Wissen rund um die Immobilie

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

12|2021

SCHWERPUNKT

Niendorf

Mit Charme, Tibarg und Gehege – was den Stadtteil so beliebt macht.

E-Ladestation

Unter welchen Voraussetzungen Vermieter sich auf die Gleichbehandlung mehrerer Mietparteien berufen können.

Badezimmer

Mit der richtigen Planung kann jedes Bad in eine private Wellnessoase verwandelt werden.

Natürliche Energie für Ihre Zukunft

Entscheiden Sie sich für 100 % regenerativen Strom – zum fairen Preis.

Schließen Sie gleich ab unter
www.vattenfall.de/hamburg-natur oder
telefonisch unter 040 657 988 000.

VATTENFALL

Die Pandemie hat uns weiter im Griff

Nun endet also das zweite Pandemiejahr. Und das zuletzt mit einer erschreckenden Zunahme der Infektionszahlen. Es herrscht eine eigenartige Atmosphäre.
Auf der einen Seite die Pandemie und auf der anderen Seite immer mehr Menschen, die versuchen, möglichst zu leben, wie sie es vor der Pandemie gewohnt waren: Einkaufen, Freunde treffen, ins Theater gehen. Und die dann doch aber auch Veranstaltungen wieder ausfallen lassen, weil sie nicht so genau wissen, welche Risiken sie eingehen würden.
Eines scheint mir aber klar zu sein: Ohne Impfung wäre das Risiko, zu erkranken oder gar schwer zu erkranken deutlich größer. Ich weiß, ich bin kein Experte und manch einer wird mir diese Stellungnahme übel nehmen. Aber ich bin der festen Überzeugung, dass es zur Impfung keine Alternative gibt und dass jeder, der das kann, sich auch impfen lassen sollte. Es gibt aus meiner Sicht keinen vernünftigen Grund, auf die Impfung zu verzichten.
Wir müssen diese Pandemie jetzt endlich in den Griff bekommen. Ich weiß zwar nicht, wie die Lage sein wird, wenn dieses Heft erscheint. Doch ich habe die Befürchtung, dass sich bis dahin noch nicht allzuviel geändert hat. Nehmen Sie es mir also bitte nicht übel, wenn ich auch im Hamburger Grundeigentum etwas zu diesem Thema schreibe. Es ist einfach zu wichtig.

Gegen die Pandemie hilft nur Impfen. Das muss auch an dieser Stelle gesagt werden. Und natürlich: Schöne Weihnachten.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg

VERKAUF · VERMIETUNG · **VERWALTUNG**

Vor Ort statt Hotline

Unsere Kunden hängen nicht in anonymen Telefonwarteschleifen, sondern haben einen persönlichen Ansprechpartner, der Ihre Immobilie betreut.

Und im Fall der Fälle sind wir selbstverständlich auch vor Ort.

GLADIGAU
IMMOBILIEN

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

www.gladigau-immobilien.de IVD

HAFERKAMP
MIETSHAUSMAKLER

IHR MAKLER FÜR DEN VERKAUF VON MIETSHÄUSERN

BREMER STRASSE 181
21073 HAMBURG
INFO@MIETSHAUSMAKLER.COM

T. 040 | 766 500-2

MIETSHAUSMAKLER.COM

INHALT

06

SCHWERPUNKT – Niendorf

Niendorf ist urban, gleichzeitig gibt es viel Grün. Ein freundschaftliches Miteinander und eine gute Nachbarschaft werden hochgehalten. Ein Stadtteilportrait.

12

Foto: pixabay

VERBAND & VEREINE – Verwaltertag

Am 26. Januar 2022 findet der 15. Verwaltertag als Präsenz-Veranstaltung im Hamburger Volksparkstadion statt. Teilnehmer können sich wieder auf interessante Vorträge freuen.

30

HAUS & LEBEN
Wintertrends

Die kalte Jahreszeit steht vor der Tür. Mit den richtigen Maßnahmen wird es zuhause noch gemütlicher.

WIRTSCHAFT & POLITIK

06 Niendorf
13 Vermieterbefragung 2021
15 Zensus 2022
16 PaintBus 2022

RECHT & STEUERN

18 Verwalterhonorar
19 Leserfragen
25 Neues aus Karlsruhe
26 Elektroladestation
28 Sanierungsblockaden

VERBAND & VEREINE

12 Verwaltertag
20 Öffnungszeiten
21 Fachliteratur
21 Wohnbrücke
22 Neu im Team
22 Stellenausschreibung
23 Gauger-Stiftung
24 Weihnachtsgruß

HAUS & LEBEN

31 Wellness im Badezimmer
32 Sauna
33 Beleuchtung
34 Heizen mit Holz
36 Wintergarten
38 Klimaschutz
39 Wohnklima-Messgerät

FINANZEN & VORSORGE

41 Mietnomaden

THEMEN & MEINUNGEN

42 Stiftung phönikks

GUSTAFSEN & CO
IMMOBILIEN SEIT 1931

Sondergesuch!

- Wilhelmsburg
- Harburg
- südlich der Elbe

Tragen Sie sich mit dem Gedanken, in diesen Stadtteilen Ihr MEHRFAMILIENHAUS eventuell zu verkaufen?

Kapitalstarke, exklusiv von uns vertretene seriöse Familienstiftung möchte Ihren Bestand zeitnah erweitern. **Größenordnung von € 1,0 bis € 10,0 Mio.**

Geboten werden sehr attraktive Kaufpreise und hanseatische Abwicklung. Wir sagen Ihnen gern, mit welchem Kaufpreis Sie rechnen können.

Gustafsen & Co gehört seit Jahrzehnten – inhabergeführt und bankenunabhängig – zu den führenden Maklerhäusern am Hamburger Zinshausmarkt. Seriös und 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.**

Besuchen Sie uns auf unserer Website!

Telefon 040-41 40 95-0 · zentrale@gustafsen.de

Beachten Sie unsere Beilage in dieser Ausgabe

HOCHALLEE 2 | 20149 HAMBURG
FAX: 41 40 95 49 | WWW.GUSTAFSEN.DE

Foto: Forum Kollau

Stadtteilportrait

Mit Charme, Tibarg und Gehege

Niendorf ist urban, gleichzeitig gibt es viel Grün. Ein freundschaftliches Miteinander und eine gute Nachbarschaft werden hochgehalten.

Exklusiv und edel oder pulsierend und hip? Mit solchen Umschreibungen mögen sich andere Stadtteile schmücken – in Niendorf geht man es eher bodenständig an. „Hier lebt es sich wohltuend unaufgeregt und familiär", findet Ingelor Schmidt, die einst das Niendorfer Wochenblatt gründete und Anfang 2011 den Geschichtsverein Forum Kollau. Man kenne und unterstütze sich im Stadtteil – und das, ohne viel Aufhebens.

Reichlich Grün, zentral und eine exzellente Infrastruktur: Niendorf wartet auch sonst mit allerlei Vorteilen auf. Szenecafés und trendige Restaurants siedelten sich bisher jedoch eher anderswo an. Fast die Hälfte der Anwohner sind 50 Jahre oder älter. „Es findet aber gerade eine starke Verjüngung statt, da Wohnraum noch günstiger ist als in Eimsbüttel oder Ottensen", beobachtet Jasper Kaack, der im Frühjahr das Café Jasper´s im Stadtteil eröffnete. Er ist mit seiner Familie bereits vor gut zehn Jahren von Eimsbüttel nach Niendorf Nord gezogen. „Damals waren wir die Jüngsten in unserem Haus, heute gehören wir eher zu den Älteren", sagt der 44-Jährige. Nach wie vor prägen Einfamilien- und Reihenhäuser aus den 1960er und 1970er Jahren das Straßenbild, in Niendorf Nord stehen zudem viele höhere Mehrfamilienhäuser. Davon könnte es bald noch einige mehr im Stadtteil geben, denn wie überall in Hamburg wird weiter eifrig gebaut und verdichtet.

Angefangen hat Niendorf einst als kleines Dorf. Im 19. Jahrhundert entwickelte sich das erstmals 1343 urkundlich erwähnte Nova Villa (neues Dorf) dann mehr und mehr zum städtischen Vorort. Die stattliche achteckige Kirche am Markt, die im vergangenen Jahr ihr 250-jähriges Jubiläum feierte, gilt heute als Niendorfer Wahrzeichen und ist nach dem Michel wichtigstes Barockbauwerk in Hamburg. Ende des 19. Jahrhunderts errichteten dann reiche Hamburger schmucke Villen, zudem entstanden zahlreiche Bürgerhäuser – einige davon sind noch erhalten. Vom einstigen Glanz zeugt auch der Alte Niendorfer Friedhof. Wer an den Gräbern vorbeispaziert, stößt auf Namen von prominenten Hamburger Bankiers, Kaufleuten, Reedern und Künstlern etwa aus den Familien

Berenberg-Gossler, Amsinck, Merck, Heise, Heymann und Godeffroy.

Glamour blitzt heute im Viertel nur noch wenig durch, selbst wenn es einige bekannte Persönlichkeiten wie etwa zeitweise Literaturpapst Marcel Reich-Ranicki, Schauspieler und Filmemacher Til Schweiger oder Rocksängerin Suzi Quatro nach Niendorf zog. Im Niendorfer Gehege finden sich aber noch Spuren der leuchtenden Vergangenheit, wie etwa die Villa, die ehemals für den Direktor der Hamburg-Amerika-Linie, Johann Theodor Merck, erbaut wurde und heute Otto-Versand-Erbe Frank Otto gehört. In der Nähe steht zudem das alte Jagdhaus der Bankiersfamilie Berenberg-Gossler. Allgemein zugänglich ist jedoch nur die Villa Mutzenbecher, die in diesem Sommer nach denkmalgerechter Renovierung wiedereröffnet wurde und zum Bildungs- und Kulturort werden soll.

Vor allem bietet das Niendorfer Gehege aber Natur pur. 15 Kilometer Wanderwege schlängeln sich zwischen Wald, uralten Bäumen und lauschigen Wiesen, in einem weitläufigen Damwildgehege lassen sich Rehe mit ihren Kälbern beobachten. Auf dem Waldspielplatz wird es dann lauter. Auf dem großen Gelände können sich die Kinder an einem Kletterhaus aus Baumstämmen, der Seilbahn oder der Rutsche austoben. Eine besondere Attraktion ist der Ponyhof, von hier lassen sich kleine Pferdenarren von ihren Eltern durch das Gehege führen. Anschließend geht es dann vielleicht noch in das Waldcafé Corell, welches gleich nebenan liegt. Es gehört für viele Anwohner zu ihren Lieblingsplätzen – auch für Ingelor Schmidt: „Im Garten schweift der Blick über die Wiesen, man vergisst völlig, dass man sich eigentlich in der Großstadt befindet." Wer gut zu Fuß ist, kann übrigens noch vom Niendorfer Gehege die angrenzende Eidelstedter Feldmark durchqueren oder über den Wanderweg entlang des Bachs Kollau bis nach Eppendorf laufen. Im Norden von Niendorf locken außerdem der verwunschene Ohmoorteich und die Parkanlage Märkerweg. Im Osten gleich neben drei Kleingartenanlagen befindet sich der weitläufige Park am Burgunderweg mit Hundewiese und Minigolfanlage. Daneben servieren im Waldcafé Sahan

Foto: Forum Kollau

Niendorfer Marktplatz um 1900 mit Schule, Pastorat und Kriegerdenkmal. Die ländliche Idylle fiel 1943 dem Bombenangriff der Aktion Gomorrha zum Opfer

WITTLINGER & CO
Gewerbe- und Investmentimmobilien

LEERSTAND IN IHRER GEWERBEIMMOBILIE?
MACHEN SIE ES SICH LEICHT!

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

Wir sind zwischen den Tagen wie gewohnt für Sie erreichbar unter 040 254010-27.

Wittlinger & Co wünscht Ihnen frohe Festtage!

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

IMMOBILIEN SERVICE
ZIMMERMANN
WILHELM ZIMMERMANN

Gutachten für fundierte Immobilienbewertungen

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

- sichere Entscheidungen bei Verkauf/ Kauf/ Schenkung
- gütliche Einigungen bei Erbengemeinschaften/ Scheidungen

Sachkundige Arbeit, detaillierte Erläuterungen und nachprüfbare Verkehrswertgutachten sowie praxisnahe Hilfestellungen erwarten Sie.
Lassen Sie uns gemeinsam loslegen!

Frahmredder 7
22393 Hamburg

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

die Besitzer syrische Spezialitäten und am anderen Ende des Parks gibt es sogar einen Teich mit kleinem Sandstrand.
Sport spielt im Stadtteil eine große Rolle. Der Niendorfer Turn- und Sportverein (NTSV) wartet mit über 8.000 Mitgliedern und 24 verschiedenen Sportarten auf – und das teils auf höchstem Niveau. Die Fußballer etwa mischen in fast allen Jahrgängen in den obersten Ligen mit, ähnlich erfolgreich trainieren die Handballer und die Tischtennisabteilung. Oder lieber nur entspannt schwimmen gehen mit Kind und Kegel? Für einen Familienausflug machen sich nicht nur die Niendorfer gerne ins Freizeitbad Bondenwald auf, hier locken ein Actionpool, ein Sprungturm und die Wasserkletterwand sowie eine fantasievolle Wasserwelt für die Kleinen – und zum Entspannen die japanische Saunalandschaft. Die Infrastruktur ist auch sonst bestens ausgebaut. Bei fünf Grundschulen, zwei Gymnasien und einer Stadtteilschule sowie zahlreichen Kitas sind die Wege für die Kinder meist kurz. Wen es doch in andere Quartiere zieht, der kann in die U2 oder in den Bus steigen – insbesondere die Haltestelle Niendorf Markt fahren zahlreiche Linien an.

Foto: The Village

Gün Güley, Katja Buurman und Maiken Wetzels bringen mit ihrem Kulturraum The Village einen Hauch von Multi-Kulti in den Stadtteil.

Zum Shoppen muss man allerdings nicht in die Ferne schweifen. In der Einkaufsstraße Tibarg und im beschaulichen Tibarg-Center gibt es eine große Auswahl an Geschäften, Cafés und Restaurants. „Ehemals verlief hier die Hauptstraße des alten Dorfs, die stattlichen reetgedeckten Bauernhäuser wurden leider im Bombenhagel des 2. Weltkriegs zerstört“, berichtet Schmidt. Als eines der letzten Gebäude, die die einst ländliche Prägung bezeugen, steht noch die Lippertsche Villa. Nach dem Krieg wuchs der Stadtteil dann rasant und wurde erneuert. Heute flankieren den Tibarg einfache dreistöckige Bauten, in denen sich teils noch inhabergeführte Geschäfte befinden mit Namen wie Miedermoden Malve oder Haus der Dame. Daneben wächst das Angebot für die jüngere Kundschaft zusehends, etwa mit der Boutique Freudenhaus, dem Café Eat & Sweet, der Kulturbar The Village oder dem Laden Unverpackt Niendorf. „Daneben kommen natürlich auch bei uns mehr und mehr Filialisten hinzu, aber es ist nach wie vor alles sehr persönlich“, berichtet Nina Häder, Tibarg-Quartiersmanagerin und Sprecherin der Arbeitsgemeinschaft Tibarg. Den dörflichen Charme spürt man besonders auf dem Wochenmarkt, der drei Mal wöchentlich auf dem Tibarg stattfindet. Dort kaufen die Niendorfer nicht nur gerne ein, sondern tauschen sich auch mit Bekannten über Neuigkeiten aus.
„Der Tibarg ist für viele Anwohner ihr zweites Wohnzimmer und ein beliebter Treffpunkt“, so Häder. Mehrmals jährlich organisiert die Arbeitsgemeinschaft Aktionen und Veranstaltungen. Der nordische Weihnachtsmarkt mit seiner Tipi-Welt und den zahlreichen Buden – der im vergangenen Jahr aufgrund der Corona-Pandemie ausfallen musste – strahlt weit über die Grenzen des Stadtteils hinaus. Beliebt bei den Kindern sind auch die Nikolausstiefel-Aktion, bei der sie ihren gefüllten Schuh in den Schaufenstern suchen dürfen, und die Weihnachtsralley.

Werte
Vertrauen
Seriosität

Verwaltung von Grundeigentum heißt für uns Werte erhalten und mögliche Potentiale optimal ausschöpfen. Eine Tradition, auf die wir seit nunmehr 100 Jahren zurückblicken und der wir mit unserem Team von Fachleuten auch in Zukunft treu bleiben werden.

Haueisen
Immobilien seit 1914

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

Die Kirchengemeinde wiederum veranstaltet seit 30 Jahren ein Adventssingen hinter der Kirche am Markt, die Organisation übernimmt die Arbeitsgemeinschaft Tibarg und die Feuerwehr kümmert sich um den Glühweinstand. Im Frühjahr gibt es zudem die Autoschau, im Sommer das große Tibarg-Fest, an dem sich die Sportvereine, das Begegnungszentrum Alte Schule und der Bürgerverein genauso beteiligen wie die Feuerwehr und weitere Institutionen, im September folgt der Bauernmarkt – und dazwischen passiert ebenfalls so einiges. Anfang November etwa fand zum vierten Mal die TibART statt, die Kunst in den unterschiedlichsten Formen auf dem Tibarg präsentiert.

> Man kennt und unterstützt sich im Stadtteil – und das ohne viel Aufhebens.

Die Idee stammt von Gün Güley, Katja Buurman und Maiken Wetzels, die mit ihrem Kulturraum The Village einen Hauch von Multi-Kulti in den Stadtteil bringen. Als gemeinsames Künstlerkollektiv von Geflüchteten und Lokalen gestartet, wirken die drei Frauen seit gut zwei Jahren am Tibarg und organisieren bunte Events sowie eine Bar mit türkisch-mexikanischer Küche. Hier finden Ausstellungen und Kunstkurse, Konzerte, DJ-Abende, Poetry Slams, Lesungen und philosophische Diskussionsabende statt. „Dabei stellen wir immer wieder Themen wie Migration und Anti-Rassismus in den Mittelpunkt und realisieren auch gerne Vorschläge aus dem Publikum“, berichtet Wetzels. Damit es sich alle leisten können teilzuhaben, werden etwa die Kunstkurse für Kinder über Spenden finanziert – schließlich soll The Village die verschiedensten Menschen miteinander verbinden. „Wir möchten eine Art Dorfplatz für alle schaffen“, so Wetzels.

Diese Vision zu realisieren, trägt auch das engagierte Umfeld ein gutes Stück bei – angefangen mit dem Eigentümer der Immobilie am Tibarg, der mit Rat und Tat zur Seite steht, über Freunde, die mit anpackten, um Tische und Theke aus Holz zu bauen bis hin zu Anwohnern, die in der Bauphase immer mal wieder ein Stück Kuchen vorbeibrachten und den Kleinfinanziers, die über eine Crowdfunding Plattform das Projekt finanziell unterstützen.

Für Kultur im Stadtteil – wenngleich konventioneller – steht ebenso das Bürgerhaus im historischen Berenberg-Gossler-Haus. Hier stellte auch das Künstlerkollektiv

HAMBURGER SPEZIALITÄTEN:
FISCHBRÖTCHEN UND
SOZIALE ERHALTUNGSGEBIETE.

Als führende Experten für Immobilieninvestments in Hamburg kennen wir die Besonderheiten in allen Lagen und Teilmärkten. Durch unser von Vertrauen und Tradition geprägtes Netzwerk bieten wir unseren Kunden exzellente Marktzugänge.

Rufen Sie uns an: **040.411725-0**

JETZT ONLINE: UNSER AKTUELLER MARKTBERICHT

ZINSHAUSTEAM KENBO
CHARTERED SURVEYORS

zinshausteam-kenbo.de

Foto: Jasper Kaack

Das Café Jasper´s eröffnete im Frühjahr in Niendorf

PARTof us von The Village schon Bilder aus. Und vor kurzem veranstaltete der Geschichtsverein Forum Kollau einen Lichtbildvortrag über den Tibarg in der Nachkriegszeit, der schnell restlos ausverkauft war. „Solche Veranstaltungen stoßen immer auf großes Interesse, die Anwohner fühlen sich eng verbunden mit ihrem Stadtteil“, sagt Susanne Buske vom Bürgerhaus. Der Verein bietet in seinen Räumen und im Garten ein breites Kulturprogramm mit Lesungen, Konzerten, Ausstellungen und Diavorträgen sowie zahlreiche Kurse etwa zum Malen oder Zaubern, für Sprachen, Yoga oder Pilates. Im dazugehörigen Café servieren zudem 38 Kaffeedamen im Wechsel ihren selbstgebackenen Kuchen. Einige sind seit der ersten Stunde dabei, als man vor 24 Jahren in Eigenregie die damals marode Villa auf Vordermann brachte, um anschließend mit zehn Vereinen und Institutionen das Bürgerhaus aufzubauen.

> Bei fünf Grundschulen, zwei Gymnasien, und einer Stadtteilschule sowie zahlreichen Kitas sind die Wege für die Kinder meist kurz.

Weniger los als rund um den Tibarg ist in Niendorf Nord – längst zur Institution entwickelt hat sich aber das Büchereck im Nordalbingerweg. Inhaberin Christiane Hoffmeister gründete das Geschäft im Jahr 1988 und hat seitdem einiges bewegt. So hat sie die Lange Nacht der Literatur, die seit 2014 in ganz Hamburg läuft, initiiert und dafür das Literaturhaus Hamburg mit ins Boot

Dr. O. Campe & Co.
Immobilien
seit 1935

Diplom-Kaufmann
Dr. Matthias Jungclas

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

Verkauf – Verwaltung – Vermietung – Gutachten

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

geholt. Später veranstaltete sie für Geflüchtete Benefizlesungen und einen Spendenlauf im Niendorfer Gehege. Die Buchhandlung selbst ist längst zum Kulturtreff für die Anwohner avanciert. Es finden Lesungen mit Bestsellerautoren wie Saša Stanišić, Dora Heldt oder Carmen Korn statt, ein regelmäßiges literarisches Frühstück, Kurse im Buchbinden, Kino mit Literaturverfilmungen oder Spieleabende – und jetzt im Advent stimmungsvolle Vorlesesamstage mit Weihnachtsgeschichten. „Zu uns kommen immer mehr junge Familien mit Kindern“, so Hoffmeister. Der dörfliche Charakter sei geblieben. Die Besucher der Events kennen sich meist untereinander, es gehe stets sehr freundschaftlich zu. Wie stark das Büchereck in der Nachbarschaft verankert ist, zeigte sich auch während des Corona-Lockdowns. „Unsere Kunden haben mehr gekauft als sonst und wollten sogar für den Bücherladen spenden“, sagt Hoffmeister.

Den engen Zusammenhalt schätzt ebenso Kaack, der seit März sein Café Jaspers im Ernst-Mittelbach-Ring nahe des Bücherecks betreibt und dessen modernes Konzept sich genauso gut in Ottensen oder in der Schanze machen würde. Bereits nach wenigen Wochen hatte Kaack einen guten Draht zur Buchhändlerin Hoffmeister, zur Floristin und zum Fischhändler nebenan und mit den Gästen hält er gerne mal einen kleinen Plausch. „Hier orientiert sich das Leben nicht an unsteten Trends, die Menschen mögen es eher verlässlich und authentisch.“ Die ersten Stammkunden konnte Kaack jedenfalls schon gewinnen, sie schauen vorbei, um den hausgemachten Kuchen, Eis, Suppen oder den Flammkuchen zu schlemmen. Wer möchte, bekommt im Jasper´s auch die Hafermilch zum Kaffee oder veganes Fruchteis – und im Winter Waffeln oder einen Glühwein. Neues einfach mal ausprobieren, so die Devise von Kaack. Auch ein abendlicher Salsa-Kurs ist schon im Abendprogramm eingeplant. „Vor zehn Jahren hätte ich es mich wahrscheinlich nicht getraut, solch ein Café in Niendorf zu eröffnen, inzwischen passt es aber bestens hierher“, findet Kaack.

Bettina Brüdgam

Foto: Forum Kollau

Niendorfer Kirche Weihnachten 2018. Das spätbarocke achteckige Bauwerk, erbaut von dem dänischen König Christian VII., ist jetzt 250 Jahre alt und zeigt sich innen und außen fast unverändert.

Immobilienverband Deutschland IVD Nord e.V.

Landesverband Nord

Grundeigentümer-Verband Hamburg

mit freundlicher Unterstützung von

techem

GEV Grundeigentümer-Versicherung

laden ein zum

15. Hamburger Verwaltertag

Online-Veranstaltung
26. Januar 2022
über GoToWebinar

9.30 – 9.40 Uhr	**Begrüßung** RA Ulf Schelenz, Grundeigentümer-Verband Hamburg
9.40 – 10.40 Uhr	**Aktuelle Zweifelsfragen zur WEG-Reform 2020/2021 – und die richtigen Antworten für die Verwaltungen!** RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin
10.40 – 10.50 Uhr	*Kurze Kaffeepause*
10.50 – 11.20 Uhr	**Submetering und Digitalisierung – Herausforderungen für Immobilienbesitzer und Verwalter** Michael Sevenheck, Techem Energy Services GmbH, Hamburg
11.20 – 11.30 Uhr	*Kurze Kaffeepause*
11.30 – 12.30 Uhr	**Untergemeinschaften im WEG – Praxisbeispiele zu Zulässigkeit und Grenzen, Zuständigkeit, Kostentragung, Stimmrecht, Jahresabrechnung** RA Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Hamburg
12.30 – 13.15 Uhr	*Mittagspause*
13.15 – 14.15 Uhr	**Aktuelle Rechtsprechung zur Wohnraummiete** RAin Henrike Butenberg, München
14.15 – 14.25 Uhr	*Kurze Kaffeepause*
14.25 – 15.30 Uhr	**Rechtsprechungs-Update WEG – Neue Urteile und Tendenzen** RA Rüdiger Fritsch, Solingen

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

Kosten:	99 Euro
Anmeldeschluss:	25. Januar 2022
Anmeldung über diesen Link:	https://attendee.gotowebinar.com/register/3529480023403480591
Oder über unsere Webseite:	www.grundeigentuemerverband.de/veranstaltungen

Vermieterbefragung 2021

Miethöhe

Mieten liegen oft unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Im Vergleich zum Vorjahr sanken die durchschnittlichen Nettokaltmieten pro Quadratmeter der befragten Haus & Grund-Mitglieder. Zu diesem und vielen weiteren interessanten Ergebnissen kommt die Vermieterbefragung 2021.

Auch in diesem Jahr wurden Haus & Grund-Mitglieder bundesweit zu Themen rund ums Wohnen und Vermieten befragt. Eines der interessantesten Ergebnisse: Die Durchschnittsmiete sank im Vergleich zum Vorjahr um 16 Cent pro Quadratmeter, obwohl die Anteile der verschiedenen Gebäudearten, ihre Ausstattung sowie ihre Lage relativ gleich blieben.

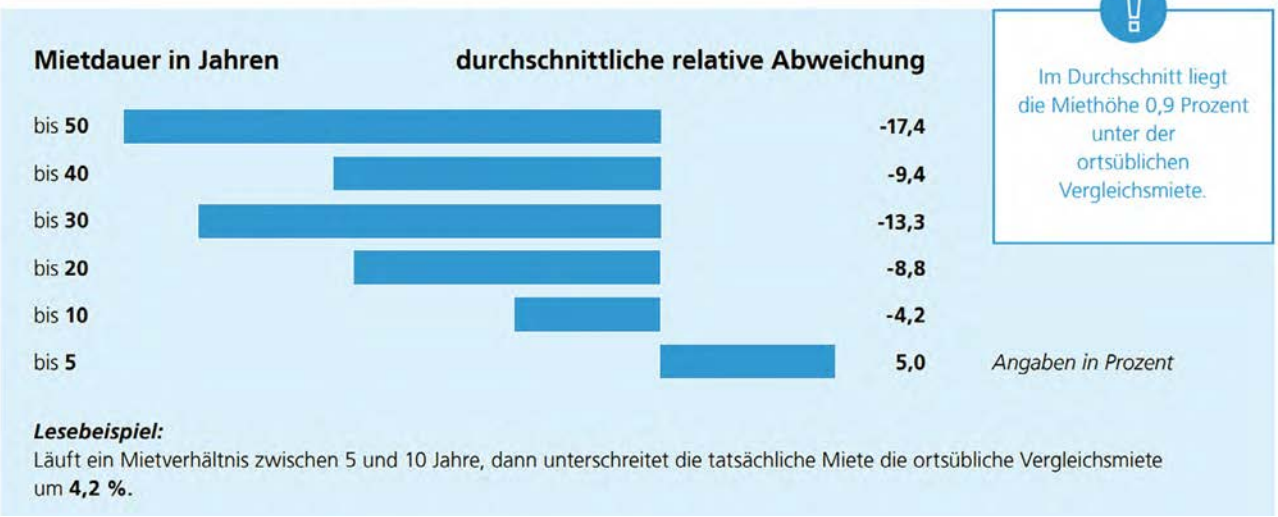
Preissteigerungen gab es hingegen bei den Heizkosten, die im Vergleich zum Vorjahr um sechs Cent pro Quadratmeter anzogen. Die Betriebskosten stiegen sogar um 13 Cent pro Quadratmeter. Insgesamt kann also bei den befragten Mitgliedern von einer Mietenexplosion keine Rede sein. Kostentreiber waren lediglich die Nebenkosten.

Miete liegt unter der ortsüblichen Vergleichsmiete

Bundesweit liegt die Miete privater Kleinvermieter durchschnittlich knapp ein Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dies liegt nicht zuletzt daran, dass die

>>>

Abweichung der tatsächlichen Miete von der ortsüblichen Vergleichsmiete nach Mietdauer



Der schnellste Draht zum Handwerker: eghh.de

Sie suchen einen qualifizierten Fachbetrieb in Ihrer Region? Einfach auf **eghh.de** unter „Fachbetriebssuche“ den richtigen Handwerker in Ihrer Nähe finden.

STARK. SICHER. SERVICE.
Elektro-Gemeinschaft Hamburg

Befragten an einem langfristigen Mietverhältnis interessiert zu sein scheinen. So gaben 74,5 Prozent der Vermieter an, voll mit den laufenden Mietverhältnissen zufrieden zu sein und gut mit den Mietern auszukommen. Bei weiteren 21 Prozent trifft diese Aussage zum Teil zu und gerade einmal 4,5 Prozent gaben an, überhaupt nicht zufrieden zu sein.

Mietdauer durchschnittlich neun Jahre

Die durchschnittliche Mietdauer beträgt etwa neun Jahre. Rund 27 Prozent aller Mietverhältnisse laufen sogar schon über zehn Jahre. Je länger ein Mietverhältnis läuft, desto stärker liegt die erhobene Miete in der Regel unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Nur in Mietverhältnissen, die weniger als fünf Jahre dauern, liegt die tatsächliche Miete leicht über der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Oft keine Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis

Dass die Mieten meist unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, hängt auch damit zusammen, dass die befragten Mitglieder die Miete oft nicht während des laufenden Mietverhältnisses erhöhen. So gab es in 56,5 Prozent der Mietverhältnisse im Mietzeitraum bisher keine Mieterhöhung. Die Mietverhältnisse, in denen bisher noch keine Mieterhöhung vorgenommen wurde, laufen im Durchschnitt sechs Jahre.
In 43,5 Prozent der Mietverhältnisse wurde im Mietzeitraum mindestens einmal die Miete erhöht. Die letzte Mieterhöhung wurde hier im Schnitt vor gut drei Jahren ausgesprochen. Zudem gaben insgesamt 24 Prozent – und somit etwa ein Viertel der Befragten – an, die Miete ausschließlich bei einer Neuvermietung zu erhöhen.

Heizung Spitzenreiter bei Modernisierungen

Innerhalb der letzten zehn Jahre investierte ein Großteil der befragten Eigentümer in Modernisierungen. Spitzenreiter bei den Maßnahmen bildete die Modernisierung der Fenster mit 33 Prozent und die Modernisierung der Heizung mit 36,4 Prozent. Die größten Modernisierungshemmnisse sehen die Befragten in zu niedrigen Einnahmen (rund 35 Prozent). Jeweils knapp 20 Prozent der Befragten gaben mangelnde staatliche Förderungen, Bürokratie und Handwerkermangel als größtes Modernisierungshemmnis an.

Auswirkungen der aktuellen Debatten auf das Verhalten der Vermieter

Die aktuellen Debatten rund um die Themen Mieten und Wohnen gehen auch an den Haus & Grund-Mitgliedern nicht spurlos vorbei. Auf die Frage, welche Auswirkungen die öffentlich geführten Diskussionen zu Mietpreisbremse, Mietendeckel und Enteignung auf das individuelle Verhalten als Vermieter haben, antworteten etwa 45 Prozent, die Miete bei Neuvermietung konsequenter zu erhöhen. Etwa 22 Prozent gaben an, auf Modernisierungen zu verzichten oder sie zumindest zu reduzieren. Weitere 24 Prozent wollen die Miete während des laufenden Mietverhältnisses regelmäßiger erhöhen. Immerhin etwa acht Prozent denken über die Einstellung der Vermietung und den Verkauf der Immobilie nach und nur etwa ein Prozent enthielt sich oder nannte andere Gründe wie ein hohes Alter.

Fazit

Die Ergebnisse der Vermieterbefragung zeigen auch in diesem Jahr, dass für Haus & Grund-Mitglieder ein gut funktionierendes, langfristiges Mietverhältnis wichtiger ist, als hohe Mieteinnahmen zu erzielen. Dafür verzichten sie auch auf die eine oder andere Mieterhöhung. Zudem sind private Vermieter bemüht, ihre Immobilien energetisch zu modernisieren und investieren in die Energieeffizienz ihrer Immobilien.
Die gesamte Vermieterbefragung finden Sie auch unter www.hausundgrund.de/vermieterbefragung

Jakob Grimm
www.hausundgrund.de

DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN • VERWALTUNG
Persönliche Hausverwaltung gesucht?
Wir verwalten:
- Wohnungseigentümergemeinschaften
- Zins-/Mietshäuser
- Eigentumswohnungen

Kompetent. Engagiert. Persönlich.
DAVID HEMPEL Immobilien GmbH · Stormsweg 8 · 22085 Hamburg
Tel: 040 · 181 20 92 30 Fax: 040 · 181 20 92 31 info@dhi-verwaltung.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

Zensus 2022

Vorbefragung gestartet

Eigentümer und Verwalter werden stichprobenartig angeschrieben.

Mit dem Start der Vorbefragung zur Gebäude- und Wohnungszählung erreicht die Vorbereitung für den Zensus 2022 auch Eigentümer und Verwalter. Zunächst wird nur ein Teil der Eigentümer sowie Verwalter von Gebäuden mit Wohnraum befragt. Die Teilnahme an der Vorbefragung, wie auch an der kommenden Gebäude- und Wohnungszählung, ist verpflichtend.
Neben den Angaben zur Bevölkerung werden im Zuge des Zensus 2022 auch der Gebäude- und Wohnungsbestand sowie die Wohnsituation der Haushalte ermittelt. In der laufenden Vorbefragung zur Gebäude- und Wohnungszählung werden Eigentümer und Verwalter stichprobenartig angeschrieben. Über das Anschreiben erhalten Eigentümer einen Link zu den Fragen, die in der Regel innerhalb von fünf bis zehn Minuten online beantwortet werden können.

Als Vermieter auf den Zensus 2022 vorbereiten

Vermieter sind im kommenden Jahr gesetzlich dazu verpflichtet, personen- und wohnungsbezogene Daten der Mieter an die Statistischen Landesämter zu übermitteln.
Das heißt konkret: Namen und Vornamen von bis zu zwei Personen, die eine Mietwohnung nutzen, sind anzugeben.
Vermieter müssen ihre Mieter entsprechend der Informationspflicht laut Datenschutzgrundverordnung über die Weitergabe ihrer Daten informieren, aber keine Einwilligung der Mieter dafür einholen.

Was ist das Ziel?

Mithilfe der Vorbefragung überprüfen die Statistischen Ämter der Länder die ihnen vorliegenden Daten auf ihre Qualität und Aktualität. So soll sichergestellt werden, dass zur eigentlichen Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 2022 alle Eigentümer erreicht werden. Die Datenbasis für die Vorbefragung und die Gebäude- und Wohnungszählung stammt aus verschiedenen Quellen, wie zum Beispiel den Vermessungsbehörden oder den Grundsteuerstellen. Diese Daten sind teilweise sehr unterschiedlich strukturiert und müssen vereinheitlicht werden. Zudem zeigen diese Daten nur den Stand zu einem bestimmten Zeitpunkt. Ereignisse, wie ein Eigentümerwechsel oder Wohnortwechsel, sind nicht enthalten und sollen mithilfe der Vorbefragung ermittelt werden.

Wer wird befragt?

Eigentümer sowie Wohnraum-Verwalter sind auskunftspflichtig und werden befragt. Auskunftspflichtige können aber auch andere verfügungs- und nutzungsberechtigte Personen, wie zum Beispiel Erbbauberechtigte, sein. Anders als bei der eigentlichen Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 2022 werden bei der Vorbefragung nicht alle Auskunftspflichtigen befragt, sondern nur ein Teil. Wer befragt wird, hängt von Struktur und Aktualität der vorliegenden Daten ab und wird von dem jeweiligen Statistischen Landesamt entschieden.

Was wird gefragt?

Maximal elf Fragen werden in der Online-Vorbefragung gestellt. Diese Fragen dienen vor allem der Prüfung, ob die vorliegende Gebäudeanschrift korrekt ist und ob die ermittelten Auskunftspflichtigen die erforderlichen Informationen zur betreffenden Gebäudeanschrift geben können. Weiterhin werden offene Fragen geklärt, wie zum Beispiel ein möglicher Eigentümerwechsel, der in den bereits vorliegenden Daten noch nicht erfasst wurde.

Matthias zu Eicken
www.hausundgrund.de

PaintBus 2022

Wir alle für eine neue Welt

Kunstwettbewerb läuft noch bis Ende Januar.

Die PaintBusse sind aus Hamburg nicht mehr wegzudenken. Seit nunmehr 22 Jahren haben Schulklassen, Kunstkurse und Einzeleinrichtungen die Möglichkeit, ein Design für die komplette Außenseite eines HVV-Busses zu entwerfen. Inzwischen gehört der PaintBus sogar zu den größten Kunstwettbewerben für Schülerinnen und Schüler in Hamburg. Seit September läuft die Bewerbungsphase für den PaintBus 2022, Design-Entwürfe können noch bis zum 31. Januar 2022 beim Museum der Arbeit eingereicht werden.

Das Motto des aktuellen Wettbewerbs lautet „Wir alle für eine neue Welt“ und könnte damit passender nicht sein. Die Welt befindet sich im Umbruch, Corona-Pandemie und Klimawandel zwingen zum Umdenken. Nie war es wichtiger und dringlicher, die eigenen Konsumgewohnheiten und das gesellschaftliche Leben in eine nachhaltigere und sozialere Richtung zu lenken. Die Menschen darauf aufmerksam zu machen und eigene Lösungsvorschläge bildlich darzustellen, ist im Rahmen des Wettbewerbs die Aufgabe der teilnehmenden jungen Künstlerinnen und Künstler.

Aus allen Einsendungen zeichnet die Jury 50 Entwürfe mit Urkunden und Preisen aus. Der Siegerentwurf wird coronabedingt von einer Fachfirma auf Folie gedruckt und auf den Bus geklebt. Der PaintBus fährt mindestens ein Jahr im Hamburger Liniendienst. Weitere Entwürfe wurden in der Vergangenheit auf Häuserfassaden realisiert, der Grundeigentümer-Verband unterstützt schon seit Jahren bei der Suche nach geeigneten Flächen.

Weitere Informationen zum Wettbewerb und eine Bus-Schablone für die Teilnahme finden sich unter www.paintbus.de

Wir suchen Eigentumswohnungen zum Kauf

Gerne renovierungs-/sanierungsbedürftig

040 - 228 611 16

Kerstin und Sebastian Schröder

Anzeigenschluss
HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 1/2022: 05.12.2021

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

Privat sucht zum Kauf
kleines Nest
bis 100.000 €
eMail **Myfairy@gmx.de**
Telefon **040/ 368 244 01**

– Anzeige –

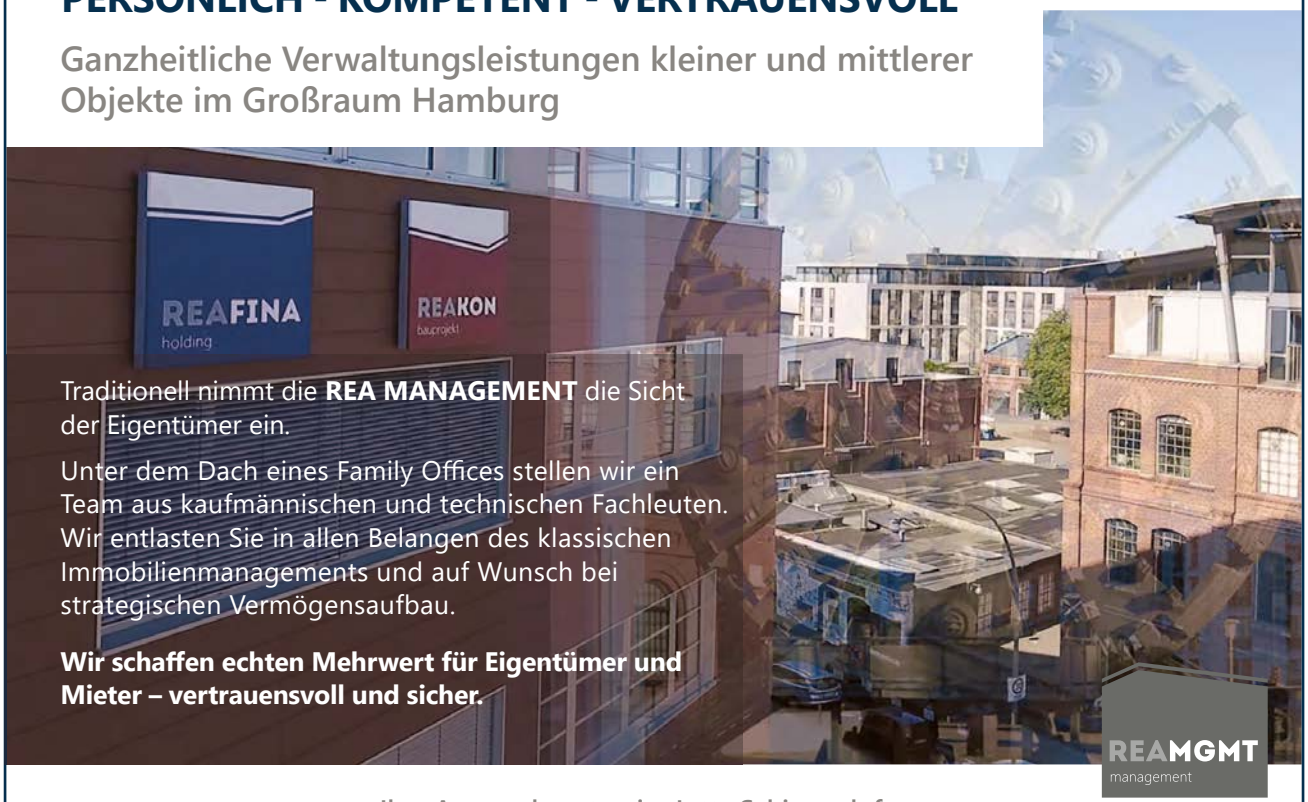
Rea Management GmbH – mehr als nur Immobilienverwaltung

Als Familiy Office mit Bestandsimmobilien haben wir uns vor zehn Jahren die Frage gestellt: Was macht eine gute Hausverwaltung aus? Schnell haben wir gemerkt, dass unsere Ansprüche über die klassische WEG- und Mietverwaltung hinausgehen. So entstand die Gründung der Rea Management GmbH, die sich nun für Dritte öffnet!
Als Bestandteil der Reafina AG hat die Rea Management GmbH Zugang zu umfassender Immobilienkompetenz – alles unter einem Dach. So werden Kompetenzen für verschiedene Aufgabenbereiche in jeweils spezialisierten Tochterunternehmen gebündelt und konzentriert. Die Reafina AG deckt nun das gesamte Spektrum des unternehmerischen Engagements in Immobilien ab und möchte sich für Dritte öffnen. Neben Expertise in Form der Miet- und WEG-Verwaltung sind wir heute auch in der Lage, individuell und auf Wunsch, in steuerlichen und juristischen Fragestellungen wertvolle Hilfestellung zu geben. Immobilien werden aktuell vermehrt an die nächste Generation weitergegeben. Verschiedene Schnittstellen und der Spagat zwischen den neuen Rollen bringen neue Fragestellungen und Herausforderungen mit sich. Unser Ziel: Neu-Eigentümer sollten ihr Vermögen nicht nur halten, sondern weiter aufbauen.
Die Reafina AG möchte über die Rea Management GmbH das Geflecht aus unterschiedlichsten Fachleuten der Immobilien-, Bau- und Finanzbranche gezielt nutzen. So stellen wir Ansprechpartner auf Augenhöhe und pflegen als Family Office jederzeit einen persönlichen und vertrauensvollen Umgang.

Kontaktdaten
Rea Management
Fuhlsbüttler Str. 29, 22305 Hamburg
Jutta Schimmelpfeng
Telefon: +49 40 36880032
Mail: magazin@reamanagement.de
Web: www.reamanagement-magazin.de

PERSÖNLICH - KOMPETENT - VERTRAUENSVOLL

Ganzheitliche Verwaltungsleistungen kleiner und mittlerer Objekte im Großraum Hamburg



Ihre Ansprechpartnerin: Jutta Schimmelpfeng
Telefon: +49 40 368800732 - Mail: media@reamanagement.de - Web: media.reamanagement.de

Verwalterhonorar

Keine pauschale Erhöhung

Erhöhungsklausel im Verwaltervertrag benachteiligt Wohnungseigentümerschaft.

Eine Klausel in einem Verwaltervertrag, die eine pauschale jährliche Erhöhung der Vergütung um vier Prozent vorsieht, benachteiligt eine Wohnungseigentümergemeinschaft, der Verbraucher angehören, unangemessen und ist daher unwirksam. Das urteilte das Landgericht Frankfurt/Main am 24. Juni 2021 (2/13 S 35/20).

Im konkreten Fall verklagte eine Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) ihre ehemalige Verwalterin auf Zahlung von zu viel entrichtetem Honorar. Diese verwaltete jahrelang die Immobilie der Wohnungseigentümer. In dem ursprünglich von der Verwalterin zur Verfügung gestellten Vertrag war per Klausel festgehalten, dass sich das Verwaltungsentgelt jährlich pauschal um vier Prozent erhöht. Bei erneuter Bestellung beschlossen die Eigentümer zunächst entgegen der ursprünglichen Absprache, dass sich die Verwaltervergütung nicht mehr automatisch erhöhen solle. Bei späteren Bestellungen wurde dann jedoch wieder nur auf den Verwaltervertrag verwiesen. Die Beteiligten stritten sich, ob die Verwalterin die Vergütungserhöhung für die Zeiträume verlangen kann, in denen bei Neubestellung auf den Verwaltervertrag verwiesen wurde.

Foto: Tiko/stock.adobe.com

Preisanpassungsklauseln verstoßen gegen AGB-Recht

Im Endeffekt prüfte das Landgericht Frankfurt/Main gar nicht, ob wirksam oder nicht auf den Verwaltervertrag verwiesen wurde. Auch nicht, ob durch den zwischenzeitlichen Beschluss der Eigentümer der ursprüngliche Vertrag sogar abgeändert wurde. Es stellte nämlich fest, dass selbst nach dem ursprünglichen Vertrag kein Anspruch auf Erhöhung der Vergütung bestehe. Die Preiserhöhungsklausel verstoße nämlich gegen § 307 BGB und sei damit nicht wirksam.

Warum? Verträge zwischen Verbrauchern und Unternehmern, bei denen Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) benutzt werden, sind in der Regel nach § 307 BGB überprüfbar. Klauseln sind dann nicht wirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders (hier die WEG) entgegen dem Gebot von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen.

WEG ist Verbraucher

Bei dem ursprünglich geschlossenen Verwaltervertrag handelt es sich um einen Verbrauchervertrag nach § 310 Absatz 3 BGB, da jede WEG, der auch nur ein Verbraucher angehört, als solcher angesehen wird. Dies hat hier zur Folge, dass die Klauselkontrollen nach § 307 BGB Anwendung finden. Die Preiserhöhungsklausel, welche nach gefestigter Rechtsprechung als Preisnebenabrede zu verstehen ist, ist demnach komplett kontrollfähig und muss sich an § 307 BGB messen lassen.

Verwalter darf durch Klausel nicht seinen Gewinn maximieren

Die Rechtsprechung hat zwar bereits festgestellt, dass Preisanpassungsklauseln nicht in jedem Fall bei Dauerschuldverhältnissen unwirksam sind. Es müsse aber sichergestellt sein, dass sich das zunächst im Vertrag ausgehandelte Preis-Leistungs-Verhältnis nicht im Nachhinein zugunsten des Verwenders verschiebt. Der Verwalter darf also durch eine solche Klausel nicht nachträglich seinen Gewinn erhöhen. Wenn das der Fall ist, ist der Verwender – also in diesem Fall die WEG – benachteiligt und die Klausel unwirksam. Genau das passiert aber, wenn eine pauschale Preissteigerung unabhängig von der Preisentwicklung vereinbart wird.

Julia Wagner
www.hausundgrund.de

Fragen und Antworten

? Ich habe selber eine Anfechtungsklage gegen eine Jahresabrechnung eingereicht, da diese für mich völlig intransparent war. Zur weiteren Vertretung habe ich jetzt einen Anwalt hinzugezogen, der mir zur Klagerücknahme riet, da das Endergebnis der Abrechnung korrekt sei. Ich habe bisher schon wiederholt Abrechnungen wegen ihrer Intransparenz erfolgreich angefochten. Warum soll dies nicht mehr möglich sein und wie erhält man denn sonst eine nachvollziehbare Abrechnung?

Das seit dem 1. Dezember 2020 geltende Wohnungseigentumsgesetz hat im Bereich der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung eine wesentliche Veränderung erfahren. In § 28 Absatz 2 WEG aktueller Fassung heißt es, dass die Wohnungseigentümer nach Ablauf des Kalenderjahres über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse beschließen. Sie beschließen also nicht mehr über die Jahresabrechnung schlechthin, sondern nur noch über die Nachschüsse bzw. die Anpassung der Vorschüsse. Die Beschlussfassung bezieht sich damit rein nur noch auf den Saldo der Abrechnung, die Abrechnungsspitze. Ist dieser insgesamt korrekt, ist eine Anfechtung nicht mehr möglich. Eine Anfechtung kann also nur noch darauf gestützt werden, dass die Abrechnung Fehler enthält, die sich auf die Abrechnungsspitze rechnerisch auch tatsächlich auswirken. Soweit die Abrechnungsspitze unter der Abrechnung korrekt ist, stimmen wir Ihrem Rechtsanwalt zu und würden von hier auch dringend eine Klagerücknahme anraten.

Soweit Sie eine korrigierte und transparente Abrechnung verlangen, kommt eine Leistungsklage in Betracht. Die Gemeinschaft, und für sie der Verwalter, hat die Pflicht, eine ausreichend transparente Jahresabrechnung für die Wohnungseigentümer zu erstellen. Ist dies nicht der Fall, bleibt dieser Leistungsanspruch unerfüllt und müsste, wenn die Gemeinschaft durch den Verwalter dieser Verpflichtung nicht nachkommt, gerichtlich geltend gemacht werden.

? Ich bin Miteigentümer in einer verwalterlosen Zweier-WEG. Die andere Wohnungseigentümerin zahlt nicht ihr Wohngeld auf den beschlossenen Wirtschaftsplan. Hier bauen sich Zahlungsrückstände auf und die Liquidität wird knapp. Sie verweigert auch einen Beschluss der Gemeinschaft über die gerichtliche Geltendmachung der Rückstände. Es kann doch nicht sein, dass sie damit durchkommt und nicht zahlen muss.

Gemäß § 9 b Satz 2 WEG vertreten die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich die Gemeinschaft, wenn kein Verwalter existiert. Da in einem solchen Fall in einem Rechtsstreit die den Verband vertretenen Personen auf der Klägerseite auftreten würden, die andere Miteigentümerin aber gleichzeitig auch mit auf Beklagtenseite stehen würde, ist in einem solchen Fall eine Ausnahme zu machen. Die Wohnungseigentümergemeinschaft als Klägerin wird in einem solchen Fall nur von den Eigentümern vertreten, die nicht auf der Beklagtenseite stehen, in Ihrem Fall also nur durch Sie. Dies hat das Landgericht Frankfurt/Main zum neuen WEG-Recht bereits in zwei Entscheidungen (Aktenzeichen 2-13 S 46/20 sowie 2-13 S 5/21) herausgestellt.

Für die gerichtliche Geltendmachung ist auch kein Beschluss der Gemeinschaft erforderlich. Die Vertretungsbefugnis für die Gemeinschaft ergibt sich unmittelbar aus dem Gesetz, nämlich aus § 9 b Absatz 2 WEG. Sie ist im Außenverhältnis in jeder Hinsicht uneingeschränkt, sodass sich die Vertretungsberechtigung unmittelbar aus dem Gesetz ergibt. Ob eine Vertretungsberechtigung im Innenverhältnis besteht, spielt hierbei also keine Rolle. Auch dies hat das Landgericht Frankfurt/Main in der zweiten oben genannten Entscheidung klargestellt. Sie können hier also die Gemeinschaft alleine vertreten und für diese Klage erheben.

KIELPINSKI & CO.
IMMOBILIEN GMBH & CO. KG

**Planen Sie den Verkauf Ihrer Immobilie?
Kennen Sie den Wert Ihrer Immobilie?
Wie findet man den geeigneten Käufer?**

Gerne unterstützen wir Sie bei allen Fragen rund um die Vermittlung Ihrer Immobilie im Großraum Hamburg mit unserer langjährigen Erfahrung, unserem fundierten Fachwissen und unserem herausragenden Engagement.

Vereinbaren Sie gerne einen für Sie unverbindlichen Beratungstermin inkl. kostenloser Bewertung Ihrer Immobilie.

ivd

FACHKOMPETENZ SEIT 1999
VIELFACH AUSGEZEICHNET

KIELPINSKI & CO. IMMOBILIEN GMBH & CO. KG
MAGDALENENSTRASSE 53 • 20148 HAMBURG • 040/45 000 129
INFO@KIELPINSKI-IMMOBILIEN.DE • WWW.KIELPINSKI-IMMOBILIEN.DE

GESCHÄFTSSTELLEN

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

Hamburg-Blankenese
Erik-Blumfeld-Platz 7, 22587 Hamburg
Telefon: 040-866 44 90 Fax: 040-866 35 90
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag – Donnerstag 10 – 12 Uhr
Persönliche Rechtsberatung nach Terminvergabe
Mittwoch 17 – 18 Uhr

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

Hamburg-Rahlstedt
Schweriner Straße 27, 22143 Hamburg
Telefon: 040-677 88 66 E-Mail: info@hug-rahlstedt.de
Internet: www.hug-rahlstedt.de
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag, Mittwoch, Freitag 9 – 14 Uhr
Dienstag und Donnerstag 13 – 18 Uhr
Telefonische Rechtsberatung nach Terminvergabe
Montag bis Donnerstag 18 bis 20 Uhr
Telefonische Bau-, Steuer-, Finanz-, Wertermittlungs- und Verkaufs- und Gartenberatung
Termine siehe www.hug-rahlstedt.de
Vom 23.12.2021 bis zum 02.01.2022 ist die Geschäftsstelle geschlossen

Hamburg-Sasel
Saseler Chaussee 193, 22393 Hamburg
Telefon: 040-601 05 35 Fax: 040-601 05 84
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag bis Donnerstag 9 – 12 Uhr und 13 – 17 Uhr
Freitag 9 – 12 und 13 – 15 Uhr
Persönliche Rechts- und Bauberatung, Erb- und Steuerrecht nach Terminvergabe
Dienstag 19 – 21 Uhr

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Montag bis Mittwoch 9 – 17 Uhr
Donnerstag 9 – 18 Uhr
Freitag 9 – 14 Uhr
Am 23. und 30.12.2021 schließt das Informations-Centrum um 16 Uhr.

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

Rechtsberatung
(persönlich und telefonisch nach Terminvergabe unter 040-30 96 720)
Montag bis Freitag 8 – 12 Uhr
Montag 16 – 17.30 Uhr
Donnerstag 16 – 18 Uhr (entfällt am 23. und 30.12.2021)
Freitag 13 – 15.30 Uhr

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

Bautechnische Beratung
(persönlich und telefonisch nach Terminvergabe unter 040-30 96 720)
Dienstag 15 – 17 Uhr
Donnerstag 16 – 18 Uhr (entfällt am 23. und 30.12.2021)

Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung
(persönlich und telefonisch nach Terminvergabe unter 040-30 96 720)
Donnerstag 16 – 18 Uhr (entfällt am 23. und 30.12.2021)

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

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

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

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

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

FACHLITERATUR

Der Verwaltungsbeirat – Seine Pflichten und seine Rechte
Von Volker Bielefeld, Thomas Christ und Dr. Michael Sommer, 6. Auflage 2021, ISBN 978-3-96434-016-0
Diese nach dem neuesten Stand von Gesetzgebung und Rechtsprechung überarbeitete Broschüre soll allen Wohnungseigentümern und insbesondere den von ihnen bestellten Verwaltungsbeiräten Wegweiser und Ratgeber sein für eine ordnungsmäßige Verwaltung ihres Eigentums und für ein gedeihliches Zusammenleben im Interesse aller Eigentümer und Bewohner ihrer Wohnungseigentumsanlage.
Preis: 16,95 Euro

Schimmelpilz und Mietrecht
Von Prof. Jürgen Ulrich und Tim Treude 2. überarbeitete und erweiterte Auflage 2020, ISBN 978-3-96434-009-2
Die in dieser Broschüre gelieferten Darstellungen richten sich an in mietrechtliche Streitigkeiten um Schimmelpilzvorkommnisse involvierte Personen, mithin konkret an Mieter und die Vermieter, ihre Berater und Bevollmächtigten sowie eingeschaltete Gutachter und Sachverständige.
Preis: 24,95 Euro

Der Ehevertrag des Immobilieneigentümers
Von Bernhard F. Klinger (Herausgeber), Florian Enzensberger, Stephan Konrad, Joachim Mohr, 2. Auflage 2011, ISBN 978-3-939787-41-9
Dieser Ratgeber gibt Antworten auf alle Fragen rund um den Ehevertrag des Immobilieneigentümers. Mit vielen Extratipps: „Was ist ein Ehevertrag?“, Zugewinngemeinschaft, Gütertrennung und -gemeinschaft, Vereinbarungen zum Versorgungsausgleich, Regelungen zum Hausrat u. v. m.
Preis: 9,95 Euro

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

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zzgl. Versandkosten

Wohnungsgesuch von Familie M.

Wer sich mit der 20-jährigen N. oder dem 22-jährigen A. unterhält, kann sich kaum vorstellen, dass die zwei Geschwister mit ihren Eltern erst seit wenigen Jahren in Deutschland leben. Denn die neue Sprache sprechen die beiden nicht nur fließend, sondern akzentfrei. Mit den Schulabschlüssen in der Tasche stecken sie aktuell mitten in ihren jeweiligen Ausbildungen zur Bürokauffrau und zum Optiker. In der Unterkunft ist es schwierig, auf dem beengten Raum Platz und Ruhe für die Prüfungssituation zu finden. Die Situation von Familie M. wird zusätzlich durch eine Erkrankung des Vaters erschwert, der Pflege und Unterstützung im Alltag benötigt. Neben der Ehefrau wird diese innerhalb der Familie durch die jungen Erwachsenen geleistet. Für sie steht daher auch fest, weiter im Familienverbund zu viert leben zu wollen.
Um dies zu ermöglichen, ist Familie M. auf der Suche nach einer Wohnung ab 3,5 Zimmern. Da der Familienvater, der zuvor in Afghanistan als Tischler tätig war, insgesamt schwer zu Fuß ist und sich teilweise im Rollstuhl fortbewegt, darf diese maximal im 2. OG eines Mehrfamilienhauses ohne Aufzug liegen. Am besten wäre natürlich eine Erdgeschosswohnung. Der lebhaften angehenden Bürokauffrau und ihrem zurückhaltenden Bruder ist bewusst, dass diese Bedürfnisse auf dem Hamburger Wohnungsmarkt nur schwierig zu erfüllen sind. Dennoch geben sie die Hoffnung nicht auf, ein Zuhause zu finden, das ihnen sowohl erlaubt, ihren eigenen angestrebten Weg in Deutschland weiter ambitioniert zu verfolgen und gleichzeitig ihre Eltern bestmöglich zu unterstützen. Familie M. wird durch den erfahrenen Wohnungslotsen Herrn J. ehrenamtlich unterstützt, der mit Freude und Staunen auf den Weg blickt, den die Geschwister bereits zurückgelegt haben. Herr J. hilft der Familie bei der Wohnungssuche und möchte sie zudem dabei begleiten, nachhaltig in einer Nachbarschaft in unserer Stadt ankommen zu können. Im laufenden Mietverhältnis wäre er eine zusätzliche Ansprechperson für den Vermieter. Darüber hinaus steht das Team der Wohnbrücke Hamburg Vermietern in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Seite.
Haben Sie eine 3,5-Zimmer-Wohnung in Hamburg mit einer Bruttokaltmiete von maximal 1.045 Euro und würden Familie M. gerne persönlich kennenlernen? Oder haben Sie vielleicht eine Wohnung, die für einen anderen Haushalt mit Fluchtgeschichte passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!

WOHNBRÜCKE HAMBURG

Wohnbrücke Hamburg Koordinierungsstelle

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

Neu im Team

Seit Anfang Dezember steht Ingeborg Aphrodite Stejskal Mitgliedern in der Geschäftsstelle Rahlstedt als Ansprechpartnerin zur Verfügung. In ihrer Funktion unterstützt die 56-jährige bei Fragen und Anliegen, betreibt den Shop in der Geschäftsstelle und berät interessierte Immobilienbesitzer aus Rahlstedt und Umgebung persönlich zu einer Mitgliedschaft. Bis zu ihrem Wechsel zum Grundeigentümer-Verband war Ingeborg Aphrodite Stejskal für die Deutsche Lufthansa AG tätig.
Sie folgt auf Stephanie Rittierodt, die sich neuen beruflichen Herausforderungen widmet.

Grundeigentümer-Verband Hamburg

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg sucht ab sofort

einen engagierten Mitarbeiter (m/w/d) für die Mitgliederbetreuung und den Formularverkauf

befristet für ein Jahr (Elternzeitvertretung), gegebenenfalls auch länger.
Sie unterstützen uns 20 – 25 Stunden in der Woche im Informations-Centrum am Glockengießerwall unweit der Hamburger Binnenalster.

