

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

01 | 2023



SCHWERPUNKT

Tiny House

Klein, aber fein: Wohnkomfort
und Flexibilität auf wenigen
Quadratmetern.

| Energiekosten

Warum Grundversorger bei Neukunden nur in Ausnahmefällen die teurere Ersatzversorgung berechnen dürfen.

| Studie

Was Mietern im Kontakt mit ihrem Vermieter besonders wichtig ist und wie sich ihre Wünsche verändern.



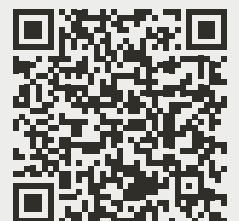
e.on

Mehr Energieeffizienz für Ihre Wohngebäude

Wir unterstützen Sie bei der Ermittlung von Einsparpotenzialen und finden gemeinsam Lösungen Ihren Verbrauch kurz- und mittelfristig zu reduzieren. Ganz individuell auf Ihre Branche und Anforderungen zugeschnitten.

Erfahren Sie mehr unter e.on.de/effizienz

Hier finden Sie einen
Ratgeber zum Thema
Energieeffizienz für
Ihre Branche



Online-Termine auf dem Vormarsch

Das neue Jahr beginnt, und es soll beginnen wie die Jahre vor Corona. Stiftungsfeste, Jahresempfänge – alles soll wieder in gewohnten Bahnen laufen. Man darf gespannt sein, ob das alles so klappt. Hoffen wir es mal. Auch beim Grundeigentümer-Verband sind wir gespannt auf das

Alle Mitglieder haben die Möglichkeit, jeden Beratungstermin online zu buchen. Sie müssen sich nur anmelden.

neue Jahr. In den vergangenen beiden Jahren haben wir eine erhebliche Zunahme bei der Beratung verspürt. Nicht nur bei der Rechtsberatung, sondern auf allen Beratungsfeldern. Wir haben seit Corona die Beratung mit Termin. Nur die nachmittägliche Rechtsberatung am Telefon läuft noch nach dem alten Schema. Aber ansonsten können alle Mitglieder feste Termine für ihre Beratung buchen. Und vor allem: Es kann online gebucht werden. Es ist nicht mehr notwendig, sich telefonisch einen Beratungstermin zu sichern. Es geht alles einfach über das

Internet. Einmal anmelden und schon steht das Beratungstool jedem angemeldeten Mitglied zur Verfügung.

Natürlich gibt es – wie bei jeder Neuerung – auch bei der Online-Buchung noch die eine oder andere Schwierigkeit. Aber diese Schwierigkeiten sind dazu da, gelöst zu werden. Und jetzt brauchen wir natürlich auch Sie. Teilen Sie uns gerne mit, wie Sie die Terminbuchung online finden und wie Sie damit zurecht kommen. Denn nur im Austausch mit unseren Mitgliedern können wir immer besser werden.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



Fragen zu
Immobilien?

Wir beraten zuverlässig!

- Ihre Immobilienexperten seit 1930
- Persönliche Betreuung durch unsere Hamburger Ansprechpartner
- Experten für Verkauf, Vermietung und Verwaltung von Immobilien

Wir setzen Ihre Pläne mit Ihnen gemeinsam in die Tat um und beraten Sie bei all Ihren Fragen und Wünschen zum Thema Immobilien.

T. 040 36 90 80

info@gladigau-immobilien.de
Brandstwiete 1 | 20457 Hamburg
gladigau-immobilien.de

SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?



Als Dienstleistungsunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg zeigen wir Ihnen in einem persönlichen Gespräch, was beim erfolgreichen Verkauf einer Immobilie entscheidend ist. Unsere Vermarktungsspezialisten stehen Ihnen gern beratend zur Seite.

Rufen Sie uns an! **(0 40) 32 01 02-22**



SCHWERPUNKT – Tiny House

Ein Haus mit gerade mal 20 oder 30 Quadratmetern? Mini-Häuser bieten zwar nicht viel Platz, dafür aber reichlich Wohnkomfort und Flexibilität.



VERBAND & VEREINE – Terminvereinbarung

Für die telefonische Terminvereinbarung wurden zum Jahreswechsel feste Zeiten eingeführt. Mitglieder können ihre Beratungstermine aber jederzeit online buchen.



HAUS & LEBEN – Barrierefreiheit

So können Sie in jeder Lebenslage optimalen Wohnkomfort genießen.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Tiny House
- 13 Gesetzgebung 2023
- 14 Gaspreisdeckel
- 16 Wohngeld – Lastenzuschuss

RECHT & STEUERN

- 17 Wegerecht
- 18 CO₂-Abgabe
- 19 Leserfragen
- 26 Neues aus Karlsruhe
- 27 Energiekosten
- 28 Datenschutz von Mietern
- 29 Kündigungswiderspruch

VERBAND & VEREINE

- 12 Verwaltertag 2023
- 20 Geschäftsstellen
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Neues aus dem Team
- 22 Kunstausstellung
- 23 Gauger-Stiftung
- 23 Richtigstellung
- 24 Veranstaltungen
- 24 Stellenausschreibungen
- 25 Terminvereinbarung
- 24 Social Media

HAUS & LEBEN

- 31 Altersgerecht umbauen
- 32 Barrierefreier Hauseingang
- 33 Smarthome
- 34 Barrierefreies Bad
- 36 Wärmepumpe
- 37 Erneuerbare-Energien-Gesetz
- 38 Servicemonitor Wohnen 2022
- 39 Baukulturbericht 2022/23

FINANZEN & VORSORGE

- 40 Schadensachverständiger

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Neue Stadtentwicklungssenatorin

**Der Markt verändert sich
immer weiter.**

Wir ermitteln den Wert Ihrer
Immobilie unter den aktuellen
Marktgegebenheiten.

**JETZT VORAB
BEWERTUNG** Ihres
Zinshauses anfordern!



Oder direkt **persönlich zu Ihren
individuellen Optionen** zu
Ihrem Zinshaus von unserem
Spezialisten beraten lassen.



PHILIPP SCHÖNEMANN
Leiter Anlageimmobilien

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



Foto: Die Traumwerker

Einige Mini-Häuser lassen sich auch auf der Straße transportieren.

Ein Haus mit gerade mal 20 oder 30 Quadratmetern?

Klein, aber fein

Mini-Häuser bieten reichlich Wohnkomfort und Flexibilität.

Elf Meter lang und 3,50 Meter breit – so können Wohnträume aussehen. Nach diesen Maßen hat Oliver Reitnauer ein Eigenheim aus Holz fertigen lassen und sich damit einen lang gehegten Wunsch erfüllt. Seit gut einem Jahr lebt der 51-Jährige auf 32 Quadratmetern in seinem Tiny House, übersetzt winziges Haus. „Ich wollte mich beim Wohnen auf das Wesentliche beschränken, das macht alles übersichtlicher und einfacher“, sagt der Manager, der für eine Business-Airline arbeitet und viel beruflich in Deutschland und international unterwegs ist. Bereit habe er seine Entscheidung bis heute keine Sekunde. Auf wenig Raum das Leben auf das Existenzielle konzentrieren und dabei flexibel bleiben – so lautet die Überlegung hinter den Mini-Häusern, die die unterschiedlichsten Menschen anspricht und ohnehin den Nerv der Zeit zu treffen scheint. Verändern doch die steigende Anzahl der Singlehaushalte, der demografische Wandel und die verstärkt geforderte Mobilität auch die Bedürfnisse beim Wohnen. Manche der Mikro-Häuser haben zwar nicht einmal 20 Quadratmeter, lassen sich aber keineswegs mit einer bescheidenen Gartenhütte vergleichen. Ausge-

klügelte Raumkonzepte, ein ansprechendes Design und ausgewählte Materialien stehen oft für Premiumqualität und verleihen den knappen Quadratmetern optisch Größe und Stil. Die Anbieter zeigen sich dabei kreativ: Ob als modernes Architektenhaus oder als Domizil auf Rädern, über mehrere Etagen gestapelt, als Aufsatz aufs Flachdach oder als Hausboot – es gibt wohl kaum einen Wunsch, der nicht im Kleinformat umsetzbar wäre. Auch weil es inzwischen zahlreiche Unternehmen gibt, die sich auf die kleinen Bauten spezialisiert haben. „Derzeit haben wir allein in Deutschland gut 100 verschiedene Anbieter, allerdings findet gerade eine Konsolidierung des Marktes statt“, berichtet Peter Pedersen, Präsident vom Bundesverband Mikrohaus und Geschäftsführer der Rolling Tiny House GmbH. Mehr als die Hälfte der Kleinhäuser werde als Feriendomizil gebaut, ein weiterer großer Teil zum Wohnen, andere wiederum als Büro oder Gästeunterkunft. Während Jüngere oft bewusst reduziert leben möchten, haben die Best Ager, also Menschen in einem Alter über 50 Jahren, eher ein finanziell selbstbestimmtes Rentenleben im Blick oder träumen davon, später samt Heim nochmal nach Spanien oder Norwegen umzuziehen. Der

25-jährige Student, der in einem Minimalhaus auf dem elterlichen Grundstück wohnt, der gestandene Produktionsleiter oder das Ehepaar, welches kurz vor der Rente steht: „Die Beweggründe für ein Tiny House sind sehr unterschiedlich“, so die Erfahrung des Architekten Martin Kemp, der im März 2021 die Firma MIMA – Minimalhaus Manufaktur gegründet hat.

Mechthild Krämer lebt bereits seit zehn Jahren in einem kleinen roten Holzhaus, welches damals auf das weitläufige Grundstück ihrer Tochter in Meiendorf gesetzt wurde. Ebenerdig und mit breiten Türen wurde es von Anfang an so geplant, dass sie heute auch mit dem Rollator, den sie inzwischen draußen nutzt, alle Räume passieren kann. Nach dem Tod ihres Mannes war die heute 87-Jährige plötzlich allein in ihrer 150-Quadratmeter-Wohnung in Rahlstedt, in der sie ihre fünf Kinder großgezogen hatte. „Der Plan zu meiner Tochter, aber in ein eigenes Haus zu ziehen, hat mich sofort begeistert“, berichtet Krämer. Jeden Abend bekommt die Seniorin Besuch von ihr und trotzdem hat sie ihr eigenes Reich. Insgesamt 49 Quadratmeter stehen Krämer zur Verfügung, von denen in den ersten Jahren ihr Schwiegersohn sogar noch 13 Quadratmeter als Arbeitszimmer, zu welchem ein separater Eingang führt, beanspruchte. Trotzdem reichte

der knappe Raum immer, um ihre Freundinnen oder ihre Kinder und Enkel zum Essen oder zum Kaffee einzuladen. „Ich hatte nie das Gefühl, dass ich Verzicht üben muss“, so Krämer. Im Gegenteil, die Übersichtlichkeit sei doch herrlich.

Es gibt wohl kaum einen Wunsch, der nicht auch im Kleinformat umsetzbar wäre.

Das findet auch Reitnauer, der in seinem Holzhaus auf Rädern in Itzstedt in einer Tiny-House-Siedlung wohnt. Durch einen vorangegangenen Umzug, mit dem er sich von 240 auf 96 Quadratmeter verkleinerte, hatte er schon einiges aussortiert. „Das hat etwas Befreiendes, beim zweiten Mal fiel es mir jetzt noch leichter, mich von Überflüssigem zu trennen“, berichtet Reitnauer. Das meiste, was sich über die Jahre ansammelt, brauche man ja ohnehin nicht. So entsorgte er dann rigoros fast alles, was im Keller stand. Auf seinen jetzt knapp 32 Quadratmetern hat er ein kleines Duschbad, eine offene Küche mit Wohnbereich, der Kleiderschrank fungiert als Raumteiler zum Schlafbereich, in dem auch sein Schreibtisch steht. Die Möbel stammen aus seiner letzten Wohnung in Hamburg. „Die Couch habe ich nicht mitgenommen, darauf saß ich sowieso nie.“ Vor der Tür stehen ein Holztisch, Bank und Stühle, den Platz nutzt er im Sommer als erweitertes Wohnzimmer.



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, Knowhow und persönlichem Einsatz! Schnell, zuverlässig und transparent.

Das Team von Wittlinger & Co wünscht Ihnen alles Gute für das neue Jahr.

☎ 040 238307283

✉ mieten@wittlinger-co.de

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

IMMOBILIEN SERVICE ZIMMERMANN WILHELM ZIMMERMANN

Gutachten für fundierte Immobilienbewertungen



Britta Zimmermann, zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LS)-DIN EN ISO/IEC 17024 und Diplom-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten. Gutachten für:

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



Meist stehen die Mini-Gebäude auf einem Streifen- oder Punktfundament und sind so nicht an einem Ort verankert. Sie lassen sich einfach auf einen Tieflader hieven und anderswo wieder aufstellen. So auch die Bauten aus der Minimalhaus Manufaktur MIMA. „Die Sohle unserer Häuser ist mit einem Stahlprofil ausgestattet, so können sie vor Ort unkompliziert auf ein Schraubfundament gesetzt werden“, erklärt Architekt Kemp. Dafür werden bis zu 1,20 Meter lange Schrauben maschinell in das Erdreich getrieben, die sich bei einem Umzug dann wieder herausdrehen lassen. Eine Versiegelung des Bodens mit Beton wird so überflüssig. „Wir setzen auf ein nachhaltiges Konzept, kombiniert mit ansprechendem Design und hochwertigen Materialien“, umreißt Kemp. Bodentiefe breite Fenster bringen reichlich Licht in die minimalistische Architektur. Nicht nur die Fußbodenheizung, sondern auch das helle Holz, welches die Räume dominiert, sorgen für Behaglichkeit. Den kleinsten Würfel mit 18 Quadratmeter Nutzfläche gibt es ab 75.000 Euro, für das größte Modell mit 54 Quadratmetern kommt man inklusive Vollausstattung schnell auf 190.000. Ein Baukastensystem ermöglicht es, dass jeder Kunde nach seinen eigenen Bedürfnissen entscheiden kann, wie viel Haus es sein soll. Der kleinste Basiswürfel misst drei mal sechs Meter Grundfläche. Die beiden größeren Varianten kommen auf drei mal



Ihre kompetente WEG-Verwaltung mit Erfahrung:

- bei der Überführung von Neubauten aus der Bauphase in die Nutzung
- bei der Begleitung der Abnahme des Gemeinschaftseigentums, der Verfolgung von etwaigen Gewährleistungsmängeln, dem rechtssicheren Abschluss von Wartungsverträgen sowie der Begleitung von notwendigen Beweissicherungsverfahren

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Telefon 040/300 306 80

info@esplanade-immobilien.de



ESPLANADE IMMOBILIEN
BERATUNG GMBH

www.esplanade-immobilien.de

Das Wichtigste in Kürze

- Egal, ob Student, Produktionsleiter oder Ehepaar, das kurz vor der Rente steht: Mini-Häuser sprechen die unterschiedlichsten Menschen an.
- Allein in Deutschland gibt es derzeit gut 100 verschiedene Mini-Haus-Anbieter, aktuell findet allerdings eine Konsolidierung des Marktes statt.
- Ausgeklügelte Raumkonzepte, ein ansprechendes Design und ausgewählte Materialien stehen oft für Premiumqualität und verleihen den knappen Quadratmetern optisch Größe und Stil.
- Mini-Häuser gibt es als modernes Architektenhaus, als Domizil auf Rädern, über mehrere Etagen gestapelt, als Aufsatz aufs Flachdach oder als Hausboot.
- Meist stehen die Mini-Gebäude auf einem Streifen- oder Punktfundament und sind so nicht an einem Ort verankert. Sie lassen sich einfach auf einen Tieflader hieven und anderswo wieder aufstellen.
- Um ein Tiny House auf der Straße transportieren zu können, darf es maximal 3,5 Tonnen wiegen und maximal zehn Meter hoch sein.
- Wer ein Mini-Haus auf Rädern kauft und vermietet, kann steuerliche Vorteile nutzen. Das Haus kann dann nämlich gewerblich mit Vorsteuerabzug gekauft und in der Regel jährlich mit 12,5 Prozent der Investitionskosten abgeschrieben werden.
- Mini-Häuser, die zum dauerhaften Wohnen gedacht sind, brauchen eigentlich immer eine Baugenehmigung. Die vorgeschriebenen Abstände zum Nachbargrundstück müssen genauso eingehalten werden wie der Brandschutz, die Gebäudehöhe, die Statik und der gesetzlich geforderte Wärmeschutz.
- Auch wenn man das Mini-Haus als Ergänzung auf einem Grundstück plant, muss sichergestellt sein, dass das bestehende Einfamilienhaus die zulässige Grundflächenzahl nicht bereits ausgeschöpft.
- Die in dem Artikel vorgestellten Mini-Häuser erfüllen den EH-55-Effizienzhausstandard nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) oder gehen sogar noch darüber hinaus.

neun Meter sowie sechs mal neun Meter. Je nach Wunsch lassen sich die Würfel mit der Fassade aus Douglasie nebeneinander platzieren oder auch auf bis zu drei Etagen stapeln – so passt sich der Bau an und wächst später je nach Bedarf einfach mit. „Auf diese Weise bleibt man flexibel, die wenigsten wissen heute schon, wie sie in zehn oder 20 Jahren leben“, sagt Kemp.

Stapeln lassen sich die Holzhäuser auf Rädern der Zimmerei „Die Traumwerker“ aus Klein Wesenberg zwar nicht, Nachhaltigkeit und Flexibilität sind dort aber nicht minder wichtig. Die Idee der Tiny Houses, sie einfach ans Auto zu hängen und nach Lust und Laune den Standort zu wechseln, stammt aus den USA. Dafür darf ihr Gewicht allerdings nicht über 3,5 Tonnen liegen, ein massives Holzhaus zum Wohnen wiegt jedoch meist deutlich mehr. So kommen die Bauten der Klein Wesenberger Zimmerei, aus der auch das Haus von Reitnauer stammt, meist auf zehn bis zwölf Tonnen und werden dann per Tieflader angeliefert – aber das tut dem Gefühl der Unabhängigkeit kaum Abbruch. „Ich möchte mit meinem Haus ja nicht dauernd umziehen, aber es fühlt sich gut an zu wissen, dass ich es doch mitnehmen kann, wenn es nötig sein sollte“, erzählt Reitnauer. Ein beruflich bedingter Ortswechsel könne schließlich jederzeit anstehen. Sein 32-Quadratmeter-Domizil gehört zu den größeren



Foto: Oliver Reitnauer

Oliver Reitnauer lebt in einem 32 Quadratmeter großen Holzhaus in einer Tiny-House-Siedlung in Itzstedt.

SIE BAUEN. WIR **VERKAUFEN.**

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



Foto: Die Traumwerker

Ein Holzhaus der Zimmerei „Die Traumwerker“ wird per Tieflader geliefert.

Bauten, die Geschäftsführer Andreas Sellhorn seit Gründung der „Die Traumwerker“ im März 2020 verkauft hat. Um ein Tiny House auf der Straße transportieren zu können, darf die Höhe vier Meter nicht übersteigen. „Das reicht aber, um noch eine zweite Teilebene einzuziehen“, berichtet Sellhorn. Diese Möglichkeit setze er oft auf der Stirnseite um, viele würden den gut acht Quadratmeter großen zusätzlichen Raum dann als Schlafbereich nutzen. Jedes seiner Holzbauten ist eine Maßanfertigung, die individuell nach den jeweiligen Wünschen der Kunden realisiert wird – mit oder ohne Räder. „Oft möchten die Interessenten im Vorgespräch möglichst viel Fläche“, berichtet Pedersen, der sein Unternehmen Rolling Tiny House bereits 2017 gründete. Sein größtes Haus bietet eine Nutzfläche von 57 Quadratmetern. Bei der Besichtigung würden die meisten Kunden dann aber doch auf eine kleinere Variante umschwenken. „Wenn sie erstmals in den Räumen stehen, sind sie verwundert, wie groß 30 Quadratmeter wirken.“ Für diesen Eindruck sorgen auch die durchdachten Innenraumkonzepte. „Je kleiner die Fläche, desto höher fällt in der Regel die Quote der maßgearbeiteten Möbel aus“, so Pedersen. Vom Schlafsofa über das Bett und die Matratze bis zu den Küchenschränken – alles passt dann millimetergenau,

Meist stehen die Mini-Gebäude auf einem Streifen- oder Punktfundament und sind so nicht an einem Ort verankert.

sodass ja kein Zentimeter verschenkt wird. In den Minimalhäusern von Kemp folgt die Einrichtung der puristischen Linie der Architektur und nutzt dabei jeden Winkel aus. Eine Küchenzeile mit Einbauschränken, eine lange Sitzbank, die reichlich Stauraum bietet, das Doppelbett – alles im Inneren fertigt ein Tischler, wenn gewünscht, aus heller Fichte, aus der auch Wände und Decken sind, der Dielenboden aus Eiche unterstreicht die natürliche Atmosphäre noch. Lediglich die Dusche wird gefliest. „Das gestalterische Konzept lässt die Zimmer geräumiger erscheinen“, so Kemp. Unterstützt wird diese Wirkung noch durch die rahmenlose Fensterfläche, die sich etwa hinter dem Bett ausbreitet und den Raum optisch nach außen erweitert. Das Unternehmen Rolling Tiny House bietet vier verschiedene Modellreihen an – vom klassischen Holzhaus, über die verputzte Kate mit Fachwerkgebälk bis zum Bungalow und dem Bungalow de Luxe. Räder haben sie aber alle: „So lassen sich steuerliche Vorteile einer Mobilität ausschöpfen“, sagt Pedersen. Denn der Gesetzgeber unterscheidet zwischen Häusern und Fahrzeugen. „Wer sein kleines Feriendomizil auf Rädern vermietet, kann es gewerblich mit Vorsteuerabzug kaufen und zudem jährlich in der Regel mit 12,5 Prozent der Investitionskosten abschreiben“, ergänzt Pedersen. Dafür ist eine gewerbli-

che Steuernummer nötig. Zum Vergleich: Der Kaufpreis einer Ferienimmobilie lässt sich bei Vermietung nur mit 2 Prozent per anno über 50 Jahre abschreiben. Im Gegensatz zur unbeweglichen Immobilie fällt zudem auf den Veräußerungsgewinn eines ortsveränderlichen Wohngebäudes ohne Grundstück für private Eigentümer keine Einkommensteuer an, das entschied das Finanzgericht Niedersachsen (9 K 234/17). Dafür müsse nicht die sonst geltende zehnjährige Haltefrist eingehalten werden. Allerdings ist das Urteil noch nicht rechtskräftig, denn das Finanzamt hat Revision beim Bundesfinanzhof eingelegt. Gleichwohl: Ob Tiny Häuser allerdings je so eine hohe Wertsteigerung erleben, wie sie Immobilien insbesondere in guten Lagen über die Jahre erfahren, ist fraglich. Schon allein, weil sie oft im hinteren Teil des Gartens oder auf einem Freizeitgrundstück stehen – und teils wohl auch eine geringere Lebensdauer haben als ein herkömmliches Haus. „Werden hochwertige Materialien verwendet und die Konstruktion ist in sich durchdacht, hält ein Tiny House genauso lange wie große Holzhäuser“, hält Sellhorn dagegen. „Wir etwa setzen auf den klassischen Holzrahmenbau und konstruktiven Holzschutz.“ Für die Fassade nutze er widerstandsfähige Lärchenhölzer oder thermisch behandelte Seekiefer. So müsste vielleicht nach 30 Jahren mal eine Latte an der Fassade ausgetauscht werden, aber grundsätzlich könne die massive Konstruktion 100 Jahre oder mehr überdauern.

Ob auf Rädern oder nicht – eine Baugenehmigung braucht das Mini-Haus eigentlich immer, wenn es zum dauerhaften Wohnen gedacht ist. Die vorgeschriebenen Abstände zum Nachbargrundstück müssen genauso eingehalten werden wie der Brandschutz, die Gebäudehöhe, die Statik und der gesetzlich geforderte Wärmeschutz. „Auch wenn man das Mini-Haus als Ergänzung auf einem Grundstück plant, muss sichergestellt sein, dass das bestehende Einfamilienhaus die zulässige Grundflächenzahl nicht bereits ausschöpft“, warnt Kemp. Als direkter Anbau an ein Bestandsgebäude sei dies in der Regel aber kein Problem. Und der energetische Standard? Die Bauten von Kemp, Pedersen und Sellhorn erfüllen den EH-55-Effizienzhausstandard nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) oder gehen sogar noch darüber hinaus. Dabei steht Nachhaltigkeit ganz klar im Fokus. Als Dämmstoff verwendet Sellhorn etwa meist Holzfaser, wenn es die Kunden möchten auch Hanf, Schafwolle oder Seegras, die dann mit einer Stärke von 22 Zentimetern in den Holzrahmen eingebracht werden. Die Fenster sind dreifachverglast und ein Pelletofen in Kombination mit einer Infrarothheizung sorgt für wohlige Wärme. Auf Wunsch wird das Dach auch mit Photovoltaik-Modulen bestückt oder eine Wärmepumpe installiert.

Bettina Brüdgam

Gasschock – was tun?



Autor: Hans Reinold Horst. 1. Auflage 2022, 12,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-033-7

„Dieser Winter wird der teuerste aller Zeiten“, so titelt DIE WELT am 16. August 2022 ihren Leitartikel auf Seite 1 und weiter: „Die Gasumlage ist nur der Auftakt für weitere Preissteigerungen. Die Politik verspricht Entlastung.“ Der Hintergrund: Eine deutlich anziehende Inflation im Vergleich zum Vorjahr, aktuell schon drastische Versorgungsknappheiten beim Energiebezug und politische Leitentscheidungen auf nationaler Ebene (insbesondere die CO₂-Bepreisung und jetzt auch die Gas-Umlage zum 1. Oktober 2022) lassen die Energiepreise geradezu explodieren. Gerade in diesem Bereich verteuern sich Betriebskosten rasant. Die sich daraus ergebenden Fragen und Auswirkungen auf laufende Mietverhältnisse sind Gegenstand dieser Broschüre: Welche Rechte haben Sie als Vermieter? Was müssen Sie akzeptieren, wie können Sie sich wehren, wie können Sie Vorsorge treffen? Was müssen Sie unternehmen und sicherstellen? Die Broschüre nimmt dabei nicht nur originäre Mietverhältnisse sondern auch vermietetes Sondereigentum (Wohnungseigentum, Teileigentum) mit in den Blick. Sie gibt den aktuellen Rechtsstand – Stand 25. August 2022 – wieder. Die hier angesprochenen zugegebenermaßen stark drängenden Themen bewegen Politik, Verbände und Institutionen massiv. Entsprechende Hinweise zu bereits jetzt absehbaren beziehungsweise vorparlamentarisch diskutierten gesetzgeberischen Aktivitäten finden sich direkt im Text an thematisch passender Stelle.

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

Immobilienverband
Deutschland
IVD Nord e.V.



Landesverband Nord



Grundeigentümer-
Verband
Hamburg

mit freundlicher Unterstützung von



laden ein zum

16. Hamburger Verwalterttag

25. Januar 2023

Handwerkskammer zu Hamburg, Holstenwall 12, 20355 Hamburg

(Es sind die zum Zeitpunkt der Veranstaltung geltenden Hygieneregeln zu beachten.)

08.30 – 09.30 Uhr	Anmeldung, Begrüßungskaffee in der Fachausstellung
09.30 – 09.40 Uhr	Begrüßung – RA Ulf Schelenz, Grundeigentümer-Verband Hamburg
09.40 – 10.00 Uhr	Kurze Vorstellung der einzelnen Aussteller
10.00 – 10.55 Uhr	Das Rätsel Wohnfläche – nicht nur im Wohnungseigentumsrecht? RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin
10.55– 11.20 Uhr	Klimawandel bedarf Orientierung Michael Sevenheck, Techem Energy Services GmbH, Eschborn
11.20 – 11.50 Uhr	Kaffeepause in der Fachausstellung
11.50 – 12.45 Uhr	Aktuelle BGH-Rechtsprechung zur Wohnraum- und Gewerberaummiete RAin Henrike Butenberg, München
12.45 – 13.45 Uhr	Mittagsimbiss in der Fachausstellung
13.45 – 14.40 Uhr	Klimaschutz in WEG's Prof. Dietmar Walberg, Kiel
14.40 – 15.35 Uhr	Bewährungsprobe für die Versammlungsleitung: energetische Fassadensanierung im Bestand mit allem „Drum und Dran“ (Zuständigkeit, Kostenverteilung, Finanzierung, Fördermittel, Erhaltung/ bauliche Veränderung, GEG, Beschlussfassung unter Bedingungen etc.) RA Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Hamburg
15.35 – 16.05 Uhr	Kaffeepause in der Fachausstellung
16.05 – 17.00 Uhr	Rechtsprechungs-Update WEG – Neue Urteile und Tendenzen RA Rüdiger Fritsch, Solingen

(Programmänderungen/Verschiebungen behalten wir uns vor.)
Die Veranstaltung endet ca. um 17.00 Uhr

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 5 Zeitstunden bescheinigt.

Kosten: 115 Euro (inkl. Getränke und Mittagsimbiss)
(Anmeldeschluss: 16. Januar 2023)

Anmeldung: Grundeigentümer-Verband Hamburg,
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Fax: 040/309 672-44, Telefon: 040/309 672-0
E-Mail: info@grundeigentuemerverband.de

Bitte überweisen Sie den Betrag erst nach Erhalt der Rechnung/Bestätigung.

Eigentum und Vermietung

Neue Gesetzgebung

Das ist neu im Jahr 2023

Im neuen Jahr gelten viele neue Regelungen und Gesetze. Ein Auszug der Neuerungen für Eigentümer und Vermieter:

CO₂-Preis

Der CO₂-Preis soll gemäß eines Stufenmodells zwischen Mietern und Vermietern aufgeteilt werden. Dabei sollen Vermieter bis zu 95 Prozent des CO₂-Preises übernehmen – abhängig von den CO₂-Emissionen durch die Warmwasserbereitung und durch das Heizen aller Mieter eines Gebäudes. Mehr dazu lesen Sie auf Seite 18.

Gaspreisbremse

Ab März 2023 sollen die Preise für leitungsgebundenes Erdgas und die Lieferung von Wärme für ein Kontingent von 80 Prozent des im September 2022 prognostizierten Jahresverbrauchs gedeckelt werden. Im März 2023 erhalten Verbraucher zudem eine einmalige rückwirkende Entlastung für die Monate Januar und Februar. Mehr dazu lesen Sie auf den Seiten 14 und 15.

Mietspiegel

Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern haben einen Mietspiegel zu erstellen. Einfache Mietspiegel müssen seit dem 1. Januar 2023 vorliegen. Bei qualifizierten Mietspiegeln verlängert sich die Frist bis zum 1. Januar 2024.

Gebäudeenergiegesetz (GEG): Neubaustandard Effizienzhaus 55

Das Effizienzhaus 55 (EH 55) gilt nun als gesetzlicher Neubaustandard. Dazu wird der zulässige Jahres-Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung von bisher 75 Prozent (EH 75) des Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes auf 55 Prozent (EH 55) reduziert. Die Anforderung an den baulichen Wärmeschutz bleibt jedoch unverändert. Vereinfacht wurde die Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energien, beispielsweise von im Haus erzeugtem Solarstrom. Unabhängig von der Wahl des Vergütungsmodells nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) kann der physikalisch im Gebäude verbrauchte Strom nun bei der Ermittlung des Primärenergiebedarfs angerechnet werden.

Bundesemissionshandelsgesetz (BEHG): Erhöhung des CO₂-Preises ausgesetzt

Die jährliche Erhöhung des CO₂-Preises auf fossile Brennstoffe soll für 2023 ausgesetzt werden. Der CO₂-Preis in

Höhe von 30 Euro bleibt damit zunächst unverändert. Zudem wurden die Brennstoffe Kohle und Abfälle in das CO₂-Bepreisungssystem aufgenommen.

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG): Neue Bedingungen für Sanierungsförderungen

Bei der Förderung von Einzelmaßnahmen über das BAFA sind einige Änderungen geplant. Gefördert werden sollen unter anderem die mit der energetischen Sanierungsmaßnahme verbundenen Materialkosten bei Eigenleistung, der Anschluss an ein Wärme- oder Gebäudenetz sowie Brennstoffzellen, die mit grünem Wasserstoff betrieben werden. Biomasseheizungen werden nur noch gefördert, wenn sie mit Solarthermie kombiniert werden und strenge Emissionsgrenzwerte für Staub einhalten; bei der Förderung von Wärmepumpen werden die technischen Mindestanforderungen erhöht. Außerdem werden die Fördersätze neu angepasst.

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG): Neubauförderung

Die Neubauförderung wird voraussichtlich zum 1. März 2023 als neues Teilprogramm „Klimafreundlicher Neubau“ in die Verantwortung des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) übergehen.

Jahressteuergesetz

Das Jahressteuergesetz umfasst zahlreiche Einzelregelungen quer durch das Steuerrecht, unter anderem:

- Verbesserte Abschreibungsmöglichkeiten im Wohnungsneubau: Dazu wird der AfA-Satz von 2 auf 3 Prozent erhöht.
- Ein verbesserter steuerlicher Rahmen bei der Anschaffung privater Photovoltaik-Kleinanlagen; dies betrifft die Freistellung von der Einkommen- und der Mehrwertsteuer.
- Bei der Erbschaft- und Schenkungssteuer drohen ab 1. Januar 2023 höhere Steuersätze, da die Bewertungsgrundlagen angepasst wurden.

Energiekosten

Der Gaspreisdeckel

Entlastung von Verbrauchern und kleineren Unternehmen ab März 2023

Ab März 2023 sollen die Preise für leitungsgebundenes Erdgas und die Lieferung von Wärme für ein Kontingent von 80 Prozent des im September 2022 prognostizierten Jahresverbrauchs gedeckelt werden.

Der Brutto-Arbeitspreis beträgt für das Kontingent bei leitungsgebundenem Erdgas 12 Cent pro Kilowattstunde, bei Wärme beträgt er für dieses Kontingent 9,5 Cent pro Kilowattstunde. Im März 2023 erhalten Verbraucher auch eine einmalige rückwirkende Entlastung für die Monate Januar und Februar. Die Preisgarantie gilt bis zum Ende des Jahres 2023.



Wie funktioniert der Gaspreisdeckel?

Die Lieferanten von leitungsgebundenem Erdgas und Wärme werden verpflichtet, den Letztverbrauchern, Vermietern von Mehrfamilienhäusern mit zentraler Heizungsanlage und Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) sowie kleinen Unternehmen, zum Beispiel einem Handwerksbetrieb, den Entlastungsbetrag gutzuschreiben. Diese Gutschrift erfolgt entweder in den Abrechnungen oder bei den Voraus- und Abschlagszahlungen. Der Entlastungsbetrag ist die Differenz zwischen dem aktuell vereinbarten Preis und dem garantierten Preis für das Kontingent von 80 Prozent des prognostizierten Jahresverbrauchs. Für den Verbrauch, der diese 80 Prozent überschreitet, erhält der Nutzer keine Gutschrift. Hierfür ist also der aktuell vereinbarte Preis zu zahlen.

Pflichten für Lieferanten von leitungsgebundenem Erdgas und Wärme

Der Lieferant muss dem Verbraucher möglichst bis zum 15. Februar 2023, spätestens jedoch vor dem 1. März 2023 die Höhe der ab dem 1. März zu zahlenden Abschläge in Textform mitteilen. Dabei muss über preisbindende Elemente informiert werden, damit die Berechnung der bisherigen und künftigen Abschlagszahlungen nachvollziehbar ist. Das beinhaltet unter anderem Informationen zum aktuell vereinbarten Brutto-Arbeitspreis, zum Brutto-Grundpreis und zum Referenzpreis. Außerdem muss die Höhe des Entlastungskontingents (80 Prozent

des prognostizierten Jahresverbrauchs, wobei die Netzentnahme für den Zeitraum des Kalenderjahres 2021 maßgeblich ist) und die Höhe des Entlastungsbetrages erkenntlich sein. Der Entlastungsbetrag muss gleichmäßig auf die Abschläge verteilt werden.

Der Lieferant ist auch verpflichtet, im Rahmen der Abrechnung die Entlastungsbeträge auszuweisen. Dabei werden Entlastungsbeträge nur auf die tatsächlichen Brutto-Verbrauchskosten gewährt. Sollte der Verbraucher also Rückzahlungsansprüche gegen den Lieferanten haben, sind diese auf die tatsächlich geleisteten Abschlagszahlungen begrenzt.

Informationen dazu finden sich auch auf den Internetseiten der Lieferanten voraussichtlich ab Mitte oder Ende Februar 2023.

Pflichten für Wärmelieferanten

Die Lieferanten sind verpflichtet, ab dem 1. März bis Dezember 2023 ihren Kunden den Entlastungsbetrag monatlich gutzuschreiben. Die Entlastung für Januar und Februar erfolgt ebenfalls in der turnusgemäßen Abrechnung nach dem 28. Februar 2023 als einmaliger Entlastungsbetrag. Die Lieferanten haben ihren Kunden den künftigen gedeckelten Abschlag bis zum 15. Februar 2023 mitzuteilen. Die Mitteilung muss außerdem die bisherige Abschlagshöhe, den aktuell vereinbarten

Brutto-Arbeitspreis, den Referenzpreis und den daraus resultierenden Entlastungsbetrag enthalten. Auch die Wärmelieferanten sind verpflichtet, die Entlastungsbeträge im Rahmen der Abrechnung auszuweisen. Informationen finden sich auch auf den Internetseiten der Lieferanten voraussichtlich ab Mitte oder Ende Februar 2023.

Pflichten für Vermieter mit zentralen Heizungssystemen

Abrechnung: Vermieter müssen die Entlastung, die ihnen der Lieferant gewährt, bei der Heizkostenabrechnung für ihre Mieter berücksichtigen und die Entlastungsbeträge gesondert ausweisen.

Anpassungen der Vorauszahlungen: Vermieter, die seit dem 1. Januar 2022 eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen aufgrund steigender Kosten für leitungsgebundenes Erdgas oder Wärme vorgenommen haben, müssen die Vorauszahlungen für die Mieter wegen der gedeckelten Preise auf eine angemessene Höhe anpassen. Dies gilt auch für Mietverhältnisse, die seit diesem Zeitpunkt neu begründet wurden. Ausnahme: Macht die Anpassung weniger als 10 Prozent des aktuellen vorauszahlenden Betrages aus, ist sie nicht notwendig. Angepasst werden müssen die Vorauszahlungen, wenn der Vermieter die Mitteilung über die Höhe der Abschlagszahlungen ab März 2023 erhält. Erstellt er bereits in diesem Zeitraum auch die Heizkostenabrechnung für 2022, kann die Anpassung ebenfalls mit der Abrechnung vorgenommen werden.

Vermieter und Mieter können sich aber auch darauf einigen, keine Anpassungen der Betriebskostenvorauszahlungen vorzunehmen und die Entlastung im Rahmen der Betriebskosten- und Heizkostenabrechnung für 2023 anzurechnen. Denn erst zu diesem Zeitpunkt stehen die tatsächlich vom Mieter zu tragenden Kosten fest.

Vermieter, die bisher keine Erhöhung wegen der gestiegenen Gaspreise vorgenommen haben, können die Vorauszahlungen auch anpassen, wenn eine Änderung der Betriebskosten um mindestens 10 Prozent eingetreten ist. Die Anpassung ist aber zu begründen; ferner muss der Vermieter seinem Mieter auf dessen Nachfrage Auskunft erteilen, welche Tatsachen der Kalkulation zugrunde liegen.

Informationspflichten: Vermieter müssen außerdem ihre Mieter über Ursprung, Höhe und Laufzeit der Entlastungen in Textform informieren, sobald sie die Mitteilung zu den neuen Abschlägen ab März 2023 erhalten haben.

Umsetzung in der WEG

Auch die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist verpflichtet, die Entlastungen in den Einzelabrechnungen auszuweisen. Die WEG kann darüber entscheiden, ob sie die monatlichen Kostenvorschüsse anpassen oder darauf verzichten will. Allerdings erhalten die einzelnen Eigentümer den Anspruch, ihre individuellen Kostenvorschüsse zu senken, wenn die mit dem Haushaltsplan beschlossenen Vorschüsse die tatsächlichen Kosten um mehr als 10 Prozent übersteigen. Dies ist insbesondere für vermietende Eigentümer relevant, wenn sie zur Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung ihres Mieters verpflichtet sind und die Differenz nicht selbst zahlen möchten. Auch die WEG ist verpflichtet, die Eigentümer über Ursprung, Höhe und Laufzeit der Entlastungen in Textform zu informieren, sobald sie die Mitteilung zu den neuen Abschlägen ab März 2023 erhalten haben.

Entlastungsbeträge sind steuerpflichtig

Lieferanten, Vermieter und Wohnungseigentümergeinschaften sind verpflichtet, die Entlastungen in den Abrechnungen auszuweisen sowie die Namen und Anschriften der Letztverbraucher einer noch zu bestimmenden staatlichen Stelle elektronisch zu übermitteln. Der Grund dafür ist, dass die Entlastungsbeträge steuerpflichtig sind. Zu welchem Zeitpunkt die Übermittlung der Daten erfolgen muss, steht derzeit noch nicht fest.

Unterstützung auch für Eigentümer

Die wichtigsten Fragen zum Lastenzuschuss

Schon gewusst? Auch Eigentümer haben einen Anspruch auf Wohngeld, und zwar in Form des Lastenzuschusses. Eine Umfrage unter selbstnutzenden Eigentümern, die das Meinungsforschungsinstitut Civey für Haus & Grund Deutschland durchgeführt hat, ergab, dass fast 35 Prozent der Befragten und somit über ein Drittel nicht wussten, dass auch sie wohngeldberechtigt sind. Dieser Artikel beantwortet die wichtigsten Fragen zum Thema.

Wer hat Anspruch auf einen Lastenzuschuss?

Übersteigen die Wohnkosten für selbstgenutztes Wohneigentum die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Haushalte, kommt prinzipiell eine Gewährung des Lastenzuschusses infrage. Zu den Wohnkosten zählen für Eigentümer die Ausgaben für Zins und Tilgung sowie kalte und warme Nebenkosten.

Wer kann einen Lastenzuschuss beantragen?

Bei Erfüllung der entsprechenden Kriterien können Inhaber einer Genossenschafts- oder Stiftswohnung, einer Eigentumswohnung, eines Eigenheimes, eines Mehrfamilienhauses (mehr als drei Wohnungen, von denen eine selbst bewohnt wird) oder einer Kleinsiedlung grundsätzlich einen Lastenzuschuss beantragen. Selbiges gilt auch, wenn Sie Inhaber von Dauerwohn- oder Wohnungs- und Nießbrauchrechten oder erbbauberechtigt beziehungsweise Eigentümer einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle sind (im letzteren Fall nur bei einer landwirtschaftlichen Vollerwerbsstelle mit Trennung des Wohnraums vom Wirtschaftsteil und einem Wohngeldlastennachweis für den bewohnten Wohnraum).

Besondere Regelungen bestehen für Eigentümer, die ein Objekt bewohnen, in dem sie auch Geschäftsräume unterhalten. Diese Eigentümer sind zwar nicht lastenzuschussberechtigt, können aber Wohngeld als Mietzuschuss beantragen.

Wer ist vom Anspruch ausgeschlossen?

Wie im Fall des Mietzuschusses sind auch Bezieher von Arbeitslosengeld II (Neu: Bürgergeld), Sozialgeld, Grundversicherung im Alter oder Transferleistungen sowie Mitglieder einer Bedarfsgemeinschaft vom Lastenzuschuss ausgeschlossen.

Welche Belastungen sind zuschussfähig?

Als Belastungen des selbstgenutzten Wohneigentums

kommen verschiedene Kosten in Betracht: Zuschussfähig sind Ausgaben für Zins und Tilgung bei Krediten, die zum Bau, Erwerb oder zur Verbesserung des Wohneigentums dienen, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, die Grundsteuer und sonstige Grundbesitzabgaben, Versicherungsbeiträge für das Eigenheim, Heizkosten sowie Verwaltungsaufwendungen.

Welche Faktoren bestimmen die Höhe des Lastenzuschusses?

Sofern ein Haushalt grundsätzlich wohngeldberechtigt ist, hängt die Höhe des ausgezahlten Lastenzuschusses von der Haushaltsgröße, vom Gesamteinkommen aller im Haushalt lebender Personen und der Höhe der zuschussfähigen Belastung für das selbstgenutzte Wohneigentum ab. Das zulässige Einkommen richtet sich zudem nach der ortsüblichen Mietstufe. Die Mietstufen variieren zwischen Werten von eins bis sieben. Je höher das Niveau der ortsüblichen Miete im deutschlandweiten Vergleich mit anderen Kreisen und Städten ausfällt, desto höher ist die entsprechende Mietstufe. Diese Mietstufen werden auch beim Lastenzuschuss berücksichtigt. Ein Antrag auf Wohngeld kann beim jeweiligen Wohngeldamt der Gemeinde gestellt werden.

Informationen für Hamburger Eigentümer

Eigentümer aus Hamburg finden unter www.hamburg.de/wohngeld alle relevanten Informationen zur Wohngeld-Reform. Auf der Seite steht auch das Antragsformular sowie eine Checkliste der einzureichenden Unterlagen zum Download bereit. Ein Wohngeldrechner hilft Eigentümern zudem dabei, schon vor der Antragsstellung herauszufinden, ob sie überhaupt anspruchsberechtigt sind. Bei Fragen hilft die Wohngeld-Hotline 040-4 28 28 6000 weiter.

Wegerecht

Gefangen!

(Wann) muss ein Notwegerecht gewährt werden?

Einen nicht seltenen Fall hat das OLG Rostock am 28. Oktober 2022 (3 U 13/21) entschieden.

Geklagt hatte der Eigentümer einer gepflasterten Verkehrsfläche, angelegt als eine schmale U-förmige Ringstraße, die an beiden Enden auf eine öffentliche Straße führt.

Das Flurstück war geteilt worden, der Kläger ist auch Eigentümer eines bebauten Flurstücks, das am westlichen Scheitelpunkt innerhalb dieser Ringstraße liegt.

Er verklagte nun die Eigentümer eines Flurstücks in der privaten Ringstraße, die dort ein Reihenhaus bewohnen. Der Eingang und die Stellplätze liegen im nördlichen Teil der Ringstraße, Garten und Terrasse im Süden und grenzt an den südlichen Teil der Ringstraße.

Der Kläger vertrat die Auffassung, dass die Beklagten lediglich ein Notwegerecht bis zu ihrem Grundstück beanspruchen können, wenn eine entsprechende Notwegerechte gezahlt würde. Es sei auch ausreichend, dass sie ihr Grundstück überhaupt erreichen könnten, was die Beklagten naturgemäß anders sahen. Sie waren der Auffassung, dass sie ein Wohnrecht hätten, im Übrigen sei es ihnen nicht zuzumuten, ihr Haus über den Garten und die Terrasse durch das Wohnzimmer zu betreten.

Vor dem Landgericht hatte der Kläger keinen Erfolg, auf seine Berufung hin hat das OLG die Entscheidung teilweise geändert und der Klage teilweise stattgegeben.

Nach Auffassung des OLG Rostock ergibt sich im entschiedenen Fall eine Duldungspflicht des Klägers aus § 917 BGB. Wenn nämlich einem Grundstück die zur ordnungsgemäßen Nutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Weg fehlt, kann der Eigentümer gemäß § 917 Absatz 1 BGB von den Nachbarn verlangen, dass diese bis zur Behebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden! Die Art der Nutzung des Grundstücks entscheidet darüber, was erforderlich ist. Ausreichend wie auch erforderlich ist es, dass ein KFZ unmittelbar an das Wohngrundstück heranfahren kann und von dieser Stelle aus der Eingangsbereich in zumutbarer Weise, somit auch

unter Umständen mit sperrigen Gegenständen, erreicht werden kann. Im vorliegenden Fall mussten die Beklagten durch den Garten und über die Terrasse ins Wohnzimmer gehen, den Eingang können sie nicht erreichen, da er sich auf der Nordseite befindet, sodass ihnen ein Notwegerecht zu gewähren war.

Da dieses Notwegerecht zu gewähren war, war dem Unterlassungsantrag des Klägers hinsichtlich des südlichen Teils der Ringstraße stattzugeben, denn ein weitergehendes Wegerecht, das über ein Notwegerecht hinausgeht und die Beklagten zu einer kostenlosen Nutzung der Ringstraße berechtigt, ergibt sich aus einer schuldrechtlichen Vereinbarung nicht, ein sogenanntes dingliches Recht war hier nicht erkennbar.

Potenziellen Käufern ist dringend zu raten, genau darauf zu achten, wie sie ihr Grundstück erreichen können.

Potenzielle Käufer sollten dringend darauf achten, wie sie ihr Grundstück erreichen können.

Stefan Engelhardt
Rechtsanwalt

Sozietät Roggelin & Partner
Stefan.engelhardt@roggelin.de

KIELPINSKI & Co.
IMMOBILIEN GMBH & Co. KG

Wie viel ist meine Immobilie wert?

Scannen Sie den nebenstehenden QR-Code oder besuchen unsere Internetseite (www.kielpinski-immobilien.de/wertermittlung) und gelangen mit nur wenigen Klicks zu einer kostenlosen Wertermittlung Ihrer Immobilie als erste Wertindikation.



FACHKOMPETENZ SEIT 1999
VIELFACH AUSGEZEICHNET

Für eine fundierte und ausführliche Bewertung, die den Besonderheiten Ihrer Immobilie gerecht wird, vereinbaren Sie gern einen kostenlosen Beratungstermin inklusive umfassender Bewertung.

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

Neue Regelung

CO₂-Abgabe

Bundesregierung beteiligt Vermieter an den CO₂-Kosten des Mieters

Seit dem 1. Januar 2021 wird auf Grundlage des Brennstoffemissionshandelsgesetzes (BEHG) eine CO₂-Abgabe auf Öl und Erdgas erhoben. Bundesregierung und Bundestag haben jetzt beschlossen, dass Vermieter ab 2023 an den CO₂-Kosten beteiligt werden. Die Höhe der Beteiligung richtet sich nach dem Verbrauch des Mieters und dem verwendeten Brennstoff. Die Regelung ist am 1. Januar 2023 in Kraft getreten. Die Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermieter und Mieter erfolgt anhand eines 10-Stufen-Modells. Neben Heizöl und Erdgas erfolgt auch eine Aufteilung der CO₂-Kosten für Fernwärme.

So funktioniert das Stufenmodell

Bei Wohnungen mit besonders hohen CO₂-Emissionen ab 52 Kilogramm CO₂ pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr (kg CO₂/m²/a) müssen Vermieter 95 Prozent und Mieter 5 Prozent der CO₂-Abgabe tragen. Je niedriger die CO₂-Emissionen pro Quadratmeter Wohnfläche des Gebäudes sind, desto niedriger ist der Anteil des Vermieters an den CO₂-Kosten. Der Vermieteranteil sinkt in der besten Stufe mit weniger als 12 kg CO₂/m²/a auf 0 Prozent.

Wann muss der CO₂-Preis gezahlt werden?

Sofern Wärme oder Warmwasser aus fossilen Brennstoffen erzeugt wird, entstehen CO₂-Emissionen und die CO₂-Abgabe wird fällig. Mieter müssen diese entsprechend ihrem Verbrauch entrichten. Vermieter werden je nach Einstufung des Gebäudes an den CO₂-Kosten beteiligt. Nach dem neuen Gesetz fällt auch Fernwärme unter die Regelungen zur Aufteilung der CO₂-Abgabe, ganz gleich, ob ein CO₂-Preis nach europäischem Emissionshandel (ETS) oder ein nationaler Kohlendioxidpreis nach dem BEHG erhoben wird.

Die Verordnung gilt ab dem Abrechnungszeitraum 2023. Die neue Aufteilung zwischen Vermieter und Mieter wird daher in der Regel erst mit den im Jahr 2024 erstellten Abrechnungen notwendig. Einige Abrechnungsdienstleis-

ter haben bereits angekündigt, dass sie die Einstufung der Immobilie in das 10-Stufen-Modell und die Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermieter und Mieter automatisch mit der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung übernehmen. Den Abrechnungsdienstleistern müssen hierfür die auf den Rechnungen des Energieversorgers separat ausgewiesenen CO₂-Mengen und CO₂-Kosten mitgeteilt werden.

Ausnahmen bei Denkmalschutz und Anschlusszwang

In manchen Fällen hindern öffentlich-rechtliche Vorgaben (etwa aufgrund von Denkmalschutz, der Pflicht zur Nutzung von Fernwärme oder Milieuschutz) den Vermieter daran, die Energiebilanz eines Gebäudes zu verbessern. Der eigentlich nach den neuen Regeln vom Vermieter zu tragende CO₂-Kostenanteil wird in diesen Fällen halbiert oder entfällt ganz. Der Anteil entfällt ganz, wenn solche Vorgaben sowohl einer wesentlichen energetischen Verbesserung als auch einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes entgegenstehen. Stehen die Vorgaben jeweils nur der energetischen Gebäudeverbesserung oder nur der optimierten Wärme- und Warmwasserversorgung entgegen, wird der Kostenanteil des Vermieters halbiert. Für Nichtwohngebäude gilt dieses Stufenmodell nicht. In diesen Fällen werden die CO₂-Kosten je zur Hälfte von Vermieter und Mieter getragen. Ein Stufenmodell auch für Nichtwohngebäude soll Ende 2025 nach Vorliegen der dafür noch notwendigen Datengrundlagen etabliert werden.

CO ₂ -Ausstoß des vermieteten Gebäudes oder der Wohnung pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr	Anteil Mieter	Anteil Vermieter
< 12 kg CO ₂ /m ² /a	100 %	0 %
12 bis < 17 kg CO ₂ /m ² /a	90 %	10 %
17 bis < 22 kg CO ₂ /m ² /a	80 %	20 %
22 bis < 27 kg CO ₂ /m ² /a	70 %	30 %
27 bis < 32 kg CO ₂ /m ² /a	60 %	40 %
32 bis < 37 kg CO ₂ /m ² /a	50 %	50 %
37 bis < 42 kg CO ₂ /m ² /a	40 %	60 %
42 bis < 47 kg CO ₂ /m ² /a	30 %	70 %
47 bis < 52 kg CO ₂ /m ² /a	20 %	80 %
≥ 52 kg CO ₂ /m ² /a	5 %	95 %

Wir suchen !

Mehrfamilienhäuser im gesamten Hamburger-Raum
Gerne auch mit Sanierungsstau
Kp. bis 5 Mio.

Lutz Winkler Immobilien
040 / 45 13 62

Sibylle Barent

www.hausundgrund.de

Fragen und Antworten

? Ich bin Eigentümer eines Zinshauses mit 40 Wohnungen und habe zu Beginn des vergangenen Jahres ein Unternehmen mit dem Müllmanagement beauftragt. Dieses Unternehmen hat den Restmüll auf fehlerhafte Mülltrennung überprüft und gegebenenfalls von Hand nachsortiert. Die Kosten für diese Leistung sind von mir im Rahmen der Betriebskostenabrechnung 2021 auf die Mieter umgelegt worden und nun werden Einwendungen gegen die Position erhoben. Zu Recht? Nein, diese in der Vergangenheit strittige Frage ist von dem BGH mit dem Urteil vom 5. Oktober 2022 (VIII ZR 117/21) geklärt worden. Die in die Betriebskostenabrechnung eingestellten Kosten des Unternehmens sind für die regelmäßige Kontrolle der Restmüllbehälter auf Einhaltung der satzungsmäßigen Vorgaben für die Mülltrennung und für die bei fehlerhafter Abfalltrennung erfolgende Nachsortierung von Hand angefallen. Diese Kosten sind auf die Mieter umlegbare Betriebskosten im Sinne von § 2 Nummer 8 BetrKV, denn der Tatbestand des § 2 Nummer 8 ist weit auszulegen und umfasst den privat veranlassten Aufwand des Vermieters für auf die Kontrolle und Sortierung der Müllbehälter gerichtete Tätigkeiten eines externen Dienstleisters. Das ergibt sich nach der Auffassung des BGH ohne weiteres schon daraus, dass der Verordnungsgeber unter § 2 Nummer 8 BetrKV den gesamten Sachverhalt ‚Müllbeseitigung‘ erfassen und dessen Umlage auf den Mieter ermöglichen wollte. Die Einwendungen der Mieter gehen mithin fehl.

? Ich musste meinem Mieter leider fristlos wegen Zahlungsrückständen kündigen. Die Miete betrug 950 Euro und war für Oktober 2022 in vollem Umfang und für November 2022 in Höhe 250 Euro rückständig. Wegen dieses nicht unerheblichen Gesamtrückstandes über 1.200 Euro ist nach Rücksprache mit der Rechtsberatung des Grundeigentümer-Verbandes von mir eine fristlose Kündigung ausgesprochen worden. Der Mieter beruft sich nun auf ein Urteil des Landgerichts Berlin vom 8. Januar 2020 (66 S 181/18), wonach ein nicht unerheblicher Rückstand für jeden Monat bestehen müsse. Das sei allerdings erst in Höhe der hälftigen Monatsmiete anzunehmen, was hier für den Monat November nicht der Fall sei. Was gilt denn nun? Es gilt die Beratung des Grundeigentümer-Verbandes, denn das Urteil des Landgerichts Berlin ist mit dem Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 8. Dezember 2021 (VIII ZR 32/20) aufgehoben worden. Die ausgesprochene Kündigung ist wirksam. Der Wirksamkeit der Kündigung steht nicht entgegen, dass der für den Monat November 2022 rückständige Betrag von 250 Euro gemessen an der

Monatsmiete von 950 Euro für sich allein gesehen als unerheblich zu werten sein könnte. Die Erheblichkeit des zur fristlosen Kündigung berechtigenden Mietrückstands ist nach der Auffassung des BGH nämlich allein nach der Gesamthöhe der beiden rückständigen Teilbeträge zu bestimmen. Eine darüberhinausgehende gesonderte Bewertung der Höhe der einzelnen monatlichen Rückstände im Verhältnis zu einer Monatsmiete sieht das Gesetz gerade nicht vor. Hätte der Gesetzgeber das zusätzlich verlangen wollen, hätte es nahegelegen, die gesetzliche Norm des § 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 a Alternative 2 BGB dahin zu fassen, dass der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung „jeweils“ eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug sein muss. So ist der Gesetzgeber jedoch nicht verfahren. Damit bleibt kein Raum für eine richterliche Anhebung der Anforderungen an eine außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs und Ihr Mieter kann sich auf seinen Einwand nicht erfolgreich berufen; ihm bleibt nur übrig, den bestehenden Rückstand binnen der zweimonatigen Schonfrist zu tilgen.

? Ich habe meinem Mieter den noch bis Januar 2027 befristeten Mietvertrag fristlos gekündigt, nachdem die Mieten für September und Oktober 2022 jeweils in voller Höhe nicht gezahlt wurden. Der Mieter hat diese Beträge zu Mitte November 2022 gezahlt und behauptet nun, die fristlose Kündigung sei durch den Ausgleich dieser Beträge unwirksam geworden. Stimmt das? Die Miete für November 2022 ist allerdings nicht bezahlt worden.

Sie waren nach § 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 a BGB zur fristlosen Kündigung berechtigt, denn ihr Mieter befand sich für zwei aufeinander folgende Termine mit der Miete in Verzug. Diese fristlose Kündigung ist nicht durch eine Zahlung im Rahmen der Schonfristregelung unwirksam geworden, denn § 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB verlangt die vollständige Tilgung der fälligen Mieten und der fälligen Nutzungsentschädigung nach § 546 a BGB. Hier sind zwar die rückständigen Mieten für September 2022 und Oktober 2022, nicht jedoch die Nutzungsentschädigung für November 2022 gezahlt worden. Für diesen Monat wird wegen der Beendigung des Mietverhältnisses keine Miete mehr, sondern Nutzungsentschädigung geschuldet. Die fristlose Kündigung ist nicht unwirksam geworden, sie wird erst mit dem vollständigen Ausgleich der zur Zeit der Zahlung fälligen Mieten und Nutzungsentschädigung unwirksam. Das ist noch einmal von dem BGH mit dem Urteil vom 24. August 2016 (VIII ZR 261/15) klargestellt worden.

GESCHÄFTSSTELLEN

(es gilt weiterhin die (FFP2-)Maskenpflicht)

Hamburg-Bergedorf

Neuer Weg 54, 21029 Hamburg
Telefon: 040-72 47 273 Fax 040-721 19 52
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag 9 – 13 Uhr
Dienstag und Donnerstag 9 – 17 Uhr
Persönliche und telefonische Rechtsberatung nach
Terminvergabe unter 040-72 47 273
Dienstag und Donnerstag ab 17 Uhr

Hamburg-Blankenese

Erik-Blumfeld-Platz 7, 22587 Hamburg
Telefon: 040-866 44 90 Fax: 040-866 35 90
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag – Donnerstag 10 – 12 Uhr
Persönliche Rechtsberatung
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 – Donnerstag 9 – 13 Uhr
Montag 14 – 16 Uhr
Dienstag und Donnerstag 14 – 18.30 Uhr
Persönliche Rechtsberatung nach Terminvergabe
Montag und Mittwoch 9 – 12 Uhr
Dienstag und Donnerstag 16.30 – 18.30 Uhr
Bautechnische Beratung nach Terminvergabe
An einem Donnerstag im Monat 9.30 – 11.30 Uhr
(aktuelle Termine bitte telefonisch 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
Termine telefonisch unter 040 - 677 88 66
Weitere Beratungen telefonisch nach Terminvergabe
Termine telefonisch unter 040 - 677 88 66

Hamburg-Sasel

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

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

(es gilt weiterhin die (FFP2-)Maskenpflicht)

Informations-Centrum

Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Montag – Mittwoch 9 – 17 Uhr
Donnerstag 9 – 18 Uhr
Freitag 9 – 14 Uhr

Rechtsberatung

(persönlich und telefonisch nach Terminvergabe)
Montag – Freitag 8 – 12 Uhr
Montag 16 – 17.30 Uhr
Donnerstag 16 – 18 Uhr
Freitag 13 – 15.30 Uhr

Rechtliche Kurzberatung

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

Bautechnische Beratung

(persönlich und telefonisch nach Terminvergabe)
Dienstag 15 – 17 Uhr
Donnerstag 16 – 18 Uhr

Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung

(persönlich und telefonisch nach Terminvergabe)
Donnerstag 16 – 18 Uhr

Gartenberatung

(persönlich und telefonisch nach Terminvergabe)
Jeden 1. Dienstag im Monat 15 – 17 Uhr

Mediationsberatung

(telefonisch nach Terminvergabe)
Dienstag 16 – 17 Uhr

Steuerberatung

(persönlich und telefonisch nach Terminvergabe)
Dienstag und Mittwoch 16 – 18 Uhr

Umwelt, Energie und Gebäudetechnik

(persönlich und telefonisch nach Terminvergabe)
Dienstag 15 – 17 Uhr

Hinweis: Beratungstermine können jederzeit online vereinbart werden. Die telefonische Terminvereinbarung unter 040-30 96 720 ist montags bis freitags von 9 – 12 Uhr möglich.

Fuhlsbüttel (Hummelsbütteler Kirchenweg 3, 22335 Hamburg): Dienstag 17 – 18 Uhr persönliche Rechtsberatung ohne Terminvergabe.

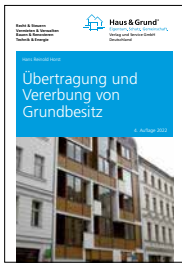
Altona (Ehrenbergstraße 39, 22769 Hamburg): Montag 16.30 – 17.30 Uhr persönliche Rechtsberatung. Jeden ersten Montag im Monat auch bautechnische Beratung.

Niendorf (Tibarg 32b, 22459 Hamburg): An jedem ersten Mittwoch im Monat von 17 – 19 Uhr persönliche Rechtsberatung ohne Voranmeldung.

Eidelstedt (Alte Elbgaustraße 12, 22523 Hamburg): An jedem zweiten und vierten Mittwoch im Monat 17 – 18 Uhr persönliche Rechtsberatung ohne Voranmeldung.

Weitere Informationen auch zu kurzfristigen Änderungen finden Sie auf unserer Homepage www.grundeigentuemerverband.de

FACHLITERATUR



Übertragung und Vererbung von Grundbesitz

Von Dr. Hans Reinold Horst,
4. Auflage 2022,

ISBN 978-3-96434-032-0

Der Eigenbedarf des Vermieters stellt die in der Praxis mit Abstand am häufigsten vorkommende Art der fristgerechten Vermieterkündigung dar. Nach dem Gesetz kann der Vermieter kündigen, wenn er die vermietete Wohnung für sich, die zu seinem Haushalt gehörenden Personen oder für Familienangehörige benötigt. Wie dabei jedoch am besten vorgegangen wird, ist vielen unklar. Die Broschüre richtet sich an alle rechtsberatenden Berufe, aber vor allem an den privaten Hauseigentümer und Vermieter.

Preis: 29,95 Euro

Energetische Sanierung in der Eigentümergemeinschaft

Von Eva Kafke, 1. Auflage 2022,
ISBN 978-3-7471-0547-4

Dieser Ratgeber von Stiftung Warentest enthält alle nötigen Informationen für die energetische Sanierung in der Wohnungseigentümergeinschaft von der Beschlussfassung über Finanzierung und Planung bis hin zu Umsetzung und Gewährleistung. Wie das Projekt gut startet, viele überzeugt und am Ende alle profitieren, wird anhand vieler praktischer Beispiele in diesem Buch erklärt. Dabei werden auch juristische, bautechnische, ökologische und finanzielle Aspekte berücksichtigt.

Preis: 39,90 Euro

Die Schadensersatzpflicht des Mieters wegen Beschädigung der Mieträume

Von Dr. Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2021, ISBN 978-3-96434-019-1

„Wenn's ums Geld geht, hört die Freundschaft auf.“ Deshalb wird um die Verantwortung für eingetretene Schäden sowie um die Liquidationsmöglichkeit gemachter Aufwendungen innerhalb des Mietverhältnisses erbittert gestritten. Die Broschüre behandelt diese Fragen sowohl aus der Sicht des Vermieters wie des Mieters und stellt denkbare Verteidigungsstrategien im Zusammenhang dar. Sie ist für private Vermieter, Wohnungsunternehmen und Wohnungsverwaltungsgesellschaften, für Mieter und für alle rechtsberatenden Berufe konzipiert.

Preis: 12,95 Euro

Alle Bücher und Broschüren sind im Online-Shop erhältlich

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zuzüglich Versandkosten

Wohnungsgesuch von Familie H.

Zwei Mal hat Familie H. bereits einen Neustart in einem fremden Land auf sich nehmen müssen: In den 1990er Jahren flohen sie vor dem afghanischen Bürgerkrieg nach Syrien. Die einundzwanzig- und fünfzehnjährigen Töchter sind dort geboren. Herr H. restaurierte dort als Teppichknüpfer antike Teppiche, Frau H. erlernte den Friseurberuf. 2015 mussten sie in der Folge des syrischen Bürgerkrieges das Land verlassen und kamen über die Türkei nach Hamburg. In der Hansestadt wurde ein weiteres Kind geboren, sodass die Familie nun als Fünf-Personen-Haushalt auf Wohnungssuche ist. Der Ortswechsel erfordert neue Pläne. Der erfahrene Teppichknüpfer Herr H. hat sich informiert, in welchem Bereich Arbeitskräfte gesucht werden und strebt eine Ausbildung zum Busfahrer an. Frau H. würde gerne als Friseurin arbeiten, wenn sie die erforderlichen Sprachkenntnisse erworben hat. Dafür übt sie regelmäßig mit ihren Kindern. Die ältere Tochter plant ein Studium der Augenoptik. Da dieses nicht in Hamburg angeboten wird, wird sie im Oktober 2023 die Stadt wechseln müssen. Aufgrund der konkreten Pläne steht Familie H. vor der großen Herausforderung, eine für fünf Personen geeignete Wohnung zu finden, die jedoch auch für einen Vier-Personen-Haushalt finanzierbar ist. Aktuell bezieht die Familie noch Leistungen vom Jobcenter, bis die Eltern ihre Berufspläne vollumfassend realisieren können.

Die ehrenamtliche Wohnungslotsin Frau K. unterstützt die afghanische Familie bei diesem herausfordernden Unterfangen. Familie H. und Frau K. haben sich 2020 über gemeinsame Bekannte kennengelernt. Seitdem unterstützt die engagierte Ehrenamtliche das Ehepaar mit den drei Kindern dabei, in Hamburg Fuß zu fassen. Endlich die Unterkunft verlassen und in eine eigene Wohnung umziehen zu können, ist ein wichtiger Bestandteil davon. Verfügen Sie über eine freie Wohnung ab drei Zimmern in Hamburg und würden Familie H. gerne kennenlernen? Oder haben Sie eine Wohnung, die vielleicht für einen anderen Haushalt mit Fluchtgeschichte passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



**Wohnbrücke Hamburg
Koordinierungsstelle**

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

Personal

Neues aus dem Team

Verstärkung für Service und Rechtsberatung

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg konnte mit personeller Verstärkung ins neue Jahr starten. Seit dem 15. Dezember 2022 unterstützt Gwendolina Faas das Serviceteam des Grundeigentümer-Verbandes. Neuzugang Faas ist an vier Tagen in der Woche vorwiegend im Informations-Centrum tätig. Außerdem wird sie Aufgaben in der Beitragsbuchhaltung übernehmen.

Das Beraterteam kann sich ebenfalls über zusätzliche Unterstützung freuen, denn Lucia Lindt ist aus der Elternzeit zurückgekehrt. Mit ihrem Wiedereinstieg hat Lindt auch

ihre bisherige Tätigkeit in der Rechtsberatung wieder aufgenommen. Sie steht Mitgliedern an vier Tagen in der Woche als weitere Ansprechpartnerin für rechtliche Fragen rund um die Immobilie zur Verfügung.

Darüber hinaus wurde der Tätigkeitsbereich von Anja Steffen erweitert. Als Teil des Serviceteams wird sie zukünftig nicht nur den Mieter-Solvenz-Check durchführen, den Formularverkauf unterstützen und in der allgemeinen Mitgliederverwaltung mitarbeiten, sondern auch den Online-Mitgliederservice verstärken.



Anja Steffen



Gwendolina Faas



Lucia Lindt



Kunsausstellung in der Hauptgeschäftsstelle

Mit dem Jahreswechsel hat auch die Kunst wieder Einzug in die Hauptgeschäftsstelle am Glockengießerwall gehalten. In den Beratungsräumen im sechsten Obergeschoss sind seit Anfang Januar ausgewählte Werke der Hamburger Künstlerin Johanna Pape ausgestellt.

Bei den Werken handelt es sich um abstrakte Darstellungen mit geometrisch klar begrenzten Flächen und Formen. Johanna Pape baut ihre Bilder flächig auf, sodass durch die räumliche Wirkung der Farben oder durch Überschneidung der Bildelemente eine scheinbare Bildtiefe entsteht. Neben dem formalen Aufbau arbeitet die Künstlerin seit einigen Jahren intensiv daran, auch eine inhaltliche Bedeutung in ihren Bildern

umzusetzen, die ausgehend von der eigenen Betroffenheit auch allgemeingültig sein können. So tragen die Bilder Titel wie etwa „Pflichtbewusst“, „Unruhiges Haus“ oder „Ich habe mehr recht als du“.

Für ihre Bilder verwendet Johanna Pape die alte Technik der Eitempermalerei. Dabei werden die Farben in vielen transparenten Schichten gemalt, um eine intensive Leuchtkraft zu erzielen. Johanna Pape verwendet gerne Erdfarben in vielen Nuancen und kombiniert diese oft mit Blautönen. Den Aufbau ihrer Bilder plant sie vorab sorgfältig mithilfe von Skizzen und Farbstudien. Die Ausstellung ihrer Werke in der Hauptgeschäftsstelle läuft noch bis Ende März 2023.



Energiezuwendung

Anträge können weiterhin eingereicht werden

Die Otto Ernst Carl Gauger Stiftung unterstützt bedürftige ältere Eigentümerinnen und Eigentümer erstmals auch mit einer Energiezuwendung. Die Zuwendung beträgt 300 Euro für Alleinstehende sowie 500 Euro für Paare. Die Energiezuwendung kann unter folgenden Voraussetzungen beantragt werden:

- Sie sind Hamburger Grundeigentümer
- Sie haben das 61. Lebensjahr überschritten
- Ihr jährliches Bruttoeinkommen beträgt maximal 24.540 Euro (Einzelpersonen) beziehungsweise 39.744 Euro (Ehepaare).
- Ihr Immobilieneigentum besteht ausschließlich aus einem Ein- oder Zweifamilienhaus beziehungsweise einer selbstgenutzten Eigentumswohnung.
- Ihr sonstiges Vermögen beträgt maximal 15.500 Euro.

Bitte beachten Sie: Die Erfüllung der oben genannten Voraussetzungen muss bei der Antragsstellung verbindlich versichert und belegt werden. Fügen Sie dem Antrag deshalb unbedingt auch eine Kopie Ihres Renten- oder Einkommensteuerbescheids bei. Um den Antrag bearbeiten zu können, werden zudem die Bankverbindung und die vollständige Anschrift benötigt. Bei erfolgreicher Antragsstellung erfolgt eine Überweisung ohne vorherige Mitteilung.

Die Anträge sind schriftlich an folgende Adresse zu richten:
Otto Ernst Carl Gauger Stiftung, Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg.

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

Richtigstellung

Im Hamburger Grundeigentum 11/2022 ist in der Rubrik „Wirtschaft & Politik“ auf Seite 14 ein Artikel zur Machbarkeitsstudie erschienen. Nach der Veröffentlichung wurden wir von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen darauf hingewiesen, dass der Beitrag am Ende zwei inhaltlich nicht korrekte Aussagen enthält.

„Auch in Einfamilienhaussiedlungen könnte der Einsatz von Wärmepumpen beispielsweise aufgrund ihres Geräuschpegels schwer umzusetzen sein.“

Richtig ist: Für die Lärmbelastung durch Wärmepumpen gibt es gesetzliche Grenzwerte in Abhängigkeit von der Tageszeit und der Nutzung (Bauleitplanung). Zudem ist der Einsatz von Schallschutzhauben möglich, die die Lautstärke von Wärmepumpen um bis zu 15 db (A) und damit auf ein Minimum reduzieren können. (Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen)

„Gerade in unzureichend gedämmten Einfamilienhäusern kann es bei kalten Außentemperaturen auf dem Weg durch die hauseigenen Leitungen zu deutlichen Wärmeverlusten kommen, da in der Regel jeder Raum über eine Außenwand verfügt. Dies wirkt sich aufgrund der geringen Rücklauftemperatur in den Leitungen nachteilig auf die Wärmeversorgung der anderen Häuser aus.“

Richtig ist: Wärmeverlust in hauseigenen Leitungen heizt die betreffenden Räume auf. Unzureichend gedämmte Wände führen dabei grundsätzlich zu einem Wärmeverlust, und das unabhängig von der Wärmequelle. Verringert sich bei der Nutzung von Fernwärme die Rücklauftemperatur durch den o. g. Wärmeverlust in einem Gebäude, so hat dies jedoch keine Auswirkung auf die Wärmeversorgung anderer mit Fernwärme beheizter Gebäude. Denn der Rücklauf eines Gebäudes wird nicht als Vorlauf eines anderen Gebäudes genutzt, sondern mündet in einen Hauptrücklauf zur zentralen Wärmeerzeugungsanlage ein. Entsprechend wird die Wärmezufuhr aus einer Hauptleitung von dort über die Hausübergabestationen an die einzelnen Gebäude geliefert. Anders als im Artikel benannt stellt ein hoher Wärmeverlust durch unzureichend gedämmte Außenwände deshalb keine Beeinträchtigung für andere mit Fernwärme versorgte Gebäude dar, sondern ausschließlich für das spezifische Gebäude und zeigt damit umso mehr den wichtigen und dringlichen Schritt zur energetischen Sanierung auf. (Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen)

Online-Seminar: Die untätige Verwaltung – Welche Ansprüche haben Gemeinschaft und Wohnungseigentümer?

Termin: Mittwoch, den 22. Februar 2023 von 15 bis 16.30 Uhr

Beschreibung: Das Online-Seminar beleuchtet, welche rechtlichen Möglichkeiten Gemeinschaft und Wohnungseigentümer haben, wenn die Verwaltung untätig bleibt. Es werden nicht nur mit Beispielen illustrierte Fallkonstellationen aufgezeigt, sondern aus anwaltlicher und aus praxisorientierter Perspektive verschiedene Möglichkeiten erörtert, wie Verwaltungshandeln – etwa durch Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung oder direkte Inanspruchnahme – erzwungen und entsprechende Ansprüche gerichtlich durchgesetzt beziehungsweise abgewehrt werden können. Besonderes Augenmerk wird auf die Unterscheidung zwischen dem Anspruch auf Beschlussfassung mit dem Ziel, die Verwaltung zum Handeln zu verpflichten, und dem auf Verwaltungshandeln gelegt.

Themen (Auszug):

- Welche Rechtskreise gilt es in einer GdWE zu unterscheiden?
- Wie ist die (Organ-)Stellung der Verwaltung konkret rechtlich ausgestaltet?
- Wie sind die Handlungspflichten der Verwaltung ausgestaltet?
- Wem gegenüber ist die Verwaltung rechtlich verpflichtet?
- Welche Handlungsmöglichkeiten gibt es für wen gegen die untätige Verwaltung?
 - o Beschlussvorbereitung
 - o Beschlussfassung
 - o Direkte Inanspruchnahme
- Wie setzt wer welche Handlungsinstrumente durch?
- Welche Risiken bestehen bei „Untätigkeit“ und bei „Untätigkeit gegen Untätigkeit“?
- Welche prozessualen Grundsätze und Besonderheiten sind zu beachten?
- Abberufung der Verwaltung als ultima ratio?

Referent: Barry Sankol, Richter am Amtsgericht Hamburg-St. Georg

Kosten: 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

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

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

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

Wellingsbüttel: Vortragsveranstaltung

Termin: Dienstag, den 31. Januar 2023 von 17.30 bis 19.30 Uhr

Thema: Gartenanlagen von Mehrfamilienhäusern naturnah entwickeln

- Gärtnerische Maßnahmen
- Kostenbetrachtung, Jahresgartenpflege, Betriebskostenabrechnung
- Einbeziehung der Mieter, Balkonnutzung

Referenten:

Christian Bocklage, Rechtsanwalt beim Grundeigentümer-Verband Hamburg
Christine Stecker, Loki Schmidt Stiftung

Anmeldung: Per E-Mail an wellingsbuettel@grundeigentuemerverband.de

Wir freuen uns auf rege Beteiligung. Gäste sind ebenso herzlich willkommen wie eine Spende an die Loki Schmidt Stiftung.

Beratung

Terminvereinbarung im Internet

Feste Zeiten für die telefonische Terminvergabe

Von bautechnischen Fragestellungen über rechtliche Belange bis hin zur Feststellung, wie viel das eigene Grundstück wert ist: Der Grundeigentümer-Verband Hamburg bietet seinen Mitgliedern ein vielfältiges Beratungsangebot, das alle Fragen rund um die Immobilie abdeckt.

Seit 2020 ist für die Sprechstunden-Beratung eine Terminvereinbarung erforderlich. Der kürzliche Jahreswechsel brachte diesbezüglich eine wichtige Änderung mit sich: In Zukunft ist die telefonische Terminvereinbarung nur noch vormittags von 9 bis 12 Uhr möglich. Außerhalb dieses Zeitraums können Termine für Beratungssprechstunden des Grundeigentümer-Verbandes ganz komfortabel online über das Termintool auf der Website www.grundeigentuemerverband.de gebucht werden – und das bis zu fünf Wochen im Voraus.

Um das Termintool nutzen zu können, müssen Mitglieder lediglich als Benutzer auf der Website [\[tuemerverband.de\]\(http://tuemerverband.de\) angemeldet sein. Den Link zum Tool finden Mitglieder anschließend direkt auf der Startseite ihres persönlichen Mitgliederbereichs. Um herauszufinden, welche Termine für die gewünschte Beratung frei sind, muss zunächst der „Grund der Beratung“ angegeben werden. Optional lässt sich auch der bevorzugte Berater auswählen. Wer jedoch möglichst schnell einen Termin benötigt, sollte auf die Auswahl eines Beraters verzichten. Nach erfolgter Auswahl werden in einem Kalender die freien Tage und verfügbaren Zeitfenster angezeigt. Per Mausclick lässt sich nun der gewünschte Beratungstermin auswählen und verbindlich buchen. Anschließend wird per E-Mail eine Terminbestätigung verschickt, über die sich der Beratungstermin notfalls auch wieder stornieren lässt.](http://www.grundeigen-</p>
</div>
<div data-bbox=)

Begleitende Unterlagen sollten weiterhin per E-Mail an info@grundeigentuemerverband.de gesendet werden, das Termintool wird jedoch kontinuierlich weiterentwickelt.

Social Media

Folgen Sie uns!

Der Verband postet auf Facebook und Instagram

Seit Frühjahr 2022 ist der Grundeigentümer-Verband Hamburg auch in den sozialen Netzwerken aktiv. Inzwischen versorgt der Verband seine Follower auf Facebook und Instagram drei- bis fünfmal in der Woche mit Posts zu unterschiedlichen Themen. Neben verbandsbezogenen Informationen, zum Beispiel zu bevorstehenden Veranstaltungen oder neuen Services, werden vor allem nützliche Tipps rund um die eigene Immobilie kommuniziert. Die Bandbreite reicht von Handlungsempfehlungen zu rechtlichen Fragestellungen bis hin zu Anregungen, worauf bei der Gartengestaltung und -pflege zu achten ist oder wie sich ein Weihnachtsmarkt im eigenen Garten auf die Beine stellen lässt. Garniert werden die Posts vorwiegend mit schönen Hamburg-Motiven. Ab und zu gewährt der Grundeigentümer-Verband auch einen Blick „hinter die Kulissen“ und veröffentlicht Impressionen aus dem Verbandsalltag oder von internen Veranstaltungen wie dem alljährlich stattfindenden Koch-Event.

Mit seinen Social-Media-Aktivitäten möchte der Grundeigentümer-Verband aber nicht nur informieren und unterhalten, sondern auch den Austausch fördern und intensivieren. Mitglieder sind deshalb herzlich eingeladen, dem Verband auf Facebook und Instagram zu folgen, die geposteten Inhalte zu kommentieren und weiterzubreiten. Hier finden Sie uns:



Facebook: Grundeigentümer-Verband Hamburg von 1832 e. V.



Instagram: @grundeigentuemerverband_hh

Tip: Folgen Sie auch dem Grundeigentümergebiet Bergedorf, wenn Sie an Informationen aus dem Bezirk Bergedorf und an einem Austausch mit dem Ortsverein interessiert sind. Auf Facebook geben Sie dafür einfach „Grundeigentümergebiet im Bezirk Bergedorf e. V.“ in das Suchfeld ein, der Instagram-Name lautet @gev_bergedorf.

Neues aus Karlsruhe

Schaden im Sondereigentum

Die Gemeinschaft muss den Selbstbehalt aus der Gebäudeversicherung tragen

Wenn in einer Wohnungs-eigentumsanlage aufgrund einer defekten Wasserleitung ein Schaden entstanden ist, muss der von der Eigentümergemeinschaft in der Gebäudeversicherung vereinbarte Selbstbehalt nach dem



Foto: Joe Miletzki

gesetzlichen beziehungsweise vereinbarten Verteilungsschlüssel verteilt werden. Dies gilt unabhängig davon, ob der Leitungswasserschaden am Gemeinschaftseigentum oder – ausschließlich oder teilweise – am Sondereigentum entstanden ist. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 16. September 2022 (V ZR 69/21) entschieden.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Das Trinkwasserleitungssystem in der betreffenden Wohnungseigentümergeinschaft war mit Mängeln behaftet. Dies hatte zur Folge, dass immer wieder Wasserschäden auftraten. Der Versicherungsschutz für das Gebäude unterschied nicht zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum. Wegen der Schadenshäufung hatte die Gemeinschaft einen Selbstbehalt pro Schadensfall vereinbart. Der BGH hatte darüber zu entscheiden, wer im Falle eines nur im Bereich des Sondereigentums entstandenen Wasserschadens den vereinbarten Selbstbehalt zu tragen hat. Er entschied, dass in einem derartigen Fall der vereinbarte Selbstbehalt grundsätzlich von der Gemeinschaft getragen werden muss. Dies soll auch dann gelten, wenn der Wasserschaden ausschließlich oder teilweise am Sondereigentum entstanden ist. Begründet wurde die Entscheidung damit, dass die Vereinbarung eines Selbstbehaltes im Versicherungsvertrag regelmäßig damit verbunden ist, dass der Verband als Versicherungsnehmer in dem Fall eine herabgesetzte Prämie zu zahlen hat. Die Vereinbarung eines Selbstbehaltes kommt also allen Wohnungseigentümern zugute. Der Selbstbehalt stellt daher im Schadensfall bei wertender Betrachtung einen Teil der Gemeinschaftskosten nach § 16 Absatz 2 Satz 1 WEG dar.

Vermieter kann Mieterhöhungsverlangen nachträglich ermäßigen

In einem mietrechtlichen Fall hat der BGH mit Urteil vom 5. April 2022 (VIII ZR 219/20) entschieden, dass ein Vermieter dazu berechtigt ist, sein innerhalb eines Mieterhöhungsverfahrens nach §§ 558 ff. BGB formell ordnungsgemäßes vorprozessuales Mieter-

höhungsverlangen nachträglich – etwa mit Erhebung der Zustimmungsklage – zu ermäßigen. Es ist also nicht erforderlich, dass der Vermieter ein neues Mieterhöhungsverlangen mit neuen Fristen erstellt.

Die Vermieterin hatte zunächst ein Mieterhöhungsverlangen erstellt, in dem sie auf den Nürnberger Mietenspiegel 2018 Bezug genommen hatte. Sie begründete die verlangte Miete unter anderem mit positiven Wohnwertmerkmalen. Die Mieter stimmten diesem Mieterhöhungsverlangen nicht zu. Die Vermieterin klagte daraufhin auf Zustimmung zur Mieterhöhung, wobei sie einen niedrigeren Betrag verlangte, weil sie nun die zuvor herangezogenen positiven Wohnwertmerkmale außer Acht gelassen hatte. Die Mieter waren der Ansicht, dass die Vermieterin das ursprüngliche Erhöhungsverlangen in der Klage nicht einseitig hätten ermäßigen dürfen, weil dies ein neues Angebot darstellte. Es war deshalb darüber zu entscheiden, welche Folge die Teilrücknahme eines Mieterhöhungsverlangens in der Klage hat. Der BGH hat dazu vertreten, dass ein Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen nachträglich ganz oder teilweise zurücknehmen kann. Auch der Mieter könne – abweichend von den Regelungen nach §§ 145 ff. BGB – nach § 558 b BGB eine Teilzustimmung geben, so dass insoweit eine Mieterhöhung zustande gekommen ist. Umgekehrt könne auch der Vermieter sein Erhöhungsverlangen nachträglich ermäßigen, ohne dass dies als neues Mieterhöhungsverlangen anzusehen ist.

Kerstin Magnussen
Rechtsanwältin

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Energiekosten

Wechsel in die Grundversorgung

Worauf zu achten ist

Im letzten Jahr hat sich die Lage am Energiemarkt dramatisch verändert. Stark schwankende Einkaufspreise machen die Energiebeschaffung für Energieversorger inzwischen unkalkulierbar. Kurzfristige und nicht prognostizierbare Gesetzesänderungen verschärfen die Situation zusätzlich. Das führt dazu, dass immer mehr Discount-Anbieter den Markt verlassen müssen, weil sie die angebotenen und extrem günstigen Sondertarife nicht mehr finanzieren können. Andere Versorger wiederum erhöhen die monatlichen Abschlagszahlungen exorbitant in der Hoffnung, dass Kunden von ihrem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen und abspringen. Die Abwanderung der Discount-Anbieter und die veranschlagten „Rausschmeißer-Preise“ verursachen einen sprunghaften Kundenanstieg in der Grundversorgung.

Zur Einordnung: Ein Grundversorger ist derjenige Energielieferant, der die meisten Kunden vor Ort in einem bestimmten Gebiet hat. Die Grundversorger in Hamburg sind Vattenfall (Strom) und E.ON (Gas).

In der Regel haben Verbraucher einen gesetzlichen Anspruch darauf, in die zumeist günstigere Grundversorgung aufgenommen zu werden – sofern sie beispielsweise ihren bisherigen Energielieferungsvertrag selbst gekündigt haben. Dann sollten sie möglichst frühzeitig Kontakt zum Grundversorger aufnehmen und schriftlich um die Aufnahme in den Grundversorgungstarif bitten. In Ausnahmefällen, etwa wenn der bisherige Versorger die Strom- und Gaslieferung aufgrund einer Insolvenz plötzlich eingestellt hat, kann der Grundversorger die betroffenen Kunden hingegen zunächst der teureren Ersatzversorgung zuordnen. Grundlage ist eine am 1. August 2022 in Kraft getretene Änderung im Energiewirtschaftsgesetz, wonach Energieversorger für eine Dauer von drei Monaten einen höheren Tarif verlangen können, weil die Beschaffungskosten für die kurzfristige Ersatzversorgung höher sind als die der längerfristigen Grundversorgung. Erst nach Ablauf der Dreimonatsfrist wechseln Kunden, sofern sie keinen neuen Liefervertrag abgeschlossen haben, automatisch in die Grundversorgung.

Aber auch in der Grundversorgung müssen Kunden mit Preisanpassungen rechnen, denn eine dauerhafte Preis-

stabilität von mehr als sechs Wochen gibt es nicht. Erst im Dezember 2022 wurde bekannt, dass Vattenfall die Strompreise in der Grundversorgung zum 1. Februar 2023 um acht Cent pro Kilowattstunde erhöht, zudem soll der Grundpreis um knapp zwei Euro steigen. Für eine Familie mit einem Stromverbrauch von 4.000 Kilowattstunden steigen die Stromkosten damit um 25 Prozent. Wärme Hamburg als Fernwärmelieferant sieht sogar einen Preisanstieg von 60 Prozent im Vergleich zum Kalenderjahr 2021 auf Bestands- und Neukunden zukommen. Zudem werde der Arbeitspreisanteil 2023 tendenziell deutlich

steigen. Bei Fernwärme gibt es übrigens keine Grundversorgung, da Lieferant und Netzbetreiber identisch sind. Auch E.ON hat auf Nachfrage des Grundeigentümer-Verbandes Preiserhöhungen sowohl in der Grundversorgung als auch in den Sondertarifen angekündigt. Kunden, die in Zahlungsschwierigkeiten geraten, sollten unbedingt das Gespräch suchen. Vattenfall und E.ON sind nach eigener Aussage für Einzelfalllösungen wie beispielsweise Raten-

zahlungen oder einer Anpassung der Vorauszahlungen offen. Bemerkenswert: Bei keinem der Grundversorger ist es bislang zu verstärkten Zahlungsausfällen gekommen. Um Verbraucher zu entlasten, sollen die Preise für Gas, Strom und Wärme ab März 2023 rückwirkend bis Januar 2023 gedeckelt werden (mehr dazu auf Seite 14/15).

In der Regel haben Verbraucher einen gesetzlichen Anspruch darauf, in die zumeist günstigere Grundversorgung aufgenommen zu werden.

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg

www.grundeigentuemerverband.de

Missstände im Mietshaus

Datenschutz von Mietern

Auskunftsinteresse kann Geheimhaltungsinteresse überwiegen

Hat ein Vermieter Hinweise auf angebliche Missstände im Haus erhalten, kann er verpflichtet sein, der „angeschwärzten“ Person den Hinweisgeber zu nennen. Das entschied der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 22. Februar 2022 (VI ZR 14/21). In einem Mietshaus in Baden-Württemberg informierte ein Bewohner seine Vermieterin über üble Gerüche und Ungeziefer, die aus einer Wohnung im Haus kämen. Die Vermieterin inspizierte die Lage vor Ort. In der Tat machte die Wohnung des benannten Mieters einen verwahrlosten Eindruck. Nach der Besichtigung forderte die Vermieterin den Mieter auf, die Wohnung zu reinigen und zu entrümpeln, was dieser kurz danach auch tat. Ob tatsächlich Geruch und Ungeziefer im Treppenhaus vorlagen, blieb aber später vor Gericht offen.

Mieter klagt auf Herausgabe personengebundener Daten

Daraufhin verlangte der Mieter zu erfahren, wer ihn „angeschwärzt“ habe. Hierbei berief er sich auf Artikel 15 Absatz 1 der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO). Die Vermieterin verweigerte diese Auskunft mit dem Hinweis auf den Datenschutz des Hinweisgebers.

Daraufhin klagte der Mieter auf Herausgabe der Informationen. Sowohl das Landgericht als auch das Oberlandesgericht (OLG) wiesen die Klage ab. Erst der BGH erklärte, dass dem verunglimpften Mieter unter Umständen das Recht zustehe, von der Vermieterin die hinweisgebende Person genannt zu bekommen.

Was die DSGVO besagt

Nach Artikel 15 Absatz 1 DSGVO kann der Mieter vom Vermieter Auskunft darüber verlangen, welche personenbezogenen Daten dieser verarbeitet und zu welchem Zweck dies geschieht. Das umfasst auch die Auskunft über die Herkunft der Daten, soweit sie nicht vom Mieter selbst erhoben worden sind.

Die Informationen in dem verhandelten Fall über eine angebliche Belästigung durch Geruch und Ungeziefer unter Hinweis auf eine bestimmte Wohnung seien solche personenbezogenen Daten, die den Mieter betreffen, befand der BGH.

BGH: Abwägung beider Interessen nötig

Der Auskunftsanspruch aus Artikel 15 Absatz 1 DSGVO besteht allerdings nicht unbeschränkt, sondern kann durch Rechte und Freiheiten anderer Personen eingeschränkt sein. Letztlich sind das Auskunftsinteresse der betroffenen Person – also das des angeprangerten Mieters – und das Geheimhaltungsinteresse des Hinweisgebers gegeneinander abzuwägen.

Das Geheimhaltungsinteresse des Hinweisgebers tritt dann in den Hintergrund, wenn dieser wider besseren Wissens oder leichtfertig falsche Angaben gemacht hat. Da unklar blieb, ob die vom Hinweisgeber behaupteten Beeinträchtigungen durch Geruch und Ungeziefer tatsächlich bestanden, musste der BGH davon ausgehen, dass diese Behauptungen zumindest objektiv unzutreffend waren. Das Auskunftsinteresse überwiegt dann, wenn die unzutreffenden Angaben die Rechte der betroffenen Person beeinträchtigen und dieser Ansprüche auf Schadensersatz und Unterlassung gegen den Hinweisgeber zustehen könnten. Das sei hier der Fall.

Der BGH hob das Urteil des OLG auf und verwies den Rechtsstreit dorthin zurück. Nun muss das OLG die Interessen des Mieters einerseits und die des Hinweisgebenden andererseits noch einmal neu gegeneinander abwägen.

Die Mietfibel



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

Die Mietfibel beinhaltet alle grundlegenden Informationen, die ein Vermieter für die Vermietung von Wohnraum benötigt.

Da die Vermietung an den passenden Mieter der Schlüssel zu einem erfolgreichen Mietverhältnis ist, liegt ein Schwerpunkt auf der Darstellung der erfolgreichen Wohnungsvermarktung, dem Schutz vor Mietnomaden und der Wohnungsübergabe.

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

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Kündigungswiderspruch des Mieters

Härtegrund Suizidgefahr

Einzelfallprüfung notwendig

Wenn Mieter bei einer Kündigung Suizidgefahr als Härtegrund geltend machen, dann muss diese vom Gericht in jedem Einzelfall genau geprüft werden. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit seinem Urteil vom 26. Oktober 2022 erneut festgestellt. Pauschale Bewertungen sowohl für als auch gegen den Mieter verbieten sich.

Im konkreten Fall meldete ein Vermieter Eigenbedarf an. Er wollte die vermietete Wohnung mit seiner von ihm und seinem Lebensgefährten bewohnten Wohnung zusammenlegen und einen Durchbruch zum Aufzug durchführen. So sollte ein direkter Zugang zur Wohnung geschaffen werden, damit sein 75-jähriger Lebenspartner, der orthopädische Probleme hatte, die Wohnung ohne das ansonsten notwendige Treppensteigen erreichen könne. Die Mieterin widersprach der Kündigung und machte geltend, dass sie an einer rezidivierenden Depression mit Suizidgedanken leide. Einen Umzug in eine andere, sich auf dem gleichen Stockwerk befindliche Wohnung des Vermieters lehnte sie ab. Daraufhin klagte der Vermieter auf Räumung. In dem nun folgenden Verfahren setzten sich die BGH-Richter insbesondere mit den Fragen auseinander, wie die Ablehnung der Ersatzwohnung sowie die Weigerung der Mieterin, ihre Suizidgefährdung zu therapieren, zu bewerten seien.

Pauschale Bewertungen sowohl für als auch gegen den Mieter verbieten sich.

Therapieablehnung seitens des Mieters

Zunächst betonte das Gericht, dass sich die Belastungen infolge eines Umzugs durch Unterstützung aus dem sozialen Umfeld des Mieters oder durch begleitende ärztliche oder therapeutische Behandlungen oftmals abmildern ließen. Ob dies zutrefte, müsse aber in jedem Einzelfall konkret geprüft werden. Daher könne nach Ansicht der Richter auch bei einer Ablehnung einer Therapie das Vorliegen eines Härtefalls nicht immer pauschal negiert werden. Dies gelte insbesondere dann, wenn die Einsichtsfähigkeit des psychisch erkrankten Mieters in eine Therapiebedürftigkeit nicht oder nur eingeschränkt besteht. Im konkreten Fall war die Mieterin krankheitsbedingt so sehr auf

ihre Wohnung fixiert, dass ein Verlassen der Wohnung für eine stationäre Therapie für sie nicht infrage kam. In einem solchen Fall spielen auch die Erfolgsaussichten der Therapie nicht die ausschlaggebende Rolle.

Ablehnung einer Ersatzwohnung

Auch in der Ablehnung einer Ersatzwohnung sahen die BGH-Richter nicht grundsätzlich einen Wegfall des Härtegrundes. Hier müsse im Einzelfall ebenfalls geprüft werden, warum diese erfolgt. Im konkreten Fall war die Fixierung der Mieterin auf ihre Wohnung so stark, dass keine Ersatzwohnung für sie eine akzeptable Alternative darstellte. Die Stellung einer Ersatzwohnung konnte die Suizidgefahr also nicht mindern und somit deren Ablehnung auch den Härtefall nicht wegfallen lassen.

Gerold Happ

www.hausundgrund.de

Nasse Wände?
Feuchter Keller?

Mit bisher über 100.000 erfolgreichen Sanierungen in der ISOTEC-Gruppe bieten wir Ihnen die Sicherheit für ein trockenes und gesundes Wohnen.

ISOTEC Hamburg GmbH
Donnerstr. 20, 22763 Hamburg
☎ 040 - 41 33 90 33

www.isotec-hamburg.de

ISOTEC[®]
Wir machen Ihr Haus trocken

Altersgerecht umbauen – Barrierefreier Hauseingang –
Smarthome – Barrierefreies Bad

Barrierefreies Wohnen



Foto: LIGHTFIELD STUDIOS/stock.adobe.com

Wohnkomfort

Altersgerecht umbauen

Barrieren reduzieren, Wohnkomfort steigern

Barrierearmer Wohnraum ist gefragt. Wer saniert, sollte das Immobilienobjekt auch unter diesem Gesichtspunkt unter die Lupe nehmen. Neben einer frühzeitigen Altersvorsorge steigert das gleichzeitig den Wert der Immobilie und erhöht den Wohnkomfort.

Barrierefrei, barrierearm, behinderten- oder seniorengerecht – oftmals werden diese Begriffe synonym verwendet. Doch hier gilt es zu differenzieren: Eine barrierearme Wohnung ist noch lange nicht barrierefrei. Auch für die Bezeichnungen senioren- oder behindertengerecht gibt es keine klare Definition. Vielmehr handelt es sich bei den meisten Umbauten im privaten Bereich um eine Barriere-reduzierung. Das heißt, die umgesetzten Maßnahmen sind auf die speziellen Bedürfnisse der Bewohner zugeschnitten und bewegen sich in dem Rahmen, den die Immobilie zulässt.

Wirklich barrierefrei nur nach Baunorm

Wer per Definition barrierefrei bauen oder umbauen möchte, muss sich an die DIN 1840 halten. Diese Baunorm legt sehr detailliert fest, wie breit Türen sein müssen, wie ein Bad ausgestattet sein soll oder wie Eingangsbereiche gebaut sein müssen, damit sie für alle Menschen unabhängig von ihren körperlichen oder kognitiven Voraussetzungen nutzbar sind.

Ein Beispiel: Der Einbau einer bodengleichen Dusche erfüllt nicht zwingend das Merkmal „barrierefrei“. Denn dazu bräuchte es vor allem ausreichend Bewegungsspielraum für Menschen, die die Dusche im Rollstuhl befahren müssen. Zudem ist ein Haus erst dann barrierefrei, wenn es zum Beispiel auch einen ebenen Zugang zur Garage gibt, die Kfz-Stellplätze ausreichend Platz bieten und der Müllabstellplatz in gut erreichbarer und witterungsunabhängiger Nähe des Hauses liegt.

Bedarfsgerechte Planung für alle Eventualitäten

Es gibt viele Möglichkeiten, eine Immobilie barriereärmer zu gestalten. Dazu müssen sowohl die aktuellen als auch die zukünftigen Bedürfnisse aller in der Wohneinheit lebenden Personen ermittelt werden. Folglich sind auch etwaige Krankheiten oder körperliche Einschränkungen zu beachten.

Höherer Wohnkomfort auch für Familien

Barrierefreies Sanieren ist allerdings nicht unbedingt nur eine Frage des Alters. Schon junge Menschen können mit

einer altersgerechten Sanierung sinnvoll in die Zukunft investieren. Damit profitieren sie bereits jetzt von einem erhöhten Wohnkomfort und steigern den Wert der Immobilie. Das gilt nicht nur für Selbstnutzer, sondern auch für Vermieter, denn barrierearme Wohnungen sind Mangelware und vielfach heiß begehrt – beispielsweise auch bei Familien mit Kleinkindern.

Mieter dürfen auf eigene Kosten umbauen

Auch Mieter können – die Zustimmung des Vermieters vorausgesetzt – ihre Räumlichkeiten auf eigene Kosten altersgerecht umbauen. Ist eine barrierefreie Wohnung aus Alters- oder Gesundheitsgründen notwendig, stehen Mietern sogar gewisse Umbaumaßnahmen zu, bei denen sie auf eine Einwilligung bestehen können.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de



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

Ihre Vorteile bei einer Gasleitungsinnenabdichtung:

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

G. Bohn & Sohn GmbH

☎ 040 - 691 66 48

Fabriciusstraße 109, 22177 Hamburg
www.BohndundSohn.de



Freie Bahn für Kinderwagen und Rollstuhl

Barrierefreier Hauseingang

Mühelos ins Haus gelangen

Wer möglichst lange in den eigenen vier Wänden leben möchte, sollte von vornherein auf einen barrierefreien Zugang achten. Aber auch nachträgliche Anpassungen sind möglich.

Ob mit Kinderwagen, Rollstuhl oder anderen sperrigen Gegenständen – ein barrierefreier Hauseingang ist viel wert. Doch was macht einen solchen Eingang eigentlich aus? „Der Weg vom Haus nach draußen und umgekehrt muss für alle Rollstuhlfahrenden und andere Menschen mit Beeinträchtigungen gut zu bewerkstelligen sein“, erklärt Antje Voss, Architektin und Beraterin im Verein Barrierefrei Leben e. V. in Hamburg. „Wer den Hauseingang beim Neubau oder bei der Sanierung neu gestaltet, sollte deshalb immer auch an künftige Bedürfnisse denken“, rät sie. Dabei gilt es, die jeweilige Landesbauordnung vorab zu prüfen, denn teilweise ist der barrierefreie Zugang beim Neubau schon verpflichtend vorgeschrieben.

Ein Muss: Türen ohne Schwellen

Mit Blick auf die Haustür heißt Barrierefreiheit vor allem, dass sie mindestens 90 Zentimeter breit sein muss und ohne Schwelle auskommt. Sogenannte Nullschwellentüren garantieren heute mit einer entsprechenden Außendichtung, dass auch bei Schlagregen keine Feuchtigkeit ins Haus gelangt. Die Tür selbst sollte sich am besten nach außen und mit wenig Kraftaufwand öffnen lassen. Hilfreich kann hier ein automatischer Antrieb sein. Vor und hinter der Haustür sollte sich außerdem eine Bewegungsfläche von 1,50 mal 1,50 Metern befinden. Dann lässt es sich mit Kinderwagen, Rollator oder Rollstuhl leicht rangieren. Für die Anbringung von Türklinken, Türknöpfen sowie Klingeln, Gegensprechanlagen und Lichtschaltern empfiehlt Voss eine Höhe von 85 bis 110 Zentimetern. Gleichmaßen praktisch für Jung und Alt sind auch vertikale Griffstangen als Haustürbeschlag.

Rampen lassen sich gut nachrüsten

Bleibt der Weg zur Haustür. Ist er nicht von vornherein eben, bietet sich eine Rampe mit leichter Steigung an. Mehr als 6 Prozent dürfen es nach der entsprechenden DIN-Norm 18040-2 nicht sein. Dabei lassen sich Rampen aus Gehwegplatten, Metall oder Holz später gut nachrüsten. Auch hier ist auf eine Bewegungsfläche von 1,50 mal 1,50 Metern am Anfang und Ende zu achten, gleichermaßen



Foto: Sonja/stock.adobe.com

auf einen Kanten-schutz mit einer Höhe von zehn Zentimetern und einem rutschfesten sowie wasserdurchlässigen Bodenbelag. Ganz wichtig sind außerdem gut umgreifbare Handläufe auf beiden Seiten in einer Höhe von 85 bis 90 Zentimetern.

Hub- und Plattformlifte als passable Alternative

Sind Treppen am Hauseingang zu über-

winden und reicht der Platz für eine Rampe nicht aus, kann auch ein Lift eine gute Lösung für einen barrierefreien Hauseingang sein. „Es gibt heute eine Vielzahl von Hub- und Plattformliften, mit denen sich für jeden eine Lösung findet“, so Voss. Für die Kosten müssen je nach Einzelfall mehrere Tausend Euro veranschlagt werden.

Beratungsstellen helfen weiter

Genauere Informationen dazu gibt es bei den Beratungsstellen zur Wohnumfeldverbesserung. Die Berater wissen auch, für welche Maßnahmen es welche Fördergelder gibt. Denn manchmal existieren neben den staatlichen Fördertöpfen bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau, so sie denn noch nicht aufgebraucht sind, auch noch Landesmittel oder kommunale Fördermöglichkeiten. Teilweise können diese auch miteinander kombiniert werden. Liegt ein Pflegegrad vor, so können laut Voss ebenfalls Zuschüsse über die Pflegekasse beantragt werden.

Karin Birk
Freie Journalistin

Mehr Komfort und Sicherheit

Smarthome

Sensoren für Senioren

Smarthe Herde und Wasserhähne sowie ein automatisiertes Hausnotrufsystem – moderne Technologien bieten mehr Sicherheit im eigenen Zuhause. Gerade für Senioren haben die Systeme viele Vorteile.

Deutschlands Häuser und Wohnungen werden immer intelligenter: Einer Erhebung des Branchenverbandes Bitkom zufolge haben bundesweit 43 Prozent aller Bürger mindestens eine Smarthome-Anwendung in ihren eigenen vier Wänden. Meist handelt es sich dabei um intelligente Lampen und Leuchten, mit denen sich unter anderem die Helligkeit oder Lichtfarbe per App regeln lassen. Viele Modelle schalten sich automatisch beim Verlassen des Raums aus beziehungsweise beim Wiederbetreten ein. Aufgrund der stark gestiegenen Energiepreise liegen derzeit ebenfalls smarte Heizkörperthermostate im Trend. Die Gründe, sich die vernetzten Technologien ins Haus zu holen, liegen auf der Hand: Für 74 Prozent der vom Bitkom e. V. Befragten spielen Komfort, Lebensqualität und Sicherheit eine große Rolle, 72 Prozent wollen Energie sparen.

Themen wie Komfort, vor allem aber Sicherheit haben gerade für Senioren noch einmal einen ganz anderen Stellenwert. Doch unter den Smarthome-Nutzern ist die Generation 65 plus noch vergleichsweise gering vertreten. Lediglich 18 Prozent der über 65-Jährigen nutzen entsprechende Geräte. „Insbesondere Senioren sollten sich mit dem Thema Smarthome befassen oder entsprechend beraten lassen“, rät Bitkom-Präsident Achim Berg. Denn die smarte Technologie könne helfen, das Leben älterer Menschen sicherer zu machen. „Sensoren können beispielsweise erkennen, wenn eine Person gestürzt ist und automatisch Hilfe rufen. Smarthome-Technologien unterstützen dabei, länger selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden zu leben“, erläutert Berg.

Sicher im Smarthome

Über Sensoren und Kameras erkennen die Systeme zum Beispiel, wenn eine Person reglos am Boden liegt und informieren Angehörige, Nachbarn oder den Notdienst. Bei manchen Systemen werden Angehörige mit einer Push-Nachricht benachrichtigt und können – das Einverständnis aller Beteiligten vorausgesetzt – über ihr Smartphone auf die Kamera zugreifen und nachsehen, ob alles in Ordnung ist. Wieder andere Geräte lassen sich so konfigurieren, dass sie bereits Alarm schlagen, wenn etwa morgens das Licht nicht zur gewohnten Zeit eingeschaltet wird.

Doch ein Smarthome hat in puncto Sicherheit weit mehr zu bieten: Smarte Lichtsteuerung schaltet die Beleuchtung automatisch ein, wenn eine Person den Raum betritt. Eingangstüren lassen sich per App vom Sofa aus öffnen, auf Tablet oder Smartphone sehen die Bewohner zuvor, wer vor der Tür steht. Kommt der Bewohner selbst vom Einkaufen nach Hause, öffnet sich die Tür automatisch. Bei offenen Fenstern regelt das System die Heizung herunter. Regensensoren erkennen, wenn die ersten Tropfen fallen und schließen automatisch die Fenster. Rollläden lassen sich per Knopfdruck, App-Befehl oder Sprachsteuerung bedienen. Zudem schlagen Smarthome-Systeme zum Beispiel Alarm bei länger geöffneten Haustüren, über Stunden eingeschalteten Bügeleisen oder nicht ausgeschalteten Herden. Wasserwächter drehen bei überlaufenden Waschbecken oder Badewannen den Wasserhahn ab. Vernetzte Rauchmelder warnen im Alarmfall nicht nur die Bewohner mit einem Signalton, sondern informieren auch Angehörige auf deren Smartphones.

Fleißige smarte Helfer

Hinzu kommt der wichtige Aspekt der Lebensqualität. Gerade wenn im Alter jeder Handgriff schwerfällt, kann es nützlich sein, technische Unterstützung ins Haus zu holen. Saugroboter fahren eigenständig durch die Wohnung und reinigen Böden, Rasenmäroboter kümmern sich um den Garten. Nach getaner Arbeit kehren sie selbstständig in ihre Station zurück. Aber Achtung: Die kleinen flinken Helfer stellen eine zusätzliche Sturzgefahr dar.

Katharina Lehmann
Freie Journalistin

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

Weg mit den Stolperfallen

Barrierefreies Bad

Die Planung sollte gut durchdacht sein

In Deutschland leben immer mehr ältere Menschen. Viele von ihnen möchten möglichst lange zu Hause wohnen. Doch die Voraussetzungen sind oft nicht gegeben. Das gilt besonders für Bäder.

In jungen Jahren mag die Badewanne noch der ersehnte Rückzugsort zur Entspannung sein. Wer allerdings älter ist, traut sich oft nicht mehr hinein. Ganz zu schweigen von rutschigen Fliesen vor der Wanne oder fehlenden Haltegriffen.

Damit ein Bad möglichst lange genutzt werden kann, plant man es so, dass es für Jung und Alt gleichermaßen funktioniert. „Entscheidend dabei ist eine durchdachte Planung. Und die fängt beim passenden Grundriss an“, weiß Yvonne Jahn, stellvertretende Vorsitzende der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungsanpassung e. V. Ein gutes Badezimmer bietet nicht nur jungen Familien genügend Platz. Es sollte auch älteren Menschen ausreichend Bewegungsfreiheit ermöglichen, insbesondere wenn sie auf Unterstützung und Hilfsmittel angewiesen sind. So sollten sich die Türen nach außen öffnen lassen und der Rahmen breit genug für einen Rollstuhl sein.

Nachhaltige Lösung: Bad im Erdgeschoss

Im Badezimmer selbst sollte genügend Platz zum Rangieren mit einem Rollstuhl sein. „Ein Wenderaum von

1,50 mal 1,50 Meter sollte deshalb eingeplant werden“, empfiehlt Jahn. Sollte der Platz nicht von vornherein gegeben sein, lässt sich vielleicht auch eine Wand einreißen. Praktisch ist auch ein barrierefreies Bad im Erdgeschoss. „Selbst wenn der Platz knapp ist oder sich das Bad wie ein Schlauch hinzieht, lassen sich mittlerweile mit entsprechender Ausstattung wie etwa mit flexibel wegklappbaren Duschwänden barrierefreie beziehungsweise sogar pflegerechte Lösungen finden“, betont Matthias Thiel, Experte beim Zentralverband Heizung Sanitär Klima.

Spezielle Fachbetriebe bieten Hilfe

Bundesweit haben sich rund 2.500 Fachbetriebe auf barrierefreie Bäder spezialisiert. Ob groß oder klein, lang oder breit, Bodenschwellen darf es in keinem barrierefreien Bad geben. Auch sollten Waschbecken, Toilette und Dusche gut zugänglich sein.

Im Hinblick auf das Waschbecken bedeutet dies, dass man das Becken auch sitzend nutzen können sollte. Unterschränke passen deshalb nicht dazu. Vielmehr sollte das Waschbecken für einen Rollstuhl „unterfahrbar“ sein. Spiegel sollten direkt über dem Becken angebracht und Ablagen und Armaturen auch im Sitzen gut erreicht werden können. Besonders praktisch sind ausziehbare

Sanierung und Modernisierung im Wohnungseigentum



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

Es werden rechtliche Möglichkeiten sanierungsunwilliger Eigentümer beleuchtet. Bei all dem werden die vermietete Eigentumswohnung und damit die Schnittstelle zwischen Mietrecht und WEG mit behandelt. Fragen und Antworten zur Abwicklung von Schäden im Gemeinschaftseigentum sowie im Sondereigentum nach vorgenommenen Sanierungen und Modernisierungen, Fragen der Kostenumlage bei tätig werdender Gemeinschaft sowie die Behandlung von Aufwendungsersatzansprüchen berechtigt tätig werdender einzelner Wohnungseigentümer werden ebenfalls im Zusammenhang erläutert. Eine ausführliche Darlegung der Verwalterhaftung im Falle unterlassener Sorge für die Instandsetzung, bei Schlecht-Instandsetzung, sowie bei verzögerter oder völlig unterlassener Instandsetzung runden die Darstellung ab. Die Broschüre ist für Wohnungseigentümer, Beiräte, Verwalter, Gerichte und für alle rechtsberatenden Berufe gemacht.

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

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

Handbrausen und höhenverstellbare Waschtische oder Wasserhähne, die sich durch Bewegung steuern lassen.

Wahrer Luxus: höhenverstellbare Toiletten

Ideal sind auch höhenverstellbare oder zumindest etwas höher angebrachte Toiletten. Zum leichteren Aufstehen sollte die Montage von Stütz- und Haltegriffen an stabilen Wänden möglich sein, selbst wenn sie erst zu einem späteren Zeitpunkt angebracht werden.

Ebenso vorausschauend ist es, auf beiden Seiten der Toilette genügend Platz einzuplanen. „Auf einer Seite sollten es 90 Zentimeter und auf der anderen Seite 30 Zentimeter sein“, erklärt Jahn. Nur so könnten sich Rollstuhlfahrer und helfende Personen gut bewegen. Und wer mit einem Dusch-WC liebäugelt, sollte an den elektrischen Anschluss denken.

Informieren Sie sich vor Beginn einer Umbaumaßnahme über kommunale Fördermöglichkeiten im Zusammenhang mit der Wohnungsanpassung bei Ihrer Gemeinde.

Zur Barrierefreiheit im Bad gehört in jedem Fall eine bodengleiche Dusche. Sie sollte ein Mindestmaß von 1,20 mal 1,20 Meter haben, um einen Duschstuhl leicht platzieren zu können. Ein Rollstuhl benötigt sogar 1,50 mal 1,50 Meter. Wichtig sind auch hier stabile Haltegriffe. Bringt man diese nicht gleich an, sollte ein späteres Nachrüsten auf keinen Fall ein Problem darstellen. Nicht fehlen sollte eine höhenverstellbare Handbrause, am besten mit feststellbarer Temperatur.

Um Unfällen vorzubeugen, empfiehlt sich ein rutschfester Bodenbelag mit entsprechender Rutschhemmklasse (R10 oder R11) innerhalb der Dusche. Auch außerhalb der Dusche sollte der Boden nicht rutschig sein.

Wer auf eine Badewanne nicht verzichten mag, greift zu einem Modell mit Türen. Das erleichtert den Einstieg. Ansonsten sollte man hier auf genügend Haltegriffe sowie leicht erreichbare Armaturen achten.

Um sich im Bad sicher und wohl zu fühlen, hilft auch eine passende Farbgestaltung und Beleuchtung. Wer Lichtschalter und Haltegriffe farblich absetzt, findet sich leichter zurecht. Einzelne Funktionen wie das Duschen lassen sich farblich differenzieren. Dazu gehört nicht nur eine ausreichende Deckenbeleuchtung, sondern – etwa am Waschbecken – eine lichtstarke Zusatzbeleuchtung.

Karin Birk
Freie Journalistin

Vorschau Februar 2022



Erscheinungs-
termin:
5. Februar

Das Schwerpunktthema der Rubrik „Haus & Leben“ ist in der kommenden Ausgabe **Heizen mit Erneuerbaren Energien:** Wärmepumpe · Biomasseheizungen · Blockheizkraftwerke · Hybridheizungen · Nah- und Fernwärme.

März
Energetisch Sanieren
Sanierungsfahrplan ·
Fassadendämmung ·
Niedertemperatur-ready ·
Flächenheizkörper ·



April
Gartensaison
Garten neu anlegen ·
Naturnahe Gärten ·
Fassadenbegrünung ·
Balkon ·
Smarte Lichtakzente ·



Weitere Themen

Mai: Dach
Dachausbau · Dämmung & Fördermittel ·
Moderne Dachziegel · Dachbodentreppe planen
und bauen · Solaranlagen

Juni: Fassade & Fenster
Fassade sanieren · Panoramafenster ·
Schimmel vermeiden · Fördermittel

Unsere Anzeigenberatung erreichen Sie unter
info@elbbuero.com oder auch telefonisch
unter 040/33 48 57 11

Erneuerbare Energien

Wärmepumpe

Eignet sich eine Wärmepumpe für mein Haus?

Diese Frage stellen sich derzeit viele Eigentümer, die ihre Wärmeversorgung von Öl- und Gasheizungen auf erneuerbare Energien umstellen möchten. Doch nicht jede Immobilie eignet sich im Ist-Zustand für den Einsatz einer Wärmepumpe. Eigentümer können diesen Winter der Antwort einen Schritt näherkommen – in einem einfachen Selbstversuch. Optimal für den Einsatz von Wärmepumpen sind Immobilien, die über große Flächenheizkörper, zum Beispiel eine Fußbodenheizung, verfügen und ausreichend gut gedämmt sind. Denn um effizient und kostensparend heizen zu können, benötigen Wärmepumpen eine niedrige Vorlauftemperatur. Die Geräte heben die genutzte Umweltenergie – sei es aus der Umgebungsluft, dem Grundwasser oder dem Erdreich – mithilfe von Strom auf ein höheres Temperaturniveau und liefern somit Wärme für Heizung und Warmwasser.

Hinweis: Der Test eignet sich vor allem für Einfamilienhäuser, die von den Eigentümern selbst bewohnt werden. In Mehrfamilienhäusern sollte dieser Test nur in Abstimmung mit allen Mietern durchgeführt werden.

Wichtig ist, dass der Test bei möglichst niedrigen Außentemperaturen durchgeführt wird. Erfolgt der Selbstversuch zum Beispiel bei minus 3 Grad Celsius, ist er wenig aussagekräftig, wenn die ortsüblichen Temperaturen für längere Zeit auch mal auf minus 10 Grad Celsius sinken können.

Wie drosselt man die Vorlauftemperatur?

Doch wie drosselt man die Vorlauftemperatur? Viele Heizungsanlagen verfügen über ein Display am Heizkessel oder eine Anzeige am Vorlaufrohr, an der die Vorlauftemperatur angezeigt wird. Am Displaymenü oder per Drehknopf kann man die Temperatur auf die gewünschten 50 bis 55 Grad absenken. Bei vielen Anlagen ist jedoch die Hilfe eines Fachmanns nötig. Dies gilt vor allem für ältere Heizungsanlagen ohne elektronische Steuerung. Hier können die Einstellungen meist nicht so einfach durch den Laien geändert werden.

Maximale Vorlauftemperatur 55 Grad Celsius

Damit Wärmepumpen effizient und wirtschaftlich betrieben werden können, sollte die Vorlauftemperatur der Heizung nicht über 55 Grad Celsius liegen. Zum Vergleich: In alten, ungedämmten Immobilien ohne Flächenheizkörper und mit fossilen Heizkesseln sind im Winter je nach Gebäudestandard oft 70 Grad Celsius Vorlauftemperatur üblich.

Test durchführen

Ob das Gebäude nun eine Vorlauftemperatur von 70, 60 oder nur 50 Grad Celsius benötigt, ist daher entscheidend für die Eignung einer Wärmepumpe. Mithilfe eines kleinen Experiments lässt sich dies testen: Tritt eine Frostperiode mit möglichst tiefen Minusgraden ein, stellt man die Vorlauftemperatur des Heizkessels auf 50 bis 55 Grad ein und dreht dann die Thermostate an den Heizkörpern auf 20 Grad (dies entspricht in etwa der Stufe 3 am Regler). Werden anschließend alle Räume ausreichend warm, ist das ein gutes Indiz dafür, dass das Haus und das vorhandene Heizsystem fit für eine Wärmepumpe sind. Bleibt es hingegen zu kühl, eignet sich die Wärmepumpe – zumindest im Ist-Zustand des Gebäudes – leider nicht.

Achtung bei zentraler Warmwasserversorgung!

Um einer Legionellengefahr vorzubeugen, müssen Eigentümer von Mehrfamilienhäusern mit zentraler Warmwasserbereitung sicherstellen, dass die Temperatur des Trinkwarmwassers bei mindestens 55 bis 60 Grad Celsius verbleibt. Reicht die Leistung der Wärmepumpe nicht aus, kann ein zusätzlicher Heizstab für die nötige Temperaturerhöhung sorgen. Das wirkt sich allerdings negativ auf die Effizienz der Wärmepumpe aus und führt im Betrieb zu hohen Stromkosten. Dann empfiehlt sich die Beratung durch einen Fachmann, der alternative Lösungen vorschlagen kann.

Was versteht man unter Vorlauftemperatur?

Die Vorlauftemperatur ist die Temperatur des Wassers, wenn es den Heizkessel verlässt und zu den Heizkörpern gepumpt wird.

Verbesserte Rahmenbedingungen für Solarenergie

Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)

Neue Regeln beim Mieterstrom, mehr Geld für Volleinspeisung von Solarstrom

Mit der am 1. Januar 2023 in Kraft getretenen Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG 2023) werden die Rahmenbedingungen für Solarenergie durch verschiedene Einzelmaßnahmen verbessert. Insbesondere gelten neue Vergütungssätze für Mieterstrom und für vollständig ins Netz eingespeisten Solarstrom. Die Novelle ist Bestandteil des im Sommer 2022 von der Bundesregierung verabschiedeten Energiesofortmaßnahmenpakets („Osterpaket“). Die wesentlichen Inhalte der Novelle hinsichtlich der Solarenergie im Überblick:

Ausbauziele deutlich angehoben

Das EEG 2023 hat zum Ziel, dass die Stromversorgung in Deutschland zukünftig nahezu vollständig durch erneuerbare Energien erfolgt. Dazu wurde das Ausbauziel für 2030 von bisher 65 auf 80 Prozent Anteil erneuerbarer Energien am Brutto-Stromverbrauch angehoben. Dementsprechend wurde auch die Ausbaumenge für Solarenergie deutlich erhöht: Die Ausbaurrate soll auf 22 Gigawatt (GW) pro Jahr steigen. Es sollen also bis 2030 etwa 215 GW Solarleistung in Deutschland installiert werden, die Hälfte davon auf Dächern und die andere Hälfte auf Freiflächen.

Erhöhung der Vergütungssätze von Solardachanlagen und Aussetzung von Degressionen

Bei der Solarenergie wurden die Vergütungssätze er-

höht und die Degressionen ausgesetzt, um angesichts der aktuellen Energiekrise kurzfristig eine Erhöhung der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien zu erreichen. Dabei werden neue Solardachanlagen, die ihren Strom vollständig in das Netz einspeisen, mit einer höheren Einspeisevergütung gefördert. Anlagen, die teilweise für den Eigenverbrauch genutzt werden, erhalten für den eingespeisten Strom eine geringere Vergütung – wegen der wirtschaftlichen Vorteile des Eigenverbrauchs (siehe Tabelle). Die Degression der gesetzlich festgelegten Vergütungssätze wird bis Anfang 2024 ausgesetzt und dann auf eine halbjährige Degression umgestellt. Der Mieterstromzuschlag bleibt für Anlagen mit Inbetriebnahme ab 2023 ebenfalls bis Anfang 2024 konstant. Der sogenannte atmende Deckel entfällt also.

Vereinfachungen für Solaranlagen

Durch Standardisierung und Digitalisierung wird sich der Netzanschluss von Solardachanlagen zukünftig vereinfachen und beschleunigen. Netzbetreiber müssen ab 2025 ein Portal zur Verfügung stellen und Anträge innerhalb eines Monats bearbeiten.

Corinna Kodim

www.hausundgrund.de

Feste Einspeisevergütung Solaranlagen in Cent/kWh				
Inbetriebnahme	Wohngebäude, Lärmschutzwände und Gebäude (§ 48 Abs. 2 EEG)			
	bis 10 kW	bis 40 kW	bis 100 kW	
ab 30.07.2022 bis 31.01.2024	Teileinspeisung (gerundet)	8,20	7,10	5,80
	Volleinspeisung (gerundet)	13,00	10,90	10,90
Mieterstromzuschlag in Cent/kWh				
Inbetriebnahme	Mieterstromzuschlag (§ 48 a EEG 2023)			
	bis 10 kW	bis 40 kW	bis 1 MW	
ab 01.01.2023 bis 31.01.2024	2,67	2,48	1,67	

Quelle: Bundesnetzagentur, 2022

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

FEUCHTE WÄNDE? NASSER KELLER? WIR FINDEN LÖSUNGEN!

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

SANIERUNGSTECHNIK
NORD

☎ 040-60 77 22 333

www.salpeter.de

Unverändert hohe Mieterzufriedenheit

Servicemonitor Wohnen 2022

Bei privaten Einzelvermietern ist die vollkommene Zufriedenheit besonders hoch

Vermieter genießen in der öffentlichen Wahrnehmung keinen guten Ruf. Gerne wird ihnen nachgesagt, überzogene Mieten zu verlangen und sich nur wenig für die Belange ihrer Mieter zu interessieren. Dass die gelebte Realität offenbar anders aussieht, zeigen die Ergebnisse des „Servicemonitor Wohnen 2022“. Die deutschlandweite repräsentative Studie zum Thema Mieterzufriedenheit wird alle zwei Jahre von dem unabhängigen Beratungs- und Forschungsinstitut „Analyse & Konzepte immo:consult“ durchgeführt. Für die neueste Ausgabe wurden im April 2022 tausend Mieter online danach gefragt, was ihnen im Kontakt mit ihrem Vermieter besonders wichtig ist und wie sich ihre Wünsche verändern.

Der Studie zufolge sind 82 Prozent der Mieter in Deutschland mit den Leistungen ihres Vermieters mindestens zufrieden. Verglichen mit 2020 (83 Prozent) bewegt sich Mieterzufriedenheit damit auf einem nahezu unveränderten Niveau. Der Anteil der vollkommen zufriedenen Mieter ist mit 19 Prozent sogar leicht gestiegen, 2020 lag der Wert noch bei 18 Prozent. Weniger zufrieden oder gar unzufrieden mit den Leistungen ihres Vermieters sind hingegen nur 18 Prozent der Befragten. Auch dieser Wert hat sich im Vergleich zur letzten Umfrage aus dem Jahr 2020 (17 Prozent) nur unwesentlich verändert. Private Einzelvermieter haben laut Studie die meisten vollkommen zufriedenen Mieter (22 Prozent), dicht gefolgt von kommunalen Wohnungsunternehmen (21 Prozent) und Hausverwaltungen (15 Prozent). Nicht mehr oben mit dabei sind die Genossenschaften: Der Anteil der vollkommen zufriedenen Mieter ist von 18 Prozent (2020) auf 11 Prozent (2022) gesunken.

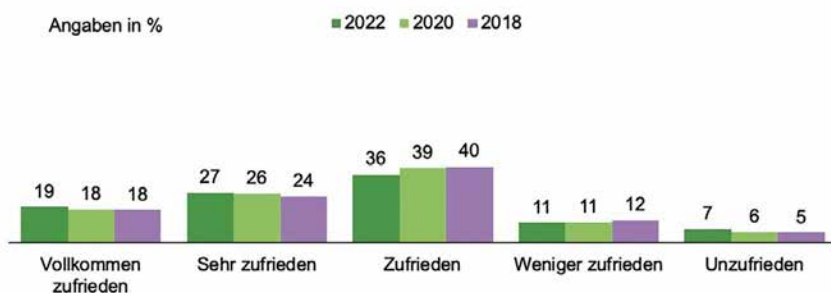
Relativ hoch ist auch die vollkommene Zufriedenheit in Bezug auf die Zuverlässigkeit und Kooperationsbereitschaft des Vermieters. 29 Prozent der Mieter vergaben in Bezug auf die Verständlichkeit von Schreiben, dem Einhalten von Terminen, der telefonischen Erreichbarkeit, der schnellen und unkomplizierten Reaktion auf Anfragen und der persönlichen Erreichbarkeit ihres Vermieters den höchstmöglichen Zufriedenheitswert. Weniger positiv fiel das Urteil der Mieter über die ökologische und wirtschaftliche Nachhaltigkeit (jeweils 23 Prozent) sowie über die regelmäßige Kontrolle auf Schäden und Sauberkeit (22 Prozent) aus.

Auch die Miethöhe wird überwiegend positiv bewertet. 56 Prozent der Befragten stufen die Höhe der von ihnen gezahlten Miete als angemessen ein, 2020 waren es noch 61 Prozent. Nur 7 Prozent, und damit 2 Prozent mehr als noch 2020, halten die Miete hingegen für viel zu hoch. Allerdings: 35 Prozent der Alleinerziehenden finden ihre Miete (viel zu) hoch.

Insgesamt würden 33 Prozent der Mieter ihren Vermieter sehr wahrscheinlich weiterempfehlen. Verglichen mit 2020 (28 Prozent) ist die allgemeine Weiterempfehlungsbereitschaft damit deutlich gesunken. Im Gegensatz dazu hat sich der Anteil der „passiv zufriedenen“ Mieter von 27 Prozent (2020) auf 31 Prozent (2022) erhöht. Der „Servicemonitor Wohnen 2022“ gibt auch Aufschluss über die Wünsche der Mieter. Zum Beispiel, dass der überwiegende Teil (54 Prozent) weiterhin bevorzugt telefonisch Kontakt zu ihrem Vermieter aufnimmt und 55 Prozent zukünftig verstärkt über digitale Wege mit ihrem Vermieter kommunizieren möchten. Darüber hinaus konnte die Studie ermitteln, dass knapp die Hälfte der

Mieter Interesse an Elektromobilität hat und dass 22 Prozent der Mieter in den nächsten fünf Jahren plant, sich ein Elektroauto anzuschaffen. 11 Prozent bekundeten im Rahmen der Befragung ihr Interesse an einer E-Ladesäule am Haus. Der „Servicemonitor Wohnen 2022“ kann per E-Mail an beratung@analyse-konzepte.de kostenlos angefordert werden.

WIE ZUFRIEDEN SIND SIE MIT DEN LEISTUNGEN IHRES VERMIETERS?



Paradigmenwechsel im Bausektor

Baukulturbericht 2022/23

Neue Umbaukultur gefordert

Mit einer neuen Umbaukultur fordert der Baukulturbericht 2022/23 zum Perspektivwechsel auf. Jahrzehntlang galten Abriss und Ersatzneubau als ebenso selbstverständlich wie die Ausweisung von Bauland auf der grünen Wiese. Nun setzt sich vermehrt die Erkenntnis durch, dass die Sanierung von Bestandsgebäuden in Sachen Nachhaltigkeit besser abschneidet.

Ganzheitliche Betrachtung

Bisher wurde der Gebäudebestand – hauptsächlich unter dem Aspekt der Energieeffizienz im Betrieb – kritisch beurteilt. Gegenüber hochgedämmten und technisch hochgerüsteten Neubauten ist er in dieser Hinsicht im Hintertreffen. Bei ganzheitlicher Betrachtung ist die Umweltbilanz von Bestandsbauten aber durchaus positiv. Was schon vorhanden ist, muss nicht erst energieaufwendig abgebaut, hergestellt und über weite Wege herangeschafft werden. Angesichts der sich verschärfenden Klimasituation kann also mit Sanierungen beziehungsweise dem Umbau von Gebäuden ein wesentlicher Beitrag gegen den Klimawandel geleistet werden. Der aktuelle Baukulturbericht zeigt mithilfe von Handlungsoptionen

für Kommunen, Politik und Bauschaffende, wie der Paradigmenwechsel im Bausektor gelingen kann.

Umbau zum neuen Leitbild machen

Die drei Fokusthemen „Umbau von Stadt und Land“, „Gebäude und Infrastrukturen“ und „Umbauen – Umdenken“ behandeln die neue Umbaukultur auf den verschiedenen Maßstabebenen. Das Spektrum reicht vom anhaltenden Umbau unserer Städte über Fragestellungen zum Umgang mit dem Baubestand bis hin zur zukunftsgerechten Anpassung von Bauweisen und Prozessen.

Der Fokus von Politik, Verwaltung, Bauwirtschaft und Öffentlichkeit müsse sich vom Neubau hin zum Umbau verschieben, so die Autoren. In diesem Paradigmenwechsel liegen Chancen für Klima- und Ressourcenschutz, für ein neues Verständnis von Gestaltung sowie für Bauwerke, die auch für kommende Generationen noch wertvoll sind.

Der Baukulturbericht ist abrufbar unter: bit.ly/3V08qYq

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

ARCHITEKTEN

Aufstockungen
und Anbauten
für Wohnhäuser

040.99.99.45.73
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architektin
ich mach was draus.

ENERGIEBERATUNG



Energie und Thermografie
Centrum Hamburg GmbH

Meiendorfer Weg 23, 22145 Hamburg
Tel. 040/67 99 99 97 · Fax 040/67 99 96 92
info@etc-hamburg.de · www.etc-hamburg.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

HAUSMEISTER

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



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



HAUSDIENTST
Christian W. Scheuermann
• HAUSMEISTERDIENST

• TREPPENHAUSREINIGUNG
• GARTENPFLEGE · SONDERDIENSTE
• SCHNEE- UND EISBESEITIGUNG
Kollastraße 148 · 22453 Hamburg
Tel: 554 99 80 · Fax: 554 998 50

HAUS- & OBJEKTPFLEGE
Betreuung · Reinigung · Gartenpflege

ANDREAS ZIERACH

Friedrich-Ebert-Damm 143
D-22047 Hamburg
Telefon 696 17 90 · Fax 696 41 681
E-Mail: Andreas@Zierach.de
www.zierach.de

HEIZÖL



BERND IDEN
Heizöl

☎ 60 70 136

MALER



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

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

Gramlich

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

SPIELPLATZ

SPIELPLATZPRÜFUNG
gemäß DIN EN 1176
in ganz Norddeutschland



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

INSTANDHALTUNG & PFLEGE
von Spiel- und Außenanlagen
in ganz Norddeutschland

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



WOHNUNGSRÄUMUNG



**HAMBURGER
VERWERTUNGS
AGENTUR**

· RÄUMEN · PFANDRECHT
· 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 –

Besondere Form des Sparens

Neues Jahr, neues Glück

Einfach und bequem etwas Gutes für sich und andere tun

Viele Menschen fassen sich gute Vorsätze für das neue Jahr: mehr Sport, mit dem Rauchen aufhören, abnehmen, mehr Zeit für die Familie, ... „Wie wäre es, wenn Sie mit einem Schritt gleich drei gute Vorsätze umsetzen könnten?“, fragt Martin Niemeier, Filialdirektor der Haspa auf der Uhlenhorst, Hofweg 24. „Sparen, günstige Chancen auf attraktive Geldgewinne nutzen und etwas Gutes tun, indem gemeinnützige Organisationen in der Region unterstützt werden. Das klingt gut, ist gut und noch dazu ganz einfach – mit dem Haspa Lotteriesparen.“

Pro Los für fünf Euro werden vier Euro gespart, 25 Cent gehen an gemeinnützige Organisationen in Hamburg und Umgebung und 75 Cent fließen in die Lotterie, bei der jeden Monat bis zu 30.000 Euro gewonnen werden können. „Wer zehn Lose mit verschiedenen Endziffern hat, gewinnt jeden Monat garantiert mindestens drei Euro“, betont Niemeier. Denn das gibt es als Gewinn bei einer richtigen Endziffer. Für drei „Richtige“ winken 30 Euro. Die weiteren monatlichen Gewinnklassen sind 300, 3.000 und 30.000 Euro. Außerdem wandern alle Lose dreimal pro Jahr in eine Sonderauspielung.

Das Sparjahr ist das Kalenderjahr, aber einsteigen kann man auch zwischendurch. Zum Jahresende wird das im Laufe der Monate angesparte Guthaben ausgezahlt. Dieses Geld steht dann zum Beispiel zum Erfüllen von kleinen Wünschen zur Verfügung. Die Gewinne werden stets automatisch auf das Girokonto überwiesen.

„Mit den Fördermitteln aus dem Haspa Lotteriesparen werden jedes Jahr mehr als 500 Organisationen aus den Bereichen Soziales, Bildung, Sport und Kultur unterstützt. So profitieren regionale Bildungseinrichtungen, Seniorenheime, Sportvereine, Hilfsorganisationen, Museen, Theater und viele mehr davon“, berichtet der Filialdirektor. „Das Haspa Lotteriesparen wurde vor mehr als 60 Jahren ins Leben gerufen, um den Sparsinn zu fördern. Im Laufe der Zeit ist es aber auch zu einer wichtigen Institution im sozialen Leben der Metropolregion geworden.“ Bei der Zuteilung der Fördermittel werde darauf geachtet, dass möglichst viele Institutionen profitieren und so wichtige Anschaffungen in unterschiedlichen Bereichen ermöglicht werden.

Teilnehmen kann man ganz einfach online unter www.haspa.de/lotteriesparen oder in jeder Haspa-Filiale.

Die Aktivierung der Lose ist auch bequem im Online-Banking der Hamburger Sparkasse möglich.

„Ich wünsche allen Leserinnen und Lesern ein glückliches, gesundes und erfolgreiches neues Jahr. Und drücke allen am Lotteriesparen Teilnehmenden ganz fest die Daumen“, sagt Niemeier.



Foto: Haspa

Mit einem Schritt gleich dreimal etwas Gutes erreichen: sparen, die Chance auf attraktive Geldgewinne nutzen und gemeinnützige Projekte in Hamburg unterstützen.

Hausrat- und Wohngebäudeversicherung

Schadensachverständiger

Aufgaben und Qualifikationen

Schäden an Gebäuden entstehen auf unterschiedlichste Weise – durch Brände oder Wetterereignisse wie Hochwasser, Gewitter oder Sturm, aber auch durch undichte Leitungen oder Rohrbrüche. Die Konsequenzen sind oftmals von großem Ausmaß und mit hohen Kosten verbunden. Bevor es an die Schadenbeseitigung geht, kommt meist ein unabhängiger Gutachter.

Wer ist das und was macht er?

Kommt es zu einem Schadenfall, schickt die Versicherung meist einen Sachverständigen oder Gutachter. Das ist insbesondere aus der Kfz-Versicherung bekannt, gilt aber aufgrund der Höhe der Schäden vor allem auch in der Wohngebäudeversicherung.

Was sind die Aufgaben eines Sachverständigen?

Beauftragt werden kann ein Sachverständiger im Prinzip von jedem. Er erstellt im Auftrag von Privatpersonen, Behörden oder Unternehmen, wie beispielsweise einer Versicherung, ein Gutachten bzw. fachlich qualifizierte Aussagen zu einem bestimmten Sachverhalt. Das kann ein Versicherungsschaden sein, aber auch ein Baumangel, ein Wertgutachten für eine Immobilie oder eine Bewertung im Rahmen einer Altbausanierung.

Hierfür braucht der Gutachter eine entsprechend fachliche Expertise, die ihn befähigt, qualifizierte Aussagen zu treffen. Ein Schadensachverständiger, der Gebäudeschäden beurteilt, muss nicht nur über Know-how aus den Bereichen Bauingenieurwesen und Architektur verfügen, sondern auch Kenntnisse aus anderen Bereichen wie Baustoffkunde, Hydrologie (insbesondere wichtig bei Schäden verursacht durch Wasser) und Kostenermittlung haben.

Was zeichnet einen Sachverständigen aus?

Immer dort, wo ein Schaden, seine Höhe und die Kosten der Beseitigung oder der Wert einer Sache objektiv zu bestimmen sind, braucht es das Expertenwissen eines Sachverständigen. Sie erstellen hierzu ein Gutachten und sind dabei verpflichtet, den jeweiligen Sachverhalt unabhängig, weisungsfrei und unparteiisch zu beurteilen. Das zeichnet die Unparteilichkeit eines Sachverständigen aus.



Foto: Stock

Was kostet das Gutachten eines Sachverständigen?

Die Kosten für den Einsatz eines Gutachters können stark variieren, da sie von ganz unterschiedlichen Faktoren abhängen, wie dem Sachgebiet, der Größe oder Ort des Projekts und die Qualifikation des Sachverständigen. Auf jeden Fall trägt derjenige die Kosten, wer einen Sachverständigen beauftragt. Das gilt auch, wenn eine Versicherung zur Begutachtung eines Schadens einen Schadensachverständigen bestellt. Dann trägt sie die Kosten für diesen. Der Versicherte braucht nichts für die Arbeit des Schadensachverständigen zu bezahlen.

Immobilie richtig absichern

So teuer ein Schaden an einer Immobilie und auch an der Einrichtung werden kann, so wichtig ist die richtige Absicherung. Immobilienbesitzer sollten eine Wohngebäudeversicherung abschließen, da sie bei Schäden rund um das Haus, am Gebäude selbst und dem damit verbundenen Zubehör schützt. Ebenfalls empfehlenswert ist eine Hausratversicherung. Sie kommt für Schäden am Hausrat auf, die durch Feuer, Sturm, Hagel, Blitz, Leitungswasser und Einbruch entstanden sind.

Lassen Sie sich von den Experten der GEV Grundeigentümer-Versicherung unter 040-3766 3367 beraten.

GEV Grundeigentümer-Versicherung

Torsten Flomm

Eine große Aufgabe wartet auf die Nachfolgerin

Das war schon ein Paukenschlag, als Dorothee Stapelfeldt ihren Rückzug aus der Stadtentwicklungsbehörde verkündete. Fast acht Jahre hatte sie die Behörde geleitet. Sieben Jahre davon waren geprägt auch durch das sehr erfolgreiche Bündnis für das Wohnen: mit einer hohen Zahl von Baugenehmigungen und einer ständig steigenden Zahl von Neubauten. Natürlich: Gebaut haben die Investoren und für die Genehmigungen waren überwiegend die Bezirke zuständig. Aber das Klima, in dem sich der Wohnungsbau derart gedeihlich entwickeln konnte, hatte seinen Ursprung vor allem in einer Person, und zwar in der Senatorin.

Es waren fast sieben erfolgreiche Jahre, auf die Dorothee Stapelfeldt und das Bündnis zurückblicken können.

Stets gut informiert, sachbezogen und ausgeglichen hat Stapelfeldt die nicht immer ganz einfachen Verhandlungen mit den Bündnispartnern geführt. Sehr intensiv waren die Kontakte zwischen der Senatorin und den Bündnispartnern. Und das, obwohl ja vor allem nach der vergangenen Bürgerschaftswahl die Verhandlungen über die Neuauflage des Bündnisses

coronabedingt über Videokonferenzen geführt werden mussten. Das letzte Jahr markierte in vielerlei Hinsicht einen Bruch. Die Dinge wurden deutlich komplizierter. Die Verschiebung des Schwerpunktes vom Neubau hin zu Fragen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes, die Verknappung von Rohstoffen infolge der Corona-Krise, die Preissteigerungen im Baugewerbe und letztlich die Inflation und der Krieg in der Ukraine – alles Ursachen dafür, dass das Bündnis für das Wohnen einfach nicht mehr so weitermachen konnte wie bisher. Das sind jetzt Probleme, die auf die neue Senatorin zukommen. Leicht wird Karen Pein es sicher nicht haben. Andererseits ist sie vom Fach. Als Geschäftsführerin der IBA Hamburg hat sie Erfahrungen mit großen Entwicklungsprojekten sammeln können. Was ihr sicher noch fehlt, ist der regelmäßige Kontakt zu privaten (und vor allem kleineren) Eigentümern. Aber da können wir sicher helfen.

Torsten Flomm
Vorsitzender



IMPRESSUM

Januar 2023

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
Tel. 030-202 16-204, Fax 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. 47,
gültig ab 01.01.2023
(Druckauflage 32.879 im 4. Quartal 2022) 

Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

Grundeigentümer-Verband Hamburg
v. 1832 e.V.
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Tel. 040/30 96 72-0

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

Titelbild

Rotkehlchen/Michael Zapf

Lesen Sie das Magazin auch in der App „Haus & Grund-Magazin“ mit dem Freischaltcode HHGEx2023

Neue Indexzahlen

Verbraucherindex (2015 = 100)
September: 121,1; Oktober: 122,2;
November: 121,6

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.

Facebook: Grundeigentümer-Verband Hamburg von 1893 e.V.

Instagram: @grundeigentuemerverband_hh

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

BAUMGARTE + FIEBIG GAR
Ihre Immobilienmakler aus Hamburg
Hofweg 12 · 22085 Hamburg · Tel.: 040/30067567
E-Mail: info@immobilien-baumgarte.de
www.immobilien-baumgarte.de

BAUWERK HAMBURG
Vermittlung · Verwaltung
Haustechnik · Planung
Ehrenbergstr. 54 · HH-Altona

Im Süden Hamburgs und im LK Stade
0 41 64 - 87 692 87
CONATH
IMMOBILIEN VERTRIEB
www.conath-immobilien.de

TheobaldDanielsen
SEIT 1928
Haus- und Hypothekemakler · Grundstücksverwaltung
Grundstücks-, Vermögens-
und Testamentsverwaltungen
Alsterdorfer Straße 262, 22297 Hamburg
Telefon (040) 514 89 80

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

FRÜNDT
IMMOBILIEN
Ezellente Vermarktung
in Hamburgs Norden!
Seit mehr als 60 Jahren
Saseler Markt 1 · 22393 Hamburg
6001 6001 - www.fruendt.de

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

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

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

Hausmann
Immobilien Beratung
Makler & Hausverwalter seit 1954
Hamburg · Norderstedt
hausmann-makler.de
hausmann-hausverwaltung.de
(040) 529 6000

DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN · VERWALTUNG
Verwaltung · Vermietung · Verkauf
Kompetent. Engagiert. Persönlich.
DAVID HEMPEL Immobilien GmbH
Stormsweg 8 · 22085 Hamburg
Tel: 040 181209230 info@dhi-verwaltung.de

sabine kilian
Kilian immobilienconsulting e. K.
Venusberg 18 | 20459 Hamburg
(040) 46 88 79 69
moin@sabine-kilian.de | www.sabine-kilian.de
VERKAUF | VERMIETUNG | GUTACHTEN | MEDIATION

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 GRONNINGER
IMMOBILIEN
NEUBAUVERTRIEB
WOHNIMMOBILIEN
PROJEKTIERUNGEN
ANLAGEIMMOBILIEN
Schlüterstraße 14 in 20146 HH
040-41 42 93 60
info@leipe-gronninger.de

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

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

Walter Meulke GmbH
Haus- und Grundbesitzverwaltung · Immobilienmakler
in Hamburg und Umgebung
Carl-Petersen-Str. 4 · 20535 Hamburg
Tel. 68 19 74 / 75 · Mail: zentrale@meulke.de

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

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

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

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

SONNEK IMMOBILIEN
BERATUNG · GUTACHTEN · VERKAUF
Tel. 040 - 714 98 111
info@sonnek-immobilien.de
Schiffbeker Höhe 19, 22119 Hamburg

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

WARNHOLZ Immobilien GmbH
— gegründet 1995 —
Wir suchen laufend
Grundstücke, Häuser und Wohnungen
zum Verkauf und zur Vermietung.
Trepower 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
Immobilien seit 1914
040 / 3609 169 - 0
info@edgarwessendorf.de
Deichstraße 29 · 20459 Hamburg

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

WITTLINGER & CO
Gewerbe- und Investmentimmobilien
Tel. +49 40 238307280 | moin@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

WOHNGEBÄUDE UND HAUSRAT ZUSAMMEN VERSICHERN



10%

Rabatt für
Haus & Grund-
Mitglieder

Ausgezeichneter Rundum-Schutz für Ihr Zuhause:

- ✓ „Testsieger“ laut Stiftung Warentest für die Wohngebäudeversicherung
- ✓ „Top Preis“ sagt Stiftung Warentest zur Hausratversicherung



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

Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

GEV
GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG