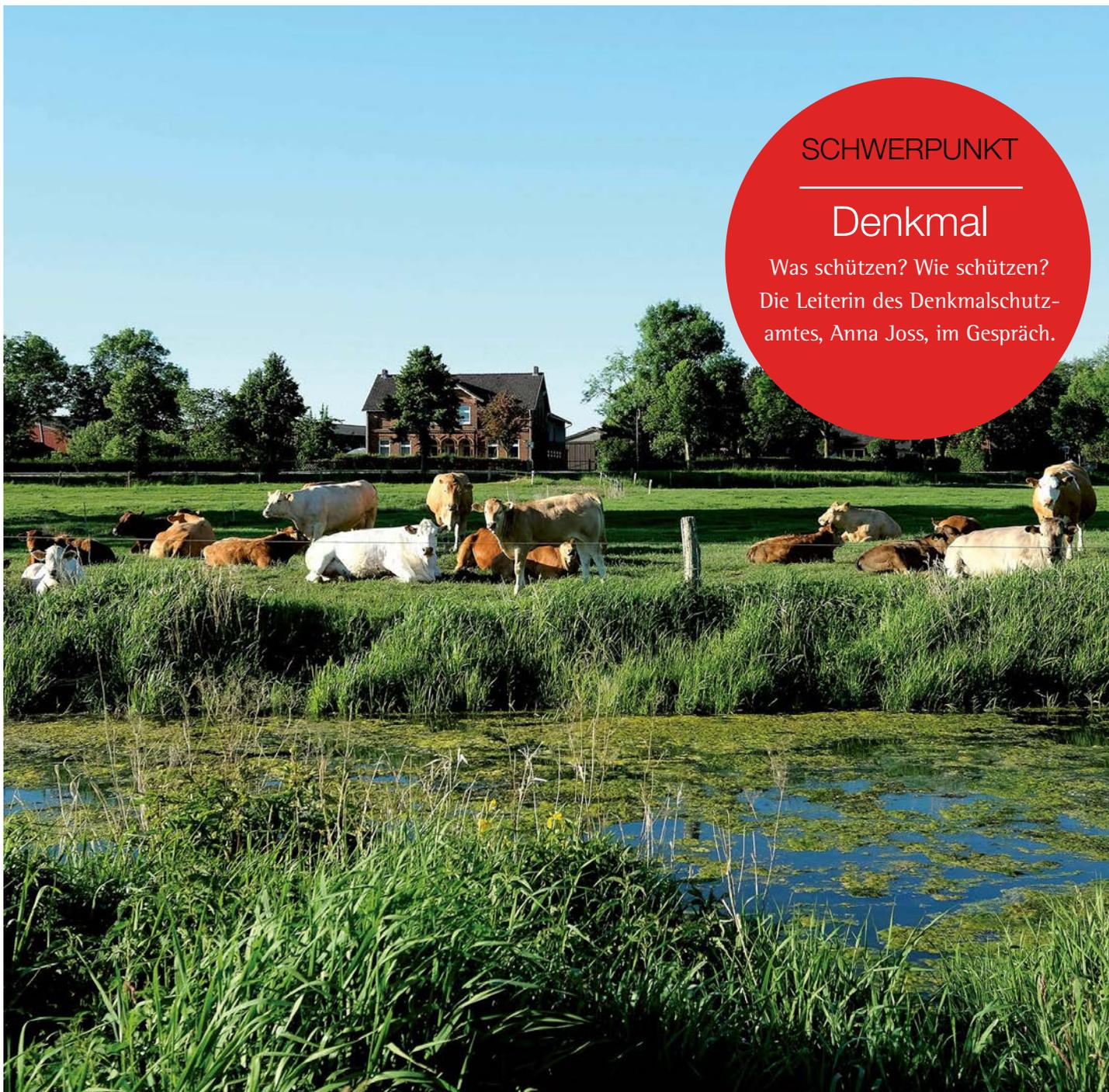


SCHWERPUNKT

## Denkmal

Was schützen? Wie schützen?  
Die Leiterin des Denkmalschutz-  
amtes, Anna Joss, im Gespräch.



### | Mietendeckel

Der Berliner Sonderweg ist beendet. Das Bundesverfassungsgericht kippt den Mietendeckel.

### | Dach decken

Wenn das Dach in die Jahre kommt, kann es für die Grundeigentümer teuer werden, muss es aber nicht.

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)



# Das Bündnis für das Wohnen kommt voran

**B**ündnis für das Wohnen? War da nicht einmal was? Gibt es das noch? Also ja und nein. Das Bündnis für das Wohnen wurde immer für eine Legislaturperiode abgeschlossen. Also ist das „alte“ Bündnis mit der letzten Legisla-

Die Verhandlungen sind noch intensiv, aber das neue Bündnis für das Wohnen nimmt allmählich Gestalt an.

turperiode ausgelaufen. Und ein neues Bündnis für die laufende Legislaturperiode wurde noch nicht abgeschlossen. Also gibt es zur Zeit kein Bündnis für das Wohnen. Das Interesse daran, das Bündnis zu erneuern, ist aber bei allen Beteiligten groß. Und so verhandeln wir alle miteinander – die Wohnungswirtschaft auf der einen Seite, Senat und Bezirksamtsvertreter auf der anderen; coronakonform per Videokonferenz oder persönlich mit Maske und Abstand. Nicht ganz einfach das Ganze und deshalb dauern die Verhandlungen jetzt auch schon eine Weile an. Und auch inhaltlich ist es nicht

unkompliziert. Denn natürlich möchte jede Seite gerne mehr für sich herausholen als bei der Voraufgabe des Bündnisses. Warten wir es also ab, aber vielleicht können wir in der nächsten Ausgabe unseres Verbandsmagazins schon Vollzug melden. Übrigens geht es im Bündnis nicht nur um Wohnungsneubau, sondern auch um die Versorgung so genannter vordringlich Wohnungssuchender. Das sind Menschen, die sich nicht selbständig mit Wohnraum versorgen können – aus den unterschiedlichsten Gründen. Warum das auch ein Thema für den Grundeigentümer-Verband ist? Lesen Sie den Leitartikel.

Ihr  
Rechtsanwalt Torsten Flomm  
Vorsitzender des  
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



## Bestens beraten ...

... wenn es um zuverlässige

Verwaltung geht.

Aktuell verwalten wir über 10.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Großraum Hamburg. Jede davon mit ihren eigenen Bedingungen.

Deshalb verfahren wir nie nach gleichem Schema, sondern immer individuell. Mit einem Team aus Fachleuten und langjähriger Erfahrung sind Sie entlastet und haben mehr Zeit für die schönen Dinge des Lebens.

**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**



06

## SCHWERPUNKT – Denkmalschutz

Den City-Hof gibt es nicht mehr, er musste einem Neubau weichen. Schützenswertes bewahren, dennoch Raum für Entwicklung geben – ein Spannungsverhältnis. Die Leiterin des Hamburger Denkmalschutzamtes im Interview.



30

## VERBAND & VEREINE – Reisen

Was aus dem Sommerurlaub wird, ist noch unklar. Aber zumindest im Dezember sollten Reisen wieder möglich sein. Kommen Sie mit uns in die Wärme Teneriffas und lassen sich von Marie-Theres Relin begleiten.



34

## HAUS & LEBEN – Dacheindeckung

Etwa alle 50 Jahre braucht das Dach eine neue Eindeckung. Eventuell lassen sich dabei auch die Fenster erneuern.

## WIRTSCHAFT & POLITIK

---

- 06 Denkmalschutz
- 12 Mietendeckel
- 13 Immobilienpreise
- 14 Bebauungsplan
- 15 Verkaufsvorbereitung
- 16 Otto-Stolten-Hof

## RECHT & STEUERN

---

- 18 Vorgezogene Erbschaft
- 19 Leserfragen
- 25 Neues aus Karlsruhe
- 26 Selbstauskunft
- 27 Eigenbedarf I
- 28 Eigenbedarf II
- 29 Mieterstrom

## VERBAND & VEREINE

---

- 20 Seminare I
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Öffnungszeiten
- 23 Aktuelle Änderungen
- 23 Seminare II
- 23 Gartenberatung
- 24 Reisen I
- 30 Reisen II

## HAUS & LEBEN

---

- 31 Dacheindeckung
- 33 Dachfenster
- 34 Kaminanschluss
- 35 Dachrinnen
- 36 Badezimmer
- 37 Einbauschränke
- 38 Schornsteine

## FINANZEN & VORSORGE

---

- 41 Bauleistungsversicherung

## THEMEN & MEINUNGEN

---

- 42 Wohnraumversorgung



# GUSTAFSEN & CO

IMMOBILIEN SEIT 1931



**Unser Haus steht für hohe Kaufpreiserlöse und eine sichere Abwicklung!**

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

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

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

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

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

ZENTRALE@GUSTAFSEN.DE

TEL.: 41 40 95 0

**Beachten Sie unsere Beilage in dieser Ausgabe**

HOCHALLEE 2 | 20149 HAMBURG

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

Interview

# „Der Druck auf den Bestand ist hoch“

Anna Joss, seit einem Jahr Chefin des Hamburger Denkmalschutzamtes, gibt sich im Gespräch diplomatisch. Verstärkt unter Schutz stellen möchte sie Gebäude der jungen Baukultur.



c © Alepbah / Wikimedia Commons, CC BY-SA 3.0 de, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=72275453>

**Frau Joss, Sie haben vor gut einem Jahr die Leitung des Denkmalschutzamtes in Hamburg übernommen. Wie fällt Ihre Bilanz aus?**

In der Corona-Situation sehe ich es vor allem als großen Erfolg an, dass wir arbeitsfähig geblieben sind und uns für Pflege und Erhalt der Baukultur Hamburgs einsetzen konnten. Beim Denkmalschutz ist es elementar, Gespräche zu führen, gemeinsam vor Ort ein Haus zu besichtigen, an einem Tisch zu sitzen und Kompromisse zu finden. Wir waren sehr kreativ, mussten in vielerlei Hinsicht improvisieren und haben uns neue Wege erschlossen. So konnten wir weiterhin die Eigentümer beraten und zeitnahe Entscheidungen treffen.

**Sie beurteilen herausragende historischen Bauten in Hamburg, welche sind Ihre persönlichen Highlights?**

Da kann ich mich gar nicht unter unseren 12.300 Denkmälern entscheiden. Was mich vor allem fasziniert, ist

die Vielfalt in Hamburg. Von der kleinen Kate bis zum Hochhaus, vom Schiff bis zum Stadtpark haben wir ganz unterschiedliche Denkmäler, die ihre eigenen Geschichten erzählen.

**Sie setzen sich aber besonders für die neuere Zeit ein.**

Ich finde es wichtig, den Fokus auf die junge Baukultur zu legen, deren Wert längst noch nicht im Bewusstsein aller angekommen ist. Dabei meine ich vor allem Gebäude aus den 1970er, 1980er und 1990er Jahren. Um diese Zeitschicht zu sichern, haben wir ein großangelegtes Inventarisationsprojekts aufgesetzt. Derzeit prüfen wir 730 Objekte aus der Zeit von 1975 bis 1995, um einige davon unter Schutz zu stellen.

**Welchen Spielraum haben Sie, Bauten zum Denkmal zu erklären?**

Das Denkmalschutzgesetz macht da sehr klare Vorga-



Parkstadt Hummelsbüttel

Vitavia – Eigenes Werk, CC BY-SA 4.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=39637085>

ben. Unsere Mitarbeiter, die kunst- und bauhistorisch ausgebildet sind, erfassen und erforschen die Gebäude hinsichtlich ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder wissenschaftlichen Bedeutung und ob sie für die charakteristischen Eigenheiten des Stadtbildes relevant sind. Sie besichtigen vor Ort und werten Quellen aus, etwa Bauakten oder Fachzeitschriften, die über frühere Auszeichnungen berichten. Dabei gehen sie sehr fundiert vor, schließlich wirkt sich ihre Entscheidung, ein Gebäude unter Schutz zu stellen, dauerhaft auf das Stadtbild aus und erfordert seitens der Eigentümer dann einen besonders sorgsamem Umgang mit ihrem Gebäude, da dessen Erhalt auch von öffentlichem Interesse ist.

**Da werden sich wohl die wenigsten freuen, schließlich ist die Sanierung eines Denkmals mit einem höheren Aufwand verbunden.**

Erst einmal ändert sich bei einer Unterschutzstellung für den Eigentümer oder die Eigentümerin ja gar nichts, sie werden informiert, sobald die Immobilie als Denkmal anerkannt wurde. Erst wenn eine Instandsetzung oder Baumaßnahmen anstehen, kommen wir intensiver ins Gespräch, damit die Wünsche des Eigentümers umgesetzt werden können und gleichzeitig das Denkmal in seinen prägenden Aussagen erhalten bleibt.

**Und wenn die Eigentümer den Mehraufwand nicht stemmen können?**

Bei der wirtschaftlichen Betrachtung berücksichtigen wir auch, ob man das Denkmal bewusst gekauft oder das Gebäude erst später unter Schutz gestellt wurde. Wir suchen immer nach einer individuellen Lösung, es geht ja vor allem darum, die jeweiligen Besonderheiten des Gebäudes zu bewahren. Dabei hört der Denkmalschutz allerdings nicht an der Fassade auf, das Innere zählt ebenso.

**Mit den Klimazielen rückt die energetische Sanierung weiter in den Mittelpunkt. Wird das zum Problem für Denkmäler?**

Das Thema beschäftigt uns sehr intensiv. Wer ein Denkmal oder einen Altbau kauft, leistet bereits einen Beitrag,



WITTLINGER & CO  
Gewerbe- und Investmentimmobilien

**MOIN MOIN! SCHON GEHÖRT?  
WIR SUCHEN IMMOBILIEN!**

Wir suchen exklusiv mandatiert für Hamburger Investorenfamilien nach Mehrfamilienhäusern und Gewerbeimmobilien in der Metropolregion Hamburg und Norddeutschland zum Kauf.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen? Wir kennen den Markt und die Käufer. Gerne erstellen wir Ihnen unverbindlich eine kostenlose Wertanalyse für Ihre Immobilie. Unsere Stärken sind Ihr Gewinn!

Scannen Sie dazu einfach den Barcode oder sprechen Sie uns an!



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



**Grundstück teilen = Freude teilen**



- Wollen Sie Ihr Grundstück optimal verkaufen?
  - Wollen Sie mit Ihrem Grundstück gleich zwei Familien eine große Freude bereiten?
- Sprechen Sie mit uns über Ihre Möglichkeiten.



Frahmredder 7  
22393 Hamburg

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

“Wir suchen immer nach einer individuellen Lösung.“

um die Klimaziele zu erreichen, denn er verschleudert keine graue Energie für einen Neubau. Es geht ja immer um die Gesamtenergiebilanz für das Gebäude. Wenn der Eigentümer das

Dach oder die Kellerdecke dämmt, erreicht er in der Regel bereits ein optimiertes Ergebnis. Dann kommt vielleicht noch eine Heizsystem mit erneuerbaren Energien dazu, mehr muss man oft gar nicht tun.

#### Gibt es Lösungen für die Dämmung der Fassade?

Nur als absolute Ausnahme, denn das bedeutet immer einen Verlust im Erscheinungsbild und der Substanz des Denkmals. Meist finden sich bessere Alternativen. Zur Erreichung der Klimaziele gibt es übrigens auch tolle Projekte mit kompensatorischen Ansätzen, etwa im Quartier. Dann werden beispielsweise die Solarmodule auf das Dach des Industriebaus in der Nähe gesetzt und nicht auf das Denkmal. Grundsätzlich sind Denkmalschutz und Klimaschutz klar zwei Seiten derselben Medaille, denn man erhält und repariert statt wegzuwerfen.



Foto: pixabay

Wohn und Geschäftshaus im Bergedorf



## 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)

**Im Gegensatz zu Privateigentümern kann sich die Stadt dem Denkmalschutz entziehen. Wenn überwiegende öffentliche Interessen dies verlangen, darf der Senat die Abrissgenehmigung eines denkmalgeschützten Gebäudes erteilen.**

Dieses öffentliche Interesse ist eng gefasst und gilt nicht nur für die Stadt, sondern auch für Private. Erfordernisse des Wohnungsbaus können über den Denkmalschutz gestellt werden, außerdem die energetische Sanierung, der Einsatz erneuerbarer Energien, Belange von Menschen mit Behinderungen oder Mobilitätsbeeinträchtigungen. Letztendlich geht es darum, dass der Senat sorgfältig abwägt. Wir im Denkmalschutzamt versuchen natürlich immer schon vorher einen Weg zu finden, um rechtzeitig alle Interessen zu berücksichtigen, sodass es erst gar nicht zu dieser Abwägung kommen muss.

**Das schaffen Sie nicht immer. Ein prominentes Beispiel liefern die City-Hochhäuser am Klosterwall, die unter Denkmalschutz standen und inzwischen abgerissen wurden. Die Privateigentümer können sich dann schon fragen, warum sie sich strikt an den Denkmalschutz halten sollen, wenn die Stadt ihn einfach umgeht.**

Die Entscheidung ist vor meiner Zeit in Hamburg gefallen, da kann ich nur aus der Theorie sprechen. 2018 hat

der Senat nach intensiver Diskussion festgestellt, dass das überwiegende öffentliche Interesse es verlangt, den City Hof abzureißen und stattdessen einen Neubau zu errichten. Generell hat die Stadt natürlich eine Vorbildfunktion, das steht auch im Denkmalschutzgesetz.

**In der Schweiz gibt es für den Denkmalschutz die Option der Verbandsklage. Wäre dies ebenfalls für Deutschland sinnvoll?**

Ich bin ein Jahr in diesem Amt und erlebe die gegebenen Instrumente als zielführend. In der Schweiz funktioniert die Verbandsklage als Chance, politische Entscheidungen nochmals vor Gericht zu überprüfen. Auch in Hamburg gibt es starke einzelne Initiativen und Vereine, die sich für Denkmäler engagieren. Ich finde das sehr wichtig.

**Können die Vereine Ihre Arbeit für den Denkmalschutz unterstützen?**

Der Denkmalverein und der Denkmalrat etwa haben



Theater im Zimmer

Foto: Lisa Schwarz/pixello.de

Gewicht in Hamburg, sie machen sich für dieselbe Sache stark wie wir. Sie nehmen zwar eine andere Rolle in der Stadt ein, weil sie nicht vom Senat eingesetzt sind, wir verfolgen aber das gleiche Ziel. Zivilgesellschaftliches Engagement leistet einen wichtigen Beitrag zum gelingenden Denkmalschutz in Hamburg.

## KLEIN DENKEN. GROSS ABSAHNEN.

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

**JETZT  
HANDELN -  
UMWANDLUNGS-  
VERBOT  
KOMMT!**



Hochschule für bildende Künste

**Was würden Sie dort zeigen?**

Zum Beispiel elegante Rolltreppen, bepflanzte Glaskästen, bunte Farben, tolle Kunststoffe und offene Raumkonzepte. In der Innenplanung der Gebäude schwingt etwas Utopisches und die freudige Erwartung an die Zukunft mit. Mit dem Tag des offenen Denkmals, der im Herbst stattfinden soll, möchten wir solche Einblicke ermöglichen. Und im Rahmen der diesjährigen Feier zum 100-jährigen Bestehen des Denkmalschutzgesetzes in Hamburg präsentieren wir die ganze Vielfalt. Da wird sicherlich auch ein Schwerpunkt auf der jüngeren Zeitschicht liegen.

**Der Denkmalschutz muss sich nicht nur gegen den Zeitgeist behaupten, sondern auch gegen**

**Gerade die Gebäude aus der Nachkriegszeit werden oft für wenig denkmalwürdig eingestuft. Ist mehr Überzeugungsarbeit nötig?**

Eine gute Vermittlung ist hier eine wichtige Aufgabe. Das funktioniert am besten, wenn man die Gebäude den Menschen wortwörtlich näherbringt. Sie müssen hineingehen, vielleicht sogar mit Zeitzeugen sprechen, um zu erfahren, was sich der Bauherr damals dachte, wenn er solch einen Auftrag erteilt hat und welche Überlegungen des Architekten eingeflossen sind. Wer weiß schon, wie spannend es etwa im Inneren der Bürogebäude in der City Nord aussieht.

**gen das Wohnungsbauprogramm der Stadt. Bleibt bei den jährlich geplanten 10.000 neuen Wohnungen noch genügend Raum für den Denkmalschutz?**

Vor dieser Herausforderung stehen alle prosperierenden Metropolen in Europa. Der Druck auf den Bestand in Hamburg ist tatsächlich hoch, man möchte verdichten, wo schon gebaut ist und zudem neu bauen. Als Denkmalpflegerin ist es meine Aufgabe, zu einer Balance aus Alt und Neu beizutragen. Wertvolle Baukultur muss erhalten bleiben, gleichzeitig Neues entstehen und sich gut einfügen. Da geht es um ein tägliches Aushandeln, wir sind jedoch gut in die Prozesse eingebunden.

Foto: © Alepbah/Wikimedia Commons, CC BY-SA 3.0 de, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=42940896>

**Dr. O. Campe & Co.**

**Immobilien**

seit 1935

Diplom-Kaufmann

**Dr. Matthias Jungclas**

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

**Verkauf – Verwaltung – Vermietung – Gutachten**



Hermannstraße 16 · 20095 Hamburg · Telefon: 32 54 32 – 0 · Telefax: 32 54 32 32  
[www.dr-campe-immobilien.de](http://www.dr-campe-immobilien.de) · [info@dr-campe-immobilien.de](mailto:info@dr-campe-immobilien.de)  
 ivd – VHH – VEEK



**Welche Linie verfolgen Sie etwa für das ehemalige Zollamt auf der Veddel?**

Der Komplex dokumentiert die Geschichte der Stadt und des Hafens. Es war ja lange ungewiss, wie es hier weitergeht, jetzt wird bei der Planung des Neubaus das Denkmal berücksichtigt. Wie der Zubau aussehen wird, ist derzeit noch offen. Ich setze mich dafür ein, dass sich der Charakter des Ortes weiter nachvollziehen lässt.

**Wie werden Sie bei diesem Projekt konkret mit einbezogen?**

In der städtebaulichen Denkmalpflege haben wir Mitarbeiter, die sich speziell mit dem Thema Neubau in der Nähe von Denkmälern befassen, und ich bin laufend im Austausch mit dem Oberbaudirektor. Wir arbeiten da sehr eng zusammen.

**Ein Mammutprojekt – auch für den Denkmalschutz – ist der Hauptbahnhof, der im großen Stil umgebaut werden soll.**

Hier ist ganz klar ein sensibler Umgang mit dem Denkmal gefragt. Der Bahnhof muss mit steigenden Nutzerzahlen weiter funktionieren, also wird er baulich weiterentwickelt. Dabei gilt es auf die stadträumliche Wirkung zu achten sowie die Eingriffe in das Denkmal möglichst minimal zu halten. Der Bahnhof ist heute freigestellt und von allen Seiten gut einsehbar; es gibt besonders wichtige Sichtachsen von der Mönckebergstraße aus und auf die Südfassade, die erhalten bleiben sollen. Der Denkmalschutz wurde frühzeitig in die Planung einbezogen, wir waren bereits bei der Vorbereitung des Wettbewerbs dabei. Jetzt beraten wir weiter dazu, wie ein rücksichtsvoller Umgang mit dem Denkmal stattfinden sollte.



*Zur Person: Dr. Anna Joss (41) leitet seit April 2020 das Denkmalschutzamt Hamburg. Die gebürtige Schweizerin studierte Geschichte, Kunstgeschichte und neuere deutsche Literatur an der Universität Zürich. Anfangs als Projektleiterin Denkmalpflege im Amt für Städtebau der Stadt Zürich angestellt, übernahm sie dort anschließend die stellvertretende Leitung der Denkmalpflege. 2018 wechselte sie in das Denkmalschutzamt Hamburg, wo sie zunächst die Leitung des Referats Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie die stellvertretende Leitung des Denkmalschutzamtes Hamburg übernahm.*

Das Interview führte Bettina Brüdgam

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

**HAFERKAMP**  
— MIETSHAUSMAKLER

**IHR MAKLER FÜR DEN  
VERKAUF VON MIETSHÄUSERN**



MIETSHAUSMAKLER.COM

T. 040 | 766 500-2

Berliner Wahnsinn hat ein Ende

# Mietendeckel ist unwirksam

Bundesverfassungsgericht hat entschieden

**D**ie Berliner Schnapsidee hat keine eineinhalb Jahre überdauert. Ende Februar 2020 trat das Berliner Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen (MietenWoG Bln) in Kraft.

Jetzt hat das Bundesverfassungsgericht diesen Berliner Alleingang beendet und das Gesetz für verfassungswidrig erklärt (2 BvF 1/20, 2 BvL 5/20, 2 BvL 4/20). Die Botschaft des Bundesverfassungsgerichts war klar: Der Bund hat den Bereich des Wohnraummietrechts und insbesondere der Mietpreisgestaltung umfassend geregelt. Damit hat ein einzelnes Bundesland nicht das Recht, hier noch ergänzend und abweichend eigene Regeln zu erlassen.

Der Berliner Mietendeckel bestand im wesentlichen aus drei Elementen: Der Mietobergrenze bei der am 18. Juni 2019 geltenden Miethöhe, einer lageunabhängigen Mietobergrenze mit einer Ausstattungskomponente und dem gesetzlichen Verbot, eine höhere als die zulässige Miete zu vereinbaren. Die Regelung hatte zur Folge, dass sogar Mieten auf das Niveau des 18. Juni 2019 abgesenkt werden mussten.

Im Wege der abstrakten Normenkontrolle klagten 284 Bundestagsabgeordnete gegen das Berliner Gesetz und rügten das Nichtbestehen der Gesetzgebungskompetenz. Daneben gab es zwei Gerichtsvorlagen, die die Verfassungsmäßigkeit des Mietendeckels materiellrechtlich geprüft wissen wollten.

Das Bundesverfassungsgericht hat sich ausschließlich zu Fragen der Gesetzgebungskompetenz geäußert. Da es das Gesetz schon aus diesem Grund für verfassungswidrig hielt, kam es auf die materiell-rechtlichen Fragen nicht mehr an.

Das Bundesverfassungsgericht war der Ansicht, dass die Regeln der konkurrierenden Gesetzgebung in diesem Fall verletzt worden seien. Das Grundgesetz treffe klare Regeln, nach denen sich richte, ob der Bund ausschließli-

che oder konkurrierende Gesetzgebungskompetenz habe. Besteht ausschließliche Gesetzgebungskompetenz ist der Bund alleine zuständig. Für das Zivilrecht besteht hingegen die so genannte konkurrierende Gesetzgebungskompetenz. In diesen Fällen können die Länder eigene Regelungen treffen, wenn und soweit der Bund nicht selbst gesetzgeberisch tätig geworden ist.

Für den vorliegenden Fall war die Sache für das Bundesverfassungsgericht klar. Der Bund hatte ja schon die Regelungen zur Mietpreisbremse erlassen. Damit sei es den Ländern verwehrt, mit eigenen Gesetzen die Regelungen zur Miethöhe weiter zu verschärfen.

Für Berlin ist also nun eingetreten, was zahlreiche Fachjuristen und Verbände vorhergesagt haben. Dass das Bundesverfassungsgericht so entscheiden würde, war allgemein erwartet worden. Was die Koalition in Berlin dazu getrieben hat, das Gesetz trotzdem zu erlassen, bleibt deren Geheimnis.

Nun bleibt zu hoffen, dass jetzt die Vermieter maßhalten. Denn dass in Deutschland allgemein – und mittlerweile auch in weiten Teilen Berlins – die Mieten hoch, vielleicht auch zu hoch, sind, ist ja allgemein bekannt. Und dass Appelle an ein Maßhalten oft genug ungehört verhallen, ist auch kein neues Phänomen.

Mietobjekte müssen sich rechnen. Und bei der Bemessung der Miethöhen müssen auch die Steigerungen der Kosten, die die Vermieter am Ende zu tragen haben, mit berücksichtigt werden. Wer aber die Knappheit von Wohnungen ausnutzt, um damit nur möglichst viel Geld zu verdienen, schadet damit sowohl dem Wohnungsmarkt, als auch allen Vermietern, die sich bei der Miethöhe zurücknehmen. Denn dass der Staat nicht tatenlos zusehen kann, wenn Wohnraum immer teurer und für immer mehr Menschen unerschwinglich wird, dürfte eigentlich allen Beteiligten klar sein.

In Hamburg galt und gilt weiter die Mietpreisbremse. Daran hat sich durch die Karlsruher Entscheidung nichts geändert. Also ergibt sich für Hamburg unmittelbar nichts Neues. Grundsätzlich ist die Miete auf den Mietenspiegelwert zuzüglich zehn Prozent bei einer Neuvermietung, höchstens aber auf die Vormiete beschränkt. Zur (jetzt sehr stark eingeschränkten) Ausnahme bei umfangreichen Sanierungsarbeiten lesen Sie mehr in diesem Heft.

Große Bedeutung für die Anwendung der Mietpreisbremse hat natürlich auch der Hamburger Mietenspiegel. Denn aus dem Mietenspiegel ergibt sich die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete. Wichtig ist, dass sich die Vermieter nicht nur an den Mittelwerten orientieren. Die ortsübliche Vergleichsmiete kann durchaus sowohl über, als auch unter dem Mittelwert liegen. Der Hamburger Mietenspiegel wird zur Zeit gerade neu erstellt.

Erneut starker Anstieg in 2020

# Preise für Wohnimmobilien

Spekulationsblase oder solides Kalkül?

**A**uch im Jahr 2020 sind die Preise für Wohnimmobilien stark gestiegen. Banken und Branchenanalysten beobachten daher den Markt für Wohnimmobilien ganz genau: Ist eine Preisblase in Sicht? Eine Analyse der KfW-Bank zeigt zwar zunehmende Risiken und damit auch Indizien für regionale Spekulationsblasen, aber in der Gesamtschau kann wieder einmal Entwarnung gegeben werden.

## Zahlen Käufer spekulativ überhöhte Preise?

Die Analysten der KfW Bank betonen, dass die steigenden Preise für Wohneigentum auf steigende Nachfrage zurückzuführen sind. Sie seien nicht spekulativ motiviert. Zwar konnten die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte nicht mit den Preissteigerungen für Wohneigentum mithalten. Die Preise für Wohneigentum sind von 2004 bis 2019 um fast 70 Prozent gestiegen, während die Einkommen um 41 Prozent anzogen. Jedoch sanken auch die Zinsen für Wohnungsbaukredite im gleichen Zeitraum im Jahresdurchschnitt von 4,7 auf 1,5 Prozent. Die Analysten der KfW-Bank folgern, dass die Einkommenserhöhung und die Zinssenkungen die Preissteigerung größtenteils finanziert haben.

## Gibt es Entwicklungen, die zu Preiseinbrüchen führen?

Ganz gleich, ob Immobilienpreise oder Mieten, die Preisentwicklung hängt im Wesentlichen von der Nachfrage ab. Die Nachfrage wiederum wird von der Bevölkerungsentwicklung beeinflusst, von Zu- und Abwanderung sowie Binnenwanderung. Hier wird von den KfW-Analysten zwar eine stabile Wohnungsnachfrage prognostiziert, aber es ist mit einer regional differenzierten Entwicklung

zu rechnen. Ballungsräume werden auch in den kommenden Jahren Arbeitskräfte, Studenten und Auszubildende anziehen. In Groß- und Mittelstädten sehen die Analysten regionale Preissteigerungen, die nicht durch Zinssenkung und Mieterhöhung gerechtfertigt sind. Dort könnte es zu Preisrückgängen kommen. Aber auch in strukturschwachen Regionen könnten die Immobilienpreise erheblich sinken.

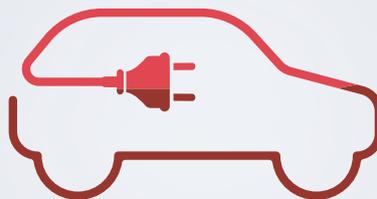
## Sind Finanzierungen mit Risiko behaftet?

Es sei nicht festzustellen, dass Investoren und Kreditinstitute zu risikoreicheren Finanzierungen neigen, so die KfW-Analysten. Einen Boom bei Wohnungsbaukrediten für private Haushalte hat es nur bei Krediten mit einer Zinsbindung von über zehn Jahren gegeben. Hier versuchen sich die Kreditnehmer offenbar die niedrigen Bauzinsen langfristig zu sichern. Auch für Anschlussfinanzierungen sind größere Zinssteigerungen bislang nicht in Sicht.

## Keine Spekulationsblase, aber Risiken sind gestiegen

Deutschlandweit liegt bisher keine Wohnimmobilienblase vor, resümieren die KfW-Analysten. Für einige Wohnungsmärkte sind jedoch Belege zu überhöhten Preisen für Wohnimmobilien zu finden. Aktuell ist das Kreditausfallrisiko auch durch mögliche Einnahmeausfälle durch die Corona-Krise erhöht. Es bleibt, die Entwicklungen weiter genau zu beobachten.

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

## Bebauungsplan

# Erst studieren, dann planen

Falls es keinen Plan gibt, sollte zur Klärung eine Bauvoranfrage gestellt werden

**E**in Bebauungsplan, auch B-Plan genannt, beinhaltet Vorschriften darüber, wie ein Grundstück bebaut und genutzt werden darf. Wenn Interessenten ein Grundstück kaufen und anschließend bebauen möchten, sollten sie diesen vorab unter die Lupe nehmen – damit kein Plan B wegen des B-Plans her muss.

Damit die Traumimmobilie nicht zweimal geplant werden muss, sollten Kaufinteressenten den Bebauungsplan vor Unterzeichnung des Kaufvertrags genau studieren. Dieser wird von der jeweiligen Gemeinde angefertigt, um die städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet zu steuern. Die B-Pläne enthalten Auskünfte darüber, welche Nutzungsart wo auf dem Gemeindegebiet möglich ist. Für verschiedene Gebiete und Gemeinden gibt es jeweils separate Bebauungspläne. Sie regeln zum Beispiel auch, ob ein Grundstück zu Gewerbe- oder zu Wohnzwecken genutzt werden darf.

### Was beinhaltet ein Bebauungsplan?

Darf ein Gebäude zu Wohnzwecken errichtet werden, enthält der Bebauungsplan in der Regel genaue Vorgaben: Dazu zählen zum Beispiel die Bauweise, die Abstandsflächen oder wie viele Geschosse zulässig sind. Je nach Gemeinde können die Vorschriften des B-Plans sehr detailliert ausfallen. Manche Gemeinden geben sogar die Farbe der Dacheindeckung oder die Fassadengestaltung vor.

### Wie erlangen Bauherren Einsicht?

Die Einsichtnahme ist für jedermann möglich und kann beim zuständigen Bauordnungs- oder Stadtplanungsamt angefordert werden. Teilweise lassen sich die Pläne auch online abrufen. Trotz ausführlicher Legenden ist es jedoch für Grundstückskäufer nicht immer einfach, den Bebauungsplan zu interpretieren. Daher sollte im Zweifel ein Fachmann zurate gezogen werden. Manchmal bieten die zuständigen Baubehörden aber auch eine kostenlose Beratung an.

### Was gilt, wenn kein B-Plan existiert?

Ein Freifahrtschein für beliebiges Bauen ist dies nicht: Wenn kein Bebauungsplan existiert, greifen die Vorgaben gemäß § 34 des Baugesetzbuchs (BauGB). Darin wird geregelt, wie die Nutzungsart, das Ausmaß der Nutzung sowie die Bauweise der unmittelbaren Nachbarschaft angepasst sein müssen. In diesem Fall ist es sinnvoll, eine Bauvoranfrage zu stellen, die klärt, ob es sich um Bauland handelt und inwieweit das Land konkret bebaubar ist. Bei einer förmlichen Bauvoranfrage erhalten Bauherren einen rechtswirksamen Bauvorbescheid mit einer Gültigkeit von drei Jahren. In dieser Zeit muss dann der richtige Bauantrag folgen. Denn der Bauvorbescheid selbst ist noch keine Baugenehmigung.



### Die wichtigsten Fakten zum Bebauungsplan

- Ein Bebauungsplan enthält verbindliche Vorschriften über die zulässige und mögliche Bebauung sowie Nutzung von Grundstücken.
- Die Einsichtnahme in den Bebauungsplan ist für jedermann möglich, besonders vor einem Grundstückskauf ist dies sehr empfehlenswert.
- Wenn kein Bebauungsplan existiert, ist das kein Freifahrtschein für beliebiges Bauen: In diesem Fall greifen die Vorgaben gemäß § 34 des Baugesetzbuchs.

Anna Katharina Fricke  
www.hausundgrund.de

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

**Anzeigenschluss**  
**HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 6/2120: 05.05.2021**  
Anzeigenannahme: elbbüro, Stefanie Hoffmann,  
Tel. (040) 33 48 57 11, E-Mail: s\_hoffmann@elbbuero.com

**Wir suchen Eigentumswohnungen zum Kauf**  
Gerne renovierungs-/sanierungsbedürftig  
040 - 228 611 16  
Kerstin und Sebastian Schröder

## Aufmöbeln für den Hausverkauf

# Ein guter erster Eindruck

Wenn man hier investiert, kann es sich für den Verkauf auszahlen

**W**er seine Immobilie verkauft, will den bestmöglichen Preis erzielen. Bleibt die Frage: Wie viel sollten Eigentümer für einen besseren Verkaufspreis noch investieren? An Lage und Alter lässt sich nichts ändern, am äußeren Erscheinungsbild und der Ausstattung dagegen schon. Fünf Tipps, welche Maßnahmen kurz vor dem Hausverkauf lohnen:

## 1. Wertermittlungsgutachten

Vor dem Verkauf hilft ein Wertermittlungsgutachten einzuschätzen, in welcher Relation zur Marktsituation und möglichen Wertsteigerung eine bestimmte Renovierungsmaßnahme steht. Während sich größere Maßnahmen, wie zum Beispiel energetische Sanierungen, eher langfristig auszahlen, können Kleinreparaturen sich lohnen, um damit einen höheren Verkaufspreis zu erzielen.

## 2. Aufräumen und entpersonalisieren

Bei (noch) möblierten Immobilien steht vor dem Besichtigungstag das Aufräumen auf dem Programm. Auch Gerümpel, zum Beispiel in der Abstellkammer, sollte möglichst entfernt werden, sodass der Platz zur Geltung kommen kann. Professionelle Home-Stager empfehlen zudem, die Immobilie zu entpersonalisieren. Denn der potenzielle Käufer soll in der Lage sein, sich selbst in dem Haus zu sehen.

## 3. Die Immobilie optisch aufwerten

Aus Verkäufersicht besonders effizient sind optische Maßnahmen wie frisch gestrichene Wände oder auch

ein gepflegter Garten. Auf den ersten Blick sichtbare Schönheitsfehler – beispielsweise Tapeten, die sich von den Wänden lösen – können bei Käufern in spe einen Eindruck von Vernachlässigung erwecken. Dann geht der Interessent tendenziell davon aus, dass das Objekt noch mehr Makel aufweist.

## 4. Nicht auf den eigenen Geschmack setzen

Auch wenn sich durch neue oder gehobene Ausstattung womöglich ein besserer Preis erzielen lässt: Die Investition in Luxuseinrichtung, wie eine teure Designerküche, zahlt sich beim kurzfristigen Verkauf nicht in entsprechender Höhe aus. Solche Details hängen außerdem zu stark vom individuellen Geschmack ab.

## 5. Dekoration

Bei geerbten, altmodisch eingerichteten Häusern sind oftmals dunkle Einbauküchen, ein abgewetzter Boden oder gemusterte Fliesen ein Problem. Natürlich will es sich nicht jeder Eigentümer leisten, die Küche herauszureißen oder die Fliesen zu erneuern. Doch oft hilft es schon, mit Dekoration und frischen Farben den Raum ein wenig freundlicher zu machen. So können zum Beispiel auch im Bad die aus der Mode gekommenen Fliesenmuster durch viel Weiß in Form von Handtüchern, Spiegeln und Vorlegern entschärft werden.

Anna Katharina Fricke  
www.hausundgrund.de

Auf der Suche nach einer transparenten und preiswerten Hausverwaltung?

**Sprechen Sie uns an!**

**AAP Immobilien GmbH & Co. KG**  
Telefon: 040 28 53 06 6-0  
E-Mail: info@aap-immobilien.de  
[www.aap-immobilien.de](http://www.aap-immobilien.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




Historiker erstellen Haus-Chroniken

# Der Otto-Stolten-Hof

Genossenschaftsbau in der Jarrestadt

**W**ann wurde das Haus gebaut? Wer war der Architekt? Wer hat dort gewohnt? Spannende Fragen, die das Historiker-Team um Dr. Holger Martens beantworten kann: „Seit 1872 das hamburgische Baupolizeigesetz in Kraft trat, lassen sich aus erhaltenen Bauakten vielfältige und interessante Informationen über die Bebauung von Grundstücken, über Bauherren, Eigentümern und Veränderungen an Häusern entnehmen.“

Der Otto-Stolten-Hof ist eine Wohnanlage der Allgemeinen Deutschen Schiffszimmerer-Genossenschaft eG. Der Bau mit der anschaulichen Rotklinkerfassade liegt inmitten der traditionsreichen Jarrestadt, einem Wohnquartier, das in der zweiten Hälfte der 1920er Jahre unter der Regie des populären Architekten und Stadtplaners Fritz Schumacher entstand.

Dieser hatte Ende 1926 einen Architekturwettbewerb initiiert, um den Bau von etwa 1.750 Kleinwohnungen in zehn Einzelblöcken zu verwirklichen. Das ehrgeizige Neubauprogramm verfügte über ein gleichförmiges Gestaltungskonzept: Vorgaben existierten nicht nur für die Lage der Straßen und ein einheitliches Fassadenbild. Auch der Bau der einzelnen Gebäude und Wohnungen wurde reglementiert. Schumacher schwebten für die Jarrestadt eine aufgelockerte Bebauung mit großzügigen Frei- und Grünräumen sowie Häuser mit maximal zwei Wohnungen je Treppenabsatz vor. Zusammen mit einer modernen Ausstattung sollte so eine Verbesserung der hygienischen Verhältnisse und eine deutliche Steigerung der Lebensqualität für die Bewohner herbeigeführt werden.

Zwischen Mai 1928 und Februar 1929 entstand der Otto-Stolten-Hof: 20 Häuser mit insgesamt 186 Woh-



nungen in Stahlskelettbauweise mit Klinkerfassade, die nicht nur wegen ihrer wegweisenden Bauweise bald zu den begehrtesten Objekten der Genossenschaft zählten. Vor allem die moderne Ausstattung mit Zentralheizung, Warmwasserversorgung, Herd, Badewanne und Gemeinschaftswäscherei machten die Wohnungen für viele Familien attraktiv. Im Zweiten Weltkrieg wurden die Gebäude schwer beschädigt, nach dem Krieg wurden sie wiederaufgebaut. Die äußere Form blieb erhalten, aber angesichts der akuten Wohnungsnot wurden kleine Wohnungen geschaffen. Somit erhöhte sich die Anzahl in dem im November 1949 wiederhergestellten Otto-Stolten-Hof auf insgesamt 245 Wohnungen.

Umfangreiche Umbau- und Modernisierungsarbeiten führten 1978 zu einer erneuten Umgestaltung des Otto-Stol-

ten-Hof. Es entstanden 187 moderne Wohnungen mit einer Größe von bis zu 92 Quadratmetern.

Die Historiker-Genossenschaft ist mit den Erfahrungen ihrer Mitglieder auf den Gebieten Archivaufbau, Verbands-, Vereins-, Unternehmens- und Ortsgeschichte, Ausstellungskonzeption, neue Medien, Biografieforschung und Zeitzeugenbefragung ein kompetenter Ansprechpartner für ein breites Spektrum von historischen Dienstleistungen.

Kontakt:

Historiker-Genossenschaft eG

Tel.: 040/64 50 43 35

Email: [info@historikergeno.de](mailto:info@historikergeno.de)

[www.historikergenossenschaft.de](http://www.historikergenossenschaft.de)

## Wir suchen zum Kauf!

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

Lutz Winkler Immobilien

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

## Anzeigenschluss

**HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 6/2021: 05.05.2021**

Anzeigenannahme: elbbüro, Stefanie Hoffmann,  
Tel. (040) 33 48 57 11, E-Mail: [s\\_hoffmann@elbbuero.com](mailto:s_hoffmann@elbbuero.com)



# Doors with purpose.

Wenn sich unter Ihren Mietern ein leidenschaftlicher Hobbykoch befindet, muss das die anderen Parteien nicht stören. Vorausgesetzt, Sie haben sich für die richtigen Türen entschieden.

Unsere allererste Tür wurde gebaut, um Feuer standzuhalten. Das war 1942. Seitdem erfüllen alle von uns hergestellten Türen wichtige Aufgaben. Sie stoppen Einbrecher und Lärm,

Brände und giftige Gase sowie Zugluft und Küchengerüche. Sie helfen Menschen, ein sicheres, geborgenes und glückliches Leben zu führen.

Auch unser Unternehmen hat eine klare Aufgabe: Wir stellen sicher, dass Sie Wohnungseingangstüren für Ihre Projekte erhalten, die allen Anforderungen entsprechen.

Lesen Sie mehr auf [daloc.de](https://daloc.de)

**DALOC**

Vorweggenommene Erbfolge bei Eigentumswohnungen

# Prozessführungsvollmacht nicht vergessen

Das Dokument rechtzeitig vorlegen



Foto: VadimGuzhva/stock.adobe.com

**E**ine durchaus gängige Variante, Eigentum auf seine Kinder zu übertragen, ist die sogenannte vorgezogene Erbschaft: Die Eltern übertragen das Immobilieneigentum auf ihre Kinder, lassen sich aber gleichzeitig ein umfassendes Nießbrauchsrecht einräumen. Bei einer solchen Übertragung von Eigentumswohnungen sollte den Nießbrauchern aber auch rechtzeitig eine Vollmacht zur Prozessführung eingeräumt werden, wenn diese sich weiterhin um die rechtlichen Belange innerhalb der Eigentümergemeinschaft kümmern sollen. Denn diese Vollmacht muss bei einer Beschlussanfechtungsklage der Nießbraucher innerhalb der einmonatigen Klagefrist bei Gericht eingereicht werden, wenn die Klage nicht von Anfang an unbegründet sein soll. Dies geht aus einem Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 27. November 2020 (V ZR 71/20) hervor.

## Der Fall

Ein Ehepaar übertrug das Eigentum an der von ihm bewohnten Eigentumswohnung auf ihre Tochter und ließ sich ein Nießbrauchsrecht einräumen. Einige Jahre später forchten die Eltern einen Beschluss der Gemeinschaft an. Sie versäumten jedoch bei der Klageerhebung, die ihnen schon vor Jahren erteilte Prozessführungsvollmacht einzureichen. Diese wurde erst im Laufe des Prozesses nachgereicht.

## Frist versäumt

Doch das war dem Gericht zu spät. Zwar war die Klage zulässig, weil den Eltern als Nießbrauchern eine Prozess-

führungsvollmacht von ihrer Tochter als Eigentümerin erteilt worden war. Allerdings wies das Gericht die Klage als unbegründet ab, da die Vollmacht nicht innerhalb der Klagefrist vorgewiesen wurde. Gegen diese Entscheidung zogen die Eltern bis vor den BGH – erfolglos.

## Rechtsklarheit hat Vorrang

Denn auch die BGH-Richter hielten an der Pflicht zur Einhaltung der Klagefrist fest. Zwar bestätigten sie, dass es grundsätzlich möglich ist, dass Nießbraucher einer Eigentumswohnung selbst eine Anfechtungsklage erheben, wenn sie hierfür vom Eigentümer bevollmächtigt wurden. Aber die Klagefrist im Wohnungseigentumsrecht dient dazu, zeitnah Rechtsklarheit über die Ordnungsmäßigkeit der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums zu erlangen. Daher müssen innerhalb der Klagefrist auch alle Umstände über die Prozessführungsbefugnis offengelegt werden. Denn nur dann können die anderen Wohnungseigentümer prüfen, ob der Beschluss eventuell wirksam angefochten wurde oder ob er bestandskräftig wird. Da die Vollmacht erst nach Ablauf der Frist offengelegt wurde, musste die Klage scheitern.

## Praxistipp

Am besten wird die Prozessführungsvollmacht gleich im Zuge der Einräumung des Nießbrauchsrechts erteilt. Denn wer weiß, wann ein Gemeinschaftsbeschluss angefochten werden muss und ob dann eine entsprechende Vollmacht innerhalb der einmonatigen Klagefrist erteilt werden kann. Das Urteil erging zwar noch vor der WEG-Reform, lässt sich aber unproblematisch auf das neue Recht übertragen, auch wenn die Klagefrist inzwischen in § 45 WEG geregelt ist und nicht mehr in § 46 WEG a. F.

Gerold Happ

[www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)

# Fragen und Antworten

**?** Ich möchte in meiner Wohnung einen Durchbruch zwischen zwei Zimmern herstellen, um so eine großzügigere Raumaufteilung zu erhalten. Mein Architekt meinte, es gäbe dafür spezielle Genehmigungsanforderungen, da in diesem Gebiet eine soziale Erhaltungssatzung gelten würde. Was ist davon zu halten?

In der Tat gibt es in Hamburg für den Großteil der Innenstadtlagen sogenannte „Soziale Erhaltungsverordnungen“. Die hier betroffenen Gebiete sind auf der Homepage der Stadt Hamburg ([Hamburg.de/soziale-Erhaltungsverordnungen](http://Hamburg.de/soziale-Erhaltungsverordnungen)) ausgewiesen. In diesen Gebieten gibt es erhebliche Einschränkungen auch für bauliche Veränderungen. In diesen Gebieten sind die §§ 172 ff. Baugesetzbuch (BauGB) anzuwenden, die insbesondere bestimmen, dass Änderungen baulicher Anlagen einer besonderen Genehmigung bedürfen. Versagt werden darf die Genehmigung nur dann, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Dies wird aber in den betroffenen Gebieten immer der Fall sein, weil genau diese Voraussetzung bestehen muss, damit überhaupt eine solche Satzung erlassen werden kann. Ansonsten würde ein Anspruch auf Genehmigung nur bestehen, wenn die Erhaltung des Zustandes wirtschaftlich unzumutbar wäre oder zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustandes erforderlich ist. Da Grundrissänderungen grundsätzlich geeignet sind, ein attraktives Wohnen zu fördern und damit eine Mietzinssteigerungsgefahr grundsätzlich einhergeht, werden solche Maßnahmen grundsätzlich als geeignet angesehen, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu verändern, sodass eine Pflicht für eine besondere Genehmigung besteht, die aber nur unter obigen Voraussetzungen zu erteilen ist.

**?** Ich habe ein Haus mit drei Einheiten in Hamburg-Eilbek. Dies wollte ich nunmehr nach Wohnungseigentum aufteilen. Die eine Einheit möchte ich weiter nutzen und die beiden anderen Einheiten meinen beiden Kindern übertragen, die dort einziehen möchten. Der Notar teilte mir mit, dass ich eine besondere Genehmigung für diese Aufteilung benötige, da in dem Gebiet eine soziale Erhaltungssatzung gelten würde. Davon habe ich noch nie etwas gehört!

