

# HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

07|2020



SCHWERPUNKT

## Hafenstadt

Der Hafen ist für die Wirtschaft Hamburgs nach wie vor von zentraler Bedeutung. Wie geht es in Zukunft weiter?

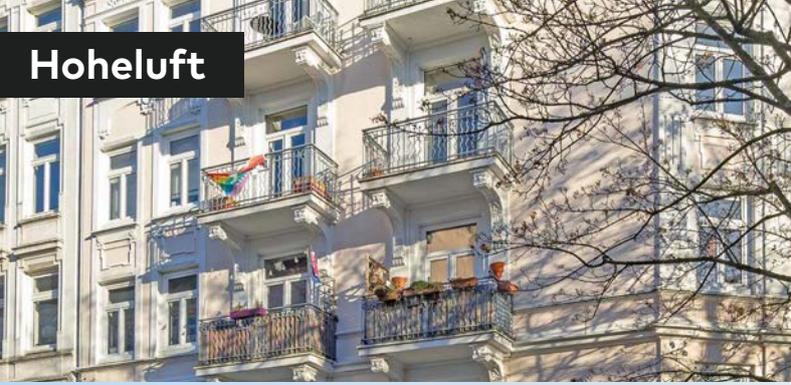
### | Maklerprovision

Eine Neuregelung soll zum Jahreswechsel in Kraft treten. Welche Änderungen wird es für Verbraucher geben?

### | Rollläden

Die Alleskönner bieten Schutz vor Wärme, Kälte und Einbruch. Der Einbau wird sogar gefördert.

**Hoheluft**



**HIER KÖNNTE  
IHR ZINSHAUS  
STEHEN.**

**Norderstedt**



**Eppendorf**



**Harvestehude**



**Barmbek-Nord**



**Eppendorf**



**Neustadt**



## Erfolgreicher Zinshausverkauf. **Grossmann & Berger macht's.**

In den vergangenen beiden Jahren haben wir mit unserem Team Investment-Wohnen Zinshäuser- und Wohnanlagen im Wert von über 500 Millionen Euro vermittelt und dabei für unsere Kunden ein hervorragendes Ergebnis erzielt.

**Gehen Sie gemeinsam mit uns Ihren persönlichen Erfolgsweg.**



040 - 350 80 20 | [grossmann-berger.de](http://grossmann-berger.de)

**Grossmann & Berger**

# Wer hat sich das nur ausgedacht

**W**er hat sich das bloß ausgedacht. Da hieß es, die Wirtschaft leide unter der Corona-Krise. Und angeblich, um der Wirtschaft auf die Beine zu helfen kommt jetzt für ein halbes Jahr eine Senkung der Umsatzsteuer. Was bedeutet das für die Wirtschaft? In erster Linie zunächst einmal Aufwand. Denn wenn am

---

Die Ermäßigung der Umsatzsteuer bringt vor allem Aufwand für die von Corona ohnehin geschädigte Wirtschaft.

---

Ende der Verbraucher profitieren soll, müssen – wohlgemerkt für ein halbes Jahr – sämtliche Preise geändert, sämtliche Internetangebote angepasst, sämtliche Rechnungsvordrucke auf neue Umsatzsteuer umgestellt werden.

Handwerker klagen schon bei der Vorstellung, dass jetzt alle Kunden gerne die Arbeiten im nächsten Halbjahr ausgeführt und abgerechnet haben möchten. Und auch für uns beim Grundeigentümer-Verband sorgt diese politische Irrsinnsidee für große Freude. Denn natürlich wollen auch wir die

Preissenkungen gerne an unsere Mitglieder weitergeben. Aber ganz ehrlich: Unser Nettopreis bleibt der gleiche. Nur der Umsatzsteuersatz verändert sich. Da stellt sich dann schon die Frage, ob dem Staat wirklich nichts besseres einfällt, um seinen Bürgern ein wenig beim Konsum unter die Arme zu greifen. Aber vielleicht hat ja doch noch jemand ein Einsehen. Gesetz ist das bei Drucklegung diese Zeitschrift ja noch nicht. Und vielleicht, ja vielleicht ...

Ihr  
Rechtsanwalt Torsten Flomm  
Vorsitzender des  
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



## Beratung statt schnell, schnell

**Wenn es um Ihre Immobilie geht, nehmen wir uns von Anfang an Zeit.**

Das ist wie im Sport: Eine perfekte Vorbereitung erzielt auch ein perfektes Ergebnis. Dieses Vorgehen lohnt sich, denn nur so können Sie den Wettbewerb um den optimalen Erlös gewinnen.

Und Sie haben die Wahl, ob mit oder – ganz diskret – ohne Werbung.

**GLADIGAU**  
IMMOBILIEN

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

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

# SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?



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

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



06

## SCHWERPUNKT – Hafen der Zukunft

Der Hafen und seine Verbindungen in die ganze Welt haben Hamburg zu dem gemacht, was es heute ist. Und er ist auch heute noch ein bedeutender Wirtschaftsfaktor, der mit der Zeit gehen muss, um dies zu bleiben.



24

## VERBAND & VEREINE – Reisen

Das Salzburger Land im goldenen Herbst. Da dürfen ein Ausflug in die Mozartstadt Salzburg und ein Kaffee im Weißen Rössl natürlich nicht fehlen. Reisen Sie im Oktober mit uns nach Leogang.



32

## HAUS & LEBEN – Fassadensanierung

Wer seine Fassade sanieren möchte, sollte prüfen, ob eine gleichzeitige Wärmedämmung sinnvoll ist.

## WIRTSCHAFT & POLITIK

---

- 06 Hamburger Hafen
- 13 Mietmarktregulierung
- 15 Interview Prof. Kholodilin
- 16 Barrierearmer Wohnraum

## RECHT & STEUERN

---

- 17 Erbschaftsteuer
- 18 Maklerprovision
- 19 Leserfragen
- 25 Neues aus Karlsruhe
- 26 Erbstreitigkeiten
- 27 WEG-Versammlung
- 27 Tratsch im Treppenhaus
- 28 Wohnungsabnahme
- 28 Kindertagespflege in WEG
- 29 Kaufvertragsrecht

## VERBAND & VEREINE

---

- 12 Mehrwertsteueränderung
- 20 Verbraucherzentrale
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Öffnungszeiten
- 23 Beratungszeiten
- 24 Reisen

## HAUS & LEBEN

---

- 30 Fotovoltaik des Mieters
- 31 Schornsteinfegergebühren
- 32 Fassadensanierung
- 34 Rollläden installieren
- 36 Klima-Bonus-Programm
- 37 Wohnraumüberbelegung
- 38 Gründachförderung
- 39 Baupreise Fenster

## FINANZEN & VORSORGE

---

- 41 Versicherungswert

## THEMEN & MEINUNGEN

---

- 42 Wohnungspolitik



# GUSTAFSEN & CO

IMMOBILIEN SEIT 1931



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

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

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

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

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

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

ZENTRALE@GUSTAFSEN.DE

TEL.: 41 40 95 0

**Beachten Sie unsere Beilage in dieser Ausgabe**

HOCHALLEE 2 | 20149 HAMBURG

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



Foto: Hamburg Port Authority

Hafenstadt Hamburg

## Zukunft an der Kaikante

Digitalisierung, Automatisierung und die Energiewende verändern den Hamburger Hafen, der nach wie vor stark die wirtschaftliche Lage der Stadt bestimmt.

**N**ichts prägt Hamburg so sehr wie der Hafen. Seit Jahrhunderten beschert er Wohlstand und Wachstum, ist internationale Handelsdrehscheibe, Logistikzentrum, Digitallabor und Touristenmagnet. Der Hafen steht mit seinen gut 7.200 Hektar Fläche für die Geschichte der Stadt, für den Wandel und für die Zukunft. „Ohne den Hafen wäre Hamburg eine x-beliebige deutsche Großstadt, die wirtschaftlich lediglich im Mittelfeld mitspielen würde“, resümiert Norman Zurke, Hauptgeschäftsführer vom Unternehmensverband Hafen Hamburg.

Mit gut 8.000 Schiffsläufen pro Jahr, 300 Liegeplätzen und über 2.300 Güterzügen jede Woche, vier hochmodernen Containerterminals, drei Kreuzfahrtterminals, und rund 50 spezialisierten Umschlaganlagen für RoRo- und Stückgutverladungen und Massengüter sowie 7.300 Logistik-Unternehmen in der Stadt gehört der Hamburger Hafen zu den flexibelsten und leistungsfähigsten Universalhäfen der Welt, heißt es von Hafen Hamburg Marketing. Im Jahr 2019 wurden 136,6 Millionen Tonnen Ladung umgeschlagen, darunter 9,3 Millionen Standardcontainer, womit Hamburg Platz drei der europäischen

Containerhäfen belegt und Platz 17 weltweit. „Der Hamburger Hafen leidet gegenwärtig allerdings unter den Folgen der Corona-Pandemie und verbucht derzeit starke Umschlagsrückgänge“, berichtet Zurke. Der Hauptgeschäftsführer vom Unternehmensverband zeigt sich aber zuversichtlich für die Zukunft. Schließlich habe der Hafen in seiner 850-jährigen Geschichte mit der Pest, der Cholera und zwei Weltkriegen schon ganz andere Probleme bewältigt. Das wirtschaftliche Geflecht des Hafens sei über die Jahrhunderte gewachsen und daher sehr krisenresistent.

„Der Hamburger Hafen wird auch künftig ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für die Stadt bleiben, dafür muss er sich aber weiter anpassen“, meint Jan Ninnemann, Professor für Logistik an der Hamburger Hochschule HSBA. Schon allein weil der Wettbewerb härter wird, die Konkurrenz in Rotterdam und Antwerpen sei inzwischen teils günstiger und unkomplizierter. Vergleichsweise gut aufgestellt sei der Hafen allerdings mit seiner digitalen Plattform, die Terminals, Zoll und alle relevanten Behörden wie etwa die Wasserschutzpolizei oder das Veterinärsamt miteinander vernetzt. Zudem liefen einige spannende Projekte, mit



Foto: Hamburger Hafen/Dietmar Hasenpusch

Der Containertransport per Binnenschiff wuchs im letzten Jahr um 13 Prozent

denen innovative Technologien erprobt werden. „Automatisierung und Digitalisierung spielen im Hafen eine immer größere Rolle“, sagt Jens Meier, CEO der Hamburg Port Authority (HPA). Um auszuloten, wie man die Infrastruktur und die Abläufe vor Ort weiter optimieren kann, lässt die HPA derzeit einen digitalen Zwilling des Hafens erstellen, ein dreidimensionales exaktes Computerabbild der Hafenanlagen. Es zeigt beispielsweise Brückenkonstruktionen inklusive ihrer Fundamente, an welchen Kaimauern die Schiffe am schnellsten entladen werden können oder unterstützt bei der Bauwerksplanung. „Mit künstlicher Intelligenz möchten wir den gesamten Hafen noch effizienter machen“, sagt Meier. In der Digitalisierung an den Kaikanten und weit darüber hinaus stecken die größten Potenziale, um die Leistungsfähigkeit der weltweiten Logistikketten weiter zu steigern. Bereits vor über fünf Jahren bündelte die HPA ihre digitalen Vorhaben unter dem Label SmartPORT, um den Hafen intelligent weiterzuentwickeln. Dazu gehört genauso die Vernetzung verschiedener Verkehrs- und Ladeinformationsflüsse wie ein effizientes Immobilienmanagement und der Einsatz erneuerbarer Energien. Inzwischen laufen gut 30 SmartPORT-Projekte. Ein Beispiel ist das Pre Port Parking: Den Verkehr der täglich gut 40.000 einfahrenden LKW entzerrt ein cloudbasiertes Informations- und Kommunikationssystem. Über eine mobile App können Hafenbetreiber, Transport- und Logistikunternehmen alle entscheidenden Daten rund um das Verkehrsgeschehen und Informationen zu freiem Parkraum im Hafen teilen – und so Fahrtrouten sowie Pausen besser planen. Im Rahmen des Projekts Green4Transport wiederum werden in Kürze LKW als Konvoi durch den Hafen geleitet, eine intelligente Ampelschaltung erspart dann weitmöglichst das energiereiche Anfahren. Getestet wird dabei auch gleich die digitale Kommunikation zwischen Fahrzeugen und Infrastruktur.

„Der Hafen funktioniert wunderbar als Testfeld für Hamburg“, so Ninnemann. Schließlich bietet das Gebiet hervorragende Bedingungen für die Erprobung neuer Technologien, hier halten sich nur wenige Fußgänger auf

## StöbenWittlinger

IMMOBILIEN · INVESTMENT · VERWALTUNG



**SIE WOLLEN VERMIETEN –  
WIR BEGLEITEN SIE**

**Wir kennen die Fakten, berechnen die Mietpreise, liefern Argumente und zeigen Chancen: Unser Verhandlungsgeschick ist Ihr Vorteil bei der Vermietung Ihrer Gewerbe- oder Wohnimmobilie. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!**

StöbenWittlinger GmbH · Lübecker Str. 128 · 22087 Hamburg

[www.stoeben-wittlinger.de](http://www.stoeben-wittlinger.de)

**Tel.: 040 25 40 10-85**

Mitglied im IVD, BFW und Grundeigentümer-Verband

## IMMOBILIEN SERVICE ZIMMERMANN WILHELM ZIMMERMANN

**Immobilienverkauf mit  
Sicherheitskonzept**



Seit über 30 Jahren genießen unsere Kunden bei Verkauf und Vermietung die höchstmögliche kaufmännische und rechtliche Sicherheit. Auch wenn es um Ihre Gesundheit geht, achten wir bei Besichtigungen und Gesprächen auf die aktuellen Sicherheitsbestimmungen. Gern besprechen wir mit Ihnen ein individuelles Konzept.



**Frahmredder 7  
22393 Hamburg**



**Telefon: 040 - 600 10 60  
[www.zimmermann-ivd.de](http://www.zimmermann-ivd.de)**

**HHLA CONTAINER TERMINAL ALTENWERDER**  
**Wir arbeiten klimaneutral**

Der HHLA Container Terminal Altenwerder (CTA) in Hamburg ist die weltweit erste zertifiziert-klimaneutrale Umschlaganlage für Container. Der Betrieb erfolgt überwiegend elektrifiziert mit Ökostrom. Terminalprozesse, die heute noch CO<sub>2</sub>-Emissionen verursachen, werden sukzessive auf elektrifizierten Betrieb umgestellt bzw. die Umstellung wird erprobt. Die verbleibenden CO<sub>2</sub>-Emissionen werden durch zertifizierte Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

**100% Ökostrom**  
Terminalbahnhoft  
mit 100% elektrifizierten Bahnanlagen  
100% Ökostrom

**100% Ökostrom**  
Landseitiger Umschlag  
Betriebsgebäude, Baustellen, Containerlager für Terminalarbeiten werden elektrifiziert  
100% Ökostrom

**100% Ökostrom**  
Containerterminal  
Umschlaganlagen, Containerlager, Containerterminal  
100% Ökostrom

**50% Ökostrom / 50% CO<sub>2</sub>-Kompensation**  
AGV-Bereich  
mit 100% AGV (AGV = autonome, selbst lenkende Fahrzeuge) und 100% elektrifizierten Umschlaganlagen  
50% Ökostrom / 50% CO<sub>2</sub>-Kompensation

**100% Ökostrom**  
Wasserseitiger Umschlag  
mit 100% elektrifizierten Umschlaganlagen  
100% Ökostrom

**CO<sub>2</sub>-Kompensation**  
Ausgleich aller derzeit noch anfallenden CO<sub>2</sub>-Emissionen über freiwillige Kompensationsmaßnahmen nach höchstem Nachhaltigkeitsstandard (Gold Standard)

**Betriebsgebäude**  
Energieerzeugung durch Ökostrom (klimaneutral)  
Gebäudewärme durch Erdgas (Kompensation)

**Sonstige CO<sub>2</sub>-Emissionen**  
z.B. Schiffe und Roader (Emissionen werden zu 100% kompensiert)

Afforestation von Regenwald in Panama  
Windkraftanlagen in Indien  
Reforstation / Aufforstung-Schiffsfahrten

**AGV-Bereich**  
mit 100% AGV (AGV = autonome, selbst lenkende Fahrzeuge) und 100% elektrifizierten Umschlaganlagen

**Wasserseitiger Umschlag**  
mit 100% elektrifizierten Umschlaganlagen

**HHLA** **DAS TOR ZUR ZUKUNFT**

Europäische Union  
Zertifizierungsstelle für Nachhaltigkeitsstandards

Grafik: HHLA/Redaktion4

Die weltweit erste zertifiziert-klimaneutrale Umschlaganlage für Container steht in Altenwerder.

Schublade verschwinden“, mahnt Ninne-mann.

Das sollte bei der 5G Technologie wohl nicht passieren, die die HPA mit den Telefonanbietern Telekom und Nokia zwei Jahre lang auf ihre industrielle Einsatzfähigkeit abgeklopft hat. Dafür wurden im Hafen verschiedene Netze für die Übermittlung von Umweltdaten, für die Ampelsteuerung

und die Anzahl der Unternehmen, die die Hafenanlagen mit ihren Fahrzeugen nutzen, ist begrenzt. „Allerdings müssen die Projekte später auch mit Leben gefüllt werden und dürfen nach der Testphase nicht einfach in einer

und für die Bauwerksplanung mit Augmented Reality betrieben. Drohnen wiederum werden im Hafen nicht nur erprobt, sondern bereits für unterschiedliche Zwecke eingesetzt, etwa für die Überprüfung von schwer zugänglichen Bauwerken. So lieferte einer der autonomen Flieger im vergangenen Sommer im Rahmen einer Inspektion Livevideos vom Inneren der 56 Meter hohen Pfeiler der Köhlbrandbrücke. Über dem Wasser sollen schnelle Drohnen zudem bei Sturmfluten oder Unfällen unterstützen, indem sie in Echtzeit ein Bild der Lage liefern und alle relevanten Informationen rasch an die richtigen Stellen leiten. Und auch kilometerlange Rohrleitungen auf dem Hafengebiet werden sie künftig überprüfen, der Leitstand dafür ist bereits eingerichtet. Auf der Straße wird ebenfalls eifrig mit autonomen Fahrzeugen experimentiert. So testet die Hamburger Hafen und Logistik AG (HHLA) etwa gemeinsam mit dem LKW-Hersteller MAN autonom fahrende LKW im Realeinsatz am Container Terminal Altenwerder. Der HHLA Terminal ist ohnehin weitgehend automatisiert, Containerbrücken und Lager werden von einem komplexen IT-System gesteuert. Zwischen Brücken und Containerlager bewegen sich automatisierte Fahrzeuge, die die Stahlboxen transportieren, in der Erde eingelassene Transponder dirigieren sie mithilfe einer Software über die schnellste Route.

Klimaneutraler Containerumschlag, autonom fahrende LKW, mobile 5G Technologie: Innovative Technik verändert das Bild.

**Tradition  
Vertrauen  
Seriosität**

Vermittlung von Anlageimmobilien ist Vertrauenssache. Haueisen blickt auf 100 Jahre Zusammenarbeit mit Hamburger Immobilieneigentümern zurück. Unser Team von Fachleuten bewertet und beobachtet alle Marktentwicklungen – damit die Hamburger uns auch in Zukunft ihre Anlageimmobilien anvertrauen.

**Haueisen**  
Immobilien seit 1914

Tel. 040 32 91 91 | [www.haueisen.de](http://www.haueisen.de)

„Neben Innovationen steht das Thema Umwelt ganz oben auf der Agenda“, ergänzt Ninnemann. Die zentrale Lage des Hamburger Hafens erfordere es, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß und den Lärm weiter zu reduzieren. „Zukünftige Generationen werden zunehmend darauf achten, dass Güter klimaneutral transportiert werden“, prognostiziert Zurke. Hier habe sich Hamburg aber bereits sehr gut positioniert. Am Container Terminal Altenwerder etwa, dem weltweit ersten zertifiziert klimaneutralen Terminal, arbeitet die HHLA heute schon mit elektrifizierten Bahnkränen, Containerbrücken und Lägern sowie batteriebetriebene Containertransportern, die benötigte Energie wird aus Ökostrom gewonnen. Bis zum Jahr 2030 peilt der Gesamtkonzern an, die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Vergleich zu 2018 zu halbieren, bis zum Jahr 2040 klimaneutral zu sein. Die Stadt möchte zudem die Landstromversorgung weiter ausbauen und ab dem Jahr 2022 auch für große Container- und Kreuzfahrtschiffe umweltfreundlichen Strom aus dem Hamburger Netz anbieten. Die Umschlagsgeräte werden zudem überall mehr und mehr von Diesel auf Elektro umgestellt. „Wenn eine 600 Tonnen schwere Gasturbine auf ein Schiff gehievt wird, funktioniert das heute allerdings nur mit Diesel und nicht mit Strom“, so Zurke. Zudem gelte es auch weitere vielversprechende Brennstoffe wie LNG (Liquefied Natural Gas) oder Wasserstoff voranzutrei-

ben, schließlich wisse man noch nicht, welche Alternative sich am Ende durchsetzt. Die Umstellung auf Landstrom stellt ohnehin eine technische Herausforderung dar, denn ein großes Kreuzfahrtschiff schluckt beim Auftanken den Strombedarf einer Kleinstadt. Und nicht zuletzt müssen die Reeder mitziehen, schließlich ist Diesel für die Stromerzeugung gut zwei Drittel billiger. „Die Umweltprobleme des Hafens kann die Stadt nicht im Alleingang lösen, sondern sie müssen auf europäischer Ebene angegangen werden“, sagt Ninnemann. Sonst steigen die Preise im



Foto: Hamburger Hafen/Tim Reincke

Im Juni lag mit der HMM Algeciras das größte Containerschiff der Welt am Buchardkai



## WIE KLINGEN PERFEKTE EIGENTUMSWOHNUNGEN?

Das Neubau-Projekt 75 Hz auf der Uhlenhorst ist fein auf die Wünsche anspruchsvoller Käufer abgestimmt: Beste Lage in Alsternähe, durchdachte Grundrisse, großzügige Balkone und Terrassen mit unverbaubarem Ausblick sowie eine hochwertige Ausstattung. Wenn dieses Angebot bei Ihnen eine Resonanz auslösen sollte, freut sich das Team der ZK Grundinvest auf Ihren Anruf!

040.999 99 77 00  
75hz@zk-grundinvest.de  
75hz.de



**75 Hz**  
WOHNEN  
AUF DER  
UHLNHORST

Mehr als 43 Millionen Tonnen Massengut gehen jährlich über die Kaikanten des Hamburger Hafens

Vergleich zur Konkurrenz in Rotterdam und Antwerpen einfach zu stark. Um eine höhere Wertschöpfung zu erzielen, sei es zudem nötig, Unternehmen, die Güter produzieren oder veredeln, wieder verstärkt direkt im Hafen anzusiedeln. Dabei werde der 3D-Druck künftig die globalen Güterströme



Fotos (2): Hamburger Hafen/Michael Lindner



Mit 7.200 Hektar nimmt der Hafen knapp ein Zehntel der Fläche der Stadt ein

Hafens nicht ausgeschöpft werden, da die Tiefen- und Breitenrestriktionen der Elbe eine wirtschaftliche Auslastung der großen Schiffe nicht zulassen“, so Zurke, der die Elbvertiefung vor fast 20 Jahren mit angestoßen hat. Seitdem klagen die Gegner dagegen immer wieder vor Gericht. „Die Schiffe haben sich vor allem in die Breite entwickelt, dem trägt die Fahrinnenanpassung auch für die kommenden Jahre Rechnung“, so Zurke. Die

verändern – und so völlig neue Chancen eröffnen. Ein hart umkämpftes Thema ist die Elbvertiefung, die inzwischen auf Hochtouren läuft und es auch den breiteren Containerschiffen erlauben soll, den Hamburger Hafen anzusteuern. „Über viele Jahre konnte das Potenzial des

wesentliche Komponente ist die Verbreiterung eines acht Kilometer langen Abschnitts auf der Elbe, die sogenannte Begegnungsbox. Dieser Ausbau ermöglicht, dass große Containerschiffe mit einer zusammengerechneten Breite von 98 Metern sicher aneinander vorbeifahren können.

**Dr. O. Campe & Co.**  
**Immobilien**  
seit 1935

Diplom-Kaufmann  
**Dr. Matthias Jungclas**

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

**Verkauf – Verwaltung – Vermietung – Gutachten**



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



Zwei neue Leuchttürme, angepasst an die neue Streckenführung, weisen als Richtfeuer den Schiffen den Weg. „Anfang 2021 sollen alle Arbeiten abgeschlossen sein“, berichtet Meier von der HPA. Der Hafen wird aber nicht nur von der Elbe aus angefahren, sondern auch über die gut ausgebauten Hinterlandanbindungen auf Schiene und Straße. Fast die Hälfte der Güter wird weiter per Bahn befördert, die mehr und mehr an Bedeutung gewinnt, steht sie doch für klimaschonende Transporte. Zehn Prozent der Waren laufen weiter per Binnenschiff, rund 40 Prozent per LKW. „Entsprechend wichtig sind kontinuierliche Investitionen in die Infrastruktur“, so Meier. Im Spätsommer 2020 beendet die HPA den Bau der Neuen Bahnbrücke Kattwyk, die die Verkehre von Zügen und Autos trennt und so eine gleichzeitige Nutzung ermöglicht. Zuvor mussten LKWs zusammengerechnet bis zu sieben Stunden an einem Tag warten bis sie nach den Zügen die alte Kattwyk Brücke passieren konnten. Bereits im Februar wurde zudem per Schwimmkran das letzte Stück der vier erneuerten Waltershofer Brücken eingesetzt und damit die Anbindung an den Burchardkai verbessert, „und auch deutlich

---

Die Elbvertiefung ist nur eine der Maßnahmen, die die Zukunft des Hafens als wichtiger Wirtschaftsfaktor sichern sollen.

---

die Leistungsfähigkeit des Hafens aufgestockt“, so Meier. Das nächste große Infrastrukturprojekt befindet sich derzeit in der Planung: der Ersatz der Köhlbrandbrücke, die seit 1974 die Elbinsel Wilhelmsburg mit der A7 verbindet und täglich 35.000 Fahrzeuge aufnimmt. Mit ihren blauen Pylonen und den 88 Stahlseilen ist sie längst ein modernes Wahrzeichen Hamburgs. Brücke oder Tunnel als neue Köhlbrand-Querung? An dieser Frage scheiden sich die Geister.

„Ein Tunnel wäre in jedem Fall langfristig wirtschaftlicher, zudem kann der Verkehr hier auch bei Regen und Eis ungehindert fließen“, meint Zurke. Der Baukosten würden zwar etwas höher ausfallen als bei einer neuen Brücke, dafür sei der laufende Unterhalt günstiger – und das gerechnet auf eine Lebensdauer von 80 Jahren. Wer für den Hafen plant, muss schließlich weit in die Zukunft denken.

Bettina Brüdgam



Natürlich gehört auch der Hafengeburtstag dazu und kann 2021 hoffentlich wieder wie gewohnt gefeiert werden



# Otto Ernst Carl Gauger - Stiftung

Umbau und Sanierung

## Unterstützung für Bedürftige

Die Gauger-Stiftung hilft bedürftigen, älteren Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bei notwendigen Baumaßnahmen.

**D**ie durchschnittlich ausgezahlte Rente lag 2019 in Westdeutschland für Männer bei 1.130 Euro und für Frauen bei 647 Euro. Das ist wirklich nicht viel Geld. Wer eine eigene Immobilie bewohnt, spart sich immerhin die Kosten für Miete. Aber auch das selbstgenutzte Wohneigentum verursacht natürlich Kosten. Besonders, wenn bauliche Maßnahmen anstehen. Sei es, dass Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden – sei es, dass aufgrund fortschreitender Einschränkungen ein altersgerechter Umbau erforderlich wird. In solchen Fällen können bedürftige, ältere Grundeigentümer Unterstützung durch die vom Grundeigentümer-Verband betreute Gauger-Stiftung bekommen.

### Wer wird gefördert?

- Sie sind Hamburger Grundeigentümer
- Sie haben das 61. Lebensjahr überschritten
- das jährliche Bruttoeinkommen übersteigt 24.540 Euro bei Einzelpersonen beziehungsweise 39.744 bei Paaren nicht
- Das Immobilieneigentum besteht ausschließlich aus einem Ein- oder Zweifamilienhaus beziehungsweise einer selbstgenutzten Eigentumswohnung

### Wie wird eine Förderung beantragt?

Wer eine Umbaumaßnahme plant und prüfen möchte, ob er für eine Unterstützung in Frage kommt, sollte sich möglichst frühzeitig mit uns in Verbindung setzen. So können in den verschiedenen Beratungen des Grundeigentümer-Verbandes Fragen geklärt werden, welche Maßnahmen überhaupt sinnvoll sind und wie sie durchgeführt werden können. Und die Stiftung kann vorab prüfen, ob

---

Informationen zu Unterstützungsmöglichkeiten durch die Otto Ernst Carl Gauger-Stiftung erhalten Sie beim Grundeigentümer-Verband Hamburg unter 040 - 30 96 72-56/-70.

---

die genannten grundsätzlichen Voraussetzungen für eine Förderung vorliegen. Hierfür reicht ein Einkommensnachweis wie Renten- oder Steuerbescheid und eine formlose Erklärung, dass sämtliche Voraussetzungen erfüllt werden. Wenn anschließend die

Maßnahmen konkret geplant sind, sollten Sie idealerweise zwei Kostenvoranschläge einreichen, zusammen mit einer kurzen Begründung, wieso die Maßnahme notwendig wird. Auf dieser Grundlage kann der Stiftungsvorstand dann über die Höhe der Unterstützung entscheiden. Diese kann als Zuwendung und zum Teil auch als zinsloses, bei Verkauf der Immobilie rückzahlbares Darlehen gewährt werden.

### Was wird sonst noch gefördert?

Über die genannten Maßnahmen hinaus kann die Stiftung auch Ihren Mitgliedsbeitrag für den Grundeigentümer-Verband übernehmen.

Und einmal jährlich gibt es die Möglichkeit für eine finanzielle Zuwendung, die so genannte Weihnachtszuwendung (die aber auch zu anderen Zeiten des Jahres beantragt werden kann).

Auch hierfür reichen Sie bitte jeweils einen formlosen Antrag mit einem Einkommensnachweis und der oben genannten Erklärung zu den sonstigen Voraussetzungen ein. Sprechen Sie uns gerne an!

DIW Econ im Auftrag von Haus &amp; Grund

# Studie zur Regulierung des Mietwohnungsmarktes

Wie Mieterschutz letztlich Mieter verdrängt

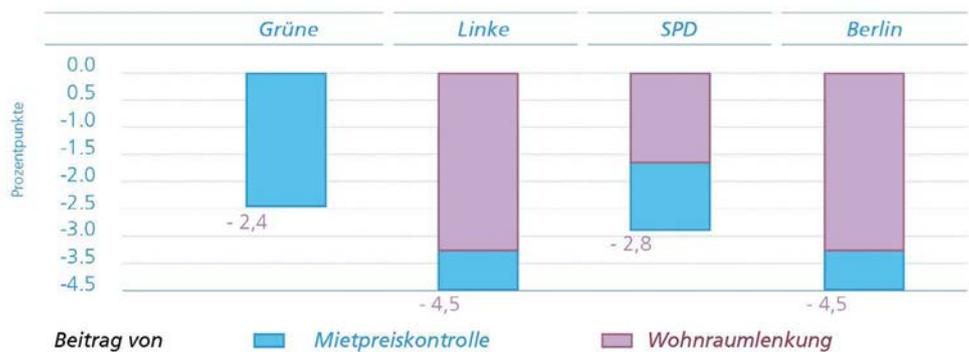
**O**bwohl die Mehrheit der Deutschen zur Miete wohnt, wird in der mitunter scharf geführten Debatte um Mieten gerne übersehen, dass der private Mietwohnungsmarkt die Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum sicherstellt. Das gelang bisher auch deshalb, weil die Politik versuchte, einen Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern zu schaffen. Eine Studie zeigt nun, wie es um diesen Interessenausgleich bestellt ist. Im Auftrag von Haus & Grund Deutschland untersuchte das Consulting-Unternehmen des Deutschen Instituts für Wirtschaft, DIW Econ, die Auswirkungen aktueller wohnungspolitischer Vorschläge auf den Mietwohnungsmarkt. Anhand einer Untersuchung der Politikvorschläge von SPD, den Grünen, der Linken und der Berliner Landesregierung zeigt eine Studie, wie Mieterschutz letztlich Mieter verdrängt.

## Mieterquote sinkt bei zu hoher Regulierung

Für ihre Untersuchung haben die Forscher den Zusammenhang zwischen Mietregulierung und der Mieterquote untersucht. Dafür nutzten sie zunächst ein Modell, das die Intensität der Wohnungsmarktregulierung mit einem Index messbar macht. In einem zweiten Schritt betrachteten die Forscher, wie sich die Maßnahmen auf die Mieterquote auswirken.

Das Ergebnis: Alle Politikvorschläge der Parteien lassen die Mieterquote in den nächsten zehn Jahren zurückgehen. Um 4,5 Prozentpunkte würde die Mieterquote sinken, wenn die Politikvorschläge der Linken und des Berliner Senats für Deutschland gelten würden. Die Vorschläge der SPD würden zu einem Rückgang der Mieterquote um 2,8 Prozentpunkte und die der Grünen nur zu einer Reduktion von 2,4 Prozentpunkten führen.

Erwartete Veränderung der Mieterquote aufgrund alternativer Regulierungsindizes



**Der schnellste Draht zu Fachbetrieben in Ihrer Nähe: [www.eghh.de](http://www.eghh.de)**

Sie suchen einen qualifizierten Fachbetrieb in Ihrer Nähe? Auf [www.eghh.de](http://www.eghh.de) finden Sie unter „Fachbetriebssuche“ alle Unternehmen verschiedener Fachrichtungen. Einfach Fachbereich wählen, die Postleitzahl eingeben und über die Kartenansicht den Fachbetrieb in Ihrer Nähe aussuchen.

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

Die Regulierung des Mietmarkts senkt die Mieterquote



**Parteien wollen Mietpreiskontrolle und Wohnraumlenkung**

Viele Vorschläge der Parteien verschärfen bestehende Regulierungsinstrumente für den Mietwohnungsmarkt. Eine besonders starke Verschärfung der Mietpreiskontrolle wird von der Linken und der Berliner Landespolitik verfolgt: Mietendeckel und Co. bedeuten einen totalen Mietenstopp. Die Verschärfungen der SPD zur Mietpreisbremse wirken da milder. Die Politikvorschläge der Grünen zur Verschärfung der Mietpreiskontrolle haben keine Wirksamkeit im Index. Die Grünen setzen dafür besonders stark auf staatliche Mangelverwaltung, um knappen Wohnraum umzuverteilen. So wirkt sich die verpflichtende Nutzung von Wohnraum insbesondere bei spekulativem Leerstand sowie die Möglichkeit der Vergesellschaftung von Wohnungen gegen Entschädigung auf den Index aus.

**Schutz der Mieter verringert Mietwohnungsangebot**

Wenn die Mieten und Wohnungsmärkte immer weiter reguliert werden, geben über kurz oder lang Eigentümer zunehmend ihre Mietwohnungen auf. Schon überbordende Anforderungen und bürokratische Hemmnisse lassen die Attraktivität des Vermietens sinken. Spätestens wenn

sich das Vermieten aber nicht mehr rentiert, müssen Eigentümer eine Entscheidung über die Fortsetzung der Vermietung treffen. So werden Mietwohnungen mit zunehmender Regulierung als Eigentumswohnungen an Selbstnutzer verkauft.

Verstärkt wird der Angebotsrückgang dadurch, dass regulierte Wohnungen günstig bleiben. Die Mieter halten länger an ihren Wohnungen fest, auch wenn sich die Lebenssituation ändert. Wohnungssuchende müssen derweil die höheren Mieten der unregulierten Wohnungen in Kauf nehmen oder versuchen, auf Eigentumswohnungen auszuweichen.

**Bestandsmieter profitieren – nur nicht lange**

Gewinner starker Regulierung sind nur Bestandsmieter. Aber schon sobald sich ihre Haushaltssituation verändert, können sie nur schwer ihre Wohnsituation entsprechend anpassen: Ehe oder Scheidung, Nachwuchs und Auszug erwachsener Kinder, körperliche Einschränkungen und Pflegebedürftigkeit oder der Tod eines Haushaltsmitglieds – die Gründe, seine Wohnungsgröße auf die aktuelle Haushaltssituation anzupassen, sind vielfältig, die Möglichkeiten immer weniger.

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

Von Privat zum Kauf gesucht:  
**kl. Gewerbefläche  
 Laden/Einzelhandel  
 bis max. 100 m<sup>2</sup>**  
 HamburgLaden@web.de  
 oder 0171/ 75 37 913

**IMMOBILIEN** **NEU**  
**Immobilienanlage mit Potenzial!**  
 Wachsen Sie mit uns.  
**0173 - 23 00 430**  
 www.dtr-immobilien.de/Anlagencheck

**Immobilie für privaten Bestand gesucht**  
 Wir führen unsere Häuser nach hanseatischen Werten.  
**040 – 850 57 30**

Interview zur Studie:

# „Deutschland liegt im oberen Mittelbereich“

Nur Dänemark, Zypern und Luxemburg stärker reguliert

**I**m Interview erläutert Studienautor Dr. Konstantin A. Kholodilin vom Deutschen Institut für Wirtschaft (DIW) seine Untersuchungen und Ergebnisse zur Regulierung des Mietwohnungsmarktes.

**In Ihren Studien benutzen Sie einen Datensatz, mit dem sich die Regulierung der Mietwohnungsmärkte quantitativ abbilden lässt. Worum genau geht es dabei?**

Der Datensatz dient dazu, die Intensität der Mietwohnungsmarktregulierung zu messen. Als Indizes dienen die drei restriktiven Instrumente der Wohnungspolitik: Mietpreiskontrolle, Kündigungsschutz und Wohnraumlenkung. Jeder Index nimmt die Werte zwischen 0 (komplett freier Wohnungsmarkt ohne staatliche Einmischung) und 1 (der Markt wird sehr stark reguliert) ein. Je höher der Index, desto stärker wird der jeweilige Aspekt durch den Staat bestimmt. Diese Indizes basieren auf einer eingehenden Analyse der Gesetze in 100 Ländern zwischen 1910 und 2020, um die Evolution der Regulierungen nachzuvollziehen.

**Wie genau gehen Sie beim Ländervergleich vor?**

Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, muss man teilweise auf die Komplexität verzichten und nur einige Merkmale in den Vordergrund stellen. So werden bei der Mietpreiskontrolle unter anderem folgende Merkmale gemessen: Wird die Miete beim Vertragsabschluss durch die Behörde festgesetzt? Werden die Mietsteigerungen an die Lebenskostenverteuerung angepasst? Wird die Miete nominell eingefroren? Oder: Wird die Mietpreiskontrolle beim Mieterwechsel aufgehoben? Jedes Gesetz wird auf diese Fragestellungen geprüft und bekommt eine bestimmte Punkteanzahl. Ähnlich funktioniert das auch bei den Indizes Kündigungsschutz und Wohnraumlenkung.



Foto: DIW Berlin und NRW HSE St. Petersburg

„Zukünftig striktere Mietwohnungspolitik in Europa zu erwarten“, so sagt es Dr. K. A. Kholodilin vom DIW voraus.

**Wie stark ist der Mietwohnungsmarkt in Deutschland im europäischen Vergleich reguliert?**

Bei allen Typen der restriktiven Wohnungspolitik befand sich Deutschland vor der Covid-19-Krise im oberen Mittelbereich. Nur in Zypern, Dänemark und Luxemburg wird noch stärker reguliert als hierzulande. Die Lage ändert sich allerdings ständig, denn in manchen Ländern, wie Schweden, wird dereguliert, in anderen Ländern, wie Frankreich, werden die Regulierungen verschärft. Allgemein kann man damit rechnen, dass die Mietwohnungspolitik in den nächsten Jahren in Europa strikter werden soll.

**In der Corona-Pandemie haben viele Staaten Maßnahmen zum Schutz von Mietern und Wohnungseigentümern getroffen. Wie**

**schätzen Sie diese ein?**

In der Tat haben bis dato mindestens 70 Länder Schutzmaßnahmen erlassen. Darunter haben 48 Länder einen Kündigungsschutz von Mietern in Zahlungsschwierigkeiten ausgesprochen, während 23 Staaten Mietpreise eingefroren, teilweise auch gesenkt oder für die Krisenzeit gar ausgesetzt haben. Zwar ist die Lage außerordentlich und erfordert deshalb Sondermaßnahmen, dennoch darf die Belastung nicht auf eine einzige Bevölkerungsgruppe geschoben werden. Wichtig ist auch, die Vermieter differenziert zu betrachten. Eine pauschale Mietpreissenkung würde für kleine Vermieter eine existenzielle Bedrohung darstellen. Deshalb werden solche drastischen Maßnahmen in einigen Ländern entweder nur gegenüber Großvermietern angewendet oder durch Steuererlass kompensiert.

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

## Barrierearmer Wohnraum

# Förderung wirkt, Bedarf steigt

Bisher nur 1,5 Prozent aller Wohnungen und Häuser altersgerecht

**E**ine Evaluationsstudie zeigt, dass das Förderprogramm „Altersgerecht umbauen“ der Kreditanstalt für Wiederaufbau wirksam ist. Dennoch gibt es in Deutschland eine enorme Versorgungslücke an barrierefreien Wohnungen – und der Bedarf wird weiter steigen.

In einer von KfW Research und dem Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat in Auftrag gegebenen Evaluationsstudie hat das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) das KfW-Förderprogramm „Altersgerecht umbauen“ untersucht.

### 190.000 umgebaute Wohnungen in fünf Jahren

Bereits 190.000 Wohnungen wurden zwischen 2014 und 2018 durch die Förderkredite und Investitionszuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) barrierefrei umgebaut. Die aktuelle Evaluation bewertet die Förderung als effektiv: Die zentrale Zielgruppe mit Mobilitätseinschränkungen wird sehr gut erreicht, insbesondere durch die Zuschussförderung. Zudem werden mit Abstand am häufigsten die zur Unfallvermeidung und selbständigen Alltagsbewältigung wirksamsten Umbaumaßnahmen durchgeführt. Das sind vor allem der Abbau von Schwellen oder Stufen, ausreichend Bewegungsfreiheit und eine bodengleiche Dusche.

### Nur 560.000 altersgerechte Wohnungen insgesamt

In der Evaluationsstudie wurde erstmals eine repräsentative Schätzung der Anzahl barrierereduzierter Wohnungen auf Basis des Mikrozensus 2018 vorgenommen. Von den 37 Millionen Wohnungen und Einfamilienhäusern in Deutschland sind 560.000, also nur 1,5 Prozent, barrierearm. Bereits jetzt gibt es in Deutschland rund drei Millionen Haushalte mit Mobilitätseinschränkungen – Tendenz steigend. Denn der demografische Wandel treibt den Bedarf an barrierearmem Wohnraum. Im Jahr 2035 werden es schätzungsweise 3,7 Millionen Haushalte mit Mobilitätseinschränkungen sein. Die Differenz zwischen Bedarf und Bestand ergibt aktuell eine Versorgungslücke von 2,4 Millionen altersgerechten Wohnungen. Die Bedeutung der Förderung wird künftig zunehmen.

### Positive Entwicklungen bei Neu- und Umbau

Im Neubaubereich zeigt sich die gewachsene politische Bedeutung der Altersgerechtigkeit: Durch die gesetzlichen Anforderungen zur Barrierefreiheit in Mehrfamilienhäusern steigt derzeit der Anteil barrierearmer Neubauwoh-

nungen. Bis 2035 ist pro Jahr mit durchschnittlich rund 52.000 neuen altersgerechten Wohnungen zu rechnen, davon 80 Prozent in Mehrfamilienhäusern und 20 Prozent in Einfamilienhäusern.

Auch die Umbaumaßnahmen des Wohnungsbestands werden voraussichtlich zunehmen; im Durchschnitt kommen über den Prognosehorizont jährlich etwa 12.500 barriere reduzierte Wohnungen hinzu. Auf dieser Grundlage werden für das Jahr 2035 rund 1,7 Millionen altersgerechte Wohnungen vorausgerechnet. Angesichts von 3,7 Millionen mobilitätseingeschränkten Haushalten wird die Versorgungslücke im Jahr 2035 noch rund zwei Millionen Wohnungen betragen.

### Zum Hintergrund

Seit 2009 setzen die KfW und die Bundesregierung mit dem Förderprogramm „Altersgerecht umbauen“ Investitionsanreize, um die Versorgungslücke an barrierefreien Wohnungen zu verringern. Gefördert wird in Form von zinsverbilligten Krediten und Investitionszuschüssen für die Barrierereduktion innerhalb der Wohnung und beim Zugang zur Wohnung. Kredite erhalten alle Akteure des Wohnungsmarkts – sowohl Privatpersonen als Selbstnutzer, Mieter und Wohnungseigentümergeinschaften als auch gewerbliche Vermieter und Wohnungsunternehmen.

Der Investitionszuschuss richtet sich ausschließlich an private Haushalte als Ergänzung der Förderkredite, um noch stärkere Anreize zu setzen. Die Förderung erfolgt unabhängig vom Alter oder einem konkreten gesundheitlichen Bedarf, erlaubt also insbesondere vorausschauende, präventive Umbauten, aber zum Beispiel auch die Verbesserung des Wohnkomforts für Familien mit kleinen Kindern. Weitere Informationen zur Förderung finden Sie unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de).

## Erbschaftssteuer

# Was ist eine „übliche Miete“?

Mittelwert des Mietenspiegels ist nicht maßgeblich

**D**ieser Fragestellung ging der Bundesfinanzhof nach. Das Ergebnis: Eine Miete kann nicht mehr als „üblich“ angesehen werden, wenn sie mehr als 20 Prozent niedriger oder höher als der unterste beziehungsweise oberste Wert der Spanne des verwendeten Mietenspiegels ist.

Wird eine Immobilie vererbt, muss eine steuerliche Bewertung erfolgen, um die Höhe der Erbschaftssteuer zu ermitteln. Bei Mietwohnungen wird für den Wert des Gebäudes grundsätzlich die vertraglich vereinbarte Miete als Rohertrag im Rahmen des sogenannten Ertragswertverfahrens herangezogen. Das gilt aber nur, wenn die vertraglich vereinbarte Miethöhe „üblich“ ist. Zu hoch oder zu niedrig darf die vereinbarte Miete demnach nicht sein, wenn sie als Berechnungsgrundlage herangezogen werden soll: Eine vertraglich vereinbarte Miete kann, so der Bundesfinanzhof in seinem am 22. Mai 2020 veröffentlichten Urteil vom 5. Dezember 2019 (II R 41/16), nicht mehr als üblich angesehen werden, wenn sie mehr als 20 Prozent niedriger ist als der unterste Wert der Spanne des verwendeten Mietenspiegels oder wenn sie mehr als 20 Prozent höher ist als der oberste Wert der Spanne.

## Der konkrete Fall

2012 erbt der Kläger ein Mietshaus mit 14 Wohnungen in Berlin. In seiner Erklärung zur Wertfeststellung setzte der Kläger für einige Wohnungen die vertraglich vereinbarten Nettokaltmieten an, für weitere Wohnungen, bei denen die tatsächliche Miete die im Mietspiegel ausgewiesenen Mittelwerte um mehr als 20 Prozent überschritt, legte er hingegen nicht die Miete laut Mietvertrag, sondern die Mittelwerte des Mietenspiegels zugrunde. Das Finanzamt setzte bei der vom Gesetz geforderten Berechnung, ob die tatsächliche Miete um mehr als 20 Prozent von der üblichen Miete

abweicht, als übliche Miete jedoch nicht den Mittelwert, sondern den obersten Wert der im Mietenspiegel ausgewiesenen Spanne an. Es kam dadurch bei lediglich zwei Wohnungen zu Abweichungen der tatsächlichen Miete von der „üblichen Miete“ um mehr als 20 Prozent. Als Rohertrag für diese zwei Wohnungen (übliche Miete im Sinne des Gesetzes) setzte das Finanzamt den Mittelwert des Mietenspiegels an. Im Übrigen blieb es bei dem Ansatz der (höheren) vertraglich vereinbarten Miete. Das war für den Kläger natürlich ungünstiger, denn es trieb den Wert und damit die Berechnungsgrundlage für die Erbschaftssteuer gegenüber seiner eigenen Kalkulation nach oben.

## Die Entscheidung

Der Bundesfinanzhof entschied: Für die Prüfung der „Üblichkeit“ und damit der Abweichung oder Nichtabweichung von der 20-Prozent-Grenze, ist bei Zugrundelegung eines Mietenspiegels nicht auf den Mittelwert, sondern auf den untersten oder obersten Wert der Mietpreisspanne abzustellen. Die Klage wurde somit zurückgewiesen.

Sibylle Barent

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



Foto: Stockfotos-MG/stock.adobe.com

Jetzt ist es entschieden

# Neuregelung der Maklerprovision

Was erwartet den privaten Verbraucher?

**V**oraussichtlich zum Jahreswechsel 2020/21 tritt das „Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser“ in Kraft, welches am 14. Mai 2020 vom Deutschen Bundestag verabschiedet und am 5. Juni 2020 vom Bundesrat final beraten wurde. Zukünftig sollen sich Verkäufer und Käufer die Maklercourtage fair teilen, wenn nicht der Erstauftraggeber die Kosten allein übernehmen möchte. Der IVD hat bei der Gesetzesvorbereitung erreicht, dass auch der Verkäufer als schützenswerter Verbraucher erkannt wurde und somit die Grundlage für ein ausgewogenes Verbraucherschutzgesetz geschaffen.

## Was sind die Kernbotschaften dieser Gesetzesänderung:

1) Das neue Gesetz regelt das Maklerentgelt für Geschäfte, bei denen der Käufer ein Verbraucher ist. Es gilt ausschließlich für die Objektarten Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Bei Mehrfamilien- und Geschäftshäusern sowie bei Gewerbe-Immobilien findet es keine Anwendung.

Dazu: Der Verkauf oder Kauf einer privaten Wohnimmobilie ist etwas ganz Besonderes und oft Einmaliges; schon aufgrund der diesem Geschäft zugrunde liegenden Geldvolumina. Umso wichtiger ist es somit, dass sich Privatpersonen professionell durch einen Fachmann begleiten lassen. Der Makler ist in der Regel für beide Seiten, sprich den Verkäufer und den Käufer, tätig. Konsequenterweise wird daher das Erfolgshonorar des Maklers fair geteilt.

2) Der Käufer wird künftig maximal 50 Prozent der Maklerprovision bezahlen, die andere Hälfte trägt der Verkäufer. Wobei natürlich auch Vereinbarungen zulässig sind, bei denen der Makler bis zu 100 Prozent vom Erstauftraggeber, meistens dem Verkäufer, vergütet wird. Hier wird dann der Makler verständlicherweise allein im Sinne seines Auftraggebers agieren.

3) Generell ist für die Beauftragung des Maklers die Textform vorgeschrieben, das heißt eine mündliche Beauftragung oder eine Beauftragung durch konkludentes Handeln ist nicht mehr möglich. Aufgrund der Bedeutung des Geschäfts für den privaten Käufer und Verkäufer wird dies vom IVD im Sinne

der Transparenz und des Verbraucherschutzes absolut begrüßt.

## Fazit:

- 1) Das in einigen Regionen gängige Provisionsmodell „kostenfrei für den Verkäufer“ ist mit Inkrafttreten des Gesetzes nicht mehr möglich.
- 2) Das Erfordernis von textlichen Auftragsvereinbarungen schafft für alle Parteien klare und transparente Regeln.
- 3) Diese gesetzlichen Regelungen schaffen Fairness: Der Makler berät bei Doppeltätigkeit den Verkäufer und den Käufer; er führt beide Seiten zum besten Ergebnis und keiner zahlt ungewollt mehr als der andere.
- 4) Bei einem Verkauf mit professioneller Unterstützung soll nicht nur der Käufer zum Ziel seiner Träume begleitet werden, sondern ebenso der Verkäufer professionell beraten und entlastet sowie zu dem bestmöglichen Verkaufsergebnis geführt werden. Insofern ist davon auszugehen, dass die Qualität und die Fachkompetenz des Maklers für seinen Geschäftserfolg in der Zukunft eine noch größere Bedeutung erlangt. Der IVD Nord unterstützt als erster und einziger Immobilienverband seine Mitglieder bei der Erstzertifizierung nach der europäischen DIN-Maklerzertifizierungs-Norm. Aufgrund der hohen Eintrittsvoraussetzungen in den IVD kann in einem vereinfachten Verfahren nach der DIN 15733 bei der DIAZert, der Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG, dieses qualitätsausweisende Dienstleistungs-Zertifikat erlangt werden.
- 5) Der Gesetzgeber hat eine große Chance der tatsächlichen preislichen Entlastung der Privatpersonen beim Immobilienerwerb vertan, da er weitere Erwerbsnebenkosten wie die Grunderwerbssteuer unangetastet gelassen hat. Diese wurde vielmehr in vielen Bundesländern in den letzten Jahren nennenswert erhöht und wird künftig die weitaus höchste Nebenkostenposition beim Immobilienerwerb für den Käufer sein.

Axel-H. Wittlinger  
Vorsitzender des IVD Nord

# Fragen und Antworten

**?** Wir wollen auf der nächsten Wohnungseigentümerversammlung unseren Verwalter abberufen und den Verwaltervertrag fristlos kündigen. Der Verwalter hat zwar diesen Tagesordnungspunkt auf die Tagesordnung der Wohnungseigentümerversammlung gesetzt, er hat jedoch schon angekündigt, als Versammlungsleiter keinen Beschluss zu verkünden. Was können wir machen?

Die Wohnungseigentümerversammlung wird nach § 24 Absatz 5 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von dem Verwalter geleitet, es sei denn, die Wohnungseigentümer bestellen eine andere Person durch Beschluss zum Versammlungsleiter. Das kann der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats sein. Dieser Beschluss kann als so genannter Geschäftsordnungsbeschluss zu jeder Zeit gestellt werden und braucht insbesondere nicht in die Tagesordnung aufgenommen worden zu sein. Daher sollte auf der Wohnungseigentümerversammlung kurz vor diesem Tagesordnungspunkt dieser Geschäftsordnungsantrag gestellt und eine andere Person zum Versammlungsleiter bestellt werden. Für eine positive Beschlussfassung über diesen Geschäftsordnungsantrag reicht die einfache Mehrheit aus und die dann gewählte Person kann die Wohnungseigentümerversammlung während dieses Tagesordnungspunktes leiten, sie kann eine Beschlussfassung herbeiführen und den Beschluss verkünden.

**?** Auf unserer letzten, noch Anfang März stattgefundenen Wohnungseigentümerversammlung sollte über die gerichtliche Durchsetzung rückständiger Hausgeldforderungen beschlossen werden. Unsere Wohnungseigentümergeinschaft besteht nur aus sechs Wohnungseigentümern und es haben bei der Beschlussfassung über diesen Tagesordnungspunkt drei Wohnungseigentümer für diesen und der betroffene Wohnungseigentümer gegen diesen Beschluss gestimmt. Zwei Wohnungseigentümer haben sich bei der Stimmabgabe enthalten. Unser Verwalter war sich über die Gültigkeit der Stimme des betroffenen Wohnungseigentümers und die rechtliche Bewertung der Stimmenthaltungen im Unklaren und verkündete keinen Beschluss. Müssen wir nun bis zur nächsten Wohnungseigentümerversammlung warten?

Nein, Sie können vor dem zuständigen Amtsgericht nach § 43 Nummer 4 WEG die gerichtliche Feststellung des Beschlussergebnisses verlangen. Diese Klage ist anders als eine Anfechtungsklage nicht fristgebunden und kann auch noch jetzt erhoben werden. Das Gericht wird dann durch die rechtskräftige Feststellung des positiven Beschlussergebnisses die unterlassene Verkündung durch den Verwalter ersetzen.

**?** Unsere Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus 20 Wohnungseigentümern. Zwölf dieser Wohnungseigentümer nahmen an der Wohnungseigentümerversammlung teil und stimmten über den Antrag auf Entlastung des Verwaltungsbeirates mit fünf Ja- zu vier Nein-Stimmen bei drei Enthaltungen ab. Unter den fünf Ja-Stimmen findet sich die Stimme eines Wohnungseigentümers, der Mitglied des Verwaltungsbeirates ist. Der Verwalter hat diese Stimme als Ja-Stimme berücksichtigt und verkündet einen positiven Beschluss. Was können wir gegen diesen Beschluss unternehmen?

Der gefasste Beschluss ist nach § 23 Absatz 4 WEG wirksam, wenn er nicht binnen der Frist des § 46 WEG gerichtlich angefochten wird. Diese Frist beträgt einen Monat und beginnt mit der Verkündung des Beschlusses. Die Klage ist binnen zwei Monaten nach Beschlussfassung zu begründen und wird in dem konkreten Fall Aussicht auf Erfolg haben, denn die Stimme des Mitgliedes des Verwaltungsbeirates hätte nicht berücksichtigt werden dürfen. Diese Person war wegen § 25 Absatz 5 WEG von der Beschlussfassung ausgeschlossen und die erforderliche Mehrheit wäre nicht erreicht worden.

**?** Zehn Wohnungseigentümer haben an unserer Wohnungseigentümerversammlung teilgenommen und es ging um die gerichtliche Durchsetzung rückständiger Hausgeldforderungen gegen einen Wohnungseigentümer. Für den Beschlussantrag stimmten vier Wohnungseigentümer, der betroffene Wohnungseigentümer stimmte gegen den Antrag und fünf Wohnungseigentümer haben sich bei der Stimmabgabe enthalten. Der Verwalter wertet die Stimmenthaltungen als Nein-Stimmen und verkündet einen ablehnenden Beschluss. Das kann doch nicht richtig sein! Was können wir machen? Das kann nicht richtig sein, denn Stimmenthaltungen werden vorbehaltlich abweichender Regelungen in der Teilungserklärung nicht als Nein-Stimmen bewertet. Sie werden schlichtweg nicht berücksichtigt. Für die Ermittlung der erforderlichen Mehrheit ist allein auf das Verhältnis der für und wider abgegebenen Stimmen abzustellen. Der Wohnungseigentümer, der sich seiner Stimme enthält, will auf die Beschlussfassung nicht einwirken und die Entscheidung in die Hände der anderen Wohnungseigentümer legen. Dieser Abstimmungswille würde bei der Wertung der Enthaltung als Nein-Stimme verfälscht. Der verkündete Beschluss ist gleichwohl wirksam, er ist binnen der Frist des § 46 WEG vor dem zuständigen Amtsgericht anzufechten. Diese Anfechtungsklage ist zugleich mit der Klage auf Feststellung des positiven Beschlussergebnisses zu verbinden.

Mietvertragsformulare

# Mehrwertsteueränderung

Grundeigentümer-Verband gibt Steuersenkung weiter

**I**m Rahmen des verabschiedeten Konjunkturpakets wurde auch eine vorübergehende Mehrwertsteuersenkung ab 1. Juli bis zum Ende des Jahres von 19 auf 16 Prozent beziehungsweise von 7 auf 5 Prozent beschlossen. Der Grundeigentümer-Verband Hamburg gibt diese Steuersenkung in seinen Geschäftsstellen und im Online-Shop so weit wie möglich an seine Mitglieder und Kunden weiter. Dies betrifft im Wesentlichen die Vertragsformulare (sowohl in der Online- als auch in der gedruckten Version), das Gasalarm- sowie

das Wohnklimamessgerät. Ein Hamburger Mietvertrag für Wohnraum kostet dann in Papierform beispielsweise 6,82 Euro statt 7 Euro und als Online-Formular 8,28 Euro statt 8,50 Euro – jeweils für Nichtmitglieder, die Mitgliedspreise liegen darunter.

Eine Ausnahme sind die über den Grundeigentümer-Verband erhältlichen Bücher und Broschüren. Dort sind wir aufgrund der Buchpreisbindung an die von den Verlagen vorgegebenen Preise gebunden, die nach Informationsstand bei Redaktionsschluss unverändert bleiben.

## Kunst im Grundeigentümer-Verbandshaus

Aufgrund der weiterhin geltenden Einschränkungen ist noch nicht klar, wann der Ausstellungsbetrieb in den Verbandsräumen am Glockengießerwall wieder aufgenommen werden kann. Zur Überbrückung hier immerhin einige Werke von Tülay Sözbir-Seidel, deren Ausstellung im März abgebrochen werden musste.



**Garten/gr. Balkon**  
mit heller kleiner  
**Wohnung gesucht**  
bis 250.000 €

GartenHH@gmx.de  
oder 0171/ 75 37 913

### Wir suchen zum Kauf!

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

Lutz Winkler Immobilien  
Telefon: 040 / 45 13 62 · Mobil: 0171 / 644 46 19 · winkler.lutz@t-online.de

Anzeigenschluss  
**HAMBURGER**  
**GRUNDEIGENTUM 8/2020:**  
05.07.2020

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

## FACHLITERATUR

**Die Mietfibel**

Von Gerold Happ, 5. Auflage 2020,  
ISBN 978-3-96434-010-8

Die Mietfibel beinhaltet alle grundlegenden Informationen, die ein Vermieter für die Vermietung von Wohnraum benötigt. Ergänzt wird die Darstellung durch eine Vielzahl von Praxistipps, die dem Vermieter die Vermietung erleichtern.

Vom Wohnungsinserat und der Auswahl der Mieter über den Vertragsabschluss und das laufende Mietverhältnis bis hin zur Beendigung und Abwicklung werden alle relevanten Stationen eines solchen Vertragsverhältnisses in den Blick genommen.

**Preis: 14,95 Euro**

**Profi-Handbuch****Wertermittlung von Immobilien**

Von Wilfried Mannek, 12., aktualisierte Auflage 2018,  
ISBN 978-3-8029-3962-4

Wer den aktuellen Verkehrswert von Immobilien aller Bauformen möglichst präzise bestimmen will, findet in diesem Buch die entscheidenden Informationen einschließlich umfassender Tabellen mit den entsprechenden Werten und Indexzahlen sowie der neuen Ertragswertrichtlinie.

Ein zuverlässiges Nachschlagewerk für Immobilienbesitzer, Erbengemeinschaften, Steuerberater, Rechtsanwälte und Grundstücksmakler.

**Preis: 29,95 Euro**

**Erfolgreicher Haus-Verkauf von Privat oder über Makler**

Von Werner Siepe, 10. überarbeitete Auflage 2019,  
ISBN: 978-3-87999-061-0

Beim Verkauf kommt es vor allem auf die richtige Vorplanung sowie das

geeignete Marketing an. Zu beidem finden Sie in diesem Buch viele Spezialtipps. Wer sich den Verkauf von Privat an Privat aber nicht zutraut, findet darin auch Tipps für eine konstruktive Zusammenarbeit mit Immobilienmaklern. Dieses Buch zeigt Schritt für Schritt, mit zahlreichen Beispielen und praktischen Hilfen, wie Sie beim Verkauf eines Hauses, Grundstückes oder Ihrer Eigentumswohnung einen optimalen Erlös erzielen.

**Preis: 14,90 Euro**

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

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

## Wohnungsgesuch von Familie O.

Die sympathische siebenköpfige Familie O. gehört zur jesidischen Minderheit im Nordirak und floh 2014 aus ihrem kurdischen Dorf. Die Landwirte und ihre fünf Kinder mussten nach zweijähriger Flucht hier in Deutschland ganz von vorne starten. Derzeit lebt Familie O. mit ihren fünf Kindern in einer öffentlichen Unterkunft in Containern. Die Eltern besuchen aktuell Deutschkurse und streben eine Tätigkeit im Gartenbau oder der Landwirtschaft an, sobald ihre Sprachkenntnisse hierfür ausreichen. Die Kinder der Familie sprechen bereits fließend Deutsch. Die älteste Tochter und der älteste Sohn streben das Abitur an und wünschen sich, Medizin studieren zu können. Die drei jüngeren Geschwister besuchen eine Hamburger Stadteilschule. Der Lebensmittelpunkt der Familie ist in Wandsbek, sodass die Familie sich besonders über eine Wohnung in dem Bezirk freuen würde. Da sich Herr O. und seine Frau der Herausforderung bewusst sind, passenden Wohnraum für eine siebenköpfige Familie in Hamburg zu finden, suchen sie im gesamten Stadtgebiet. Wichtig ist den Eltern, dass ihre Kinder in den Schulen bleiben können, wo sie sich so gut eingelebt und Freundschaften geschlossen haben. Familie O. wird von der engagierten Ehrenamtlichen Frau T. unterstützt. Sie lernte die Familie über ihr Engagement

als Sprachhelferin in dem Containerdorf kennen. Von der Wohnbrücke Hamburg hat sie sich zur Wohnungslotsin schulen lassen, um Familie O. beim Ankommen in der ersten eigenen Wohnung kompetent zu unterstützen. Als weiterer Kontakt steht das Team der Wohnbrücke Hamburg Vermietern in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Verfügung.

Besitzen Sie eine freie Wohnung ab 4 Zimmern bis maximal 1.740 Euro bruttokalt in Hamburg und würden die jesidisch-kurdische Familie gerne kennenlernen? Oder haben Sie eine Wohnung, die vielleicht für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



**Wohnbrücke Hamburg  
Koordinierungsstelle**

**Lawaetz-wohnen&leben gGmbH**  
Tel.: 040/466 551 433  
Fax: 040/466 551 435  
[wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de](mailto:wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de)  
[www.wohnbruecke.de](http://www.wohnbruecke.de)

**Bitte beachten Sie die Hinweise auf der rechten Seite zu aktuellen, durch die Coronavirus-Pandemie bedingten Änderungen. Kontaktieren Sie uns bei Fragen gerne unter Tel. 040/30 96 72 0 oder per Mail: [info@grundeigentuemerverband.de](mailto:info@grundeigentuemerverband.de)**

### GESCHÄFTSSTELLEN

#### Hamburg-Altona

Ehrenbergstraße 39, 22767 Hamburg  
Formularverkauf bei Steiner & Roloff  
Zur Zeit keine persönlichen Beratungen!

#### Hamburg-Bergedorf

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

#### Hamburg-Blankenese

Erik-Blumenfeld-Platz 7, 22587 Hamburg  
Telefonnummer 040-866 44 90 Fax: 040-866 35 90  
[Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten](#)  
Montag – Donnerstag 10.00 – 12.00 Uhr  
Zur Zeit keine persönlichen Beratungen!

#### Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

Am Soldatenfriedhof 8, 21073 Hamburg  
Telefonnummer 040-77 41 44 Fax 040-76 75 20 30  
[Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten](#)  
Mittwoch 9.00 – 17.00  
Terminvereinbarung vorab unter 040/309672-0 erforderlich  
Harburg:  
Bauberatung 16. Juli 10.00 – 12.00 Uhr

#### Hamburg-Rahlstedt

Schweriner Straße 27, 22143 Hamburg  
Telefonnummer 040-677 88 66 E-Mail: [info@hug-rahlstedt.de](mailto:info@hug-rahlstedt.de)  
Internet: [www.hug-rahlstedt.de](http://www.hug-rahlstedt.de)  
[Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten](#)  
Montag, Mittwoch und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr  
Dienstag und Donnerstag 15.00 – 20.00 Uhr  
Nach Terminvereinbarung: Persönliche Rechtsberatung,  
Bau-, Steuer-, Finanzierungs-, Wertermittlungs-,  
Verkaufs- und Gartenberatung, Mediation/Coaching

#### Hamburg-Sasel

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

### HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

#### Informations-Centrum

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

#### Beratungen

(persönliche Beratungen im 6. OG)  
Tel.: 040-30 96 72-0 • Fax: 040-32 13 97  
E-Mail: [info@grundeigentuemerverband.de](mailto:info@grundeigentuemerverband.de)

#### Rechtsberatung

(persönlich, mit Terminvergabe)  
siehe Hinweis rechte Seite

#### Rechtsberatung

(telefonisch, 040-30 96 72-0)  
Montag bis Donnerstag 9.00 – 12.00 Uhr  
Freitag 9.00 – 14.00 Uhr  
Montag bis Mittwoch 14.00 – 16.00 Uhr  
Donnerstag 14.00 – 18.00 Uhr

#### Bautechnische Beratung

(nur nach Terminvergabe)  
Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr  
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

#### Wertermittlung von Grundbesitz

(nur nach Terminvergabe)  
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

#### Mediationsberatung

(nur nach Terminvergabe)  
Dienstag 16.00 – 17.00 Uhr

#### Finanzierungs- und Förderberatung

(nur nach Terminvergabe)  
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

#### Gartenberatung

(nur nach Terminvergabe)  
jeden 1. Dienstag im Monat 15.00 – 17.00 Uhr

#### Umwelt, Energie und Gebäudetechnik

(nur nach Terminvergabe)  
Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr

#### Steuerberatung

(nur persönlich nach Terminvergabe)  
Dienstag 16.00 – 18.00 Uhr  
Mittwoch 16.00 – 18.00 Uhr

## Geschäftsstellen

### Aktuelle Zeiten und Termine

#### Persönliche Beratung läuft wieder, jedoch ausschließlich nach Terminvereinbarung

Anfang Juni starteten wieder die persönlichen Beratungen, und zwar sowohl mit der Rechtsberatung als auch – soweit dafür die externen Berater zur Verfügung stehen – mit den anderen Fachberatungen.

Aus Sicherheitsgründen sind dabei auch weiterhin nicht alle Berater in der persönlichen Sprechstunde gleichzeitig im Einsatz. Außerdem ist grundsätzlich eine vorherige Terminvereinbarung erforderlich. Rufen Sie also bitte zunächst bei uns an und lassen sich einen Termin geben (Telefon: 040/30 96 720).

Termine für die Rechtsberatung können Montag bis Mittwoch in der Zeit von 9 bis 16 Uhr, Donnerstag von 9 bis 18 Uhr und Freitag von 9 bis 14 Uhr vereinbart werden.

Die zunehmende Nutzung dieses Angebots führt dazu, dass die Zeit für die telefonische Rechtsberatung geringfügig eingeschränkt werden muss, um den Beratern ausreichend Zeit für die persönlichen Termine sowie deren Vor- und Nachbereitung zu geben. Ab Juli wird die telefonische Rechtsberatung daher täglich zwischen 12 und 14 Uhr pausieren.

Für die anderen Beratungen gelten folgende Zeiten:

Bautechnische Beratung:	Dienstag	15 bis 17 Uhr
	Donnerstag	16 bis 18 Uhr
Beratung Haustechnik, Umwelt, Energie: (die Beratungen Umwelt und Energie finden nach wie vor telefonisch statt)	Dienstag	15 bis 17 Uhr
Beratung Wertermittlung:	Donnerstag	16 bis 18 Uhr
Beratung Mediation:	Dienstag	15 bis 17 Uhr
Beratung Finanzierung/Förderung: (die Berater der IFB und der Verbraucherzentrale beraten weiter telefonisch)	Donnerstag	16 bis 18 Uhr
Beratung Garten: (an jedem ersten Dienstag im Monat)	Dienstag	15 bis 17 Uhr

Das Informations-Centrum ist wieder zu den üblichen Geschäftszeiten geöffnet (siehe linke Seite).

Für Beratungen in Sasel, Rahlstedt und Bergedorf kontaktieren Sie bitte zwecks Terminvereinbarung die betreffende Geschäftsstelle direkt über die auf der linken Seite angegebenen Telefonnummern.

Für die Geschäftsstelle in Harburg jedoch erfolgt die Terminvergabe direkt über die Zentrale, als Beratungstag ist der Mittwoch ganztägig vorgesehen.

In Altona, Alstertal, Blankenese, Eidelstedt, Niendorf, Volksdorf und Wellingsbüttel sind vorerst keine persönlichen Beratungen möglich.

Informieren Sie sich bitte auch über [www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de) über eventuelle Änderungen.

**Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler**

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

**ALLES IN EINER HAND**

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



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

19. bis 25. Oktober 2020

## Goldener Herbst in Österreich

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

**Dort erwartet uns das familiengeführte 4-Sterne-Hotel LEONHARD mit allen Annehmlichkeiten.** Am Frühstücksbuffet wählen wir aus regionalen und internationalen Produkten, in der Wellnesslandschaft erwartet uns neben einem großen Pool eine Innen- und Außensauna, Dampfsauna und ein Tepidarium, ebenso können wir Massagen und Beautyanwendungen genießen. Ein Vier-Gang-Menü mit reichhaltigem Salatbuffet und dazu die hervorragenden österreichischen Weine beschließen einen erlebnisreichen Tag.

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

So schön können Herbsttage im Salzburger Land sein.

Fordern Sie gern unsere ausführliche Reisebeschreibung an.

**Der Reisepreis beträgt pro Person in einem Doppelzimmer:**  
**Einzelzimmerzuschlag**

**1.495 Euro**  
**130 Euro**

### New York vom 3. bis 9. November 2020

**Wenn es eine Weltstadt außerhalb Europas gibt, die man unbedingt gesehen haben muss, dann ist es New York – die Weltmetropole Nr. 1!**

Wir haben ein Programm zusammengestellt, das viele wichtige Sehenswürdigkeiten beinhaltet, aber auch Zeit und Raum bietet für Dinge, die jeder Einzelne für sich erleben kann – wenn er denn möchte!

**BIG APPLE – MoMA – EMPIRE STATE BUILDING – MANHATTAN – STATUE OF LIBERTY – TIMES SQUARE**

MoMA, eines der besten zeitgenössischen Kunstmuseen, genau wie das Reina Sofia in Madrid und das Guggenheim in Bilbao, bietet außergewöhnliche und interessante Ausstellungen in einem großartigen Gebäude!

**Kommen Sie mit uns! Wir begleiten Sie auf der Reise und lassen Sie nicht allein (nur wenn Sie es möchten) in dieser so faszinierenden Stadt!**

Fordern Sie gern das ausführlich beschriebene Programm an.

**Der Reisepreis beträgt pro Person in einem Doppelzimmer**

**2.990 Euro**

Eingeschlossene Leistungen: Flug mit der Lufthansa, 5 Übernachtungen inkl. Frühstück, Eintritt One World Trade Observatory, Stadtrundfahrt Lower Manhattan, Eintritt und Auffahrt Top of the Rock Observatory, Circle Line Bootstour, Harlem/Bronx Tour, Eintritt und Auffahrt Empire State Building, Eintritt MoMa, Eintritt Ground Zero & 911 Memorial Museum, ESTA-Besorgung und Gebühren zur Einreise für USA.

## Kontakt

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

Zustimmung galt

# Mieterhöhung war wirksam

Abweichende Wohnfläche schadete nicht

**M**it Urteil vom 11. Dezember 2019, VIII ZR 234/18, hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass dann, wenn ein Mieter einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters zustimmt, unabhängig davon, ob das Mieterhöhungsverlangen den formellen Voraussetzungen des § 558 a BGB genügt und materiell berechtigt war, eine vertragliche Vereinbarung über die begehrte Mieterhöhung zustande kommt.

Dies gilt auch in dem Fall, in dem der Mieter einem Mieterhöhungsverlangen zustimmt, das auf einer zu großen Wohnfläche beruht, wenn der Vermieter die vereinbarte Mieterhöhung auch unter Berücksichtigung der tatsächlichen Fläche in einem gerichtlichen Verfahren hätte durchsetzen können.

Dieser Entscheidung lag folgender Sachverhalt zu Grunde: Die Vermieter verlangten vom Mieter in der Vergangenheit die Zustimmung zu mehreren Mieterhöhungen. Der Mieter stimmte den Erhöhungsverlangen schriftlich zu und zahlte anschließend die erhöhten Mieten. Später zweifelte er die im letzten Mieterhöhungsverlangen angegebene Wohnfläche von 113,66 Quadratmetern an und machte geltend, die Wohnfläche betrage lediglich 99,75 Quadratmeter. Im Prozess wurde eine Fläche von 102,22 Quadratmetern festgestellt. Der Mieter forderte die Vermieter auf, die überzahlte Miete zurückzuzahlen. Das Amtsgericht hatte die Klage auf Rückzahlung abgewiesen. Das Berufungsgericht hatte dem Begehren des Mieters zum Teil stattgegeben. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts entschied der BGH, dass der Mieter keinen Anspruch auf Rückzahlung hat.

Die erhöhten Mietzahlungen des Mieters seien nicht ohne Rechtsgrund geleistet worden, sondern hätten ihren Rechtsgrund in der wirksamen Vereinbarung der Parteien über die Erhöhung der Miete.

Allein durch die Zustimmung des Mieters zu einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters komme nach allgemeiner Meinung eine vertragliche Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter zustande. Dabei sei es auch nicht

erheblich, ob das Erhöhungsverlangen des Vermieters den formellen Anforderungen des § 558 a BGB entsprochen und dem Vermieter ein materieller Anspruch auf Zustimmung zu der begehrten Mieterhöhung nach § 558 Absatz 1 BGB zugestanden habe.

Der Rechtsgrund sei auch nicht durch eine zugunsten des Mieters vorzunehmende Vertragsanpassung entfallen. Zwar könne ein beiderseitiger Kalkulationsirrtum zu einer Vertragsanpassung führen. Dies habe der BGH in der Vergangenheit auch bejaht, wenn die Mietvertragsparteien eine Mieterhöhung auf der Grundlage einer zu hoch angesetzten Wohnfläche und einer Quadratmetermiete, die bereits der ortsüblichen Vergleichsmiete entsprach, vereinbart hatten. Die Folge davon war, dass in jedem Fall

die vereinbarte erhöhte Miete bei Berücksichtigung der tatsächlichen Wohnfläche deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete lag und der Senat vor diesem Hintergrund angenommen hat, dass dem Mieter deshalb ein unverändertes Festhalten an der vereinbarten Mieterhöhung nicht zumutbar sei. Hierin liege jedoch der Unterschied zum vorliegenden Fall, in dem die jeweils vereinbarten erhöhten Mieten auch unter Berücksichtigung der wahren Wohnfläche noch unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete lagen. Hier habe sich also die Tatsache, dass der Vermieter seinem Mieterhöhungsbegehren eine deutlich zu hohe Wohnfläche zugrunde gelegt hat, bei wirtschaftlicher Betrachtung nicht zum Nachteil des Mieters ausgewirkt, so dass ihm ein unverändertes Festhalten an den Vereinbarungen auch zumutbar gewesen sei. Der Irrtum der Parteien über die Wohnfläche rechtfertige folglich keine Vertragsanpassung zugunsten des Mieters.



Foto: Joe Mietzki

Kerstin Magnussen  
Rechtsanwältin

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

Niemanden benachteiligen

# Erbstreitigkeiten vermeiden

Psychologie ist wichtig

In Deutschland werden zurzeit Billionen vererbt, nämlich die Vermögen, die die jetzt alternde Generation in der Zeit des Wirtschaftswunders angehäuft hat. Und jede sechste Erbaseinandersetzung verläuft streitig, meist unter Geschwistern.

In der ersten Folge hatten wir erfahren, welche Fehler bei der Testamentsgestaltung zu vermeiden sind, um den Frieden in der Familie zu bewahren. Auch subjektive Gesichtspunkte dürfen aber bei der Abfassung letztwilliger Verfügungen nicht vernachlässigt werden.

Man sollte sich bewusst sein oder werden, dass die Verteilung des Erbes große psychologische Verwerfungen auslösen kann. Wohl alle Eltern sind bemüht, die Kinder annähernd gleich zu behandeln, und zwar sowohl im emotionalen wie auch im materiellen Sinne. Die Forschung hat herausgefunden, dass gefühlte oder auch tatsächliche Benachteiligungen und/oder Kränkungen uns im Leben sehr lange verfolgen, und im Erbfall kommen sie oft wieder hoch und bilden die Grundlage für teilweise jahrelange und erbitterte Rechtsstreitigkeiten. Bei der Regelung Ihres Nachlasses ist also auch Ihre emotionale und psychologische Kompetenz gefordert!

Man muss ebenfalls bedenken, dass Geldzuwendungen, sei es nun zu Lebzeiten oder im Erbfall, eine starke symbolische Bedeutung haben und so Wertschätzung wie auch Ablehnung zum Ausdruck bringen können, auch wenn dies von der Geberseite her gar nicht beabsichtigt ist. Geld verleiht Macht, aber oft geht es – wie übrigens häufig bei Rechtsstreitigkeiten – gar nicht so sehr ums Geld selbst, sondern um das Bewusstsein, tatsächlich oder eingebildet Unrecht erlitten zu haben oder zu erleiden. Und dann sind da auch noch die Partner, die das Ganze

weiter befeuern nach dem Motto „Deine Schwester ist doch schon immer bevorzugt worden“.

Vernachlässigen Sie also bitte auf keinen Fall die psychologische Komponente von Zuwendungen! Eine schwierig

zu entscheidende Frage ist in diesem Zusammenhang auch, ob man die Pläne mit den Kindern besprechen soll oder nicht. Auf der einen Seite kann man so seine Motive und die Hintergründe der Entscheidungen erklären und erläutern, auf der anderen Seite können die offen gelegten Pläne aber auch Streitigkeiten der Kinder untereinander wie auch Vorwürfe gegenüber den Eltern verursachen.

Sie sehen – es ist nicht nur juristisch eine große Herausforderung, ein gutes Testament zu machen. Bedenken Sie in Ruhe alle Aspekte und wägen Sie sie ab, aber warten Sie auch nicht so lange, bis es zu spät ist und dann schon durch die ohne Testament bei Kindern zwangsläufig entstehende Erbengemeinschaft der Erbfall zum Streitpotential wird. Besondere Sorgfalt ist

geboten bei nichtehelichen Kindern und Patchworkfamilien. Machen Sie sich Ihre Gedanken, was nach Ihnen ohne Streit folgen soll, und lassen Sie sich dann beraten. Es ist ein Stück Lebensqualität, wenn man den Nachlass zufriedenstellend, nach bestem Wissen und Gewissen und streitvermeidend geregelt hat!



Foto: gabriela Planthaber/pixello.de

Wer soll das Haus bekommen? Wer will es überhaupt? Was bekommen die anderen als Ausgleich? Fragen, die für die Vererbenden nicht leicht zu beantworten sind.

Michael Pommerening

Rechtsanwalt

Sozietät Pommerening & Breitenbach

[www.rae-wandsbek.de](http://www.rae-wandsbek.de)

Versammlungstermin

## Pfingstmontag?

**E**ine Wohnungseigenterversammlung soll grundsätzlich in der Nähe der Wohnungseigentumsanlage stattfinden, sie darf nicht in Gaststätten unter Anwesenheit anderer Gäste stattfinden, denn erforderlich ist die ungestörte Abhaltung der Versammlung unter Ausschluss Dritter. Allerdings gibt es keine Vorschriften, die bestimmte Räumlichkeiten grundsätzlich ausschließen. Die Frage ist nur, wann und wo eine Eigentümersammlung stattfinden kann, darf und soll? Die Wahl eines ungewöhnlichen Zeitpunktes kann nämlich einen Einberufungsmangel darstellen und zur Beschlussanfechtung führen. Als verkehrüblich und somit zumutbar gilt ein Versammlungstermin beispielsweise, wenn die Einberufung auf einen Sonntagvormittag fällt, soweit die Belange sämtlicher Eigentümer berücksichtigt sind. Ein Karfreitagnachmittag ist von der Rechtsprechung als zulässig angesehen worden, auch zwischen Weihnachten und Neujahr hat die Rechtsprechung Eigentümersammlungen als zulässig erachtet. Was ist aber mit einem Pfingstmontagabend? Grundsätzlich als zulässig erachtet hat diesen Termin das Landgericht Frankfurt am Main mit einem Beschluss vom 17. Dezember 2019, Az.: 2-13 S 129/18. In diesem Fall hatten sich die Wohnungseigentümer darüber gestritten, ob eine Eigentümersammlung an einem Pfingstmontag um 19 Uhr stattfinden darf. Das Amtsgericht Rüsselheim hatte dies in erster Instanz bejaht, allerdings traf dies nicht auf uneingeschränkte Zustimmung, so dass das Landgericht Frankfurt am Main tätig werden musste. Hier war man der Auffassung, dass eine Eigentümersammlung am Abend des Pfingstmontags zulässig sei. Solange auf Kirchenbesucher Rücksicht genommen wird, sind Sonntage und kirchliche Feiertage grundsätzlich geeignet, Wohnungseigentümersammlungen abzuhalten. Bei einem Termin um 19 Uhr dürften Kirchenbesucher nicht tangiert sein, auch Wochenendausflüge dürften um 19 Uhr an einem Pfingstmontag beendet sein, so dass die Teilnahme an einer Versammlung um diese Uhrzeit zulässig ist, es sei denn, die Eigentümerstruktur weist Besonderheiten auf, die dies ausnahmsweise nicht zulassen.

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

Tratsch im Treppenhaus

## Kündigung?

**D**ie freie Meinungsäußerung gilt auch für Mieter, jedoch nicht ohne Grenzen. Einen vermutlich nicht ganz seltenen Sachverhalt hat das Amtsgericht Euskirchen am 16. Januar 2020, 33 C 63/19, zu beurteilen gehabt. Im März 2019 wurde den Mietern fristlos, hilfsweise fristgerecht gekündigt, weil sie sich in einem Schreiben an Mitmieter kritisch über die Nebenkostenabrechnung des Vermieters für 2017/2018 geäußert hatten. In diesem Schreiben hatten die Mieter errechnet, dass die in Rechnung gestellten Reinigungskosten über 200 Prozent höher waren als im Vergleichszeitraum der letzten Abrechnung. Außerdem erlaubte man sich die Bezeichnung dieser Preissteigerung als „Wucher“. Dies beurteilte der Vermieter zwar nicht als Majestätsbeleidigung, jedoch als üble Nachrede und Beleidigung und warf den Mietern vor, andere Mieter gegen ihn aufzuhetzen und für Unfrieden in der Hausgemeinschaft zu sorgen. Nachdem wenig überraschend die Mieter nicht bereit waren auszuziehen, erhob der Vermieter schließlich Räumungsklage. Er musste sich vor dem Amtsgericht Euskirchen allerdings sagen lassen, dass die Mieter keinerlei Vertragsverletzung begangen und auch den Hausfrieden nicht nachhaltig gestört haben. Es hat sich hier vielmehr um eine sachliche Auseinandersetzung mit der Nebenkostenabrechnung gehandelt, die ohne reißerische oder ehrverletzende Formulierungen ausgekommen ist. Erst recht konnte nicht von einer üblen Nachrede oder Aufwiegelung der Hausgemeinschaft die Rede sein. Das Amtsgericht hat betont, dass ein Vermieter nicht erwarten kann, dass jede von ihm erstellte Nebenkostenabrechnung auch widerspruchlos akzeptiert wird. Mehrfamilienhäusern ist es eben eigen, dass damit gerechnet werden muss, dass sich Mieter zur Regelung ihrer Interessen auch zusammenschließen, insbesondere dann, wenn es erhebliche Abweichungen zu den bisher abgerechneten Kosten gibt. Nicht nur die außerordentliche Kündigung war unwirksam, nach Auffassung des Amtsgerichts Euskirchen war auch die ordentliche Kündigung unwirksam, weil mit dem Begriff „Wucher“ eine erhebliche Pflichtverletzung im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht vorliegt. Zudem hätte der Vermieter vorher abmahnen müssen.

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

Wohnungseigentum

## Abnahme

In der Entscheidung des Hanseatischen Oberlandesgerichts vom 11. September 2019, 5 U 128/16, hatte sich das Gericht erneut mit der Frage zu befassen, ob die Abnahme vertraglich dem jeweiligen Erwerber einer Eigentumswohnung entzogen werden und im vorliegenden Fall durch einen zu wählenden Abnahmeausschuss erfolgen kann. In den Erwerberverträgen hinsichtlich der Eigentumswohnungen war vorliegend folgende Klausel enthalten:

„Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgt durch den Verwalter zusammen mit dem in der ersten Eigentümerversammlung zu wählenden Abnahmeausschuss. Zur rechtsgeschäftlichen Vertretung der Eigentümergemeinschaft ist insoweit lediglich der Abnahmeausschuss berechtigt. Wahl und Zusammensetzung des Abnahmeausschusses obliegen ausschließlich der Eigentümergemeinschaft. ...“

Von dem Gericht war zu prüfen, ob diese Klausel unwirksam ist und die Erwerber unangemessen benachteiligt werden, weil den Erwerbern das Recht auf die eigene Abnahme des Gemeinschaftseigentums entzogen wird. Im Ergebnis hat das Gericht entschieden, dass die Klausel unwirksam ist. Durch die Regelung wird den Erwerbern nach Auffassung des Gerichts die Möglichkeit genommen, über die Ordnungsgemäßheit der Werkleistung des Bauträgers selbst zu befinden. Eine vom Bauträger geschuldete Leistung entgegenzunehmen und über ihre Ordnungsgemäßheit zu entscheiden, ist dabei alleine Sache des Erwerbers. Dies gilt auch für das Gemeinschaftseigentum. Zwar sieht die streitgegenständliche Klausel vor, dass zur rechtsgeschäftlichen Vertretung der Eigentümergemeinschaft nur der Abnahmeausschuss befugt ist. Dennoch wird dem Erwerber sein originäres Abnahmerecht genommen, weil die Klausel zumindest so verstanden werden kann, dass der Erwerber nicht mehr zur individuellen Abnahme berechtigt ist. Zudem soll aus der Klausel nicht deutlich werden, ob die Vollmacht widerrufen werden kann. Im Ergebnis ist damit erneut durch ein Gericht entschieden worden, dass die Abnahme das Recht des Erwerbers ist und nicht andere Personen diesbezüglich bevollmächtigt werden können. Durch das Urteil bestätigt das Hanseatische Oberlandesgericht die ähnlichen Gerichtsentscheidungen, die bereits in der Vergangenheit getroffen worden sind.

Jens Sander

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Rechtsanwälte Steiner & Roloff

[www.steiner-roloff.de](http://www.steiner-roloff.de)

Kindertagespflege

## Untersagt

Dass in einer WEG häufig Streitigkeiten entstehen, zeigen die zahllosen Entscheidungen der Gerichte. Eines der häufiger auftretenden Themen ist die Frage, zu welchen Zwecken Wohnungen genutzt werden dürfen.

Die Kläger eines Verfahrens vor dem Landgericht Koblenz (Entscheidung vom 23. Dezember 2019, 2 S 34/19 WEG) wollten die Nutzung einer Eigentumswohnung als Kindertagespflegestelle untersagen lassen.

Besonderheit war hier, dass die Prozessparteien ein Objekt bewohnen, das aus zwei Wohneinheiten und aus zwei voneinander getrennten Gebäuden besteht. Die Zufahrt zum hinteren Haus befindet sich dabei direkt vor dem Eingang der Kläger.

In der Gemeinschaftsordnung war ausdrücklich geregelt, dass eine Nutzung ausschließlich zu Wohnzwecken zulässig ist. Streitpunkt war, dass die Mieterin in der hinteren Einheit nicht nur drei eigene Kinder betreute, sondern gleichzeitig fünf weitere Kinder gegen Entgelt, womit die Kläger nicht einverstanden waren.

Mit ihrer Klage hatten sie Erfolg, sie können gemäß § 1004 BGB in Verbindung mit § 15 Absatz 3 WEG die Unterlassung der Nutzung der hinteren Wohneinheit als Kindertagespflege verlangen.

Grundlage ist die Gemeinschaftsordnung, die eine alleinige Nutzung zu Wohnzwecken vorsieht. Zwar fällt unter einer Nutzung zu Wohnzwecken auch die Betreuung fremder Kinder im Rahmen von Besuchen und Nachbarschaftshilfe, allerdings nicht entgeltliche Betreuungsdienstleistung gegenüber Dritten.

In solchen Fällen steht der Erwerbscharakter im Vordergrund, so dass dann eine Nutzung zu Wohnzwecken nicht mehr gegeben ist. Die damit verbundenen Belastungen gehen über die Nutzung zu Wohnzwecken hinaus. Durch den Lärm sah das Gericht allerdings keine höhere Belastung, da Kinderlärm grundsätzlich als sozialadäquat zu tolerieren ist. Allerdings gab es hier die Besonderheit, dass durch die An- und Abfahrt der Eltern mit ihren Autos regelmäßig ein Rangieren beim Bringen und Abholen der Kinder unmittelbar vor dem Eingang der Kläger erfolgte.

Eine solche Fahrzeugnutzung wäre nicht entstanden, wenn allein die Mieterin und ihre Familie an- und abgefahren wären.

Stefan Engelhardt

Rechtsanwalt

Sozietät Roggelin & Partner

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

## Kaufvertragsrecht

# Entscheidend ist der Vertrag

Wenn der Makler zuviel redet

**Ö**ffentliche Äußerungen vor Vertragsschluss bestimmen die Eigenschaft einer Sache, die der Käufer erwarten kann, nicht, wenn und soweit die Vertragsparteien eine abweichende Beschaffenheit des Kaufobjekts vereinbart haben (BGH, Urt. v. 25.01.2019 – V ZR 38/18).

Der Sachverhalt: Der Kläger kauft ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück. Im Kaufvertrag ist die Haftung für Sachmängel ausgeschlossen. Im Übrigen ist folgende Vereinbarung im Kaufvertrag aufgenommen: „(...) Die Zulässigkeit einer weiteren Bebauung oder bestimmten Verwendung gehört nicht zur vereinbarten Beschaffenheit des Grundbesitzes.“

Im Verkaufsexposé des Maklers heißt es:

„Es besteht die Erlaubnis, 2-3 Pferdeboxen auf dem hinteren Grundstück zu errichten. Daneben gibt es eine angrenzende Weide, die gepachtet werden kann.“

Nach der Übergabe stellte der Kläger fest, dass weder eine Baugenehmigung für die Errichtung von Pferdeboxen bestand, noch eine solche Bebauung genehmigungsfähig war. Der Kläger erklärte den Rücktritt vom Vertrag und verlangte Schadensersatz bezüglich der Schäden, die ihm aufgrund des Rücktritts entstanden sind oder noch entstehen. Die Entscheidung: Das Gericht bejaht das Vorliegen eines Sachmangels, weil abweichend vom Verkaufsexposé eine Baugenehmigung nicht erteilt war. Auch Angaben im Maklerexposé gehören zur Soll-Beschaffenheit der Kaufsache. Auch die im Maklerexposé ausgewiesene Erlaubnis, die Pferdeboxen zu errichten, gehörte damit zu der von dem Verkäufer geschuldeten Beschaffenheit. Eine öffentliche Äußerung des Verkäufers – auch im Exposé – richtet sich an die Öffentlichkeit und prägt die Erwartung an die Beschaffenheit der Sache. Die Haftung des Verkäufers für diese Beschaffenheitsangabe ist nicht durch die weitere Regelung im Kaufvertrag ausgeschlossen, wonach die Zulässigkeit einer weiteren Bebauung oder bestimmten Verwendung „nicht zur Beschaffenheit des Grundbesitzes gehört“. Damit wird kein bestimmter Zustand der Kaufsache als vertragsgemäß festgelegt. Vielmehr ist eine solche Abrede darauf gerichtet, für eine bestimmte Beschaffenheit nicht eintreten zu wollen. Eine gegenüber den Angaben im Exposé vorrangige Beschaffenheitsvereinbarung hätte einen bestimmten Zustand des Grundstücks in Bezug auf die Pferdehaltung zum Gegenstand haben müssen, etwa wie folgt: „Pferdeboxen können nicht errichtet werden“. Daran fehlt es jedoch. Damit sind auch nicht die Angaben im Exposé berichtet worden. Hierfür wäre vielmehr

eine Korrektur der Angaben erforderlich gewesen. Der im Kaufvertrag vereinbarte allgemeine Haftungsausschluss erfasst aber auch die nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers zu erwartenden Grundstückseigenschaften. Fazit: Der Verkäufer kann nicht dadurch, dass er in den Kaufvertrag aufnehmen lässt, dass bestimmte Eigenschaften des Kaufobjekts nicht zur vereinbarten Beschaffenheit gehören, seine Haftung für öffentliche Äußerungen vor Vertragsschluss ausschließen. Soweit dies vom Verkäufer beabsichtigt ist, wäre eine ausdrückliche Korrektur der Angaben im Exposé erforderlich. Zu empfehlen ist für den Verkäufer, Maklerexposés zu überprüfen, ob die dort gemachten Angaben bezüglich des von ihm zu verkaufenden Objektes zutreffend sind.

Ricarda Breiholdt

Fachwältin für Miet- und WEG-Recht

Immobilienmediatorin (DIA)

Breiholdt Voscherau Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

[www.breiholdt-voscherau.de](http://www.breiholdt-voscherau.de)

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



SchimmelPeter®  
Abdichtungstechnik Fischer

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

Telefon: 04106 – 80 59 346

Steckerfertige Fotovoltaikanlagen des Mieters

# Welche Rolle spielt der Vermieter?

In der Regel ist eine Erlaubnis notwendig

**I**mmer mehr Mieter wollen kleine Fotovoltaikanlagen nutzen, um ihre Stromrechnung zu reduzieren. Müssen Vermieter dies dulden? Da diese PV-Anlagen nur unter bestimmten Voraussetzungen betrieben werden können, haben Vermieter teilweise ein Mitspracherecht. Steckerfertige PV-Anlagen sind kleine Fotovoltaikanlagen, die auf Balkonen installiert und mittels Stecker an den heimischen Stromkreis angeschlossen werden können. Der mit den Anlagen erzeugte Strom wird direkt in der Wohnung verbraucht oder gegen Erhalt einer Vergütung in das allgemeine Stromnetz eingespeist.

## Spezielle Energiesteckdosen nötig

Verboten ist es, PV-Anlagen an normale Steckdosen anzuschließen. Dies ist nur für Energiesteckdosen zulässig. Zwar darf der Mieter vorhandene Steckdosen umrüsten oder sogar eine neue Steckdose eigenmächtig installieren. Das gilt aber nur, wenn er diese Arbeiten von einem

Fachhandwerker durchführen lässt. Sollte hierbei in die Bausubstanz eingegriffen werden, etwa durch einen Wanddurchbruch oder eine Unterputzverlegung, ist dies nur mit Erlaubnis des Vermieters zulässig.

## Stromnetz und Zweirichtungszähler

Zudem dürfen PV-Anlagen nur an das Stromnetz der Wohnung angeschlossen werden, wenn dieses dafür ausgelegt ist. Anderenfalls drohen Kabelbrände. Eine Nachrüstung muss der Vermieter hierfür allerdings nicht vornehmen, kann dem Mieter dies aber auf dessen Kosten und durch einen Fachmann erlauben. Schließlich muss auch noch statt des normalen Stromzählers ein Zweirichtungszähler durch den Netzbetreiber installiert werden. Den Zählertausch kann zwar der Mieter veranlassen, er trägt aber auch die Kosten hierfür.

## Montage der Anlage

Für einen guten Stromertrag muss die PV-Anlage optimal positioniert werden. Hierfür ist in der Regel eine Montage an der Fassade oder der Brüstung erforderlich. Wenn diese mit einem Eingriff in die Bausubstanz einhergeht, bedarf es hierfür der Erlaubnis des Vermieters. Aber auch wenn durch die PV-Anlage – wie auch bei Satellitenschüsseln – lediglich das Erscheinungsbild des Gebäudes beeinträchtigt wird, muss sich der Mieter dies genehmigen lassen. In Wohnungseigentumsanlagen kann aber auch ein generelles Verbot bestehen, sodass der Vermieter die Anlage gar nicht erlauben kann. Für die ordnungsgemäße Montage haftet der Mieter. Sollten Nachbarn durch die Anlage übermäßig geblendet werden, können sie eine Demontage verlangen.



**Nasse Wände?  
Feuchter Keller?**



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

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

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

**ISOTEC®**  
Wir machen Ihr Haus trocken

## Das Fazit von Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht, lautet:

„In der Regel wird der Mieter also für die Installation und den Betrieb einer steckerfertigen PV-Anlage die Erlaubnis des Vermieters benötigen. Diese sollte er gegebenenfalls an Bedingungen knüpfen. Zum einen sollten alle Arbeiten in Bezug auf die Anlage nur von Fachfirmen durchgeführt werden. Zum anderen sollte der Mieter eine Haftpflichtversicherung abschließen, die alle eventuell durch die Anlage verursachten Schäden abdeckt.“

Schornsteinfeger

# Kehr- und Überprüfungsverordnung

Neue Gebühren, weniger Kehrungen

**D**ie Gebühren für den Schornsteinfeger, die in der Kehr- und Überprüfungsverordnung (KÜO) geregelt sind, steigen moderat an. Gleichzeitig kann die Anzahl an Kehrungen in bestimmten Fällen reduziert werden. In die Verordnung werden nun auch Gebührentatbestände für Mahnung und Ersatzvornahme aufgenommen. Letztere bezeichnet die Durchführung einer geschuldeten Handlung durch einen Dritten auf Kosten des eigentlich Pflichtigen. Gleichzeitig wird der für die Gebührensätze maßgebliche Arbeitswert erhöht und im Gegenzug die Möglichkeit zur Reduzierung der Kkehrhäufigkeit für emissionsarme Feuerstätten geschaffen.

## Gebühren steigen moderat

In der KÜO werden entsprechend der Verordnungsermächtigung im Schornsteinfeger-Handwerkergesetz (SchfHWG) die Gebühren für sämtliche hoheitlichen Aufgaben der bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger einheitlich geregelt. Der für die Höhe der Gebühren maßgebliche Arbeitswert wird mit der aktuellen Änderung erstmals seit 2012 von 1,05 Euro auf 1,20 Euro angehoben. Feuerstättenschau und Feuerstättenbescheid werden damit moderat teurer. Die Schornsteinfegerkosten können jedoch als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt und nach § 35 a Absatz 3 EStG von der Einkommensteuer abgesetzt werden.

## Im Einzelfall darf weniger häufig gekehrt werden

Die geänderte KÜO eröffnet nun auch die Möglichkeit, die Kkehrhäufigkeit und damit die Kosten für bestimmte Feuerstätten mit festen Brennstoffen zu reduzieren. Eigentümer von Holzpelletöfen oder von Feuerungsanlagen zur Verbrennung fester Brennstoffe, die mehr als gelegentlich, aber nicht regelmäßig benutzt oder nach § 15 der 1. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) wiederkehrend zu überwachen sind, können nun die Reduzierung der Kkehrhäufigkeit beantragen. Die betreffende Anlage muss jedoch mindestens ein Jahr in Betrieb sein. Der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger kann dann die Anzahl der Kehrungen auf einmal jährlich herabsetzen, wenn

- eine rückstandsarme Verbrennung erkennbar ist,
- die Betriebs- und Brandsicherheit sichergestellt bleibt,
- die Feuerstätte geringe Emissionsgrenzwerte für Staub und Kohlenstoffmonoxid (CO) aufweist (mindestens Stufe 2 nach § 5 Absatz 1 oder Anlage 4 Nummer 1 der 1. BImSchV) und

- der benutzte Schornstein nur einfach belegt ist.

## Einheitliche Gebühren für Mahnung und Ersatzvornahme

Die Gebühren für Mahnung und Ersatzvornahme werden mit der Einführung in die KÜO bundeseinheitlich geregelt. Die Mahngebühr fällt an, wenn eine Gebührenrechnung innerhalb von 30 Tagen nach Zugang nicht bezahlt wurde. Hierfür werden fünf Arbeitswerte, also sechs Euro, festgesetzt. Für die durch eine Ersatzvornahme verursachten Kosten für Planung, Vorbereitung sowie An- und Abreise wird eine Grundgebühr von 60 Arbeitswerten, also 72 Euro, erhoben. Ein weiterer Arbeitswert (1,20 Euro) kommt pro Minute für den vor Ort entstehenden Zeitaufwand für die Tätigkeit und Wartezeit des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers hinzu. Die Änderung der KÜO tritt in Kürze in Kraft.

Dipl.-Ing. Corinna Kodim  
www.hausundgrund.de



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

### Ihre Vorteile bei einer Gasleitungsinnenabdichtung:

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

**G. Bohn & Sohn GmbH**

☎ 040 - 691 66 48

Fabriciusstraße 109, 22177 Hamburg  
www.BohndundSohn.de



## Fassadensanierung

# Hülle fürs Haus

Neue Fassade und Wärmedämmung kombinieren

**W**er seine Fassade saniert, sollte im gleichen Zuge über eine effiziente Wärmedämmung nachdenken. Das kann sich lohnen, da sich die Mehrkosten um die sowieso entstehenden Sanierungsaufwendungen reduzieren, anschließend die Heizkosten sinken und Wohnkomfort und Wert des Hauses steigern.

Braucht die Fassade einen neuen Anstrich oder müssen Schäden an der Fassade behoben werden? Höchste Zeit für Hauseigentümer, auch über den Wärmeschutz nachzudenken. Denn der Mehraufwand einer Wärmedämmung ist bei einer ohnehin geplanten Fassadensanierung gegenüber den für Gerüst, Putz und Farbe anfallenden „Sowieso-Kosten“ geringer. Laut einer Berechnung des Forschungsinstituts für Wärmeschutz München (FIW) machen die energiebedingten Mehrkosten im Durchschnitt 30 bis 40 Prozent der kompletten Sanierung aus. Aus diesem Blickwinkel betrachtet, amortisiert sich die Dämmung schneller.

### Heizkosten und Raumklima

Wenn die Wände nicht gedämmt sind, bedeutet das hohe Heizkosten und vor allem ein unbehagliches Raumklima.

In der Winterzeit lässt sich mit einer Dämmung folglich viel Heizenergie sparen und die sogenannte „thermische Behaglichkeit“ verbessern. Das heißt, dass man sich in einem 20 Grad warmen Raum mit gedämmten Außenwänden wohler fühlt als in einem ungedämmten Altbau, in dem das Thermometer zwar 22 Grad misst, aber die Wände kalt bleiben. Im Sommer hingegen führt der trägere Temperaturverlauf der gedämmten Außenwände dazu, dass die Räume angenehm kühl bleiben.

### Welche Art der Dämmung?

Je nach baulicher Situation ihres Hauses haben Hauseigentümer verschiedene Möglichkeiten, ihre Fassade zu dämmen. Für die Außendämmung der Fassade gibt es zwei Varianten: Am häufigsten werden die Wände von außen mit sogenannten Wärmedämm-Verbundsystemen (WDVS) gedämmt. Sie eignen sich besonders für einschalige, verputzte Wände. Die zweite Variante ist die Fassadendämmung mit einer vorgehängten hinterlüfteten Fassade (VHF). Sie ist sehr langlebig und nahezu wartungsfrei. In manchen Fällen kommt jedoch eine Außendämmung generell nicht infrage. Dann kann eine Innendämmung die Lösung sein.



Foto: schulzfoto/stock.adobe.com

### Denkmalgeschützte Häuser dämmen?

Bei Fachwerk-, Jugendstil- oder Gründerzeithäusern steht der Schutz der Fassade im Vordergrund und ist – bei denkmalgeschützten Häusern – sogar vorgeschrieben. Eine Außen-dämmung kommt dann nicht infrage. Eine Innendämmung ist allerdings bauphysikalisch anspruchsvoll und sollte unbedingt von einem qualifizierten Fachbetrieb angebracht werden. Denn pauschale Lösungen gibt es bei der Innendämmung nicht. Jedes Haus ist anders und die Dämmung muss genau auf die bauliche Situation zugeschnitten werden, ansonsten drohen Feuchteschäden und Schimmelpilzbildung. Da jede bauliche Veränderung von denkmalgeschützten Häusern eine amtliche Zustimmung benötigt, müssen Bauherren bei der Planung und Durchführung ihrer energetischen Sanierungsmaßnahmen eng mit Denkmal-schutzbehörde, Energieberatern und Fachhandwerkern zusammenarbeiten.

### Aufdoppelung bei vorhandener Dämmung

Alte Wärmedämmungen – beispielsweise aus den Achtzigerjahren – entsprechen aufgrund ihrer geringen Dämmstoffdicke oftmals nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen an Wohngebäude. Um diese optisch und energetisch aufzubessern, bietet sich im Sanierungsfall eine sogenannte Aufdoppelung an. Dabei wird auf die vorhandene Dämmung einfach ein zweites System installiert.

### Durchblick im Förderdschungel

Für energetische Maßnahmen steht eine Fülle an Fördermöglichkeiten – um nicht zu sagen ein wahrer Förderdschungel – bereit. Allein die Bezuschussung von Wärmedämmung und Fassadensanierungen zählt über 1.400 Förderprogramme, die von Bund, Ländern, Kreisen und Kommunen aufgelegt wurden. Ob Zuschuss oder zinsgünstiger Förderkredit – bei der Auswahl des geeigneten Förderprogramms spielen viele Faktoren eine Rolle. Bei der Auswahl und der Beantragung sollte am besten ein Fachmann, zum Beispiel ein Energieberater, zu Rate gezogen werden. Für eine Förderung durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ist dieser sogar Pflicht. Er behält

---

In vielen Fällen wird mit Verbundsystemen gearbeitet. Kommt es auf den Erhalt der Fassade an, muss anders vorgegangen werden.

---

nicht nur fachlich und zeitlich den Überblick, sondern stellt auch alle erforderlichen Bestätigungen und Nachweise für den Förderantrag aus. Wichtig ist, dass der Antrag vor Beginn der Baumaßnahme gestellt wird. Ist der erste Spatenstich bereits gemacht, bleiben die Fördertöpfe verschlossen.

### Tipp

Die Fassadendämmung sollte nur von einem Fachmann angebracht werden. Denn Fehler in der Ausführung verursachen Wärmebrücken. Diese machen nicht nur die angestrebten Energieeinsparungen zunichte, sondern können später auch zu Schäden und Baumängeln führen, die teuer behoben werden müssen.

### Was schreibt der Gesetzgeber vor?

Eine grundsätzliche Pflicht zum Dämmen gibt es zwar nicht. Wenn sich Bauherren jedoch zur Sanierung der Fassade, die mehr als nur kleine Ausbesserungen beinhaltet, entscheiden, müssen die Vorgaben der EnEV eingehalten werden. Das heißt: Werden mehr als zehn Prozent einer Fassadenfläche erneuert und dabei der alte Putz oder die Verkleidung entfernt, muss in der Regel gedämmt werden. Ansonsten kann ein Bußgeld in Höhe von bis zu 50.000 Euro drohen.

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



**Zaunteam**  
 Rundum ein sicheres Gefühl

- fachgerechte Montage
- kompetenter Service
- größte Auswahl

Gratis-Tel. 0800 84 86 888

Rollläden

# Echte Alleskönner

Schutz vor Licht, Wärme und Einbruch

**E**in Rollladen vor dem Fenster oder einer Tür bietet nicht nur Wärme- und Sonnenschutz. Er hilft auch, kleine und große Störenfriede fern zu halten.

Wer heute ein Haus baut oder saniert, stellt sich schnell die Frage nach den passenden Rollläden. Dabei gibt es ganz unterschiedliche Dinge zu beachten. „Für den Neubau eignen sich vor allem Aufsetz- und Einbaurollläden, für die Renovierung eher Vorbaurollläden“, sagt Björn Kuhnke, Technik-Experte beim Bundesverband Rollläden + Sonnenschutz e. V.

## Aufsetz-, Einbau- oder Vorsatzrollläden

Bei Aufsetzrollläden wird der Rollladenkasten, wie der Name schon sagt, auf das Fenster aufgesetzt und die Bauteile in einem Arbeitsschritt montiert. Bei Einbaurollläden wird der Kasten dagegen vorab in das Mauerwerk eingebaut. Vorbaurollläden hingegen haben den Vorteil, dass sie vor dem Fenster oder auf der Wand installiert werden und der Putz nicht zwangsläufig erneuert werden muss.

Ist der Rollladenkasten von außen zu sehen, kann mit der Auswahl der Farbe für Kasten, Schienen und Rollladenpanzer – sprich dem Behang – ein Akzent gesetzt werden. Als Material für den Rollladenpanzer wird meist der Kunststoff PVC oder das noch widerstandsfähigere, aber meist auch teurere Aluminium gewählt.

In besonderen Fällen – insbesondere im Denkmalschutz – finden sich auch Varianten aus Holz.

## Manuell oder digital gesteuert

So unterschiedlich das Aussehen von Rollläden, so unterschiedlich ist auch ihre Bedienung. Mal reicht ein Gurt oder eine Kurbel, mal übernimmt ein elektrischer Motor die Arbeit. Gesteuert über einen einfachen Schalter, eine Zeitschaltuhr oder in Zeiten von Smarthome auch vom Handy oder Tablet. Dabei bietet die digitale Steuerung den großen Vorteil, auch aus der Ferne die Läden bewegen zu können.



Foto: RONDO Vorbaurollläden

## Dämmende Luftschicht

Werden die Rollläden in Abhängigkeit von Tageszeit oder Raumtemperatur heruntergelassen, lässt sich damit auch Energie sparen. „Im Winter können das zwischen zehn und 15 Prozent der Heizenergie sein“, erklärt Kuhnke. Der Grund: Zwischen Fenster und Rollläden bildet sich eine dämmende Luftschicht. Die Rollläden müssen dafür aber gut geschlossen sein. Sind die Lamellen außerdem ausgeschäumt, isolieren sie noch mehr.

Damit der Wärmeverlust im Winter möglichst gering ist, sollten die eingebauten Rollladenkästen ebenfalls gut isoliert sein. Das geht auch im Nachhinein. Allerdings gibt es dafür keine Universallösungen. Es empfiehlt sich, dafür Fachhandwerker mit Sanierungserfahrung zu Rate zu

Bis zu 15 Prozent der Heizkosten können durch moderne Rollläden eingespart werden.

Quelle: Bundesverband Rollläden + Sonnenschutz e. V.

ziehen. Sie kennen die passenden Dämmstoffe und helfen bei der fachgerechten Montage.

#### Komfort im Sommer

Energie sparen lässt sich mit Rollläden auch im Sommer. Lässt man sie herunter, wird der Innenraum vor direkter Sonne und höheren Temperaturen geschützt. Je nachdem erübrigt sich so der Einsatz von Ventilatoren oder der Kauf einer teuren Klimaanlage. Und Lichtschlitze sorgen dafür, dass die Luft immer noch zirkulieren kann und noch etwas Licht in den Innenraum fällt. Interessant für den Sommer sind auch Rollläden mit integrierten Insektenschutz-Rollos. Außerdem lassen sich gerade im Schlafzimmer mit Hilfe von Rollläden die Zimmer verdunkeln und Außengeräusche abmildern.

Rollläden sind darüber hinaus ein guter Wetterschutz. Sie halten starken Regen, Schnee, Sturm oder Hagel von den Fenstern ab. „Selbst bei einem schweren Hagelschauer ist es oft leichter, einen Rollladen als ein Fenster zu reparieren“, sagt Kuhnke. Je nach Standort empfiehlt es sich, auf unterschiedliche Windwiderstandsklassen zu achten.

#### Schutz vor Einbrechern

Nicht zu vergessen ist der Schutz vor Einbruch: Wer neu baut, ein Haus saniert oder nur einen elektrischen Rollladenantrieb installiert, sollte an den Einbruchschutz

denken. So lässt sich bei einem neuen Antrieb eine Hochschiebesicherung installieren. Wer den ganzen Rollladen austauscht, sollte neben der Hochschiebesicherung auf verstärkte Führungsschienen und einen besonders stabilen Rollladenpanzer achten. Als Material eignen sich etwa Aluminiumrollläden, deren Lamellen mit Hartschaum gefüllt sind. Solche Sicherheitsrollläden werden nach DIN EN 1627 geprüft und sollten mindestens die Widerstandsklasse RC 2 erfüllen. Denn wie bei den Fenstern geht es bei den Rollläden darum, den Einbrechern das Leben schwer zu machen.

#### KfW-Fördermittel

Bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gibt es im Programm 455-E Zuschüsse von bis zu 1.600 Euro für einbruchsichere Rollläden. Der Antrag muss allerdings vor Beginn der Baumaßnahme gestellt werden. Darüber hinaus können neue Rollläden in Verbindung mit neuen Fenstern oder einer Fassadendämmung mit einem Zuschuss in Höhe von 20 Prozent der Sanierungskosten oder maximal 10.000 Euro pro Wohneinheit gefördert werden.

Karin Birk

Freie Journalistin



**HANSA-GLASBAU**



**GLASBAUSTEINE + ZUBEHÖR** Verlegung + Verkauf  
Bramfelder Straße 102a • 22305 Hamburg  
Tel. 040/6905254 • Fax 040/6916260  
Internet: www.hansa-glasbau.de • E-Mail: info@hansa-glasbau.de

BAUBETRIEB  
seit 1907



**PENTZIN & NÄGELER**  
BAUUNTERNEHMEN

**Ausführung sämtlicher Bauarbeiten**  
Bramfelder Str. 102a, 22305 Hamburg  
Tel. 040/6905253, Fax 040/6916260  
Internet: www.pentzin-naegeler.de  
E-Mail: info@pentzin.de

solide-zuverlässig

**B AU & H AUSTECHNIK**  
GMBH

Beratung • Planung • Abwicklung

Ordulfstr. 1 • 22459 Hamburg (040) **550 75 00**  
Fax (040) 550 91 71 [www.bau-und-haustechnik.com](http://www.bau-und-haustechnik.com)

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

## Heizungserneuerung

# Klima-Bonus-Programm

2020 ist der Umstieg von Öl auf Gas und Solar besonders attraktiv

**M**it hohen Rabatten und Förderungen können Eigenheimbesitzer in diesem Jahr besonders günstig von einer alten Öl-Heizung auf Gas mit Solar umsteigen. Hamburg verbietet ab Ende 2021 die Neuinstallation von Ölheizungen ganz. Wer jetzt wechselt, kann gleich mehrere Vergünstigungen kombinieren.

Gasnetz Hamburg gewährt seinen Kunden noch bis zum 31.12.2020 einen Rabatt von rund 1.000 Euro auf den Preis für einen Gas-Hausanschluss. Lediglich Kosten für die Leitung fallen an. Sie betragen 24,99 Euro pro Meter Leitungslänge. Durch den Wechsel von Öl auf Gas werden Häuser fit für die Zukunft – ihre Eigentümer senken den CO<sub>2</sub>-Ausstoß der Heizung um rund ein Viertel.

### Förderungen von fast 60 Prozent der Gesamtkosten

Besonders lukrativ ist aktuell der Wechsel von einer Ölheizung auf eine Gas-Brennwertheizung mit Solarkollektoren. Dafür gewährt die BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) eine Förderung von 40 Prozent. Zusätzlich unterstützt die IFB (Hamburgische Investitions- und Förderbank) den Einbau von Solarkollektoren und Gas-Brennwertheizung, so dass in unserer Beispielrechnung eine Gesamt-Förderung von 58 Prozent zusammenkommt. Gasnetz Hamburg hat die Rechnung im Internet dargestellt:

<https://www.gasnetz-hamburg.de/fuer-zuhause/gasanschluss-fuer-ihr-zuhause/neuanschluss/klima-bonus-programm/heizungstausch>

Die bei dieser exemplarischen Lösung erforderlichen Solarkollektoren sind über die Förderung praktisch abgedeckt. Wer sich, wie im Beispiel, eine Gas-Brennwertheizung mit Solarkollektoren für rund 22.000 Euro installieren lässt, zahlt dann nur noch 9.000 Euro, weil die oben genannten Förderungen zusammen etwa 13.000 Euro ausmachen würden. Die verbleibenden 9.000 Euro entsprechen etwa den Kosten, die normalerweise für eine neue Gas-Brennwertheizung anfallen

### Zukünftige Einsparungen bei CO<sub>2</sub>-Steuer und Energieabrechnung

Ab 2021 will der Staat eine CO<sub>2</sub>-Steuer auch bei der Heizung erheben. Bei Gas-Brennwertheizung mit Solarkollektoren werden mindestens 25 Prozent erneuerbare Energien eingesetzt. Neben der CO<sub>2</sub>-Einsparung von 25 Prozent durch die Umstellung des Energieträgers von Öl auf Erdgas, erhöht so die genutzte Sonnenenergie die CO<sub>2</sub>-Ersparnis auf insgesamt 50 Prozent. Das entspricht auch den Zielen, die Hamburgs Umweltsenator sich gesetzt hat. Ökologie und Ökonomie kommen hier für den Eigenheimbesitzer zusammen: Der Einsatz von 25 Prozent erneuerbaren Energien durch die Solarkollektoren macht sich natürlich auch bei der jährlichen Energieabrechnung bemerkbar.

Bei Gasnetz Hamburg berät Fachmann Marcus Grot in Fragen rund um das Klima-Bonus-Programm. Hr. Grot ist unter der Telefonnummer 040-23 66 32 73 zu den üblichen Bürozeiten erreichbar.

### Gasnetz Hamburg – hundert Prozent Hamburg

Die Gasnetz Hamburg GmbH ist ein hundertprozentiges Unternehmen der Stadt und betreibt das Erdgasnetz in der Freien und Hansestadt Hamburg mit circa 7.900 Kilometern Länge, rund 160.000 Hausanschlüssen und fast 230.000 Netzkunden. Das Netz umfasst Hoch-, Mittel-, Niederdruck- und Hausanschlussleitungen sowie rund 600 Gasdruckregelanlagen. Die Steuerung und Überwachung des Netzes erfolgt über eine zentrale Leitstelle. Gasnetz Hamburg bereitet die Infrastruktur auf steigende Einspeisungen von grünem Gas wie Bio-Methan und Wasserstoff vor. Damit kann das Gasnetz einen noch größeren Beitrag für den Klimaschutz in Hamburg leisten.

### 365 Tage rund um die Uhr

Rund 540 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sorgen für einen zuverlässigen und sicheren Betrieb des Hamburger Gasnetzes. Die langjährige technische Erfahrung ermöglicht ein Höchstmaß an Versorgungssicherheit. Dies belegen auch die Zahlen der Bundesnetzagentur: Im Durchschnitt hatte 2018 jeder Netzkunde in Hamburg eine störungsbedingte Versorgungsunterbrechung von knapp 10 Sekunden. Dagegen lag der Bundesdurchschnitt mit 29 Sekunden deutlich höher.

---

Ab 2021 dürfen  
in Hamburg keine  
neuen Ölheizungen  
mehr installiert  
werden.

---

Wohnraum

# Beengte Verhältnisse

Überbelegung betrifft in Deutschland etwa sechs Millionen Menschen

**W**ie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, lebten sechs Millionen Menschen in Deutschland im Jahr 2018 in einer überbelegten Wohnung. Das waren 7,4 Prozent der Bevölkerung. Im europäischen Vergleich war das ein geringer Anteil: Der EU 28-Durchschnitt lag bei 15,5 Prozent.

In den meisten anderen EU-Staaten ist der Anteil der Bevölkerung in überbelegten Wohnungen noch deutlich größer als in Deutschland. So lebten in Bulgarien und Rumänien jeweils über 40 Prozent der Bevölkerung in einer überbelegten Wohnung. In Italien (27,8 Prozent), Frankreich (8,2 Prozent) und Spanien (4,7 Prozent) weisen die Anteile der Menschen in überbelegten Wohnungen an der Gesamtbevölkerung ebenfalls große Unterschiede auf.

## Alleinerziehende besonders betroffen

In Deutschland ist der Anteil bei den Alleinerziehenden besonders hoch: 20 Prozent von ihnen lebten hierzulande mit ihren Kindern auf beengtem Raum mit dem damit einhergehenden Mangel an Privatsphäre (EU 28-Durchschnitt: 22,4 Prozent).

## Wann ist eine Wohnung überbelegt?

Als überbelegt gilt eine Wohnung dann, wenn sie über zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Personenzahl verfügt. Beispiele für eine Überbelegung wären Wohnungen, in denen



Foto: Zarya Maxim/stock.adobe.com

- sich drei Kinder ein Kinderzimmer teilen,
- sich Bruder und Schwester, beide im Teenageralter, ein Kinderzimmer teilen oder
- Eltern das Wohnzimmer gleichzeitig als ihren Schlafraum nutzen.

Als überbelegt gilt eine Wohnung zudem, wenn es mindestens einen der folgenden Räume nicht gibt:

- einen Gemeinschaftsraum,
- einen Raum pro Paar, das in dem Haushalt lebt,
- einen Raum pro weiterer Person ab 18 Jahren,
- einen Raum für zwei Kinder unter 12 Jahren,
- einen Raum für zwei Kinder desselben Geschlechts zwischen 12 und 17 Jahren,
- einen Raum je Kind zwischen 12 und 17 Jahren, wenn sie unterschiedlichen Geschlechts sind.

Anna Katharina Fricke  
www.hausundgrund.de

**PIETSCH** BAUWERKSERHALTUNG  
GMBH

## Feuchtigkeitsprobleme?

Abdichtung von nassen Kellern, Fassaden und Balkonen

- Putz- und Mauerwerkssanierung
- Injektionen

Heisterweg 12 • 22869 Schenefeld • Tel (040) 830 67 68  
www.pietsch-bauwerkserhaltung.de

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

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

**SANIERUNGSTECHNIK NORD**

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

www.salpeter.de

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

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

Hohenfelder Allee 11 \* 22087 Hamburg  
E-Mail: info@fahland.de

**MAUERWERKSTROCKENLEGUNG**  
Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung  
**Telefon 038821/150000**

Hamburger Gründachförderung

# Grüner wird's nicht

Umweltbehörde fördert grüne Fassaden



Steckbriefe was Fassadenbegrünung ist und welche Möglichkeiten und Eigenschaften vielfältige Begrünungsvarianten bieten. Dargestellt sind Vorteile und Nutzen von grünen Fassaden. Und für die Realisierung sind Hinweise und Empfehlungen zum Thema Planung, Genehmigung, Brandschutz, Bautechnik, Pflege, Kosten und Pflanzenauswahl enthalten. Außerdem benennt die Broschüre Möglichkeiten zur Förderung und Beratung. Interessierte sind herzlich eingeladen, das Handbuch unter <http://www.hamburg.de/gruendach> als pdf herunterzuladen und sich zu informieren.

**D**ie Fassaden der Stadt sollen grüner werden. Deswegen fördert die Umweltbehörde seit dem 1. Juni auch Eigentümer, die eine begrünte Pergola, vertikale Gärten oder Fassadengrün anlegen. 40 Prozent der Kosten, maximal 100.000 Euro können Antragstellerinnen und Antragsteller erhalten. Umweltsenator Jens Kerstan: „Die Fassadenbegrünung ergänzt die seit 2015 bestehende Initiative ‚Auf die Dächer – fertig – grün!‘ mit der Hamburg eine umfassende Begrünung von Dachflächen bewirbt und fördert. Grüne Fassaden sind ein wichtiger Pfeiler in der Anpassungsstrategie an den Klimawandel. Mit grünen Fassaden können – zum Wohlbefinden aller – sommerliche Temperaturen gemildert, die Windgeschwindigkeiten reduziert und die Luftfeuchtigkeit erhöht werden.“

Die Fördermöglichkeit gilt seit dem 1. Juni 2020. Die Zuschüsse gelten für Maßnahmen ab 1.000 Euro Baukosten. Gefördert werden boden- und wandgebundene Begrünungen bei Neu- und Bestandsbauten, vorbereitende Arbeiten, Rankhilfen, Pflanzen, Pflanzmaßnahmen, Bewässerungssysteme, Fertigstellungspflege sowie die Nebenkosten für eine fachliche Planung und Betreuung. Neben bekannten Kletterpflanzen wie Blauregen, Clematis und Kletterrosen gibt es weitere Möglichkeiten, die eigene Wand zu begrünen. Das neue, von der Umweltbehörde herausgegebene „Handbuch Grüne Wände“ informiert bunt und reich bebildert, wie eine eigene grüne Oase erblüht und dazu beiträgt, dass die Stadt grün bleibt und noch grüner wird. Im Handbuch zeigen Grafiken und

Wer von der Förderung profitieren möchte, kann sich kostenlos an die Hamburgische Investitions- und Förderbank wenden, die bei allen Fragen zur Förderung berät und das Antragsverfahren begleitet.

Informationen zur Förderrichtlinie und Formulare sind zu finden unter <https://www.ifbhh.de/foerderprogramm/hamburger-gruendachfoerderung>. Ansprechpartnerin ist Frau Hainz, Tel.: (040) 248 46-345, Mo-Do, 8-16.30, Fr 8-14. Weitere Infos: [www.hamburg.de/gruendach](http://www.hamburg.de/gruendach)



Zwischen Funktionalität und Design

# Baupreise Fenster

Wärmeschutz und Optik verbessern

**W**er seine Fenster austauscht oder einen Neubau plant, kann Energie sparen, den Wohnkomfort erhöhen und Förderungen erhalten. Die Auswahl sollte wohlüberlegt sein. Neben Optik und Design spielen auch die Schutzigenschaften bei Wärme- und Schall eine große Rolle. Eindeutig im Trend sind große Fenster für viel Tageslicht und eine freie Sicht. Hierfür bieten sich bodentiefe Fenster oder Panoramaelemente an, die ein echtes Highlight in der Fassade darstellen. Der Trend geht dabei zu möglichst schmalen Rahmen, die den Übergang von drinnen nach draußen verschmelzen lassen. Einer der wichtigsten Funktionen ist der Wärmeschutz. Schließlich können bis zu 20 Prozent der Raumwärme über alte Fenster verloren gehen. Moderne Fenster mit Zweifach- oder Dreifachverglasung sind dagegen Energiesparer. Der Wärmedurchgangskoeffizient U ist dabei der entscheidende Kennwert. Je niedriger der U-Wert des Fensters, desto geringer ist der Energieverlust. Während dieser Wert nach dem Standard der Siebzigerjahre noch bei mehr als fünf Watt pro Quadratmeter und Kelvin W/(m<sup>2</sup>·K) lag, erreichen moderne zweifach verglaste Fenster

heute im Durchschnitt 1,2 W/(m<sup>2</sup>·K) und dreifach verglaste Fenster 0,8 W/(m<sup>2</sup>·K). Störende Außengeräusche treten hauptsächlich durch die Fenster in eine Wohnung ein. Wer vorher Fenster mit einer Einfachverglasung besaß, erreicht schon mit einer Zweifach- oder Dreifachverglasung einen besseren Schallschutzwert. Wenn eine Mehrfachverglasung nicht ausreicht, kann der Geräuschpegel mit speziellen Schallschutzfenstern reduziert werden. Diese werden in sechs Schallschutzklassen eingruppiert. So hat die Klasse IV zum Beispiel einen Schalldämmwert von 40 bis 44 Dezibel. Wer sich für neue Fenster entscheidet, kann das Förderprodukt „Energieeffizient sanieren“ der Kreditanstalt für Wiederaufbau beantragen – entweder als günstigen Kredit oder als Zuschuss. Wichtig: Der Antrag muss vor Beginn der Arbeiten gestellt werden. Weitere Informationen unter: <https://t1p.de/neuefenster>

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

## ARCHITEKTEN

Wohnhäuser  
mit Würde und  
Feingefühl.

040. 99 99 45 73  
[info@heidrunohm.de](mailto:info@heidrunohm.de)



heidrun ohm architektin

## BAUGESCHÄFTE

**H.-W. Hengfoß**  
MAURERMEISTER

- Maurer- und Fliesenarbeiten
- Altbau- und Balkonsanierung
- Wärmedämmung und Innenausbau

[www.baugeschaeft-hengfoss.de](http://www.baugeschaeft-hengfoss.de)  
Tel. 040/84 07 98 93, Fax 84 07 93 91

**A. Kraft Bautenschutz**

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

## FENSTER + TÜREN

**Fenster Türen  
Einbruchschutz**

- erneuern ☎ 040 520 43 68
- reparieren ☎ 04101 77 92 48
- nachrüsten AB Sicherheitstechnik

**Rollläden Markisen**

## HAUSMEISTER

**GHG** Gesellschaft für Haus und  
Grundstückspflege mbH

Fullservice um Haus, Garten,  
Immobilie und Grundstück  
Hausmeisterdienste von A-Z  
(040) 3 19 19 08 · Fax 3 19 19 73  
Lademannbogen 39 · 22339 Hamburg  
[www.ghg-hamburg.de](http://www.ghg-hamburg.de)



Eine Rubrik zu Ihrer  
Fachrichtung fehlt?  
Wir eröffnen diese für Sie –  
bitte sprechen Sie uns gern an!

elbbüro  
Stefanie Hoffmann  
Tel. (040) 33 48 57 11  
oder  
[s\\_hoffmann@elbbuero.com](mailto:s_hoffmann@elbbuero.com)

## FORTS. HAUSMEISTER

**HAUSDIENT**  
Christian W. Scheuermann  
• HAUSMEISTERDIENST

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

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

## HEIZÖL

**BERND IDEN**  
Heizöl  
☎ 60 70 136

## MALER

**Ahrens**  
Malereibetrieb

Malermester Thorsten Ahrens berät  
kompetent u. gern bei Malerarbeiten,  
Schimmelprävention u. Wohnungsrenov.  
Tel 040-45 03 76 47  
[www.ahrens-malereibetrieb.de](http://www.ahrens-malereibetrieb.de)

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

**Gramlich**

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

## WOHNUNGSRÄUMUNG



**HAMBURGER  
VERWERTUNGS  
AGENTUR**

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

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

– Anzeige –

HaspaJoker

# Jetzt günstiger auf Reisen gehen

Bis zu sieben Prozent Geld zurück

**R**aus aus dem Homeoffice, rein in die Ferien. Jetzt kann es ja wieder losgehen. Auch wenn die Einreise in zahlreiche Urlaubsländer inzwischen eingeschränkt wieder möglich ist, will laut ZDF-Politbarometer fast jeder dritte Deutsche seinen Urlaub in der Heimat verbringen. 13 Prozent zieht es ins europäische Ausland. 18 Prozent sind noch unentschieden. „Egal ob Wandern in den Bergen, Strandurlaub oder individuelle Reise – mit dem HaspaJoker findet man viele Angebote, kann günstig Hotels, Mietwagen, Ferienhäuser und vieles

mehr buchen“, sagt Guido Dittkuhn, Leiter der Haspa-Filiale im Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ), Heegbarg 31 in Poppenbüttel. „Und nach Ihrer Rückkehr freuen Sie sich über bis zu sieben Prozent Geld zurück auf den kompletten Reisepreis – je nach Kontomodell. Also einfach mal im Reise-Shop vorbeischaun – unter [haspajoker.de](http://haspajoker.de) oder in der HaspaJoker-App.“

Das beliebte Mehrwertkonto der Hamburger Sparkasse ist in puncto Bankleistungen eine gute Sache, denn hier sind zahlreiche Bankleistungen bereits im Pauschalpreis enthalten. Kontaktlos oder mobil bezahlen ist ohne Zusatzkosten möglich. Ganz nebenbei erleichtert der HaspaJoker auch das Leben. Davon profitieren auch die 37 Prozent der Deutschen, die in diesem Jahr keinen Urlaub machen wollen beziehungsweise diesen auf Balkon, Terrasse oder im eigenen Garten verbringen wollen.

Zum Beispiel, wenn man sich versehentlich selbst ausgesperrt hat: Dann verhilft der HaspaJoker zur Türöffnung zum Festpreis von 50 Euro. Sie planen einen Ausflug mit dem Auto? Dann vorher noch zu Best Carwash und auf drei Pflegeprogramme bis zu 40 Prozent Rabatt bekommen. Bei Stadtfahrten oder Kurztrips per Carsharing



Urlaub kann auch in Deutschland vielfältig gestaltet werden – von Wanderungen durch malerische Täler oder Weinberge über Strände an Nord- und Ostsee, Städtetrips und Radtouren.

Fotos: pixabay

schützt der HaspaJoker in den Paketen *comfort*, *premium* und *unicus*: Bei Unfällen oder Schäden wird eine anfallende Selbstbeteiligung in Höhe von bis zu 1.500 Euro (max. 2x/Jahr) übernommen.

„Es gibt noch viele, viele weitere Möglichkeiten, mit dem Vorteilskonto der Hamburger Sparkasse Geld zu sparen. Nicht ohne Grund ist der HaspaJoker mit über 700.000 Konten Europas erfolgreichstes Mehrwert-Banking-Programm“, betont der Filialleiter.

Die Kunden können zwischen insgesamt fünf Vorteilskonten wählen: Neben drei HaspaJoker-Konten (*smart*, *comfort*, *premium*), die sich in Leistungsumfang und Preis unterscheiden, gibt es spezielle Konten für Schüler und Auszubildende (*intro*) sowie für Studenten (*unicus*). Weitere Infos unter [haspa.de/joker](http://haspa.de/joker) und in den Filialen.

## Sachversicherungen

# Was gibt es im Schadensfall?

Neuwert, Zeitwert oder Wiederbeschaffungswert?

**W**er bei seiner Versicherung einen Schaden meldet, erhält – je nach Police – den Neuwert, Zeitwert oder Wiederbeschaffungswert für die beschädigten oder zerstörten Gegenstände. Doch was bedeuten diese Begriffe? Um die Begriffe zu erklären, muss zunächst die Bedeutung des Begriffs „Versicherungswert“ geklärt werden. Dieser wird für Sachversicherungen in § 88 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG) definiert. Hier heißt es: „Soweit nichts anderes vereinbart ist, gilt als Versicherungswert, ... , der Betrag, den der Versicherungsnehmer zur Zeit des Eintrittes des Versicherungsfalles für die Wiederbeschaffung oder -herstellung ... aufzuwenden hat.“ Damit ist im Versicherungsvertragsgesetz also der Zeitwert definiert. Je nach Versicherung kann dieser allerdings anderweitig vereinbart werden. Meistens geht es dabei um die Unterscheidung zwischen Neuwert und Zeitwert.

## Was ist unter Neuwert zu verstehen?

Mit Neuwert ist im Versicherungsrecht der Wert gemeint, den man am Tag des Schadens aufbringen muss, um einen gleichartigen neuen Gegenstand wiederzubeschaffen oder herzustellen. Dabei muss der Gegenstand die gleiche Art, Güte und Funktion haben. Dabei ist unerheblich wieviel er ursprünglich, also bei der Anschaffung, gekostet hat. Es handelt sich um eine Entschädigung zum Neuwert.

Die Hausratversicherung ist beispielsweise eine solche Neuwertversicherung. Sie tritt ein, wenn versicherte Gegenstände des Hausrats beschädigt, zerstört oder gestohlen wurden. Die Hausratversicherung zahlt generell immer den Neuwert (Neuwertentschädigung). Gerade bei technischen Geräten, wie einem Fernseher oder einem Mobiltelefon, kann der Neuwert vom ursprünglichen Anschaffungspreis abweichen. Ein Flachbildfernseher war vor 15 Jahren deutlich teurer als heute.

Schwierig ist die Sachlage auch bei Gegenständen wie Antiquitäten oder Kunstobjekten. Hier kann der Anschaffungspreis meist ebenfalls nicht als Maßstab genommen werden, denn ihr Wert steigt in der Regel im Laufe der Zeit. Der Versicherer muss also eine Entschädigung für die Wiederbeschaffung gleichwertiger Gegenstände zahlen. Um eine Über- oder Unterregulierung zu vermeiden, wird der Hausratversicherer Sachverständige zu Rate ziehen.

## Unterschied: Zeitwert und Wiederbeschaffungswert

Der Zeitwert bezeichnet den Wert einer Sache nach einer

unbestimmten Nutzungszeit zum Zeitpunkt eines Versicherungsfalles. Er wird typischerweise bei der Regulierung von Schäden in der privaten Haftpflichtversicherung und der Kfz-Versicherung verwendet. Der Zeitwert bildet den Gegenbegriff zum Neuwert. Denn durch die Auszahlung des Zeitwertes kann sich der Versicherte einen angemessenen Ersatz für den beschädigten oder zerstörten Gegenstand besorgen.

Der Begriff Wiederbeschaffungswert wird unterschiedlich genutzt. In der Hausratversicherung sind Neuwert und Wiederbeschaffungswert in der Regel gleichbedeutend. Bei der Kfz-Versicherung ist dies anders. Hier ist der Wiederbeschaffungswert eine wichtige Messgröße zur Schadensregulierung. Gerade bei Gebrauchtwagen ist die Wertermittlung komplex: Preisunterschiede lokaler Märkte, seltene Ausstattungsvarianten, unterschiedlicher Kilometerstand und Pflegezustand machen Autos schwer vergleichbar. Den Zeitwert als Schadensregulierung auszusuchen würde hier zu kurz greifen. Denn der Zeitwert ist in diesem Fall der mögliche Verkaufswert des Wagens bevor der Schaden eingetreten ist. Der Wiederbeschaffungswert bildet die Anschaffungskosten ab und ist daher höher.

## Sie möchten sich beraten lassen?

Das Service-Team der GEV Grundeigentümer-Versicherung beantwortet gern Ihre Fragen zu Ihrem Versicherungsschutz rund um die Immobilie unter Tel. 040 3766 3367.

Torsten Flomm

# Längst nicht alles beim Alten in der Wohnungspolitik

**A**uf ein Neues. Die Senatsbildung ist abgeschlossen. In der Stadtentwicklungsbehörde regiert weiter Dorothee Stapelfeld. Also alles wie bisher und alles gut?

Ganz so einfach wird es ganz bestimmt nicht werden. Zum einen kann es mit dem Neubau eigentlich nicht so weitergehen, wie es in den vergangenen neun Jahren gelaufen ist. Denn zum einen wird die Corona-Krise bei der Wohnungsnachfrage möglicherweise doch noch irgendwann ihren Tribut fordern. Und ganz sicher wird die Zahl der Baugrundstücke deutlich geringer werden, von Großprojekten wie dem Kleinen Grasbrook oder Oberbillwerder einmal abgesehen. Und das bedeutet, dass das Bauen kleinteiliger wird.

Das muss für die privaten Eigentümer nicht schlecht sein, denn bisher gehörten sie ja nicht in vorderster Front zu den Ansprechpartnern der Regierenden, wenn es um Neubauprojekte ging. Das mag sich ändern, wenn plötzlich auch kleine Erweiterungen oder Dachgeschossausbauten immer

wichtiger werden, wenn es um das Erreichen der Ausbauziele geht. Und – fast noch wichtiger – wird das nächste Bündnis zwischen der Stadt und der Wohnungswirtschaft nicht nur den Neubau im Blick haben können. Die (energetische) Modernisierung des Gebäudebestandes wird eine mindestens gleich große Bedeutung erlangen. Die Machbarkeitsstudie für die energetische Modernisierung vor allem des kleinteiligen Bestandes ist in Vorbereitung. Wie ist der Stand der Dinge bei der Sanierung dieses kleinteiligen Privatbestandes? Wie lässt sich dieser Bestand in der energetischen Sanierung fortentwickeln? Nur mit Zwang oder auch mit Kooperation?

Viele Fragen und bisher kaum belastbare Antworten. Es wird auf jeden Fall eine spannende Legislaturperiode. Denn trotz Corona: Die Energiewende wird weitergehen müssen. Und zwar mit deutlich mehr Nachdruck als bisher.

Torsten Flomm  
Vorsitzender



## IMPRESSUM

Juli 2020

### Redaktionsleitung

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

### Verlag und Gesamtherstellung

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

### Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH  
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

### Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann  
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg  
Tel.: 040/33 48 57 11, Fax: 040/33 48 57 14  
E-Mail: s\_hoffmann@elbbuero.com  
Internet: www.elbbuero.com  
Anzeigenpreisliste Nr. 44,  
gültig ab 01.01.2020  
(Druckauflage 32.354 im 2. Quartal 2020) 

### Erscheinungsweise

monatlich

### Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

### Titelbild

Tanzende Türme/Gerd Hoffmann

### Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2015 = 100)  
März 105,7; April 106,1; Mai 106,0

### Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
- Engel & Völkers BmbH & Co. KG

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

# Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und  
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

**BAUMGARTE + FIEBIG GbR**  
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

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

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

**ALSTERTAL UND  
WALDDÖRFER:**  
Am besten ver-  
kaufen Sie  
mit uns!  
**FRÜNDT  
IMMOBILIEN**  
040 / 6001 6001  
Internet: www.fruendt.de

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

**GRUHN IMMOBILIEN**  
VERWALTUNG  
VERKAUF · VERMIETUNG  
Uhlenhorster Weg 21 · 22085 Hamburg  
Tel. 411 88 433 · Fax 411 88 43 44

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

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

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

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

**RICHARD E. MAIER**  
SINCE 1927  
VERWALTUNG | VERMIETUNG | VERKAUF  
Tibarg 32 b  
22459 Hamburg (Niendorf)  
Tel (040) 589 700-0  
www.richardemaier.de

**Walter A. Meulke**  
HH-WANDSBEK  
Hausmakler SEIT 1949  
Hausverwaltungen  
Schlossstraße 6  
22041 Hamburg  
Tel. 68 19 74 / 75 · Fax 65 23 330

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

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

**PEPER GERHARD PEPER**  
HAUS- UND GRUNDSTÜCKSMAKLER  
VERKAUF · VERMIETUNGEN  
VERWALTUNGEN · ALTBAUSANIERUNG  
DEICHSTRASSE 29 · 20459 HH  
TELEFON 040/36 10 00

**Von Haus aus mit Leidenschaft  
und Überzeugung**  
Telefon 040 - 360 9999 6  
info@rathjens-immobilien.de  
Rathjens & Mandellas  
Immobilien GmbH

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

**Stöben Wittlinger**  
IMMOBILIEN · INVESTMENT  
VERWALTUNG  
Hamburger Welle | Lübecker Str. 128  
www.stoeben-wittlinger.de

**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  
Lehmweg 7 · 20251 Hamburg  
Tel.: (040) 35 67 47 - 0  
www.tiemann-co.de

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

**WITTHÖFT**  
Immobilien aus gutem Hause  
Rollnickstraße 15 · 22591 Hamburg  
Saseler Chaussee 205 · 22595 Hamburg  
Tel.: (040) 63 64 63-0 · www.witthoeft.com

**WOLFFHEIM WOLFFHEIM**  
IMMOBILIEN  
Die 100% Experten für Wohnimmobilien  
Beratung · Vermietung · Verkauf  
Eppendorfer Landstraße 32 · 20249 Hamburg  
040 - 460 59 39  
www.wolffheim.de

Beratung zu einer Anzeigenschaltung  
innerhalb der IVD-Gemeinschaftswerbung unter

040 / 33 48 57 11

# STIFTUNG WARENTEST

## EMPFIHLT...

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



- ✓ **Tarifnote „sehr gut“** für die Wohngebäudeversicherung
- ✓ **Top Preis** für die Haus- & Grundbesitzerhaftpflicht

<b>Stiftung Warentest</b>	<b>SEHR GUT (0,5)</b>
<b>Finanztest</b>	Tarif: Basis-, Plus-, Wasser-, Garten-, Technik-, Elementarschutz
	<b>Im Test:</b> 108 Wohngebäudeversicherungen
	<b>Ausgabe 12/2018</b>
	www.test.de
	18JT12

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

Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