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

Das erwarten wir:
Sie passen am besten zu uns, wenn Sie über eine abgeschlossene kaufmännische Ausbildung verfügen und sehr gute EDV-Kenntnisse besitzen. Zudem sollten Sie Freude am telefonischen und persönlichen Umgang mit Kunden haben und äußerst serviceorientiert sein. Wenn Sie darüber hinaus noch belastbar sind und in jeder Situation einen kühlen Kopf bewahren, möchten wir Sie unbedingt kennenlernen!

Sie sind interessiert?
Dann senden Sie Ihre aussagekräftige Bewerbung entweder per Post an:
Grundeigentümer-Verband Hamburg • z. Hd. Frau Oechsler • Glockengießerwall 19 • 20095 Hamburg

Oder per E-Mail an:
bewerbung@grundeigentuemerverband.de
Unter der Rufnummer (040) 30 96 72-0 steht Frau Oechsler Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung.

Otto Ernst Carl Gauger-Stiftung

Unterstützung beantragen

Auch dieses Jahr unterstützt die vom Grundeigentümer-Verband Hamburg betreute Otto Ernst Carl Gauger-Stiftung ältere bedürftige Grundeigentümer durch die sogenannte Weihnachtszuwendung. Voraussetzungen:

- Es handelt sich um Hamburger Grundeigentümer.
- Das 61. Lebensjahr ist überschritten.
- Das jährliche Bruttoeinkommen darf bei Einzelpersonen 24.540 Euro und bei Ehepaaren 39.744 Euro nicht übersteigen.
- Das Immobilieneigentum besteht ausschließlich aus einem Ein- oder Zweifamilienhaus beziehungsweise einer selbstgenutzten Eigentumswohnung.
- Das sonstige Vermögen darf einen Wert von 15.500 Euro nicht übersteigen.

Anträge bitte schriftlich an die Otto Ernst Carl Gauger-Stiftung, Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg. Dies sollte bis zum 15. Dezember 2021 geschehen, damit die Auszahlung noch in der Vorweihnachtszeit erfolgen kann. Wir bitten um Verständnis, dass nur diejenigen Personen berücksichtigt werden können, die die Erfüllung der oben genannten Voraussetzungen in geeigneter Form darlegen, zum Beispiel durch Übermittlung von Renten- oder Einkommensteuerbescheiden (in Kopie) sowie einer verbindlichen Versicherung, dass sämtliche genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Diese Unterlagen sowie die Bankverbindung und selbstverständlich eine vollständige Anschrift fügen Sie bitte Ihrem Antrag bei. Wie bereits in den vergangenen Jahren werden wir dann die Überweisung an die Berechtigten ohne vorherige Mitteilung vornehmen.

Informationen zu Unterstützungsmöglichkeiten durch die Otto Ernst Gauger-Stiftung erhalten Sie beim Grundeigentümer-Verband Hamburg unter (040) 30 96 72-56.

Die Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarfs

Autor: RA Dr. 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. Wegen des hoch angesiedelten sozialen Schutzes des Mieters im Bereich der Wohnungsmiete haben Gesetzgebung und Rechtsprechung hohe formelle und sachliche Anforderungen an eine wirksame Eigenbedarfskündigung des Vermieters geschaffen. Hier setzt die Broschüre an. 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. Positionen beider beteiligter Vertragspartner werden gleichermaßen abgehandelt. Die Broschüre versteht sich als Praktikerleitfaden. Deshalb hat der Verfasser besonderes Schwergewicht auf die Darstellung der einschlägigen Rechtsprechung gelegt. 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
www.hausundgrundverlag.info

Bild: pixabay.com

Ein frohes Weihnachtsfest und einen guten Rutsch ins neue Jahr

wünschen wir unseren reiseinteressierten Mitgliedern.

In diesem und auch im letzten Jahr konnten wir Ihnen wegen der Pandemie leider keine Reisen anbieten bzw. es mussten Reisen storniert werden.

Wir wollen aber unbedingt mit positiven Gedanken ins neue Jahr starten.

Deshalb werden wir im nächsten Jahr wieder exklusive Reisen für Sie zusammenstellen.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen fröhliche und harmonische Feiertage im Kreise Ihrer Familien – bleiben Sie gesund und munter!

Im Namen des Grundeigentümer-Verbandes
Ihre Marion Kruck

Grundeigentümer-Verband Hamburg

Neues aus Karlsruhe

Eigenbedarfskündigung

Eine Kündigung ist trotz Ausschluss im Mietvertrag wirksam.

Lassen Sie mich das interessante Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) vom 15. September 2021 (VIII ZR 76/20) vorstellen. Der BGH hatte über eine Eigenbedarfskündigung der Ersteher der vermietenden Wohnungseigentumseinheit zu befinden. Die klagenden Ersteher erwarben die Wohnung nach Durchführung eines Zwangsversteigerungsverfahrens gegen den vormaligen Eigentümer mit Zuschlagsbeschluss vom 16. Oktober 2018 und erklärten mit Schreiben vom 20. Oktober 2018 gegenüber dem Beklagten die Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs für ihren volljährigen Sohn. Der Beklagte verteidigte sich mit dem Hinweis auf die Regelung in § 15.5 des Mietvertrages, wonach eine Eigenbedarfskündigung durch den Vermieter ausgeschlossen ist. Die Klage war vor dem Amts- und Landgericht erfolgreich. Dagegen richtet sich die Revision des Beklagten. Der BGH wies die Revision zurück. Die Kündigung der Kläger wegen Eigenbedarfs war wirksam und ihnen steht ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnungseigentumseinheit zu. Der Wirksamkeit der Eigenbedarfskündigung steht nicht der zwischen dem Beklagten und dem vormaligen Eigentümer in § 15.5 des Mietvertrags vereinbarte Ausschluss einer solchen Kündigung entgegen. Denn das den Klägern als Ersteher der Eigentumswohnung zustehende und von ihnen fristgerecht ausgeübte Sonderkündigungsrecht nach § 57 a ZVG ist durch eine solche schuldrechtliche Vereinbarung nicht ausgeschlossen. Das Landgericht als Berufungsgericht hat zutreffend erkannt, dass der Mieter in einem Fall wie dem vorliegenden lediglich den gesetzlichen Kündigungsschutz, nicht jedoch einen darüber hinausgehenden „vertraglichen Mieterschutz“ für sich in Anspruch nehmen kann. Im Rahmen der Zwangsversteigerung tritt der Ersteher nach der gemäß § 57 ZVG entsprechend anwendbaren Vorschrift des § 566 BGB in ein zwischen dem Voreigentümer und dem Mieter bestehendes Mietverhältnis ein. Der Ersteher ist allerdings gemäß § 57 a ZVG berechtigt, das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen. Die Kündigung ist aber ausgeschlossen, wenn sie nicht für den ersten Termin erfolgt, für den sie zulässig ist. Nach § 573 d Absatz 1 BGB findet auf diesen Fall die außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist Anwendung. Der Eintritt des Erstehers in das Mietverhältnis bewirkt grundsätzlich nicht, dass das gesetzlich vorgesehene Sonderkündigungsrecht aufgrund von mietvertraglichen Kündigungsausschlüssen oder -beschränkungen entfiele. Dieses unbeschränkte Bestehen des gesetzlichen Sonderkündigungsrechts ergibt sich daraus, dass im Falle der Zwangsversteigerung allein der Zuschlag Inhalt und Umfang des Eigentumserwerbs des Erstehers festlegt. Als privatrechtsgestaltender Hoheitsakt bestimmt der Zuschlagsbeschluss die Rechtsstellung des Erstehers und die Änderungen, die durch den Zuschlag an den Rechten der Beteiligten eintreten. Davon ist auch das Verhältnis des Erstehers zum Mieter erfasst. Der Ersteher tritt zwar nach § 57 ZVG, § 566 BGB in das Mietverhältnis ein. Dieser Eintritt wird jedoch dergestalt modifiziert, dass er „nach Maßgabe“ des § 57 a ZVG erfolgt. Während der nach § 566 BGB infolge einer Veräußerung in das Mietverhältnis eintretende Erwerber kündigungseinschränkende Vereinbarungen zwischen dem Mieter und dem vormaligen Eigentümer grundsätzlich gegen sich gelten lassen muss, gilt dies somit für den Ersteher, dessen Eintritt in das Mietverhältnis mit der Zubilligung eines gesetzlichen Sonderkündigungsrechts einhergeht, nicht. Denn das Sonderkündigungsrecht nach § 57 a ZVG zählt zu den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen und die öffentlich-rechtlichen Vorschriften des Zwangsversteigerungsgesetzes überlagern insoweit das Zivilrecht. Das außerordentliche Kündigungsrecht kann folglich nicht durch eine – wie hier – vertragliche Vereinbarung zwischen dem Vollstreckungsschuldner und dem Mieter ausgeschlossen oder eingeschränkt werden.

Foto: Joe Miletzki

Matthias Scheff
Rechtsanwalt
Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Bauliche Veränderungen

Zankapfel Elektroladestation

Vermieter dürfen sich auf die Gleichbehandlung mehrerer Mietparteien berufen.

Nach § 554 Absatz 1 BGB darf ein Mieter verlangen, dass ein Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchschutz dienen. Dieser Anspruch besteht dann nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann.

Diese Regelung wird die Gerichte vermutlich noch häufiger beschäftigen. So beispielsweise auch das Amtsgericht München in einer Entscheidung vom 1. September 2021, 416 C 6002/21. Die Mieter hatten eine Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz angemietet, der entsprechende Wohnkomplex umfasst auch ca. 200 Tiefgaragenstellplätze bei ca. 200 Mietparteien, die über zwei Hausanschlüsse mit Strom versorgt werden.

Die klagenden Mieter beabsichtigten, ein Hybridfahrzeug zu erwerben und wollten eine Fachfirma mit der Errichtung einer Ladestation beauftragen. Die Firma hatte Einbaukosten von ca. 1.700,00 Euro veranschlagt, eine Nutzungspauschale sollte nicht erhoben werden, die Ladestation sollte direkt an den zur Wohnung gehörenden Stromzähler angeschlossen werden. Damit war die beklagte Vermieterseite nicht einverstanden, weil über jeden Hausanschluss nur ca. fünf bis zehn Ladestationen angeschlossen werden könnten, jedoch 27 Mietparteien bereits Interesse an einer Ladestation angemeldet hatten. Deswegen verwies die Vermieterseite die Mieterseite an einen städtischen Versorger, der für die Errichtung bei einer Einmalzahlung von 1.500,00 Euro eine monatliche Nutzungspauschale von 45,00 Euro und eine nach Fahrzeugtyp gestaffelte monatliche Strompauschale in Rechnung stellen wollte. Die Vermieterseite war der Auffassung, dass nur so durch technische Maßnahmen eine Versorgung so vieler Ladestationen ohne Überlastung der Hausanschlüsse gewährleistet werden könne. Außerdem sei aus Gründen der Gleichbehandlung und zu erwartender weiterer Nachfrage nach Ladestationen eine entsprechende Erlaubnis für die Mieter nicht möglich.

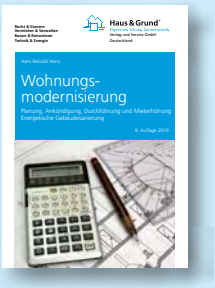
Die Kläger sahen dies anders, da noch nicht einmal 20 Ladestationen erreicht waren und eine Überlastung des Stromnetzes nicht zu befürchten sei. Dementsprechend dürften sie nicht auf das teure Angebot verwiesen werden. Mit ihrer Klage hatten die Mieter keinen Erfolg. Das Amtsgericht München hat dazu ausgeführt, dass es dem Mieter grundsätzlich offenstehe, wen er für entsprechende bauliche Veränderung einer Mietsache beauftragen wolle, da die Mieterseite die erforderlichen Kosten für die bauliche Veränderung zu tragen habe.

Allerdings dürfe sich ein Vermieter auch auf die Gleichbehandlung mehrerer Mietparteien berufen. Den Mietern sei es hier zumutbar gewesen, auf den städtischen Versorger verwiesen zu werden. Mit Blick auf die Interessen der anderen Mietparteien sei es gerecht, eine für alle Interessierten gleiche Lösung mit der Einrichtung durch die Stadtwerke zu wählen, die eine Überlastung des Stromnetzes technisch verhindere. Den Klägern eine private Lösung zu erlauben, sei nicht sachgerecht, da spätestens nach Ausschöpfung der geringen Kapazität, weiteren Interessenten die Lösung aufgrund der Starkstromproblematik zu versagen wäre.

Diese Einschränkung der Mieterseite ist im Hinblick auf die sachlichen Gründe, nämlich die Problematik der ganzheitlichen Stromversorgung sowie die Gleichbehandlung der Interessierten, hinzunehmen.

Rechtsanwalt Stefan Engelhardt
Sozietät Roggelin & Partner
E-Mail: stefan.engelhardt@roggelin.de

Wohnungsmodernisierung



Autor: RA Dr. Hans-Reinold Horst.
8. Auflage 2019, 21,95 Euro
inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro
Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-005-4

Instandsetzung, Sanierung und Modernisierung sind für die Erhaltung der Bausubstanz und des Immobilienwerts unverzichtbar. Die Broschüre zeigt den chronologischen Ablauf einer Modernisierungsmaßnahme und vermittelt die notwendigen Kenntnisse zu ihrer Durchsetzung und Abwehr. Positionen beider Gruppen werden gleichermaßen abgehandelt.

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

Frohe
Weihnachten
Wir wünschen Ihnen ein fröhliches Fest und
einen guten Rutsch in ein gesundes neues Jahr.
Das WIR bewegt mehr.
e·on

Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG)

Sanierungsblockaden auflösen

Modernisierungen können jetzt mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.

Divergierende Interessen und unterschiedliche finanzielle Möglichkeiten: Sanierungsvorhaben in Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) durchzuführen, ist oft kein einfacher Entscheidungsprozess. Doch seit der WEG-Reform können Modernisierungen mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. In WEG treffen viele Persönlichkeiten, Interessen und Lebenssituationen aufeinander. Unterschiedliche Prioritäten der verschiedenen Parteien verhindern oder verzögern manch ein Sanierungsvorhaben. Dachgeschossparteien sind beispielsweise eher an einer Dachdämmung interessiert, Eigentümer einer Erdgeschosswohnung priorisieren die Dämmung der Kellerdecke. Die Altersstruktur kann sich ebenso auswirken: Für junge Familien mit Kindern haben Vorhaben mit einem langfristigen Nutzen einen höheren Stellenwert als für Senioren, die nicht mehr umfangreich in die Zukunft ihrer Wohnung investieren wollen oder können.

Sanierungsblockaden auflösen

Bauliche Maßnahmen, zu denen auch Modernisierungen und wohl auch modernisierende Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zählen, können seit dem 1. Dezember 2020 mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. Das Fassen von Beschlüssen ist mit der WEG-Reform deutlich einfacher geworden. Lediglich die Finanzierung kann noch Hindernisse bereithalten. Denn grundsätzlich gilt, dass derjenige zahlen muss, der auch für die Maßnahme stimmt.

Förderungen nutzen

Eigentümergemeinschaften können allerdings auch von der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) profitieren. Wird das Haus komplett energetisch saniert und erreicht einen guten Effizienzhausstandard, sind bis zu 50 Prozent Förderung möglich. Bei energetischen Einzelmaßnahmen, etwa Dämmungen, neue Wärmeschutzfenster, Lüftungsanlagen und Heizungen, gibt es zwischen 20 und 55 Prozent Förderung.

Energieliefer-Contracting als Alternative

Soll zum Beispiel die Heizungsanlage ausgetauscht werden und kann oder will mindestens eine Partei aus der WEG keine Eigenmittel einbringen, kann sich die Gemeinschaft auch einen Partner für das Modell Energieliefer-Contracting suchen. Bei diesem Modell übernimmt ein Unternehmen – Energiedienstleister oder Energieversorger – die Planung, Ausführung und Finanzierung der neuen effizienten oder erneuerbaren Heizungsanlage. Anschließend versorgt dieser Contractor über einen festgelegten Zeitraum die Bewohner des Gebäudes mit Wärme aus der neuen Anlage oder auch mit Strom, wenn es sich um ein Blockheizkraftwerk (BHKW) handelt. Die Bewohner zahlen dem Contractor währenddessen den zuvor vereinbarten Wärmepreis. So wird das Unternehmen über den Zeitraum hinweg für den Aufwand, für die Wartung und den Betrieb sowie das damit verbundene Risiko entschädigt. Die Bewohner profitieren von der klimafreundlicheren Gebäudetechnik, niedrigen Energiekosten und einer zuverlässigen Versorgung. Nach der Vertragslaufzeit kann zumeist der Vertrag verlängert oder die Wärmeerzeugungsanlage in Eigenregie übernommen werden.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Überlegen Sie mal, welche Bedeutung eine Tür haben kann.

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

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

Erfahren Sie mehr über die ultimative Wohnungseingangstür auf **daloc.de**

Doors with purpose.

DALOC

Wellness im Badezimmer – Sauna – Wohnraumbeleuchtung –
Kamin- und Pelletöfen – Wintergarten

Wintertrends

Foto: Kati Finell/stock.adobe.com

Wellness im Badezimmer

Entspannung pur

Das Bad wird immer mehr zur Wellnessoase. Dafür dürfen es auch mal ein paar Quadratmeter mehr sein.

Bäder werden nicht erst seit Corona zu kleinen Wohlfühloasen. Doch die Pandemie hat den Trend verstärkt. „Badezimmer dienen schon lange nicht mehr nur der Hygiene“, sagt Jens Wischmann, Geschäftsführer der Vereinigung Deutsche Sanitärwirtschaft e. V. Bäder würden immer mehr zu wohnlichen Rückzugsorten. Orte, in denen die Menschen sich entspannen und auftanken können.
Damit das auch tatsächlich funktioniert, ist nach den Worten Wischmanns eine gute Badplanung unerlässlich. „Dabei muss immer das Individuum im Mittelpunkt stehen“, sagt er. Tagesablauf, persönliche Bedürfnisse, Vorlieben bei Farben und Materialien spielten dabei eine entscheidende Rolle. „Für den einen ist ein Wohlfühlbad ohne Wanne undenkbar. Für den anderen ist eine geräumige Dusche viel wichtiger“, betont er.

Raumtausch wirkt Wunder

Oft ist der Grundriss eine Herausforderung. Doch selbst kleine Bäder lassen sich durch gute Planung in besondere Refugien verwandeln. Auch lässt sich darüber nachdenken, ob bei der Sanierung durch den Tausch von Räumen oder das Einreißen einer Wand ein größeres Bad möglich wird.
Wohnlich wirkt ein Bad vor allem, wenn die Installationen hinter den Wänden verschwinden und genügend Stauraum vorhanden ist. Wenn Kosmetika und Hygieneartikel in unauffälligen Schubladen und Wandschränken verstaut sind. Wenn wenige individuelle Accessoires zum Hingucker werden. Auch besondere Möbelstücke wie eine Liege, ein bequemer Sessel oder auch Pflanzen können ein Bad zu einem Ort der Rekreation machen.

Nicht jede Wand wird gefliest

Warme Materialien wie Holz werden dabei nicht nur für die Möbel und Einbaumöbel, sondern auch – teilweise als Imitat – als Bodenbelag gewählt. Und auch an den Wänden wird es wohnlicher. Nicht jede Wand wird gefliest, stattdessen werden Wände gern tapeziert oder mit Kalk verputzt.
Wo sich Platz für eine Wanne bietet, kann sie durch besondere Funktionen das Wohlgefühl noch erhöhen. So können spezielle Düsen den Körper massieren. Mittlerweile gibt es auch Wannen, die nicht sichtbare Lautsprecher an den Außenseiten verbaut haben – die Badewanne dient als Klangkörper.

Für jede Stimmung die richtige Beleuchtung

Auch eine geräumige Dusche mit großem Regen-Duschkopf und einer guten Handbrause hebt das Wellness-Gefühl. Ganz wichtig: Wo viel Wasser zugeführt werden kann, muss auch der Abfluss entsprechend dimensioniert sein. Und wer aus der Dusche oder Badewanne steigt, mag einen warmen Boden. Eine Fußbodenheizung sollte in einem Wellnessbad – wo immer es geht – nicht fehlen.
Ganz entscheidend für das Bad zum Wohlfühlen ist eine durchdachte Lichtplanung. Hier können LED-Spots an der Decke für die Grundhelligkeit sorgen. Weitere Lichtquellen können einzelne Objekte wie Spiegel oder Nischen in Szene setzen. Auch Farbtöne lassen sich verändern. In jedem Fall sollte das Licht dimmbar sein, dann steht der guten Entspannung nichts mehr im Wege.

Karin Birk
Freie Journalistin

Sauna

Zu Hause schwitzen

Der Weg zum privaten Heißluftbad ist einfacher denn je.

Ob im Garten, im Keller oder direkt im Wohnzimmer – moderne Saunen lassen sich in Größe und Ausstattung individuell an die eigenen vier Wände anpassen.

Etwa 30,6 Millionen Deutsche schwitzen regelmäßig in der Sauna, hat der Deutsche Sauna-Bund ermittelt. Das Heißluftbad wirkt gerade in der dunklen und kalten Jahreszeit wohltuend auf Leib und Seele, sorgt für Entspannung und Erholung. Im vergangenen Winter mussten die Saunen der Bundesrepublik wegen der Pandemie jedoch weitgehend geschlossen bleiben. Auch deshalb hätten sich seitdem mehr Menschen dazu entschlossen, eine private Sauna in den eigenen vier Wänden einzurichten, heißt es beim Deutschen Sauna-Bund.

Platzsparend und zum Selbstaufbau

Und das ist heute viel einfacher möglich als noch vor ein paar Jahren. Mussten früher noch Handwerker Schwitzkabine und Technik aufwendig individuell zusammenzimmern, so gibt es heute im Baumarkt oder in Online-Shops voll ausgestattete Modelle, die von geschickten Heimwerkern schnell selbst aufgebaut werden können – Technik inklusive. Auch sind moderne Saunen deutlich kleiner geworden: So finden Saunafass oder eine hochkant aufgestellte Saunatonne selbst in kleinen Wohnungen Platz. Zudem gibt es Modelle, die einem Schrank gleichen und sich per Knopfdruck in eine Saunakabine verwandeln. Die sogenannten Raumspar- oder Ziehharmonika-Saunen lassen sich sogar beim Umzug mitnehmen. Andere Modelle lassen sich flexibel aus individuell anpassbaren Elementen zusammensetzen. So findet das Heißluftbad in fast jeder Ecke des Hauses einen Platz – unter der Dachschräge oder im Keller, in der Abstellkammer, im Badezimmer oder gar im Wohnzimmer.

Beliebt ist aber nach wie vor die Gartensauna. Wer dort viel Platz hat, kann eine größere Kabine einrichten, in der auch Freunde bequem Platz finden. Zwölf Quadratmeter Grundfläche veranschlagt der Sauna-Bund für die Familiensauna. Weiteres Plus der Gartensauna: Im Außenbereich lassen sich gleichzeitig Abkühlungsmöglichkeiten schaffen, zum Beispiel eine Eiswasserdusche oder ein kleiner Schwimmteich.

Dampfbad, Biosauna oder klassisch

Für die private Sauna in den eigenen vier Wänden kommen drei Grundtypen infrage: Die klassische oder auch finnische Sauna wird zwischen 80 und 110 Grad heiß. Da die Luftfeuchtigkeit niedrig ist, braucht es regelmäßige Aufgüsse. Eine höhere Luftfeuchtigkeit, aber niedrigere Temperaturen herrschen in der Niedrigtemperatur- oder Biosauna. Diese ist besonders beliebt, da sich das Klima besonders positiv auf die im Winter beanspruchten Atemwege auswirkt. Weniger verbreitet im privaten Bereich ist dagegen das Dampfbad. Hier herrschen relativ niedrige Temperaturen, dafür aber hundert Prozent Luftfeuchtigkeit.

Der richtige Ofen

Moderne Saunen für die eigenen vier Wände heizen heute in der Regel mit einem Elektro-Ofen. Hier unterscheidet man zwischen 230-Volt-Öfen, die an eine übliche Schutzkontaktsteckdose angeschlossen werden können. Viele Elektro-Öfen benötigen allerdings nach wie vor einen Starkstromanschluss, an dem 400 Volt anliegen. Dafür müssen spezielle Kabel verwendet und zusätzliche Sicherungsschaltungen installiert werden. Für den Stromanschluss sollte man unbedingt schon vor dem Kauf eines Saunaofens eine Elektrofachkraft hinzuziehen. Holzöfen kommen dagegen vor allem bei großen Saunen zum Einsatz, die im Keller oder im Außenbereich eingerichtet werden. Holzsauna-Öfen sind Feuerstellen, für deren Errichtung eine baurechtliche Genehmigung und die Überwachung durch den Schornsteinfeger erforderlich sind.

Foto: slavun/stock.adobe.com

Katharina Lehmann
Freie Journalistin

Beleuchtung

In Szene gesetzt

Gerade im Winter ist ein gutes Lichtkonzept wichtig.

Die Beleuchtung in den eigenen vier Wänden kann für Wohnlichkeit sorgen, eine Atmosphäre zum Entspannen oder eine Voraussetzung für konzentriertes Arbeiten schaffen. Ein gut durchdachtes Lichtkonzept für individuelle Wohnraum-Beleuchtung bringt Licht genau dort hin, wo es wirklich notwendig ist.

Dass es im Winter früh dunkel und morgens nicht so schnell wieder hell wird, lädt praktisch dazu ein, das Beleuchtungskonzept in den eigenen vier Wänden zu überdenken. Schließlich hängen vom Licht die Stimmung und das Wohlbefinden der Menschen stark ab. Licht kann der Entspannung oder dem konzentrierten Arbeiten dienen, es bietet Raumambiente oder schafft Atmosphäre für gesellige Abende.

Akzente setzen

Vorbei ist das Zeitalter des zentralen Lichtschalters mit der Funktion ein oder aus. Vielmehr setzen Lichtplaner heutzutage auf verschiedene dimmbare Lichtquellen, die je nach Tageszeitpunkt und Tätigkeit der Bewohner zum Einsatz kommen. Natürlich muss in jedem Raum eine Grundbeleuchtung gewährleistet werden. Eine gleichmäßige Ausleuchtung besteht aus mehreren Lichtquellen, die sich problemlos miteinander kombinieren lassen und das Tageslicht dort ergänzen, wo es nur in geringem Maße zur Verfügung steht. Außerdem lassen sich mit Licht verschiedene Bereiche im Wohnraum definieren und durch auffällige Lichteffekte Möbel, Bilder oder Bücher in Szene setzen. Solche gezielt gesetzten Lichtakzente lassen die Räumlichkeiten moderner und wohnlicher wirken.

Räumliche Gegebenheiten beachten

Bei der Wahl der Lichtquellen sind die räumlichen Gegebenheiten wie zum Beispiel die Raumgröße oder die Wandfarbe zu berücksichtigen. Lichtspots und Deckeneinbauleuchten sind ideal, um schmale und niedrige Wohnräume gut auszuleuchten. Für größere Räume mit hohen Decken ist eine flexiblere Variante zur Allgemeinbeleuchtung empfehlenswert – zum Beispiel durch den Einsatz von Pendelleuchten und Lichtsystemen, deren Position jederzeit einfach und schnell geändert werden kann. Insbesondere Deckenleuchten gelten als universell einsetzbare Leuchten. Allgemein erweisen sich zudem indirekte Beleuchtungsmöglichkeiten als besonders elegante Lösung: Dabei strahlt das Licht die Wände an oder die Lichtquellen werden beispielsweise hinter einem Sofa installiert.

Foto: haitham/stock.adobe.com

Außenbeleuchtung

Was für drinnen gilt, kann man auch im Außenbereich umsetzen: Auch im Garten oder auf der Terrasse kann – vor allem im Winter, wenn es früh dunkel wird – eine stimmungsvolle Atmosphäre mit dem gezielten Einsatz von Licht entstehen. Neben der Notwendigkeit, Wege im Garten auszuleuchten, können auch draußen gezielt Akzente gesetzt und einzelne Elemente mit Spotlights zur Geltung gebracht werden. Sind Leuchten von Schnee bedeckt, kann auch das schöne Effekte erzielen. Dann scheint es so, als würde es aus dem Schnee auf magische Art und Weise leuchten.

Anna Katharina Fricke
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

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

Kamin- und Pelletöfen

Heizen mit Holz

Tipps für die Auswahl der passenden Ofen-Variante.

Foto: Ingo Bartussek/stock.adobe.com

Klassischerweise gibt es zwei Varianten von Öfen: Den Kaminofen, der mit Scheitholz als Brennstoff betrieben wird, und den Pelletofen, der dafür auf eben jene Pellets zurückgreift. Beide Varianten bieten Vor- und Nachteile.

Kaminöfen gelten als Inbegriff der Gemütlichkeit. Draußen ist es kalt und dunkel und drinnen verbreitet ein prasselndes Feuer eine wohlige Wärme – vor allem im Winter eine verlockende Vorstellung. Bei der Entscheidung, ob es ein Kamin- oder ein Pelletofen werden soll, spielen mehrere Aspekte eine Rolle: vom Gemütlichkeitsfaktor über die Optik bis hin zur Bedienerfreundlichkeit.

Kaminöfen bieten etwas fürs Auge

Wer großen Wert auf ein loderndes Flammenbild, das Knistern des Feuers, das Auflegen des Holzes und die allmählich in eine sanft leuchtende Glut übergehende Verbrennung legt, ist sicherlich mit einem Kaminofen gut beraten. Neben dem Flammenbild spielt natürlich auch das Design eine Rolle – soll sich der Ofen doch gut in die Wohnumgebung einpassen. Auch hier punktet der Kaminofen: Ob freistehend oder eingebaut, klassisch-elegant, modern-minimalistisch oder im Retro-Design – die Auswahl der erhältlichen Modelle ist groß. Außerdem gelten Kaminöfen in der Anschaffung als allgemein günstiger als ein Pelletofen – wenn man einmal von Luxus-Einbauausführungen absieht.

Pelletöfen bieten Technik und Komfort

So viel zu den Vorteilen der klassischen Kaminöfen. Doch auch Pelletöfen erfreuen sich zunehmender Beliebtheit – bieten sie doch auch einige deutliche Vorteile, allen voran die Bedienerfreundlichkeit. So ist der Pelletofen für den konstanten Dauerbrand besser geeignet. Die Holzpresslinge werden einfach in einen Vorratstank gefüllt, aus dem sich der Pelletofen bedienen kann. Dabei wird nur die Menge an Brennstoff zugefügt, die der Ofen wirklich benötigt. Das sorgt für eine gleichbleibende Wärme und das ständige Nachlegen von Holzscheiten entfällt. Der Brennstoff lässt sich zudem leicht lagern und schnell und sauber umfüllen.

Zwar ist bei Pelletöfen die optische Auswahl geringer. Dafür bieten diese Öfen aber mehr Technik. Über ein integriertes Display oder per Fernbedienung lassen sich die gewünschte Temperatur einstellen und Heizzeiten vorprogrammieren. Viele Modelle sind auch WLAN-fähig, sodass der Ofen vollständig mit dem Smartphone steuerbar ist. So kann der Benutzer beispielsweise von unterwegs den Ofen aktivieren und es ist stets angenehm warm, wenn er nach Hause kommt.

Hybridöfen – das beste von beiden

Die sogenannten Hybridöfen vereinen die positiven Eigenschaften beider Varianten: Als Brennstoff kommen hier sowohl Scheitholz als auch Pellets in einem Ofen zur

Anwendung. Zudem erhält man eine gleichmäßige und automatische Wärme bei gleichzeitigem Flammenerlebnis und das auch im Pelletbetrieb. Das Angebot für diese kombinierten Öfen ist allerdings noch nicht besonders groß; es gibt nur eine begrenzte Auswahl an Modellen. Diese sind in der Regel auch deutlich teurer als ein reiner Kamin- oder Pelletofen.

Wasserführende Varianten

Wer nicht nur einen einzelnen Raum, sondern das gesamte Haus mit der Wärme eines Holzfeuers versorgen möchte, entscheidet sich für einen wasserführenden Kamin. Möglich ist das durch einen integrierten Wärmetauscher, auch Wärmeübertrager genannt. Dieser entzieht dem Ofen einen Teil seiner Energie und überträgt diese auf das Heizungswasser. Geht es um die Leistung, unterscheiden Experten bei einem wasserführenden Kaminofen die heiz- und die raumseitige Leistung. Während die heizseitige Leistung der zentralen Heizungsanlage zugutekommt, gibt der Ofen die raumseitige Leistung an den Aufstellraum ab. Beide Kennwerte hängen vom Aufbau und der Konstruktion wasserführender Kamine ab und sind in den Herstellerunterlagen angegeben. Geht es um die Brennstoffe, sind die Heizgeräte heute für den Betrieb mit Pellets oder Holzscheiten ausgelegt.

Bestehende Heizung ergänzen

Wasserführende Öfen lassen sich mit vielen bestehenden Heizungsanlagen kombinieren. So zum Beispiel mit einer Öl- oder Gasheizung. Auch die Kombination mit einer bereits auf dem Dach installierten Solarthermie-Anlage ist möglich. Wenn Betreiber einen wasserführenden Kaminofen an die Heizung anschließen möchten, sollte stets ein Fachmann mit den Arbeiten beauftragt werden. Es handelt sich nämlich um umfangreichere Maßnahmen, die unter anderem das Nachrüsten eines Pufferspeichers erforderlich machen. Darüber hinaus muss auch die Heizungsregelung angepasst werden.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

BAFA fördert wasserführende Kaminöfen

Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) unterstützt die Installation von wasserführenden Pellet- und Hybridöfen sowie besonders emissionsarmen Scheitholzvergaserkesseln mit einem Förderanteil von bis zu 35 Prozent der förderfähigen Kosten. Liegt der Emissionswert für Feinstaub bei maximal 2,5 Milligramm pro Kubikmeter, erhöht sich der Fördersatz durch den sogenannten Innovationsbonus Biomasse um fünf Prozent. Weitere Fördermittel stehen zur Verfügung, wenn der wasserführende Kamin eine alte Ölheizung ersetzt. In diesem Fall erhalten Hauseigentümer eine Austauschprämie, die zehn Prozent der förderfähigen Kosten beträgt. Ist der Heizungstausch darüber hinaus Bestandteil eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP), kann zusätzlich der iSFP-Bonus von fünf Prozent beantragt werden. Werden alle Fördermittel in Anspruch genommen und sind die technischen Voraussetzungen gegeben, sind so Fördersätze von bis zu 55 Prozent möglich. Um die Fördermittel nutzen zu können, muss Folgendes beachtet werden:

- Der wasserführende Kamin muss vom BAFA zugelassen sein.
- Zweck der Nutzung ist überwiegend die Warmwasserbereitung, Raumheizung oder eine Kombination daraus.
- Die Fördermittel müssen vor dem Einbau der Technik beantragt werden.

Weitere Informationen zu den Förderbedingungen erhalten Sie unter:

https://t1p.de/bafa21

Wintergarten

Wohlfühloase für kalte Tage

Auf Form und Ausgestaltung kommt es an.

Umringt von immergrünen Pflanzen lässt sich im eigenen Wintergarten auch die graue Jahreszeit angenehm gestalten. Beim Bau kommt es vor allem auf Form und Ausgestaltung der gläsernen Oase an.

Rund 3,69 Millionen Deutsche leben in einem Haus mit Wintergarten, hat das Institut für Demoskopie Allensbach herausgefunden. Und die Zahlen steigen: So sind die Umsätze für Wintergärten und Terrassendächer in Deutschland im vergangenen Jahr um 21,1 Prozent gestiegen, ermittelte das Marktforschungs- und Beratungsunternehmen Interconnection Consulting in einer Studie. Die Branche gilt damit als Profiteur der Coronapandemie, auch weil die hohen Ersparnisse aufgrund ausgefallener Urlaubsreisen und anderer Beschränkungen des öffentlichen Lebens in die eigenen vier Wände flossen. Auch für dieses Jahr erwarten die Experten eine Fortsetzung des Wachstums auf ähnlichem Niveau – berichteten doch bereits Ende September viele Anbieter von vollen Auftragsbüchern.

So mancher Heimwerker dürfte angesichts voller Auftragsbücher und langer Wartezeiten gewillt sein, den Wintergarten auf eigene Faust anzubauen. Doch ganz so einfach ist das nicht. Technik und Statik müssen passen, damit aus dem Glasanbau eine zu jeder Jahreszeit gemütliche Oase wird.

Kalt- oder Wohnwintergarten

So gilt zunächst einmal zu klären, ob der künftige Wintergarten beheizbar sein soll. Der sogenannte Wohnwintergarten lässt sich ganzjährig als bewohnbares Zimmer mit großer Glasfront nutzen. Er gilt jedoch als Erweiterung der Wohnfläche und ist damit in vielen Kommunen genehmigungspflichtig. Zudem gelten strenge Anforderungen an die Wärmedämmung von Fundament und Glasflächen. Auch ist der Einbau von Heizung und Elektrizität aufwendiger und im laufenden Betrieb fallen Kosten – vor allem für die Heizung – an.

Ein Kaltwintergarten ist dagegen wesentlich günstiger und einfacher errichtet, kommt er doch ohne Heizung

Foto: Aleksandra Suzi/stock.adobe.com

Zuerst das Bauamt fragen

Wer einen Wintergarten errichten möchte, sollte sich zunächst im zuständigen Bauamt beraten lassen. Denn je nach Größe und Zugang kann der neue Wintergarten anzeige- oder gar genehmigungspflichtig sein. So gilt grundsätzlich: Ist der Wintergarten beheizbar und unmittelbar mit dem Haus verbunden, zählt er zur Wohnfläche – Hauseigentümer benötigen eine Baugenehmigung. Anders kann es aussehen, wenn der Kaltwintergarten nicht mit der Wohnfläche verbunden ist und einen separaten Eingang hat. In einigen Gemeinden braucht es hier nur eine Bauanzeige.

aus. In der Regel wird er an die Hauswand angefügt und auf der Terrasse aufgebaut. Für den Kaltwintergarten genügt einfaches Fensterglas. Es reicht aus, um empfindlichen Pflanzen auch in der kalten Jahreszeit Schutz vor Frost und Schnee zu bieten. Zudem kann sich der Kaltwintergarten an sonnigen Wintertagen so weit aufwärmen, dass man gemütlich in ihm sitzen kann.

Auf die Bauform kommt es an

Gerade ein Kaltwintergarten lässt sich einfach und kostengünstig als Anlehn-Wintergarten errichten. Bei dieser Bauform handelt es sich um eine einfache Pultdachkonstruktion, die an eine Gebäudeseite angebaut wird. An eine bestehende Außenwand angebracht, lässt sich der Anlehn-Wintergarten über eine Tür betreten. Wer die Winteroase jedoch als Wohnwintergarten offen in den Wohnraum integrieren möchte, entfernt eine Außenwand. Hier braucht es aber die Unterstützung vom Fachmann. Wichtig zudem: Für einen ansprechenden Gesamteindruck sollten möglichst viele der bestehenden Gebäudelinien fortgeführt werden. Auch gilt es, sich bei der Wahl von Baumaterial und Anstrich am Wohngebäude zu orientieren. Für besseren Lichteinfall auch an dunklen Tagen sorgt der sogenannte Solarknick. Hier ist die vordere Hälfte des Glasdachs stärker geneigt als die hintere – der Lichteinfall wird so auch bei tief stehender Sonne erhöht. Deutlich aufwendiger und teurer ist der Über-Eck-Wintergarten. Da für die Konstruktion ein Teil der Hauswand entfernt werden muss, ist vor dem Bau dringend ein Statiker zurate zu ziehen. Dafür genießen Hausbesitzer mit einem Über-Eck-Wintergarten jedoch einen Panoramablick in den Garten und je nach Ausrichtung von morgens bis abends volle Sonne.

Neben ganz viel Glas, am besten dreifach isoliert, eignet sich vor allem Holz als Baustoff für den eigenen Wintergarten. Der natürliche Baustoff sorgt für eine wohnliche Atmosphäre. Vor allem Brettschichtholz ist robust, verzieht oder verdreht sich nicht und hält auch höheren Lasten stand. Jedoch sind die meisten Holzarten nicht sehr witterungsbeständig, gerade im Außenbereich brauchen sie regelmäßig einen neuen Schutzanstrich. Weniger anfällig sind dagegen Aluminium- oder Kunststoffkonstruktionen.

Katharina Lehmann
Freie Journalistin

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

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

Ingenieur- und Sachverständigenbüro
DANNENBERG
Planung und Beratung
Sanierungskonzepte
Baubetreuung
Bauanträge
Architektur
☎ 040 - 39 88 87 88
mark.dannenberg@web.de

Klimaschutz

Energiewende mitgestalten

Maßnahmen für Hausbesitzer.

Unsere neuen Strom- und Gasprodukte mit Lieferbeginn zum 1. Januar 2022 sind demnächst in den Geschäftsstellen des Grundeigentümer-Verbands Hamburg und unter eon.de/grundeigentuemer verfügbar.

Das Hausdach zum Sonnenkraftwerk machen

Der Klimaschutz und die Energiewende gehören unbestritten zu den großen Aufgaben unserer Zeit. Auch wenn das Themenfeld sehr facettenreich ist: Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer können selbst aktiv Einfluss nehmen – mit Maßnahmen, die nicht nur das Klima schützen, sondern sich auch finanziell lohnen können.
Neben Heizung und Dämmung spielt der im Haus genutzte Strom eine wichtige Rolle. Hausbesitzer können zum einen auf einen Ökostromtarif wechseln, oft können sie zum anderen aber auch selbst auf dem eigenen Dach grünen Strom mittels einer Photovoltaik-Anlage erzeugen. E.ON bietet dafür die individuell passenden Lösungen aus einer Hand. Von der kompetenten Beratung und Planung bis hin zur fachmännischen Montage.
Wie schnell sich die Photovoltaik-Anlage auf dem Dach rentiert, haben Hausbesitzer auch selbst in der Hand, denn je höher der Anteil des Eigenverbrauchs am erzeugten Sonnenstrom ist, desto zügiger rechnet sich die Investition. Und mit einem Energiespeicher im Haus lässt sich der Eigenverbrauch deutlich steigern. Die Batterie speichert den eigenen Ökostrom für Zeiten, in denen mehr Strom verbraucht als erzeugt wird, beispielsweise nachts, aber auch tagsüber bei bedecktem Himmel. Auf diese Weise ist eine deutlich höhere Eigenverbrauchsquote möglich. Speichersysteme von E.ON bieten auf Wunsch zusätzlich eine Notstromfunktion, die direkt beim Kauf dazugebucht werden kann: Sollte die Stromversorgung aus dem öffentlichen Netz mal unterbrochen sein, springt die Anlage ein und sorgt dafür, dass die wichtigsten Geräte, wie der Kühlschrank oder Lampen, weiter mit Strom versorgt werden können.
Wer unkompliziert erfahren möchte, wie das Solarpotenzial des eigenen Daches ist, erhält über den Solarrechner auf der E.ON Homepage mit wenigen Angaben zum Haus, zur Dachausrichtung sowie -neigung eine erste Planung mit der Berechnung des voraussichtlichen Solarertrags pro Jahr.

Foto: E.ON/Malte Braun

Klimafreundlich unterwegs

Auch die Mobilität ist ein wichtiger Faktor beim Klimaschutz. E-Autos sind heute längst in vielen Fällen eine Alternative zum Verbrenner. Dabei lassen sich die „Stromer“ mit einer sogenannten Wallbox bequem und sicher in der heimischen Garage oder unter dem Carport aufladen. Im Gegensatz zum Laden an einer üblichen Steckdose, was recht zeitintensiv ist und im schlimmsten Fall sogar zu einem Kabelbrand durch Überlastung führen kann, erfolgt das „Auftanken“ an der Wallbox deutlich schneller, bequemer und vor allem sicherer. Damit E-Autos besonders klimafreundlich unterwegs sind, sollten sie mit grünem Strom „betankt“ werden – etwa aus der eigenen Photovoltaik-Anlage oder mit einem entsprechenden Ökostromtarif.
Wer zu Hause keine Wallbox installieren kann oder das E-Auto unterwegs auf längeren Strecken komfortabel mit neuer Energie versorgen möchte, nutzt öffentliche Ladestationen, deren Verfügbarkeit kontinuierlich wächst. Mit E.ON Drive haben Kunden bereits Zugang zu mehr als 36.000 Ladepunkten in ganz Deutschland. Die E.ON App führt zur nächsten Ladestation, zeigt deren Auslastung und ermöglicht auch die einfache Steuerung des Ladevorgangs sowie die Bezahlung.
Klimaschutz geht uns alle an – und mit den intelligenten Energielösungen von E.ON kann jeder einen eigenen Beitrag leisten.

Schimmel vermeiden

Wohnklima-Messgerät

Richtig heizen und lüften für ein gesundes Klima in Wohnräumen.

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

Das Messgerät DTH-1020 gibt es in weiß oder schwarz

Das sogenannte Thermo-Hygrometer misst sowohl die aktuelle Temperatur als auch die relative Luftfeuchtigkeit und zeigt auf Wunsch bei 50, 55 oder 60 Prozent Luftfeuchte per Warnsignal an, dass gelüftet beziehungsweise die Temperatur erhöht werden sollte.
Das Messgerät ist zum Preis von 22,50 Euro im Informationszentrum des Grundeigentümer-Verbandes im Glockengießerwall 19 oder im Online-Shop unter www.grundeigentuemerverband.de erhältlich (hier fallen gegebenenfalls Versandkosten an). Ab zehn Exemplaren gibt es einen Rabatt.

ARCHITEKTEN

Aufstockungen und Anbauten für Wohnhäuser
040. 99 99 45 73
www.heidrunohm.de
heidrun ohm architektin
ich mach was draus.

BAUGESCHÄFTE

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

HAUSMEISTER

Fullservice um Haus, Garten, Immobilie und Grundstück, Hausmeisterdienste von A-Z
GHG Dienstleistungen
Tel. (040) 3 19 19 - 08
info@ghg-hamburg.de
www.ghg-hamburg.de

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

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

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

HEIZÖL

BERND IDEN
Heizöl
☎ 60 70 136

MALER

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

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb
Gramlich
Ausführung sämtl. Maler- und Tapezierarbeiten · Bodenbeläge · Stuckarbeiten
Telefon 040 / 41 62 67 41
Innungsbetrieb

SPIELPLATZ

SPIELPLATZPRÜFUNG
gemäß DIN EN 1176
in ganz Norddeutschland
GHG Dienstleistungen
Tel. (040) 3 19 19 - 08
info@ghg-hamburg.de
www.ghg-hamburg.de

INSTANDHALTUNG & PFLEGE
von Spiel-und Außenanlagen
in ganz Norddeutschland
Tel. 040 200 1000
info@hbr-hamburg.de
www.hbr-hamburg.de
H B R Hanseatische Bauregie GmbH

WOHNUNGSRÄUMUNG

Hamburger Verwertungs Agentur
· Räumen · Pfandrecht
· Verwerten · Versteigern
· Umlagern · Einlagern
Hamburger Verwertungsagentur
Christian W. Scheuermann e.K.
Tel.: 040-554 99 826
Kollaustr. 148 · 22453 Hamburg
Vereidigter und öffentlich bestellter Auktionator

– Anzeige –

Altersvorsorge

Das Beste fürs Alter rausholen

So können Arbeitnehmer sich Zuschüsse sichern.

Im Ruhestand den gewohnten Lebensstandard halten – das wünschen sich doch alle! Leider erschwert die anhaltende Niedrigzinsphase es zunehmend, effektiv Vermögen aufzubauen und insbesondere fürs Alter vorzusorgen. „Wir zeigen Ihnen gern, welche Möglichkeiten dennoch funktionieren und welche staatlichen Zuschüsse es gibt“, sagt Michael Schilling, Filialdirektor der Haspa in Volksdorf, Im Alten Dorfe 41. „Für Arbeitnehmer ist besonders die betriebliche Altersvorsorge (bAV) interessant. Denn hier gibt es neben dem Plus vom Staat auch noch Zuschüsse des Arbeitgebers.“

Der Anspruch auf eine betriebliche Altersvorsorge ist gesetzlich verankert. Arbeitnehmer wandeln hierbei Teile ihres Bruttogehaltes in zum Beispiel eine Direktversicherung um. Auf diese Weise sparen sie Steuern und Sozialabgaben. Auf der Seite des Arbeitgebers führt dies ebenfalls zu niedrigeren Abgaben, die er in Höhe von bis zu 15 Prozent (oder höher falls tariflich oder vertraglich anders gestaltet) als Beitragszuschuss an den Arbeitnehmer weitergeben muss.

„Nutzen Sie diesen bequemen und steuerbegünstigten Weg für ein zusätzliches monatliches Einkommen als Rentner oder lassen Sie sich am Vertragsende einfach das volle Kapital auszahlen“, empfiehlt der Filialdirektor. „Wir beraten Sie gern und zeigen Ihnen auf Wunsch auch andere Möglichkeiten für eine geförderte Altersvorsorge auf.“ Noch ein Tipp: Wer Anspruch auf vermögenswirksame Leistungen durch seinen Arbeitgeber hat, kann auch diese in die betriebliche Altersvorsorge einfließen lassen. Auf Wunsch kann übrigens die ganze Familie mit abgesichert werden – auch für den Fall einer Berufsunfähigkeit. „Und falls Sie dauerhaft oder vorübergehend arbeitslos werden sollten, brauchen Sie sich keine Sorgen zu machen. Die bAV ist in der Ansparphase Hartz-IV-sicher. Eingezahlte Beiträge dürfen also nicht angerechnet werden und bleiben für Sie erhalten“, informiert Schilling.

Ein weiterer Vorteil: Die Leistungen aus dieser Form der Altersvorsorge werden erst bei der Auszahlung versteuert. Und in der Regel ist der Steuersatz während der Rentenbezugszeit geringer als während des Erwerbslebens.

„Bauen Sie sich Schritt für Schritt das Fundament für Ihren gewohnten Lebensstandard fürs Alter auf – gemeinsam mit den Ihnen zustehenden Förderungen. Wir zeigen Ihnen, wie einfach das ist. Sprechen Sie mit uns und informieren Sie sich online unter www.haspa.de/vorsorge“, rät der Filialdirektor.

Foto: Torsten Borchers

Ob der Ruhestand entspannt ist oder nicht, hängt auch von der privaten Altersvorsorge ab. Deshalb ist es wichtig, rechtzeitig etwas zu tun.

Mietnomaden

Einmietbetrug verhindern

Vermieter können sich gegen Mietnomaden schützen.

Foto: iStock.com/unomat

Mietnomaden sind auf den ersten Blick meist nicht zu erkennen, denn sie treten gepflegt, bodenständig und seriös auf. Doch ihr Vorgehen hat System: Unter Vortäuschung falscher Tatsachen mieten sie eine Wohnimmobilie mit der Absicht, niemals Miete zu zahlen. Als Vermieter können Sie die Mietzahlung zwar einklagen. Doch was, wenn der Mieter zahlungsunfähig oder gar unbekannt verzogen ist? Dann sind die Chancen auf Rückzahlung gleich null.
Mietrückstände entstehen und Sie als Vermieter können in finanzielle Schwierigkeiten geraten. Aber nicht allein die Mietausfälle sind das Problem. Natürlich können Sie gemäß § 543 BGB das Mietverhältnis kündigen, doch Mietnomaden ziehen oftmals trotz Kündigung nicht aus. Die Folge: Kosten für Kündigung, Räumungsklage und Zwangsräumung kommen auf Sie zu. Und als wenn das nicht genug wäre, hinterlassen Mietnomaden den Wohnraum nicht selten verwüstet, verschmutzt und beschädigt.

Informationen über Mieter einholen

Bevor Sie einem Interessenten eine Zusage als Mieter oder Mieterin geben, sollten Sie die potenziellen neuen Mieter persönlich kennenlernen. Zusätzlich sollten Sie immer von Mietinteressenten persönliche Informationen in schriftlicher Form verlangen, die Mieterselbstauskunft. Sie hilft Ihnen, ein Bild über Lebensumstände und Einkommenssituation des möglichen Mieters zu erhalten. Eine solche Selbstauskunft ist nicht gesetzlich vorgeschrieben. Potenzielle Mieter sind also nicht zur Auskunft verpflichtet. Lehnt eine Person eine Mieterselbstauskunft ab – aus welchen Gründen auch immer – haben Sie aber die Freiheit, sie aus dem Interessentenkreis auszuschließen.
Wichtig: Nicht alle Fragen sind zulässig. Sie müssen gemäß Artikel 6 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) ein berechtigtes Interesse verfolgen. Sind die Fragen nicht wahrheitsgemäß beantwortet worden, haben Sie als Vermieter das Recht zur fristlosen Kündigung. Bei unzulässigen Fragen hat der Interessent das Recht auf Lüge, dies können beispielsweise Fragen zur Religion, sexuellen Orientierung, Hobbys, Familienplanung oder Krankheiten sein. Ein Einkommensnachweis sollte ebenfalls verlangt werden. Mietnomaden versuchen, dies zu umgehen und machen in puncto Einkommen oft unwahre Angaben. Von Selbstständigen können Sie den Einkommensteuerbescheid oder eine Einnahmen-Überschuss-Rechnung verlangen.
Hilfreich ist auch ein Bonitätscheck durch die SCHUFA, Creditreform oder ähnliche Auskunftseinrichtungen.

Mietnomaden-Versicherung – Schutz für Immobilienbesitzer

Bei der GEV kann beispielsweise das Zusatzmodul VermieterPlus zur Wohngebäudeversicherung abgeschlossen werden. Dadurch sind Sie durch die Mietausfall-Zusatzdeckung gegen Mietverluste geschützt. Das ist wichtig, wenn durch Reparatur- und Renovierungsarbeiten die Wohnung zeitweise nicht vermietet werden kann.

GEV Versicherung
www.gev-versicherung.de

Ulf Schelenz

Wir brauchen Ihre Hilfe

Das Jahr 2021 neigt sich dem Ende zu. Es war ein Jahr mit vielen Höhen und Tiefen, steigenden und fallenden Corona-Inzidenzen. Zudem wurde im September der Bundestag neu gewählt. Was eine neue Bundesregierung letztlich konkret bedeutet, ist noch nicht wirklich abzusehen. Auf jeden Fall wird der Klimaschutz eine maßgebliche Rolle spielen. Auf Landesebene ist ebenfalls vieles passiert: So hat der Hamburger Senat Anfang November tief in Eigentümerrechte eingegriffen und für das gesamte Stadtgebiet beschlossen, dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in allen Gebäuden mit mehr als fünf Wohneinheiten genehmigungspflichtig ist. Mit Fug und Recht lässt sich sagen, dass ein turbulentes Jahr hinter uns liegt. Bei einigen hat das Schicksal auch noch persönlich hart zugeschlagen. 4,65 Millionen Menschen leben in Deutschland mit einer Krebsdiagnose. Um solche Familien mit Krebserkrankung kümmert sich phönikks seit mehr als 30 Jahren. Im Jahr 2020 konnte 274 Erwachsenen und 101 Kindern und Jugendlichen geholfen werden. Das wahrgenommene Beratungsangebot ist im Vergleich zum Vorjahr noch einmal erheblich gestiegen. Auch in der Pandemie ist es phönikks gelungen, trotz erschwerter Umstände gute Arbeit zu leisten, indem rund 75 Prozent der Beratungsgespräche durch Videokonferenzen abgehalten wurden. Die Stiftung finanziert sich ausschließlich durch Spenden. Damit phönikks auch weiterhin Mut machen und Perspektiven eröffnen kann, brauchen wir Ihre Hilfe. Ich bedanke mich schon heute von ganzem Herzen für Ihre Unterstützung und kann Ihnen versichern:
Jeder Betrag zählt und wird dort eingesetzt, wo er tatsächlich gebraucht wird. Das Spendenkonto des Grundeigentümer-Verbandes lautet:

> 4,65 Millionen Menschen leben in Deutschland mit einer Krebsdiagnose

HypoVereinsbank
IBAN:
DE87 2003 0000 0000 2361 09

Ihnen und Ihrer Familie wünsche ich ein glückliches und friedliches Weihnachtsfest sowie ein gesundes Jahr 2022.

Ulf Schelenz
Geschäftsführer

IMPRESSUM

Dezember 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 32.605 im 3. Quartal 2021)

Erscheinungsweise
monatlich

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

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

Titelbild
Wasserkunstinsel Kaltehofe, Michael Zapf

Neue Indexzahlen
Verbraucherindex (2015 = 100)
August: 110,1, September: 110,1,
Oktober: 110,7

Beilagenhinweis
Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

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

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

Immobilienverband Deutschland IVD

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

Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

BAUMGARTE + FIEBIG GbR
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

BELLINGRODT
– Immobilien –
Elisenstraße 15 · 22087 Hamburg
Fax 25 30 78-25 · Tel. 25 30 78-0
Zuverlässige Verwaltung
Vermietung – Verkauf
www.bellingrodt.de

Dr. O. Campe & Co.
Immobilien
seit 1935
Vermittlung · Verwaltung · Gutachten
www.dr-campe-immobilien.de
Tel.: 040 - 32 54 32 0

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 Hypothekenmakler · Grundstücksverwaltung
Grundstücks-, Vermögens- und Testamentsverwaltungen
Alsterdorfer Straße 262, 22297 Hamburg
Telefon (040) 514 89 80

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

IM HAMBURGER NORDEN...
sind wir die Spezialisten!
FRÜNDI IMMOBILIEN
040 / 6001 6001
Internet: www.fruendt.de

GERSTEL KG
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

Sibylle Kircher REV
von der IHK bestellte und vereidigte Sachverständige (Mieten, Pachten, Bewertung von Grundstücken)
Recognised European Valuer (REV)
Telefon 04152/ 2765
svkircher@t-online.de
www.immobilienkircher.de

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

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

Lütt Immobilien
Vermietung
Verwaltung
Verkauf
Tel: 040 355 85 155
www.luett-immobilien.com

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

Walter Meulke GmbH
Haus- und Grundbesitzverwaltung · Immobilienmakler
in Hamburg und Umgebung
Schloßstraße 6 · 22041 Hamburg
Tel. 68 19 74 / 75 · Mail: zentrale@meulke.de

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

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

Rathjens & Mandellas
Immobilien GmbH
Sierichstraße 38 · 22301 Hamburg · Tel 040 360 9999 6
info@rathjens-immobilien.de
www.rathjens-immobilien.de

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

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

WARNHOLZ Immobilien GmbH
— gegründet 1995 —
Wir suchen laufend
Grundstücke, Häuser und Wohnungen
zum Verkauf und zur Vermietung.
Treptower Straße 143
Tel.: 040/228 67 47-0 • Fax: 040/228 67 47-80
E-Mail: post@warnholz-immobilien.de
www.warnholz-immobilien.de

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

WITTHÖFT
Immobilien aus gutem Hause
Saseler Chaussee 203 · 22393 Hamburg
Rolfinckstraße 15 · 22391 Hamburg
Tel.: (040) 63 64 63-0 · www.witthoeft.com

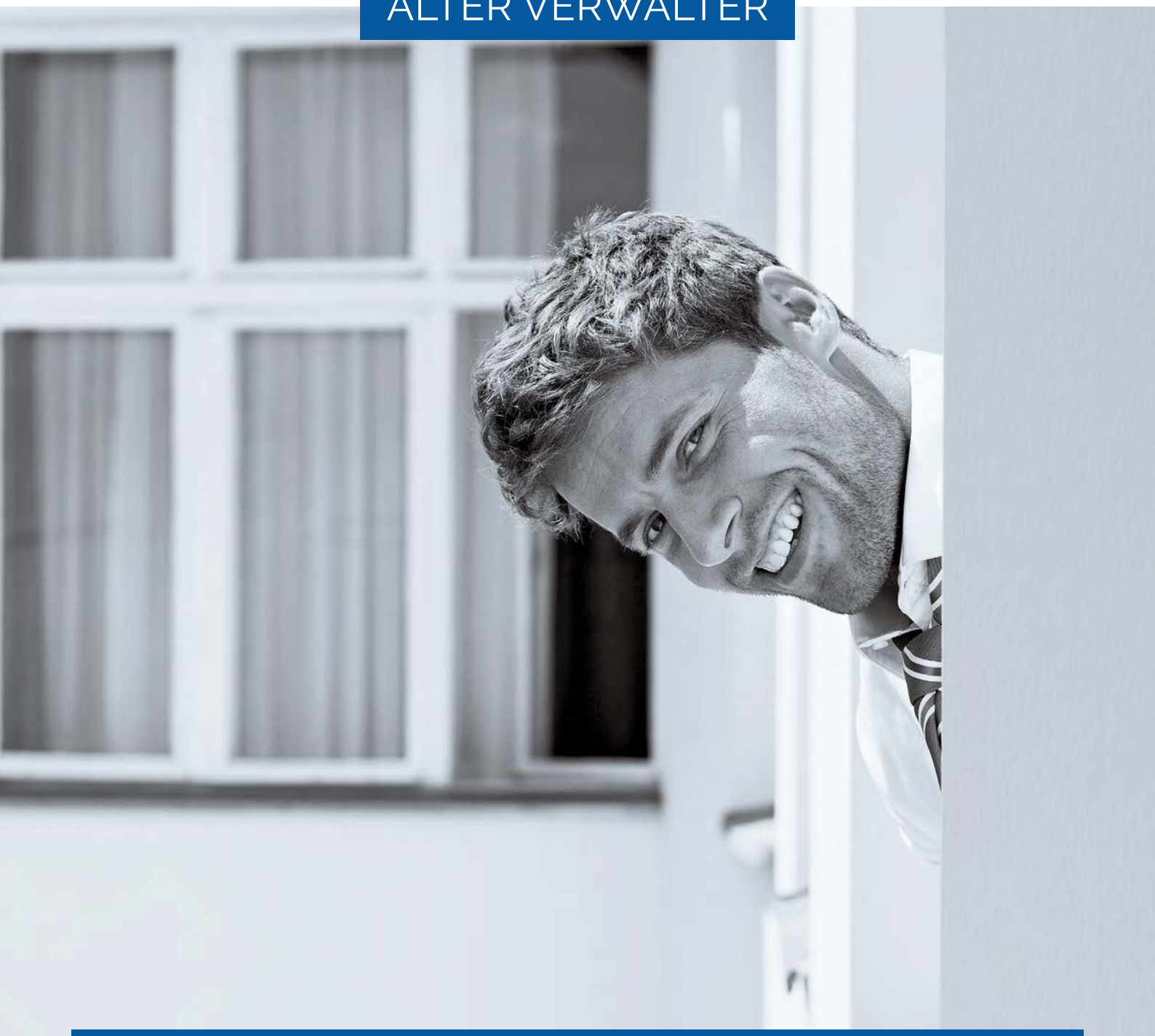
WITTLINGER & CO
Gewerbe- und Investmentimmobilien
Tel. +49 40 254010-85 | info@wittlinger-co.de
www.wittlinger-co.de

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

ALTER VERWALTER



IHRE IMMOBILIEN-VERWALTUNGSEXPERTEN

PrivatBau Techniker und sorgfältig ausgewählte Vertragspartner übernehmen die komplette technische Betreuung Ihrer Immobilie. 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 · www.privatbau.de

PRIVATBAU