In der Tat gibt es in Hamburg-Eilbek seit einiger Zeit eine soziale Erhaltungssatzung. Sollte Ihr Grundstück im Bereich dieser Satzung liegen, bedarf jede Aufteilung nach Wohnungseigentum der Genehmigung der zuständigen Behörde (§ 172 BauGB). Hierfür dürften in Ihrem Fall aber gute Erfolgsaussichten für die Erteilung dieser Genehmigung bestehen, da gemäß § 172 IV Nr. 3 BauGB

die Genehmigung zu erteilen ist, wenn das Wohnungseigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll. Sie müssen in der Tat eine entsprechende Genehmigung einholen, da die Aufteilung ansonsten nicht vom Grundbuchamt vollzogen werden würde.

Wir empfehlen Ihnen dies auch kurzfristig zu erledigen, da im Zuge der zurzeit im Gesetzgebungsverfahren befindlichen Neufassung des Baugesetzbuches ein § 250 eingeführt werden soll, der ebenfalls die Aufteilung eines bestehenden Gebäudes nach Wohnungseigentum unter Genehmigungsvorbehalt stellen wird und weitere scharfe Anforderungen an die Genehmigung einer Aufteilung stellen wird. Allerdings ist dort zur Zeit im Regierungsentwurf auch eine Genehmigungsmöglichkeit unter den gleichen Anforderungen wie unter § 172 IV Nr. 3 BauGB vorgesehen. Hier bleibt aber abzuwarten, in welcher Form dieses Gesetz letztendlich verabschiedet und wirksam wird.

**Soziales Engagement – aber sicher!**

Eröffnen Sie mit der Vermietung Ihrer Immobilie jungen Menschen neue Horizonte und den Schritt in die Selbständigkeit.

Wir garantieren Ihnen mit unserem Absicherungsvertrag zusätzliche finanzielle Sicherheit sowie unsere Unterstützung im laufenden Mietverhältnis.

**Bringen Sie Ihr Wohneigentum und Ihr soziales Engagement einfach unter Dach und Fach.**

**LAWAETZ** gGmbH  
wohnen&leben

Weil aller Anfang Wohnung ist.



**Jugend & Wohnen**  
Lawaetz-wohnen&leben gGmbH  
Telefon: 040 41 26 39 26  
Fax: 040 41 26 39 15  
juwo@lawaetz-ggmbh.de  
www.jugendundwohnen.de

gefördert durch:  
  
Hamburg | Sozialbehörde

### **Online-Seminar: Gewerberaummietrecht – da können Fehler teuer werden ...**

Gewerberaummietverträge werden oft für viele Jahre abgeschlossen. Aufgrund der langen Laufzeit und der meist wesentlich höheren Mieten als im Wohnraummietrecht können Fehler in der Vertragsgestaltung aber auch während des laufenden Mietverhältnisses erhebliche wirtschaftliche Schäden für den Vermieter verursachen. In diesem Seminar sollen die relevantesten Risiken aber auch Chancen des Vermieters vor und während des Vertrages dargestellt werden.

#### **Themen:**

- Unterschiede Wohnraum-/Gewerberaummietrecht
- Vertragslaufzeit – was ist möglich und was lohnt sich?
- Schriftform – was ist das eigentlich?
- Schönheitsreparaturen, Instandhaltung, Instandsetzung – wirksam vereinbaren
- Rechte der Vertragsparteien (nicht nur in Corona-Zeiten)

**Referent:** Martin Spörl, Rechtsanwalt – Stenger Rechtsanwältinnen PartG mbB

**Termin:** Mittwoch, 5. Mai 2021 von 17.00 Uhr bis 18.30 Uhr

**Kosten:** 60 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

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

Anmeldungen nur online unter:

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

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

### **Wohnungseigentum Spezial: Wohnungseigentümerversammlung – Verwaltungsbeirat**

Die Änderungen durch das am 1. Dezember vergangenen Jahres in Kraft getretene Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz erstrecken sich auf alle Bereiche des Wohnungseigentumsrecht und wirken sich auch auf die Wohnungseigentümerversammlung und den Verwaltungsbeirat aus. Die Neuerungen werden in diesem Seminar vorgestellt.

#### **Themen:**

- Welche Frist gilt für die Einladung zur Wohnungseigentümerversammlung?
- Wann ist eine Wohnungseigentümerversammlung beschlussfähig? Müssen noch mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten sein?
- Welche Mehrheiten gelten für die Beschlussfassung?
- Können Wohnungseigentümer im Wege elektronischer Kommunikation an der Wohnungseigentümerversammlung teilnehmen?
- Können Beschlüsse im Umlaufverfahren mehrheitlich beschlossen werden?
- Dürfen mehr als drei Wohnungseigentümer in den Verwaltungsbeirat gewählt werden?
- Besteht für die Mitglieder des Verwaltungsbeirats eine Pflicht zur Fortbildung?
- Welche Aufgaben hat der Verwaltungsbeirat? Darf er künftig den Verwalter überwachen?
- Haften die Mitglieder des Verwaltungsbeirats bei fahrlässigem Verhalten?
- Wann wird dieses Amt unentgeltlich ausgeübt?

**Referenten:** Rechtsanwalt Matthias Scheff, Grundeigentümer Verband Hamburg

**Termin:** Mittwoch, 19. Mai 2021 von 15.00 Uhr bis 17.10 Uhr

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

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

Anmeldungen nur online unter:

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

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

### **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 sogenannten zweiten Miete zu erleichtern und den Vermieter davor zu bewahren, Geld unnötig und leichtfertig zu verschenken.

**Referent:** Christian Bocklage, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

#### **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?
- Wie kann ich Instandsetzungskosten vermeiden und stattdessen umlagefähige Betriebskosten in der Abrechnung in Ansatz bringen?

**Termin:** Donnerstag, 27. Mai 2021 von 17.00 Uhr bis 18.30 Uhr

**Kosten:** 60 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

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

Anmeldungen nur online unter:

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

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

## FACHLITERATUR



### Beauftragung eines Handwerkers – Ärger vermeiden und Streitigkeiten lösen

Von Dr. Kai H. Warnecke und

Inka-Marie Storm, 4. aktualisierte Auflage 2018, ISBN 978-3-939787-96-9

Neben der aktuellen Rechtslage werden in dieser Broschüre, die sowohl für Haus-, als auch für Wohnungseigentümer geeignet ist, vor allem praktische Hinweise zur Vorgehensweise des Bestellers bei der Beauftragung von Handwerkern gegeben.

Die Darstellung beginnt mit Tipps zur Auswahl und Beauftragung, gibt ausführliche Hinweise zur Vertragsgestaltung und schildert die Rechte des Bestellers.

**Preis: 12,95 Euro**

### Schenken und Vererben von Immobilien

Von Pia Lutz, 3. Auflage 2009, ISBN 978-3-936623-30-7

Diese Broschüre gibt nicht nur einen Überblick über die neue Erbschafts- und Schenkungssteuer, sie bietet auch Gestaltungstipps für eine steuergünstige Immobilienzuwendung an Ehegatten, Kinder sowie andere Bedachte und stellt die jeweiligen Vor- und Nachteile heraus. Dabei achtet sie darauf, alternative Gestaltungsmöglichkeiten aufzuzeigen und vor etwaigen (Steuer-)Fallen zu warnen.

**Preis: 24,80 Euro**

### Kaution

Von Hans Reinold Horst 2. Auflage 2018, ISBN 978-3-939787-95-2

Vereinbarung und Abwicklung von Mietsicherheiten in der Wohnungs- und Geschäftsraummiete - eine Broschüre für private Vermieter, Verwalter und alle rechtsberatenden Berufe.

Die Mietsicherheit, auch „Kautions“ genannt, trägt dem Sicherheitsbedürfnis des Vermieters Rechnung, auf eine zusätzliche Haftungsmasse zur Befriedigung seiner Ansprüche gegen den Mieter aus dem Mietverhältnis zugreifen zu können. Konträr dazu wird das Interesse des Mieters an einer insolvenzfesten Anlage der Kautions betont.

**Preis: 11,95 Euro**

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

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

## Wohnungsgesuch von Familie A.

In Afghanistan führte Herr A. sein eigenes Geschäft. Heute leben er und seine Frau in einer Unterkunft in Hamburg. Das junge und ruhige Ehepaar investiert ihre gesamte Energie in den Ankommensprozess in Deutschland. Frau A. besucht einen Deutschkurs und möchte später eine Ausbildung zur Erzieherin absolvieren. Herr A. hat bereits für eine Zeitarbeitsfirma gearbeitet und in Kursen erfreuliche Deutschkenntnisse erworben. Seine Sprachkenntnisse will er noch weiter ausbauen, um sich für eine Ausbildung zum Busfahrer zu qualifizieren. Das sympathische Ehepaar fühlt sich wohl in Deutschland und plant bestrebt die eigene Zukunft in Hamburg. Eine eigene Wohnung würde ihnen erlauben, einen weiteren großen Schritt in die Unabhängigkeit vollziehen zu können.

Gemeinsam mit ihrem ehrenamtlich engagierten Wohnungslotsen Herrn R. sprechen sie oft über die Wohnkultur in Deutschland und erfahren dabei viele wichtige Informationen. Herr R. wurde von der Wohnbrücke zum Wohnungslotsen ausgebildet und unterstützt Frau und Herrn A. bei der Wohnungssuche. Bei dieser zeigen sie sich sehr flexibel. Auf die Unterstützung von Herrn R. kann sich das afghanische Paar auch dann verlassen, wenn der Umzug in die erste eigene Wohnung geglückt

ist. Herr R. wird dem Ehepaar gerne dabei zur Seite stehen, die neue Nachbarschaft kennenzulernen und bleibt Vermietern als zusätzliche Ansprechperson erhalten. Als weiterer Kontakt steht das Team der Wohnbrücke Hamburg Vermietern in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Verfügung.

Besitzen Sie eine Wohnung ab zwei Zimmern in Hamburg mit einer Bruttokaltmiete von maximal 700 Euro und würden Sie gerne Ehepaar A. 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)

## GESCHÄFTSSTELLEN

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

### Hamburg-Bergedorf

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

### Hamburg-Blankenese

Erik-Blumenfeld-Platz 7, 22587 Hamburg  
Telefonnummer 040-866 44 90 Fax: 040-866 35 90  
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten  
Montag – Donnerstag 10.00 – 12.00 Uhr  
Zur Zeit keine persönliche Rechtsberatung

### Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

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

### Hamburg-Rahlstedt

Schweriner Straße 27, 22143 Hamburg  
Telefonnummer 040-677 88 66  
E-Mail: info@hug-rahstedt.de  
Internet: www.hug-rahstedt.de  
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten  
Montag, Mittwoch und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr  
Dienstag und Donnerstag 13.00 – 18.00 Uhr  
Nach Terminvereinbarung und zur Zeit nur telefonisch:  
Rechtsberatung, Bau-, Steuer-, Finanzierungs-,  
Wertermittlungs-, Verkaufs- und Gartenberatung,  
Mediation/Coaching

### Hamburg-Sasel

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

## HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

### Informations-Centrum

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

### Telefonische Beratungen

#### Rechtsberatung nach Terminvergabe

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

#### Offene telefonische Rechtsberatung

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

Alle weiteren Beratungen nur nach Terminvergabe!

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

#### Bautechnische Beratung

Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr  
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

#### Wertermittlung von Grundbesitz

Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

#### Mediationsberatung

Dienstag 16.00 – 17.00 Uhr

#### Finanzierungs- und Förderberatung

Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

#### Gartenberatung

jeden 1. Dienstag im Monat 15.00 – 17.00 Uhr

#### Umwelt, Energie und Gebäudetechnik

Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr

#### Steuerberatung

Dienstag 16.00 – 18.00 Uhr  
Mittwoch 16.00 – 18.00 Uhr

**Zu kurzfristigen Änderungen informieren Sie sich bitte auch über unsere Homepage:  
[www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)**

**Hinweise zu Öffnungs- und Geschäftszeiten**

Sämtliche Geschäftsstellen bleiben bis auf Weiteres für den Publikumsverkehr geschlossen, persönliche Beratungen entfallen.

Die Hauptgeschäftsstelle Glockengießerwall 19 bleibt weiterhin zu den üblichen Zeiten erreichbar, Beratungen finden telefonisch nach Terminvereinbarung statt (siehe Übersicht Seite 22, rechte Spalte).

Die telefonische Erreichbarkeit der weiteren Geschäftsstellen entnehmen Sie bitte der folgenden Übersicht.

**Geschäftsstelle Bergedorf (Tel.: 724 72 73):**

Montag und Freitag 9 bis 14 Uhr

Dienstag und Donnerstag 9 bis 17 Uhr

Telefonische Rechtsberatung Dienstag und Donnerstag ab 17 Uhr nach Terminvereinbarung

**Geschäftsstelle Blankenese (Tel.: 866 44 90):**

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

**Geschäftsstelle Harburg (Tel.: 77 41 44):**

Montag, Dienstag, Donnerstag 9 bis 16 Uhr

Mittwoch 9 bis 13 Uhr

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

**Geschäftsstelle Rahlstedt (Tel. 677 88 66):**

Montag, Mittwoch und Freitag 9 bis 14 Uhr

Dienstag und Donnerstag 13 bis 18 Uhr

Telefonische Rechtsberatung nach Terminvereinbarung  
Am 14. Mai bleibt die Geschäftsstelle geschlossen.

**Geschäftsstelle Sasel (Tel.: 601 05 35):**

Montag bis Donnerstag 9 bis 12 Uhr und 13 bis 17 Uhr

Freitag 9 bis 12 Uhr und 13 bis 15 Uhr

Telefonische Rechtsberatung nach Terminvereinbarung

**Online-Seminar:****Betriebskostenabrechnung – selbst gemacht!**

In diesem Online-Seminar wird Ihnen als kleinerer Privatvermieter von bis zu in etwa zehn Wohneinheiten eine übersichtliche und anpassungsfähige Vorlage zur Erstellung einer Betriebskostenabrechnung an die Hand gegeben und die einfache Handhabung erläutert.

Diese Muster-Vorlage berücksichtigt die gesetzlichen Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung. Auch ist eine Anlage zum Nachweis von haushaltsnahen Dienstleistungen integriert.

Im Seminar wird die Excel-basierte Vorlage mit folgenden Themenschwerpunkten erläutert:

- Aufbau der Betriebskostenabrechnung
- Wie wird aufgrund des Verteilerschlüssels der jeweilige Mieteranteil berechnet?
- Welche Verbrauchskosten enthält die Abrechnung?
- Ausweisung des Gesamtergebnisses der Betriebskostenabrechnung unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen
- Was ist bei Mieterwechsel zu beachten?

Zum Erstellen Ihrer Abrechnung sind nur geringe Excel-Kenntnisse erforderlich. Der Umgang mit der Excel-Vorlage wird im Einzelnen demonstriert. Es wird gezeigt, wie Sie diese Vorlage auf Ihr individuelles Mietverhältnis anpassen können.

Nach Ende des Seminars erhalten alle Teilnehmer die Muster-Vorlage als Excel-Version und schon können Sie selbst loslegen.

**Referent:** Bernd Jochmann – Dipl.-Ing. (FH)

**Termin:** Dienstag, 17. August 2021 von 15.00 Uhr bis 17.10 Uhr

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

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

Anmeldungen nur online unter:

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

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

**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)**



9. bis 16. Oktober 2021

## Goldener Herbst in Österreich

**Bunte Wälder, erste weiße Bergspitzen, Kultur und Erholung, hervorragende Gastronomie** und vieles mehr erleben Sie bei unserer Herbstreise ins Salzburger Land, nach Leogang. Wir fliegen zuerst nach München, wo der hoteleigene Bus auf uns wartet. Auf der kurzweiligen Fahrt nach Leogang erblicken Sie schon bald die tiefen Täler mit ihren gewaltigen Felsbergen.

**Dort erwartet uns das familiengeführte Vier-Sterne-Hotel LEONHARD** mit allen Annehmlichkeiten. Am Frühstückbuffet wählen wir aus regionalen und internationalen Produkten, in der Wellnesslandschaft erwartet uns neben einem großen Pool eine Innen- und Außensauna, Dampfsauna und ein Tepidarium, ebenso können wir Massagen und Beautyanwendungen genießen. Ein Vier-Gang-Menü mit reichhaltigem Salatbuffet und dazu die hervorragenden österreichischen Weine, beschließen einen erlebnisreichen Tag.

**Die kommenden Tage verbringen wir mit Ausflügen in die nahegelegene Mozartstadt Salzburg** mit Stadtführung, sowie einer Rundfahrt durch das Salzkammergut mit Kaffeepause im bekannten „Weißen Rössl“ am Wolfgangsee. Wir besuchen die Krimmler Wasserfälle – die höchsten Fälle in Österreich – im Nationalpark Hohe Tauern und genießen die Fahrt auf der „Großglockner Hochalpenstraße“.

**So schön können Herbsttage im Salzburger Land sein. Fordern Sie gern unsere ausführliche Reisebeschreibung an.**

<b>Der Reisepreis beträgt pro Person in einem Doppelzimmer</b>	<b>1.750 Euro</b>
<b>Einzelzimmerzuschlag</b>	<b>270 Euro</b>

## Kontakt

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

Neues aus Karlsruhe

# Mietpreisbremse: Umfassende Modernisierung

Das war's dann wohl!

**M**it seiner Entscheidung vom 11. November 2020 (VIII ZR 369/18) hat der Bundesgerichtshof (BGH) in den Gebieten, in denen die Mietpreisbremse gilt, ein wirtschaftliches

Interesse der Vermieterseite an umfassender zeitgemäßer Herrichtung von Wohnraum, die auch in energetischer Hinsicht den heutigen Anforderungen entspricht, komplett zu Grabe getragen.

Nachdem der Gesetzgeber bei der Einführung der Mietpreisbremse erklärt hatte, dass er bei der Einführung der Regelungen zur Mietpreisbremse alles unterlassen wolle, was den Wohnungsbau oder zeitgemäße Modernisierungen verhin- dert, dreht die Rechtsprechung diese Aussage nunmehr in ihr Gegenteil. Einer der Ausnahmetatbestände, wann die Mietpreisbremse

ausnahmsweise nicht gelten soll und ein marktgerechter Mietzins für den Vermieter möglich ist, war die sogenannte umfassende Modernisierung (§ 556f BGB). Wenn der Vermieter das Mietobjekt umfassend modernisiert hat, es also auf einen zeitgemäßen modernen Zustand gebracht hatte, soll die erste Miete nach Durchführung dieser Maßnahmen von der Mietpreisbremse und deren Beschränkungen also frei sein.

Literatur und Rechtsprechung waren sich bisher hierbei einig, dass dies zum einen einen wesentlichen Bauaufwand voraussetzt und zum anderen ein Niveau geschaffen werden muss, das annähernd heutigem Neubaulniveau entspricht. Unstreitig war – und bleibt es auch nach der jetzigen Entscheidung des Bundesgerichtshofes – dass hierfür ein Bauaufwand erforderlich ist, der einen Betrag erreicht, der ein Drittel der potenziellen Neubaukosten für dieses Objekt ausmacht.

Streitig war bisher, ob in diesen Aufwand sämtliche Baumaßnahmen zählen, die der Vermieter für das Objekt aufgewandt hat, um diesen annähernden Neubaulzustand zu schaffen, oder ob dieser Aufwand alleine durch Kosten erzeugt sein muss, die als Modernisierung im Sinne des

Mietrechtes, also im Sinne des § 555 b BGB anzusehen sind. Der BGH hat nun folgenden Leitsatz gebildet:

„Ein (...) wesentlicher Bauaufwand liegt vor, wenn er (mindestens) ein Drittel des für eine vergleichbare Neubaubehausung erforderlichen finanziellen Aufwands (...) erreicht.“

In die Berechnung des wesentlichen Bauaufwands dürfen lediglich Kosten einfließen, die aufgrund von Modernisie-

rungsmaßnahmen (...) angefallen sind. Kosten für (reine) Erhaltungsmaßnahmen (...) zählen hierzu nicht.

Werden im Zuge der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen (...) Erhaltungsmaßnahmen (...) miterledigt, ist bei der (...) erforderlichen Bestimmung des wesentlichen Bauaufwands ein (zeitanteiliger) Abzug der angefallenen Kosten insoweit vorzunehmen, als Bauteile oder Einrichtungen der

Wohnung, die zwar noch nicht mangelhaft, aber bereits über einen erheblichen Anteil ihrer Lebensdauer (ab) genutzt sind, durch solche von besserer Qualität ersetzt werden (...).

Bei der Prüfung der qualitativen Auswirkungen der Modernisierungsmaßnahmen, ist von maßgebender Bedeutung, ob die Wohnung durch die Arbeiten in mehreren – nicht notwendig allen – wesentlichen Bereichen (insbesondere Heizung, Sanitär, Fenster, Fußböden, Elektroinstallationen beziehungsweise energetische Eigenschaften) so verbessert wurde, dass die Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt ist.“

Es wird kaum Fälle geben, in denen rein für Modernisierungsmaßnahmen ein Aufwand in Höhe von einem Drittel der potentiellen Neubaukosten investiert wird. Das Ergebnis wird sein, dass es keine umfassenden Modernisierungen mehr geben dürfte.



Foto: Joe Miletzki

Till Heinisch  
Rechtsanwalt

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

## Mieterselbstauskunft

# Was dürfen Vermieter fragen?

Die Reihenfolge ist wichtig

**D**ass Vermieter eine Selbstauskunft von Mietinteressenten verlangen, ist legitim. Welche Fragen der Vermieter allerdings stellen darf, hängt auch vom Zeitpunkt der Mietvertragsanbahnung ab.

Mieter sind zwar nicht verpflichtet, eine Selbstauskunft auszufüllen. Doch Vermieter entscheiden sich natürlich lieber für Kandidaten, deren Bonität sie besser einschätzen können. Vor allem, wenn es mehrere Interessenten für eine Wohnung gibt, entscheiden sich Mieter meist für die freiwilligen Angaben, um sich die bestmöglichen Chancen auf die Wohnung zu sichern.

Wahrheitsgemäß müssen Mieter diejenigen Fragen beantworten, die im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis relevant sind. Die abgefragten Informationen müssen laut der EU-Datenschutz-Grundverordnung für festgelegte, eindeutige und legitime Zwecke erhoben werden und auf das für die Zwecke der Verarbeitung notwendige Maß beschränkt sein (Artikel 5 Absatz 1 DSGVO). Und auch auf den Zeitpunkt kommt es an, wann welche Angaben erfragt werden dürfen.

### Grundlegende Daten bei der Wohnungsbesichtigung

Vermieter dürfen vor oder während des Besichtigungstermins nur die allgemeinen Daten zur Identifikation des Interessenten abfragen. Hierzu zählen: Name, Vorname und Anschrift sowie eine Telefonnummer oder E-Mail-Adresse, um in Kontakt mit dem Interessenten treten zu können.

Bei durch den sozialen Wohnungsbau geförderten Wohnungen dürfen Vermieter die Angaben aus dem Wohnungsberechtigungsschein abfragen.

### Auskünfte bei der Vertragsanbahnung

Äußert ein Mietinteressent den Wunsch, die Wohnung anzumieten, dürfen Vermieter weitere Auskünfte verlangen. Dazu gehört die Anzahl der Personen, die in die Wohnung einziehen sollen, und ob es sich bei diesen um Kinder oder Erwachsene handelt. Auch die Frage nach der Berufssituation des Interessenten ist natürlich an dieser

Stelle bereits relevant, um eine Entscheidung zu fällen. Vermieter dürfen nach dem Beruf und dem derzeitigen Arbeitgeber fragen. Über die Dauer des Beschäftigungsverhältnisses muss der Mietinteressent allerdings keine Angaben machen. Auch nach dem verfügbaren Nettoeinkommen darf zu diesem Zeitpunkt gefragt werden. Aber: Wird die Miete von der Bundesagentur für Arbeit oder einer anderen öffentlichen Stelle übernommen und der Vermieter bekommt die Miete direkt von dieser, so darf er nicht nach Einkommensverhältnissen fragen. Angaben darüber, ob ein Räumungstitel wegen Mietrückständen vorliegt, muss der Mietinteressent nur machen, wenn eine frühere Räumungsklage nicht mehr als fünf Jahre zurückliegt (Landgericht Wuppertal, 16 S 149/98).

### Nachweise bei Vertragsabschluss

Hat sich der Vermieter für einen Kandidaten entschieden, darf der Vermieter dann auch die Nachweise zu den Einkommensverhältnissen, zum Beispiel Gehaltsabrechnungen, einen Kontoauszug oder einen Einkommenssteuerbescheid in Kopie, erfragen. Natürlich darf der Mieter die nicht erforderlichen Angaben schwärzen. Auch Bank- oder Kontodaten darf der Vermieter erst zu diesem Zeitpunkt erfragen.

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



Foto: Kzenon/stock.adobe.com

## Eigenbedarf

## Für wen darf gekündigt werden?

Amtsgericht München hielt Kündigung für Au-Pair-Mädchen für zulässig

**D**arf für die Nutzung durch ein Au-Pair-Mädchen eine Wohnung gekündigt werden? Mit dieser Frage hat sich das Amtsgericht München in einer Entscheidung vom 12. Januar 2021, 473 C 11647/20, beschäftigt.

Geklagt hatte der Vermieter einer Wohnung, die von der beklagten Mieterin seit fast 20 Jahren bewohnt wurde. Der Kläger lebte nur etwa 700 Meter von dieser Wohnung entfernt, zusammen mit seiner Ehefrau und drei Kindern. Zwei dieser Kinder besuchten die Grundschule, ein Kind ist erst ein Jahr alt, die Ehefrau war von zu Hause aus berufstätig. Der Kläger kündigte das Mietverhältnis mit der Begründung, dass ein Au Pair eingestellt werden sollte und in seiner Wohnung nicht hinreichend Platz für die Unterbringung dieses Au Pair sei.

Die Beklagte sah dies anders, außerdem verwies sie auf ihre Schwerbehinderung mit 60 Prozent sowie auf ihre schlechten Chancen auf dem Münchener Wohnungsmarkt, da sie Hartz-IV-Leistungen beziehe. Weiter verwies sie auf eine drohende Verschlechterung ihres mittelgradigen depressiven Syndroms, sollte sie die Wohnung räumen müssen.

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Wenn der Vermieter ein Au Pair in einer vermieteten Wohnung unterbringen möchte. Es sei auch nicht erforderlich, dass das Bedürfnis für die Hilfskraft schon bei Ausspruch der Kündigung vorliege, es reiche, dass aufgrund äußerer Umstände mit einiger Sicherheit damit gerechnet werden könne, dass der Vermieter das Au Pair in naher Zukunft für seine Lebensführung benötige.

Der Vermieter hat im Laufe dieses Verfahrens nach Auffassung des Gerichts auch deutlich dargelegt, nur mit Hilfe eines Au Pair weiter seine Berufstätigkeit ausüben zu können, gleiches gelte für seine Ehefrau.

Da die Mieterin vorgetragen hatte, dass eine Unterbringung des Au Pair auch im Haus des Vermieters möglich sei, weil gerade das jüngste Kind kein eigenes Zimmer benötige, hat das Gericht darauf hingewiesen, dass die Raumaufteilung innerhalb der eigenen Wohnung allein Sache des Vermieters sei und ausschließlich einer sogenannten Missbrauchskontrolle unterliege, nämlich dahingehend, ob der verfügbare Wohnraum und die angegebene Nutzung in einem auffälligen Missverhältnis stünden. Man könne nicht verlangen, dass ein Au Pair immer im selben Haus, in dem auch die Gastgeberfamilie lebe, untergebracht werde. Den Verweis auf die Schwerbehinderung wie auf die Erkrankung konnte das Gericht nicht

nachvollziehen, da eine Schwerbehinderung allein nicht ausreicht, an der Räumung gehindert zu sein. Hinsichtlich der Krankheit hatte die Mieterin nicht substantiiert darstellen können, dass sie ernsthaft wegen dieser Krankheit an einer Räumung gehindert war. Außerdem hatte die Mieterin fast ausschließlich im Innenstadtbereich und besonders beliebten Vierteln nach Ersatzwohnungen gesucht, so dass auch dieses Argument nicht überzeugte. Das Gericht hat lediglich die Räumungsfrist verlängert.

Stefan Engelhardt  
Rechtsanwalt  
Roggelin & Partner  
[www.roggelin.de](http://www.roggelin.de)

## Die Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarfs



Autor: Hans-Reinold Horst.  
2. Auflage 2017, 12,95 Euro  
inklusive MwSt.,  
zzgl. 3,00 Euro Versandkosten  
ISBN: 978-3-939787-90-7

Der Eigenbedarf des Vermieters stellt die in der Praxis mit Abstand am häufigsten vorkommende Art der fristgerechten Vermieterkündigung dar. Nach dem gesetzlichen Wortlaut kann der Vermieter kündigen, wenn er die vermietete Wohnung für sich, die zu seinem Haushalt gehörenden Personen oder für Familienangehörige benötigt. Sie vermittelt das notwendige Fachwissen für eine wirksame Erklärung einer Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarfs sowie die notwendigen Kenntnisse zu ihrer Durchsetzung, bietet aber gleichzeitig die Möglichkeit zu einer eingehenden Überprüfung vorbereiteter oder abgegebener Eigenbedarfskündigungen. Die Broschüre richtet sich an alle rechtsberatenden Berufe, die Justiz, aber vor allem an den privaten Hauseigentümer und Vermieter.

### 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](mailto:mail@hausundgrundverlag.info)  
[www.hausundgrundverlag.info](http://www.hausundgrundverlag.info)

Gut begründen

# Eigenbedarfskündigung

Rechte auf der Waagschale

**B**ei Eigenbedarfskündigungen muss immer zwischen den Rechten von Vermietern und Mietern abgewogen werden. Deshalb sollte eine entsprechende Kündigung auch vorab genau durchdacht – und zwingend gut begründet werden.

Mieter sind in Deutschland gesetzlich gut geschützt. Ein Vermieter darf seinen Mietern nicht einfach so kündigen, denn sie haben nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts ein – ebenfalls unter den Schutzbereich der Eigentumsgarantie fallendes – Besitzrecht an ihrer Wohnung. Ein Vermieter kann seinem Mieter nur dann kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat (§ 573 Absatz 1 Satz 1 BGB). Die Kündigung wegen Eigenbedarfs ist ein solches Beispiel. Der Vermieter muss die Wohnung in diesem Fall tatsächlich benötigen. Der einfache Wunsch, die Immobilie zu bewohnen, reicht nicht aus.

Die Gründe für den Eigenbedarf müssen dargelegt werden. Ein berechtigtes Interesse besteht zum Beispiel dann, wenn „der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt“ (§ 573 Absatz 2 Satz 2 BGB). Die Gründe dafür müssen ausreichend dargelegt sein. Ein Beispiel für eine ausreichende Begründung ist, dass der Eigentümer selbst oder dessen Angehörige in der Familienplanung sind und zukünftig mehr Wohnraum benötigen. Genauso können gesundheitliche Gründe oder ein fortgeschrittenes Alter einen Grund darstellen, so zum Beispiel, wenn eine Wohnung im Erdgeschoss benötigt wird, da das Treppensteigen zum Problem wird.

## Eingegrenzter Personenbereich

Wer zum berechtigten Personenkreis gehört, der eine Eigenbedarfskündigung geltend machen kann, ist zum Teil umstritten. So ist bei Cousins und Cousinen, Großneffen und Großnichten sowie Stiefkeltern meist ein Nachweis über die besondere Bindung zum Vermieter nötig.

## Härtefälle auf Seiten des Mieters

Ein Mieter hat das Recht auf Widerspruch, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde. Folgende Umstände können einen derartigen Härtefall darstellen:

- hohes Alter
- Krankheit/Pflegebedürftigkeit

- Schwangerschaft
- Suizidgefahr
- tiefe Verwurzelung mit dem Umfeld
- im Falle eines Umzugs gefährdete Abschlüsse (Schule, Studium, Ausbildung)
- Kinder im Schulalter, für die ein Schulwechsel unzumutbar ist
- unzureichendes Einkommen

Eine Härte liegt auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann (§ 574 Absatz 2 BGB). Was unter „angemessenem Ersatzwohnraum“ zu verstehen ist, muss für jeden Mieter, je nach seinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen, individuell geprüft werden.

## Letztendlich Einzelfallentscheidungen

Doch was ist, wenn auf beiden Seiten Härten bestehen? Wie schwierig die Abwägung bei beidseitiger Härte ist, zeigt ein Urteil des Amtsgerichts Dortmund vom 2. Juni 2020 (425 C 3346/19, DWW 2021, 62 ff.). Hier kündigte die Vermieterin der Mieterin wegen Eigenbedarfs, da sie ihre Wohnung mit der vermieteten Erdgeschosswohnung wieder zusammenlegen wollte. Der 73-jährige Ehemann leide an einer Herzerkrankung, sodass ein Treppensteigen ohne Weiteres nicht mehr möglich sei. Auch die Klägerin sei durch eine Arthrose beeinträchtigt und da der Sohn des Vermietershepaars zu 100 Prozent schwerbehindert sei und im Heim lebe, benötige er ein eigenes Zimmer, wenn er zu Besuch komme.

Die Beklagte legte gegen die Kündigung Widerspruch ein und berief sich darauf, dass sie sich wegen Depressionen in psychotherapeutischer Behandlung befinde. Nach einer intensiven, auf Gutachten gestützten Abwägung kam das Gericht zu dem Schluss, dass die Klägerin zwar ihr berechtigtes Interesse vernünftig und nachvollziehbar begründet hat und die Kündigung wirksam sei. Der Richter sah ein für noch kurze Zeit vorliegendes Übergewicht der Härtegründe auf Mieterseite, das sich aber mit dem fortschreitenden Alter der Vermieter bald aufwiegen würde. Im Endeffekt räumte das Gericht der Mieterin die Möglichkeit ein, das Mietverhältnis längstens drei Jahre fortzusetzen.

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

## Umsatzsteuer

## Mieterstrom

Ist der Vorsteuerabzug auf Mieterstrom zulässig?

**D**as Finanzgericht Niedersachsen bejahte diese Frage kürzlich, da es die Stromlieferung als eine selbständig neben der Wohnraumvermietung stehende Leistung anerkannte.

Wohnraummietverhältnisse sind bekanntlich umsatzsteuerfrei. Es kann bei ihnen auch nicht – wie beim Gewerbetreibendenvertrag – freiwillig eine Umsatzbesteuerung gewählt („zur Umsatzsteuer optiert“) werden. Für einen Vermieter wäre es aber unter Umständen besser, den von ihm durch eine Fotovoltaikanlage bereitgestellten Mieterstrom als eine selbständige Zusatzleistung der Umsatzsteuer unterwerfen zu dürfen. Denn dann könnte er die Vorsteuer aus den ihm selbst im Zusammenhang mit der Stromerzeugung entstehenden Kosten herausrechnen.

**Kläger macht Vorsteuer geltend**

In dem jetzt in erster Instanz vom Finanzgericht Niedersachsen (Urteil vom 25. Februar 2021, 11 K 201/19) entschiedenen Fall vermietete der Kläger mehrere Wohnungen. Auf dem Dach der Mietshäuser hatte er Fotovoltaikanlagen installieren lassen und lieferte den dort erzeugten Strom an seine Mieter zu einem marktüblichen Preis. Die jährliche Abrechnung erfolgte über einzelne Zähler mit einer individuellen Abrechnung für jeden Mieter. Grundlage hierfür war eine Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag, in der unter anderem geregelt war, dass der Stromlieferungsvertrag mit einer Frist von vier Wochen zum Monatsende gekündigt werden kann. Die Vorsteuer aus den vom Kläger selbst zu zahlenden Rechnungen des Fotovoltaikanlage-Installationsbetriebs machte er umsatzsteuerermindernd geltend.

**Unterschiedliche Auffassungen von Finanzamt und Finanzgericht**

Das Finanzamt aber versagte den Vorsteuerabzug mit dem Argument, die Stromlieferung sei eine unselbständige Nebenleistung zu der stets umsatzsteuerfreien Wohnraumvermietung. Das Finanzgericht Niedersachsen jedoch entschied zugunsten des Klägers. Es sah seine Stromlieferung als eine selbständig neben der Wohnraumvermietung stehende Leistung an. Indiz dafür sei vor allem, dass die Verbrauchsmenge individuell mit den Mietern abgerechnet werde und die Mieter die Möglichkeit haben, den Stromanbieter frei zu wählen. Dagegen spräche nach Auffassung des Finanzgerichts auch nicht die Kostenklausel, die den Mieter verpflichte, beim Anbieterwechsel

weg vom Vermieter hin zu einem anderen Anbieter, die Umbaukosten zu tragen. Diese Kostenpflicht erschwere den Wechsel zwar, mache ihn aber keinesfalls unmöglich.

**Letztes Wort noch nicht gesprochen**

Fazit: Das Finanzgericht Niedersachsen liegt auf einer Linie mit einem ähnlichen Fall aus Polen, den der Europäische Gerichtshof 2015 entschieden hat (EuGH, Urteil vom 16. April 2015, C-42/14). Eine deutsche höchstrichterliche Entscheidung des Bundesfinanzhofs gibt es zu dieser Frage aber noch nicht. Daher hat das Finanzgericht die Revision zugelassen.

Sibylle Barent

[www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)

## Nasse Keller, Schimmel und feuchte Wände müssen nicht sein



Sanieren  
Trockenlegen  
Verputzen



SchimmelPeter®  
Abdichtungstechnik Fischer

Max-Weber-Str. 34 • 25451 Quickborn  
E-Mail: [r.fischer@schimmelpeter.de](mailto:r.fischer@schimmelpeter.de)  
[www.schimmelpeter.de](http://www.schimmelpeter.de)

Telefon: 04106 – 80 59 346



1. bis 8. Dezember 2021

## Teneriffa einmal auf besondere Weise entdecken

Foto: pixabay

### Bereisen Sie Teneriffa mal anders ... mit Marie Theres Relin

Auf dieser Reise wird Sie – die Ihnen aus Presse, Film, Funk und Fernsehen bekannte – Marie Theres Relin begleiten. Die Tochter des berühmten Hollywood-Stars Maria Schell wird Ihnen ihre „zweite Heimat“ Teneriffa auf eine ganz besondere Art und Weise näher bringen.

**Sie werden Orte besuchen, die vom Tourismus noch völlig unberührt sind.** Dabei werden Sie auch die Liebenswürdigkeit und Gastfreundschaft der Einheimischen kennen- und lieben lernen. Selbstverständlich besuchen Sie auch die ein oder andere bekannte Sehenswürdigkeit.

**Um eine zweifelsohne weltberühmte Sehenswürdigkeit handelt es sich bei dem Observatorium am „Teide“.**

Ein großartiges Erlebnis wird eine „Chuletada“ sein.

Ein abendlicher Höhepunkt könnte ein Konzertbesuch im „Auditorio de Tenerife“ sein.

Aber nicht nur das, Marie Theres Relin wird Ihnen in Bildern und Geschichten das Leben ihrer Mutter und der Familie Schell näher bringen und dabei auch aus dem „Nähkästchen“ plaudern.

Darüber hinaus können Sie mit einem Glas Wein unter Bananenstauden und dem kanarischen Sternenhimmel sitzen und Lesungen von Marie Theres Relin lauschen.

### Der Reisepreis beträgt pro Person in einem

**Doppelzimmer**

**1.889 Euro**

**Einzelzimmer**

**2.279 Euro**

## Kontakt

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



**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

## Untervermietung



Autor: Dr. Carsten Brückner.  
1. Auflage 2019, 14,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro Versandkosten  
ISBN: 978-3-96434-001-6

Die Nachfrage nach Wohnraum in Ballungsgebieten ist hoch und wird in Zukunft noch weiter zunehmen. Der Bedarf der Zurverfügungstellung von Wohnraum wird längst nicht mehr allein durch den Eigentümer als Vermieter von Wohnungen gedeckt, sondern inzwischen auch von Mietern in Form einer sowohl unentgeltlichen als auch entgeltlichen Gebrauchsüberlassung, letzteres als sogenannte Untervermietung. Das vorgelegte Buch soll den mit der Materie befassten Eigentümer, Vermieter, Verwalter, Berater und Vertreter die Möglichkeit geben, sich mit den gegebenen Problematiken schnell und sicher zurecht zu finden.

### 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](mailto:mail@hausundgrundverlag.info)  
[www.hausundgrundverlag.info](http://www.hausundgrundverlag.info)

Dacheindeckung

# Wenn das Dach in die Jahre kommt

Oft gibt es nach etwa 50 Jahren Handlungsbedarf

**D**ie Dacheindeckung ist der Schutzschirm für das Haus und seine Bewohner: Auch wenn die meisten Dacheindeckungen viele Jahrzehnte lang Bestand haben – irgendwann ist der Zeitpunkt für eine Neueindeckung gekommen. Die Dacheindeckung hält Wind und Wetter sowie Hitze und Kälte ab. So ist sichergestellt, dass das Innere des Hauses nicht durch die Witterung in Mitleidenschaft gezogen werden kann. Dies alles gilt jedoch nur so lange, wie die Außenhaut des Daches intakt ist.

## Wann wird es Zeit zu handeln?

Im Mittel halten Dächer um die 50 Jahre den verschiedenen Witterungseinflüssen stand. Schieferdächer dagegen können bis zu 100 Jahre alt werden, bevor eine Neueindeckung ansteht. Die Dachkonstruktion selbst und das Material der Eindeckung beeinflussen dabei die Lebensdauer eines Daches maßgeblich. Wenn vermehrt größere Schäden am Dach auftreten, sollte eine Neueindeckung in Erwägung gezogen werden. Auch wenn ein Dachausbau geplant ist oder das Haus an sich modernisiert werden soll, lohnt es sich zu prüfen, ob eine Dachsanierung im gleichen Zuge sinnvoll wäre.

## Dachneueindeckung oder Dachsanierung

Bei der Dachsanierung geht es in der Regel darum, die gesamte Dachkonstruktion zu erneuern. Ist von einer Dachneueindeckung die Rede, so wird lediglich die Außenhaut – also die Dachpfannen – mit oder ohne neue

### Tipp

Steht das Haus in einer schneereichen Umgebung, sollten Sie in jedem Fall über Schneefanggitter nachdenken. In einer Region mit viel Wind sind dagegen oft Sturmklappen für Dachziegel Pflicht. Wird diese Regelung nicht beachtet, können Sie bei einem Schaden Probleme mit der Versicherung bekommen.

**Hört auf Hildegard:  
Dämmt Dächer nachhaltig.  
Mit Biomasse.**



## BauderECO. Der neue Dachdämmstoff.

Sie suchen einen wohngesunden Dachdämmstoff, der Energie einspart und das Klima schont? Dann ist BauderECO die Lösung. BauderECO besteht weitgehend aus Biomasse (pflanzliche Ernteabfälle), recycelten Wertstoffresten und Muschelkalk. Dämmen Sie Ihr Dach mit BauderECO: ökologisch und mit bester Dämmleistung.

Mehr unter [www.baudereco.de](http://www.baudereco.de)

**BAUDER**  
macht Dächer sicher.

Dachlatten erneuert. Bevor Sie die Neueindeckung Ihres Daches in Auftrag geben, sollten Sie das alte Dach prüfen lassen. Ist auch der Dachstuhl schadhhaft, muss umfassender saniert werden.

### Vorschriften beachten

In vielen Fällen, in denen das komplette Dach neu eingedeckt wird, ist nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), vormals Energieeinsparverordnung (EnEV), auch eine Dämmung erforderlich. Wenn die Räume unter dem Dach beheizt oder gekühlt werden, muss die Dachkonstruktion einen bestimmten Wärmedurchgangskoeffizienten einhalten. Informieren Sie sich rechtzeitig darüber, welche Dämmung das Haus zwingend haben muss. Auch ist wichtig vorab zu klären, ob eine Baugenehmigung nötig ist. Falls die Dacharbeiten mit einem Dachausbau verbunden sind und eine neue Wohnung entsteht, ist



Foto: Kzenoni/stock.adobe.com

das sehr wahrscheinlich. Das gilt auch, wenn Dachgauben dazu kommen oder die Fensterflächen erweitert werden sollen. Selbst wenn keine Baugenehmigung erforderlich ist, sind eventuell Vorschriften des Bebauungsplans einzuhalten.

### Eine Frage von Geschmack und Budget

Natürlich ist auch die Frage nach den verwendeten Materialien für Bauherren von großer Bedeutung – schließlich soll das neue Dach schick aussehen. Die gängigsten Materialien sind Dachsteine, Tonziegel und Schieferplatten. Diese sind in den verschiedensten Farben erhältlich, sodass der Kreativität kaum Grenzen gesetzt sind. Für welche man sich entscheidet, hängt von vielen Faktoren ab – nicht zuletzt vom persönlichen Geschmack, dem Budget und den Erwartungen an Lebensdauer und Wartungsaufwand.

Achten Sie bei der Auswahl des Materials auch auf den Neigungswinkel des Daches. Bis zu einer Neigung von etwa 20 Grad sehen zum Beispiel Schieferplatten sehr schön aus, bei großen Winkeln machen sich Betondachsteine gut. Zuletzt spielt schließlich auch noch die Größe des Daches eine Rolle. Zu kleinen Dachflächen passen auch eher kleine Ziegel. Für große Dachflächen können entsprechend größere Ziegel verwendet werden.



**Ist Ihre Gasleitung noch dicht?  
Wir dichten von innen!**

**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



Anna Katharina Fricke  
www.hausundgrund.de

Dachfenster und Gauben

# Ausreichend Licht für den Dachboden

Ob senkrecht oder parallel zur Dachfläche eingebaut:  
Beide Fenstervarianten haben Vor- und Nachteile

**O**b im Zuge eines Dachausbaus neue Fenster eingebaut werden oder die alten ersetzt werden müssen, weil diese energetisch nicht mehr up-to-date sind: Alles, was mit Fenstern zu tun hat, sollte frühzeitig geplant werden. Denn so müssen Bauherren eine gerade angebrachte Dämmung nicht gleich wieder entfernen, wird ein neuer Fußboden nicht beschädigt und es gibt auch schon mehr Licht für die anderen Arbeiten.

## Dachfenster versus Gaube

Grundsätzlich kann man zwischen Dachflächenfenstern (parallel zur Dachfläche eingebaut) und Gaubendachfenstern (senkrecht eingebaut) unterscheiden. Dachflächenfenster bieten die beste Lichtausbeute und bieten einen attraktiven Ausblick in den Himmel. Gauben haben allerdings auch etliche Vorzüge: Sie sind in Bezug auf Regengeräusche und pralle Sonneneinstrahlung vorteilhafter. Vor allem aber bietet die Gaube eine zusätzliche Raumfläche: Sie macht den Platz in einer Dachschräge nutzbar, der sonst aufgrund der geringen Höhe nicht genutzt werden kann. Das vergrößert merklich das Raumangebot in Dachräumen. Gaubenlösungen sind im Allgemeinen aber deutlich teurer als Dachflächenfenster-Lösungen. Wenn es also nicht primär um den Raumgewinn geht, sind Panorama-Dachfenster sicherlich eine ebenso gute, aber deutlich günstigere Lösung.

## Gauben müssen zum Haus passen

Dachgauben gibt es in den verschiedensten Varianten, von Giebel- und Dreiecksgauben über Schlepp- und Flachdachgauben bis hin zu Rundgauben, um nur einige

zu nennen. Bei der Auswahl ist die optische Wirkung des Hauses von außen wichtig und entscheidend. So sollte eine Dachgaube zwar groß genug sein, um ausreichend Licht in das Dachgeschoss zu leiten, andererseits darf sie das Haus und das Dach nicht zu sehr dominieren. Ausgefallene Gaubenformen sind meist kostspielig und müssen maßgefertigt werden, während Standardvarianten auch als Gaubenbausatz erhältlich sind.

## Ohne Fachmann und Bauamt geht es nicht

Doch auch mit einem Fertigkonstrukt sollten Planung und Einbau einem Fachmann überlassen werden. Ob Gaube oder Dachflächenfenster, es sind nicht nur die Mindestanforderungen an den Wärmeschutz einzuhalten, vielmehr darf sich die energetische Qualität des Hauses durch den Einbau nicht verschlechtern. Außerdem müssen Bebauungsplan und die jeweilige Landesbauordnung beachtet werden. Schließlich muss für den Einbau die Dachstuhlkonstruktion teilweise entfernt und der Dachstuhl entsprechend gestützt werden. Das sind die Gründe, weshalb auch ein Architekt oder Statiker hinzugezogen werden muss. Einerseits übernimmt der die Wärmeschutz- und statischen Berechnungen, andererseits prüft er, ob der Bauplan den baurechtlichen Vorgaben entspricht. Das ist wichtig, weil eine Gaube meist genehmigungspflichtig ist. Ob eine Baugenehmigung für den Bau einer Dachgaube erforderlich ist, hängt sowohl von der Region ab, in der man wohnt, als auch von der Größe der Dachgaube.

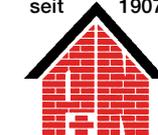
Anna Katharina Fricke  
[www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)

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

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

Hohenfelder Allee 11 \* 22087 Hamburg  
E-Mail: [info@fahland.de](mailto:info@fahland.de)

BAUBETRIEB  
seit 1907



solide-zuverlässig

**PENTZIN & NÄGELER**  
BAUUNTERNEHMEN

Ausführung sämtlicher Bauarbeiten  
Bramfelder Str. 102 a • 22305 Hamburg

Telefon 040 - 690 52 53

Internet: [www.pentzin-naegeler.de](http://www.pentzin-naegeler.de)  
E-Mail: [info@pentzin.de](mailto:info@pentzin.de)

Neuer Kamin

# Ohne Schornstein geht's nicht

Der Bezirksschornsteinfeger sollte erste Anlaufstelle sein

**W**er für den neuen Kamin einen neuen Schornstein braucht oder den alten reaktivieren möchte, muss einige Auflagen beachten. Erfüllt der Schornstein diese Maßgaben nicht, kann der Kamin nicht in Betrieb genommen werden. Helfen kann da der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger.

Frühlingszeit ist Renovierungszeit. Und auch wenn der Sommer vor der Tür steht, ist klar: Der nächste Winter kommt bestimmt. Und wo liebe der sich besser verbringen als vor dem kuscheligen Kamin. Einfach aufstellen und losheizen geht aber nicht – denn die neue Feuerstätte braucht einen Schornstein. „Die meisten Häuser verfügen über einen Schornstein, der grundsätzlich auch reaktiviert werden kann“, weiß Alexis Gula, Sprecher des Bundesverbands des Schornsteinfegerhandwerks. Das sei allerdings nicht immer einfach so möglich, Eigentümer müssten in Bezug auf Emissionswerte oder Schornsteinhöhe und -abstand die aktuellen Richtlinien beachten.

## Sanierung oder Neubau

So müsse die neue Feuerstätte die Grenzwerte für Kohlenmonoxid und Feinstaub nach der Ersten Bundesimis-

sionsschutzverordnung einhalten, erklärt Gula. Zudem sei eine Mindestableithöhe vorgeschrieben, die eine erforderliche Schornsteinhöhe voraussetzt. Auch müssen die Brandschutzabstände zu Fassade und Dämmstoff, Dach und Fenster eingehalten werden. Und zu guter Letzt muss es die Möglichkeit geben, den Schornstein regelmäßig zu reinigen.

Gerade in alten Gebäuden, die meist über Schornsteinschächte mit großem Durchmesser verfügen, sei der Anschluss eines neuen Kamins meist unproblematisch. Erfüllt der alte Schornstein nicht mehr die Vorgaben, könne im Rahmen einer Schornsteinsanierung ein Rohr durchgezogen werden. Ist in neueren Gebäuden kein gemauerter Schornsteinschacht vorhanden, könne aber auch im Nachhinein ein Edelstahlschornstein an der Außenwand montiert werden.

## Zuerst zum Bezirksschornsteinfeger

Wie die für den Anschluss eines neuen Kamins nötigen Maßnahmen konkret aussehen, variiert von Gebäude zu Gebäude. Damit beim Anschluss alles glatt läuft, sollten Eigentümer noch vor der Planung den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zurate ziehen. „Der kennt die baurechtlichen Maßnahmen und kann beurteilen, ob die neue Feuerstätte an den vorhandenen Schornstein angeschlossen werden kann und wie dieser eventuell saniert werden muss“, erklärt Gula, der selbst als Bezirksschornsteinfeger im Kehrbezirk Esslingen unterwegs ist. „Dabei suchen wir immer nach einer Möglichkeit, damit der Hauseigentümer die gewünschte Feuerstätte an einen Schornstein anschließen kann.“ Seinen Empfehlungen sollten Eigentümer dringend Folge leisten, denn der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger nimmt die neue Feuerstätte nach dem Anschluss durch den Ofenbauer ab. Passt dann etwas nicht, kann die Genehmigung nicht erteilt werden – der Kamin bleibt kalt.



Foto: Alexis Gula, Bundesverband des Schornsteinfegerhandwerks

Katharina Lehmann  
Freie Journalistin

Dachrinne

# Regelmäßige Reinigung

So können Schäden an Dach und Gebäude vermieden werden

**D**achrinnen leiten Regenwasser vom Dach ab und schützen so die Bausubstanz. Damit das reibungslos funktioniert, sollten Dachrinnen professionell vom Dachdecker montiert werden.

Der hilft auch bei Reinigung und Instandhaltung der Rinne.

Die Zeiten, in denen sie in einheitlich schnödem Grau die Dächer zierten, sind vorbei – Dachrinnen gibt es heute in diversen Formen und Farben. Ob aus Kupfer oder Zink, Kunststoff oder Aluminium, ob mattrot, dunkelgrün oder dunkelgrau, ob halbrund oder kastenförmig – in puncto Farbe, Material und Form sind moderne Dachrinnen weit- aus vielseitiger, als sie es noch vor einigen Jahren waren. Nicht geändert hat sich derweil ihr Zweck. Über die Rinne wird vom Dach ablaufendes Regenwasser zuverlässig abtransportiert. So werden Schäden am Dach und Gebäude vermieden.

## Anbringung ist komplex

Anbringen sollte die neue Dachrinne allerdings ein Profi. Denn: „Eine Dachrinne zu montieren, ist komplexer, als man es sich vorstellt“, erklärt Jan Redecker, Technischer Referent des Zentralverbands des Deutschen Dachdeckerhandwerks. Gefälle und Ausrichtung müssen stimmen, die Haken genau und korrekt platziert sein. „Dachdecker wissen, wie sie Befestigungshaken und Rinne so anbringen, dass das Gebäude nicht beeinträchtigt wird – weder durch die Montage selbst noch durch einen Wasserüberlauf aufgrund eines falsch ausgerichtetes Gefälles.“ Stimmt das nicht, drohen Wasserschäden an Dach und Fassade.

## Dachrinnenreinigung

Einmal ordentlich angebracht, sollte eine Dachrinne je nach Material und Qualität rund 30 Jahre halten, erklärt Dipl.-Ing. Corinna Kodim vom Zentralverband Haus & Grund. Vorausgesetzt, sie wird regelmäßig ge-

pfligt und vor allem gereinigt. „Am besten zweimal im Jahr“, erklärt Kodim. „Im Frühjahr nach Baublüte und Pollensaison und im Herbst, nachdem das letzte Laub gefallen ist, müssen Dachrinnen von Schmutz und Unrat befreit werden“, empfiehlt auch Redecker. Denn nur so kann das Wasser störungsfrei abfließen. Zudem kann sich in verschmutzten Rinnen und an Stellen, an denen sich viel Laub angesammelt hat, Wasser stauen. Im Winter gefriert es, das Material wird über Gebühr beansprucht und kann reißen.

Darüber hinaus entdecken Dachdecker beim halbjährlichen Dachcheck gerade bei älteren Dachrinnen auch kleine Defekte. „Kleine Schäden können Dachdecker direkt reparieren, zum Beispiel indem sie Nähte flicken oder Risse löten“, erklärt Redecker. Doch nicht immer ist die Reparatur von Erfolg gekrönt – vor allem ältere Dachrinnen sind meist sehr dünn, da sich das Material über die Jahre abgetragen hat. Dann müssen die Dachrinne und meist auch die Befestigungshaken ausgetauscht werden.

Katharina Lehmann  
Freie Journalistin

## Badezimmer

# Ganz schön schräg

Auch unterm Dach gibt es vielfältige Möglichkeiten

**E**in Badezimmer unter dem Dach hat seinen ganz besonderen Charme. Die Schrägen machen den Raum gemütlich, aber oft auch knifflig in der Planung.

Wer ein Haus neu baut oder saniert, steht bei Bädern mit Dachschrägen vor besonders herausfordernden Grundrissen. Und manchmal macht gerade das den Reiz aus. Doch bevor man sich den Kopf darüber zerbricht, ob und wie die Badewanne Platz findet, sollte man insbesondere bei Renovierungen technische Details zu Wasserleitungen, Statik oder Wärmedämmung mit den entsprechenden Experten klären.

Sind diese Fragen beantwortet, kann man an die detaillierte Planung gehen und verschiedene Möglichkeiten – auch in 3-D – durchspielen. Dabei gilt es vor allem, die Raumhöhe im Blick zu haben. Denn eines ist klar: Für eine Dusche braucht es eine Höhe von 2,30 Metern, damit sich auch größere Menschen darunter ungestört die Haare waschen können. Dabei kann die Dusche auch teilweise in die Schräge reichen, sodass dort noch eine Duschbank eingebaut werden kann. Besonders großzügig und bequem sind bodengleiche Duschen, allerdings lässt dies nicht jede Decke zu.

### Auf ausreichende Höhen achten

Vor dem Waschbecken sollte man ebenfalls bequem stehen können. Wenn dann noch das Licht von der Seite auf das Waschbecken und den Spiegel fällt, umso besser. Wird das Waschbecken an einer halbhohen Vorwand installiert, entsteht gleich eine praktische Ablage, über der ein Spiegel angebracht werden kann. Gerade für kleinere Badezimmer eignen sich auch Waschtische mit offenen oder geschlossenen Unterschränken. Ansonsten bieten die diversen Schrägen eine gute Möglichkeit, durch passende Regale mit und ohne Körbe oder durch Einbauschränke genügend Stauraum für Handtücher und andere Badeutensilien zu schaffen.

Die Toilette sollte ebenfalls so platziert werden, dass man an ihrer Vorderseite gut stehen kann. Das kann an einer Innenwand und auch an einer Wand mit Schrägen sein. Allerdings sollte der sogenannte Kniestock, die Mauer, über

der die Schräge anfängt, ausreichend hoch sein. Normalerweise rechnet man mit einer Höhe von rund 1,30 Metern.

### Wer möchte nicht gern in die Sterne schauen

Bleibt die Badewanne. Da hier die Raumhöhe nicht so entscheidend ist, kann man sie zumindest teilweise unter der Schräge platzieren. Ein besonderer Hingucker sind auch freistehende Badewannen. Wenn sie dann noch über ein Dachfenster den Blick in den Himmel erlauben, ist es noch besser. Eckbadewannen können ebenfalls eine gute Lösung sein, um den Raum unter der Schräge auszunutzen. Mit schönen Ablagen rechts und links oder einer Nische in der Wand lässt sich auch hier mit wenig Mitteln eine Wellness-Oase schaffen.

### Der letzte Schliff

Gefliest werden in Bädern mit Schrägen normalerweise nur der Duschbereich und der Boden. Die Schrägen selbst werden gestrichen. Dabei eignen sich in kleinen Räumen besonders helle Farben. Auch diverse Spiegel lassen den Raum größer wirken. Dies gilt auch für die passende Beleuchtung. Eine Mischung von LED-Spots in der Decke und Leuchten im oder am Spiegel und bei den Badmöbeln sollte in allen Bereichen ausreichend Licht schaffen. Und für dimmbares Licht in unterschiedlichen Farbtemperaturen sollten alle sorgen, die unterm Dach in der Wanne besonders gut entspannen wollen.

Karin Birk  
Freie Journalistin



Foto: XtravaganT/stock.adobe.com

Einbauschränke

# Schränke nach Maß

Reichlich Stauraum auch für kleine oder verwinkelte Wohnungen

**E**inbauschränke sind echte Platzwunder. Unauffällig von Wand zu Wand eingebaut oder unter Dachschrägen und Treppen versteckt, sorgen sie für reichlich Stauraum. Aber auch sonst bieten die maßgeschneiderten Schränke viele Vorteile bei der Gestaltung von Räumen.

Das gilt insbesondere für schwierigere Grundrisse. Gerade bei Dachschrägen bieten Einbauschränke oft gute Lösungen. An die Schräge angepasste Türen sorgen für ein klares Erscheinungsbild und schaffen noch mehr Stauraum. Was nicht gebraucht wird, verschwindet hinter Dreh- oder Schiebetüren und sorgt für mehr Ordnung.

## Platzwunder für kleine Räume

Insbesondere in kleinen Wohnungen können solche Maßanfertigungen für viel Wohnkomfort und Großzügigkeit sorgen. Wenn etwa im Flur so ein Schrank nicht nur den Staubsauger verschwinden lässt, sondern die Garderobe gleich mit. Selbst ein Homeoffice lässt sich in einen Einbauschränk integrieren oder durch einen Einbauschränk von einem Raum abtrennen.

## Maßangefertigte Lösungen

Solche von Experten geplanten und angefertigten Schranklösungen sind teurer als konventionelle Schränke. Sie bieten aber auch den Vorteil, dass gemeinsam Lösungen entwickelt, am Computer in 3-D betrachtet und noch stärker auf andere Einrichtungsgegenstände abgestimmt werden können. Der Vielfalt beim Design sind auch hier

kaum Grenzen gesetzt. Das fängt schon bei den Türen an. Die einen schwören auf Drehtüren, die anderen bevorzugen Schiebetüren oder besser gesagt, Gleit- oder Schwebetüren. Die Schränke oder Aufbewahrungssysteme selbst sind meist aus Holz, Holzfaserverplatten oder Metall, die Türen je nach Geschmack aus Holz, Holzfurnier, aus Kunststoffen in den verschiedensten Farben, glänzend oder matt, oder auch einmal mit einer Spiegelfront versehen.

Da man Einbauschränke nicht alle paar Jahre abbauen möchte oder unter Umständen auch einmal jemand anders in den eigenen vier Wänden wohnt, raten Fachleute eher zu „Understatement“. Hochwertige Materialien, gut verarbeitet in unaufgeregten Farben. Die Farbtupfer sollten eher andere Einrichtungsgegenstände oder Accessoires in die Räume bringen.

## Flexibles Innenleben

Bleibt das Innenleben: Flexible Schranksysteme erlauben hier ganz unterschiedliche Aufteilungen für Wohnzimmer oder Büro. Soll es ein Kleiderschränk sein, sorgen Kleiderlifte oder ausziehbare Hosenhalter für Bequemlichkeit und effiziente Raumnutzung. Wenn dann noch alles von innen beleuchtet wird, umso besser. Und wer es ganz luxuriös und großzügig möchte, macht aus dem Einbauschränk im Schlafzimmer gleich einen begehbaren Kleiderschränk mit Sitzgelegenheit und reichlich Platz.

Karin Birk  
Freie Journalistin

### Anzeigenschluss

**HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 6/2021: 05.06.2021**

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

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

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



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

www.salpeter.de

**B AU & H AUSTECHNIK**  
GMBH

Beratung · Planung · Abwicklung

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

**Wohnungssanierung**  
**Maurerarbeiten**  
**Balkonsanierung**  
**Fassadensanierung**

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

## Bundesimmissionsschutzverordnung

# Für saubere Luft

Mit Riesenschornsteinen gegen Feinstaub?

**Z**ukünftig soll die Mündung der Schornsteine von neuen Öfen und Kaminen für feste Brennstoffe wie Holz oder Pellets firstnah angeordnet werden und den Dachfirst um mindestens 40 Zentimeter überragen. Hierdurch soll die Nachbarschaft besser vor den Belästigungen und gesundheitsgefährdenden Immissionen durch Abgase aus Feststofffeuerungen geschützt werden.

Mit der geplanten Änderung des § 19 der Ersten Bundesimmissionsschutzverordnung (1. BImSchV) hat das Bundesumweltministerium (BMU) erneut das Thema der „Riesenschornsteine“ auf die Tagesordnung gesetzt. Ende 2018 gab es schon einmal den Versuch, die Ableitbedingungen für Abgase aus Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe zu verschärfen. Seinerzeit ist die Umsetzung vor allem wegen der Auswirkungen auf bestehende Anlagen am Widerstand der Verbände gescheitert. Die nun vorgeschlagenen Regelungen zur Ableitung der Abgase haben ausschließlich Neuanlagen im Fokus.

### Schornsteinmündung muss zukünftig den First überragen

Die Austrittsöffnung der Schornsteine von neu zu errichtenden Kaminöfen oder Biomassekesseln soll generell firstnah angeordnet werden und den First um mindestens 40 Zentimeter überragen. Das schränkt zukünftig die Möglichkeiten zur Platzierung eines Kaminofens innerhalb des Gebäudes ein. Bisher war es auch möglich, die Austrittsöffnung irgendwo auf dem Dach – also firstfern – anzuordnen, wenn je nach Dachneigung ein bestimmter Abstand von der Dachoberfläche eingehalten wurde. Bei Flachdächern oder einer Dachneigung von weniger als 20 Grad ist jetzt die Höhe der Austrittsöffnung auf einen fiktiven Dachfirst zu beziehen. Dafür ist eine Dachneigung von 20 Grad zugrunde zu legen.

### Ausnahmen bleiben möglich, führen aber zu riesigen Schornsteinen

Eine firstferne Anordnung bleibt weiterhin möglich. Sie wird aber dazu führen, dass mit dem Abstand zum Dachfirst die Schornsteinhöhe zunimmt. Die Höhe der Austrittsöffnung muss dabei nach dem Stand der Technik – derzeit ist dies die VDI 3781 Blatt 4 – für das betreffende Gebäude im Einzelfall ermittelt werden. Auch wenn ein ungestörter Abtransport der Abgase trotz firstnaher Anordnung der Austrittsöffnung nicht möglich ist und hierdurch Nachteile oder Belästigungen für die Nachbarn



Foto: U. J. Alexander/stock.adobe.com

zu erwarten sind, kann dies durch die vorgeschriebene Anwendung der Richtlinie VDI 3781 Blatt 4 zu einem größeren Schornstein führen. Denkbar ist ein solcher Fall bei Hanglage oder bei höheren Gebäuden in der Nachbarschaft.

Leider hat es der Gesetzgeber versäumt, Ausnahmen – beispielsweise bei Einzellage des Gebäudes oder wenig verdichteter Wohnbebauung, bei besonders emissionsarmen Kaminen mit Umweltzeichen oder Öfen mit Zusatzrichtung zur Abscheidung von Staub sowie bei nur gelegentlich betriebenen Feuerstätten – zuzulassen.

### Entfernung zu Gebäudeöffnungen beachten

Als weitere Bedingung muss die Austrittsöffnung der Schornsteine von Feuerungsanlagen mit bis zu

50 Kilowatt (kW) Leistung im Umkreis von 15 Metern die Oberkante von Fenstern, Türen oder Lüftungsöffnungen um mindestens einen Meter überragen. Bei größeren Feststofffeuerungen erweitert sich nicht nur wie bisher der Umkreis, sondern es steigt auch hier die Höhe des Schornsteins gemäß VDI 3781 Blatt 4 an.

**Modernisierung von bestehenden Feuerstätten wird nicht erschwert**

Wenn eine alte Feuerstätte modernisiert oder gegen eine emissionsarme Anlage ersetzt wird, stellt dies eine Verbesserung des vorherigen Zustands dar. Daher ist es erfreulich, dass der Ordnungsgeber diesmal von einer Verschärfung der Anforderungen im Bestand abgesehen hat. Dabei gelten die bisherigen Regelungen zur Ableitung der Abgase nicht nur bei einer wesentlichen Änderung eines bestehenden Kaminofens. Das Gleiche gilt auch, wenn ein zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Neuregelung existierender Kaminofen durch ein neues Gerät ausgetauscht wird. Auch der von der Bundesregierung geförderte Ersatz einer alten Gas- oder Ölheizung gegen einen Biomassekessel wird nicht von den strengeren Anforderungen einer Neuerrichtung erfasst.

**Bestehende Regelungen gelten fort**

In all diesen Fällen muss die Mündung des Schornsteins

wie bisher entweder den First um mindestens 40 Zentimeter überragen oder bei einer Dachneigung

- bis einschließlich 20 Grad mindestens einen Meter von der Dachfläche entfernt sein,
- von mehr als 20 Grad einen horizontalen Abstand von mindestens 2,30 Meter von der Dachfläche haben.

Zudem gilt weiterhin, dass Feuerungsanlagen mit einer Leistung bis 50 kW in einem Umkreis von 15 Metern Fenster, Türen oder Lüftungsöffnungen um mindestens einen Meter überragen müssen. Bei größeren Anlagen vergrößert sich der Abstand nach wie vor um weitere zwei Meter je angefangene 50 kW Leistung.

**Wie geht es weiter?**

Bisher ist nicht sicher, ob noch Ausnahmen Eingang in die Verordnung finden. Nach Abschluss der Ressortabstimmung erfolgt die Notifizierung bei der Europäischen Kommission, wie es bei technischen Regeln üblich ist. Die Kabinettsbefassung ist für den Sommer geplant. Im Herbst soll dann der Bundesrat entscheiden.

<p><b>ARCHITEKTEN</b></p> <p><b>Aufstockungen und Anbauten für Wohnhäuser</b> 040.99994573 www.heidrunohm.de</p>  <p>heidrun ohm architektin ich mach was draus.</p>	<p><b>HAUSMEISTER</b></p> <p><b>Fullservice um Haus, Garten, Immobilie und Grundstück, Hausmeisterdienste von A-Z</b></p>  <p>Tel. (040) 3 19 19 - 08 info@ghg-hamburg.de www.ghg-hamburg.de</p>	<p><b>HEIZÖL</b></p>  <p><b>BERND IDEN</b> Heizöl 60 70 136</p>	<p><b>SPIELPLATZ</b></p> <p><b>SPIELPLATZPRÜFUNG gemäß DIN EN 1176 in ganz Norddeutschland</b></p>  <p>Tel. (040) 3 19 19 - 08 info@ghg-hamburg.de www.ghg-hamburg.de</p>
<p><b>BAUGESCHÄFTE</b></p> <p><b>A. Kraft Bautenschutz GmbH</b> Meisterbetrieb für Fassaden · Balkone · Fliesenarbeiten Aus- u. Umbauten · Kellertrockenlegung Karnapp 31 · 21079 Hamburg Telefon 0171 / 372 01 35</p>	<p><b>HAUSDienst</b> Christian W. Scheuermann • HAUSMEISTERDIENST • TREPPENHAUSREINIGUNG • GARTENPFLEGE · SONDERDIENSTE • SCHNEE- UND EISBESITZUNG Kollastraße 148 · 22453 Hamburg Tel: 554 99 80 · Fax: 554 998 50</p>	<p>Eine Rubrik zu Ihrer Fachrichtung fehlt? Wir eröffnen diese für Sie – bitte sprechen Sie uns gern an!</p> <p>elbbüro Stefanie Hoffmann Tel. (040) 33 48 57 11 oder s_hoffmann@elbbuero.com</p>	<p><b>INSTANDHALTUNG &amp; PFLEGE von Spiel- und Außenanlagen in ganz Norddeutschland</b></p> <p>Tel. 040 200 1000 info@hbr-hamburg.de www.hbr-hamburg.de</p> 
<p><b>FENSTER + TÜREN</b></p> <p><b>Fenster Türen Einbruchschutz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• erneuern</li> <li>• reparieren</li> <li>• nachrüsten</li> </ul> <p>☎ 040 520 43 68 ☎ 04101 77 92 48 AB Sicherheitstechnik</p> <p><b>Rollläden Markisen</b></p>	<p><b>HAUSVERWALTUNG</b></p>  <p><b>Frommann Hausverwaltung</b> Wir sind für Ihre Immobilie da! T. 040/ 766 268 - 66 F. 766 268 - 18 info@frommann-hausverwaltung.de www.frommann-hausverwaltung.de</p>	<p><b>MALER</b></p>  <p>Malermeister Thorsten Ahrens berät kompetent u. gern bei Malerarbeiten, Schimmelprävention u. Wohnungsrenov. Tel 040-45 03 76 47 www.ahrens-malereibetrieb.de</p>	<p><b>WOHNUNGSRÄUMUNG</b></p>  <p><b>HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• RÄUMEN</li> <li>• VERWERTEN</li> <li>• UMLAGERN</li> <li>• PFANDRECHT</li> <li>• VERSTEIGERN</li> <li>• EINLAGERN</li> </ul> <p>HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR CHRISTIAN W. SCHEUERMANN E.K. TEL.: 040-554 99 826 KOLLAUSTR. 148 - 22453 HAMBURG VEREIDIGTER UND ÖFFENTLICH BESTELLTER AUKTIONATOR</p>

– Anzeige –

Haspa LotterieSparen

# Beim Sparen helfen und gewinnen

Beim Haspa LotterieSparen profitieren Hamburger Vereine durch Zuwendungen aus Fördermitteln und die Teilnehmer durch das Schaffen von Rücklagen und Prämienchancen.

„**A**ller guten Dinge sind drei“, sagt der Volksmund. Das gilt auch fürs Sparen. Denn beim Haspa LotterieSparen kann man mit einem Schritt gleichzeitig drei Dinge erledigen: Sparen, gemeinnützige Organisationen in der Region unterstützen und die Chance auf attraktive Geldgewinne nutzen. Das geht ganz einfach.

Pro Los für fünf Euro werden vier Euro gespart, 25 Cent gehen an gemeinnützige Organisationen in Hamburg und Umgebung und 75 Cent fließen in die Lotterie, bei der jeden Monat bis zu 30.000 Euro gewonnen werden können. „Wer zehn Lose mit verschiedenen Endziffern hat, gewinnt jeden Monat garantiert mindestens drei Euro“, sagt Nicola Zobel, Leiterin der Winterhuder Haspa-Filiale am Mühlenkamp 34. Denn das gibt es als Gewinn bei einer richtigen Endziffer. Für drei „Richtige“ winken 30 Euro. Die weiteren monatlichen Gewinnklassen sind 300, 3.000 und 30.000 Euro. Außerdem wandern alle Lose dreimal pro Jahr in eine Sonderausziehung. Die Zahl drei spielt also beim LotterieSparen eine wichtige Rolle und taucht immer wieder auf. Das Sparjahr ist das Kalenderjahr, aber einsteigen kann man auch zwischendurch. Im Januar des Folgejahres wird das im Laufe der Monate angesparte Guthaben aufs Sparbuch überwiesen. Dieses Geld steht dann zum Erfüllen von kleinen Wünschen zur Verfügung. Die Gewinne werden stets automatisch auf das Girokonto überwiesen. Ein Vergleich mit Gewinnlisten kann also entfallen. „Mit den Fördermitteln aus dem Haspa LotterieSparen werden jedes Jahr mehr als 500 Empfänger aus den



Foto: Haspa

Aller guten Dinge sind drei: Mit 5 Euro je Los kann man selbst Schwein haben, also etwas gewinnen, sowie sparen und andere glücklich machen.

Bereichen Soziales, Bildung, Sport und Kultur unterstützt. So profitieren regionale Bildungseinrichtungen, Seniorenheime, Sportvereine, Hilfsorganisationen, Museen, Theater und viele mehr davon“, betont die Filialeleiterin. „Das Haspa LotterieSparen wurde vor mehr als 60 Jahren ins Leben gerufen, um den Sparsinn zu fördern. Im Laufe der Zeit ist es aber auch zu einer wichtigen Institution im sozialen Leben der Metropolregion geworden – und damit gut für Hamburg und die Stadtteile.“ Bei der Zuteilung der Fördermittel werde darauf geachtet, dass möglichst viele Institutionen profitieren und so wichtige Anschaffungen in unterschiedlichen Bereichen ermöglicht werden. Am LotterieSparen kann man in jeder Haspa-Filiale oder online unter [www.haspa.de/lotteriesparen](http://www.haspa.de/lotteriesparen) teilnehmen. Die Aktivierung der Lose ist auch bequem im Online-Banking der Hamburger Sparkasse möglich.

Bauleistungsversicherung und mehr

# Starkregenfälle auf Baustelle – und dann?

Wenn beim Hausbau das Wetter in die Quere kommt

**W**er sich den Traum eines Hausbaus erfüllt, möchte natürlich, dass das gesamte Vorhaben reibungslos von statten geht. Leider macht vielen Bauherren das Wetter häufig einen Strich durch die Rechnung. Frost und Schnee, Stürme oder Dauerregen können die Baustelle lahmlegen. Starkregenfälle sogar die Baustelle unter Wasser setzen.

Damit solche Ereignisse nicht in einer finanziellen Katastrophe enden, sollte eine Bauleistungsversicherung abgeschlossen werden.

Die Bauleistungsversicherung schützt Bauherren und am Bau beteiligte Unternehmen vor unvorhergesehene Schäden. Dazu zählen Schäden während des Baus durch Unwetter, Materialfehler oder Vandalismus. Übernommen werden Kosten, die bei der Beseitigung des Schadens entstehen, beispielsweise auch Gutachten, Material oder Reparaturarbeiten. Als Sachversicherung sind nur Schäden an Gegenständen versichert. Sie kann für Neubauten abgeschlossen werden und ist meist auf zwei Jahre beziehungsweise bis zur Fertigstellung des Baus befristet.

Folgende Situationen werden abgedeckt:

- Höhere Gewalt und Elementarereignisse wie Starkregen oder Erdbeben,
- Ungewöhnliche Witterungseinflüsse wie Starkschnee im Frühling,
- Folgeschäden durch Konstruktions- und Materialfehler,
- Schaden am Baumaterial, beispielsweise durchnässte Betonmischungen im Schuppen,
- Sabotage und Vandalismus sowie
- Diebstahl von fest verbauten Gegenständen wie etwa Waschbecken.

Nicht mitversichert sind hingegen Feuerschäden durch Brand, Blitzschlag oder Explosion, Witterungsschäden durch übliches Wetter (zum Beispiel Frost im Winter),

Diebstahl von losen Gegenständen, Pfusch am Bau oder die Insolvenz der Bauunternehmer.

## Bauleistungsversicherung – ein sinnvoll Schutz

Das Wetter ist ein unberechenbarer Faktor während der Bauphase. Selbst bei der bestmöglichen Wahl der Jahreszeit für den Start des Baus können Wetterkapriolen den

Bau verzögern und dabei Schäden anrichten. Der Faktor Mensch ist dabei ebenfalls nicht zu unterschätzen: Unbefugte mit Spraydosen oder Langfinger können ebenfalls ungeplante Schäden verursachen. Eine Bauleistungsversicherung reicht für sich allein genommen jedoch nicht, um den Bauprozess abzusichern. Andere Versicherungen, wie zum Beispiel eine

Feuerrohbauversicherung oder Bauherrenhaftpflicht sind daher eine sinnvolle Ergänzung zu einer Bauleistungsversicherung.

## Folgende Versicherungen sind zur Absicherung des Bauvorhabens sinnvoll:

Die Bauherrenhaftpflichtversicherung sichert Sie bei Personenschäden und anderen finanziellen Ansprüchen anderer Personen ab. Insbesondere bei der Verletzung von Verkehrssicherungspflichten, etwa der nicht ausreichenden Absperrung zum Baugrund können hohe Summen auf Sie zukommen, wenn Schäden entstehen. Eine Feuerrohbauversicherung kann oftmals entweder einzeln abgeschlossen werden oder ist, wie bei der GEV Versicherung, ein kostenloser Bestandteil der Wohngebäudeversicherung. Damit ist der Rohbau gegen Brandschäden und Explosionen abgesichert.

Sie haben Fragen zum richtigen Versicherungsschutz für Ihr Bauvorhaben? Das Beratungsteam der GEV Grundeigentümer-Versicherung berät Sie telefonisch unter 040-3766 3367.



Torsten Flomm

# Eine Aufgabe für die gesamte Gesellschaft

Es sind zwei Welten, die unterschiedlicher nicht sein könnten. Auf der einen Seite steigender Wohlstand, steigende Immobilienpreise, steigender Konsum. Und auf der anderen Seite: sozialer Abstieg, Armut, Obdachlosigkeit. Es erscheint verrückt. Je wohlhabender der eine Teil der Bevölkerung wird, desto größer wird auf der anderen Seite der

---

Die Zahl der Menschen ohne eine angemessene Wohnung steigt weiter an. Ein Problem für uns alle.

---

Anteil der Abgehängten und Ausgeschlossenen. Im Jahr 2020 stieg beispielsweise die Zahl der vordringlich Wohnungssuchenden auf über 13.000.

360 neue Sozialwohnungen für die vordringlich Wohnungssuchenden wurden 2020 gebaut. Das sind erstmals seit vielen Jahren wieder etwas mehr, als der Senat als Zielzahl vorgegeben hatte. In den Jahren zuvor waren es deutlich weniger.

Der andere Weg, nämlich der

Ankauf von Belegungsrechten im Wohnungsbestand war hingegen deutlich weniger erfolgreich. Statt der angepeilten 200 waren es nur 84 Vereinbarungen, die die Stadt über die Unterbringung vordringlich Wohnungssuchender abschließen konnte. Hinzukommt, dass im Bestand längst nicht alle vorgesehenen Wohnungen tatsächlich auch an vordringlich Wohnungssuchende vergeben werden. Denn viele Wohnungen sind von der Belegungsbindung freigestellt, um die Lage in den sozialen Brennpunkten zu entspannen. Als soziale Frage, die weit über die Zuständigkeit der SAGA hinausgeht, hat der SAGA-Vorstand Thomas Krebs dieses Problem bezeichnet. Und er hat Recht. Denn zum einen sorgt die Verteilung des Klientels über die gesamte Stadt für eine erhebliche soziale Entspannung. Zum anderen kann niemand ein Interesse daran haben, dass einzelne Stadtteile am Ende kippen. Also sind wir alle aufgefordert zu überlegen, welchen Anteil wir dazu leisten können, vordringlich Wohnungssuchende auch in an sich wohlhabenderen Beständen unterzubringen. Das Thema wird uns so bald nicht wieder loslassen.

Torsten Flomm  
Vorsitzender



## IMPRESSUM

Mai 2021

### Redaktionsleitung

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

### Verlag und Gesamtherstellung

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

### Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH  
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

### Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann  
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg  
Tel.: 040/33 48 57 11, Fax: 040/33 48 57 14  
E-Mail: s\_hoffmann@elbbuero.com  
Internet: www.elbbuero.com  
Anzeigenpreisliste Nr. 45,  
gültig ab 01.01.2021  
(Druckauflage 32.442 im 1. 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

Kühe an der Bille/Michael Zapf

### Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2015 = 100)  
Jan 106,3; Feb 107; März 107,5

### Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
- Gladigau Immobilien, Karl Gladigau GmbH
- Grossmann & Berger GmbH
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
- Haferkamp Immobilien GmbH
- Hausmeisterei Bergmann GbR

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

# Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und  
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

**BÄUMGÄRTE + 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 CRANZEN**  
SEIT 1927  
BEIM STROHHAUSE 27 · 20097 HAMBURG  
TEL. 040-320 22 66 · FAX 040-320 22 600  
IVD · VHH · Fiabci

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

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

**GRUHN IMMOBILIEN**  
VERWALTUNG  
VERKAUF · VERMIETUNG  
Mundsburger Damm 45, 22087 Hamburg  
Tel. 411 88 433 · Fax 411 88 43 44

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

**dih DAVID HEMPEL**  
IMMOBILIEN · VERWALTUNG  
Verwaltung · Vermietung · Verkauf  
Kompetent. Engagiert. Persönlich.  
DAVID HEMPEL Immobilien GmbH  
Stormsweg 8 · 22085 Hamburg  
Tel: 040 181209230 info@dih-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, 20148 Hamburg - Rotherbaum  
Tel.: 040 - 41 42 93 60 | info@leipe-immobilien.de

Lütt Immobilien  
Vermietung  
Verwaltung  
Verkauf  
Tel: 040 355 85 155  
www.lueitt-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 A. Meulke**  
HH-WANDSBEK  
Hausmakler SEIT 1949  
Hausverwaltungen  
Schlossstraße 6  
22041 Hamburg  
Tel. 68 19 74 / 75 · Fax 65 23 330

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

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

**Rathjens & Mandell**  
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

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

**EDGAR WESSENDORF**  
Immobilienkompetenz seit 1914  
Tel. 040 / 36 10 10 · Fax: 040 / 37 35 65  
Deichstraße 29 · 20459 Hamburg  
www.edgarwessendorf.de

**WITTLINGER & CO**  
Gewerbe- und Investmentimmobilien  
Lübecker Straße 128 | 22087 Hamburg  
Tel. +49 40 254010-85 | info@wittlinger-co.de  
www.wittlinger-co.de

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



**10%**  
Rabatt für  
Haus & Grund-  
Mitglieder

Ausgezeichneter Schutz  
vom Testsieger.

Infos unter 040 3766 3367 oder unter  
[gev-versicherung.de/hausundgrund](http://gev-versicherung.de/hausundgrund)



<b>TESTSIEGER</b>	
Stiftung Warentest	<b>SEHR GUT (0,6)</b>
Finanztest	Tarif: HomeCare Max
	Im Test: 178 Wohngebäudeversicherungen
	Ausgabe 03/2021
www.test.de	

21PN30

Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

