

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

01 | 2024

SCHWERPUNKT

Rothenburgsort

Das Entwicklungsgebiet
Billebogen soll den Stadtteil
grundlegend verändern.

| Mietrecht

Warum Mieter grundsätzlich auch eine als Nebenwohnsitz genutzte Wohnung teilweise untervermieten dürfen.

| Schlafmöbel

Wie das Schlafzimmer in jeder Lebenslage ein behaglicher und sicherer Ort bleibt.



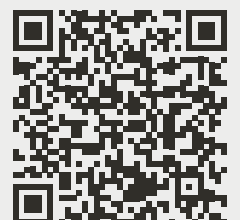
e.on

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 eon.de/effizienz

Hier finden Sie einen
Ratgeber zum Thema
Energieeffizienz für
Ihre Branche



Klimaschutzgesetze sind in Kraft

Die Energieberatung wird bei uns zurzeit weniger stark in Anspruch genommen als noch im Sommer. Und das, obwohl jetzt sowohl das Gebäudeenergiegesetz als auch das neue Hamburgische Klimaschutzgesetz in Kraft getreten sind. Ist das logisch? Ja und nein. Natürlich können sich viele jetzt erst einmal zurücklehnen. Wer jetzt eine funktionierende Heizung und ein heiles Dach hat, muss erst einmal gar nichts tun.

Auch wenn kein akuter Handlungsbedarf besteht – akuter Planungsbedarf für die neue Heizung besteht auf jeden Fall

Vor allem, solange Hamburg noch keine Wärmeplanung vorgelegt hat. Und wer in einem Alter ist, das es unwahrscheinlich erscheinen lässt, dass er noch eine Heizungserneuerung oder ein neues Dach in Auftrag geben wird, ist sowieso raus. Aber: Eine garantierte Nutzungsdauer für die Heizung gibt es nicht. Und wenn die Heizung dauerhaft ausfällt – was dann? Dann müssen plötzlich 65 Prozent erneuerbare Energien eingesetzt werden. Das bedeutet für den ein-

zelnen Einfamilienhaus-Eigentümer den Einbau einer Wärmepumpe und das erfordert wiederum erhebliche Investitionen in Heizkörper und Gebäudedämmung. Denkbar wäre aber auch ein Nahwärmenetz. Nur das wiederum erfordert erhebliche Planungen und eine Kooperation mit den Anwohnern. Das ist alles nichts, was man kurzfristig geregelt bekommt, wenn einem die Heizung ausfällt. Also: Rechtzeitig planen und sprechen ist zwingend notwendig.

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



**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**



Der Immobilien-Podcast

Spannende Gespräche und Diskussionen rund um die Themen Immobilie und Wohneigentum, wie zum Beispiel:

- Bau, Kauf und Verkauf
- Klimaschutz und energetische Sanierung
- Relevante Rechtsfragen
- Stadtentwicklung
- Wohnformen

Freuen Sie sich jeden zweiten Dienstag auf eine neue Folge!

www.grundeigentuemerverband.de/podcast



INHALT



06

SCHWERPUNKT – Rothenburgsort

In Rothenburgsort tut sich viel. Schritt für Schritt soll das Entwicklungsgebiet Billebogen den Stadtteil grundlegend wandeln.



18

VERBAND & VEREINE – Messe

Vom 26. bis 28. Januar 2024 findet in den Messehallen wieder die home² HausBauWohnen statt. Ein Interview mit Peter-M. Friemert und Torsten Flomm.



30

HAUS & LEBEN – Bad und Küche

Modernisieren, ausstatten, Platz schaffen – so gehts.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06** Rothenburgsort
- 13** Baugenehmigungsverfahren
- 14** Wohnungslosigkeit
- 15** Neue Gesetzgebung 2024

HAUS & KLIMA

- 16** Energetische Gebäudesanierung
- 17** Wärmeplanungsgesetz

VERBAND & VEREINE

- 12** Verwaltungstag 2024
- 18** home² HausBauWohnen
- 19** Stellenausschreibung
- 19** Handelskammerwahlen
- 20** Geschäftsstellen
- 21** Fachliteratur
- 21** Wohnbrücke
- 22** Online-Seminare
- 23** Erklärvideo
- 23** Umbau

RECHT & STEUERN

- 24** Leserfragen
- 25** Pflichtteilsprobleme II
- 26** Rechtsschutz-Paket
- 27** Zertifizierter Verwalter
- 28** Neues aus Karlsruhe
- 28** Grundsteuer-Musterverfahren

HAUS & LEBEN

- 31** Kleine Bäder modernisieren
- 32** Küchentrends
- 33** Badmöbel
- 34** Grundrissveränderung
- 35** Heizkostenanstieg
- 36** Stellplätze im Wohnungsbau
- 37** Schlafmöbel
- 38** Zwangsversteigerung
- 39** Klimaneutrale Heizungen ab 2045

FINANZEN & VORSORGE

- 41** Schlüsselverlust

THEMEN & MEINUNGEN

- 42** Hamburger Mietenspiegel 2023

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**

Rothenburgsort

Arbeiterviertel im Wandel

Das Entwicklungsgebiet Billebogen soll den Stadtteil grundlegend verändern

Vom sechsten Stock des Mercedes-Hauses an der Billhomer Brückenstraße geht der Blick weit über Rothenburgsort, den Billebogen bis zur Elbtower-Baustelle und der wachsenden Hafencity. Hier befinden sich das Planungsbüro überNormalNull von Rolf Kellner und die Werkstatt von Achim Schnell, der individuell Produkte per Laser fertigt. „Man kann gut beobachten, wie sich auch unser Stadtteil mit den Baufortschritten verändert“, so Kellner, der seit über 20 Jahren in dem Büroturm sitzt. Aufschwung Ost. Noch sind die Mieten im ehemaligen Arbeiterviertel günstig. Das Einkommen der Anwohner liegt oft unter Hamburgs Durchschnitt, die Versorgung mit Ärzten und Schulen ist schlecht, laute Straßen zerschneiden die Quartiere und in der Billstraße geht es vielerorts recht chaotisch zu, in den flachen Bauten floriert der Handel mit Elektrogeräten und gebrauchten Kraftfahrzeugen. Kellner und Schnell kaufen in der lebendigen Straße gerne exotische Lebensmittel oder kommen zum indischen, syrischen oder afghanischen Mittagstisch. „Die Händler und Gastronomen vertreiben Waren aus aller

Herren Länder, das Flair erinnert an einen internationalen Basar“, so Kellner. Sogar einen kleinen Hindu-Tempel beherbergt eine der Lagerhallen – die afghanische Gemeinde ist mit 2.500 Hindus die größte in Hamburg. „Der Stadtteil hat seinen ganz eigenen Charme, ist noch bezahlbar und echter Zusammenhalt zählt hier“, berichtet Schnell. Zentrumsnähe, Industrieareale, Bille, Elbe und Natur – Potenzial bietet Rothenburgsort in vielerlei Hinsicht. Künstler und Kreative haben den Stadtteil längst für sich entdeckt, viele werkeln etwa in der Billwerder Bucht oder im Mercedes-Haus, dort unter anderem die Ateliergemeinschaft „Getting-up“, die sich mit ihren Graffitis international einen Namen gemacht hat. Viele Möglichkeiten sieht ebenso die Stadt, die Rothenburgsort mit ambitionierten Plänen weiter voranbringen möchte. Tiefgreifende Veränderungen verheißt das weiträumige Entwicklungsgebiet Billebogen, welches mit den neuen Quartieren „Stadteingang Elbbrücken“, Huckepackbahnhof und Billebecken die nach dem Zweiten Weltkrieg begangenen stadtplanerischen Fehler heilen soll. An die Luftangriffe, die den Stadtteil im Sommer 1943 großflächig zerstör-



Foto: Rolf Kellner, überNormalNull GmbH

Viele Künstler und Kreative werkeln in der Billwerder Bucht.

„Man kann gut beobachten, wie sich auch unser Stadtteil mit den Baufortschritten verändert.“

Neuordnung der Flächen sollen künftig urbane Quartiere eingebettet in eine Gewerbelandschaft zwischen Parks, Elbe und Bille erblühen.

Für den Aufbruch im XXL-Format steht auch der 264 Meter hohe Elbtower, der eigentlich bis 2026 fertig sein sollte. Derzeit stocken die Bauarbeiten aufgrund der Insolvenz des Bauherrn Sigma. Nicht weit entfernt erstreckt sich das geplante Quartier „Stadteingang Elbbrücken“, welches als neues Entree zur inneren Stadt schrittweise umgestaltet wird. Den Auftakt bildet die neue „Brücke Entenwerder“, über die bis 2025 Radler und Fußgänger bequem von der Halbinsel Entenwerder in die östliche Hafencity gelangen sollen. Der Rückbau von Verkehrsflächen, wie das Autobahn-Kleeblatt um die Billhorner Brückenstraße, eröffnet zudem reichlich Platz, um Gebäude für Gewerbebetriebe, Büros und Gastronomie zu entwickeln. In den Autobahnrohren und an anderen Stellen des Quartiers könnten darüber hinaus bis zu 800 neue Wohnungen entstehen. Dazu soll es noch grüner werden. Die Planer wollen den Alster-Bille-Elbe-Grünzug von St. Georg über Hammerbrook und Rothenburgsort bis zu den Elbbrücken führen. Eine Schlüsselfunktion nimmt dabei der Park am Hochwasserbassin ein, der sich vom Gebäude „Berliner Bogen“ am Anckelmannsplatz im Norden bis auf den ehemaligen Recyclinghof am Bullerdeich ausdehnt.

Mit Zugängen zum Wasser trumpft künftig ebenso das Quartier Billebecken auf. Der traditionelle Produktionsstandort wird Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben, aber entlang des Billebeckens zeigen die Pläne neben innovativen Produktionsstätten und Büros, der Laborneubau des Instituts für Hygiene und Umwelt ist bereits in Planung, öffentliche Freiflächen samt einer breiten Uferpromenade. Ob die Wassersportvereine, die am Billebecken sitzen, bleiben dürfen, war anfangs unklar, „der Ruderverein Bille und andere Initiativen konnten aber zum Glück vorerst ihre angestammten Standorte verteidigen“, so Kellner. Eine besondere Rolle auf der kleinen Insel soll weiterhin die ehemalige Schule am Bullenhuser Damm mit dem parkähnlichen Schulhof und dem Rosengarten spielen. Die Gedenkstätte erinnert mit einer Ausstellung an jüdische Kinder, an denen medizinische Experimente vorgenommen und die später von SS-Männern ermordet wurden. Zwischen Billhorner Brückenstraße, Billstraße und der

ten, erinnert ein im Kleinen nachempfundenes zeittypisches Terrassenhaus im Carl-Stamm-Park. Der Wiederaufbau nach dem Krieg brachte vor allem ausladende Verkehrsstrassen und schmucklose Industriebauten. Mit einer

S-Bahnstation Rothenburgsort liegt das dritte geplante Quartier, der Huckepackbahnhof – laut Senat „die Speicherstadt des 21. Jahrhunderts“. Die Elf-Hektar-Fläche bietet Raum für Unternehmen aus der Forschung und Entwicklung, Kreative, urbane Produktion und Start-ups, daneben sollen ein Hotel, Gastronomie und soziale Infrastruktur wie etwa eine Kita kommen. Um die begrenzten Flächen intensiv zu nutzen, baut man mehrgeschossig und denkt Produktionskonzepte vertikal. Die Wege für Fußgänger und Radler möchte die Stadt ausdehnen – so geht der Alster-Bille-Elbe-Grünzug über das Gelände. „Die Stadt malt derzeit viele blumige Bilder, es bleibt abzuwarten, wie all die Pläne am Ende konkret umgesetzt werden und wie sich die Mieten danach entwickeln“, meint Schnell. Wenn Rothenburgsort in einen urbanen Hotspot umgewandelt werde, müssten viele, die jetzt hier wohnen und arbeiten, umziehen, so seine Befürchtung. Schicke Luxuslofts und hochmoderne Büros könne sich schließlich niemand aus dem Stadtteil leisten. Deshalb kämpfe man für eine nachhaltige Entwicklung, die einen behutsamen Wandel bringt. Die Mercedes-Haus-Gemeinschaft etwa hat den Verein BBS40, der Name bezieht sich auf die Adresse Billhorner Brückenstraße 40, gegründet, um bezahlbare Mieten zu sichern. In dem siebenstöckigen Gebäude arbeiten neben Kellner und Schnell zahlreiche Künstlerinnen und Künstler, zudem Grafiker, Werber,



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
- Wertnachweise für das Finanzamt

Sachkundige Arbeit, detaillierte Erläuterungen und nachprüfbare Verkehrswertgutachten sowie praxisnahe Hilfestellungen erwarten Sie.

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





Der 64 Meter hohe Wasserturm gilt als Wahrzeichen des Stadtteils.

Foto: Vladimir Subbot

Designer, ein Tonstudio und kleine Werkstätten. „Wir würden das Haus gerne als Genossenschaft, die aus dem Verein hervorgeht, von der Stadt kaufen“, erklären Kellner und Schnell, die sich laufend für den Stadtteil einsetzen. Ob eine direkte Busanbindung, eine bessere Versorgung mit Ärzten und Schulen oder die Veloroute 9 – für solche Ziele ziehen sie mit unterschiedlichen Initiativen, Anwohnern und Gewerbetreibenden an einem Strang. Nach



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



www.esplanade-immobilien.de

und nach hat sich so in den vergangenen Jahren einiges in Rothenburgsort zum Besseren gewendet – einbezogen in verschiedene Vorhaben sind dabei oft soziale Belange.

Das gilt auch für ein Leuchtturmprojekt im Elbpark Entenwerder. Das schwimmende Café Entenwerder 1 mit dem goldenen Pavillon entstand im Jahr 2015. Die drei Ebenen des 16 Meter hohen Baus mit seiner goldfarbenen Außenhaut bieten Platz für Events und den Verein Entenwerder Elbpiraten. Davor dienen zwei Schiffscontainer als Café mit Ausschank. Entwickelt wurde die Idee für den Pavillon im Rahmen des Projekts „Goldene Zeiten für Rothenburgsort“, welches Thomas Frieze, Gründer des Textilunternehmens Thomas-i-

Punkt, angeschoben hat. Die Familie Frieze ist eng mit dem Stadtteil verbunden. Die Produktion für die Eigenmarken arbeitet seit 1973 in Rothenburgsort, wo die Angestellten an riesigen Strickmaschinen hochwertige Stoffe und Materialien fertigen.

Mit dem goldenen Pavillon wollten die Frieses nicht nur den vergessenen Elbpark stärker in den Blickpunkt rücken, sondern auch Kinder und Jugendliche aus der Umgebung fördern. Sie können sich etwa über den gemeinnützigen Verein Entenwerder Elbpiraten kostenlos im Segelsport ausprobieren, Schwimmen oder Fahrradfahren lernen, die wassernahe Umwelt erkunden oder an kreativen Forschungsformaten teilnehmen. „Es ging von Anfang an immer stark darum, die Menschen in Rothenburgsort zu unterstützen“, berichtet Keller, der sich ebenfalls in dem Projekt engagiert und immer wieder gerne die ersten Segelversuche beobachtet. Wassersport hat im Stadtteil ohnehin Tradition – mehrere Wassersportvereine sind ansässig. Kellner möchte demnächst dem Ruderverein Bille, der 1896 gegründet wurde, beitreten. Neben dem Rudern kann man dort Kajak, Kanadier oder Drachenboot fahren, Tischtennis spielen oder im Fitnessraum trainieren. „Ich wollte schon immer rudern und der Verein bietet eine tolle Gemeinschaft“, so Kellner.

Ärmel hochkrempeln und machen – nach diesem Motto entstand im Sommer 2019 das kleine preisgekrönte Stadtteil- und Kulturzentrum Mikropol. Ursprünglich als Reaktion auf den Abriss des ehemaligen Stadtteilhauses

„Der Stadtteil hat seinen ganz eigenen Charme, ist noch bezahlbar und echter Zusammenhalt zählt hier.“

Rothenburg initiiert, ist das nachbarschaftliche Mini-Zentrum für Kunst, Kultur und Begegnungen inzwischen nicht mehr wegzudenken. Gemeinsam haben Anwohner das ehemalige Toilettenhäuschen auf der Verkehrsinsel Billhorner Mühlenweg umgebaut. Von Beginn an mit dabei war Lisa Zander, die dem Stadtteilrat Rothenburgs-ort vorsteht: „Es gibt für die Menschen hier nicht viele

Treffpunkte, wir wollten solch einen Ort für die Nachbarschaft schaffen.“ Der Verein stellt die Räume kostenlos zur Verfügung, jeder kann einen Schlüssel bekommen und darüber hinaus eigene Veranstaltungen auf die Beine stellen. „Oder man schaut spontan vorbei, anmelden muss sich niemand“. Der Handarbeitskurs „Flotte Masche“, in dem Jugendliche und Senioren zusammen nähen oder



Visualisierung der geplanten Brücke Entenwerder

Bild: © sbp/gmp



HAMBURG EPP IT'S BEST

Die EPPARTMENTS in der Eppendorfer Landstraße sind eine der ganz seltenen Gelegenheiten zum Kauf einer frisch sanierten Wohnung in Hamburgs schönstem Dorf – vermietet für Kapitalanleger oder frei für Eigennutzer. Auf [zk-grundinvest.de](https://www.zk-grundinvest.de) finden Sie weitere attraktive Eigentumswohnungen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



Foto: Rolf Kellner, überNormalNull GmbH

Der Rückbau des Autobahn-Kleeblatts um die Billhorner Brückenstraße soll Platz für Gewerbebetriebe, Büros und Gastronomie schaffen.

stricken, eine Hausaufgabenhilfe, Kunstausstellungen oder der wöchentliche Austausch bei Kaffee und Tee – das breite Angebot soll alle ansprechen und die Anwohner zusammenbringen. „Unsere 50 Quadratmeter reichen längst nicht mehr aus, wir brauchen dringend größere Räume“, berichtet Zander, die froh ist, dass wieder ein neues Stadtteilzentrum gebaut werden soll. Glanzpunkte hat Rothenburgsort einige zu bieten. Wer aufs Rad steigt, erreicht von der Hamburger City über die Veloroute 9 die Oldtimer Tankstelle Brandshof. Die Freunde Alex Piatscheck und Jann de Boer haben die denkmalgeschützte Tankstelle aus den 1950er Jahren am Billhorner Röhrendamm detailgetreu restauriert und dort

eine Kfz-Prüfstelle samt Café und Bistro eröffnet. Der geschwungene Bau ist inzwischen eine beliebte Anlaufstelle für Oldtimer-Fans aus ganz Deutschland. Fast jede Woche finden Treffen und weitere Veranstaltungen statt, und auch andere kommen gerne vorbei. Kellner und Schnell etwa trinken im Erfrischungsraum morgens oft ihren Kaffee oder essen dort nachmittags ein Stück Kuchen, schließlich liegt das Mercedes-Haus nur wenige Minuten zu Fuß entfernt. „Als wir 2010 angekommen sind, war der Kontor- und Gewerbehof Brandshof ein vernachlässigter Ort, der zusehends verfiel – seitdem hat sich eine Menge getan“, sagt Piatscheck. Das historische Backsteinensemble wurde inzwischen renoviert, verschiedene Firmen

Dr. O. Campe & Co.
Immobilien
 seit 1935

**Baugrundstück Loogstraße 2
 in Hamburg-Eppendorf**
 zu verkaufen mit Hilfe des Bieterverfahrens

**Baugrundstück Eske Wai 6
 in Wenningstedt-Braderup auf Sylt**
 zu verkaufen mit Hilfe des Bieterverfahrens

Weitere Informationen erhalten Sie unter Telefon 040/325432-0 oder jungclas@dr-campe-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner:

Diplom-Kaufmann Dr. Matthias Jungclas

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



und sogar ein Sterne-Restaurant, das „100/200 Kitchen“, sind eingezogen. Und mit den städtischen Plänen für das Quartier „Stadteingang Elbbrücken“ wird sich gleich neben der Tankstelle später mal der „Bille-Park“ ausbreiten. Die Veloroute führt schon heute weiter ins Grüne – und zwar auf die Halbinsel Kaltehofe. Die Flächen der ehemaligen Elbwasserfiltrierungsanlage versorgten die Hamburger mit sauberem Wasser. Noch vor einigen Jahren gehörte das Gelände den Hamburgischen Wasserwerken, bevor die Stadt es zum Naherholungsgebiet mit Park, Naturlehrpfad samt Vogelbeobachtungsplattform, Museum und einem Café ummodelte. Ein großer Teil ist zudem Naturschutzgebiet. Bei schönem Wetter kann man es sich in den Liegestühlen gemütlich machen, in der Disc Golf-Anlage mit Frisbee-Scheiben in die Körbe zielen, Boule spielen oder ganzjährig eine Führung rund ums Industriedenkmal entlang der Wasserbecken buchen. Nicht weit entfernt steht seit 1848 der 64 Meter hohe

Wasserturm, der als Wahrzeichen des Stadtteils gilt. Mit dem Wasserforum wurde dort ein Museum eingerichtet. Beliebt ist ebenfalls die idyllische Billerhuder Insel im Norden von Rothenburgsort – auch Schnell macht sich gerne hierher auf. Umgeben von Bille und Bullenhuser Kanal erstreckt sich eine hübsche Kleingartenanlage mit 600 Parzellen und Wegen. Besonders begehrt sind die direkt am Wasser gelegenen Gärten – viele Pächter haben ein Boot am Steg vertäut. Wenn Schnell es einrichten kann, steuert er außerdem die grüne Halbinsel Kaltehofe an. Dort setzt er sich dann an den Deich oder in die Nähe des Sperrwerks, wo wenig los ist und er freie Sicht auf die Bucht hat. „Die malerische Natur an Elbe und Bille, garniert mit dem Industriecharme bringen eine spannende Mischung voller Kontraste – das existiert so in Hamburg kaum ein zweites Mal“, versichert Schnell.

Bettina Brüdgem



Foto: Rolf Kellner, überNormalNull GmbH

2015 entstand im Elbpark Entenwerder das schwimmende Café Entenwerder 1 mit dem goldenen Pavillon.



Foto: Vladimir Subbot

Auf der beliebten Billerhuder Insel befindet sich eine hübsche Kleingartenanlage mit 600 Parzellen und Wegen.

Der Wohnungseigentümer



Autoren: Bielefeld – Christ – Sommer. 11. Auflage 2023, 69,90 Euro inklusive MwSt., zzgl. 6,00 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-035-1

Es sind bereits zwei Jahre seit der umfassenden Reform des Wohnungseigentumsgesetzes vergangen. Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (kurz „WEMoG“ genannt) hat das Wohnungseigentumsgesetz grundlegend reformiert. Zahlreiche Probleme wurden damit gelöst, jedoch auch neue – bislang ungelöste – Probleme für die Praxis geschaffen. In gewohnter Weise behandelt „Der Wohnungseigentümer“ als Ratgeber zum Wohnungseigentum zahlreiche wichtige Fragen aus der Praxis für die Praxis. Wie schon in der Vergangenheit soll die vorliegende 11. Auflage des „Ratgeber zum Wohnungseigentum“ als bewährter Wegweiser und Helfer bei der Klärung neuer, aber auch der immer noch bestehenden alten Fragen beitragen.

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

17. Hamburger Verwaltertag

31. Januar 2024

Handwerkskammer zu Hamburg, Holstenwall 12, 20355 Hamburg

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	WEG-Reform 2023 (Balkonkraftwerke und virtuelle Versammlungen) RIKG Dr. Oliver Elzer, Berlin
10.55– 11.20 Uhr	Abrechnung online 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 Gewerberaummierte RAin Henrike Butenberg, München
12.45 – 13.45 Uhr	Mittagsimbiss in der Fachausstellung
13.45 – 14.40 Uhr	Modernisierung in Zeiten des Klimawandels: Herausforderungen für Verwalter und Immobilieneigentümer Peter-M. Friemert, ZEBAU GmbH Hamburg
14.40 – 15.35 Uhr	Vorbereitung und Finanzierung größerer Sanierungsmaßnahmen einschließlich WEG-Krediten und Fördermitteln – Der Verwalter als „Jongleur der vielen Player“ 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 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 4 Stunden und 40 Minuten bescheinigt.

Kosten: 135 Euro (inkl. Getränke und Mittagsimbiss)
(Anmeldeschluss: 19. Januar 2024)

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.

Bauantragsverfahren

Aus für Papieranträge

Bauaufsichtsbehörden arbeiten nur noch digital

Die Baugenehmigungsbehörden der Freien und Hansestadt Hamburg haben ihre Software zur Bearbeitung baurechtlicher Genehmigungen erfolgreich umgestellt (wir berichteten bereits im Hamburger Grundeigentum 10/2023) und infolgedessen eine Pflicht zur Nutzung des elektronischen Verfahrens eingeführt (§ 27 Absatz 1 BauVorlVO). Soll heißen: Seit dem 1. Januar 2024 können Verwaltungsleistungen für Bauprojekte in Hamburg nur noch elektronisch beantragt werden. Anträge in Papierform nehmen die Bauaufsichtsbehörden nicht mehr entgegen. Für die elektronische Antragsstellung steht Eigentümern der Online-Dienst „Bauantrag stellen 2.0“ zur Verfüg-

ung. Darüber lassen sich Anträge in Baugenehmigungsverfahren nach §§ 61, 62 HBauO, im Genehmigungsverfahren nach § 172 BauGB, Anträge für Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen nach § 64 HBauO sowie für Teilbaugenehmigungen nach § 72 HBauO im jeweiligen Hauptverfahren einreichen. Das bestehende Angebot soll fortlaufend optimiert und ausgebaut werden. Um den Online-Dienst nutzen zu können, müssen Eigentümer sich einmalig registrieren. Die Registrierung ist kostenfrei. Nach erfolgter Antragsstellung können alle beteiligten Behörden elektronisch auf die eAkte zugreifen und die Genehmigungsschritte digital erarbeiten. Dadurch verkürzen sich die Bearbeitungszeiten, weil

Papieranträge vor der Prüfung nicht mehr digitalisiert werden müssen. Die jeweiligen Bescheide stellen die Behörden anschließend ebenfalls elektronisch zu. Etwaige Nachforderungen können die Antragssteller in ihrem Servicekonto einsehen. Ausführliche Informationen zum digitalen Baugenehmigungsverfahren finden Eigentümer auf der Webseite der Freien und Hansestadt Hamburg unter www.hamburg.de/baugenehmigung. Im Abschnitt „Digitale Baugenehmigung“ ist auch eine Schritt-für-Schritt-Anleitung zu finden, wie die Registrierung für den Online-Dienst funktioniert und wie sich digitale Anträge erstellen lassen.

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de



QR-Code „Bauantrag stellen 2.0“



QR-Code „Wege zur Baugenehmigung“

Foto: pixabay

Anzeigenschluss

**HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 02/2024:
05.01.2024**

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



STURM IMMOBILIEN
 VERWALTUNG BESONDERER IMMOBILIEN

Neuer Wall 26 - 28 · 20354 Hamburg
 Tel. 040 - 430 03 07 · www.sturm.immobilien

Wohnraumversorgung

Nationaler Aktionsplan

Wohnungslosigkeit soll bis 2030 überwunden werden

Die Bundesregierung verfolgt das Ziel, die Obdach- und Wohnungslosigkeit in Deutschland bis 2030 zu überwinden. Obdachlosigkeit ist noch immer ein großes gesellschaftliches Problem mit wachsender Bedeutung. Laut aktuellen Hochrechnungen der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAGW) waren im Jahr 2022 mindestens 607.000 Menschen in Deutschland wohnungslos – von denen wiederum 50.000 Personen ganz ohne Unterkunft auf der Straße lebten.

Vor diesem Hintergrund erstellt die Bundesregierung gemeinsam mit Ländern, Kommunen und betroffenen Verbänden einen Nationalen Aktionsplan zur Überwindung der Wohnungslosigkeit. In einer gemeinsamen Stellungnahme weisen die BAGW, Haus & Grund und weitere Immobilienverbände auf den Handlungsbedarf und konkrete Eckpunkte hin.

Nationaler Aktionsplan

Die Verbände lenken den Blick auf die sich weiter verschärfende Lage am Mietwohnungsmarkt. Migrations- und Fluchtbewegungen halten die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin auf einem hohen Niveau. Für einkommensschwache Haushalte werde es immer schwieriger, sich am Wohnungsmarkt mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Insbesondere in Zeiten fehlenden Wohnraums gilt: Wer in dieser Situation die Wohnung verliert, droht für lange Zeit ohne eine eigene Unterkunft zu bleiben, wie die Verbände betonen.

Wohnungsverlust vermeiden ist das erste Gebot

Kündigungen und Zwangsräumungen gilt es sowohl aus Sicht der Wohnungsnotfallhilfe als auch der privaten Vermieter möglichst zu verhindern. Die Prävention von Wohnungsverlusten gelingt vor allem dann, wenn viele Akteure – private Eigentümer, Wohnungsnotfallhilfe sowie Kommunen – lokal eng und vertrauensvoll miteinander kooperieren und frühzeitig geeignete Maßnahmen zur

Prävention einleiten können. Deswegen plädieren die Verbände im Rahmen des Nationalen Aktionsplanes gemeinsam dafür, die aktuellen Hindernisse im Datenschutzrecht handlungsfest und rechtssicher zu gestalten, sodass bei gefährdeten Mietverhältnissen notwendige Informationen früher untereinander weitergegeben werden können.

Kooperationen fördern und ausbauen

Darüber hinaus fordern die Verbände, ihre Zusammenarbeit in der Wohnraumakquise stärker zu unterstützen. Wohnbegleitende Hilfen, feste Ansprechpartner für die Wohnungsanbieter und Mietausfallgarantien seien wichtige Punkte, durch die eine Vermietung von Wohnungen an wohnungslose Menschen befördert werden kann. Auch bei bereits existierenden Mietschulden müssten Lösungen gefunden werden, um zuverlässige Mietzahlungen zu sichern und Vermietungshindernisse zu beseitigen.

Fazit von Matthias zu Eicken, Leiter Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik:



Foto: Jens Oelermann

„Das selbst gesteckte Ziel der Ampel-Koalition ist hoch und überhaupt nur zu erreichen, wenn alle Beteiligten an einem

Strang ziehen. Daher gilt es auf allen Ebenen von Haus & Grund, die Möglichkeiten zur Zusammenarbeit mit den entsprechenden Partnern auszuloten und dem bestehenden Engagement von privaten Vermietern weiter den Weg zu bahnen. Haus & Grund Deutschland wird sich in der Arbeit am Aktionsplan für die dazu notwendigen Rahmenbedingungen einsetzen.“

30 Jahre
Sachverständigenbüro
für Bäume und Gärten
SV Dipl.-Ing. Fred Heineken
Telefon vormittags:
040/723 17 10

 **Hausmann®**
Hausverwaltung
Wir lassen Sie nicht im Regen stehen und bieten Ihnen die WEG-, Sonder-eigentums- oder Mietverwaltung an.
Tel.: (040) 529 600 48 

Arzt sucht langfristige Kapitalanlage
– vermietete Wohnungen –
– Gewerbe- und Praxisflächen –
– Mehrfamilienhäuser –
Fairer Umgang mit den Mietern
Tel.: 0171/2 65 60 54
Dr.med.T.Wiechmann@gmx.de

Anzeigenschluss
HAMBURGER GRUNDEIGENTUM
2/2024: 05.01.2024
Anzeigenannahme: elbbüro,
Stefanie Hoffmann,
Tel. (040) 33 48 57 11,
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

Neue Gesetzgebung

Was ändert sich 2024?

Viele Neuerungen für Eigentümer und Vermieter

Die wichtigsten Neuerungen für Eigentümer und Vermieter im Überblick:

Gebäudeenergiegesetz (GEG): Heizen mit 65 Prozent erneuerbarer Energie

Neu installierte Heizungen müssen zukünftig ihre Wärme zu mindestens 65 Prozent aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme bereitstellen. Doch zunächst gilt die Pflicht nur für Neubaugebiete. Für Bestandsgebäude und Neubauten in Baulücken wird die 65-Prozent-Vorgabe erst dann wirksam, wenn die Stadt oder Gemeinde ihre kommunale Wärmeplanung vorgelegt hat.

Wärmeplanungsgesetz (WPG)

Mit dem Wärmeplanungsgesetz (WPG) werden Länder und Kommunen verpflichtet, auf ihrem Gebiet eine flächendeckende Wärmeplanung durchzuführen. Das Gesetz ergänzt das novellierte GEG und trat gemeinsam mit dem GEG am 1. Januar 2024 in Kraft. Weitere Einzelheiten dazu finden Sie auf Seite 17.

Heizungsscheck und hydraulischer Abgleich

Die Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV) wird ab 1. Oktober 2024 von den neuen Regelungen des GEG abgelöst. Ab dann müssen in Mehrfamilienhäusern mit mindestens sechs Wohnungen unabhängig vom Brennstoff alle mit Wasser als Wärmeträger betriebenen älteren Heizungen überprüft und neue Heizungsanlagen generell hydraulisch abgeglichen werden.

Wachstumschancengesetz

Das Wachstumschancengesetz sieht für neue Wohngebäude eine befristete Einführung einer degressiven Abschreibung in Höhe von 6 Prozent vor, die rückwirkend ab dem 1. Oktober 2023 gelten soll.

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Eigentümer sollen künftig Zuschüsse und Förderkredite erhalten. Als Basisförderung für eine neue Heizung werden einheitlich 30 Prozent in Aussicht gestellt, zusätzlich sind Boni möglich. Insgesamt können maximal 70 Prozent Förderung zusammenkommen.

Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO):

Neue Gebühren für neue Pflichten

Die bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger müssen zukünftig die Anforderungen an die Nutzung von Biomasse und Wasserstoff, die Einhaltung der 65-Prozent-Erneuerbare-Energien-Anforderung sowie die Einhaltung der Anforderung an den Einbau von Wärmepumpen- oder Solarthermie-Hybridheizungen überprüfen. Dafür werden Arbeitswerte von 8 bis 10 aufgerufen, was zu Kosten von 9,60 bis 12 Euro führt, wenn die Überprüfung im Rahmen einer Feuerstättenschau stattfindet.

Änderungen des Mietrechts durch das GEG

Eine weitere Möglichkeit der Mieterhöhung nach Modernisierungen wurde ins Gesetz aufgenommen. Hat der Vermieter eine Heizungsanlage gemäß den gesetzlichen Vorgaben eingebaut und dafür öffentliche Zuschüsse beantragt, darf er zukünftig die jährliche Miete um 10 Prozent der nach der Förderung und Abzug von weiteren 15 Prozent der aufgewendeten Kosten erhöhen. Dabei darf die monatliche Miete aber niemals mehr als um 50 Cent pro Quadratmeter steigen. Macht der Mieter finanzielle Härte geltend, kann der Vermieter die Miete nicht erhöhen.

Gebühren für Kabelfernsehen

Ab dem 1. Juli 2024 können Vermieter nur noch die Kosten für den Betriebsstrom der Anlagen und bei Gemeinschaftsantennenanlagen die Wartungskosten auf die Mieter umlegen.

Erste Bundesimmissionsschutzverordnung (1. BImSchV)

Mit Brennstoffen wie Holz, Kohle und anderen Feststoffen betriebene Öfen müssen bestimmte Kohlenmonoxid- und Feinstaub-Grenzwerte einhalten. Die letzte Übergangsfrist läuft Ende 2024 aus. Wird ein Ofen den gängigen Pflichten und Anforderungen nicht gerecht, müssen Eigentümer ihn aufrüsten oder andernfalls abschalten.

Bundesemissionshandelsgesetz (BEHG)

Der CO₂-Preis wird von 30 auf 40 Euro pro Tonne CO₂ erhöht. Heizen und Tanken mit fossilen Bren- und Kraftstoffen werden durch den CO₂-Preis bis 2027 jedes Jahr teurer. Vermieter müssen für das vergangene Abrechnungsjahr 2023 einen Teil der CO₂-Kosten der Mieter übernehmen.

Energetische Gebäudesanierung

Jetzt wird's ernst

Was 2024 auf Eigentümer zukommt

Am 1. Januar 2024 ist sowohl das Hamburgische Klimaschutzgesetz (HmbKliSchG) als auch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Beide Gesetze sehen schon für 2024 verpflichtende und zum Teil kostenintensive Maßnahmen vor. Nach dem Hamburgischen Klimaschutzgesetz müssen ab sofort alle Neubauten und gegebenenfalls auch Bestandsgebäude mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet werden. Bei Bestandsgebäuden greift die Pflicht allerdings erst, wenn es zu wesentlichen Umbauten des Daches kommt, das heißt, wenn die wasserführende Schicht durch einen Dachausbau, durch eine Dachaufstockung oder durch eine grundständige Dachsanierung erheblich erneuert wird. Ist dies der Fall, müssen anschließend mindestens 30 Prozent der Nettodachfläche mit Solarmodulen belegt werden. In Einzelfällen, etwa wenn auf dem Bestandsgebäude bereits eine Solarthermie-Anlage installiert ist, eine Denkmaleigenschaft gegeben ist oder das

Gebäude in einem Gebiet mit städtebaulicher Erhaltungsverordnung liegt, müssen gegebenenfalls weniger als die gesetzlich vorgeschriebenen 30 Prozent belegt werden. Keine Photovoltaik-Pflicht entsteht übrigens, wenn lediglich Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen am Dach vorgenommen werden, beispielsweise nach einem Sturmschaden.

Wer neu baut, darf nach dem neuen Gebäudeenergiegesetz zudem nur noch Heizungen einbauen, die mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien betrieben werden. Die Pflicht betrifft alle Bauherren, die 2024 oder später einen Bauantrag stellen. Eigentümer von Bestandsgebäuden können hingegen erst einmal aufatmen, denn bestehende Heizungen dürfen zunächst weiterbetrieben und sogar repariert werden. Erst wenn eine Reparatur nicht mehr möglich ist und eine kommunale Wärmeplanung nach dem ebenfalls zum Jahreswechsel in Kraft getretenen Wärmeplanungsgesetz (WPG) vorliegt, muss eine den gesetzlichen Vorgaben entsprechende Heizung eingebaut werden. Genau genommen wird die Nutzung von 65 Prozent erneuerbaren Energien dann verbindlich, wenn die jeweilige Kommune eine gesonderte Entscheidung zur Ausweisung von Wasserstoff- oder Wärmenetzgebieten fällt. Die entsprechende Verpflichtung entsteht einen Monat nach Bekanntgabe dieser Entscheidung. In Hamburg soll die Wärmeplanung bereits Ende 2024 abgeschlossen sein. Doch selbst wenn eine Wärmeplanung vorliegt, haben Eigentümer bei einem notwendigen Heizungstausch noch fünf Jahre Zeit, die gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen.

Auch für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer ist die zukünftige Wärmeversorgung ein Thema. Gemeinschaften mit mindestens einer Gasetagenheizung müssen bis zum 31. Dezember 2024 beim Bezirksschornsteinfeger in Erfahrung bringen, um welche Art der Gasetagenheizung es sich handelt, wie alt und funktionstüchtig diese ist und welche Nennwärmeleistung die Anlage hat. Zudem hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bei den Nutzern der Etagenheizung bis zum 31. Dezember 2024 den Zustand der Heizungsanlage, sämtliche Modifikationen sowie die Ausstattungen zur Effizienzsteigerung abzufragen.

ENERGIEBERATUNG 3G

Fördermittelexperten seit 2006

Fördermittelberatung Antragstellung und Abwicklung für Förderprogramme BAFA und KfW

BEG EM Einzelmaßnahmen

Heizungsanlagen, Fenstererneuerung, Wärmepumpen, Dachdämmung, Wanddämmung usw.

BEG WG Wohngebäude

iSFP-Sanierungsfahrpläne

BEG NWG Nichtwohngebäude

LED-Beleuchtung, Klimatisierung, Wärmepumpen, MSR + Optimierung, Lüftungs- und Heizungsanlagen

Projektbegleitung und Fachplanung

(Heizlast- und Rohrnetzrechnungen usw.)

Anfragen gern per E-Mail, SMS oder WhatsApp

0151 2017 40 40

energieberater3G@outlook.de

www.fördermittelservice3G.de

E Energieeffizienz
Experte
für Förderprogramme des Bundes

Zugelassen für
Wohngebäude und
Nichtwohngebäude

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg

www.grundeigentuemerverband.de

Energiewende

Wärmeplanungsgesetz (WPG)

Länder und Kommunen sollen Wärmepläne vorlegen

Ende 2023 hat die Bundesregierung mit dem Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (kurz: Wärmeplanungsgesetz) eine bundesweite Pflicht zur flächendeckenden Wärmeplanung eingeführt. Das Gesetz ist am 1. Januar 2024 in Kraft getreten.

Nach dem neuen Gesetz sind zunächst die Länder verantwortlich. Sie können aber die Umsetzung der Wärmeplanung auf ihre Kommunen übertragen. Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern sollen ihre Wärmepläne bis 30. Juni 2026 vorlegen. Alle anderen Gemeindegebiete bekommen dafür zwei Jahre mehr Zeit. Für kleinere Gemeinden kann das Land vereinfachte Verfahren vorsehen. Und in Gebieten, deren Wärmeversorgung bereits klimaneutral ist, kann auf eine Wärmeplanung verzichtet werden.

Eine Bestandsanalyse bildet die Basis der Wärmeplanung. Das Gesetz sieht dazu eine umfassende Datenerhebung vor. So sollen der Ist-Zustand der Gebäudeheizungen und die jährlichen Energieverbräuche leitungsgebundener Energieträger innerhalb einer Kommune ermittelt werden. Ebenso sollen alle relevanten Angaben zu vorhandenen oder bereits in Planung befindlichen Gas-, Strom-, Wärme- und Abwassernetzen erhoben werden. Am Ende fließen die Daten über Energieverbräuche, Energieträger, Lage, Nutzung und Baualtersklasse von Gebäuden, Anlagen und Versorgungsnetzen in einen Wärmeplan ein. In einem weiteren Schritt sollen die Kommunen alle vorhandenen Potenziale zur Nutzung von Wärme aus erneuerbaren Energien und aus unvermeidbarer Abwärme analysieren.

Anhand der gesammelten Daten und analysierten Potenziale sollen die Länder und Kommunen die besten Optionen für eine klimaneutrale Wärmeversorgung identifizieren und unter Beteiligung der relevanten Akteure vor Ort realisieren. Die Wärmepläne sollen für das geplante Gebiet aufzeigen, in welchen Bereichen Gebäude besser zentral über ein Wärmenetz oder dezentral mit einer eigenen Anlage beheizt werden können. Außerdem wird die Wärmeplanung Auskunft darüber geben, ob ein vorhandenes Gasnetz auf grüne Gase beziehungsweise Wasserstoff umgestellt werden kann oder stillgelegt werden muss. Zudem enthält das Gesetz für Betreiber von Wärmenetzen verpflichtende Zwischenziele für die Erreichung der Klimaneutralität bis 2045. Bestehende Wärmenetze sollen bis 2030 zu 50 Prozent Wärme aus erneuerbaren Quellen oder unvermeidbarer Abwärme liefern. Neue Wärmenetze

sollen bereits ab 2025 zu 65 Prozent erneuerbare Energien oder Abwärme nutzen.

Erst nach Vorliegen eines kommunalen Wärmeplans müssen Eigentümer die Anforderungen zur Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energien beim Einbau einer neuen Heizung nach dem GEG erfüllen. Für den Zeitpunkt ist die Größe der Gemeinde entscheidend: In Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern wird die Pflicht nach dem 30. Juni 2026 verbindlich, in Gemeinden mit bis zu 100.000 Einwohnern gilt sie erst nach dem 30. Juni 2028. Liegt ein Wärmeplan früher vor, wird der Einbau von Heizungen mit 65 Prozent erneuerbaren Energien nicht automatisch verpflichtend. Erst wenn die Kommune eine gesonderte Entscheidung zur Ausweisung von Wasserstoff- oder Wärmenetzgebieten fällt, wird die Pflicht einen Monat nach Bekanntgabe dieser Entscheidung verbindlich.

Corinna Kodim

www.hausundgrund.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

Alles rund ums Eigenheim

Modernisieren, finanzieren, bauen und renovieren

Ein Interview mit Torsten Flomm, Vorsitzender der Grundeigentümer-Verband Hamburg und Peter-M. Friemert, Koordinator der Hamburger Energielotsen/ZEBAU GmbH

Vom 26. bis 28. Januar öffnet die home² 2024 in der Halle 3 der Hamburger Messehallen ihre Tore. Was können die interessierten Gäste dort eigentlich erwarten?

Friemert: Die Messe zeigt alles rund ums Eigenheim. Dabei stehen die Themen Modernisieren, Finanzieren, Bauen und Renovieren im Fokus und bieten dem Kunden ein breites Angebot von über 100 Ausstellern und zahlreichen Kooperationspartnern.

Flomm: Auch der Grundeigentümer-Verband wird wieder auf der Messe vertreten sein. An unserem Stand D02 wird traditionell sehr viel und ausführlich beraten. Gemeinsam mit anderen Beratern, beispielsweise den Energielotsen oder dem Verein Barrierefrei Leben, wollen wir den Besuchern schon auf der Messe wertvolle Tipps geben.

Herr Friemert, Sie sind einer der Kooperationspartner und beraten und informieren?

Friemert: Ja richtig. Die Hamburger Energielotsen zeigen Ihnen, wie Sie clever Energie sparen können – ob im Eigenheim, im Mehrfamilienhaus oder Gewerbebau, in der Mietwohnung – durch eine Modernisierung. Wir beraten in unserer Energieberatung rund um das energieeffiziente Bauen und Wohnen und geben Ihnen Tipps für weiterführende Angebote in Hamburg.

Wo finde ich die Lotsen auf der Messe?

Friemert: Am Stand H01, gleich neben der grünen Bühne sind die Hamburger Energielotsen während der gesamten Öffnungszeiten der home² für Sie ansprechbar.

Was machen Sie auf der grünen Bühne für die Gäste?

Friemert: Es gibt ein spannendes Informationsprogramm mit dem Titel „Renovieren in Zeiten des Klimawandels“, das halbstündlich immer neue aktuelle Themen aufruft: Vorträge und Bühnengespräche zu Gesetzgebungen, Förderungen, Energieberatung, aber auch praktische Umsetzungstipps zum Fenstertausch, zu Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen und vieles mehr.

Ist das Programm denn an allen drei Tagen gleich?

Friemert: Natürlich nicht! Wir haben uns entschieden, drei wichtige Tagesthemen zu setzen. Am Freitag heißt es AKTUELL: Klimaschutz im Gebäudesektor unter anderem mit der Eröffnung durch Stadtentwicklungssenatorin Karen Pein. Am Sonnabend ist das Tagesthema AKTUELL: Wärmewende in Hamburg, wo uns Umweltsenator Jens Kerstan besuchen wird. Und am Sonntag berichten wir zum Tagesthema AKTUELL über den Klimawandel und was in den nächsten Jahren auf uns in Hamburg zukommt.

Herr Flomm, Klimawandel: Das beschäftigt doch zunehmend auch Ihre Mitglieder, oder?

Flomm: Das ist wohl zurzeit das wichtigste Thema für unsere Mitglieder. Auch wenn wir hier in Hamburg ja von Starkregen und Hitzewellen noch nicht so spürbar betroffen sind, wissen wir alle, dass wir etwas tun müssen. Die Frage: Was tun? Und da gibt es verwirrend viele Antworten und dem normalen Grundeigentümer fällt es schwer, da den Überblick zu finden.

Friemert: Wir bieten hierfür am Stand viele Tipps an und informieren auf der grünen Bühne über die Beratung zur Klimafolgenanpassung für Hauseigentümer*innen.

Vielen Dank für das Interview.

home² HausBauWohnen

Ort: Hamburg Messe, Messehalle A03

Grundeigentümer-Verband Hamburg: Stand D02

Energielotsen/ZEBAU: Stand H01

Vortrag an allen Messetagen um 13 Uhr:
„Augen auf beim Hauskauf“ von Rechtsanwalt
Ulf Schelenz, Geschäftsführer des Grundeigen-
tümer-Verbandes Hamburg



**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**

Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir zum nächstmöglichen Termin unbefristet und für mindestens 35 Stunden/Woche eine

Vorstandsassistenz (w/m/d)

Ihre Aufgaben

Sie fungieren als zentrale Ansprechperson für die an den Grundeigentümer-Verband Hamburg angeschlossenen Ortsvereine. In dieser Funktion unterstützen Sie die Vereine etwa bei der Organisation und Bekanntmachung von Mitgliederversammlungen und Vortragsveranstaltungen. Daneben sind Sie für die Koordination und den Versand von Informationsmails an Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes und der angeschlossenen Ortsvereine zuständig. Zudem unterstützen Sie die Terminvereinbarung, überwachen das zentrale E-Mail-Postfach des Grundeigentümer-Verbandes und stellen dort eingehende schriftliche Beratungsanfragen in die interne Mitgliederverwaltung ein.

Ihr Profil

Sie sind aufgeschlossen, kommunikationsstark und überzeugen durch eine äußerst gut strukturierte Arbeitsweise. Zudem wissen Sie genau, worauf es bei der Organisation von Veranstaltungen ankommt. Sie verfügen über sehr gute EDV- und PC-Kenntnisse und haben idealerweise auch schon Erfahrung im Umgang mit Dokumentenmanagement-Systemen gesammelt. Durchsetzungsfähigkeit und Flexibilität runden Ihr Profil ab.

Unser Angebot

Wir bieten Ihnen Raum für Kreativität und Weiterentwicklungsmöglichkeiten innerhalb unseres Unternehmens. Zudem fördern wir eine selbstständige Arbeitsweise. Als Teil unseres Teams profitieren Sie von zahlreichen (finanziellen) Mitarbeiter Vorteilen wie zum Beispiel einer betrieblichen Krankenversicherung oder einem festen Homeoffice-Tag in der Woche. Durch unseren zentralen Standort unweit der Binnenalster ist Ihr Büroarbeitsplatz aus allen Stadtteilen gut zu erreichen. Um das kollegiale Miteinander zu stärken, veranstalten wir regelmäßige Team-Events.

Sie sind interessiert?

Teilen Sie uns per E-Mail an bewerbung@grundeigentuemerverband.de Ihre Kontaktdaten mit und informieren Sie uns, wann wir ein telefonisches Erstgespräch mit Ihnen führen können. Unter der Rufnummer (040) 30 96 72-0 steht Frau Oechsler Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung.

Handelskammer Hamburg

Plenumswahl

Jede Stimme zählt

Ab dem 15. Januar 2024 wählen die Mitglieder der Handelskammer Hamburg online ihr Plenum für die Jahre 2024 bis 2028.

Nach drei Jahren des „Rebellentums“ ist die Handelskammer in der letzten Legislaturperiode zur Ruhe gekommen, sie steht wieder für Kontinuität und Verlässlichkeit.

Dem Plenum gehören 58 gewählte ehrenamtliche Vertreterinnen und Vertreter aus verschiedenen Unternehmen und Branchen an, die jeweils bestimmten Wahlgruppen zugeordnet sind. Die Vielfalt und Größe dieser Wahlgruppen spiegeln die Wirtschaftsstruktur der Hansestadt wider, womit das Plenum ein Abbild der Hamburger Wirtschaft ist.

Die bisherigen Plenarmitglieder für die Wahlgruppe VI Immobilienwirtschaft Robert Heinemann, Axel Kloth, Heinz Lehmann und Stefan Wulff kandidieren wieder. In der Wahlgruppe VI Immobilienwirtschaft haben die Mitglieder fünf Stimmen: Drei für kleine Unternehmen und je eine für mittlere und große Unternehmen. Für die drei Untergruppen der Wahlgruppe VI Immobilienwirtschaft werden folgende Kandidaten vorgeschlagen.

Kleine Unternehmen: bis neun Beschäftigte – 3 Sitze

1. Axel Kloth (Geschäftsführer DVG Immobilien Verwaltungs GmbH)
2. Heinz Lehmann (Inhaber Lehmann Immobilien e.K.)
3. Ulrica Schwarz (Prokuristin STRABAG Real Estate GmbH)

Mittelgroße Unternehmen: zehn bis 249 Beschäftigte

1. Stefan Otto Wulff (Geschäftsführer Otto Wulff Projektentwicklung GmbH)

Große Unternehmen: ab 250 Beschäftigte

1. Robert Heinemann (Geschäftsführer ECE Group Services GmbH & Co. KG)

Die Wahlunterlagen gehen den Mitgliedern der Handelskammer Hamburg in den nächsten Tagen zu. Bitte machen Sie unbedingt von Ihrem Stimmrecht Gebrauch. So läuft die Wahl ab:



GESCHÄFTSSTELLEN

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
Dienstag und Donnerstag ab 17 Uhr
Bis zum 07.01.2024 findet kein Formularverkauf und keine Beratung statt.

Hamburg-Blankenese

Erik-Blumfeld-Platz 7, 22587 Hamburg
Telefon: 040-866 44 90 (10 – 12 Uhr) 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 Uhr
Persönliche und telefonische Rechtsberatung nach Terminvergabe
Dienstag und Donnerstag 9 – 12 Uhr und 16 – 18 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
Persönliche und telefonische Rechtsberatung nach Terminvergabe
Montag bis Donnerstag 18 – 20 Uhr
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 Rechtsberatung, Bau-, Steuer-, Wertermittlungs- und Verkaufsberatung sowie Mediation nach Terminvergabe unter 040-601 05 35
Dienstag 19 – 21 Uhr

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

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

Wegen des Umbaus finden die Beratungen vorwiegend telefonisch nach Terminvergabe statt. Bitte buchen Sie Ihren Beratungstermin möglichst online über das Termintool.

Rechtsberatung

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

Dienstag 15 – 17 Uhr
Donnerstag 16 – 18 Uhr

Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung

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

Dienstag und Mittwoch 16 – 18 Uhr

Energieberatung

Dienstag 15 – 17 Uhr, Donnerstag 16 – 18 Uhr

Umwelt, Gebäude- und Anlagentechnik

Dienstag 15 – 17 Uhr

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

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

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

Eidelstedt (Alte Elbgaustraße 12, 22523 Hamburg): Keine persönliche Rechtsberatung im Januar 2024.

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

FACHLITERATUR

**Zurückbehaltungsrechte**

Von Dr. Carsten Brückner, 1. Auflage 2021, ISBN 978-3-96434-022-1

In einem Mietvertragsverhältnis bestehen oft gegenseitige Leistungspflichten, die miteinander verbunden sind. Der Schuldner kann dann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen die Erfüllung seiner Leistungspflicht von der Erbringung

einer Gegenpflicht abhängig machen; in diesem Fall steht ihm ein vorübergehendes Leistungsverweigerungsrecht zu, solange sich der Gläubiger selbst nicht vertragsgerecht verhält und seiner ihm obliegenden Leistung nicht nachkommt. Ein solches Zurückbehaltungsrecht dient somit der Durchsetzung eigener Ansprüche und damit dem Schutz des Inhabers eines solchen Rechts. Das Buch ist eine geordnete Zusammenstellung der Zurückbehaltungsrechte der Mietvertragsparteien und behandelt systematisch die Voraussetzungen, die Folgen und den empfohlenen Umgang mit ihnen.

Preis: 14,95 Euro

Mietverträge professionell ausfüllen – Vorbereitung, Gestaltung, Ausfüllung und Abschluss von Mietverträgen, Mieterauswahl

Von Dr. Hans Reinold Horst, 4. Auflage 2023, ISBN 978-3-96434-037-5

Diese Broschüre möchte einige Merkmale an die Hand geben, die helfen, typische Fehler bei der Vorbereitung, Verhandlung und beim Abschluss von Mietverträgen zu vermeiden. Das gilt besonders für das Widerrufsrecht des Wohnungsmieters beim Vertragsabschluss und für die Bildung der Eingangsmiete.

Preis: 16,95 Euro

Untervermietung und andere Arten der Gebrauchsüberlassung von Wohn- und Geschäftsraum

Von Dr. Carsten Brückner, 1. Auflage 2019, ISBN 978-3-96434-001-6

Das vorgelegte Buch soll dem mit der Materie befassten Eigentümer, Vermieter, Verwalter, Berater und Vertreter die Möglichkeit geben, sich mit den gegebenen Problematiken schnell und sicher zurecht zu finden.

Preis: 14,95 Euro

Alle Bücher und Broschüren sind im Online-Shop erhältlich

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zuzüglich Versandkosten

Wohnungsgesuch von Familie SG.

Familie SG. hat sich in den letzten vier Jahren schon gut eingelebt in Hamburg. Seit kurzem haben sie zudem die Gewissheit eines dauerhaften Bleiberechts. Deutsch spricht Frau SG. schon ziemlich gut, ist bereits in einem Programm zur Ausbildungsberatung und hat ein Praktikum beim Zahnarzt absolviert. In Nicaragua hat Frau SG. in einer Bank gearbeitet. Sie hat zwei Töchter, die neun und sechs Jahre alt sind. Die ältere Tochter sitzt im Rollstuhl. Sie besucht die dritte Klasse einer Schule in Othmarschen und wird von einem Fahrdienst dort hingebacht und abgeholt. Ihre kleine Schwester ist diesen Sommer eingeschult worden, spricht ohne Anstrengung deutsch, malt gerne und hat ein großes Herz für Tiere. Gerne verbringt die Familie zusammen Zeit im Grünen. Damit Frau SG. flexibler wird, macht sie gerade ihren Führerschein. So kann sie in Zukunft ihre Töchter selbst überall hinfahren und die Wohnlage in Hamburg ist völlig egal. Nur barrierefrei muss die Wohnung sein. Der Freundeskreis von Frau SG. und die ehrenamtlich arbeitende Gruppe der Nicaragua-Hilfe begleitet die dreiköpfige Familie seit ihrer Ankunft in Hamburg bei den alltäglichen Herausforderungen. Der erfahrene Wohnungslotse Herr B. unterstützt die Familie

insbesondere bei der Wohnungssuche. Auch für Vermietende bleibt er im laufenden Mietverhältnis gern als zusätzliche Ansprechperson erhalten. Zudem können sich Vermietende bei Fragen auch an das Team der Wohnbrücke Hamburg wenden.

Haben Sie eine freie, rollstuhlgerechte Wohnung ab 2,5 Zimmern mit einer Miete von maximal 897 Euro bruttokalt in Hamburg und würden den Drei-Personen-Haushalt gern 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

Online-Seminare

Seminarübersicht

Erstes Halbjahr 2024

28. Februar 2024 15 bis 16.30 Uhr Kosten: 90 Euro pro Person	Eigentümerrechte effektiv durchsetzen	Online-Seminar Grundeigentümer-Verband Hamburg
13. März 2024 15 bis 16.30 Uhr Kosten: 90 Euro pro Person	Gerechte Kostenverteilung in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE)	Online-Seminar Grundeigentümer-Verband Hamburg
14. März 2024 15 bis 17.10 Uhr Kosten: 90 Euro pro Person	Betriebskostenabrechnung – selbst gemacht!	Online-Seminar Grundeigentümer-Verband Hamburg
10. April 2024 10 bis 16.30 Uhr Kosten: 250 Euro pro Person	Mietrecht aktuell	Online-Seminar Grundeigentümer-Verband Hamburg
17. April 2024 17 bis 18.30 Uhr Kosten: 90 Euro pro Person	Die Kautions vor, während und bei Beendigung des Mietverhältnisses	Online-Seminar Grundeigentümer-Verband Hamburg
24. April 2024 15 bis 16.30 Uhr Kosten: 90 Euro pro Person	(Un-)Zufriedenheit mit der WEG-Verwaltung	Online-Seminar Grundeigentümer-Verband Hamburg
15. Mai 2024 15 bis 16.30 Uhr Kosten: 90 Euro pro Person	Der aktive Verwaltungsbeirat	Online-Seminar Grundeigentümer-Verband Hamburg
29. Mai 2024 15 bis 16.00 Uhr Kosten: 90 Euro pro Person	WEG-Reform 2023/2024	Online-Seminar Grundeigentümer-Verband Hamburg

Die Veranstaltungen sind 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 werden mit den jeweiligen Zeitstunden ausschließlich der Pausen bescheinigt.

Anmeldungen nur online unter:

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

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

Neu auf unserer Webseite

Erklärvideo

Beratungsleistungen kurz erklärt

Beratung zu allen Fragen rund um die Immobilie – für diese Leistung ist der Grundeigentümer-Verband Hamburg bekannt. Doch bei welchen Fragestellungen helfen die Experten weiter und zu welchen Themen können Mitglieder sich überhaupt beraten lassen? Diese und weitere Fragen beantwortet das neue Erklärvideo des Grundeigentümer-Verbandes. Das Video bietet Eigentümern in weniger als zwei Minuten einen kompakten Überblick, welche Beratungsleistungen sie als Mitglieder beim Verband in Anspruch nehmen können. Es ist ab sofort auf der Startseite unserer Webseite www.grundeigentuemerverband.de und auf dem You-Tube-Kanal des Grundeigentümer-Verbandes abrufbar.

QR-Code
WebseiteQR-Code
YouTube-Kanal

Hauptgeschäftsstelle

Umbau

Einschränkungen bei der Beratung

Seit Dezember 2023 werden die Beratungsräume im sechsten Obergeschoss des Verbandshauses im Glockengießerwall umgebaut. Aufgrund der Umbauarbeiten kann die Beratungsetage auch weiterhin nicht genutzt werden. Folglich kommt es voraussichtlich noch bis Anfang Februar 2024 zu Einschränkungen bei der persönlichen Beratung. Die Einschränkungen betreffen sowohl die Rechtsberatung als auch alle anderen Beratungen, die am Dienstag und Donnerstag stattfinden. Bis die Umbaumaßnahmen abgeschlossen sind, werden diese Beratungen vorwiegend telefonisch durchgeführt. Eine persönliche Beratung ist nur vereinzelt möglich, da lediglich ein provisorischer Beraterplatz im siebten Obergeschoss existiert. Die Beratungszeiten an sich bleiben vom Umbau unberührt und auch die telefonische Kurzberatung findet wie gewohnt statt. Eine Übersicht über die Beratungszeiten finden Sie auf Seite 20. Bitte vereinbaren Sie Ihre Beratungstermine weiterhin online über unser Termintool unter www.grundeigentuemerverband.de.

Die Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarfs



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

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

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

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

Fragen und Antworten

? Ich bin Vermieter einer Einzimmerwohnung und mein Mieter bittet mich um Zustimmung zur **■ Untervermietung seiner Wohnung. Muss ich die Untervermietung genehmigen, obwohl es sich um eine Einzimmerwohnung handelt?**

Grundsätzlich hat auch ein Mieter einer Einzimmerwohnung einen Anspruch auf Untervermietung, dies hat der BGH kürzlich entschieden (BGH, Urteil vom 13. September 2023 – VIII ZR 109/22).

Voraussetzung ist aber, dass der Mieter seinen Gewahrsam an der Mietwohnung nicht vollständig aufgibt und auch sämtliche weitere Voraussetzungen für die Bejahung eines Anspruchs auf Untervermietung erfüllt sind. Der Mieter hat den Untermieter namentlich zu benennen und ein berechtigtes Interesse an der befristeten Überlassung eines Teils der Wohnung nachvollziehbar darzulegen. Bei der Bewertung des berechtigten Interesses an der Untervermietung ist ein großzügiger Maßstab anzulegen. Solange der Mieter – wie im vom BGH entschiedenen Fall – private Gegenstände in der Wohnung, es genügt in einem Behältnis (Schrank, Garderobe oder ähnliches), lagert, bestehe (Mit-)Gewahrsam und damit ein Anspruch auf Untervermietung. Der Mieter einer Einzimmerwohnung sei, laut dem BGH, nicht schlechter zu stellen als der Mieter einer Mehrzimmerwohnung. Etwas anderes ergebe sich weder aus dem Gesetzeswortlaut, der Gesetzesgeschichte noch aus dem mieterschützenden Zweck der Vorschrift.

? Darf ich von meinem Mieter für die Genehmigung zur Untervermietung einen Zuschlag verlangen und **■ gibt es eine Rechtsgrundlage hierfür?**

Es kommt darauf an. Ein Vermieter kann die Erlaubnis zur Untervermietung nur ausnahmsweise und im Einzelfall von der Bereitschaft des Mieters zur Zahlung einer höheren Miete abhängig machen und zwar wenn die Überlassung nur gegen angemessene Erhöhung der Miete zumutbar ist. Der Vermieter muss die Forderung begründen. Dies regelt § 553 Absatz 2 BGB. Vorbenannte Regelung gibt dem Vermieter daher keinen gesetzlichen Anspruch auf eine Mieterhöhung im Falle der Untervermietung. Vielmehr kann er bei Ablehnung seitens des Mieters nur die Untervermietung verweigern. Im Falle der unberechtigten Verweigerung steht dem Mieter ein Sonderkündigungsrecht zu. Unter Umständen kann der Mieter seinen Anspruch auch gerichtlich durchsetzen. Bei der Beurteilung, ob ein Zuschlag verlangt werden kann, sind alle Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen. Hier kann sowohl die Marktlage eine Rolle spielen, insbesondere aber die Erweiterung des Nutzungsumfangs,

eine erhöhte Abnutzung der Wohnung im Einzelfall oder auch die Veränderung der Kalkulation, soweit mit einem Anstieg der Betriebskosten zu rechnen ist.

In den Fällen der Mitaufnahme eines Partners in Form einer nichtehelichen Gemeinschaft oder Partnerschaft besteht kein Anspruch auf einen Zuschlag zur Miete, da diese Sachverhalte nicht anders zu behandeln sind, als die Aufnahme eines Ehepartners oder Verwandten. Gleichwohl aber können Vorauszahlungen auf die Heiz- und Betriebskosten erhöht werden.

Die Höhe eines berechtigten Zuschlags ist ebenso umstritten. Mehrheitlich wird vertreten, dass 20 Prozent der Untermiete, die der Mieter seinerseits vereinnahmt, als Zuschlag ansetzbar sind.

? Ich habe vor kurzem eine vermietete Eigentumswohnung gekauft. Im Mietvertrag ist unter den **■ „sonstigen Bedingungen“ eine pauschale Erlaubnis zur Untervermietung erteilt. Mein Mieter ist der Auffassung, dass er bei einem Wechsel des Untermieters keine Erlaubnis einholen muss. Stimmt das?**

Soweit der Vermieter in einem Mietvertrag oder einer Vereinbarung seinem Mieter eine pauschale Erlaubnis zur Untervermietung erteilt hat, so muss der Mieter im Falle eines Wechsels des Untermieters keinen gesonderten Antrag auf Genehmigung stellen. Hier genügt es, wenn der Mieter dem Vermieter den Namen des neuen Untermieters mitteilt, eine Genehmigung ist nicht einzuholen. Vermieter sollten daher mit derartig weitreichenden Zugeständnissen an den Mieter vorsichtig sein.

? Welche Informationen darf ich im Falle des Antrags auf Untervermietung von dem Mieter verlangen und **■ was tue ich, wenn er mir keine oder nur unzureichende Informationen mitteilt?**

Sie können von Ihrem Mieter Angaben zum Grund der Untervermietung, zur Person des Untermieters/der Untermieter, der Dauer der Überlassung und dem Umfang der Überlassung verlangen. Sollte Ihr Mieter diese Informationen verweigern, besteht ein Recht, die Untervermietung nicht zu genehmigen.

Erbrecht

Pflichtteilsprobleme

Wie die Höhe des Pflichtteils beschränkt werden kann

In der beruflichen Praxis kommen sowohl die Geltendmachung als auch die Abwehr von Pflichtteils- und Pflichtteilsergänzungsansprüchen sehr häufig vor. Hier gibt es einiges zu beachten. Während in der letzten Ausgabe die Themen Fälligkeit und Mahnung, Auskunft und Wertermittlung sowie die Pflichtteilsergänzung behandelt wurden, sollen in dieser Ausgabe die Pflichtteilsergänzung bei Ausschlagung, die Pflichtteilsstrafklausel sowie der Pflichtteilsentzug und der Pflichtteilsverzicht in den Blick genommen werden.

Pflichtteilsergänzung nur bei Ausschlagung?

Ein weit verbreiteter Irrtum ist es, dass man für die Anrechnung der Übertragungen zu Lebzeiten die Erbschaft als Miterbe ausschlagen müsse. Das stimmt nicht, neben der Beteiligung am Vermögen des Erblassers steht nämlich der Anspruch auf Ergänzung bis zur Höhe des Pflichtteils. Beispiel: Die Erbschaft beläuft sich auf einen Überschuss von 40.000 Euro, der (hälftige) Anspruch daraus also auf 20.000 Euro. Aber der Erblasser hat dem anderen Kind zu Lebzeiten bereits eine Immobilie gegen Nießbrauch geschenkt im (bereinigten) Wert von 300.000 Euro. Dann erhält das benachteiligte Kind immerhin ein Viertel des Gesamtwertes von 340.000 Euro, also 85.000 Euro.

Pflichtteilsstrafklausel

Ein häufig angewandtes und meist wirksames Mittel ist eine Strafklausele bei einem Berliner Testament, beispielsweise „Wer beim Tode des Erstversterbenden Pflichtteilsansprüche geltend macht, erhält auch beim Tode des Längstlebenden nur den Pflichtteil.“ Das will dann gut überlegt sein. Allerdings stellt sich die Frage nicht, wenn das Testament der Eltern dem überlebenden Ehegatten gestattet, neu zu testieren. Dann gibt es keine Sicherheit mehr, dass sich das Warten lohnt, dann bleibt eigentlich keine andere Wahl, als die Ansprüche anzumelden.

Pflichtteilsentzug und -verzicht

Manchmal fragen sich Eltern (und das bisweilen sogar nicht ganz zu Unrecht), ob sie ein Kind, das vor langer Zeit den Kontakt zu ihnen vollständig abgebrochen hat, nicht völlig enterben können. Doch hier hat der Gesetzgeber harte, nur sehr selten gegebene Anforderungen gestellt. Nach § 2333 Absatz 1 Nummer 2 BGB kann der Erblasser einem Abkömmling den Pflichtteil entziehen, wenn der Abkömmling sich eines Verbrechens oder eines

schweren vorsätzlichen Vergehens gegen den Erblasser, dessen Ehegatten, einen anderen Abkömmling oder einer dem Erblasser ähnlich nahestehenden Person schuldig macht – und das ist in den seltensten Fällen gegeben. Auch die anderen im Gesetz genannten Alternativen sind ähnlich schwerwiegend. Möglich ist es aber, mit einem Kind einen Pflichtteilsverzicht zu vereinbaren, beispielsweise im Zusammenhang mit einer Schenkung. Dies muss dann aber notariell erfolgen.

Fazit

Eine vollständige Entziehung des Pflichtteils ist fast ausgeschlossen, es gibt aber Möglichkeiten, dieses in der Höhe durch geschickte Gestaltungen einzuschränken. Wer Pflichtteilsansprüche geltend macht, sollte dies am besten im Wege einer Stufenmahnung tun. Wer Pflichtteilsansprüche bedienen muss, sollte in diesem Fall sehen, den möglichen Schaden durch Akontozahlungen gering zu halten. Meist wird man damit auch eine gerichtliche Geltendmachung und damit zusätzlichen finanziellen Schaden und Stress verhindern können.

Michael Pommerening

Rechtsanwalt

Sozietät Pommerening & Breitenbach

Immobilienübergabe zu Lebzeiten



Autoren: Fischl-Obermayer/Funke/Maulbetsch. 3. Auflage 2021, 12,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-020-7

Der vorliegende Ratgeber beantwortet umfassend alle erbrechtlichen Fragen rund um die Immobilienübergabe zu Lebzeiten. Er zeigt insbesondere auf, dass bei einer lebzeitigen Immobilienübertragung neben dem Zivilrecht auch das Sozial- und Steuerrecht eine sehr große Rolle spielen.

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

Für alle Fälle gewappnet

Wann die Leistungen von ROLAND Rechtsschutz greifen

Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg können sich von ROLAND Rechtsschutz umfassend und kostengünstig gegen Rechtsstreitigkeiten rund um die Immobilie absichern lassen. In welchen Fällen das Rechtsschutz-Paket Vermieter und Eigentümer finanziell absichert, zeigen die nachfolgenden Beispiele.

Mietminderung wegen Schimmel

Manuela B. vermietet eine Zweizimmerwohnung an die Studentin Marie S. In der letzten Zeit gab es heftige Regenfälle. Marie S. informiert ihre Vermieterin darüber, dass sich dadurch an den Wänden und der Decke im Schlafzimmer Schimmel gebildet hat.

Frau B. lässt den Schaden begutachten. Die notwendige Reparatur ist aufwendig. Es stellt sich heraus, dass durch eine undichte Stelle im Dach Regenwasser eingedrungen ist und den Schimmel verursacht hat.

Bis die Schäden vollständig repariert sind, zahlt die Mieterin Marie S. keine Miete mehr. Da die Wohnung praktisch nicht mehr bewohnbar gewesen ist, ist sie der Meinung, dass sie nicht zur Zahlung verpflichtet ist. Allerdings nutzt sie auch während der Renovierungsarbeiten weiterhin die Wohnung. Nach einer Beratung durch ihren Rechtsanwalt klagt Frau B. die nicht gezahlte Miete ein. Sie ist bereit, die Mietzahlungen um 10 Prozent zu mindern.

Vor Gericht einigen sich Frau B. und ihre Mieterin. Marie S. zahlt einen vereinbarten festen Betrag, um die Mietrückstände auszugleichen. Marie S. hatte das Recht, wegen der umfangreichen Reparaturarbeiten und der vorübergehenden Mängel die Miete zu mindern. Die Wohnung konnte sie jedoch weiterhin nutzen. Deswegen hätte sie Miete zahlen müssen.

Die Kosten des Gerichtsverfahrens werden zwischen Frau B. und Marie S. aufgeteilt. Den Anteil, den Frau B. zahlen muss, übernimmt ROLAND Rechtsschutz. Frau B. selbst muss nur für die vereinbarte Selbstbeteiligung aufkommen.



Foto: pixabay

Streit ums Rasenmähen

Maren S. lebt mit ihrer Familie in einer Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus. Zusätzlich wohnen noch zwei weitere Familien in dem Haus. Den Garten des Hauses teilen sich die drei Familien. Maren S. hat dank ihrer Wohnung im Erdgeschoss ein Sondernutzungsrecht für einen Teil des Gartens.

Für das Mähen des Rasens haben die drei Eigentümer einen Gärtner beauftragt. Die Abrechnung seiner Arbeit bezieht sich auf die gemeinsam genutzte Fläche des Gartens. Ab

und zu mäht der Gärtner zwar die Rasenfläche von Maren S. mit. Er stellt die Arbeit an dieser Fläche jedoch nicht an Maren S. in Rechnung. Die in der ersten Etage wohnende Janne C. ist der Auffassung, dass sie zu Unrecht an den Kosten der Fläche von Maren S. beteiligt wird.

Janne C. argumentiert, dass der Gärtner für die Fläche von Maren S. einen pauschalen Abschlag von 15 Prozent vornehmen würde und dass er die Abrechnung nur schätzt. Dagegen reicht sie eine Klage ein. Für die Klärung muss der Garten vermessen werden. Da Janne C. eine Vermessung anhand von Luftbildern nicht akzeptiert, muss eine Vermessung vor Ort stattfinden. Die Kosten belaufen sich auf knapp 3.500 Euro und müssen von Maren S. vorgestreckt werden.

Damit geht Maren S. gezwungenermaßen ein hohes Risiko ein. Dank Ihrer Rechtsschutz-Versicherung übernimmt ROLAND Rechtsschutz den Vorschuss für Sie. Durch die Vermessung wird festgestellt, dass die Gemeinschaftsfläche des Gartens sogar größer ist, als der Gärtner in seiner Abrechnung angenommen hat. Deshalb wird die Klage vom Gericht abgewiesen. Janne C. muss die Kosten für die Vermessung vollständig übernehmen.

Nähere Informationen zum Rechtsschutz-Paket für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes erfahren Sie im Mitgliederbereich unserer Webseite www.grundeigentuemerverband.de.

Bei können Sie sich gerne per E-Mail an info@grundeigentuemerverband.de wenden.

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Z wie zertifiziert

Erhöhte Anforderungen an Hausverwalter

Seit dem 1. Dezember 2023 kann jeder Wohnungseigentümer die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangen, es sei denn, die Gemeinschaft umfasst weniger als neun Sondereigentumseinheiten. Ein Eigentümer wurde zum Verwalter bestellt und weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters.

Als zertifizierter Verwalter gilt, wer eine Prüfung vor einer Industrie- und Handelskammer (IHK) abgelegt hat. Von der Prüfung befreit sind Volljuristen, Personen mit einer abgeschlossenen Berufsausbildung zur Immobilienkauffrau oder zum Immobilienkaufmann, zur Kauffrau oder zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, einem anerkannten Abschluss als Geprüfte Immobilienfachwirtin beziehungsweise Geprüfter Immobilienfachwirt oder einem Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt. Auch sie dürfen sich als zertifizierte Verwalter bezeichnen.

Beschließt eine Gemeinschaft, einen nicht zertifizierten Verwalter zu bestellen, widerspricht das ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn nicht die oben genannte Ausnahme greift. Dieser Beschluss ist allerdings nicht per se nichtig, sondern lediglich anfechtbar. Sind sich alle Eigentümer einig, kann also auch ein nicht zertifizierter Verwalter bestellt werden.

Damit tritt eine Norm im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Kraft, welche bereits bei der WEG-Reform 2020 geändert wurde: Die Bestellung eines zertifizierten Verwalters entspricht nach § 19 Absatz 2 Nummer 6 WEG ordnungsmäßiger Verwaltung. Der Großteil des Wohnungseigentumsmodernisierungsge-

setzes (WEMoG) ist zum 1. Dezember 2020 in Kraft getreten und galt ab sofort. Die Regelungen über den zertifizierten Verwalter sind nun mit zwei Jahren Verzögerung in Kraft getreten und gelten für alle neu zu bestellenden Verwalter. Verwalter, die schon am 1. Dezember 2020 im Dienst einer Gemeinschaft standen,

haben noch ein halbes Jahr Schonfrist. Bis zum 1. Juni 2024 gelten sie in dieser Gemeinschaft als zertifiziert; erst danach müssen sie die Zertifizierung nachweisen.

Julia Wagner

www.hausundgrund.de

home²
HausBauWohnen

26. - 28.1.24
HAMBURG MESSE
EINGANG WEST
10 - 17 UHR

ALLES
RUND UMS
EIGENHEIM

Modernisieren - Finanzieren - Bauen - Renovieren

home-messe.de

Grundeigentümer-Verband Hamburg

Veranstalter:
planetfair

Neues aus Karlsruhe

Teilweise Untervermietung

Wann ein berechtigtes Interesse des Mieters vorliegt

Im Urteil vom 27. September 2023 hat sich der Bundesgerichtshof (BGH, VIII ZR 88/22) mit den Anforderungen an das berechtigte Interesse für eine teilweise Untervermietung gemäß § 553 Absatz 1 Satz 1 BGB beschäftigt.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Der Mieter einer Dreizimmerwohnung hatte von der Vermieterin die Zustimmung zur teilweisen Untervermietung verlangt. Seit 2014 hatte er die Wohnung bewohnt, zog dann aber aufgrund Familienzuwachses an den Stadtrand. Seine Wohnung wollte der Mieter auch nach dem Familienumzug weiterhin nutzen. Er trug vor, von dort aus seine Arbeitsstätte in zehn Gehminuten erreichen zu können. Als Geschäftsführer einer Spedition für die Geschäfte in Asien müsse er oft auch nachts arbeiten. Tagsüber nutze er die Wohnung dann zum Ausruhen und übernachtete mehrmals in der Woche dort. Daher behalte er ein Zimmer der Wohnung für sich und vermietete die anderen beiden Zimmer unter. Die Vermieterin stimmte zunächst der Untervermietung zweier Zimmer für ein Jahr zu, verweigerte dann aber eine Verlängerung. Während die Klage des Mieters auf Erlaubnis der Untervermietung vor dem Amtsgericht Erfolg hatte, verneinte das Landgericht ein Interesse des Mieters an einer Untervermietung im Sinne des § 553 Absatz 1 Satz 1 BGB und wies die Klage ab. Dem Mieter ginge es nur darum, zur Kostenreduzierung (Unter-)Mieteinnahmen zu erzielen. § 553 Absatz 1 BGB diene aber ausschließlich dem Bestandsschutz und schütze nur den Erhalt des Mietverhältnisses über den Hauptwohnsitz. Der BGH hob das Urteil des Landgerichts auf und verwies den Rechtsstreit dorthin zurück. Nach Ansicht des BGH sei das Landgericht rechtsfehlerhaft von einem zu engen Verständnis des Begriffs des berechtigten Interesses des Mieters im Sinne des § 553 Absatz 1 Satz 1 BGB ausgegangen. Gemäß § 553 Absatz 1 Satz 1 BGB könne der Mieter vom Vermieter die Erlaubnis verlangen, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, wenn für ihn nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse hieran entstehe. Ein solches Interesse sei schon dann anzunehmen, wenn vernünftige Gründe zur Überlassung eines Teils der Wohnung an Dritte bestünden, es sei denn, dieses Interesse stehe nicht im Einklang mit der geltenden Rechtsordnung. Grundsätzlich sei der Wunsch des Mieters, durch die Einnahmen aus einer Untervermietung seine Mietaufwendungen zu verringern, solch ein berechtigtes Interesse.

Zudem setze ein berechtigtes Interesse des Mieters an einer Untervermietung nicht voraus, dass es sich um seine Hauptwohnung handle. Wesentlich sei allein, dass der Mieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgebe. Hierfür genüge es, wenn er ein Zimmer einer größeren Wohnung zurückbehalte, um dort Einrichtungsgegenstände zu lagern und/oder dieses gelegentlich zum Übernachten nutze. Ob die Wohnung nach der Untervermietung noch den Lebensmittelpunkt des Mieters bildet, spiele ebenfalls keine Rolle. Schließlich sei er vertraglich nicht verpflichtet, seinen Hauptwohnsitz dort zu nehmen. Der Mieter sei vielmehr frei, die Wohnung nach seinen eigenen Vorstellungen zu nutzen, so der BGH.

Anders als das Landgericht meint, habe der Gesetzgeber nicht lediglich den Bestand eines einzigen Mietverhältnisses als schützenswert angesehen. Vielmehr sprächen die Mobilität und Flexibilität in der heutigen Gesellschaft, die eine doppelte Haushaltsführung beispielsweise aus beruflichen Gründen häufig bedingen wird, gegen ein zu enges Verständnis des „berechtigten Interesses“ des Mieters. Demnach bestehe der Zweck des § 553 Absatz 1 BGB darin, dem Mieter die Wohnung, an der er festhalten wolle, zu erhalten, wenn er dafür nachvollziehbare Gründe angeben könne.

Ob die vom klagenden Mieter vorgetragene Nutzung aus beruflichen Gründen zwingend sei oder nur einen „bloßen Komfortzuwachs“ bilde, erklärt der BGH ausdrücklich für unerheblich. Deshalb müsse der Mieter – entgegen der Ansicht des Landgerichts – weder seine finanziellen Verhältnisse darlegen noch nachweisen, dass er nicht auch in der Spedition übernachten könne.

Im Ergebnis ist nach der neusten Entscheidung des BGH zur Untervermietung davon auszugehen, dass nach der gesetzgeberischen Wertentscheidung die berechtigten Interessen des Mieters an einer Untervermietung den Interessen des Vermieters grundsätzlich vorgehen. Sie haben nur dann zurückzustehen, wenn die beabsichtigte Gebrauchsüberlassung für den Vermieter unzumutbar wäre. Die Interessen des Vermieters sind dadurch geschützt, dass der Vermieter eine Erlaubnis zur Untervermietung verweigern darf, wenn in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund besteht oder eine Überbelegung des Wohnraums zu befürchten wäre.

Lucia Lindt

Syndikusanwältin

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Grundsteuerreform

Musterverfahren

Erste Musterklagen eingereicht

Haus & Grund Deutschland sowie der Bund der Steuerzahler (BdSt) unterstützen mehrere Eigentümer, die sich vor Gericht gegen die Bewertung ihrer Grundstücke im Rahmen der Grundsteuerreform wehren. Sämtliche aktuell betreuten Verfahren betreffen das Grundsteuer-Bundesmodell, das in allen Bundesländern außer Bayern, Baden-Württemberg, Hamburg, Hessen und Niedersachsen zur Anwendung kommt.

In Berlin und Rheinland-Pfalz wurden jetzt die ersten von den beiden Verbänden begleiteten Klagen bei den Finanzgerichten eingereicht. Die Klagen richten sich gegen die Bescheide über die Feststellung des Grundsteuerwertes zum 1. Januar 2022 nach dem Bundesmodell. Im Rahmen der Klagen wird das Rechtsgutachten von Professor Dr. Gregor Kirchhof zur Begründung eingebracht.

Berlin

Im Berliner Klageverfahren geht es um eine vermietete Eigentumswohnung in unmittelbarer Nähe einer Bahntrasse. Die Wohnung wurde mit einer Nettokaltmiete von 5,07 Euro pro Quadratmeter vermietet (zum Stichtag der Bewertung am 1. Januar 2022). Der Grundsteuerbescheid setzt eine monatliche Nettokaltmiete von 9,32 Euro pro Quadratmeter als pauschalisierte Miete nach dem neuen Bewertungssystem an. Dieser Wert liegt damit fast 84 Prozent höher als die erzielte Miete. Der Wert ist auch tatsächlich nicht realisierbar: Nach geltendem Mietrecht kann ein Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Und dies gilt nur, wenn die Miete zum Zeitpunkt der beabsichtigten Erhöhung seit 15 Monaten unverändert war. Der Berliner Mietspiegel enthält in seiner Fassung von 2021 als Mittelwert der ortsüblichen Miete lediglich einen Wert von 6,47 Euro pro Quadratmeter. Über diesen Wert kann der betroffene Eigentümer nicht hinausgehen. Sollte er dies dennoch versuchen, hat der Mieter die Möglichkeit, sich gerichtlich dagegen zur Wehr zu setzen.

Rheinland-Pfalz

In Rheinland-Pfalz handelt es sich um ein Einfamilienhaus, das zum Stichtag der Bewertung am 1. Januar 2022 für 650 Euro kalt vermietet wurde. Der Grundsteuerbescheid setzt aber einen Betrag von 895,52 Euro als pauschalisierte Miete nach dem neuen Bewertungssystem an. Dieser Wert ist nicht nur knapp ein Drittel höher als die

erzielte Miete, sondern auch tatsächlich nicht realisierbar. Die Eigentümerin hatte im Jahr 2020 die zum damaligen Zeitpunkt vertraglich vereinbarte Miete von 650 Euro erhöhen wollen. Im Rahmen der Auseinandersetzung mit der Mietpartei wurde es erforderlich, ein Miethöhegutachten in Auftrag zu geben, um das Mieterhöhungsbegehren zu begründen. Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige hat dann in seinem Gutachten vom 20. März 2020 eine ortsübliche Nettokaltmiete von 770 Euro ermittelt. Im Rahmen eines zivilrechtlichen Rechtsstreits über die Zulässigkeit der vorgenommenen Mieterhöhung holte das angerufene Amtsgericht Bingen am Rhein ein weiteres Miethöhegutachten durch Beauftragung eines öffentlich bestellten und vereidigten Gutachters ein. Auch das Miethöhegutachten vom 22. September 2022 kam für den Wertermittlungsstichtag – 19. Februar 2020 – auf eine ortsübliche Nettovergleichsmiete von 760 Euro. Die im angefochtenen Bescheid angesetzte Nettokaltmiete weicht somit deutlich von den beiden gutachterlich ermittelten Werten ab.

Bodenrichtwert – ein Streitpunkt in beiden Musterfällen

Beim Bundesmodell richtet sich die Grundsteuer insgesamt nach den Bodenrichtwerten. Das Steuerrecht nutzt diese Werte für unterschiedliche Abgaben. Dennoch ist die Steuerbemessung nach diesen durchschnittlichen Lagewerten zuweilen ungenau. Dies gilt vor allem dann, wenn Gutachterausschüsse für ein Gebiet fehlen oder personell unzureichend ausgestattet sind, wenn die Kaufpreissammlungen nicht ausreichen, wenn ein Bodenrichtwert nicht vorhanden ist und daher Werte vergleichbarer Flächen heranzuziehen sind oder wenn lagebedingte Wertminderungen entstehen. Insgesamt weisen die Bodenrichtwerte somit laut Verfassungsrecht-Gutachten „systematische Bewertungslücken“ auf. Teilweise werden Flächen als bebaubar ausgewiesen, obwohl diese Grundstücke nicht erschlossen sind oder keine Baugenehmigung für sie erteilt werden kann.

Bodenrichtwerte sind wenig vergleichbar. Beispiel: In Mainz-Weisenau liegt der Bodenrichtwert für ältere Etagenwohnungen in Hochhäusern in der Laubenheimer Straße bei 920 Euro, dagegen gilt in der deutlich besseren Lage Im Hasenstock – mit einer Bebauung von neuen Doppelhaushälften – ein Wert von 660 Euro.

Winterfestes Haus – Licht richtig planen – Sauna –
Infrarotheizung – Kamine & Öfen

Wintertrends



Foto: Nastya/stock.adobe.com

Gute Planung zahlt sich aus

Kleine Bäder modernisieren

Bewegungsfreiheit auf wenigen Quadratmetern

Der Wunsch nach einem großzügigen Bad steht bei vielen Haus- und Wohnungsbesitzern ganz oben auf der Liste, doch die Realität in bundesdeutschen Haushalten sieht anders aus. „Das durchschnittliche deutsche Bad ist 9,2 Quadratmeter groß. Wir wissen aber, dass es viele Bäder mit kleineren Grundrissen gibt. Der reale Durchschnittswert dürfte bei circa 6 Quadratmetern liegen. Jedes vierte Badezimmer in Deutschland wartet auf eine Modernisierung“, erklärt Jens J. Wischmann, Geschäftsführer der Vereinigung Deutsche Sanitärwirtschaft e. V. Idealerweise kann man bei einer Sanierung eines kleinen Bades einen Nebenraum dem Badezimmer zuschlagen. Viele Eigentümer müssen jedoch auf wenigen Quadratmetern mit verwinkelten Grundrissen, Absperrventilen, Wasseruhren und Abflussrohren zurechtkommen. Das heißt aber noch lange nicht, dass ein kleines Bad keinen Komfort bieten kann.

Bodenebene Duschen in Fliesenfarbe

Verzichtet man auf eine Badewanne zugunsten einer großzügigen bodenebenen Dusche und entscheidet sich für eine Duschtrennung aus Klarglas, erhält der Raum großzügiges Flair. Lässt sich die Duschtür dann auch noch nach innen öffnen, spart dies zusätzlich Platz. Für absolute Mini-Bäder sind Duschtrennungen, die man nach dem Duschen komplett an die Wand klappen kann, eine perfekte Lösung. Ein weiterer Gestaltungstrick: die Duschtasse im Farbton der Bodenfliesen wählen. So bildet sie auch optisch eine Einheit mit dem Boden.

Wer trotz Platzmangel in einer Badewanne entspannen möchte, kann auf asymmetrisch geformte Modelle zurückgreifen.

Ausreichend Stauraum sorgt für Ordnung

Einige Hersteller bieten für Waschbecken und Toiletten sogenannte Kompaktversionen mit tiefenreduzierten, aber immer noch vollwertig nutzbaren Modellen an. Zudem spart die Montage von Wandarmaturen Platz. Sind die Wände dafür nicht geeignet, stellen Waschbecken mit seitlich montierten Armaturen eine gute Alternative dar. Je geringer die Ausladung des Waschbeckens, desto unkomfortabler ist seine Nutzung unter dem Spiegelschrank. Für diese Fälle eignen sich sogenannte Unterputz-Spiegelschränke. Sie werden bündig in die Wand eingelassen, sodass man auf den ersten Blick nicht erkennt, dass sich hinter dem Spiegel ein Stauraum verbirgt. Ist die Wandstärke nicht ausreichend tief, eignet sich ein Halbein-

bau-Spiegelschrank, der nur zur Hälfte in die Wand eingelassen wird. Für eine sichere Montage sollte die Nische mindestens 7 Zentimeter tief sein.

Je kleiner das Bad, desto wichtiger ist Stauraum. Hier sind Waschtisch-Unterschranke mit Schubladen statt mit Schwingtüren empfehlenswert. Wer eine Installationswand zur Montage von Waschtisch oder WC plant, kann zudem vorgefertigte Module für WC-Bürste und Toilettenpapier, aber auch schmale Regale bündig in die Installationswand einbauen lassen. Manchmal sorgen auch simple Tricks für große Effekte: Schlägt die Badezimmertür in das Bad hinein auf, steht sie auf jeden Fall immer im Weg. Wird der Anschlag so verändert, dass sich die Tür nach außen öffnet, ist deutlich mehr Bewegungsfreiheit garantiert.

Großformatige Fliesen für Wand und Boden

Im Duschbereich und hinter dem Waschbecken sind großformatige Fliesen nicht nur optisch, sondern auch aus praktischen Gründen zu bevorzugen. Je größer die Fliesen, desto weniger Fugen werden benötigt, und die Wand wirkt ruhiger. Zudem ist eine solche Fläche leichter zu pflegen als eine mit vielen Fugen. Lässt man die Bodenfliesen im gleichen Format an den Wänden hochlaufen, erzeugt dies ebenfalls ein größeres Raumgefühl. Bei einer umfassenden Modernisierung des Bades sind viele Gewerke im Spiel. „Für eine Komplettanierung in mittlerer bis gehobener Ausstattung sollte man mit bis zu 4.000 Euro pro Quadratmeter rechnen. Dabei sind kleinere Bäder aber nicht der Größendifferenz entsprechend günstiger zu realisieren als große Bäder, da die Basis für die Ausstattung bei jedem Badezimmer gleich ist“, erklärt Jens J. Wischmann.

Susanne Speckter
Freie Journalistin



KefaRid
Physikalische Schimmelprophylaxe

Nie mehr Schimmel

Mit intelligenten KEFA-Farben bleiben Wände immer trocken.

Physik ohne Gift

045261706 | 0407223077 | www.kefasytem.com

Multifunktional und ästhetisch

Küchentrends

Hauptsache aufgeräumt

Moderne Küchen sind multifunktional und ästhetisch. Gerade deshalb verschwindet vieles hinter schönen Fronten. Wo der Platz es erlaubt, bleibt eine offene Wohnküche das Herz eines jeden Zuhauses. Das Zentrum bildet dabei die Kochinsel in schlichtem eleganten Design. Dahinter liegt die wandhohe Küchenzeile, in der Küchengeräte und -utensilien hinter klaren Fronten verschwinden. In der Küche wird nicht nur gekocht und gefeiert. Hier werden zum Beispiel auch Schulaufgaben gemacht oder am Computer gearbeitet. Immer öfter findet sich deshalb ein integrierter Homeoffice-Platz im Küchenbereich. „Eine moderne Küche ist heute multifunktional, langlebig und schön in der Optik“, resümiert Volker Irlé, Geschäftsführer der AMK – Arbeitsgemeinschaft Die Moderne Küche e. V.

Fließende Übergänge zum Ess- und Wohnbereich

Solche Wohnküchen strahlen auf das gesamte Wohnumfeld aus. Ihre Materialien und Farben finden sich oft im Ess- und Wohnbereich wieder. Und weil der Küchenbereich so gut einsehbar ist, sind die Fronten weiterhin schlicht und oft grifflos. Beim Design spielt der skandinavische Stil mit hellen Farben, natürlichen Materialien und schlichtem Erscheinungsbild auch 2024 eine Rolle. Das gilt auch für den sogenannten Japandi-Style – eine Kombination aus skandinavischen und japanischen Stilelementen. Nach wie vor beliebt bleiben weiterhin Landhausküchen mit ihren klassischen Rahmenfronten und praktischen Griffen. Im urbanen Milieu finden sich kompakte Küchen, bei denen dank Kombinationsgeräten auf keine Funktion verzichtet werden muss. „So lassen sich etwa Dampfgarer, Mikrowelle, Backofen und Heißluftfritteusen in Geräten vereinen“, erklärt Irlé.

Mehr Natürlichkeit durch Holzoberflächen

Mit Blick auf die Materialien sind derzeit viele Holzoberflächen oder -reproduktionen zu sehen. Sie spiegeln den Wunsch nach Geborgenheit und Natürlichkeit wider. Stark im Trend liegen dabei Fronten mit vertikalen Lamellen, auch Rillenoptyk genannt. Dabei werden helle Holzfurnier- oder Holzdekorfronten gerne mit dunklen Farben kombiniert. Insgesamt reicht die Farbpalette 2024 von dunklen Grautönen wie Anthrazit über Betongrau bis zu warmen Cremefarben oder Beigetönen. Gefragt bleiben auch Pastellfarben in Grün oder Rosé, die Ruhe und Freundlichkeit ausstrahlen. Gleichzeitig gibt es bei neuen Küchen durchaus kräftige Farbakzente in Rot oder Blau.

Für kleine Küchen werden gerne auch helle Farbtöne gewählt, um sie optisch größer erscheinen zu lassen.

Arbeitsplatten aus Keramik, Naturstein oder Stahl

Im Trend liegen weiterhin matte Oberflächen mit Antifingerprint-Eigenschaften, dünne Arbeitsplatten aus Keramik, Naturstein oder Stahl sowie vielfältige Regalsysteme, die genügend Stauraum bieten. Küchenschränke reichen dabei häufig bis unter die Decke, sollen sie doch alles hinter ihren Türen verschwinden lassen und für einen aufgeräumten Eindruck sorgen. Je nach Schranktyp können Oberschrankfronten – wahlweise auch elektrisch – gefaltet, geschwenkt, geklappt, geschoben oder geliftet werden. Die oberen Fächer sind durch Schwenk- und Liftsysteme gut erreichbar.

Vorräte wiederum lassen sich gut in Hochschränken verstauen. Andere Schränke können als Ganzes herausgehoben werden. Manchmal befindet sich auch ein ganzer Vorrats- oder Hauswirtschaftsraum hinter einer versteckten Tür.

Nachhaltigkeit wird wichtiger

Immer wichtiger wird das Thema Nachhaltigkeit. Das gilt sowohl für möglichst effiziente Küchengeräte als auch für den Herstellungsprozess der Küche und ihrer Komponenten selbst. So achten immer mehr Küchenmöbelhersteller auf nachhaltige Produktionsprozesse oder integrieren recycelte Materialien in ihre Produktpalette.

Bei Geräten wie Geschirrspülmaschinen oder Kühlschränken liefern Energielabel Hinweise auf Energieeffizienz und weitere Leistungsdaten oder Geräuschemissionen. Darüber hinaus werden Küchengeräte und Armaturen immer smarter. „Heute erkennen beispielsweise Dunstabzugshauben, welche Speisen zubereitet werden und stellen ihre Leistung darauf ein“, weiß Irlé. Auch können Armaturen installiert werden, die nicht nur gefiltertes oder sprudelndes Wasser, sondern auch stark erhitztes Wasser bereitstellen. Nicht zu vergessen die Beleuchtung. Gerade weil in der Küche nicht nur gearbeitet wird, ist eine abgestimmte Lichtplanung ratsam. Die Arbeitsbereiche sollten dabei gut einsehbar sein. Und für das gemütliche Beisammensein lassen sich die LED-Leuchten mit einem Schalter, einer entsprechenden App oder per Sprachbefehl farblich anpassen oder dämmen.

Karin Birk
Freie Journalistin

Von der Nasszelle zur Wellness-Oase

Badmöbel

Worauf bei der Auswahl zu achten ist

Das Badezimmer ist der Raum, in dem unser Tag üblicherweise beginnt und endet. Er ist damit mehr als ein Ort, der einzig und alleine der Körperpflege dient. Für viele soll das Bad auch Ruhe und Entspannung bieten und eine Wohlfühl-oase sein, in der man einfach mal die Seele baumeln lassen kann. Gleichzeitig soll es praktisch und einfach zu pflegen sein. Großen Einfluss hat die Möblierung, die Funktionalität und Ästhetik in Einklang bringt und dafür sorgt, dass man sich rundum wohl fühlt. Ein gut gestaltetes Badezimmer erfordert eine sorgfältige Planung – denn es geht nicht nur darum, dass die Möbel zu den räumlichen Gegebenheiten passen, sondern dass sie auch den Anforderungen eines Feuchtraums gerecht werden. Denn mögen die Badezimmermöbel zwar optisch kaum Unterschiede zur Möblierung anderer Wohnräume aufweisen, unterscheiden sie sich doch deutlich in Beschaffenheit und Verarbeitung – vor allem, was das Material angeht. Aufgrund der feuchten Umgebung im Badezimmer ist es wichtig, feuchtigkeitsbeständige Möbel auszuwählen, um Wasserschäden und Schimmelbildung vorzubeugen.

Möbel aus versiegeltem Holz

Aus Massivholz werden Badmöbel darum heutzutage kaum noch hergestellt, was einerseits am hohen Preis liegt, aber auch daran, dass sich Holz in feuchter Umgebung schnell ausdehnt und über kurz oder lang Schaden nimmt. Besser geeignet sind Holzwerkstoffe wie Spanplatten, MDF oder Sperrholz, die entsprechend oberflächenversiegelt sind. Auch Glas, Keramik und Kunststoffe bieten sich für Feuchträume an, da sie wasserunempfindlich sind. Grundsätzlich empfiehlt es sich, in hochwertige, langlebige und strapazierfähige Badmöbel zu investieren. Handtücher, Pflegeprodukte, Föhn oder Rasierer – im Bad müssen viele Utensilien untergebracht werden, sodass die Möbel genügend Stauraum bieten sollten. Wichtig ist, vor dem Einrichten zu überlegen, wie viel Stauraum man benötigt. Auch sollte der Raum sorgfältig ausgemessen werden, damit die ausgewählten Möbel in den verfügbaren Platz passen. Ein überfülltes Badezimmer kann unansehnlich wirken. Ziel ist es, mit den richtigen Möbeln ein Bad so einzurichten, dass es nicht zugestellt wirkt und dennoch genügend Ablagefläche und Stauraum bietet.

Stauraum schaffen

Herzstück vieler Bäder ist das Waschbecken mit passendem Waschtischunterschrank, in dem sich oft erstaunlich

viel unterbringen lässt. Ergänzt werden kann dieser durch diverse Badezimmerchränke, die in verschiedenen Formen und Größen erhältlich sind und etwa ideale Stauflächen für Handtücher bieten. Diese Schränke können an der Wand montiert oder als freistehende Einheiten genutzt werden.

Ein weiteres praktisches Element im Bad ist ein Spiegelschrank – eine clevere Kombination aus Spiegel und Aufbewahrung. Er bietet nicht nur Platz für Kosmetik und Rasierutensilien, sondern auch Stauraum für weitere Kleinigkeiten sowie Medikamente. Regale und Ablagen sind ideale Lösungen, um zusätzlichen Stauraum zu schaffen und gleichzeitig dekorative Akzente im Badezimmer zu setzen. Sie sind in verschiedenen Ausführungen erhältlich, von Holzablagen bis hin zu schwebenden Glasregalen.

Astrid Zehbe

www.hausundgrund.de

Wanne raus, Dusche rein!

Ohne aufwändige
Umbauarbeiten
zur barrierefreien
Dusche.



WIR BIETEN

- Umbau in wenigen Tagen
- Ohne Abschlagen der Fliesen
- Einfache Lösungen für das gesamte Bad

FUGENLOS • BARRIEREFREI

**Kostenlose
Beratung:**
0800 90 44 2000

bazuba Deutschland
www.bazuba.de

bazuba

Großzügiger wohnen

Grundrissveränderung

Küche und Wohnraum kombinieren

Offene Wohnküchen, bei der sich Wohnzimmer, Essbereich und Küche einen Raum teilen, sind in Neubauten meist Standard. Bei Bestandsbauten spricht nicht nur der Wunsch nach einer großzügigen Küche, in der man mit Familie und Freunden gemeinsam kochen, essen und entspannen kann, für einen Umzug der Küche in den Wohnraum. Gefragt ist auch die Möglichkeit, durch diese Baumaßnahme einen zusätzlichen Raum zu gewinnen.

Insbesondere bei Sanierungen bietet es sich an, den Grundriss der Wohnung oder des Hauses hinsichtlich einer offenen Küche zu überdenken. Elektro- und Herdanschlüsse sind meist problemlos zu verlegen, während Wasser- und Abwasseranschlüsse nicht überall unkompliziert installiert werden können. Ideal ist es natürlich, die offene Küche diesbezüglich in der Nähe eines Bades oder einer Gästetoilette zu planen.

Kombigeräte statt herkömmlicher Dunstabzugshaube

Auf jeden Fall ist planerisches Fingerspitzengefühl gefragt, um dem Raum eine wohnliche Atmosphäre zu verleihen. Es empfiehlt sich, auf die sichtbaren Merkmale einer Küche wie beispielsweise eine Dunstabzugshaube zu verzichten. Hier punkten klug erdachte Küchengeräte, die mehrere Funktionen in einem Objekt vereinen sowie Geräte, die optisch komplett von der Bildfläche verschwinden. So ersetzen in das Kochfeld integrierte Mulden, die den Dunst nach unten abziehen, die klassische Dunstabzugshaube über dem Herd. Andere Hersteller bieten originelle Deckenleuchten mit integriertem Dunstabzug an. Aber Achtung: Wer einen sogenannten raumluftabhängigen Kaminofen im Raum betreiben möchte, muss den Schornsteinfeger zu Rate ziehen, da ein Dunstabzug, der an einen Abluftkanal angeschlossen ist, Luft aus dem Raum absaugt.

Ist der Dunstabzug in Betrieb, während gleichzeitig Feuer im Kaminofen brennt, kann im Raum ein lebensbedrohlicher Unterdruck entstehen, der kohlenmonoxidhaltige Abgase anzieht. Hier gibt es spezielle Lösungen, die einen Betrieb dennoch möglich machen, oder aber man entscheidet sich für ein umluftbetriebenes Modell. Heißwasserkocher und ein eventuell vorhandener Mineralwasser-Sprudler lassen sich beispielsweise durch eine Armatur ersetzen, die wahlweise sowohl kochend heißes Wasser als auch kaltes Mineralwasser liefert.

Die herkömmlichen Geräte stehen somit nicht mehr sichtbar auf der Arbeitsplatte, und das lästige Schleppen

von Mineralwasserkästen samt deren Unterbringung in der Küche gehören der Vergangenheit an. Die Technik für diesen Tausendsassa wird unter der Spüle integriert und benötigt einen Stromanschluss.

Raumhohe Schränke lassen Küchengeräte verschwinden

Oberschränke können durch raumhohe Schränke mit Türen ersetzt werden. Durch die geschlossene Front wirkt der Raum wohnlich, und hinter den Türen befindet sich viel Platz für Küchenutensilien. Selbst Backofen, Mikrowelle, Toaster und Küchenmaschine können hinter den Türen verschwinden, sofern Steckdosenanschlüsse und ein stabiler ausziehbarer Fachboden in Arbeitsplattenhöhe im Korpus vorgesehen sind. So sind die Geräte jederzeit einsatzbereit und stehen dennoch nicht sichtbar im Raum. Wer diese Idee umsetzen möchte, sollte sogenannte Pocket-Türen einplanen. Die geöffneten Türen verschwinden automatisch wie von Geisterhand seitlich in einem dafür vorgesehenen Spalt im Korpus, sodass sie während der Küchenarbeit nicht im Weg stehen. Details wie Griffe verraten ebenso die Küchenfunktion. Hier bieten sich grifflose Fronten an, die Schränke und Unterschränke wie einen Einbau erscheinen lassen.

Wohnzimmeratmosphäre trotz Spüle und Arbeitsplatte

Ebenso wichtig: die Spüle und Armatur passend zur Farbe der Arbeitsplatte wählen. Nur dann bilden sie optisch eine Einheit mit dem Umfeld. Dabei ist es hilfreich, das Spülbecken in einer tieferen Version zu wählen, so dass das Geschirr, das in der Spüle auf den Abwasch wartet, nicht sofort zu sehen ist. Gleichermäßen out ist die herkömmliche Alu-Abschlussleiste zwischen Arbeitsplatte und Wand. Als Alternative bietet sich ein höherer Sockel aus dem Material der Arbeitsplatte in Wand- oder Arbeitsplattenfarbe an. Aus optischen Gründen sollten keine Fliesen die Wand hinter der Arbeitsplatte vor Spritzern schützen. Ein Anstrich mit abwaschbarer Farbe, eine imprägnierte Tapete oder farbiges Glas sind eine perfekte Alternative. Selbst Tomatensaucen- und Fettspritzer können dann der abwaschbaren Oberfläche nichts anhaben.

Susanne Speckter
Freie Journalistin

Heizspiegel

Heizkosten 2022

Anstieg um bis zu 81 Prozent

Die Kosten fürs Heizen sind im Jahr 2022 je nach Energieträger um bis zu 81 Prozent gestiegen. Das zeigt der aktuelle Heizspiegel für Deutschland (www.heizspiegel.de) der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft co2online. Für die deutschlandweiten Vergleichswerte wurden über 250.000 Energierechnungen und Heizkostenabrechnungen ausgewertet.

Ein durchschnittlicher Haushalt im Mehrfamilienhaus (70-Quadratmeter-Wohnung) musste fürs Heizen mit Gas 1.475 Euro bezahlen. Das sind 80 Prozent mehr als im Jahr 2021. Auch die Heizkosten für Holzpellets (+ 81 Prozent), Wärmepumpe (+ 50 Prozent) und Heizöl (+ 48 Prozent) sind deutlich gestiegen. Fernwärme ist dagegen nur leicht teurer geworden (+ 5 Prozent).

Grund für die höheren Heizkosten sind die während der Energiekrise für alle Energieträger stark gestiegenen Preise. Das deutlich wärmere Wetter im Winter und die Soforthilfe im Dezember konnten den Kostenanstieg geringfügig abmildern.

Niedrigere Heizkosten für 2023, aber immer noch über Vorkrisen-Niveau

Für das laufende Jahr werden leicht niedrigere Heizkosten erwartet, weil die Energiepreise wieder sinken. Laut der Auswertung wird Heizen mit Gas gegenüber 2022 um 11 Prozent günstiger. Die Kosten fürs Heizen mit Holzpellets (- 17 Prozent) und Heizöl (- 19 Prozent) gehen ebenfalls zurück.

Am stärksten sinken die Kosten für das Heizen mit einer Wärmepumpe (- 20 Prozent). Grund dafür ist ein inzwischen wieder größeres Angebot an Wärmepumpen-Stromtarifen. Lediglich für Fernwärme werden Kunden 2023 voraussichtlich mehr bezahlen müssen (+ 10 Prozent).

Trotz gesunkener Energiepreise und Preisbremsen liegen die Kosten für das laufende Jahr noch immer über dem Vorkrisen-Niveau. Energiesparen lohnt sich daher weiterhin.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de



Das Schwerpunktthema der Rubrik „Haus & Leben“ ist in der kommenden Ausgabe **Bad & Küche:**

Kleine Bäder modernisieren · Optionen für den Altbau · Heizen mit Strom · Heizen mit Biomasse · Wasserstoff statt Gas? · Förderung

März

Energie sparen

Außenhülle ·
Wärmeverteilung optimieren ·
Energiespeicher ·
Lüftungsanlage ·
Förderung ·



April

Energie sparen

Automatik im Garten ·
Pool & Dusche ·
Wohnzimmer im Freien ·
Balkonanbau ·



Weitere Themen

Mai: Dach & Photovoltaik

Integrierte Photovoltaik · Dachwartung · Dachfenster ·
Flachdach · Dachbegrünung

Juni: Fassade & Fenster

Hightech-Fenster · Sonnenschutz · Putz & Farbe ·
Klinker ausbessern

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

Studie

Stellplätze im Wohnungsbau

Bedarf variiert stark

Das Auto ist der Deutschen liebstes Kind – Klimawandel und Mobilitätswende zum Trotz. Entsprechend hoch ist die Bedeutung von Pkw-Stellplätzen im Wohnungsbau. Allerdings entsprechen die derzeitigen Vorgaben in den Landesbauordnungen und kommunalen Stellplatzsätzen oft nicht den tatsächlichen Bedürfnissen der Bewohner, wie eine Studie des Instituts für Wirtschaftsforschung (IW) Köln ergab. Die Forscher haben untersucht, welche ökonomischen, ökologischen und sozialen Auswirkungen die Anforderungen haben. In Metropolen besitzt ein Haushalt im Durchschnitt beispielsweise 0,8 Pkw. Im kleinstädtischen beziehungsweise dörflichen Raum ist der Bestand pro Haushalt mit 1,6 Pkw hingegen doppelt so hoch. Untersucht wurde auch der Einfluss weiterer Variablen – etwa Haushaltstyp oder Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Im ländlichen Raum liegt der

Stellplatzbedarf einer Familie bei 2,0 Pkw, in Metropolen hingegen sind es lediglich 1,2 Autos. So werden in den Innenstädten der Metropolen im Schnitt beispielsweise weniger Autos benötigt, da dort gute ÖPNV-Netze existieren. Die Stellplatzanforderungen sind jedoch dieselben wie etwa in ländlicheren Regionen, wo viele Menschen aufs Auto angewiesen sind. Die Folge dieser unterschiedlichen Bedarfe bei gleichzeitig identischen Anforderungen an den Stellplatzbau: Flächen werden ineffizienter genutzt und Baukosten sinnlos in die Höhe getrieben. Die Forscher empfehlen darum, dass sich die Anforderungen für Stellplätze im Wohnungsbau insgesamt stärker am tatsächlichen Bedarf der Haushalte an den jeweiligen Standorten orientieren sollten.

Astrid Zehbe

www.hausundgrund.de

FÜR TRANSPARENZ BEIM ENERGIEVERBRAUCH SORGEN UND GESETZLICHE PFLICHTEN ERFÜLLEN – ANZEIGE –

Was Vermietende über die novellierte Heizkostenverordnung wissen müssen

Mit der Novelle der Heizkostenverordnung müssen Vermietende ihren Mieterinnen und Mietern monatliche Verbrauchswerte von Heizenergie und Warmwasser zur Verfügung stellen. Ziel ist es, mit dieser Transparenz eine erhöhte Sensibilität für Energieverbräuche zu erzeugen, diese zu reduzieren und damit CO₂ zu vermeiden. Was dazu technisch nötig ist, lesen Sie hier.

Sinn und Zweck der EED-Richtlinie

Nur wer weiß, wie viel er verbraucht, kann auch sein Heizverhalten anpassen. Das ist die Idee hinter der neuen Heizkostenverordnung nach der EED-Richtlinie der Europäischen Union. Erste Studien sprechen von einer Energieersparnis von bis zu 10 Prozent, die dadurch möglich ist. Das ist bares Geld für Mietende und ein Plus für das Klima durch weniger CO₂-Ausstoß.

Technische Voraussetzungen

Ohne die richtige Technik ist eine Erfüllung der EED nicht möglich. Grundlage für die unterjährige Bereitstellung ist die Fernablesbarkeit der Verbrauchserfassungsgeräte per Funk. Beim Austausch oder bei Neubauten dürfen bereits nur noch funkfähige Zähler und Heizkosten-

verteiler eingebaut werden. Und der Gesetzgeber hat eine zeitnahe Frist zum Austausch aller Geräte gesetzt: Bis Ende 2026 muss der Austausch erfolgen. Die richtige, digitale Funktechnologie von Techem, entspricht allen Anforderungen an Datensicherheit und Datenschutz. Eine verschlüsselte, hochsichere Funkübertragung der Verbrauchswerte ist somit jederzeit gewährleistet.

Weniger Büroarbeit, mehr Zufriedenheit

Keine komplizierten Terminabsprachen mehr zwischen Mietenden und Ableseservice koordinieren, alle Zahlen und Daten sofort übersichtlich digital abrufbar und einfach zu kommunizieren. Das Umrüsten auf fernablesbare Geräte lohnt sich und sorgt für zufriedene Mietende.



Was Ihnen und Ihren Mietenden noch hilft? Unsere unterjährige Verbrauchsinformation zur gesetzlichen Erfüllung der EED.

Mehr Informationen unter techem.com/uvi oder QR-Code scannen.

Bett, Matratze & Co.

Schlafen muss jeder ...

... aber bitte komfortabel

Wie viel man schläft, hängt vom Alter, den Lebensumständen und den Genen ab. Aber klar ist, dass wir alle viel Lebenszeit im Schlafzimmer, genauer im Bett verbringen. Ein guter Grund, den Blick auf die Bequemlichkeit und den Komfort der Schlafmöbel zu richten. Im höheren Alter steigen zudem die Anforderungen an Sicherheit und Funktionalität der Schlafzimmersausstattung.

Mehr Bequemlichkeit im vorhandenen Bett

In vielen Situationen ist es angenehm, wenn sich das Kopfteil des Betts höherstellen lässt. Für diesen Komfort muss nicht gleich ein neues Bett gekauft werden. Ein elektrischer Rückenlift, der unter die Matratze gelegt wird, ist eine recht preisgünstige Alternative. Rückenverstellungen sind in der Regel für alle Matratzen geeignet und können im Sanitätshaus erworben werden. Wer zusätzlich auch noch die Beine höher lagern muss oder möchte, für den kommt ein elektrisch verstellbarer Lattenrost in Frage.

Matratzen und Bettzeug für alle Fälle

Wer nachts des Öfteren schweißgebadet aufwacht, sollte selbstkühlende Kissen, Bezüge oder Auflagen in Betracht ziehen. Diese kühlen durch Paraffinwachs, das bei Hauttemperatur flüssig wird und die Wärme aufnimmt. Manche Auflagen können sogar bei 60 °C gewaschen werden und danach in den Trockner.

Für Menschen, die Probleme haben, aus dem recht niedrigen Bett aufzustehen, gibt es Matratzen mit einer Sitzkante. Auf einer oder beiden Seiten der Matratze befindet sich eine Verstärkung. So sinkt man an der Kante nicht ein und kann sich beim Aufstehen von dem festeren Untergrund abstützen. Auch das Abrutschen von der Matratze wird erschwert.

Pflege im Bett ermöglichen?

Allen negativen Assoziationen zum Trotz bietet ein Pflegebett viele sinnvolle Funktionen: Neben der elektrischen

Verstellbarkeit des Kopf- und Fußteils, ist zusätzlich die gesamte Liegefläche in der Höhe verstellbar. So wird das Aufstehen und Hinlegen unterstützt und Angehörigen oder ambulanten Diensten die Pflege am Bett erleichtert. Leider gewinnen die von den Krankenkassen finanzierten Modelle tatsächlich keine Designpreise. Für Selbstzahler gibt es aber sehr ansprechende Betten, die sich durch Holzverkleidungen oder Polsterungen optisch an die vorhandene Möblierung anpassen lassen und überhaupt nicht nach „Pflege“ aussehen. Alternativ gibt es Einsätze, die in das bestehende Bett integriert werden können. Das Erscheinungsbild des Bettes verändert sich also nicht. Diese Einlegerahmen haben eine Hilfsmittelnnummer und werden bei entsprechender Indikation von den Krankenkassen finanziert.

Nachts mal kurz raus? Besser nicht im Dunkeln ...

Im Dunkeln besteht erhöhte Stolpergefahr und besonders bei älteren Menschen gehen Stürze nicht immer glimpflich aus. Abhilfe können LED-Nacht-Lichter schaffen, die mit einem Bewegungssensor ausgestattet sind. Die Lichter werden in der Regel direkt in eine Steckdose gesteckt. Nimmt der Sensor Aktivität in seinem Bereich wahr, geht ein dezentes Licht an. Nachtlichter sind im Internet oder in Bau- und Elektromärkten zu bekommen.

Gefördert von der Sozialbehörde Hamburg bietet der Verein **Barrierefrei Leben** kostenfreie Beratung und eine große Ausstellung für alle Hamburger*innen:
Beratungszentrum für technische Hilfen und Wohnraumanpassung
Alsterdorfer Markt 7, 22297 Hamburg
Telefon: 040-29 99 56-0
E-Mail: empfang@barrierefrei-leben.de
Web: www.barrierefrei-leben.de

**MAUERWERKS-
TROCKENLEGUNG**

Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung

Telefon **038821/150000**

**FEUCHTE WÄNDE? NASSER KELLER?
WIR FINDEN LÖSUNGEN!**

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



**SANIERUNGSTECHNIK
NORD**

040-60 77 22 333

www.salpeter.de

Hohe Finanzierungskosten

Zwangsversteigerung

Schnäppchen mit Risiken

Die Bauzinsen haben sich in den vergangenen zwei Jahren fast vervierfacht. Eigentümer, die in diesem Zinsumfeld eine laufende Hypothek refinanzieren oder einen Kredit mit variablem Zinssatz bedienen müssen, kann das vor Probleme stellen. So kann die höhere finanzielle Belastung ein ungeplantes Loch in die Haushaltskasse reißen, das im schlimmsten Fall dazu führt, dass die Betroffenen ihre Immobilie verkaufen müssen oder es gar zu einer Zwangsversteigerung kommt.

Bereits im vergangenen Jahr warnten Ökonomen davor, dass die Zahl der Zwangsversteigerungen in Deutschland angesichts der höheren Finanzierungskosten steigen könnte. Tatsächlich zeichnet sich für 2023 ein solcher Trend ab: Nach drei Jahren rückläufiger Zahlen gab es laut der Zwangsversteigerungsplattform Argetra in den ersten sechs Monaten 2023 wieder mehr Termine an den fast 500 deutschen Amtsgerichten – auch wenn die Zahl mit 2,1 Prozent bislang nur moderat angestiegen ist. Des einen Leid ist des anderen Freud. In Deutschland werden jährlich Zehntausende Immobilien zwangsversteigert – oft unter ihrem Verkehrswert. Auch wenn sich Kaufinteressenten hier das eine oder andere Schnäppchen bietet, sollten einige Dinge beachtet werden, bevor man sich in dieses Abenteuer stürzt, um böse Überraschungen zu vermeiden.

Ablauf verstehen

In der Regel wird das Haus vom Gericht aufgrund von Zahlungsrückständen des Eigentümers versteigert. Der Meistbietende erhält bei der Auktion den Zuschlag. Ausstehende Schulden werden in der Regel aus dem Versteigerungserlös bezahlt. Es kann jedoch auch vorkommen, dass manche finanzielle Altlasten wie Grundschulden und Hypotheken vom neuen Eigentümer übernommen werden müssen. Solche Bedingungen werden im Versteigerungstermin jedoch verbindlich bekannt gegeben.

Gründliche Recherche

Vor der Zwangsversteigerung sollte man so viele Informationen wie möglich über das Objekt sammeln. Dazu gehört beispielsweise, die Grundbucheinträge auf mögliche weitere Belastungen oder Rechte Dritter zu überprüfen. Darüber hinaus sollte man die Immobilie nach Möglichkeit vorab besichtigen und den Zustand sowie eventuelle Mängel festhalten. Allerdings ist eine Innenbesichtigung oft nicht möglich.

Marktwert ermitteln

Um sein Maximalangebot zu bestimmen, welches man bei der Versteigerung abzugeben gewillt ist, sollte man den Wert der Immobilie ermitteln und dabei auch mögliche Risiken berücksichtigen. Ohne Innenbesichtigung besteht beispielsweise die Gefahr, dass das Objekt in einem schlechten Zustand ist. Es ist daher ratsam, fachliche Beratung einzuholen, um mögliche Risiken – sei es baulicher oder rechtlicher Natur – abzuschätzen.

Sicherheitsleistung

In der Regel muss man eine Sicherheitsleistung beim zuständigen Gericht hinterlegen, um an einer Zwangsversteigerung teilzunehmen. Diese macht in der Regel einen bestimmten Prozentsatz des Mindestgebots aus und wird üblicherweise bei der Terminbekanntgabe mitgeteilt oder kann beim zuständigen Amtsgericht erfragt werden. Der Restbetrag muss innerhalb eines festgelegten Zeitraums beglichen werden.

Nach dem Zuschlag

Nach einem erfolgreichen Zuschlag wird man Eigentümer des Objekts, und der Kaufpreis muss beglichen werden. Der Vorteil bei Zwangsversteigerungen: Ein Teil der Kosten, die man bei einem normalen Immobilienerwerb hat, fallen weg. So müssen weder Gebühren für einen Makler noch den Notar oder für den Grundbucheintrag entrichtet werden. Dafür müssen für den Zuschlag und die Umschreibung Gerichtskosten nach der Gebührentabelle des § 34 Gerichtskostengesetz gezahlt werden. Zusätzlich fallen für die Zeit zwischen dem Versteigerungstermin und der Zahlung des Gebotes Zinsen in Höhe von 4 Prozent an. Insgesamt sind die Kaufnebenkosten jedoch in der Regel niedriger als bei einem herkömmlichen Immobilienerwerb.

Astrid Zehbe

www.hausundgrund.de

Umfrage

WohnKlima-Panel








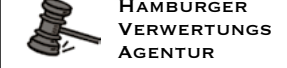
Klimaneutrale Heizungen ab 2045

Bis 2045 müssen alle Wohnimmobilien in Deutschland mit klimaneutralen Heizungen ausgestattet sein. In unserer letzten Umfrage wollten wir darum wissen, welche Maßnahmen ergriffen werden, um dieses Ziel zu erreichen. Die meisten Befragten (31,9 Prozent) warten zunächst die kommunale Wärmeplanung ab, bevor sie selbst aktiv werden. Doch die Unsicherheit scheint insgesamt groß zu sein, da 25,4 Prozent der Befragten noch nicht wissen, wie sie mit dem Thema umgehen sollen. Immerhin 15,1 Prozent setzen auf ein Heizungssystem, das mit erneuerbarem Gas betrieben wird. Auf eine Wärmepumpe wollen hingegen 14,6 Prozent umrüsten. Mit unserem WohnKlima-Panel wollen wir analysieren, mit welchen Hürden Eigentümer bei der energetischen Sanierung konfrontiert sind, um zu helfen, die Wohnungspolitik zu verbessern. Wenn auch Sie sich an



Haus & Grund Umfrage | Stichprobengröße: 185 | Befragungszeitraum 08.10. bis 24.11.2023

Umfragen beteiligen möchten, registrieren Sie sich unter hausund.co/panel und werden Sie Teil des Projekts.

<p>ARCHITEKTEN</p> <p>Aufstockungen und Anbauten für Wohnhäuser 040. 99 99 45 73 www.heidrunohm.de</p>  <p>heidrun ohm architektn ich mach was draus.</p>	<p>ENERGIEBERATUNG</p>  <p>etc GmbH 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</p>	<p>HEIZÖL</p>  <p>BERND IDEN Heizöl ☎ 60 70 136</p>	<p>SANIERUNG</p> <p>www.moin-bau.de</p>  <p>MB Moin BAU Sanierungen für Wohn- und Geschäftshäuser ☎ 04532 - 918 18 89</p>	
<p>ALTBAUSANIERUNG</p> <p>Nasse Wände, feuchte Keller, Schimmelpilz? Beseitigt preiswert und schnell – kleiner Fachbetrieb – Putz- u. Mauerwerk-Sanierung, Isolierungen, Dränagen ☎ 67 58 08 95 oder 0177-340 4521 HPWestphal Bausanierung</p>	<p>HAUSMEISTER</p> <p>Fullservice um Haus, Garten, Immobilie und Grundstück, Hausmeisterdienste von A-Z</p>  <p>GHG Dienstleistungen Tel. (040) 3 19 19 - 08 info@ghg-hamburg.de www.ghg-hamburg.de</p>	<p>MALER</p>  <p>Ahrens Malereibetrieb Malermester Thorsten Ahrens berät kompetent u. gern bei Malerarbeiten, Schimmelprävention u. Wohnungsrenov. Tel 040-45 03 76 47 www.ahrens-malereibetrieb.de</p>	<p>SPIELPLATZ</p> <p>SPIELPLATZPRÜFUNG gemäß DIN EN 1176 in ganz Norddeutschland</p>  <p>GHG Dienstleistungen Tel. (040) 3 19 19 - 08 info@ghg-hamburg.de www.ghg-hamburg.de</p>	
<p>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</p>				<p>WOHNUNGSRÄUMUNG</p>  <p>HAMBURGER VERWERTUNGSGESellschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> • RÄUMEN • VERWERTEN • UMLAGERN • PFANDRECHT • VERSTEIGERN • EINLAGERN <p>HAMBURGER VERWERTUNGSGESellschaft CHRISTIAN W. SCHEUERMANN E.K. TEL.: 040-554 99 826 KOLLAUSTR. 148 - 22453 HAMBURG VEREIDIGTER UND ÖFFENTLICH BESTELLTER AUKTIONATOR</p>

– Anzeige –

Focus Money CityContest zu Baufinanzierungen

Qualitätssieger

Haspa verbessert Vorjahresergebnis

Das Institut für Vermögensaufbau (IVA) hat deutschlandweit die Beratungs- und Serviceleistungen von Banken und Sparkassen im Bereich Baufinanzierungen für den „Focus Money CityContest 2023“ anonym und nach standardisierten Kriterien getestet. In Hamburg untersuchten die Tester:innen sieben Banken. Die mit Abstand beste Note erhielt die Hamburger Sparkasse (Haspa) – bereits zum 2. Mal in Folge.

In Zeiten von zunehmender Digitalisierung und immer vergleichbareren Angeboten, aber auch in Zeiten von Ungewissheit und Zinswachstum stelle eine exzellente Beratungsqualität ein entscheidendes Bewertungskriterium für die Verbraucher:innen dar, betonte das unabhängige Test-Institut. Deshalb wurde umfassend analysiert: Insgesamt 143 Kriterien lagen zugrunde, um die ganzheitliche Beratungsleistung mit Hauptfokus auf der Sach- und Fachgerechtigkeit kompetent und fair testen und bewerten zu können. Die „Mystery Shopper“, die an den Beratungsterminen als Kundschaft getarnt teilnahmen, waren selbst ausgebildete Bankkaufleute mit einschlägiger Beratungserfahrung.

Die Haspa erzielte in fast allen Kategorien überdurchschnittlich gute Bewertungen und ließ die anderen sechs getesteten Hamburger Banken mit deutlichem Abstand hinter sich. „Wir sind sehr stolz auf die hervorragende Leistung unserer Kolleginnen und Kollegen,



Wer eine (weitere) Immobilie kaufen möchte, sollte sich die beste Finanzierungsberatung und die besten Konditionen sichern.



Foto: IVA/Focus Money

Bereits zum 2. Mal ausgezeichnet: Dieses Siegel wurde der Haspa verliehen.

die einmal mehr bewiesen haben, dass sie kompetent und kundenorientiert arbeiten“, sagte Jannis Engelhardt, Produktverantwortlicher für Baufinanzierungen bei der

Haspa. Besonders freute er sich darüber, dass es gelungen ist, die schon guten Noten aus dem Vorjahr noch einmal zu verbessern – sowohl bei der Beratung und im Service als auch gesamt.

„Im bundesweiten Vergleich, also zum Durchschnitt aller in Deutschland getesteten Banken, lassen wir den Wettbewerb weit, weit hinter uns“, sagte Engelhardt. Damit werde erneut dokumentiert, dass die Kund:innen der Haspa die beste Beratung beim Thema Immobilienfinanzierung erhalten. „Und da bei uns im Beratungsgespräch die Baufinanzierungsangebote von über 300 namhaften Banken aus ganz Deutschland verglichen werden, erhalten sich auch noch die besten Konditionen dazu“, betonte er. Die Auszeichnung sei ein großes Lob für die geleistete Arbeit. Zudem werde diese auch als Ansporn betrachtet, das hohe Niveau durch Schulung und Fortbildung der Mitarbeitenden zu erhalten und weiter auszubauen. Gerade in Zeiten gestiegener Zinsen seien nicht nur beste Konditionen, sondern vor allem die beste Beratung wichtig. Denn dazu gehörten zum Beispiel auch Hinweise auf mögliche Fördermittel, Sanierungsbedarfe und mehr. Bei der Haspa komme außerdem noch ein vielfältiges Netzwerk hinzu, das Wohneigentümer:innen und solche, die es werden wollen, ganzheitlich bei ihren Plänen und Zielen unterstützt.

Selbstverständlich ist die Haspa nicht nur beim Kauf einer (weiteren) Immobilie behilflich, sondern auch bei Anschlussfinanzierungen, energetischen Sanierungen, alters- oder behindertengerechten Umbauten und anderen Themen rund um die Immobilie.

Foto: Pixabay/Jens Neumann

Teure Unachtsamkeit

Schlüsselverlust

Welche Versicherung kommt dafür auf?

Diesen Schreckmoment kennt fast jeder: Auf einmal ist der Schlüssel weg. Wenn komplette Schließanlagen in Mehrfamilienhäusern oder Büroanlagen ausgetauscht werden müssen, wird es teuer. Wie kann man sich dagegen versichern? Wenn der Schlüssel weg ist ...

Laut Statistik geht in Deutschland alle 35 Minuten ein Schlüssel verloren. Das ist ärgerlich, oft mit Umständen und mit Kosten verbunden.

Schlüssel ist nicht gleich Schlüssel. Bei der Frage, ob die private Haftpflichtversicherung für den entstandenen Schaden oder die Folgekosten aufkommt, sind die Details entscheidend. Es kommt zunächst darauf an, ob es sich um „fremde“ oder „eigene“ Schlüssel handelt.

Die Faustregel lautet:

- Beim Verlust privater, aber fremder Schlüssel ist die private Haftpflichtversicherung zuständig
- Bei Einbruch oder Raub greift die Hausratversicherung
- Schlüssel von Wohneigentümern sind nicht abgedeckt

Was bedeutet: „Privater, fremder Schlüssel“?

„Privater, fremder Schlüssel“ – das ist bei einem Schlüsselverlust zunächst der entscheidende Begriff. Damit sind Schlüssel gemeint, die zwar in Ihrem Besitz, aber nicht Ihr Eigentum sind. Beispiel: Die Haustürschlüssel, die der Vermieter seinem Mieter überlässt. Der Mieter benutzt sie, sie gehören jedoch dem Vermieter.

Sind Büroschlüssel in der Privathaftpflicht versichert?

Das gilt auch für beruflich verwendete Schlüssel, die Ihnen überlassen worden sind. Das sind ebenfalls fremde Schlüssel, die Sie regelmäßig nutzen. Sie sind aber nicht automatisch über die Privathaftpflichtversicherung abgedeckt. Hier sollten unbedingt die Versicherungsbedingungen geprüft werden. Die GEV Privathaftpflichtversicherung beinhaltet diese Leistung bis zu einer bestimmten Summe. Falls die Schließanlage samt Generalschlüssel erneuert werden muss, ist ein Schaden im vier- oder sogar fünfstelligen Bereich keine Seltenheit.

Bei Mietwohnungen belassen es die Hausverwalter oder Eigentümer oft dabei, nur das Schloss für die Wohnungseingangstür auszutauschen. Denn oft kann der Schlüssel nicht unbedingt der Wohnungsanlage zugeordnet werden.

Zu den privaten, fremden Schlüsseln, die über die private Haftpflichtversicherung abgedeckt sind, gehören in der



Foto: Venti vidl...shoot

Regel auch die Key Card für das Hotelzimmer oder der Turnhallen- beziehungsweise Materialschrankschlüssel im Ehrenamt, zum Beispiel dem Sportverein. Aber Achtung: Bei älteren Tarifen sind Ehrenamt-Schlüssel häufig ausgeschlossen. Hier hilft – wie immer – ein Blick in den Vertrag.

Folgekosten nicht abgedeckt

Sollten Ihnen Nachbarn einen Schlüssel ihrer Mietwohnung übergeben haben, damit Sie in deren Urlaub die Pflanzen gießen oder die Haustiere füttern können, ist auch dieser abgesichert. Da der Schlüssel in diesem Fall privat genutzt wird und Eigentum eines Dritten ist, deckt die Privathaftpflichtversicherung einen möglichen Schaden ab.

Für die Folgekosten des Schlüsselverlusts kommt die Versicherung allerdings nicht auf. Sollte es also danach und infolge des Verlusts zu einem Einbruch in die Wohnung kommen, wäre der Schaden durch Einbruchdiebstahl oder Vandalismus nicht von der Privathaftpflicht gedeckt.

Lassen Sie sich beraten

Bei Fragen zu Ihrem Versicherungsschutz hilft das GEV Serviceteam telefonisch unter 040-3766 3367.

Torsten Flomm

Man darf die Vermieter nicht überfordern

Nach dem Mietenspiegel ist vor dem Mietenspiegel. Kurz vor dem Jahreswechsel ist der Mietenspiegel 2023 erschienen. Und auch die Termine für die Planung des Mietenspiegels 2025 sind schon vereinbart. Denn die Behörde hat einiges vor. Zum einen möchte sie als Mittelwert anders als bisher nicht das arithmetische Mittel, sondern den – im Zweifel niedrigeren – Median ausweisen. Das wollte sie schon 2023, hat das aber angesichts der einmütigen Opposition der Wohnungswirtschaft aufgegeben. Außerdem möchte sie einen Weg finden, preisrechtswidrige Mieten möglichst aus dem Mietenspiegel herauszuhalten. Damit sind vor

allem Mieten gemeint, die gegen die Mietpreisbremse verstoßen.

Wie man das angesichts der Ausnahmenvorschriften zur Mietpreisbremse gerichtsfest hinbekommen will, ist bisher noch das Geheimnis von Behörde und Mieter helfen Mietern. Verstehen kann man das Ansinnen, denn rechts-widrige Mieten sind in der Tat

Wohnen hat einen Preis. Und zwar einen, der im Zweifel jedes Jahr steigt. Und das heißt, dass auch die Mieten steigen.

untauglich zur Begründung einer Mieterhöhung. Aber es dürfen dann auch wirklich nur die unzulässigen Mieten aussortiert werden und nicht alle Mieten, die irgendwie zu hoch erscheinen.

Denn bei allem Verständnis für die Interessen der Mieter: Wohnen hat einen Preis. Und diesen Preis künstlich niedrig zu halten, kann auf die Dauer nicht funktionieren. Der Vermieter soll das Mietobjekt schließlich in einem stets guten Zustand erhalten. Und das kostet in jedem Jahr mehr. Und es gibt viele Vermieter, die aus den Erträgen ihrer Mietobjekte leben. So haben sie ihr Leben lang geplant. Und wenn jetzt auf der einen Seite Mieten künstlich niedrig gehalten werden und auf der anderen Seite erhebliche Investitionen in die energetische Versorgung gefordert werden, muss man auch die Vermieter vor Überforderung schützen.

Torsten Flomm
Vorsitzender



IMPRESSUM

Januar 2024

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 32.871 im 4. Quartal 2023) 

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

Hafen, St. Pauli, Altona/Ottensen/
Michael Zapf

Lesen Sie das Magazin auch in der App „Haus & Grund Magazin“ mit dem Freischaltcode HHGE2024

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2020 = 100)
September: 117,8; Oktober: 117,8;
November: 117,3

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
- Mietenspiegel 2023

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

SCHWERIN
Metropolregion HH
Thomas Franck
Immobilien mit Aussicht:
• Verkauf · Vermietung
• Kapitalanlagen
www.thomas-franck-immobilien.de

CARL C. FRANZEN
HAUSMAKLER SEIT 1927
VERWALTUNG Vermietung
VERMIETUNG Tel. 040 320 22 66
VERKAUF www.ccfrazen.de
IVD · VHH · Fiabci

Ezellente Vermarktung
in Hamburgs Norden!
FRÜNDT
IMMOBILIEN
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

GRUNDSTÜCKS-
VERWALTUNG **GW**
NORD GMBH & CO. KG
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

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

JÜRÆENS
HAUSVERWALTUNG
Kronsaaßweg 70 | 22525 Hamburg
info@hausverwaltung-juergens.de
040 | 55 111 65
VERKAUF | VERMIETUNG | VERWALTUNG

sabine kilian
kilian immobilienconsulting e. K.
(040) 46 00 79 69 | www.sabine-kilian.de
VERKAUF | VERMIETUNG | GUTACHTEN | MEDIATION

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

Tiemann & Co.
Immobilien
Verkauf
Vermietung
Verwaltung
Schweriner Straße 8 · 22143 Hamburg
Tel.: (040) 35 67 47 - 0
www.tiemann-co.de

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

EDGAR WESSENDORF
Immobilien seit 1914
040 / 3609 169 - 0
info@edgarwessendorf.de
Deichstraße 29 · 20459 Hamburg

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

WOLFFHEIM & WOLFFHEIM
IMMOBILIEN
Die 100% Experten für Wohnimmobilien
Beratung · Bewertung · Verkauf
Eppendorfer Landstraße 45 · 20249 Hamburg
040 - 460 59 39
www.wolffheim.de

Beratung zu einer Anzeigenschaltung
innerhalb der IVD-Gemeinschaftswerbung
unter 040/33 48 57 11

IM DOPPELPAK ENTSPANNTER

10%

Rabatt für
Haus & Grund-
Mitglieder

TESTSIEGER

Stiftung
Warentest

Finanztest

**SEHR GUT
(0,6)**

Tarif: Max

Im Test:
195 Wohngebäude-
versicherungen

Ausgabe 4/2023
www.test.de

23WU55

MONEY

**FAIRSTER
SCHADEN-
REGULIERER**

HAUSRATVERSICHERER
GEV

15 weitere Versicherer
erhielten die Note Sehr Gut
Im Test: 55 Hausratversicherer
in Deutschland

Ausgabe 03/2023

€uro

NACHHALTIG
BESTE

WOHNGEBÄUDE-
VERSICHERUNG

Ausgabe 09/2023

Als Spezialversicherer für Immobilien empfehlen wir, Wohngebäude- und Hausratversicherung in eine Hand zu legen. Profitieren Sie von einer einfacheren Schadenabwicklung mit weniger Abstimmungsaufwand. Erhalten Sie außerdem 25% Bündelrabatt.

Weitere Informationen unter 040 37663-367 oder unter gev-versicherung.de/hausundgrund.

Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

GEV 
GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG