deutschland, seine Frau, seine fünf Kinder und deren Großmutter kamen 2019 per Familiennachzug aus Syrien nach Hamburg. Die Kinder, vier Mädchen und ein Junge zwischen neun und 19 Jahren, haben sich schnell in Deutschland zurechtgefunden und gehen alle zur Schule. Die älteste Tochter möchte nach ihrem Abitur studieren, gerne etwas Naturwissenschaftliches. Alle Kinder machen gerne Sport, der 17-jährige Sohn spielt Volleyball und die zweitälteste Tochter Basketball. Herr A. spricht gut Deutsch und unterrichtet mehrmals die Woche arabisch in einem Camp im Hamburger Osten. Gerne würde er vermehrt als Lehrer arbeiten – genau wie in Aleppo, wo er auch ein Parfümgeschäft hatte. Frau A. war in Aleppo Näherin und wünscht sich, auch hier wieder in einem kleinen Laden nähen zu können. Derzeit wohnt die Familie in einer Folgeunterkunft in Langenhorn. Sie würde jedoch überall in Hamburg hinziehen, um endlich in den eigenen vier Wänden wohnen und richtig ankommen zu können. Die Kinder möchten gerne auf ihren Schulen bleiben, wo sie sich eingelebt und Freundschaften geschlossen haben. Die ehrenamtliche Wohnungslotsin Frau H. unterstützt die Familie bei der Wohnungssuche. Herr A. und Frau H. haben sich 2016 in der S-Bahn kennengelernt, als er sie

nach dem Weg zum Bus fragte. Frau H. unterstützt nicht nur bei der Wohnungssuche, sondern auch beim Ankommen in der neuen Nachbarschaft. Außerdem wird sie im laufenden Mietverhältnis eine zusätzliche Ansprechperson sein. Zudem steht das Team der Wohnbrücke Hamburg Vermietern und Vermieterinnen in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Verfügung. Besitzen Sie eine Wohnung oder ein Haus ab 4,5 Zimmern in Hamburg mit einer Bruttokaltmiete von maximal 1.867 Euro und würden Sie Familie A. 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](mailto:wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de)  
[www.wohnbruecke.de](http://www.wohnbruecke.de)

## Wir suchen Verstärkung!

### Volljurist/-in (m/w/d)

in Teilzeit für die Rechtsberatung (mindestens 20 Wochenstunden)

#### Das erwartet Sie:

Sie beraten unsere Verbandsmitglieder in allen rechtlichen Angelegenheiten rund um die Immobilie, insbesondere im Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Pandemiebedingt erfolgt die Beratung zurzeit schriftlich und telefonisch; sonst zusätzlich auch täglich in persönlichen Sprechstunden. Sie verfassen redaktionelle Beiträge für unser Verbandsmagazin und beraten den Vorstand in allen vereinsbezogenen Angelegenheiten.

#### Das erwarten wir:

Sie haben Ihr Studium der Rechtswissenschaften erfolgreich mit der Zweiten Juristischen Staatsprüfung abgeschlossen und verfügen über gute Kenntnisse im Immobilienrecht – vor allem im Miet- und Wohnungseigentumsrecht, aber auch im privaten Baurecht. Sie haben eine ausgeprägte Kommunikationsbereitschaft und können auch komplizierte juristische Lösungen einfach und verständlich darlegen. Teamfähigkeit und ein kundenorientiertes Denken runden Ihr Profil ab.

### Sachbearbeiter Mitgliederservice (m/w/d)

in Teilzeit für das Informations-Centrum in der Hamburger Innenstadt (25 – 30 Wochenstunden)

#### Das erwartet Sie:

Zu Ihren Aufgabenbereichen zählen die Verarbeitung von Mitgliedschaftsanträgen und die Pflege unserer Mitgliederdatenbank. Darüber hinaus betreuen Sie unsere Mitglieder persönlich im Informations-Centrum und führen den Formularverkauf durch. Auch telefonisch stehen Sie unseren Mitgliedern für Fragen zur Verfügung. Weiterhin unterstützen Sie bei der Abrechnung der Mitgliedsbeiträge und bearbeiten den „Mieter Solvenz Check“.

#### Das erwarten wir:

Sie verfügen über eine abgeschlossene kaufmännische Ausbildung und sehr gute EDV-Kenntnisse. Sie haben Freude am telefonischen und persönlichen Umgang mit Kunden und sind äußerst serviceorientiert. Wenn Sie darüber hinaus noch belastbar sind und in jeder Situation einen kühlen Kopf bewahren, möchten wir Sie unbedingt kennenlernen!

#### Bewerbungen

inklusive nächstmöglichem Eintrittstermin und Gehaltsvorstellung an  
Grundeigentümer-Verband Hamburg von 1832 e. V. • z. Hd. Helga Oechsler  
Glockengießerwall 19 • 20095 Hamburg  
Oder per E-Mail an: [bewerbung@grundeigentuemerverband.de](mailto:bewerbung@grundeigentuemerverband.de)

**Online-Seminar****Klimaschutz und energetische Modernisierung**

Klimaschutz und Klimaschutzgesetz im Sektor Bauen und Wohnen, Erreichung der Klimaneutralität, Hamburger Klimaplan und Hamburger Klimaschutzgesetz – welche Auswirkungen und welche Anforderungen kommen auf die Altbaumodernisierung zu? Was können Gebäudeeigentümer und Gebäudeeigentümerinnen tun und welche Verpflichtungen ergeben sich?

**Themen:**

Einordnung in die Klimaziele der Bundesregierung, aktuelle Gesetzeslage, welche Anforderungen sind bei einer Modernisierung/Instandsetzung zu beachten, was kann konkret unter Beachtung der bauphysikalischen Grundlagen getan werden, Hinweise auf Förderprogramme

**Referentin:**

Karin Dürr, Dipl.-Ing. Architektin

**Termin:**

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

**Kosten:** 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

**Ausführliche Informationen und weitere Termine finden Sie unter [www.grundeigentuemerverband.de/Seminare](http://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.

**Betriebskosten**

Autor: RA Dr. Carsten Brückner.  
9. Auflage 2019, 12,95 Euro  
inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro  
Versandkosten  
ISBN: 978-3-96434-004-7

Seit Jahren steigen die Preise für Energie – Heizöl und Gas sind in den vergangenen Jahren drastisch teurer geworden. Und weil die Heizkosten regelmäßig den größten Teil der Betriebskosten ausmachen, wirken sich Preissteigerungen spürbar in der Betriebskostenabrechnung aus. Den Unmut der Mieter bekommen die Vermieter zu spüren, weil die Betriebskosten an den Vermieter zu zahlen sind. Bei dieser Gemengelage sind die Betriebskosten und ihre Abrechnung eine alljährliche Belastungsprobe für ein jedes Mietverhältnis. Tatsächlich sind Betriebskosten für den Vermieter Arbeit ohne Lohn: Verursacht werden die Kosten vom Mieter, bei dem der Vermieter sie für Dritte – wie dem Staat und den Versorgungsunternehmen – einkassieren muss. Der Staat war es auch, der dem Vermieter im Zusammenhang mit der Betriebskostenabrechnung eine weitere Last aufgebürdet hat: Die Steuerermäßigung wegen Aufwendungen für haushaltsnahe Dienstleistungen nach § 35 a EStG, zu denen die Betriebskosten zählen können, wollen viele Mieter nutzen. Voraussetzung dafür ist, dass der Vermieter bzw. Verwalter die erforderlichen Unterlagen zur Verfügung stellt. Tipps zum Umgang mit dieser Aufgabe liefert der Ratgeber ebenfalls und bietet wie in den Voraufagen allen Vermietern Unterstützung bei der Umlage der Betriebskosten.

**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

**Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler**

**BUTERFAS**  
**&**  
**B & B BUTERFAS**

**ALLES IN EINER HAND**

**G m b H & C o K G g e g r . 1 9 6 3**



**Der Fachbetrieb mit Komplettlösungen für Fassaden, Balkone und Keller**  
**Telefon 040 - 229 55 00 • [www.buterfas.de](http://www.buterfas.de)**

**Online-Seminar  
Schönheitsreparaturen –  
Die Renovierungsverpflichtung des Mieters –  
Von der wirksamen Vereinbarung bis zur  
gerichtlichen Durchsetzung!**

Das Recht der Schönheitsreparaturen gibt häufig Anlass für Streitigkeiten zwischen den Mietparteien, wohl auch weil gesetzliche Regelungen nahezu vollständig fehlen. Dieser Bereich wird geprägt durch die Rechtsprechung und gerade der BGH hat in den letzten Jahren wichtige Entscheidungen in diesem Bereich getroffen.

Diese Entscheidungen werden in diesem Seminar vorgestellt, denn deren Kenntnis ist unerlässlich, um im „Dschungel“ des Rechts der Schönheitsreparaturen bestehen zu können. Darüber hinaus wird aufgezeigt, wie der Anspruch auf die Durchführung von Schönheitsreparaturen während des bestehenden Mietverhältnisses und bei beendetem Mietverhältnis durchgesetzt werden kann.

**Themen:**

- Welche Regelungen sind bei der vertraglichen Gestaltung zulässig?
- Was verbirgt sich hinter den Begriffen Anfangs- und Endrenovierung?
- Sind solche Regelungen zulässig?
- Was bedeutet der sog. Summierungeffekt?
- In welchem Zustand ist die Wohnung zu übergeben, damit der Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist?
- Kann der Mieter verpflichtet werden, die Räume in bestimmten Farben zu gestalten?
- Ist der Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen während des bestehenden Mietverhältnisses verpflichtet?
- Kann bei unwirksamen Schönheitsreparaturen bei Mieterhöhungsverlangen ein Zuschlag auf die Nettokaltmiete erhoben werden?
- Welche Rechte des Mieters bestehen bei unwirksamen Schönheitsreparaturklauseln?
- Wie kann der Anspruch des Vermieters auf Durchführung von Schönheitsreparaturen bei Beendigung des Mietverhältnisses durchgesetzt werden?
- Wann verjährt der Anspruch auf Durchführung von Schönheitsreparaturen?

**Referent:**

Matthias Scheff, Rechtsanwalt  
Grundeigentümer-Verband Hamburg

**Termin:**

Mittwoch, den 30. März 2022  
von 17.00 Uhr bis 18.30 Uhr

**Kosten:** 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

**Online-Seminar  
Betriebskostenabrechnung – gewusst wie!**

Betriebskosten werden häufig als das notwendige Übel bezeichnet – das geschieht zu Unrecht! Das Seminar ist darauf ausgerichtet, die Grundlagen des Betriebskostenrechts in der Wohnraummiete strukturiert und verständlich unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung darzustellen. Dabei werden Tipps und Tricks gegeben, um eine möglichst rechtssichere und unangreifbare Abrechnung zu erstellen. In vielen Bereichen bestehen spannende Gestaltungsspielräume, die häufig unerkannt und damit ungenutzt bleiben. Dies gilt es zu ändern. Gegenstand des Seminars sind auch taktische Überlegungen, ob und wie ich als Verwalter/Vermieter auf Einwände des Mieters gegen die Betriebskostenabrechnung reagiere. Dies hilft, frühzeitig Fehler zu vermeiden, die später anderenfalls nicht mehr korrigiert und teuer werden können. Ziel des Seminars ist es, den Umgang mit der sog. zweiten Miete zu erleichtern und den Vermieter davor zu bewahren, Geld unnötig und leichtfertig zu verschenken.

**Themen:**

- Was gehört zu den Mindestangaben einer Betriebskostenabrechnung?
- Welche Gestaltungsspielräume bietet eine Nebenkostenabrechnung und wo liegen die Risiken?
- Können Eigenleistungen in der Betriebskostenabrechnung berücksichtigt werden?
- Innerhalb welcher Fristen kann eine Nebenkostenabrechnung mit welchen Folgen korrigiert werden?

**Referenten:**

Christian Bocklage, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

**Termin:**

Dienstag, den 10. Mai 2022  
von 17.00 Uhr bis 18.30 Uhr

**Kosten:** 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

**Ausführliche Informationen und weitere Termine finden Sie unter [www.grundeigentuemerverband.de/Seminare](http://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.

Neues aus Karlsruhe

# Gemeinschaftseigentum

Bei Mängeln darf die Gemeinschaft kein dauerhaftes Nutzungsverbot verhängen

**E**in dauerhaftes Nutzungsverbot des gemeinschaftlichen Eigentums aufgrund von baulichen oder bauordnungsrechtlichen Mängeln durch Beschluss ist nicht zulässig, hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 15. Oktober 2021, V ZR 225/20, entschieden.

Das im Gemeinschaftseigentum stehende Parkhaus einer Wohnungseigentümergeinschaft war stark sanierungsbedürftig. Es bestanden Brandschutzmängel. Aufgrund der hohen Sanierungskosten hatte die Gemeinschaft die Sanierung abgelehnt. Da aufgrund der baulichen Mängel eine Personengefährdung bestand, beschloss die Gemeinschaft für das Parkhaus ein dauerhaftes Nutzungsverbot. Drei Ebenen des Parkhauses stehen im Teileigentum der Klägerin. Sie durfte aufgrund des Nutzungsverbots ihre Stellplätze nicht weitervermieten. Die Gemeinschaft gestattete der Klägerin jedoch, die Brandschutzmängel auf eigene Kosten beseitigen zu lassen. Nach Vorlage der Nachweise sollte sie ihre Stellplätze wieder vermieten dürfen. Die Klägerin war mit dem Nutzungsverbot nicht einverstanden und erhob Anfechtungsklage. Das Amtsgericht Augsburg und das Landgericht München wiesen die Beschlussanfechtungsklage ab.

Der Bundesgerichtshof war anderer Ansicht und gab der Klägerin Recht. Er war der Ansicht, dass das beschlossene Nutzungsverbot rechtswidrig war, ließ jedoch offen, ob der Beschluss nur anfechtbar oder sogar nichtig war. Ein Nutzungsverbot des Gemeinschaftseigentums könne nur temporär aus zwingenden Gründen in engen Grenzen beschlossen werden, wenn dadurch die zweckentsprechende Nutzung des Sondereigentums eingeschränkt oder vollständig ausgeschlossen werde. Das Nutzungsverbot des Parkhauses führe faktisch zu einer Nutzungsuntersagung des Teileigentums. Die Gemeinschaft dürfe daher kein dauerhaftes Nutzungsverbot verhängen. Die Eigentümer seien verpflichtet, Maßnahmen zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen an das Gemeinschaftseigentum zu ergreifen, wenn das Gemeinschaftseigentum diese nicht erfülle und einzelne Einheiten nicht bestimmungsgemäß genutzt werden dürften. Die Eigentümer könnten sich nicht auf unzumutbare Kosten für die Sanierung berufen. Ein dauerhaftes Nutzungsverbot könne auch nicht auf § 22 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wegen vermeintlicher Zerstörung zu mehr als der Hälfte des Werts gestützt werden. Zerstört wäre das Parkhaus nur dann, wenn durch ein punktuell Ereignis, wie etwa eine Explosion, die Nutzung wesentlich beeinträch-

tigt oder aufgehoben sei. Der langsame Verfall aufgrund unterbliebener Instandhaltung oder Überalterung sei von dieser Vorschrift nicht erfasst. Die Gemeinschaft sei daher verpflichtet, das Parkhaus wieder aufzubauen.

## Arglistige Täuschung beim Grundstückskauf - Käufer kann Schadensersatz vom Verkäufer verlangen

Wenn sich der Käufer aufgrund der Pflichtverletzung des Verkäufers vom Kaufvertrag lösen kann, dann hat er aufgrund der von ihm an einen Makler gezahlten Provision und der entrichteten Grunderwerbsteuer einen Schadensersatzanspruch gegen den Verkäufer. Dies hat der BGH mit Urteil vom 24. September 2021, V ZR 272/19, entschieden.

Wegen arglistiger Täuschung des Verkäufers focht der Käufer den Kaufvertrag an und verlangte Zug um Zug gegen Rückübertragung des Grundstücks Schadensersatz für seine nutzlosen Aufwendungen wie Maklerprovision und Grunderwerbsteuer. Der BGH war der Auffassung, dass es sich dabei um ersatzfähige Schadenspositionen handele. Dem Käufer stehe aufgrund des angefochtenen Vertrags zwar ein Anspruch gegen den Makler auf Rückzahlung der Provision und gegen den Fiskus auf Rückerstattung der Grunderwerbsteuer zu, der Käufer müsse sich jedoch nicht auf Rückzahlungsansprüche gegen Dritte verweisen lassen. Es stehe einem Geschädigten in einer solchen Situation frei, wen er in Anspruch nehmen wolle. Dadurch solle der Käufer den Aufwand, der mit der Durchsetzung des anderen, durch die Pflichtverletzung entstandenen Anspruchs verbunden ist, und das diesbezügliche Insolvenzrisiko auf den Schädiger verlagern können. Allerdings sei der Verkäufer nur Zug um Zug gegen Abtretung der Erstattungsansprüche gegen den Makler und den Fiskus zum Schadensersatz verpflichtet. Dies ergebe sich aus dem Rechtsgedanken des § 255 BGB.

Ulrike Schlößer  
Rechtsanwältin

Grundeigentümer-Verband Hamburg  
[www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)

## Betriebskostenabrechnung

# Alle Jahre wieder ...

... steht die Betriebskostenabrechnung an

**W**urde die Umlage der Betriebskosten im Mietvertrag vereinbart, ist der Vermieter verpflichtet, jährlich über die Betriebskosten abzurechnen. In der Abrechnung werden die tatsächlich verbrauchten Betriebskosten den geleisteten Vorauszahlungen gegenübergestellt. Dabei entsteht entweder ein Guthaben für den Mieter oder er muss Nachzahlungen leisten. Die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abrechnung sind hoch. Umso wichtiger ist es, dass diese rechtssicher und nicht anfechtbar ist.

### Welche Fristen muss der Vermieter einhalten?

Gemäß § 556 Absatz 3 Satz 2 des BGB müssen Vermieter bei der Betriebskostenabrechnung eine Frist von zwölf Monaten nach dem Abrechnungszeitraum einhalten. Oftmals ist der Abrechnungszeitraum konform mit dem Kalenderjahr – also vom 1. Januar bis 31. Dezember. Dementsprechend hat der Vermieter bis zum 31. Dezember des darauffolgenden Jahres Zeit, die Betriebskosten abzurechnen. Wird die Frist überschritten, kann das dazu führen, dass der Mieter eine eventuelle Nachzahlung nicht mehr leisten muss, weil die Abrechnung zu spät zugestellt wurde. Ausnahme: Der Vermieter kann beweisen, dass ihn kein Verschulden an der Verspätung der Abrechnung trifft.

Ein etwaiges Guthaben des Mieters muss der Vermieter regelmäßig nach Zustellung der Abrechnung auszahlen. Etwaige Nachzahlungen muss der Mieter innerhalb der in der Abrechnung angegebenen angemessenen Frist begleichen – oftmals beträgt die Frist 14 Tage.

### Formale Fehler führen zur Unwirksamkeit der Abrechnung

Eine Abrechnung ist formal ordnungsgemäß und damit wirksam, wenn sie eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Hierfür muss sie, sofern keine anderen Abreden getroffen wurden, folgende Mindestangaben enthalten:

- eine Zusammenstellung der Gesamtkosten für jede anfallende Kostenart,
- die Angabe und gegebenenfalls Erläuterungen der zugrunde gelegten Verteilungsschlüssel,
- die Berechnung des Anteils des Mieters und
- den Abzug der geleisteten Vorauszahlungen.

### Welche Nebenkosten können auf den Mieter umgelegt werden?

Die umlegbaren Nebenkosten sind in § 2 der Betriebskostenverordnung aufgelistet. Zusätzlich gibt es noch die sonstigen Betriebskosten für Kostenarten, die in den übrigen Positionen nicht enthalten sind. Will der Vermieter sonstige Betriebskosten umlegen, muss er diese im Mietvertrag ausdrücklich vereinbaren. In der Rechtsprechung wurden zum Beispiel folgende Positionen als sonstige Betriebskosten anerkannt: Kosten für eine Alarm- oder Videoüberwachungsanlage, einen Pförtner, den Betrieb eines Schwimmbades oder einer Sauna, die Wartung von Feuerlöschern oder eines Blitzableiters sowie die regelmäßige Reinigung von Dachrinnen, sofern diese aufgrund der örtlichen Gegebenheiten anfallen.

Wichtig dabei: Zu den Betriebskosten können nur Kosten zählen, die beim Betrieb des Gebäudes regelmäßig anfallen. Einmalig anfallende Kosten können nicht auf die Mieter umgelegt werden. Nicht umlegbare Nebenkosten sind Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten ebenso wie Verwaltungskosten.

### Verteilerschlüssel

Auch der Verteilerschlüssel, mit dem der Vermieter die einzelnen Betriebskosten auf den Mieter umlegt, wird regelmäßig im Mietvertrag festgelegt. Nebenkosten können abhängig vom Verbrauch, Größe des Haushalts, Fläche der Wohnung oder Anteil der Wohneinheiten umgelegt werden, soweit kein spezieller Verteilungsschlüssel vorgeschrieben ist. Ist im Mietvertrag kein Umlageschlüssel festgelegt, müssen die Nebenkosten abhängig von der Wohnfläche – sofern nicht ein anderer Verteilungsschlüssel vorgeschrieben ist – abgerechnet werden (§ 556 a Absatz 1 BGB). Ausnahme Heizkostenverordnung: Hier müssen je nach Vereinbarung 50 bis 70 Prozent nach dem tatsächlichen Verbrauch abgerechnet werden und der Rest nach der Wohnfläche.

Außerordentliche, hilfsweise ordentliche Kündigung

# Mietrückstände beglichen

Kündigung unwirksam?

**D**ie hilfsweise ordentlich ausgesprochene Kündigung kann das Mietverhältnis trotzdem beenden. Diese Rechtsprechung hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit seinem Urteil vom 13. Oktober 2021 (VIII ZR 91/20) bestätigt. Erneut hat sich der BGH mit der Frage befasst, ob der Ausgleich aufgelaufener Mietrückstände innerhalb der sogenannten Schonfrist nicht nur die außerordentliche Kündigung des Vermieters unwirksam werden lässt, sondern auch die oftmals zugleich hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung erfasst.

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH ist dies nicht der Fall. Die fristlose Kündigung ist mit dem Ausgleich der Mietrückstände zwar vom Tisch. Die hilfsweise ordentliche Kündigung kann das Mietverhältnis aber immer noch beenden.

Die Gerichte müssen also prüfen, ob die hilfsweise ordentlich ausgesprochene Kündigung alle gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt und ob im konkreten Fall Gründe vorliegen, die eine Berufung des Vermieters auf die ordentliche Kündigung ausnahmsweise treuwidrig erscheinen lassen.

## Der Fall

In dem entschiedenen Fall klagte die Vermieterin gegen ihren Mieter auf Räumung einer Berliner Wohnung. Nach dem Mietvertrag schuldete der Mieter seiner Vermieterin monatlich eine Miete und Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von 1.000 Euro. Zwischen Juli 2018 und April 2019 zahlte der Mieter nur eine geminderte Miete und stellte die Zahlungen ab Mai 2019 vollständig ein. Daraufhin erklärte die Vermieterin ihrem Mieter wegen aufgelaufener Mietrückstände in Höhe von insgesamt 2.600 Euro die fristlose und hilfsweise die ordentliche Kündigung.

Nach Zustellung der Räumungsklage beglich der Mieter die Mietrückstände vollständig. Das Amtsgericht verurteilte den Mieter auf Grundlage der hilfsweisen ordentlichen Kündigung zur Räumung und Herausgabe der Wohnung. Das Landgericht Berlin hob das Urteil auf, wies die Klage ab und begründete dies damit, dass die Zahlung der Mietrückstände innerhalb der Schonfrist sowohl die außerordentliche als auch die hilfsweise ordentliche Kündigung unwirksam werden ließe. Der BGH attestierte dem Landgericht Berlin bei der Auslegung der Normen schwere Auslegungsfehler begangen zu haben und verweist die Sache zur erneuten Entscheidung zurück.

## Hinweis

Die außerordentliche fristlose Kündigung kann unter anderem ausgesprochen werden, wenn der Mieter mit seinen Mietzahlungen in Verzug ist, die in ihrer Summe einen Betrag von zwei Monatsmieten erreichen. Diese Kündigung wird aber dann unwirksam, wenn der Mieter nach Zustellung der Zahlungs- und Räumungsklage (Rechtshängigkeit) die Mietrückstände vollständig zahlt oder sich eine öffentliche Stelle zur Zahlung verpflichtet. Die ordentliche Kündigung, die meist hilfsweise neben der außerordentlichen Kündigung ausgesprochen wird, kann aber das Mietverhältnis dennoch beenden.

## 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

Bestandsgebäude

# Nachträgliche Wärmedämmung

Fassadendämmung darf in Nachbargrundstück ragen

**D**ie Bundesländer dürfen landesrechtliche Regelungen erlassen, wonach eine nachträglich angebrachte Wärmedämmung an Bestandsgebäuden auch dann zulässig ist, wenn sie die Grenze zum Nachbargrundstück überschreitet. Die Bundesländer haben die Kompetenz, solche Regelungen zu erlassen. Dies entschied der Bundesgerichtshof (BGH) in seinem Urteil vom 12. November 2021 (V ZR 115/20). Im verhandelten Fall stritten zwei Eigentümer benachbarter Grundstücke in Nordrhein-Westfalen über die Zulässigkeit einer Wärmedämmung. Beide Grundstücke sind mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Eines der Häuser steht direkt an der Grundstücksgrenze. Dessen Eigentümer möchte an dem Gebäude eine Außendämmung anbringen, die dann aber über die Grundstücksgrenze ragen würde.

## Landesrechtliche Regelungen

Viele Bundesländer haben im Sinne der Energieeinsparung und des Klimaschutzes gesetzliche Regelungen erlassen, nach denen ein Überbau unter bestimmten Voraussetzungen zu dulden ist. So auch in diesem Fall: § 23 a des nordrhein-westfälischen Nachbarrechtsgesetzes (NachbG NRW) sieht vor, dass die Überschreitung der Grundstücksgrenze durch eine nachträglich angebrachte Wärmedämmung an bestehenden Gebäuden von den Nachbarn geduldet werden muss. Dies ist allerdings an einige strikte Vorgaben geknüpft: Eine vergleichbare Wärmedämmung, zum Beispiel eine Innendämmung, kann nicht mit vertretbarem Aufwand vorgenommen werden und der Überbau beeinträchtigt die Nutzung des Grundstücks nicht oder nur unwesentlich. Auch ein finanzieller Ausgleich zwischen den beiden Parteien ist üblich.

## Entscheidung: Bundesländer können Überbau erlauben

Da die gesetzlichen Voraussetzungen im verhandelten Fall erfüllt waren, hat der BGH dem auf Duldung klagenden Nachbarn Recht gegeben: Er darf eine grenzüberschreitende Wärmedämmung anbringen. Die Vorschrift ist – anders als dies noch das Landgericht als Vorinstanz beurteilt hatte – verfassungsgemäß. Der BGH bestätigte damit, dass das Land Nordrhein-Westfalen die Gesetzgebungskompetenz habe, eine solche Vorschrift zu erlassen. Dem stehe auch nicht entgegen, dass der zum Bundesrecht zählende § 912 BGB bereits eine Regelung enthält, unter welchen Voraussetzungen ein rechtswidriger Überbau auf das Nachbargrundstück geduldet werden muss.

## Fazit

Vor allem Bestandsbauten sind häufig in innerstädtischen Lagen direkt an der Grundstücksgrenze gebaut. Eine nachträgliche Dämmung, die auf das Grundstück des Nachbarn ragt, war bisher häufig umstritten. Dies berührt schließlich das Grundeigentumsrecht des Nachbarn, auf dessen Grundstück sich die Dämmung dann ganz oder in Teilen befindet. Dieses Urteil des BGH stärkt nun sanierungswillige Bauherren, die ihre Bestandsimmobilien trotz ungünstiger Randbedingungen energetisch modernisieren wollen.



**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](http://www.isotec-hamburg.de)

**ISOTEC®**  
Wir machen Ihr Haus trocken

Anna Katharina Fricke  
[www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)



# Überlegen Sie mal, welche Bedeutung eine Tür haben kann.

Eine Wohnungseingangstür von Daloc stoppt nicht nur Essensgerüche. Sie schützt auch gegen Feuer und giftigen Rauch sowie Einbrecher und Lärm. Sie macht es möglich, dass man sich in seiner Wohnung sicher und wohlfühlen kann.

Unsere Wohnungseingangstür ist so gebaut, dass sie jahrzehntelang hält, ohne dabei ihre schützenden Eigenschaften zu verlieren. Sie ist eine Investition fürs Leben. Und doch kostet sie nicht viel mehr als eine herkömmliche Tür. Wie ist das möglich?

Erfahren Sie mehr über die ultimative Wohnungseingangstür auf [daloc.de](https://daloc.de)

**Doors with purpose.**

**DALOC**

Wintergarten – Kellersanierung – Holzdielen und -parkett – Grundrissveränderung

## Umbau & Ausbau



Foto: contrastwerkstatt/stock.adobe.com

## Wintergarten

## Für viele ein Traum

Gut durchdacht muss er sein

In Deutschland werden insgesamt rund 50.000 Wintergärten pro Jahr gebaut. „Die meisten davon sind Wohnwintergärten“, sagt Dr. Uwe Arndt vom Bundesverband Wintergärten e.V. Je nach Bundesland und Größe bedarf es dafür einer Baugenehmigung. Es sei deshalb ratsam, sich bei den zuständigen Baubehörden zu erkundigen und einen Fachhandwerker zu Rate zu ziehen.

**Wohnwintergärten erlauben ganzjährige Nutzung**

Kaltwintergärten werden nicht beheizt und dienen vor allem dem Überwintern von Topfpflanzen aus dem Garten. Warm- oder Wohnwintergärten sind beheizt und können das ganze Jahr bewohnt werden. Wer einen Wohnwintergarten baut, muss nach Information des Bundesverbands zuvor ein kostenloses Informationsgespräch mit einem Energieberater führen. Wintergartenbauer müssten ihre Kunden darauf hinweisen.

Beim Bau selbst fängt alles mit einem guten Fundament an. Es sollte tief genug in die Erde eingelassen und ausreichend wärmedämmend sein. Je nachdem sollte es auch Vorrichtungen für eine Heizung vorsehen. Beim Bodenbelag kommt es auf die Nutzung an. Kaltwintergärten werden gerne gepflastert oder gefliest. Bei Warmwintergärten eignen sich ebenfalls Fliesen oder auch Holzböden.

**Materialien müssen statische Anforderungen erfüllen**

Für die Skelettkonstruktion des Wintergartens werden Stahl, Aluminium, Holz oder Kunststoff verwendet. „Dabei müssen alle konstruktiven Materialien den statischen Anforderungen des jeweiligen Standorts genügen“, sagt Franz Wurm, Vorsitzender des Wintergarten-Fachverbands. Bei Wintergärten aus Kunststoff sei deshalb je nach Größe eine Stahlaussteifung erforderlich. Teilweise werden die Materialien auch kombiniert. Die Verglasung sollte viel Licht durchlassen und gleichzeitig ausreichend isolieren. Für einen Kaltwintergarten reicht meist eine einfache Verglasung, besseren Wärmeschutz bietet eine Zweifach-Isolierverglasung. Für den Wohnwintergarten sollte in jedem Fall eine Zwei- oder Dreifach-Wärmeschutzverglasung ausgewählt werden. „Entscheidend ist der sogenannte Wärmedurchgangskoeffizient des Glases. Er sollte nicht über 1,3 W/m<sup>2</sup>K liegen“, sagt Wurm. Denn je kleiner der Wert ist, desto weniger Energie geht von innen nach außen verloren.

**Kein Schimmel durch gute Belüftung**

Ganz wichtig ist eine gute Belüftung durch Fenster, Türen

und automatische Lüftungssysteme. Zu empfehlen sind eine Luftzufuhr im Sockelbereich und für die Abluft eine Öffnung im First, die manuell oder motorisch zu bedienen sind. Die Wahl der Heizung hängt vom Gesamtsystem ab und lässt viele Möglichkeiten zu: angefangen vom herkömmlichen Heizkörper oder auch Konvektoren bis hin zur Unterflurheizung. Eine reine Fußbodenheizung eignet sich weniger, da sie lange benötigt, bis der Raum aufgeheizt ist.

Bleibt die Frage, was der ganze Spaß kostet. „Das hängt ganz entscheidend von der Ausstattung ab“, sagt Wurm. Unter 20.000 Euro ist seiner Ansicht nach ein qualitativ guter Wohnwintergarten allerdings nicht zu haben.

Karin Birk

Freie Journalistin



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

**Ihre Vorteile bei einer Gasleitungsinnenabdichtung:**

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

**G. Bohn & Sohn GmbH**

☎ 040 - 691 66 48

Fabriciusstraße 109, 22177 Hamburg

www.BohndundSohn.de



Vor allem in Altbauten wichtig

# Kellersanierung

Abdichten und trockenlegen

**F**euchte Keller sind vor allem in Altbauten ein Problem. Wer seinen Keller sanieren möchte, sollte zunächst die Ursache der Feuchtigkeit feststellen. Ein Keller beziehungsweise der Kellerboden und die Wände müssen sich permanent gegen Feuchtigkeit behaupten – gegen Grundwasser von unten und sickern-dem Regen- und Schmelzwasser von oben. Das umgebende Erdreich ist nie ganz trocken. Nur eine leistungsstarke Abdichtung kann die Feuchtigkeit reduzieren. Eine hundertprozentige Abdichtung kann jedoch nicht immer erreicht werden.

## Ursachensuche

Bei vielen älteren Gebäuden besteht Handlungsbedarf, um die Keller als Lagerraum – oder gar als Wohnraum – nutzbar zu machen. Doch zunächst ist es wichtig festzustellen, woher die Feuchtigkeit kommt. Dringt die Nässe durch die Bodenplatte nach oben, durch die Seitenwände oder beides? Eine weitere Möglichkeit ist Feuchtigkeit, die innerhalb der Außenmauern nach oben steigt. Erst wenn die Ursache feststeht, können die richtigen Maßnahmen zur Abdichtung gewählt werden.

## Bodenplatte abdichten

Bei Häusern älteren Baujahrs hat man in der Vergangenheit auf eine wirkungsvolle Abdichtung der Bodenplatte oft keinen großen Wert gelegt und einen gewissen Grad an Feuchtigkeit im Kellerboden in Kauf genommen. Ein Keller war kein Wohnraum und eben nie ganz trocken. Leider auch mit den negativen Folgen wie modrigem Geruch und Schimmel bis hin zu Schäden an der Baustanz.

Feuchte Kellerböden lassen sich aber auch nachträglich abdichten. Die Möglichkeiten einer Abdichtung und die nachträgliche Sanierung von Kellerböden werden von den örtlichen Gegebenheiten wie der Art der vorhandenen Bodenkonstruktion und des Baumaterials bestimmt. Daher sollte für die gewählte Vorgehensweise stets eine Fachfirma zu Rate gezogen werden.

## Abdichtung von außen

Oft dringt die Feuchtigkeit aber auch durch die Seitenwände ein. Dann ist die Sanierung deutlich aufwändiger und auch teurer. Denn um die Wände dauerhaft trocken-zulegen, müssen die Kellerwände komplett freigelegt, also von außen bis auf die Fundamentsohle abgegraben werden. Hier sollte gleich eine umlaufende Drainage verlegt



## Hinweis

Der Erfolg einer Kellerabdichtung ist stark abhängig von einer vorherigen Bauwerksuntersuchung und den Erfahrungen der ausführenden Fachfirma. Ein kompetentes Fachunternehmen sollte durch zahlreiche Referenzen seine Eignung nachweisen können.

werden, um Stauwasser auf das Grundstück abzuleiten. Dann erfolgt eine bituminöse oder mineralische Abdichtung, meist in Kombination mit einer Perimeterdämmung. Dabei handelt es sich um eine Wärmedämmung erdbe-rührter Bauteile von Gebäuden an ihrer Außenseite.

## Aufsteigende Feuchtigkeit im Mauerwerk

Bei dieser Form von Feuchtigkeitsschaden hilft es nicht, die Wände mit einer Abdichtung von außen zu behandeln. Hier können zum Beispiel Horizontalsperren per Injektionsverfahren helfen. Dabei wird über Bohrlöcher ein Acryl-Gel oder ein Harz in die Wand oder auch in das angrenzende Erdreich gepresst – es härtet aus und dichtet das Mauerwerk ab.

Das Injektionsverfahren erfordert einen geringeren technischen Aufwand und zählt daher zu den preisgünstigen Abdichtungsverfahren. Die Methode erfolgt erschütterungsfrei und wirkt bei fachkundiger Ausführung nicht auf die Statik des Gebäudes ein. Es eignet sich auch für die nachträgliche Abdichtung von Altbauten, wenn eine Abdichtung von außen nicht möglich ist. Ideal ist das Injektionsverfahren zudem für denkmalgeschützte Bauwerke, da die Außenhaut der Wände nicht beschädigt wird.

Anna Katharina Fricke  
[www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)

## Holzfußboden

# Gut für Gesundheit und Raumklima

Richtig gepflegt bleibt er ansehnlich und funktional

**H**olzdielen und Parkett sind nicht nur schön anzusehen. Die natürlichen Bodenbeläge halten Staub, Schmutz und Milben ab und regulieren die Luftfeuchtigkeit. Doch die Böden brauchen Pflege.

Sie sind nachhaltig, natürlich und optisch ansprechend – Holzdielen und Parkettfußböden sind in vielen Wohnungen zu finden. Doch die Fußbodenbeläge aus Holz bieten noch weitere Vorteile, die sich positiv auf die Gesundheit auswirken. Anders als in Teppichen und Auslegware können sich Staub und Schmutz auf dem Holz nicht festsetzen. So bieten Holzböden auch den Allergien auslösenden Hausstaubmilben keine Unterschlupfmöglichkeiten. Holz ist angenehm wohltemperiert und kühlt auch bei niedrigen Raumtemperaturen nur wenig ab – vor allem Barfußgeher schätzen das angenehm warme und natürliche Gefühl von Holzfußböden.

## Holz reguliert das Raumklima

Gleichzeitig nimmt Holz Wasserdampf aus der Luft auf und gibt ihn bei Bedarf wieder ab. Ist die Luftfeuchtigkeit im Raum zum Beispiel im Sommer bei dauer geöffnetem Fenster hoch, speichert der Holzboden die Feuchtigkeit. Geht die Luftfeuchte im Raum in der kalten Jahreszeit zurück, gibt der Boden sie wieder ab. Auf diese Weise hilft Holz, das Raumklima auf natürliche Weise zu regulieren, verringert durch die gesündere Luft das Risiko von Erkältungskrankheiten und steigert das körperliche Wohlbefinden, heißt es beim Verband der Deutschen Parkettindustrie (VDP).

„Einmal verlegt, lebt und atmet das Holz als lebendiger Werkstoff auch nach der Verarbeitung weiter“, erklärt Michael Schmid, Vorsitzender des VDP. Damit der Boden aber immer ansehnlich und funktional bleibt, bedarf es einiger Pflege: Staub, Haare und Wollmäuse lassen sich

einfach mit einem Staubsauger mit weicher Bürste, einem feinen Tuch oder dem klassischen Staubmopp entfernen; angetrocknete Verschmutzungen werden mit Wischmopp, Wasser und Holzpflegemitteln entfernt. Hier gilt aber: Nicht zu nass wischen, um das Holz nicht zu beschädigen.

## Kratzer ausbügeln

Schwieriger ist es dagegen, Kratzer und Dellen im Holzfußboden zu entfernen. Gerade weiche Hölzer wie die Weißtanne sind anfällig für Beschädigungen – meist reichen schon Absatzschuhe oder Hundekrallen. Wer seinen Fußboden stark beansprucht, greift lieber zu harten Hölzern wie Eiche, Esche oder Douglasie. Diese sind zwar robuster, doch auch hier kann es zu Kratzern und Dellen kommen.

Sind diese nicht allzu tief, lassen sie sich mit einem Bügeleisen entfernen: Einfach ein feuchtes Tuch auf das Holz legen und vorsichtig mit dem Bügeleisen über die Stellen bügeln. Durch die feuchte Wärme quellen die Holzfasern auf – die Delle verschwindet. Tiefere Kratzer werden dagegen mit speziellen Harzen oder Wachsen aufgefüllt. Im Baumarkt gibt es dafür Do-it-yourself-Kits. Wer sich nicht traut, den Holzfußboden auf eigene Faust zu behandeln, ruft den Fachmann. Der hilft auch, den Boden abzuschleifen und neu zu versiegeln – ein Vorgang, der alle paar Jahre wiederholt werden muss, um den Boden optisch und funktional in Schuss zu halten.

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



**Gratis-Katalog. Jetzt bestellen!**

**Zaunteam**  
Die ganze Welt der Zäune und Tore.

Gratis-Tel. 0800 84 86 888

**BAUBETRIEB** seit 1907



**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

solide-zuverlässig

Mehr Platz

# Grundrissveränderung

Befreites Wohnen

**G**rundrisse, wie sie in vielen älteren Häusern zu finden sind, entsprechen den heutigen Wohnbedürfnissen oft nicht mehr. Den Grundriss zu verändern, ist eine Möglichkeit, mehr Wohnraum zu schaffen, ohne anzubauen.

Alte Grundrisse werden oft als unpraktisch empfunden: Verschachtelte oder kleine Räume lassen den Wohnraum beengt wirken, Küche und Esszimmer liegen zu weit auseinander und die traditionelle Speisekammer ist auch ein Relikt aus vergangenen Zeiten. Das Wohnen und die Ansprüche der Bewohner haben sich in den letzten Jahrzehnten verändert. Der Trend geht heute zu größeren Räumen und weniger Wänden. Beispiel Wohn-, Ess- und Kochbereich: Hier ist der offene Grundriss im Neubau zum Standard geworden und hat die traditionelle Aufteilung in Wohnzimmer und Küche weitgehend abgelöst.

## Mehr Platz zum Wohnen

Immer häufiger werden diese Räume daher auch bei einer Altbaumodernisierung zusammengelegt. So kann ein ungünstiger Grundriss mit vielen kleinen Räumen, Kammern oder Nischen aufgelöst und in einen großzügigen, offenen Wohnbereich verwandelt werden. Das ist besonders dann von Vorteil, wenn Baurecht oder Denkmalschutz eine Erweiterung des Gebäudes nicht zulassen. Ein besonderer Fall ist die Grundrissänderung mit dem Ziel, zwei kleine Wohnungen zu einer größeren zusammenzulegen. Dies bedarf in der Regel einer Baugenehmigung – oder ist in speziellen Fällen auch gar nicht zulässig: Zum Beispiel dürfen in sogenannten Milieuschutzgebieten, wie sie vor allem in Großstädten ausgewiesen sind, gegebenenfalls keine Wohnungen zusammengelegt werden.

## Das Haus nach oben öffnen

Durch das Öffnen von Decken über Stockwerke hinweg können Eigentümer den Grundriss gleich mehrerer Ebenen nutzen. So entstehen Lufträume, und zusätzliche Fenster oder der Einbau einer größeren Treppe können für bessere Lichtverhältnisse im Haus sorgen. Die Öffnung von Geschossdecken ist ebenfalls eine Möglichkeit, aus einem Haus mit ursprünglich zwei Wohneinheiten ein modernes Einfamilienhaus zu machen oder den ungenutzten Dachstuhl in die Wohnung zu integrieren. Auch dann ist eine Baugenehmigung meist nötig.

## Grundriss nur mit Fachkompetenz verändern

Dabei gilt: Wände einreißen oder Decken öffnen, stellen zumeist einen Eingriff in die Statik des Hauses dar. Daher sollte generell die Planung und Berechnung eines Wand- oder Deckendurchbruchs stets durch einen Fachmann erfolgen. Oft kommen dann Bauteile zum Einsatz, die die Lasten verteilen. Bei nicht tragenden Wänden kann eine Öffnung meist problemlos mit einer Konstruktionsschiene abgefangen werden, bei tragenden Wänden muss ein ausreichend dimensionierter Träger aus Holz, Stahl oder Stahlbeton eingebaut werden. Gleiches gilt beim Deckendurchbruch: Zersägt man beispielsweise die Holzbalken einer alten Decke für eine Öffnung, müssen die verbleibenden Balken die Last der entfernten Teile mittragen können oder gegen stärkere ersetzt werden. Bei Stahlbetondecken ist der Aufwand für einen Durchbruch häufig höher als bei Holzbalkendecken. Wand- und Deckenöffnungen können auch nicht immer in beliebiger Größe vorgenommen werden. Die Berechnungen des Tragwerk-

## Sanierung und Modernisierung im Wohnungseigentum



Autor: 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. 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



Foto: Wellhofer Designs/stock.adobe.com

planers oder Baustatikers geben vor, ob und in welcher Größe ein Durchbruch überhaupt möglich ist.

### Wände einziehen

Natürlich ist eine Grundrissveränderung auch in anderer Richtung denkbar – nämlich zusätzliche Wände einzuziehen. Sei es, dass jedes Kind ein eigenes Zimmer benötigt, ein Raum für das Home-Office fehlt oder Gäste unterge-

bracht werden müssen. Dann kann es sinnvoll sein, aus einem zwei Zimmer zu machen. Vorausgesetzt die Raumhälften eines großen Zimmers verfügen jeweils über ausreichend Tageslicht, kann es schnell und unkompliziert in zwei ebenbürtige kleinere Zimmer aufgeteilt werden.

Die einfachste Lösung dafür ist die Trockenbau-Trennwand. Marktübliche Konstruktionen aus Metallständerwerk und Leichtbau-Platten lassen sich recht unkompliziert aufstellen – und bei Bedarf auch wieder demontieren. Dank guter heimwerkertauglicher Produkte und Verarbeitungsanleitungen können Trockenbauarbeiten wie das Einzie-

hen nicht-tragender Zwischenwände auch in Eigenregie ausgeführt werden. Trockenbauwände fallen – statisch gesehen – kaum ins Gewicht, lassen sich schalltechnisch gut isolieren und machen praktisch alle Oberflächenbehandlungen mit: von der Tapete bis zum Lack.

Anna Katharina Fricke  
[www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)



**intratone**  
 einfach.intelligent.

## Die neue Video-Gegensprechanlage von Intratone: **Intracode**

Erleben Sie die neue Intratone-Innovation, die „robust“ und „digital“ vereint! Die Intracode bietet Vandalismusschutz, fassadenschonende Aufputz-Montage, GSM-Technologie für eine drahtlose Gebäudekommunikation und vieles mehr.

### Die Intracode kommt mit:

- ✓ Robustem LC-Display
- ✓ Bequemem Scroll-System
- ✓ Code-Tastatur mit Blindenschrift für Kurzwahlnummern & Kurzzeitzugängen
- ✓ Versteckter Knopfkamera
- ✓ Induktiver Höranlage
- ✓ Handsfree Transponder-Leseinheit



**Intratone GmbH**  
 Niederkasseler Lohweg 191  
 D - 40547 Düsseldorf

**T** +49 (0) 211 / 601 770-0  
**E** [info@intratone.de](mailto:info@intratone.de)  
**W** [www.intratone.de](http://www.intratone.de)

Informieren Sie sich auch online unter  
[www.intratone.de/gegensprechanlagen/intracode](http://www.intratone.de/gegensprechanlagen/intracode)

Wohnen im Alter

# Immobilien-Teilverkauf

Interview mit Alexander Krolzik, Verbraucherzentrale Hamburg

**Hamburger Grundeigentum: Wer Fernsehen schaut, stößt in letzter Zeit öfter auf einen Werbespot zum Immobilien-Teilverkauf. An wen richtet sich das Angebot und welche Idee steckt dahinter?**

Alexander Krolzik: Das Angebot richtet sich zunächst einmal an jeden Eigentümer, der in der Immobilie weiterhin wohnen möchte und den Wunsch oder Bedarf nach zusätzlicher Liquidität hat. Im Prinzip gibt es hier kein Mindestalter. Allerdings kann das auf lange Sicht sehr teuer werden, weil für den verkauften Anteil ein sogenanntes Nutzungsentgelt zwischen 2,5 und 3,8 Prozent pro Jahr gezahlt werden muss, so dass häufig vor allem sogenannte „Best Ager“ die typischen Interessenten sind.

Die Idee ist einfach: Immobilieneigentümer besitzen großes Vermögen, welches aber „in Steinen gebunden“ ist. Ein Teilverkauf ist einer von diversen Möglichkeiten, Geld aus einer Immobilie wieder herauszunehmen, ohne ausziehen zu müssen. Beim Teilverkauf wird eben nicht die gesamte Immobilie verkauft, sondern nur ein ideeller Anteil zwischen 10 und 50 Prozent. Das klingt für so manchen Eigentümer besser als ein vollständiger Verkauf, ist aber nicht ganz so einfach wie es klingt.

**Hamburger Grundeigentum: Aus welchen Gründen entscheiden Eigentümer sich dafür, ihre Immobilie zu verkaufen?**

Alexander Krolzik: Der Grund ist fast immer Geld(bedarf). Dem kann der bloße Wunsch, aber auch große finanzielle Not zugrunde liegen. Teilweise ist es aber auch der Wunsch, dass bestimmte Angelegenheiten geregelt sind, insbesondere wenn die Immobilie selbst nicht vererbt werden soll oder kann. Wobei es dann sehr darauf ankommt, wie sich etwa der Wert tatsächlich entwickelt und ob wirklich alle Folgekosten und Konsequenzen verstanden wurden.

**Hamburger Grundeigentum: Welche Alternativen zum Teilverkauf gibt es?**

Alexander Krolzik: Die möglichen Alternativen sind



Alexander Krolzik von der Verbraucherzentrale Hamburg e. V.

vielfältig. Finanziell besser ist in der Regel ein vollständiger Verkauf. Das schafft auch klarere Verhältnisse. Ob das mit einem Wohn- beziehungsweise einem Nießbrauchrecht, einer Einmalzahlung und/oder einer Rente oder zusammen mit einer Rückmietung geschieht, hängt vom individuellen Fall ab. Und – ganz wichtig – auch von weiteren Faktoren, wie zum Beispiel Steuerpflicht, Krankenversicherung oder der gewünschten Dauer.

Außerdem – und das wird in den meisten Fällen nicht gesehen – gibt es durchaus Kreditlösungen, auch für ältere Darlehensnehmer. Diese sind meist günstiger und immer flexibler als ein Teilverkauf, zumal das wesentliche Argument, das häufig für einen Teil- statt für einen Komplettverkauf angeführt wird,

nämlich die Teilhabe an einer möglichen Wertsteigerung, hier erst recht gilt. Inzwischen gibt es auch Unternehmen, die spezielle Kredite für ältere Menschen anbieten. Diese Kredite werden nicht getilgt. Dadurch sind die laufenden Kosten zumeist besonders niedrig.

**Hamburger Grundeigentum: Wie finden Eigentümer heraus, welche Option die richtige für sie ist?**

Alexander Krolzik: Dafür ist es zunächst wichtig, die persönlichen kurz-, mittel- und langfristigen Ziele und Wünsche so genau wie möglich zu ermitteln. Im Zweifel sollten Eigentümer lieber länger überlegen als eine vorschnelle Entscheidung zu treffen. Das bedeutet auch, dass Eigentümer sich für eine Entscheidung Zeit nehmen sollten. Zudem kann es hilfreich sein, sich mit anderen auszutauschen – dies jedoch sinnvollerweise nicht unbedingt mit Menschen, die ein konkretes und eigenes Interesse verfolgen.

Der nächste Schritt besteht darin, sich grundlegend zu informieren und sich einen Überblick über die bestehenden Möglichkeiten und Angebote zu verschaffen.

Anschließend müssen die Möglichkeiten mit den eigenen Zielen und Wünschen abgeglichen und die Vor- und Nachteile der jeweiligen Möglichkeit abgewogen werden. Bei all diesen Schritten kann eine neutrale Beratung

durch die Verbraucherzentrale Hamburg oder durch den Grundeigentümer-Verband Hamburg helfen.

**Hamburger Grundeigentum: Angenommen, die passende Option ist gefunden. Wie geht es dann weiter beziehungsweise worauf ist beim Vertragsabschluss zu achten?**

Alexander Krolzik: Für einen fundierten und neutralen Überblick bietet sich eine Beratung bei der Verbraucherzentrale Hamburg e.V. oder beim Grundeigentümer-Verband Hamburg an. Die Verbraucherzentrale Hamburg ist bundesweit unter den Verbraucherzentralen federführend in der Beratung zum Immobilienbesitz im Alter beziehungsweise der Liquidität aus der Immobilie im Alter. Die Verbraucherzentrale Hamburg berät neutral und ergebnisoffen, so dass in einem ersten Schritt eine fundierte Entscheidung, welcher Weg weiterverfolgt werden soll, getroffen werden kann. Aber auch im weiteren Verlauf des Entscheidungsprozesses kann diese Beratung in Anspruch genommen werden. Gegebenenfalls werden zwei oder drei Gespräche über einen gewissen Zeitraum hinweg geführt, manchmal reicht auch ein Gespräch zur Orientierung.

Nach der Entscheidung für einen Weg und ein Modell/Anbieter folgt die Umsetzung. Hier ist besondere Sorgfalt gefragt, weil die besten Pläne durch eine unzureichende Umsetzung beeinträchtigt oder sogar ruiniert werden können. Es geht bei der Entscheidung zumeist um das wertvollste Gut: die Immobilie. Insofern sollte auch der Vertrag – meist ein Notarvertrag – noch einmal sorgfältig geprüft werden. Dabei geht es nicht nur um Offensichtliches wie etwa, ob alles im Vertrag so umgesetzt wurde wie besprochen, sondern beispielsweise auch um die Absicherung der eigenen Rechte – insbesondere im Grundbuch, und auch für den Fall, dass es Probleme im Verlauf geben sollte. Diese finale Prüfung des Vertrages sollte durch einen versierten Rechtsanwalt oder Notar erfolgen.

**Hamburger Grundeigentum: Wie wichtig ist eine professionelle und unabhängige Beratung? An wen können Interessenten sich wenden?**

Alexander Krolzik: Eine unabhängige Beratung ist das A und O, um eine gut informierte Entscheidung darüber zu treffen, ob diese Modelle wirklich in Frage kommen und welches Modell zu den eigenen Zielen und Wünschen passt.

Wichtig ist, mit wem man spricht. Es gibt viele, die sich als Berater bezeichnen und fachlich häufig auch sehr gut sind, aber am Ende davon leben, entweder ein bestimmtes Produkt von einem bestimmten Anbieter zu verkaufen oder nach der „Beratung“ weiterzuvermitteln oder sogenannte Leads zu erzeugen. Die Gefahr dabei ist immer, dass eben nicht die ganze Palette an Möglichkeiten aufgezeigt wird und auch die eigenen Möglichkeiten bei der Abwägung der Vor- und Nachteile außer Acht gelassen werden, so dass keine wirklich informierte Entscheidung getroffen werden kann.

Am besten ist es, sich von Menschen beraten zu lassen, die kein eigenes Interesse am Ausgang der Entscheidung haben. Das können in einem gewissen Rahmen auch Familie und Freunde sein, weil deren Rückmeldungen unter Umständen Lücken in den Plänen oder auch in den vorhandenen Informationen aufdecken können.

Bei Interesse an einer Beratung zu diesem Thema können Sie sich gerne auch an den Grundeigentümer-Verband Hamburg wenden. Wir unterstützen Sie im weiteren Verlauf in allen rechtlichen Fragen und übernehmen die Vertragsprüfung für Sie.

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg  
www.grundeigentuemerverband.de

**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

**B AU & H AUSTECHNIK**  
GMBH

Ordulfstr. 1 • 22459 Hamburg (040) **550 75 00**

Fax (040) 550 91 71 [www.bau-und-haustechnik.com](http://www.bau-und-haustechnik.com)

**Beratung • Planung • Abwicklung**

**Wohnungssanierung  
Maurerarbeiten  
Balkonsanierung  
Fassadensanierung**

## Barrierefreies Wohnen

# Ein Bad für die Zukunft

## Bauliche Vorarbeiten

**D**uschen, Zähne putzen und auf die Toilette gehen sind wesentliche Bestandteile unseres Alltags. Viele Menschen wünschen sich deshalb Lösungen, um auch im Alter und bei körperlichen Einschränkungen selbstständig Körperpflege betreiben zu können und das Unfallrisiko im Bad zu minimieren. Tatsächlich können Eigentümer schon frühzeitig Maßnahmen ergreifen, um ihr Bad fit für die Zukunft zu machen – beispielsweise im Rahmen einer ohnehin geplanten Renovierung. Folgende Punkte sollten in diesem Fall beachtet werden.

### Rutschfeste Fliesen für den Fußboden

Neben Treppenstufen sind nasse rutschige Fliesen die größte Gefahrenquelle für Stürze. Fliesen sind in die Rutschfestigkeitsklassen R 9 bis R 13 unterteilt. Für das private Badezimmer zu empfehlen ist die Klasse R 11.

### Breite Türen

Im Sinne der Barrierefreiheit sollte eine Tür möglichst 80 Zentimeter lichte Breite aufweisen. Dann gibt es später keine Probleme, wenn man mit Hilfsmitteln wie einem Rollator das Bad betritt oder auf die Hilfe einer pflegenden Person angewiesen ist. Wichtig ist, dass die Tür in den Flur aufschlägt und nicht ins Bad. So steht mehr Platz im meist kleinen Badezimmer zur Verfügung. Erwägen Sie auch eine Schiebetür mit Bürstendichtung als Alternative zur Schwenktür.

### Ausreichend große Bewegungsflächen

Barrierefreie Badezimmer zeichnen sich durch ausreichende Bewegungsflächen vor Badewanne beziehungsweise vor Dusche, WC und Waschtisch aus. Eine Fläche von 120x120 Zentimeter wird empfohlen, um das Bad mit Gehhilfen zu nutzen. Die Bewegungsflächen können sich in Teilen überlagern. Meist wird es nicht möglich sein, den Grundriss zu verändern. Ist aber der Umbau von einer Badewanne zu einer bodengleichen Dusche geplant, wird sich die Bewegungsfläche meist automatisch vergrößern.



Foto: master-bath-design

### Ebenerdige Duschen

Ebenerdige Duschen bieten hohen Komfort, stellen je nach Machart eine ästhetische Bereicherung für das Bad dar und sind einfach und gefahrlos begehbar. Selbst pflegebedürftige Menschen können mit einem Toiletten-Duschrollstuhl unter die Brause gefahren werden. Der Duschboden kann vollständig gefliest oder mit einer bodengleichen Duschwanne abgedeckt werden. In Bädern mit niedriger Estrichhöhe muss für eine bodenebene Entwässerung meist eine neue Ablaufführung gewählt werden.

### Höhenverstellbares WC

Die Anforderungen an die Sitzhöhe des WCs können sich im Laufe des Lebens ändern. So fallen das Hinsetzen und das Aufstehen von der Toilette einfacher, wenn diese etwas höher montiert ist. Es gibt Toilettensysteme mit spezieller Vorwand und höhenverstellbarem WC-Rahmen, bei denen sich die Sitzhöhe nachträglich ohne bauliche Eingriffe im fertig verfliesen Zustand verstellen lässt. Wer also beim Umbau schon auf ein entsprechendes System setzt, ist für die Zukunft perfekt gerüstet.

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](mailto:empfang@barrierefrei-leben.de), Web: [www.barrierefrei-leben.de](http://www.barrierefrei-leben.de)

Verbraucherpreise

# Inflationsrate 2021

Historischer Anstieg

**D**ie Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1 Prozent gegenüber 2020 erhöht – und sind damit so deutlich angestiegen wie seit 30 Jahren nicht mehr.

Ausschlaggebend waren vor allem die hohen monatlichen Inflationsraten im zweiten Halbjahr 2021. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilte, hatte die Inflationsrate im Vorjahr noch bei 0,5 Prozent gelegen. Eine höhere Jahresteuersatzrate als im Jahr 2021 wurde zuletzt vor fast 30 Jahren ermittelt, und zwar im Jahr 1993 mit 4,5 Prozent.

Im Dezember 2021 lag die Inflationsrate – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – bei 5,3 Prozent. Sie erreichte damit am Jahresende den höchsten Stand im Jahr 2021. Im Januar 2022 stieg sie mit 4,9 Prozent nicht mehr ganz so rasant. Die hohe Inflationsrate hat verschiedene Ursachen: Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Preise im Jahr 2020 – vor allem bedingt durch die temporäre Mehrwertsteuersenkung – wirkte sich die zu Jahresbeginn einge-



Foto: Eisenhans/stock.adobe.com

fürte CO<sub>2</sub>-Abgabe preiserhöhend aus. Energieprodukte verteuerten sich 2021 gegenüber dem Vorjahr deutlich um 10,4 Prozent, nach einem Rückgang um 4,8 Prozent im Jahr 2020. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuersatzrate 2021 bei 2,3 Prozent gelegen.

Anna Katharina Fricke  
www.hausundgrund.de

## 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



**HAUSDienst**  
Christian W. Scheuermann  
• HAUSMEISTERDIENST  
• TREPPENHAUSREINIGUNG  
• GARTENPFLEGE · SONDERDIENSTE  
• SCHNEE- UND EISBESEITIGUNG  
Kollaustraße 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  
VERWERTUNGS  
AGENTUR**

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

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

**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 –

Jeder Vierte wird berufsunfähig

# So schützen Sie Ihr Einkommen

Die Berufsunfähigkeitsversicherung schützt vor finanziellen Einbußen

**W**enn das Einkommen regelmäßig in voller Höhe auf dem Konto eingeht, ist die Welt in Ordnung. Doch was passiert, wenn hier über einen längeren Zeitraum eine Lücke klafft, die sich absehbar auch noch deutlich vergrößern wird? Das kann passieren, wenn man berufsunfähig wird und nicht vorgesorgt hat.

Wer jung ist und eine Festanstellung hat, macht sich kaum Gedanken über seine Einkommenssicherung. „Was ist, wenn etwas passiert?“, fragt Matthias Hamann, Filialdirektor der Haspa am Saseler Markt 15. Bei einer kurzfristigen Erkrankung oder Verletzung gebe es zwar die Lohnfortzahlung des Arbeitgebers, aber nur für sechs Wochen. „Danach erhalten Sie für maximal 72 Wochen Krankentagegeld von der Krankenkasse, das rund 80 Prozent des Nettoeinkommens beträgt. Wer glaubt, dass er sich danach auf den Staat verlassen kann, irrt: Nur wer nicht mehr in der Lage ist, drei Stunden zu arbeiten, erhält von der gesetzlichen Rentenversicherung die volle Erwerbsminderungsrente von rund 38 Prozent des Bruttogehaltes“, warnt Hamann. Wer noch drei bis sechs Stunden lang irgendeine Tätigkeit ausüben kann, bekomme nur die halbe Erwerbsminderungsrente, also rund 19 Prozent. Und wer mehr als sechs Stunden arbeiten könnte, geht hier leer aus. Und: Laut Stiftung Warentest wurden 2020 rund 42 Prozent der Anträge auf eine staatliche Erwerbsminderungsrente (EM-Rente) abgelehnt. Sein

Tipp: „So früh wie möglich eine Berufsunfähigkeitsversicherung (BU) abschließen. Denn je früher man einsteigt, desto günstiger sind die Beiträge.“

Auch Verbraucherschützer betonen, dass die BU zu den Versicherungen gehört, „die jeder haben sollte“. Denn wer nach dem 1. Januar 1961 geboren wurde, erhält keine staatliche BU-Rente mehr und muss sich privat absichern. „Die private BU-Versicherung zahlt bis zum vereinbarten Ablauf, wenn Sie aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr im zuletzt ausgeübten Beruf arbeiten können“, erläutert der Filialdirektor. Dabei hängt die Wahrscheinlichkeit, berufsunfähig zu werden, stark vom Beruf ab: Wer körperlich arbeitet, hat grundsätzlich ein höheres Risiko als jemand mit einem Bürojob. Allerdings sind seit vielen Jahren immer mehr psychische Erkrankungen, wie Depression oder Burnout, die häufigste Ursache für Berufsunfähigkeit. Laut einer Analyse vom Mai 2021 liegen Nerven- und psychische Erkrankungen mit 32 Prozent auf Platz 1 der Gründe für das Ausscheiden aus dem Beruf. Erkrankungen am Skelett und Bewegungsapparat folgen erst mit 20 Prozent. Krebs und andere bösartige Geschwüre sind zu 18 Prozent Ursache für Berufsunfähigkeit. Auf den weiteren Rängen folgen Unfälle (8%) sowie Herz- und Gefäßerkrankungen (7%).

„Die Kosten einer BU sind unterschiedlich, da sie von Beruf, Lebensalter und der angestrebten Monatsrente abhängig sind“, so Hamann. Das niedrigste Risiko berufs-

unfähig zu werden, haben zum Beispiel Ärzte oder Wirtschaftsprüfer, das höchste Dachdecker und Bauarbeiter.

Nichts desto trotz: Jeder Mensch, der einer Arbeit nachgeht, sollte sich unbedingt mit dem Thema einer BU-Versicherung auseinandersetzen. Weitere Informationen unter [www.haspa.de/bu](http://www.haspa.de/bu).



Foto: Getty Images

Gerade für junge Leute ist eine Berufsunfähigkeitsversicherung wichtig. Denn für sie ist der Einstieg günstig und sie haben noch eine lange Zeit vor sich, in der sie ihr Einkommen absichern müssen.

Eigenheim

# Umbau oder Ausbau

Bauherren sollten sich gegen mögliche Gefahren absichern

**E**in Hausanbau, Dachausbau oder ein neuer Wintergarten sorgen für mehr Platz und werten das Eigenheim auf. Bauherren sind nach der Planungsphase aber gut beraten, wenn sie mögliche Gefahren durch den richtigen Versicherungsschutz absichern.

## Bauherrenhaftpflichtversicherung

Unfälle passieren auf einer Baustelle schnell. Durch Unachtsamkeit, durch Leichtsinn oder durch unzureichende Unfallschutzvorkehrungen.

Und Bauherren sind für die Sicherheit auf ihrer Baustelle verantwortlich. Passiert auf der Baustelle ein Unfall und wird ein Dritter verletzt, muss der Bauherr für diesen Schaden aufkommen und zwar in unbegrenzter Höhe. Dies können Personen- aber auch Sachschäden sein. Beispielsweise wenn ein Sturm den Bauzaun auf das



Nachbargrundstück drückt und das Rosenbeet zerstört. Gut, wenn Sie eine Bauherrenhaftpflichtversicherung abgeschlossen haben, denn diese kommt für berechnete Ansprüche auf und prüft auch die Rechtslage. Schließen Sie diese Police vor Baubeginn ab, denn sie kommt für Personen-, Sach- und Vermögensschäden in Höhe der abgeschlossenen Deckungssumme auf.

Wichtig: Haben Sie bereits als Bauherr eine Privathaftpflichtversicherung bei der GEV abgeschlossen und planen nur ein kleines Bauvorhaben, zum Beispiel Anbauten oder Umbauten, sind diese bereits über ihre Privathaftpflichtversicherung abgesichert. Ein Blick in die Versicherungsbedingungen hilft. Bei vielen Policen sind Bauvorhaben bis 50.000 Euro mitversichert. Bei der GEV sind – je nach Tarif – sogar Bauvorhaben bis zu 350.000 Euro über die Privathaftpflichtversicherung mitversichert!

## Bauleistungsversicherung

Ein ebenfalls wichtiger Versicherungsschutz für Bauherren ist die Bauleistungsversicherung. Schließlich kann

der Bauherr seine Baustelle nicht nonstop bewachen und unvorhersehbare Schäden können durch höhere Gewalt, Vandalismus oder Konstruktions- und Materialfehler entstehen. Ein Sturm kann Mauerwerke umreißen oder bereits montierte Waschbecken oder Türen können gestohlen werden. Das ist ärgerlich und kostet Geld. Ebenfalls versichert sind Schäden, die durch Hagel, Starkregen, Überschwemmung oder Überflutung entstehen. Eine Bauleistungsversicherung kommt für solche Schäden an der Neubaustanz auf und das während der gesamten Bau- oder Umbaumaßnahme.

Unser extra Tipp zur Bauleistungsversicherung: Sie haben die Möglichkeit, Ihre Fotovoltaikanlage bis 25 kWp gegen Beitragszuschlag mitzuversichern.

Weil sowohl Sie als Bauherr als auch alle beteiligten Unternehmen durch die Bauleistungsversicherung geschützt sind, können die Versicherungsbeiträge eventu-

tuell anteilig auf alle umgelegt werden. Im Schadenfall gibt es keinen Streit zwischen dem Bauherrn und den Unternehmen. Denn wer den Schaden verursacht und zu verantworten hat, ist nicht von entscheidender Bedeutung. Allerdings muss die Kostenumlage vorab vertraglich geregelt sein.

Sie haben Fragen zu Ihrem Versicherungsschutz?

Sie erreichen das Beratungsteam der GEV Grundeigentümer-Versicherung telefonisch unter 040-3766 3367.

GEV Grundeigentümer-Versicherung  
[www.gev-versicherung.de](http://www.gev-versicherung.de)

Torsten Flomm

# Es geht nicht ohne erhebliche Verschiebungen

**S**o, jetzt geht es los mit der neuen Grundsteuer. In diesem Monat startet in Hamburg die Öffentlichkeitskampagne. Bis Oktober sollen alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer Steuererklärungen abgegeben haben. Wird die Steuererhebung besser? Gerechter? Oder nur anders?

Da die Hebesätze erst ganz am Ende des Verfahrens veröffentlicht werden, bleibt es zunächst weiter unklar, was im Einzelfall zu zahlen ist. Daher hängt die Diskussion an dieser Stelle in der Luft. Was

---

Das Hamburger Steuermodell ist von dem Willen getragen, die Unterschiede in der Besteuerung in Grenzen zu halten.

---

für das einzelne Grundstück an Grundsteuer zu zahlen ist, bleibt zunächst im Dunkeln.

Aber man kann natürlich spekulieren. Wer ein Wohngrundstück in guter Lage besitzt, auf dem kein denkmalgeschütztes Haus steht und in dem sich keine Sozialwohnungen befinden, wird zwar von dem 30-prozentigen Abschlag für Wohngebäude profitieren, ansonsten aber von keinem der anderen Abzüge. Und das Geld, das die

anderen über die weiteren Abzüge sparen, muss an anderer Stelle verdient werden, also letztlich bei den anderen, die eben nicht von diesen Abzügen profitieren.

Das wird dazu führen, dass es für einige Eigentümer und auch deren Mieter – im Zweifel auch deutlich – teurer wird. Aber das ist eben die Konsequenz aus der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts. Wenn der Steuertopf in gleichem Umfang gefüllt werden soll, und das muss er, wenn der Staat seine Aufgaben weiter wahrnehmen soll, aber die Verteilung eine andere sein muss, dann bedeutet das zwingend, dass einige deutlich weniger und andere eben mehr zahlen müssen. Die haben in der Vergangenheit von einem ungerechten Steuersystem profitiert. Das hat jetzt ein Ende.

Das Hamburger Modell ist von dem Bemühen geprägt, die Mehrbelastungen in Grenzen zu halten. Das ist gut so. Mehr war nicht drin.

Herzlichst  
Ihr  
Torsten Flomm  
Vorsitzender



## IMPRESSUM

März 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 32.782 im 4. 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

Blick von den alten Wallanlagen zum Oberlandesgericht/Gerd Hoffmann

### Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2015 = 100)  
November: 110,5, Dezember: 111,1,  
Januar: 111,5

### Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

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

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

# Immobilienverband Deutschland IVD



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

Das Zeichen für qualitätsbewusste und  
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

**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:**  
Am besten ver-  
kaufen Sie  
mit uns!  
**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.luettt-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 1932  
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.**  
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 Investitionimmobilien  
Tel. +49 40 238307280 | moin@wittlinger-co.de  
www.wittlinger-co.de

**WITTHÖFT**  
Immobilien aus gutem Hause  
Saseler Chaussee 203 · 22393 Hamburg  
Rolfinckstraße 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**

SIE BAUEN,

WIR SIND ZUR STELLE



FOCUS-MONEY empfiehlt: Die Bauleistungs- und Wohngebäudeversicherung der GEV.

Infos unter 040 37663-367 oder unter [gev-versicherung.de/hausundgrund](https://www.gev-versicherung.de/hausundgrund)



Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

**GEV**   
GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG