

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

2|2021

SCHWERPUNKT

Im Quartier

Häufig wird beim Klimaschutz nur auf das einzelne Gebäude geachtet. Das greift zu kurz.

| Home-Office

Warum die neue steuerliche Förderung von Heim-arbeitsplätzen in Corona-Zeiten zu kurz greift

| Ladestationen

Die KfW-Förderbank unterstützt private Eigentümer bei der Finanzierung von Ladestationen



Natürliche Energie für Ihre Zukunft

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

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

Gemeinsam stark sein

Das war ein eindrucksvoller Beleg für die Solidarität der privaten Grundeigentümer. 29.228,06 Euro haben die Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes im vergangenen Jahr für die Stiftung phönixs gespendet.

Große Solidarität mit der Stiftung phönixs zeigte sich in einer beeindruckenden Spendensumme unserer Mitglieder.

Und das, obwohl es diesmal kein Weihnachtsmärchen und keine Sammelaktionen mit den Spendendosen gab. Alles nur aufgrund unseres Aufrufs und unserer Bitte um Überweisung.

Das war außerordentlich beeindruckend und es freut nicht nur uns beim Grundeigentümer-Verband sehr, sondern viel mehr noch natürlich die Verantwortlichen der Stiftung.

Ein wenig beunruhigend war, was im Januar in der WELT über die Stiftung phönixs zu lesen war. Das hat uns auch überrascht. Und natürlich hoffen wir, dass die Verantwortlichen schnell an einem Tisch zusammenfinden und die

wertvolle Stiftungsarbeit ohne Abstriche fortgesetzt werden kann. Und wer weiß, wie viel Solidarität noch erforderlich ist. Denn noch immer ist die Pandemie nicht besiegt. Obwohl wir alle hoffen, dass spätestens zum Ende dieses Jahres zumindest die Pandemie überwunden sein wird – die Folgen werden es noch lange nicht.

Wir werden alle miteinander noch eine ganze Weile an Corona zu knabbern haben. Und unsere Solidarität wird sicher das eine oder andere mal auf eine harte Probe gestellt werden. Wir werden weiter gemeinsam stark sein müssen.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



Bestens beraten ...

... wenn es um die Entwicklung von Werten geht.

Die Immobilienbranche ist eine Welt mit eigenen Gesetzmäßigkeiten. Wir kennen uns nicht nur bestens darin aus und können Ihnen eine objektive Bewertung Ihres Objektes geben, sondern mobilisieren auch die Wertreserven!

Das bedeutet, wir holen mehr aus Ihrem Objekt raus, als Sie gedacht haben und Sie machen ein zusätzliches Plus.

GLADIGAU
IMMOBILIEN

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

www.gladigau-immobilien.de IVD



IHR MAKLER FÜR DEN VERKAUF VON MIETSHÄUSERN

BREMER STRASSE 181
21073 HAMBURG
INFO@MIETSHAUSMAKLER.COM

T. 040 | 766 500-2

MIETSHAUSMAKLER.COM

INHALT



06

SCHWERPUNKT – Quartiersansatz

Liegt das Heil in der Sanierung des einzelnen Gebäudes oder gibt es für Klimeschutzinvestitionen einen anderen Ansatz? Eine Alternative könnte sein, mehr auf das Quartier zu achten.



16

WIRTSCHAFT & POLITIK – Sickereffekte

Gibt es guten (günstigen) und schlechten (teuren) Wohnungsbau? Oder beeinflussen sich beide Bereiche zwangsläufig, weil diejenigen, die sich teures Wohnen leisten können, günstige Wohnungen frei machen?



30

HAUS & LEBEN – Bad und Heizung

Moderne Technik und anspruchsvolle Gestaltung. Wir berichten über neue Trends.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Quartiersansatz
- 13 Sickereffekt
- 14 Baulandmobilisierung

RECHT & STEUERN

- 16 Steuerabzug für Home-Office
- 17 Werbungskosten
- 17 Abschreibung
- 18 Leserfragen
- 19 Schadensersatz für Mieter
- 25 Neues aus Karlsruhe
- 26 Zweier-Gemeinschaft im Streit
- 27 Schwarzarbeit
- 28 Versammlung ohne Eigentümer
- 29 Güterrecht und Erbrecht

VERBAND & VEREINE

- 12 Podcast
- 20 Mietrecht aktuell
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Öffnungszeiten
- 23 Aktuelle Änderungen
- 24 Online-Seminare

HAUS & LEBEN

- 31 Badtrends
- 33 Smarte Thermostate
- 34 Fußbodenheizung
- 36 Novelle des EEG
- 36 Elektromobilität
- 38 Klimafreundlich heizen

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Kaminbrand

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Keine geniale Idee



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

Energiewende

Klimaschutz im Verbund

Energetische Quartiersansätze zeigen wie effektiv individuelle Lösungen für den Klimaschutz sein können. In Hamburg sollen solche übergreifenden Konzepte stärker unterstützt werden.



Foto: Dr. Klaus-Uwe Gerhardt/pixello.de

Altbauten dick dämmen, Photovoltaik-Anlagen auf alle Dächer und die Ölheizkessel raus – fertig ist das Rezept, um die Klimaziele für den Gebäudesektor zu erreichen? Das mag funktionieren, bringt aber wohl selten das Optimum. „Mit einem Konzept von der Stange lässt sich das Potenzial nicht ausschöpfen, die beste Lösung sieht je nach Gebäude und Quartier unterschiedlich aus“, meint Thomas Rolf Hermes, Geschäftsführer bei FRANK im Eco-Bereich. Die Energieeffizienz-Experten von FRANK entwickeln maßgeschneiderte Projekte für Immobilien und Quartiere. Auf diese Flexibilität setzt der Quartiersansatz, der mit dem Hamburgischen Klimaschutzgesetz weiterentwickelt werden soll, um die CO₂-Emissionen rasch zu drücken. Unterm Strich soll bis zum Jahr 2030 der CO₂-Ausstoß bezogen auf den Wert von 1990 um 55 Prozent sinken, bis 2050 soll Hamburg klimaneutral werden. Um solche ehrgeizigen Marken zu erreichen, nehmen die Quar-

tierskonzepte nicht das einzelne Gebäude in den Blick, sondern Wohnblöcke im Verbund oder ganze Viertel. Diese werden dann mit übergreifenden Maßnahmen energetisch ertüchtigt, wobei sich Synergieeffekte entfalten. Ein weiterer Vorteil: Die Sanierung wird nicht durch ein starres Korsett an Standardvorgaben eingeeengt, sondern orientiert sich frei an den jeweiligen Gegebenheiten vor Ort und lässt sich entsprechend individuell optimieren. „Wir arbeiten derzeit an Prozessen, um solche Quartierslösungen zu unterstützen und weiter voranzubringen“, erklärt Björn Marzahn von der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA). So soll für jeden Bezirk eigens ein Sanierungsmanager eingestellt werden, der die Akteure im Quartier vernetzt und zu den verschiedenen Möglichkeiten informiert. Darüber hinaus sei eine Servicestelle für Quartiersanierung geplant, die hinsichtlich der Potenziale und der Umsetzung von Konzepten berät. Das Landesförderprogramm „Erneuerbare

Wärme“ der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) unterstützt quartiersbezogene Wärmesysteme zudem finanziell. „Derzeit laufen 13 Quartierssaniierungsprojekte in Hamburg, vier davon werden aktuell umgesetzt, bei anderen arbeitet man an den Konzepten“, berichtet Marzahn.

Pionierarbeit leistet der Eisenbahnbauverein Harburg (EBV) schon länger. Als eines der Pilotprojekte hat die Baugenossenschaft gemeinsam mit Bernd Schwarzfeld vom Ingenieurbüro BZE Ökoplan im Quartier Reeseberg in Wilstorf drei Heizanlagen mit vier Eis-Energiespeichern und drei Großwärmepumpen errichtet. Seit Anfang 2020 werden gut 450 Wohnungen damit beheizt.

Es ist bereits das zweite Projekt rund um diese innovative Technologie, welches die Partner zusammen in Hamburg realisieren. „Unser Ansatz geht weg von der Fassade und hin zu mehr Effektivität bei der Energieumwandlung und Wärmeerzeugung“, betont Schwarzfeld. Um die Klimaziele zu erreichen, sei dringend eine Abkehr von fossilen Energieträgern nötig. Am Reeseberg umfassen die vier Eisspeicher, ungedämmte große Betonbehälter unter der Erde, zwei Millionen Liter Wasser, welches als Wärmepuffer dient. Die Eisspeicher verwenden Energie, die entsteht, wenn Wasser zu Eis gefriert und später wieder taut. Befördert werden dieser Prozess durch die Wärme aus der Luft und aus der Erde, Solarabsorber – sowie die Antriebsenergie, die die Wärmepumpen benötigen und wieder als Wärme abgeben. Das lohnt sich, denn

100 Kilowatt Antriebsleistung der Wärmepumpen werden zu 500 Kilowatt Heizleistung umgewandelt. Einen besonderen Schub liefert im Winter die Kristallisationsenergie: Ab Oktober entziehen die Wärmepumpen die Energie aus den Speichern. Die Kälte, die die Pumpen sonst als unnützes Nebenprodukt generieren, geht ohnehin das gesamte Jahr in die Eisspeicher. Sobald das Wasser dann zu Eis gefriert, wird nutzbare Kristallisationsenergie frei, die ausreicht, Wasser von 0 auf 80 Grad Celsius zu erwärmen. Im Sommer schmilzt das Eis dann langsam und kann so für die regenerative Kühlung der Gebäude eingesetzt werden.



Einige Genossenschaften setzen auf Blockheizkraftwerke

Foto: Florian Gerlach/pixelflo.de



WITTLINGER & CO
Gewerbe- und Investmentimmobilien

**MOIN, MOIN!
SCHON GEHÖRT?**

Die Maklerabteilung der Stöben Wittlinger GmbH ist jetzt Wittlinger & Co! Wir verbinden fast 40 Jahre Erfahrung und Tradition mit frischen Impulsen der neuen Generation. Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen? Sie möchten investieren? Sie suchen jemanden, mit dem Sie Ihre Ideen und Pläne besprechen können? Wir beraten, bewerten, inserieren und verhandeln für Sie. Wir kennen den Markt und die Menschen. Unsere Stärken sind Ihr Gewinn. Sprechen Sie uns an!



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



IMMOBILIEN SERVICE
ZIMMERMANN
WILHELM ZIMMERMANN

**Wohnung geerbt?
Verkaufen oder vermieten?**



-Was ist in der aktuellen Marktlage sinnvoller?
-Kann und will ich den Aufwand einer Vermietung leisten?
-Was möchte ich mit dem Geld tun?

Informieren Sie sich bei uns über Ihre Möglichkeiten.




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

Die Eisspeicher-Technik ist noch relativ neu.

Der Strom für den Antrieb der Wärmepumpen stammt von Windkraftanlagen aus Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern. Zudem wird Strom von einer Power-to-Heat-Anlage in Wärme überführt und diese dann in den Eisspeicher geleitet. „Die Umwandlung von überschüssigem Strom in sofort nutzbare sowie speicherbare Wärme ermöglicht es, die produzierte Windenergie endlich effektiver auszuschöpfen“, so Schwarzfeld. Da die Netzfrequenz stets stabil bei etwa 50 Herz bleiben muss, damit es nicht zum Blackout kommt, wird bisher die überschüssige Energie aus den Windkraftanlagen teils einfach weggeschaltet, wodurch hohe Kosten für Stromkunden und Steuerzahler entstehen. Der Eisenbahnbauverein Harburg hingegen schöpft solche Überkapazitäten mithilfe der strompreisorientierten Wärmepumpen ab und lagert diese Energie im Eisspeicher ein – und gewährleistet so, dass wertvolle Windenergie nicht einfach verpufft. „Eine kleine Genossenschaft hilft so, die Netzfrequenz stabil zu halten und federt ein volkswirtschaftliches Pro-



Fotos: Bilder: BZE Ökoplan





Werte Vertrauen Seriosität

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



Haueisen
Immobilien seit 1914

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

blem ab“, resümiert Schwarzfeld. Davon profitieren auch die Mieter im Quartier Reeseberg in Form von geringeren Heizkosten. Denn bei einer Überproduktion der Windkraftanlagen sind die Tarife besonders niedrig. „Unsere Mitglieder können sich über eine bis zu 80 Prozent niedrigere Heizkostenabrechnung freuen“, berichtet der EBV-Vorstandsvorsitzende Joachim Bode. Für die Umwelt rechnet sich das Eisspeicher-Projekt allemal – 440 Tonnen CO2 sollen so jedes Jahr reduziert werden. Das große Ganze hat ebenso der Bauverein der Elbgemeinden (BVE) für das Quartier Heidrehmen in Iserbrook im Blick. „Individuelle Gesamtkonzepte, die sich stärker

auf die Energieversorgung und die jeweiligen Gegebenheiten vor Ort konzentrieren, sind einfach effektiver als eine reflexhafte Volldämmung nach Schema F“, sagt BVE-Vorstand Axel Horn, der bei der Hamburger Bau-genossenschaft die Bereiche Technik und Architektur verantwortet. Um die Klimaziele zu erreichen, seien intelligente und maßgeschneiderte Lösungen gefragt – im Quartier Heidrehmen mit gut 830 Haushalten sollen damit jährlich 544 Tonnen CO₂ eingespart werden. Die Heizzentrale wird mit einem System umweltfreundlicher Komponenten modernisiert, zudem versorgt sich das Quartier jetzt komplett selbst mit Anwohnerstrom. Um die Leitungsverluste zu minimieren, wurde das 2,3 Kilometer lange Nahwärmenetz im Quartier erneuert und intensiv gedämmt.

Zwei Blockheizkraftwerke bilden einen weiteren Schwerpunkt des Vorhabens – eines davon betreibt Hamburg Energie, das zweite die Genossenschaft selbst. Die gasbetriebenen Motoren bringen es auf 4,6 Millionen Kilowattstunden (kWh) Wärme sowie 2,8 Millionen kWh Strom pro Jahr. Die Energie, die die Anwohner nicht gleich

nutzen, wird zwischengespeichert oder in das öffentliche Netz der Stadt geleitet.

Der BVE baut bereits seit 1999 Blockheizkraftwerke in seinen Quartieren, heute versorgen 27 BHKWs gut 5.000 Wohnungen mit Wärme und Strom. „Inzwischen haben wir viel Erfahrung mit der Kraft-Wärme-Kopplung gesammelt und möchten diese auch künftig ausbauen“, sagt Horn.

Im Quartier Heidrehmen kommt der BVE mit der Kraft-Wärme-Kopplung auf einen Primärenergiefaktor von gut 0,5. „Wir erreichen einen exzellenten Wirkungsgrad und benötigen dabei vergleichsweise wenig Fläche“, zeigt Horn die Vorteile auf. Zudem eröffne diese Alternative die Chance, später problemlos vom Brennstoff Gas beispielsweise auf Wasserstoff umzusatteln. „So können wir vielleicht schon

in ein paar Jahren noch umweltfreundlicher heizen und gleichzeitig unsere Infrastruktur weiter nutzen“, so Horn. Eingebunden in die Energiezentrale sind zudem eine Power-to-Heat-Anlage, eine Wärmepumpe, eine kleinere solarthermische Anlage, um Spitzenlasten auszugleichen zwei Brennwertkessel sowie ein Stromspeicher. Den hier

Energetische
Modernisierung
geht besser, wenn
nicht nur nach
Standardmodellen
vorgegangen wird.

WIR SCHAUEN AUCH ÜBER DEN TELLERRAND



Als führende Experten für Immobilieninvestments in Hamburg sind wir in der gesamten Metropolregion aktiv, denn das Interesse an attraktiven Anlageobjekten jenseits der Stadtgrenzen steigt kontinuierlich.

Ob bei dem Verkauf Ihres Mehrfamilienhauses oder bei Ihrer Suche nach renditestarken Investments – wir sind Ihr professioneller Partner.

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

zinshausteam-kenbo.de

ZINSHAUSTEAM
KENBO 
CHARTERED SURVEYORS



Das Quartier Heidrehmen des Bauvereins der Elbgemeinden

Foto: Bauverein der Elbgemeinden eG

zwischen gespeichertem Strom kann die Power-to-Heat-Anlage bei Bedarf dann in Wärme umwandeln. Die Abwärme der BHKWs dient außerdem als Antriebsenergie für die Wärmepumpe. Gedämmt werden im Heidrehmen lediglich drei Häuser mit 240 Wohnungen, deren Fassaden ohnehin saniert werden mussten. Die Kosten für die Maßnahmen belaufen sich auf insgesamt 4,5 Millionen Euro, wobei die Stadt das lokale Stromnetz mit gut 450.000 Euro fördert. Zum Vergleich:

„Für die Dämmung der 460 ungedämmten Wohnungen im Quartier hätten wir weit über 20 Millionen Euro ausgeben müssen“, schätzt Horn. Was dann auch Mieterhöhungen nach sich gezogen hätte. Dank des ganzheitlichen Energiekonzepts hingegen bleiben die Mietpreise auf dem bisherigen Niveau und die Mieter zahlen sogar niedrige Energiekosten. Wie komplex die Betrachtung größerer Siedlungen ausfallen kann, zeigt das 130 Hektar große Quartier Rothenburgsort-Elbpark, für das das Unternehmen FRANK verschiedene Wege ausgelotet hat. Hier befinden sich gut 6.000 Wohnungen, die unter anderem der Hansa Baugenossenschaft, der SAGA und der FRANK selbst gehören. „Wir haben gut 30 Szenarien zur Energieversorgung durchgespielt“, berichtet Hermes. Dabei wurden Wärmepumpen genauso ins Auge gefasst wie Blockheizkraftwerke, Solarthermie und Photovoltaik-Anlage sowie eine verbesserte Dämmung. „Da das Quartier an der Elbe liegt, haben wir zudem untersucht, ob sich die Wärme aus dem Elbwasser für den Einsatz von Wärmepumpen nutzen lässt“, ergänzt Hermes. Dafür würde dann eine Art Wärmetauscher in die Elbe eingebracht, der dem Wasser Wärme entzieht. Dieses Prinzip ist ebenso für das Abwasser denkbar, welches über Kanäle aus dem Quartier geführt wird und vergleichsweise konstante Temperaturen aufweist. Eine weitere Möglichkeit: Die Abwärme der Kupferhütte Aurubis auf der Veddel zu nutzen, die bei der Kupferherstellung entsteht. Da die Abwärme von Aurubis ohnehin über Fernwärmeleitungen in das HafenCity-Quartier Baakenhafen gehen soll, müsste man nur eine zusätzliche Abzweigung nach Rothenburgsort verlegen. „Wird Wärme aus mehreren Produktionssträngen ausgekoppelt, könnte so der gesamte Wärmebedarf des Quartiers in Rothenburgsort gedeckt werden“, sagt Hermes. Über ein eigenes Netz, an das zusätzlich benachbarte Gebäude weiterer Eigentümer angeschlossen werden könnten, ließen sich weitere wertvolle Synergien heben. „Um die Klimaschutzziele zu erreichen, steht ein Baukas-

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



Es braucht gute Kombinationen aus besserer Dämmung und intelligenter Gewinnung von Energie.

ten an verschiedenster Varianten zur Verfügung – wobei natürlich auch die Bezahlbarkeit eine entscheidende Rolle spielt“, so Hermes. Grundsätzlich gehe es



Fotos: Bauverein der Elbgemeinden eG



darum, nicht nur bis zur eignen Grundstücksgrenze zu denken, sondern für den gesamten Standort – und zudem weitere Bereiche einzubeziehen. Schließlich ließen sich die großen Herausforderungen unserer Zeit wie die klimaneutrale Energieversorgung, eine umweltfreundliche Mobilität oder die Barrierefreiheit nur bewältigen, wenn die Themen miteinander vernetzt und ganzheitlich angegangen werden.

Bettina Brüdgam

ZINSHÄUSER
SEIT 1914



EDGAR WESSENDORF
Immobilienkompetenz seit 1914

Wir sind seit über 100 Jahren auf die Vermittlung von Zinshäusern in Hamburg spezialisiert. Für unsere Kunden suchen wir ständig Mehrfamilienhäuser in allen Stadtteilen. Nutzen Sie die zurzeit hohen Verkaufspreise auf dem Hamburger Zinshausmarkt. Gern stehen wir Ihnen für ein vertrauliches Gespräch sowie eine für Sie kostenlose und unverbindliche Bewertung Ihres Objektes zur Verfügung. Ihr Zinshausexperte Hannes Rohde freut sich auf Ihren Anruf.

rohde@edgarwessendorf.de · www.edgarwessendorf.de
Tel. 040 / 360 916 916 · Fax: 040 / 37 35 65
Deichstraße 29 · 20459 Hamburg



Grundgedanken – der Grundeigentümer-Verband Hamburg im Podcast

Wissenwertes rund um die Immobilie bietet der Grundeigentümer-Verband Hamburg seinen Mitgliedern und anderen Interessierten jetzt auch zum Hören. Seit Anfang Dezember erscheinen alle zwei Wochen jeweils am Dienstag neue Folgen, die sich in Gesprächsrunden mit Experten des Verbandes und oft auch Gästen mit Fragen rund um das Wohneigentum beschäftigen und so das bereits vielfältige Beratungs- und Informationsangebot des Verbandes um eine neue Komponente erweitern. Die ersten Folgen sind mittlerweile live geschaltet und über die Website www.grundeigentuemerverband.de oder die üblichen Podcast-Dienste zu erreichen.

Weitere spannende Themen sind in Vorbereitung, Themenwünsche, Anregungen und Kommentare der Hörer sind natürlich sehr erwünscht. Am einfachsten über die Mailadresse: podcast@grundeigentuemerverband.de



Folge 1: Grundgedanken – der Podcast

Torsten Flomm, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg und Ulf Schelenz, Geschäftsführer des Verbandes, erläutern auf Fragen von Moderatorin Anette Bethune (freie Journalistin), wer der Verband ist und warum er künftig über das Format des Podcasts alle zwei Wochen Themen aufgreifen und diskutieren möchte und geben einen Ausblick auf kommende Folgen.

Folge 2: Die WEG-Novelle – und neue mögliche Streitpotentiale

Hier dreht sich alles um die seit dem 1. Dezember 2020 geltende Novelle des Wohnungseigentumsrechts (WEG).

Rechtsanwalt Matthias Scheff, Fachanwalt auf dem Gebiet des Miet- und Wohnungseigentumsrechts und langjähriger Berater des Grundeigentümer-Verbandes erläutert die grundlegenden Neuerungen des Gesetzes – es wurde zuletzt im Jahr 2007 reformiert. Er erklärt, wie und warum der Gesetzgeber die Rolle der Gemeinschaft verbessert hat, was dies für die Hausverwalter beziehungsweise die Hausverwaltungen bedeutet und veranschaulicht am Beispiel des nachträglichen Fahrstuhleinbaus, welche Konsequenzen die Neuerungen für jeden einzelnen Eigentümer innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft haben.

Folge 3: Dichtheitsnachweis

In dieser Folge geht es um den Dichtheitsnachweis, der von den Hamburger Grundeigentümern eigentlich bis Ende 2020 hätte erbracht werden müssen. Das schreibt das Hamburgische Abwassergesetz vor. Doch nicht alle Bürger wissen von dieser Pflicht und auch nicht alle konnten ihr bislang nachkommen. Warum das so ist und welche Konsequenzen dies möglicherweise hat, das erörtern Torsten Flomm und Ulf Schelenz gemeinsam mit der Journalistin Anette Bethune.

Dabei gibt es, wie in jeder Podcastfolge, wieder viele Tipps rund um das Thema. Beispielsweise, wo man erfährt, welche Betriebe den Nachweis erbringen dürfen, und dass Verbandsmitglieder von einem Rabatt profitieren, wenn sie den Auftrag an einen Kooperationspartner des Verbandes vergeben. Darüber hinaus werden die diversen Optionen aufgezeigt, die Eigentümer bei der Schadensbehebung von undichten Abwasserleitungen haben, und die möglichen Investitionskosten angesprochen.

Folge 4: Solardachpflicht ab 2023 – Klimaschutz mit der Brechstange?

Schon gewusst? In Hamburg müssen ab 2023 alle Neubauten mit einer Fotovoltaikanlage ausgestattet werden! Die Solardachpflicht kommt für Bestandsbauten zwei Jahre später (2025), sobald die Dachhaut erneuert wird. Die Wohnungswirtschaft fühlt sich gegängelt und spricht von Enteignung.

In dieser Podcast-Folge stellt Torsten Flomm seine Sicht der Dinge dar und wirft zusammen mit Anette Bethune kritische Fragen auf, die mit dem aktuellen Gesprächspartner – Matthias Ederhof, Vorstand von Energienetz Hamburg – diskutiert werden. Dabei geht die Runde auch der Frage nach, was die Pioniere von einst jetzt tun sollten, damit sie den Strom ihrer Fotovoltaikanlagen, die 2021 aus der Förderung gefallen sind, weiter nutzen können.

Die Hörer erwarten viele Tipps, Anregungen und spannende Einsichten!

Sickereffekt

Neubau

Guter Wohnungsbau, schlechter Wohnungsbau

In der Debatte um den Neubau von Wohnungen stehen sich immer wieder zwei Positionen unversöhnlich gegenüber: Die Verfechter des Sozialwohnungsbaus verdammen den frei finanzierten Wohnungsbau als Luxus, der nicht die Frage nach bezahlbarem Wohnraum löse. Die Gegenposition nimmt für sich in Anspruch, dass durch den Wohnungsbau im hochwertigen Segment auch in preisgünstigen Segmenten Wohnungen bezugsfrei werden würden. Dies nennt man Sickereffekt. Eine umfassende empirische Studie im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung zur Wirkung von Umzugsketten innerhalb lokaler Wohnungsmärkte weist nun die damit verbundenen Sickereffekte nach.

Studie untersucht tatsächliche Umzugsketten

Für die Studie wurden Umzugsbewegungen in den Städten Bremen, Köln, Leipzig und Nürnberg analysiert und zu Umzugsketten verknüpft, Inserate auf Internetplattformen ausgewertet, Haushalte zu Umzugsmotiven und Wohnkosten sowie Wohnungsunternehmen und private Eigentümer zu ihren Vermietungsstrategien befragt. Aus diesem Datenbestand konnten die Forscher Modelle der Versorgungsketten und der tatsächlichen Verläufe der Umzugsketten entwickeln.

Eine Neubauwohnung macht bis zu 1,5 Altbauwohnungen frei

Durch den Neubau von einer Wohneinheit werden je nach untersuchter Stadt circa 0,7 bis 1,5 weitere Wohneinheiten im Bestand freigezogen – dies ist das zentrale Ergebnis der durchgeführten Analysen zur Versorgungswirkung durch Umzugsketten. Dabei ist die Länge der

Umzugsketten je nach Stadt sehr unterschiedlich. In engen Verflechtungsräumen, wie beispielsweise in der Metropolregion Nürnberg mit den unmittelbaren Nachbarn Fürth, Erlangen und Schwabach, reißen diese Ketten bald ab, da Umzüge schnell über das eigentliche Stadtgebiet hinausgehen.

Auch der Gebäudetyp ist ein wichtiger Einflussfaktor auf die Versorgungswirkung. Beim Neubau von Eigentumsobjekten treten größere Versorgungseffekte auf als beim Neubau von Mietobjekten. Überdurchschnittliche Versorgungseffekte sind beim Neubau von Genossenschaftswohnungen, Baugruppen-Projekten, aber auch beim Einfamilienhausbau zu beobachten, so die Studienmacher.

Angespannter Wohnungsmarkt senkt Versorgungswirkung

Die Forscher betonen zudem, dass die Intensität und Reichweite der Umzugsverflechtungen stark von der Wohnungsmarktsituation abhängen. In einem relativ entspannten Wohnungsmarkt würden die vom Wohnungsneubau ausgehenden Umzugsverflechtungen sehr viel mehr zu einer ausgeglichenen Wohnungsversorgung beitragen. Die Forscher resümieren: Je länger sich Engpässe im Wohnungsmarkt aufbauen und verschärfen, umso schlechter lässt sich der Mangel an günstigem Wohnraum mit hochpreisigem Wohnungsneubau bekämpfen. Und je früher eine Angebotsausweitung mittels Neubaus zustande kommt, umso mehr kann diese im oberen Segment erfolgen. Hauptgrund dafür ist, dass in angespannten Wohnungsmärkten auch in niedrigpreisigen Segmenten bei Neuvermietung höhere Mieten gefordert werden.



Der schnellste Draht zum Handwerker: eghh.de

Sie suchen einen qualifizierten Fachbetrieb in Ihrer Region? Einfach auf [eghh.de](https://www.eghh.de) unter „Fachbetriebssuche“ den richtigen Handwerker in Ihrer Nähe finden.



STARK. SICHER. SERVICE.
Elektro-Gemeinschaft Hamburg

Bezahlbarer Wohnraum

Baulandmobilisierung

Kommunale Planungspflicht stärken, Verbandsklagerecht einführen

Die Baulandpolitik unserer Kommunen ist das zentrale Instrument, um die Frage nach bezahlbarem Wohnraum in Deutschland zu beantworten. Eine erfolgreiche Bodenpolitik stellt Bauland für jedermann und rechtzeitig zur Verfügung. Nur mit ausreichend Bauland kann letztlich die hohe Nachfrage nach Wohnraum beantwortet und die Preisentwicklung gedämpft werden. Die Verantwortung für eine vorausschauende Baulandplanung liegt in den Händen unserer Städte und Gemeinden. Haus & Grund Deutschland hat daher zur Mobilisierung von Bauland die Bundesregierung aufgefordert, planungsunwillige Kommunen zur Baulandschaffung zu verpflichten, ein Verbandsklagerecht zur Durchsetzung der kommunalen Planungspflicht einzuführen und konkrete Bedingungen für eine kommunale Bauland-Planungspflicht im Baugesetzbuch zu schaffen.

Kommunen müssen ihrer Planungspflicht für mehr Bauland nachkommen

Die Baulandplanung ist eine öffentliche Aufgabe; Kommunen haben dafür die Planungshoheit auf ihrem jeweiligen Gemeindegebiet. Es fehlt im Planungsrecht jedoch ein Anreiz zur Planung von Wohngebieten. Und neues Bauland stößt regelmäßig auf politischen Widerstand, der für kommunale Entscheidungsträger eine erhebliche Hürde darstellt, auch im überörtlichen Interesse zu handeln. Darüber hinaus scheuen Kommunen die Folgekosten von Wohngebieten durch die benötigte Infrastruktur. Haus & Grund Deutschland fordert vor diesem Hintergrund, Kommunen zur Baulandbereitstellung zu verpflichten, wenn der Planungswille die Grenzen des Vertretbaren überschreitet. Die Kommunen tragen eine unmittelbare Verantwortung für die Preisentwicklung in den angespannten Wohnungsmärkten. Statt Angebots-erweiterung betreiben die Kommunen vielerorts eine Mangelverwaltung durch überbordende Einschränkungen des Wohnungsmarktes. Damit erschweren sie sogar noch die Bereitstellung von Wohnraum.

Verbandsklage zur Durchsetzung von kommunalen Planungspflichten

Die heutige Planungspflicht ist ein stumpfes Schwert. Die Umsetzung von Baulandplanung kann nicht eingeklagt werden. Auch die Durchsetzung über die Kommunalaufsicht ist nicht gesichert, da auch dort politische Entscheidungsträger die Aufsicht führen. In der entscheidenden Frage der Durchsetzbarkeit der Planungspflicht gibt es eine Gesetzeslücke. Daher setzt sich der Zentralverband von Haus & Grund beim Bund für die Schaffung eines Verbandsklagerechts ein, um die Baulandplanungspflicht durchsetzen zu können. Ein ausgeglichener Wohnungsmarkt liegt im Interesse der Allgemeinheit. Mit der Verbandsklage können die Rechte der Allgemeinheit geltend gemacht werden. Sowohl örtliche Eigentümervereine als auch Mietervereine haben ein Interesse an einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt. Haus & Grund-Vereine haben ein berechtigtes Interesse daran, die Nachteile der Mangelverwaltung – zum Beispiel in Form von Preiseingriffen und Nutzungseinschränkungen – durch einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt abzuwenden.

Konkrete Bedingungen für eine kommunale Baulandplanungspflicht

Die bestehende Planungspflicht ist zu vage gefasst, um ein wirksames Instrument zu sein. Es fehlen konkrete Voraussetzungen, die für unsere Städte und Gemeinden eine Planungspflicht begründen. Haus & Grund Deutschland fordert eine Konkretisierung der Bedingungen für eine kommunale Baulandplanungspflicht im Baugesetzbuch. Wenn festgestellt wird, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in einer Kommune oder einem Teil der Kommune zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, müssen unsere Städte und Gemeinden auch mit der Mobilisierung von Bauland reagieren – und nicht nur mit den Instrumenten der Mangelverwaltung.

Matthias zu Eicken
www.hausundgrund.de

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

Anzeigenschluss
HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 3/2120: 05.02.2021
 Anzeigenannahme: elbbüro, Stefanie Hoffmann,
 Tel. (040) 33 48 57 11, E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

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

Mit der Kraft der Sonne sparen

e-on

**Gehen Sie jetzt auf
eon.de/solar und erfahren
Sie das Solarpotenzial
Ihres Hausdaches.**

Wir machen eine Analyse Ihres Daches: Auf Basis der Daten berechnen wir Ihr individuelles Ergebnis – zum Beispiel die maximale Leistung Ihrer Solaranlage und wie viel Geld Sie damit sparen.

Mehr erfahren unter:

eon.de/solar

Jahressteuergesetz: Homeoffice

Die Homeoffice-Pauschale ist da

Keine gelungene Regelung

In der Pandemie hat das Homeoffice eine völlig neue Bedeutung erlangt. Darauf reagiert der Steuer-Gesetzgeber nun mit einem Pauschalbetrag von fünf Euro pro Homeoffice-Tag. Häufig scheidet die Geltendmachung eines häuslichen Arbeitszimmers daran, dass im privaten Wohnbereich kein abgegrenzter Büroraum zur Verfügung steht. Wer nur den heimischen Küchentisch nutzt, geht insoweit bei den Werbungskosten leer aus.



Foto: marcus_hofmann/stock.adobe.com

Neue Regelung im Detail

Ein Pauschalbetrag von fünf Euro pro Tag Homeoffice, maximal aber 600 Euro im Jahr, können nun für 2020 und 2021 geltend gemacht werden. Auswirken kann sich dies aber nur, wenn die Werbungskosten insgesamt – also auch inklusive der Entfernungspauschale – den Pauschalbetrag von 1.000 Euro überschreiten.

Mit dieser Regelung wird ein weiteres coronabedingtes Steuerproblem angegangen: Für Tage, an denen im Homeoffice gearbeitet wurde, kann keine Pendlerpauschale geltend gemacht werden. Durch die Coronakrise würden dann viele Arbeitnehmer doppelt bestraft: Sie hätten steuerlich nicht berücksichtigungsfähige Mehrkosten durch das Arbeiten zu Hause und durch den Wegfall der Pendlerpauschale mit Steuernachzahlungen zu rechnen.

Rechenbeispiel

Ein Vergleich zeigt: Wer bisher mit 220 Arbeitstagen pro Jahr und einem durchschnittlichen Arbeitsweg von 17 Kilometern die Pendlerpauschale von 30 Cent pro

Kilometer ansetzte, kam auf 1.122 Euro Werbungskosten für den Arbeitsweg. Weil die maximal berücksichtigungsfähige Anzahl der Homeoffice-Tage bei 120 liegt und sich daraus maximal 600 Euro berücksichtigungsfähige Werbungskosten ergeben, steht der Arbeitnehmer mit der Homeoffice-Pauschale um 522 Euro schlechter da. Das Bundesfinanzministerium hatte sich bei dem Gesetzentwurf für die Höhe der neuen Homeoffice-Pauschale an einer Pendlerstrecke von etwa 15 Kilometern orientiert, die der Lebenswirklichkeit vieler Arbeitnehmer gar nicht entspricht.

Ob die Homeoffice-Pauschale von fünf Euro steuerlich günstiger als die Entfernungspauschale ist, hängt von der Länge des Arbeitsweges ab: Arbeitnehmer mit langem Arbeitsweg sind bei diesem Vergleich benachteiligt, denn die Homeoffice-Pauschale von fünf Euro kann den für diese Tage wegfallenden Pendlerpauschbetrag nicht vollständig ersetzen. Andererseits entstehen im Homeoffice auch keine Fahrtkosten.

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

dh DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN · VERWALTUNG

**Kompetente
Hausverwaltung gesucht?**

- Wir verwalten:
- Wohnungseigentümergeinschaften
- Zins-/Mietshäuser
- Eigentumswohnungen
- Kompetent. Engagiert. Persönlich.

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

Jahressteuergesetz: verbilligte Miete

Werbungs- kostenabzug wird verbessert



Bislang mussten Vermieter, die zu weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Marktmiete Wohnraum anbieten, automatisch damit rechnen, dass sie ihre Werbungskosten nicht voll geltend machen können. Diese Grenze für eine Beschränkung abzugsfähiger Werbungskosten wird jetzt von 66 auf 50 Prozent der ortsüblichen Miete abgesenkt. Allerdings wird, wenn die tatsächlich geforderte Miete zwischen 50 und 66 Prozent der ortsüblichen Miete beträgt, eine Totalüberschussprognoseprüfung als Nachweis der Einkünfteerzielungsabsicht verlangt werden. Kommt diese Prognose, die auf die kommenden 30 Jahre aufzustellen ist, zu einem negativen Ergebnis, findet auch in den Fällen, in denen die geforderte Miete weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Miete beträgt, eine Kürzung der abzugsfähigen Werbungskosten statt.

Fazit: Die neue Regelung ist nur ein erster Schritt. Die Forderung von Haus & Grund Deutschland bleibt, eine Beschränkung der abziehbaren Werbungskosten bei verbilligter Vermietung nur auf Mietverhältnisse mit nahen Angehörigen anzuwenden. Dem wurde bisher nicht entsprochen, sondern stattdessen auch bei günstigen Mietverhältnissen mit fremden Dritten der Generalverdacht der Steuergestaltung aufrechterhalten. Die Totalüberschussprognose bringt neuen bürokratischen Aufwand und ist streitanfällig. Will der Vermieter dies vermeiden, muss er die Miete erhöhen.

Sibylle Barent
www.hausundgrund.de

Sanierungsgebiete

Erhöhte Abschreibung

Erhöhte Absetzungen in Sanierungsgebieten nach § 7 h des Einkommensteuergesetzes (EStG) können nur in Anspruch genommen werden, wenn durch eine Bescheinigung der zuständigen Behörde das Vorliegen der Voraussetzung der Steuerbegünstigung nachgewiesen wird. Rechtswidrige Bescheinigungen werden nicht mehr anerkannt. Der Bundesfinanzhof (BFH) hatte wiederholt entschieden, dass eine solche Bescheinigung unabhängig von ihrer Rechtmäßigkeit vom Finanzamt anerkannt werden muss. Das galt bisher auch, wenn offensichtlich war, dass die Bescheinigung für Maßnahmen erteilt worden ist, bei denen die Voraussetzungen nicht vorliegen. Deshalb wird nun geregelt, dass eine offensichtlich rechtswidrige Bescheinigung keine Bindungswirkung entfaltet. Dies kann zum Beispiel dann zum Tragen kommen, wenn bereits vor dem Beginn der Sanierungsmaßnahmen die maßgebliche Sanierungssatzung aufgehoben wurde und dennoch Bescheinigungen nach § 7 h EStG ausgestellt wurden, die die Lage der betroffenen Objekte in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet auswiesen. Gleiches gilt für erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalen nach § 7 i EStG.

Die Regelung ist erstmals anzuwenden auf Bescheinigungen der zuständigen Gemeindebehörde, die nach dem 31. Dezember 2020 erteilt werden.

Sibylle Barent
www.hausundgrund.de

Auf der Suche nach einer transparenten
und preiswerten Hausverwaltung?



Sprechen Sie uns an!



AAP Immobilien GmbH & Co. KG

Telefon: 040 28 53 06 6-0

E-Mail: info@aap-immobilien.de

www.aap-immobilien.de

Fragen und Antworten

? Der Mieter meiner Eigentumswohnung verlangt nach der ihm letztes Jahr zugesandten Betriebskostenabrechnung Einsichtnahme in die der Abrechnung zugrundeliegenden Belege. Ich habe nur die Jahresabrechnung des Verwalters. Hat der Mieter Anspruch darauf, mehr als diese Abrechnung zu sehen?

Ein Mieter hat nach § 259 Absatz 1 BGB Anspruch darauf, Einsicht in sämtliche Abrechnungsunterlagen zu nehmen. Dazu gehören auch die jeweiligen Rechnungen und Belege. Die Vorlage der Jahresabrechnung reicht in der Regel nicht aus. Soweit dem Mieter die Jahresabrechnung nicht genügt, hat er Anspruch auf Einsicht in die Originalbelege. Sie können grundsätzlich den Mieter dazu ermächtigen, die Einsichtnahme beispielsweise bei dem Verwalter durchzuführen. Denn Sie als Eigentümer haben Anspruch auf Einsichtnahme in sämtliche Verwaltungsunterlagen und können den Mieter entsprechend bevollmächtigen, dass er in die Abrechnungsunterlagen für die Jahresabrechnung Einsicht nimmt, soweit jene die gegenüber ihm abgerechneten Betriebskosten betreffen.

? Mein Mieter verlangt, dass ich ihm die Abrechnungsunterlagen der letzten Betriebskostenabrechnung in Kopie zuschicke. Es handelt sich um preisfreien Wohnraum. Hat er einen Anspruch darauf?

Der Bundesgerichtshof hat bereits mit Urteil vom 8. März 2006, VIII ZR 78/05, entschieden, dass ein Mieter von preisfreiem Wohnraum – im Gegensatz zu einem Mieter von preisgebundenen Wohnraum – grundsätzlich keinen Anspruch auf Übersendung von Fotokopien der Abrechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung hat. Dem Mieter steht grundsätzlich nur ein Einsichtsrecht am Sitz des Vermieters oder dessen Verwaltung zu. Ein Anspruch des Mieters auf Übermittlung von Fotokopien kommt ausnahmsweise dann in Betracht, wenn ihm die Einsichtnahme in den Räumen des Vermieters nicht zugemutet werden kann, beispielsweise, wenn dem Mieter aufgrund einer großen Entfernung zwischen Mietwohnung und den Räumlichkeiten des Vermieters (oder dessen Verwaltung) die Einsichtnahme beim Vermieter nicht zuzumuten ist.

Betriebskosten

Wirksam vereinbaren und erfolgreich umlegen



Autor: Carsten Brückner. 9. Auflage 2019, 12,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-004-7

Seit Jahren steigen die Preise für Energie – Heizöl und Gas sind in den vergangenen Jahren drastisch teurer geworden. Und

weil die Heizkosten regelmäßig den größten Teil der Betriebskosten ausmachen, wirken sich Preissteigerungen spürbar in der Betriebskostenabrechnung aus. Den Unmut der Mieter bekommen die Vermieter zu spüren, weil die Betriebskosten an den Vermieter zu zahlen sind. Bei dieser Gemengelage sind die Betriebskosten und ihre Abrechnung eine alljährliche Belastungsprobe für ein jedes Mietverhältnis. Tipps zum Umgang mit dieser Aufgabe liefert der Ratgeber ebenfalls und bietet wie in den Voraufgaben allen Vermietern Unterstützung bei der Umlage der Betriebskosten.

Bestellung:

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

? Zugunsten eines meiner Grundstücke ist ein Fahr- und Gehrecht als Dienstbarkeit in dem Grundbuch des Nachbargrundstücks eingetragen. Ich habe es nie genutzt und möchte das Grundstück nun verkaufen. Ich habe festgestellt, dass in dem Bereich meines Fahr- und Gehrechts mehrere ungefähr 20 Jahre alte Obstbäume stehen, so dass man nicht mehr mit einem Fahrzeug zu meinem Grundstück gelangen kann. Kann ich die Beseitigung der Bäume verlangen?

Wenn eine Grunddienstbarkeit beeinträchtigt wird, kann man nach § 1027 BGB die Beseitigung der Beeinträchtigung entsprechend § 1004 BGB verlangen. Gemäß 1028 BGB unterliegt der Anspruch aus § 1027 BGB jedoch der Verjährung, wobei zwei unterschiedliche Fristen nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs gelten. Der Anspruch auf Beseitigung einer bloßen Störung der Ausübung der Dienstbarkeit verjährt in der allgemeinen Verjährungsfrist von drei Jahren. Dies ist dann der Fall, wenn die Ausübung erschwert, aber nicht verhindert wird. Wird jedoch die Verwirklichung des Rechts selbst verhindert, so verjährt der Anspruch nach dem Urteil des BGH vom 18. Juli 2014, V ZR 151/13, in analoger Anwendung des § 197 Nr. 2 BGB in 30 Jahren. Soweit durch die Bäume der Weg nicht mehr als Fahrweg genutzt werden kann, gilt daher die dreißigjährige Verjährungsfrist und Sie können die Beseitigung der Bäume noch verlangen.

Pflichtwidriges Verhalten des Vermieters

Maklerkosten als Schadensersatz?

Nicht alle Aufwendungen des Mieters sind zu ersetzen

Vermieter sollten niemals durch pflichtwidriges Verhalten den Auszug des Mieters provozieren. Denn hier drohen hohe Schadensersatzforderungen. Es gibt aber auch Grenzen, wofür der Vermieter aufkommen muss.

Mit zwei Entscheidungen (VIII ZR 238/18 und VIII ZR 371/18) hat der Bundesgerichtshof (BGH) den Schadensersatzansprüchen der Mieter Grenzen gesetzt: Wenn die Mieter nach dem Auszug keine neue Wohnung anmieten, sondern stattdessen Wohneigentum erwerben, dann können sie die hierbei anfallenden Maklerkosten nicht dem Vermieter in Rechnung stellen.

Vorgetäuschter Eigenbedarf

In dem einen Verfahren kündigte der Vermieter wegen Eigenbedarf. Während des laufenden Räumungsprozesses erwarb der Mieter unter Einschaltung eines Maklers eine Eigentumswohnung. Nach Abschluss des Verfahrens realisierte der Vermieter den Eigenbedarf jedoch nicht. Daraufhin verklagte der Mieter den Vermieter auf Schadensersatz, da er davon ausging, dass der Eigenbedarf nur vorgetäuscht war.

Kündigung des Mieters

In dem zweiten Verfahren kündigte der Mieter das zuvor bereits durch diverse Streitigkeiten belastete Mietverhältnis fristlos, nachdem ein vom Vermieter beauftragter Handwerker den Balkon des Mieters ohne dessen Einverständnis betreten hatte. Der Mieter kaufte sich nun mithilfe eines Maklers ein Einfamilienhaus in der Nähe seiner Arbeitsstelle. Dieses war von der bisherigen Mietwohnung gut 250 Kilometer entfernt. Der Mieter forderte nun die Maklerkosten für den Hauserwerb, die Umzugskosten, die Kosten für eine Übergangsunterkunft sowie die Kosten für den Aus- und Wiedereinbau seiner Einbauküche von dem Vermieter als Schadensersatz.

Eigentum ist keine Miete

In beiden Fällen lehnten die BGH-Richter die Erstattung der Maklerkosten ab. Sie begründeten dies damit, dass der Vermieter allenfalls solche Schäden ersetzen müsse, die im Zusammenhang mit dem Interesse des Mieters an dem fortgesetzten Gebrauch der Mietwohnung stehen. Zwar sei der Erwerb von Wohneigentum als Ersatz für eine Mietwohnung durchaus angemessen. Allerdings wird durch diesen Erwerb nicht der Verlust des mietvertraglich eingeräumten Besitzrechtes ausgeglichen, sondern der



Foto: AntonioDiaz/stock.adobe.com

Mieter nimmt eine andere Rechtsposition ein. Er wird vom Mieter zum Eigentümer. Und das ist etwas ganz anderes. Die Maklerkosten für den Erwerb von Wohneigentum dienen also nicht als Ausgleich für den Wohnungsverlust und müssen daher vom Vermieter nicht ersetzt werden.

Verfahrensausgang

Während der BGH somit im ersten Verfahren die Klage des Mieters abweisen konnte, musste er das zweite Verfahren zurückverweisen. Die Berufungsrichter sollten klären, ob die Kündigung des Mieters wirklich auf dem Fehlverhalten des Vermieters beruht. Denn dann könne der Mieter zumindest die Erstattung der neben den Maklerkosten geltend gemachten Schadenspositionen verlangen.

Gerold Happ

www.hausundgrund.de



BAUKINDERGELD:
Frist bis zum 31.03.21 verlängert!
 Bis zu 12.000 € pro Kind über einen Zeitraum von 10 Jahren erhalten.
Wie? Kontaktieren Sie uns!

Wir bieten Lösungen für:

- Neu- sowie Anschlussfinanzierung
- Modernisierungsfinanzierung
- KfW-Darlehen



André Ritter
 Fachwirt für Finanzberatung
ritter@hanse-finanzmakler.de
www.hanse-finanzmakler.de



HANSE
FINANZMAKLER

Schillerufer 2 • 21029 Hamburg
 Tel 040 601747-60 • Fax 040 601747-72

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

Referenten:

Ulf Schelenz, Rechtsanwalt
Christian Bocklage, Rechtsanwalt
Till Heinisch, Rechtsanwalt
Christian Putschäw, Rechtsanwalt
Matthias Scheff, Rechtsanwalt

Der Grundeigentümerverband bietet ein Online-Seminar an zum Thema:

Mietrecht aktuell

Wann: Mittwoch, 21. April 2021
10:00 Uhr bis 16:30 Uhr

Kosten: 195,00 Euro pro Person
inklusive Umsatzsteuer

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

Das Seminar wird angeboten über unser
Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

Dieses Onlineseminar ist für Wohnungseigentümer, Vermieter, Verwalter und Rechtsanwälte gedacht.

Themen:

- Update: Neues aus der höchstrichterlichen Mietrechtsprechung
- Tipps und Tricks bei der Beendigung von Mietverhältnissen
- Update: Mietpreisbremse – die aktuelle gesetzliche Rechtslage
- Der Mieter als Bauherr – Um- und Einbauten durch den Mieter
- Die Auswirkungen des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes auf das Mietrecht

FACHLITERATUR



Wohnungsmodernisierung

Von Hans Reinold Horst, 8. Auflage 2019, ISBN 978-3-96434-005-4

Nicht nur bei vermieteten Immobilien, aber besonders dort ist es wichtig, Modernisierungen gründlich zu planen und vorzubereiten, um solche Vorhaben reibungslos durchführen zu können und Schwierigkeiten mit den Mietern zu vermeiden.

Diese Broschüre zeigt den chronologischen Ablauf einer Modernisierungsmaßnahme und vermittelt notwendige Kenntnisse. Die vorliegende 8. Auflage, die das Mietrechtsanpassungsgesetz von 2019 berücksichtigt, widmet sich besonders der zweiseitigen Modernisierungsvereinbarung als Grundlage für die Planung, Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen.

Preis: 21,95 Euro

Abwehr nachbarlicher Störungen

Von Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2020, ISBN 978-3-96434-007-8

Die Broschüre thematisiert außer der Beeinträchtigung durch Nachbars Bäume und Pflanzen nahezu alle Formen nachbarlicher Störungen. Anhand vieler Beispielfälle und vor allem gestützt auf die Rechtsprechung wird der Stoff eingängig vermittelt. Auch taktische Überlegungen zur Führung und zur Beilegung von nachbarlichen Streitigkeiten fehlen nicht. Die Broschüre richtet sich an alle rechtsberatenden Berufe, die Justiz, aber vor allem an den privaten Hauseigentümer und seinen Nachbarn

Preis: 14,95 Euro

Übertragung und Vererbung von Grundbesitz

Von Hans Reinold Horst 3. Auflage 2017, ISBN 978-3-939787-91-4

Vielfach stellen Immobilien den größten Wert innerhalb zu vererben-

der Vermögen dar. Diese Broschüre widmet sich neben der lebzeitigen Übertragung des eigenen Vermögens an die (späteren) Erben und der Darstellung des gesamten Erbrechts auch der Abfassung von Patientenverfügung, Vorsorge- und Betreuungsvollmacht. Die vorliegende dritte Auflage beinhaltet Ausführungen zur Familiengesellschaft sowie zur Stiftung als Sonderformen vorweggenommener Erbfolge.

Preis: 24,95 Euro

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

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zzgl. Versandkosten

Wohnungsgesuch von Herr Y. und Herr A.

„Eine Wohnung mit meinem Cousin würde sich mehr wie ein echtes Zuhause anfühlen“, sagt Herr Y. beim Kennenlerngespräch mit der Wohnbrücke. Beide junge Männer, Herr Y. sowie Herr A., haben eine 40-Stunden-Arbeitswoche und haben daher viel zu tun. Herr Y. arbeitet in Altona als Verkäufer in Vollzeit und Herr A. befindet sich in seinem dritten und somit letzten Lehrjahr als Fliesenleger. Herr A. arbeitet in Schleswig-Holstein und die Chancen stehen sehr gut, dass er von seinem jetzigen Arbeitgeber übernommen wird. Ein richtiges Zuhause würde sich für die beiden gut anfühlen. Dann könnten sie wieder mehr Zeit miteinander verbringen und sich Geschichten von früher erzählen. Die beiden Cousins spielen auch leidenschaftlich Fußball gemeinsam. Vor allem möchten sie aber einen Ort finden, an dem sie sich richtig wohlfühlen und auch Teil ihrer neuen Nachbarschaft werden können. In Eritrea lebten beide im engen Familienverbund und wünschen sich daher auch in Hamburg ein gemeinsames Zuhause.

Beide Cousins werden durch Frau B. unterstützt. Alle drei verstehen sich sehr gut und können viel miteinander lachen. Frau B. wurde vom Team der Wohnbrücke Hamburg zur Wohnungslotsin ausgebildet. Sie unterstützt und begleitet Herrn A. und Herrn Y. auf dem (oftmals komplizierten) Weg der Wohnungssuche. Als potenziell nächster

und nicht minder wichtiger Schritt soll den beiden Cousins durch die Begleitung ihrer Wohnungslotsin das Ankommen und die Orientierung in ihrer neuen Nachbarschaft erleichtert werden. Wohnungslotsin Frau B. nimmt in diesem Sinne auch die Rolle einer Kulturvermittlerin ein. Herr A. und Herr Y. freuen sich bereits sehr darauf in eine Gegend zu ziehen, wo sie länger verweilen und sich in ihrer Nachbarschaft wohlfühlen können – vielleicht sogar mit einem Fußballplatz in der Nähe.

Besitzen Sie eine freie Wohnung ab 1,5 Zimmern in Hamburg mit einer Miete bis maximal 700 Euro bruttokalt und würden die zwei Cousins gerne kennenlernen? Oder haben Sie vielleicht eine Wohnung, die für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



**Wohnbrücke Hamburg
Koordinierungsstelle**

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

GESCHÄFTSSTELLEN

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

Hamburg-Bergedorf

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

Hamburg-Blankenese

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

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

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

Hamburg-Rahlstedt

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

Hamburg-Sasel

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

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

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

Telefonische Beratungen

Rechtsberatung nach Terminvergabe

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

Offene telefonische Rechtsberatung

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

Alle weiteren Beratungen nur nach Terminvergabe!

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

Bautechnische Beratung

Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Wertermittlung von Grundbesitz

Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Mediationsberatung

Dienstag 16.00 – 17.00 Uhr

Finanzierungs- und Förderberatung

Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Gartenberatung

jeden 1. Dienstag im Monat 15.00 – 17.00 Uhr

Umwelt, Energie und Gebäudetechnik

Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr

Steuerberatung

Dienstag 16.00 – 18.00 Uhr
Mittwoch 16.00 – 18.00 Uhr

**Zu kurzfristigen Änderungen informieren Sie sich bitte auch über unsere Homepage:
www.grundeigentuemerverband.de**

Hinweise zu Öffnungs- und Geschäftszeiten

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

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

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

Geschäftsstelle Bergedorf (Tel.: 724 72 73):

Montag und Freitag 9 bis 14 Uhr

Dienstag und Donnerstag 9 bis 17 Uhr

Telefonische Rechtsberatung Dienstag und Donnerstag ab 17 Uhr nach Terminvereinbarung

Geschäftsstelle Blankenese (Tel.: 866 44 90):

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

Geschäftsstelle Harburg (Tel.: 77 41 44):

Montag, Dienstag, Donnerstag 9 bis 16 Uhr

Mittwoch 9 bis 13 Uhr

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

Geschäftsstelle Rahlstedt (Tel. 677 88 66):

Montag, Mittwoch und Freitag 9 bis 14 Uhr

Dienstag und Donnerstag 13 bis 18 Uhr

Telefonische Rechtsberatung nach Terminvereinbarung

Geschäftsstelle Sasel (Tel.: 601 05 35):

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

Freitag 9 bis 12 Uhr und 13 bis 15 Uhr

Telefonische Rechtsberatung nach Terminvereinbarung

Der Grundeigentümerverband bietet ein Online-Seminar an zum Thema: Praxis der Zinshausverwaltung

– auch für Einsteiger geeignet –

Wir bieten interessierten Mitgliedern und beruflich tätigen Verwaltern von Grundbesitz ein umfassendes Seminar an. Vorkenntnisse werden nicht vorausgesetzt.

Referenten:

Rechtsanwälte des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg:

Kerstin Magnussen – Christian Bocklage – Ulrike Schlößer – Matthias Scheff – Till Heinisch – Benjamin Herzog

Themen:

- Abschluss von Mietverträgen für Wohnraum
- Betriebskostenabrechnung
- Mieterhöhung aufgrund von Modernisierungen oder baulichen Änderungen
- Gestaltung der Miete für nicht preisgebundenen Wohnraum
- Beendigung von Wohnraummietverhältnissen
- Hausverwaltung und Steuerrecht

Termin:

Dienstag, 23. März 2021 von 17.00 bis 19:30 Uhr

Mittwoch, 24. März 2021 von 17.00 bis 19:30 Uhr

Donnerstag, 25. März 2021 von 17.00 bis 19:30 Uhr

(diese Termine sind zusammenhängend)

Kosten: Euro 225,00 pro Person inklusive Umsatzsteuer

Diese Veranstaltung ist anerkannt im Sinne von § 34c Abs. 2 a der Gewerbeordnung i.V.m. § 15b der Makler- und Bauträgerverordnung, Anlage 1 zur MaBV, und wird mit 7,5 Zeitstunden – ausschließlich der Pausen – bescheinigt.

Anmeldungen nur online unter:

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

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler

BUTERFAS
B & B BUTERFAS

ALLES IN EINER HAND

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



Der Fachbetrieb mit Komplettlösungen für Fassaden, Balkone und Keller
Telefon 040 - 229 55 00 • www.buterfas.de

**Online-Seminar:
Richtig vermieten! Was bei der Vermietung von
Wohnraum unbedingt beachtet werden sollte!**

Wohnraummietverhältnisse bestehen oft viele Jahre. Es ist deshalb besonders wichtig, Mietverträge korrekt zu erstellen. In diesem Seminar wird vermittelt, was vor dem Abschluss und beim Abschluss eines Wohnraummietvertrags zu beachten ist.

Themen:

- Mietpreisbremse – zulässige Miethöhe und Auskunftspflicht des Vermieters
- Schönheitsreparaturen – was kann vereinbart werden?
- Mietzeit – wann kann ein Mietvertrag befristet werden?
- Mieterhöhungen – welche Möglichkeiten gibt es?

Referentin: Rechtsanwältin Kerstin Magnussen

Termin: Mittwoch, dem 14. April 2021 von 17.00 Uhr bis 18.30 Uhr

Kosten: 60 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

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

Anmeldungen nur online unter:

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

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

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

Gewerberaummietverträge werden oft für viele Jahre abgeschlossen. Aufgrund der langen Laufzeit und der meist wesentlich höheren Mieten als im Wohnraummietrecht können Fehler in der Vertragsgestaltung aber auch während des laufenden Mietverhältnisses erhebliche wirtschaftliche Schäden für den Vermieter verursachen.

In diesem Seminar sollen die relevantesten Risiken aber auch Chancen des Vermieters vor und während des Vertrages dargestellt werden.

Themen:

- Unterschiede Wohnraum-/Gewerberaummietrecht
- Vertragslaufzeit – was ist möglich und was lohnt sich?
- Schriftform – was ist das eigentlich?
- Schönheitsreparaturen, Instandhaltung, Instandsetzung – wirksam vereinbaren

- Rechte der Vertragsparteien (nicht nur in Corona-Zeiten)

Referent: Martin Spörl, Rechtsanwalt – Stenger Rechtsanwälte PartG mbB

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

Kosten: 60 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

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

Anmeldungen nur online unter:

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

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

**Online-Seminar:
Betriebskostenabrechnung – gewusst wie!**

Betriebskosten werden häufig als das notwendige Übel bezeichnet – das geschieht zu Unrecht! Das Seminar ist darauf ausgerichtet, die Grundlagen des Betriebskostenrechts in der Wohnraummiete strukturiert und verständlich unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung darzustellen. Dabei werden Tipps und Tricks gegeben, um eine möglichst rechtssichere und unangreifbare Abrechnung zu erstellen. In vielen Bereichen bestehen spannende Gestaltungsspielräume, die häufig unerkannt und damit ungenutzt bleiben. Dies gilt es zu ändern. Gegenstand des Seminars sind auch taktische Überlegungen, ob und wie ich als Verwalter/Vermieter auf Einwände des Mieters gegen die Betriebskostenabrechnung reagiere. Dies hilft, frühzeitig Fehler zu vermeiden, die später anderenfalls nicht mehr korrigiert und teuer werden können. Ziel des Seminars ist es, den Umgang mit der sog. zweiten Miete zu erleichtern und den Vermieter davor zu bewahren, Geld unnötig und leichtfertig zu verschenken.

Referent: Rechtsanwalt Christian Bocklage

Themen:

- Was gehört zu den Mindestangaben einer Betriebskostenabrechnung?

- Welche Gestaltungsspielräume bietet eine Nebenkostenabrechnung und wo liegen die Risiken?
- Können Eigenleistungen in der Betriebskostenabrechnung berücksichtigt werden?
- Innerhalb welcher Fristen kann eine Nebenkostenabrechnung mit welchen Folgen korrigiert werden?
- Wie kann ich Instandsetzungskosten vermeiden und stattdessen umlagefähige Betriebskosten in der Abrechnung in Ansatz bringen?

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

Kosten: 60 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

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

Anmeldungen nur online unter:

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

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

Neues aus Karlsruhe

Recht auf Belegeinsicht

Gilt nicht nur für Rechnungen

In dem Urteil vom 9. Dezember 2020 hat der Bundesgerichtshof (BGH, VIII ZR 118/19) sich mit dem Recht auf Belegeinsicht des Mieters beschäftigt. Er hat entschieden, dass sich das Recht des Mieters auf Einsicht in die Belege einer Betriebskostenabrechnung auch auf die zugrundeliegenden Zahlungsbelege erstrecke.

Der Beklagte mietete eine Wohnung der Klägerin. Aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2013 begehrt sie eine Nachzahlung. Dem Beklagten gewährte sie Einsicht in die der Abrechnung zugrundeliegenden Rechnungsbelege, die Einsichtnahme in die entsprechenden Zahlungsbelege lehnte sie ab. Das Amtsgericht gab der auf Zahlung des Nachzahlungsbetrages gerichteten Klage zum Teil statt, das Landgericht änderte das Urteil und wies die Klage insgesamt ab. Die Revision hatte keinen Erfolg. Der BGH sieht die Klage als unbegründet an.

Nach der Rechtsprechung des BGH stehe dem Mieter gegenüber dem auf eine Betriebskostenabrechnung gestützten Zahlungsverlangen des Vermieters ein aus § 242 BGB folgendes temporäres Leistungsverweigerungsrecht zu, solange ihm eine berechtigterweise begehrte Belegeinsicht nicht gewährt worden ist. Zu den Abrechnungsunterlagen gehören neben den Rechnungen auch die dazugehörigen Zahlungsbelege über die in der Abrechnung auf die Mieter umgelegten Betriebskosten. Denn mit Hilfe dieser Belege werde der Mieter in die Lage versetzt, die Berechtigung der jeweils in Rechnung gestellten Beträge zu überprüfen. Dabei genüge das allgemeine Interesse des Mieters, die Tätigkeit des abrechnungspflichtigen Vermieters zu kontrollieren. Dies gelte nach Ansicht des BGH auch für die Einsichtnahme in die Zahlungsbelege, und zwar unabhängig davon, ob der Vermieter nach dem Abflussprinzip oder nach dem Leistungsprinzip abrechne.

In einem Urteil vom 18. September 2020 hat sich der BGH (V ZR 28/20) mit der Auslegung einer in Hamburg früher gängigen Formulierung einer Grundbucheintragung auseinandergesetzt. Er hat entschieden, dass durch eine

Grunddienstbarkeit gesicherte Recht, ein Grundstück „als Übergang zu benutzen“ berechtige grundsätzlich auch dazu, dieses mit einem Kraftfahrzeug zu überqueren. Die Parteien sind Grundstücksnachbarn. Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks, welches unmittelbar an einer öffentlichen Straße liegt, während das Grundstück der Beklagten über keine Verbindung mit einer öffentlichen Straße verfügt. Im Jahr 1936 wurde auf dem Grundstück des Klägers eine Dienstbarkeit zugunsten des Grundstücks des Beklagten eingetragen, wonach der jeweilige Eigentümer des Grundstücks berechtigt ist, das Grundstück des Klägers „als Übergang zu benutzen“. Der Kläger verlangt von der Beklagten, es zu unterlassen, sein Grundstück mit einem Auto oder einem sonstigen Fahrzeug zu überfahren. Das Landgericht wies die Klage ab, das Oberlandesgericht gab ihr statt. Die Revision hatte

Erfolg. Der BGH hob das Berufungsurteil auf und wies die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Landgerichts zurück. Dem Kläger stehe der Unterlassungsanspruch aus § 1004 Absatz 1 Satz 2 BGB nicht zu, da er das Befahren mit Fahrzeugen dulden müsse.

Nach dem Wortlaut berechtige die Grunddienstbarkeit dazu, das Grundstück „als Übergang zu benutzen“. Zwar könne mit dem Begriff „Übergang“ der Vorgang des Überschreitens oder Hinübergehens verstanden werden. Jedoch erschöpfe sich die Bedeutung des Wortes darin nicht. Vielmehr werde unter ihm auch eine Verbindung von getrennt Liegendem verstanden. Insoweit werde mit ihm eine Stelle, Einrichtung oder Fläche beschrieben, die zum Überqueren oder Passieren diene, beispielsweise beim Grenz- oder Bahnübergang. Mit welchen Mitteln das Überqueren des belasteten Grundstücks erfolgen könne, sei mit der verwendeten Formulierung nicht eingegrenzt.



Foto: Joe Mitezki

Benjamin Herzog
Rechtsanwalt

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Wohnungseigentümergeinschaft

Streitigkeiten in Zweier-WEGs

Keine Sonderregelungen

In Zweier-Wohnungseigentümergeinschaften lassen sich viele Sachen schnell auf dem „kleinen Dienstweg“ direkt zwischen den Eigentümern klären. Wenn aber Streit entsteht, müssen die gesetzlich vorgesehenen Verfahren eingehalten werden. Das gilt auch dann, wenn die beiden Eigentümer so zerstritten sind, dass die Wohnungseigentümergeinschaft keine Beschlüsse mehr fassen kann und auch wenn der in Anspruch genommene Eigentümer zwischenzeitlich aus der Gemeinschaft ausgeschieden ist.

Streit ums Geld

In dem vom Bundesgerichtshof (BGH) zu entscheidenden Fall (V ZR 288/19) verfügte eine Zweier-Wohnungseigentümergeinschaft über keinen Verwalter, obwohl

die beiden Eigentümer sich über die Jahre so zerstritten hatten, dass sie sich auf keine Beschlüsse mehr einigen konnten. Ein Eigentümer beglich nun Verbindlichkeiten der Gemeinschaft gegenüber einem Versorgungsdienstleister. Der andere Eigentümer verkaufte etwas später sein Wohnungseigentum. Die Erwerber hatten sich im Kaufvertrag verpflichtet, dass sie ihr Stimmrecht für Angelegenheiten aus der Zeit vor ihrem Erwerb nur im Einvernehmen mit dem Verkäufer ausüben dürfen. Der erste Eigentümer will nun von dem ausgeschiedenen Eigentümer seinen Anteil an den vorgeleisteten Kosten erstattet bekommen. Da dieser sich weigert, verklagt ihn der erste Eigentümer direkt auf Zahlung.

Keine Ausnahmen

Der BGH wies die Klage jedoch ab. Denn auch in einer Zweier-WEG müsse sich der Eigentümer an die Gemeinschaft wenden, wenn er eine Erstattung von Aufwendungen für Gemeinschaftskosten erhalten will, da ein direkter Anspruch gegen den anderen Eigentümer nicht besteht. Dies gilt auch dann, wenn die Gemeinschaft aufgrund von Zerwürfnissen keine Beschlüsse fassen kann, denn der Gesetzgeber hat auch für Zweier-WEGs keine Abweichung von geltenden Verfahren im Wohnungseigentum vorgesehen. Selbst wenn ein Wohnungseigentümer ausscheidet, gelten für Ansprüche, die sich aus seiner Zugehörigkeit zu der Gemeinschaft herleiten, noch die WEG-Verfahren. Weil also kein direkter Anspruch gegen den ehemaligen Eigentümer bestand, hat der BGH die Klage zurückgewiesen.

Die Lösung

Um seine Kosten erstattet zu bekommen, hätte der Eigentümer also die Gemeinschaft verklagen müssen. Nun war es zwar klar, dass die Gemeinschaft keinen Beschluss gefasst hätte, ihm die Kosten zu erstatten. Denn die neuen Eigentümer hätten einem solchen Beschluss nur mit der Einwilligung des ausgeschiedenen Eigentümers zustimmen dürfen. Dieser hatte aber schon klar gemacht, dass er dem niemals zustimmen werde. Dies ändert aber nichts an dem vorgegebenen Verfahrensweg. Denn der Eigentümer hätte als nächsten Schritt die Beschlussfassung gerichtlich ersetzen lassen können, um so zu seinem Recht zu kommen.

Die Zweitwohnungsteuer



Autor: Jürgen Happ. 4. Auflage 2021, 10,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-015-3

Die Zweitwohnungsteuer zeichnet sich dadurch aus, dass Gerichte sich mehr mit ihr als mit allen anderen Steuern befassen. Viele

der Gerichtsentscheidungen sind in diesem Kommentar aufgenommen. Den Gemeinden fällt immer wieder etwas Neues zur Zweitwohnungsteuer ein. So folgten viele Gemeinden der glorreichen Empfehlung, die Zweitwohnungsteuer aus künftig möglichen Mieten nicht betroffener, aber künftig zulässiger Wohnungen statt aus gegenwärtigen Mieten der betroffenen Wohnungen zu berechnen, nachdem das Bundesverfassungsgericht erkannte, dass die Berechnung der Zweitwohnungsteuer aus vergangenen Mieten der betroffenen Wohnungen rechtswidrig ist. Die Zweitwohnungsteuer ist keine einfache Steuer. Deshalb wurde dieser Kommentar geschrieben.

Bestellung:

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

Gerold Happ

www.hausundgrund.de

Schwarzarbeit

Ohne Rechnung?

Es drohen bittere Konsequenzen

Führen Handwerker Arbeiten ohne Rechnung aus, handelt es sich um Schwarzarbeit. Das kann für Bauherren fatale Folgen haben.

Durch Schwarzarbeit entsteht jedes Jahr ein enormer volkswirtschaftlicher Schaden. Unternehmen und Betriebe, die ihre Umsätze ordnungsgemäß versteuern und für ihre Angestellten Sozialabgaben abführen, werden durch die Schwarzarbeit in ihrer Existenz bedroht, Arbeitsplätze werden gefährdet. Auch den ausführenden Handwerksbetrieben und den Auftraggebern drohen rechtliche Konsequenzen.

Zivilrechtliche Rechtsfolgen

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) ist ein Vertrag, bei dem der Unternehmer seine Arbeit oder Teile seiner Arbeit ohne Rechnung ausführt, nichtig. Ein zunächst ordnungsgemäß vereinbarter Vertrag kann insgesamt nichtig sein, wenn er durch nachträgliche, gesetzlich verbotene Vereinbarungen abgeändert wird (Urteil des BGH vom 16. März 2017, VII ZR 197/16). Dies kann beispielsweise durch zusätzliche Leistungen geschehen, wenn diese bar bezahlt und ohne Rechnung erbracht werden sollen.

Die Rechtsfolgen eines nichtigen Vertrags sind weitreichend. Keine Vertragspartei kann aus dem nichtigen Vertrag Ansprüche ableiten.

Kein Vergütungs- oder Wertersatzanspruch

Für den Handwerksbetrieb bedeutet dies, dass er keinen Anspruch auf Vergütung hat. Das hat der BGH mit Urteil vom 10. April 2014, VII ZR 241/13, entschieden. Das Gesetz schützt den Unternehmer nicht, denn Zweck des Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetzes ist es, die Schwarzarbeit zu verbieten, indem es den Austausch der gegenseitigen Leistungen verhindert. Insofern verstoße nicht nur die vertragliche Vereinbarung gegen das Gesetz, sondern auch die Ausführung der Leistung selbst. Erbringt der Handwerksbetrieb also alle ausstehenden Arbeiten vollständig und ordnungsgemäß, kann der Besteller die Vergütung am Ende verweigern.

Der Fall: Geklagt hatte ein mit Elektroarbeiten beauftragter Meisterbetrieb. Zwar hatte der Elektroinstallateur Abschlussrechnungen gestellt, vereinbart hatten die Parteien aber, dass weitere 5.000 Euro in bar und ohne Rechnung gezahlt werden sollten. Der Auftraggeber zahlte nicht vollständig. Der BGH verneinte sowohl den Lohn- als auch den Wertersatzanspruch.

Kein Rückerstattungsanspruch bereits bezahlter Vergütung oder Abschläge

Auch den Besteller treffen die Rechtsfolgen eines nichtigen Vertrags. Musste er in Vorleistungen gehen oder Abschläge bezahlen, aber der beauftragte Betrieb führt die Arbeiten nicht wie vereinbart oder gar mangelhaft aus, stehen ihm keine Ansprüche auf Rückzahlung der bereits bezahlten Vergütung zu. Das hat der BGH mit Urteil vom Urteil vom 11. Juni 2015, VII ZR 216/14, entschieden. Der Fall: Der Besteller verklagte den mit Dachausbauarbeiten beauftragten Betrieb auf Rückzahlung des bereits bezahlten Werklohns. Vereinbart war eine pauschale Vergütung in Höhe von 10.000 Euro ohne Steuer. Nachdem der Auftraggeber gezahlt hatte, stellte er Mängel fest und verlangte Rückzahlung von 8.300 Euro. Der BGH wies die darauf gerichtete Klage ab.

Keine Mängelgewährleistungsansprüche

Darüber hinaus stehen dem Besteller keine Mängelgewährleistungsansprüche gegen den ausführenden Betrieb zu, wenn dieser die Arbeiten mangelhaft ausgeführt hat. Das hat der BGH mit Urteil vom 1. August 2013, VII ZR 6/13, entschieden. Der Auftraggeber geht also das Risiko ein, zwei Mal für die Leistung zu bezahlen beziehungsweise die Mängel durch einen kostspieligen zweiten Auftrag beseitigen lassen zu müssen.

Der Fall: Geklagt hatte die Bestellerin gegen den von ihr mit Pflasterarbeiten beauftragten Unternehmer auf Ersatz der Mängelbeseitigungskosten in Höhe von rund 6.000 Euro. Die neu gepflasterte Auffahrt wies nicht die notwendige Festigkeit auf. Als Lohn sollte der Unternehmer 1.800 Euro in bar erhalten und davon keine Umsatzsteuer abführen. Der BGH wies auch diese Klage ab.

Weitere Rechtsfolgen

Der Handwerkerbetrieb ist verpflichtet, innerhalb von sechs Monaten nach Fertigstellung und Abnahme Rechnung zu legen und diese zehn Jahre aufzubewahren. Besteller müssen diese Rechnungen mindestens zwei Jahre aufbewahren. Geschieht dies nicht, drohen Bußgelder. Wird Steuerhinterziehung festgestellt, kann dies mit Haftstrafe oder Bußgeld geahndet werden. Der Besteller begeht zwar selbst keine Steuerhinterziehung, es kann aber eine Strafe wegen Beihilfe zur Steuerhinterziehung drohen. Verstöße gegen das Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetz stellen darüber hinaus auch Ordnungswidrigkeiten dar.

Corona

Verwalter allein zu Haus

Versammlung ohne Eigentümer war unzulässig

Verwalter zählen bei Wohnungseigentümern nicht immer zu den allersympathischsten Menschen. Eine interessante Entscheidung dazu hat das Amtsgericht Lemgo am 24. August 2020, 16 C 10/20, getroffen.

Die Kläger dieses Verfahrens wehrten sich gegen die Beschlüsse einer Wohnungseigentümergeinschaft aus einer Eigentümerversammlung, bei der lediglich der Verwalter persönlich anwesend war.

Mit Schreiben vom 6. Mai 2020 hatte er zur Eigentümerversammlung im Vollmachtsverfahren am 21. Mai 2020 in sein Büro eingeladen. Er wies in diesem Schreiben darauf hin, dass aufgrund der Corona-Pandemie Eigentümerversammlungen mit persönlicher Anwesenheit wegen der Kontaktsperre nicht stattfinden könnten.

Die Wohnungseigentümer sollten ihm nun Vollmachten erteilen und auf einem beigefügten Protokoll ihre Abstimmungswünsche ankreuzen.

In der Eigentümerversammlung war dann tatsächlich lediglich der Verwalter anwesend, die zuvor erteilten Vollmachten führten zu mehreren Beschlüssen.

Die Kläger akzeptierten dies nicht und waren der Auffassung, dass gegen ihr Teilnahmerecht verstoßen worden sei. Das Amtsgericht gab der Klage statt, weil die in der Eigentümerversammlung gefassten beziehungsweise abgelehnten Beschlüsse nichtig waren, vergleiche § 23 Absatz 4 Satz 1 Wohnungseigentumsgesetz.

Beschlüsse einer Eigentümerversammlung sind nichtig, wenn sie in den Kernbereich des Wohnungseigentums eingreifen. Hierzu gehört das Recht der Wohnungseigentümer, an der Eigentümerversammlung teilzunehmen. Das Gericht war der Auffassung, dass ihnen durch die Form der Ladung eine Teilnahme an der Eigentümerversammlung verwehrt worden ist. Es stellt sich letztendlich nicht

als Einladung, sondern als Ausladung der Wohnungseigentümer dar, die die Einladung allein dahingehend verstehen mussten, dass ihnen die persönliche Teilnahme an der Eigentümerversammlung verwehrt werde. Der Hinweis auf das Vollmachtsverfahren, das Stattfinden im Büro des Verwalters, das für den Publikumsverkehr geschlossen war und der Verweis auf Kontaktsperren, konnten einen anderen Eindruck für die Wohnungseigentümer nicht vermitteln. Mit dieser Form der Einladung waren die Wohnungseigentümer im Kernbereich ihrer Rechte verletzt, nämlich dem Recht auf Teilnahme an der Eigen-

tümerversammlung und die Ausübung des Stimmrechts. Die Eigentümer konnten zwar ihr Stimmrecht ausüben, jedoch war eine Auseinandersetzung sowie Diskussionen über die Beschlussanträge nicht möglich, was jedoch das Wesen einer Eigentümerversammlung darstellt.

Das Verhalten des Verwalters war auch nicht durch coronabedingte Einschränkungen gerechtfertigt, weil zum damaligen Zeitpunkt eine Eigentümerversammlung unter Anwesenheit sämt-

licher Wohnungseigentümer hätte stattfinden können, weil zu diesem Zeitpunkt ein Treffen von maximal zehn Personen zulässig war. Der Verwalter hätte im Nachgang zu seiner Einladung den Wohnungseigentümern mitteilen müssen, dass eine Eigentümerversammlung mit persönlichem Erscheinen zulässig ist. Wenn der Raum nicht die notwendige Größe gehabt hätte, hätte er einen größeren Versammlungsraum auswählen müssen. Hinzukommt, dass die geplante Eigentümerversammlung nicht erforderlich war, weil keinerlei Dringlichkeit für eine Beschlussfassung zu den einzelnen Tagesordnungspunkten bestand. Der Verwalter war noch bis zum 31. Dezember 2020 wirksam bestellt und wäre nach dem Coronamaßnahmengesetz auch bis zu seiner Abberufung oder Bestellung eines neuen Verwalters im Amt geblieben.

Gemäß § 6 Absatz 2 des Coronamaßnahmengesetzes galt auch der zuletzt beschlossene Wirtschaftsplan fort, so dass die WEG handlungsfähig war.

Der Verwalter ist grundsätzlich nicht berechtigt, eine Versammlung ohne die Eigentümer durchzuführen.

GEWERBEGEBIET PINNEBERG

ab 2.000 qm bis 8.700 qm, ideal für Hallenbau, Handwerkerhof, Lager, Kühllager, Lebensmittelprod., etc. ab KP € 900 Tsd. zzgl. Courtage 5% brt., etc. auch schlüsselfertig möglich.

Anfragen erbeten an
service@laue-partner.de

LAUE & PARTNER

Stefan Engelhardt

Rechtsanwalt

Sozietät Roggelin & Partner

www.roggelin.de

Zugewinnngemeinschaft auflösen

Güterrecht und Erbrecht

Das kann sich lohnen

Im ersten Teil haben wir auf die Problematik ungleicher Vermögensverteilung hingewiesen, diesmal geht es um das mögliche konkrete Vorgehen.

Um die Sache rechtssicher zu machen, sollte man auf jeden Fall nicht das Geld für den Notar sparen wollen, sondern die Zugewinnngemeinschaft auch formell korrekt beenden und nicht einfach Vermögenswerte verschieben. Und dann muss natürlich genau gerechnet werden, die Sache soll ja auch nachvollziehbar sein, wenn das Finanzamt nachfragt.

Wie geht man konkret vor, nachdem man den Handlungsbedarf erkannt hat? Man macht zunächst einen Status über die jetzt vorhandenen Vermögenswerte, die Verteilung unter den Eheleuten und dann kommt der schwierigste Teil: die Bewertung des Anfangsvermögens, sei es nun die Eheschließung oder der Anfall der Erbschaft(en). Da gibt es vielleicht noch alte Urkunden von der Übertragung, aber diese Ermittlung erfordert zugegebenermaßen einen gewissen Aufwand. Aber es lohnt sich!

Diese Anfangswerte muss man jetzt noch um den Inflationsanteil bereinigen. Dies geht relativ einfach über den Lebenshaltungskostenindex, da findet man entsprechende Berechnungen im Internet.

Bilden wir ein Beispiel: Der Ehemann hat 1994 Grundstücke im Wert von damals 200.000, 400.000 und einen Gewerbebetrieb im Werte von 20.000 DM eingebracht. Anfangsvermögen war nicht nennenswert vorhanden, die Ehefrau hatte kein Anfangsvermögen. Der Lebenshaltungskostenindex ist bis 2020 um 44,3 Prozent gestiegen. Das Anfangsvermögen des Ehemannes ist also um 275.000 DM zu erhöhen, betrug also bereinigt 895.000 DM entsprechend ungefähr 458.000 Euro.

Der Ehemann hat jetzt Grundstücke im Wert von 1.000.000 Euro und ein Barvermögen von weiteren 1.100.000 Euro, die Firma gibt es nicht mehr. Das Barvermögen der Ehefrau beträgt 60.000 Euro.

Er hat also 1.642.000 Euro „zugewonnen“, die Ehefrau 60.000 Euro. Teilt man die Differenz von 1.582.000 Euro durch zwei, ergibt sich ein Ausgleichsbetrag von 791.000 Euro. Die Eheleute beenden jetzt notariell die Zugewinnngemeinschaft und er überweist ihr diesen Betrag. Dieser unterliegt nicht der Schenkungssteuer.

Ohne diese Maßnahme hätte die Ehefrau als Alleinerbin beim Tode des Ehemannes 15 Prozent Erbschaftssteuer auf 1.600.000 Euro zahlen müssen, das wären stolze 240.000 Euro! Und im 2. Erbfall wäre meist auch noch eine wesentlich höhere Erbschaftssteuerbelastung ent-

standen. Im Ergebnis haben jetzt beide Eheleute gleich viel zu vererben, das Ganze kann man jetzt auch noch durch Grundstücksübertragungen gegen Nießbrauch und ein gemeinschaftliches Testament, eventuell auch unter Berücksichtigung von Enkeln, die ja auch jeweils einen Freibetrag von 200.000 Euro gegenüber beiden Großeltern haben, vervollkommen.

Harte Kost, zugegebenermaßen, aber eine sehr lohnende Investition, um den Erben hohe und unnötige Erbschaftssteuer zu ersparen!

Die Beendigung der Zugewinnngemeinschaft erfordert einen gewissen Aufwand, aber es lohnt sich!

Michael Pommerening

Rechtsanwalt

Rechtsanwälte Pommerening & Breitenbach

www.rae-wandsbek.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
www.schimmelpeter.de

Telefon: 04106 – 80 59 346

Badtrends – Smarte Thermostate – Fußbodenheizung

Bad & Heizung



Foto: epr/Bauknecht

Badtrends

Der perfekte Rückzugsort

Mit moderner Technik und ansprechender Gestaltung

Das Badezimmer gewinnt in den eigenen vier Wänden an Bedeutung: Es wird zum privaten Rückzugsort und zur Wohlfühloase. Ästhetik und Funktionalität schließen sich dabei nicht aus, sondern ergänzen sich. „Innovative Technik und smarte Steuerung verschwinden heute hinter der Wand, im Boden oder im Produkt selbst“, sagt Frank Reinhardt, der für die Vereinigung Deutsche Sanitärwirtschaft (VDS) regelmäßig die neuesten Trends zusammenfasst. Ins Auge sticht vielmehr die freistehende Badewanne, ein schöner Waschtisch samt Spiegel oder ein besonderes Möbelstück.

Damit einher geht – wo immer möglich – auch der Trend zu größeren Badezimmern. „Um die Gegebenheiten vor Ort möglichst gut auszunutzen und die spätere Nutzung eines Bades im Blick zu haben, empfiehlt es sich, von vornherein einen professionellen Badplaner hinzuzuziehen“, betont Reinhardt. Dies gilt insbesondere, wenn eine umfangreiche Sanierung ansteht. Und dies haben nach Untersuchungen des Verbandes rund sechs Millionen Bundesbürger vor. Fast dreimal soviel sind es, wenn es um weniger umfangreiche Investitionen ins Bad geht.

Nachhaltigkeit gilt auch fürs Bad

Wie anderswo liegt auch bei Bädern das Thema Nachhaltigkeit im Trend: weniger Verbrauch von Wasser und Energie bei der Herstellung und bei der täglichen Nutzung. Es geht aber auch um ein zeitlos schönes Design, das Langlebigkeit verspricht und von Jung und Alt gleichermaßen geschätzt wird: mit hochwertigen Produkten, die lange schön anzusehen sind, und mit Produkten, die so gestaltet sind, dass das Reinigen leicht fällt und wenig Chemie zum Einsatz kommt. Die Branche spricht vom „grünen Bad“.

In puncto langfristige Nutzung ist und bleibt auch die bodengleiche Dusche der große Renner. Für die junge Ge-

neration ist das „sexy“, für die ältere Generation „echter Komfort“, wie Reinhardt sagt. Auch als „Walk-in-Dusche“ bezeichnet, ist sie nicht nur einfach zu begehen, sondern sie sorgt auch für eine gewisse Großzügigkeit im Bad. Und sie bietet unzählige Gestaltungsmöglichkeiten bei Armaturen, durchsichtigen oder gefliesten Trennwänden, mit und ohne Nischen oder Sitzbänken.

Smarte Technik steuert das Bad von morgen

Immer mehr im Kommen sind auch in Deutschland „Dusch-WCs“. Auch sie stehen für mehr Komfort, mehr Hygiene und moderne Technik. Über Apps oder Fernsteuerung lassen sich so Temperatur, Intensität des Wasserstrahls oder Warmluftföhns sowie die Sitzheizung steuern. Und das beste: Oft sieht man den Toiletten die technischen Raffinessen von außen gar nicht an. Überhaupt scheint das Bad von morgen von unsichtbarer Hand gelenkt. Ob in der Dusche oder am Waschtisch: Wer

möchte, lässt das Wasser ohne eigenes Drehen an den Armaturen nur durch Gesten sprudeln. Allein die Annäherung genügt.

„Berührungslose Steuerung ist absolut im Kommen“, sagt Reinhardt mit Blick auf die Hygiene. Selbst Badewannen kommen heute ohne separate Armaturen aus. Sie werden durch den Ablauf befüllt.

Die Badewanne als Ausdruck von Lebensgefühl

Die Badewanne selbst wird immer mehr zum Hingucker. An exponierten Plätzen mit einem schönen Blick ins Grüne, durch ein Dachfenster in den Sternenhimmel oder



Foto: peshkov/stock.adobe.com

Jetzt online Angebot anfordern

Zaunteam

Zäune | Tore | Sichtschutz

- fachgerechte Montage
- kompetenter Service
- größte Auswahl

Gratis-Tel. 0800 84 86 888



Foto: deepvalley/stock.adobe.com

Der Trend geht zu größeren, komfortablen Bädern als Wohlfühlöasen

ins Schlafzimmer selbst. Meist sind sie schlicht in der Form mit abgerundeten Ecken – immer hochwertig in der Anmutung. Dass eine solche Wanne Platz braucht, um richtig zur Geltung zu kommen, versteht sich. Doch selbst in kleineren Bädern lässt sich der Effekt einer freistehenden Wanne mit einer sogenannten Vorwand-Badewanne nachempfinden. Nur an einer Wand berührt die Wanne die Wand. An allen anderen Seiten steht sie frei im Raum.



**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



Farbe als Blickfang

Mit Blick auf Farben lässt sich nur so viel sagen: Es darf auch wieder etwas farbiger sein. Das gilt nicht nur für Waschbecken oder Badewannen. Es gilt auch für Fliesen, Wandfarben oder Tapete – gerade um den Waschtisch herum. Auch Armaturen gibt es zunehmend in verschiedenen metallischen Oberflächen, nicht zuletzt auch in Schwarz. Dabei wird anders als früher nicht gleich das ganze Bad in einen Farbton getaucht. Manchmal ist es nur die Außenseite des Waschbeckens oder der Badewanne, der Wandschrank oder eine einzelne Wand. Unterschiedliche Farben und Stimmungen lassen sich dabei nicht nur mit den Sanitärprodukten, Fliesen oder Tapeten erzielen. Auch mit der Beleuchtung selbst lassen sich Farbakzente setzen. Das Licht sollte unterschiedliche Farbtemperaturen bieten und dimmbar sein. Wer in den Tag startet, braucht anderes Licht als beim behaglichen Bad am Abend oder am Wochenende.

Karin Birk
Freie Journalistin

Smarte Thermostate

Komfortabel und ökonomisch

Die Wohlfühltemperatur für jeden Raum festlegen



Hinweis

Auch Mieter dürfen smarte Thermostate verwenden – solange sich der alte Zustand problemlos wiederherstellen lässt. Im Klartext: Sie müssen die ursprünglichen Thermostate aufheben und gegebenenfalls bei Auszug wieder anbringen.

Mit intelligenten Heizungsthermostaten sparen Bewohner Energie und gewinnen vor allem an Komfort. Morgens in das vorgeheizte Badezimmer kommen, im Urlaub mit einem Blick kontrollieren, ob alle Heizkörper ausgeschaltet sind oder von unterwegs die Heizung hochfahren, wenn der Feierabend doch einmal unverhofft früh kommt: Wer seine Heizkörper mit smarten Thermostaten ausstattet, muss nicht mehr in alter Manier am Heizungsregler drehen. Das intelligente Bauteil verbindet sich mit dem WLAN und lässt sich von überall aus bedienen.

Viele Modelle, ähnliche Funktionen

Der Markt bietet eine Vielzahl von Modellen, die sich mehr oder weniger in ihrer Funktionsweise unterscheiden.

Die meisten verfügen über ein Display, das alle wichtigen Informationen anzeigt und über das sich die Heizung ebenfalls bedienen lässt. Wer kleine Kinder hat, die von Knöpfen fasziniert sind, schaltet diese Funktion aus und steuert die Heizkörper ausschließlich über Tablet, Smartphone & Co.

Individuelle Konfiguration

Ob voreingestellte Heizprogramme oder individuelle Profile – jeder Raum lässt sich zur gewünschten Tageszeit auf die individuelle Wohlfühltemperatur einstellen. Eine automatische nächtliche Temperaturabsenkung und vordefinierte Heizpläne für Werktag und Wochenende machen dabei das Leben komfortabel und helfen Energie zu sparen. Wer die Heizkörperthermostate mit Funk-Fensterkontakten verknüpft, erreicht eine zeitgenaue Absenkung der Heizkörpertemperatur während des Lüftens – das

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

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

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

BAUBETRIEB
seit 1907



solide-zuverlässig

PENTZIN & NÄGELER
BAUUNTERNEHMEN

Ausführung sämtlicher Bauarbeiten
Bramfelder Str. 102 a • 22305 Hamburg

Telefon 040 - 690 52 53

Internet: www.pentzin-naegeler.de
E-Mail: info@pentzin.de

spart nochmals Heizenergie. Und wem es nicht schnell genug mit dem Aufheizen gehen kann, der freundet sich gern mit der Boost-Funktion an.

Alexa: Dreh die Heizung ab!

Bequem auf dem Sofa liegen und nebenbei die Temperatur ändern – das ist per Sprachsteuerung kein Problem. Inzwischen sind immer mehr smarte Thermostate in der Lage, mit beliebigen Sprachassistenten zu interagieren, wie zum Beispiel Amazons Alexa, Google Assistant oder Apples Siri. Sofern man diese Dienste nutzen möchte, sollte man vor dem Kauf die Kompatibilität mit den jeweiligen Sprachassistenten prüfen. Die Sprachsteuerung ist zum Beispiel eine ideale Lösung für gehbehinderte Senioren, aber auch alle anderen, die nicht jedes Mal aufstehen möchten, um die Temperatur um ein paar Grad zu erhöhen oder zu reduzieren.

Hersteller smarter Thermostate versprechen bis zu einem Drittel geringere Heizkosten. Inwieweit sich dieses Versprechen erfüllt, hängt vom Einzelfall ab. Im Altbau ohne Wärmedämmung dürfte das Einsparpotenzial zumindest größer sein als in einem ohnehin gut gedämmten Neubau. Der Komfortgewinn, den man durch intelligente Thermostate erzielt, dürfte dagegen tatsächlich fast immer spürbar sein. Insbesondere wenn die Wohnung längere Zeit leer steht und man bei der Ankunft trotzdem eine wohlige Wärme vorfinden will.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Heizkörperthermostate austauschen

Möchten Sie die intelligenten WLAN-Thermostate einfach selbst nachrüsten, gehen Sie wie folgt vor:

- Alten Thermostatkopf abnehmen: Drehen Sie das montierte Thermostat ganz auf, nehmen Sie dann eine Rohrzange und lösen Sie damit die Überwurfmutter. Wenn die Mutter locker ist, können Sie diese mit der Hand abschrauben und das Thermostat abnehmen.
- Heizkörperthermostate austauschen: Setzen Sie dann das neue Thermostat auf das Gewinde am Heizkörper, drehen Sie dessen Mutter von Hand fest und drehen Sie mit der Rohrzange noch etwas nach. Fertig. Wasser tritt dabei keines aus. In der Regel liefern die Hersteller neue Thermostatköpfe mit verschiedenen Adaptern aus, sodass das neue Gerät sicher passt.
- Neuen Thermostatkopf befestigen: Befestigen Sie das Heizkörperthermostat nun wieder am Heizkörper, um einen stabilen Sitz und ein optimales Regelverhalten gewährleisten zu können.

Der Verwaltungsbeirat



Autoren: Volker Bielefeld/Thomas Christ/Dr. Michael Sommer, LL.M.. 6. Auflage 2021, 16,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-016-0

Diese nach dem neuesten Stand von Gesetzgebung und Rechtsprechung von Thomas Christ und Dr. Michael Sommer überarbeitete und aktualisierte Neuauflage dieser Broschüre soll allen Wohnungseigentümern und insbesondere den von ihnen bestellten Verwaltungsbeiräten Wegweiser und Ratgeber sein für eine ordnungsmäßige Verwaltung ihres Eigentums und für ein gedeihliches Zusammenleben im Interesse aller Eigentümer und Bewohner ihrer Wohnungseigentumsanlage. Das am 1. Dezember 2020 in Kraft getretene Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz, kurz WE-MoG, bringt auch für den Verwaltungsbeirat zahlreiche Änderungen mit sich. Der Verwaltungsbeirat als „Hilfsorgan“ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer muss diese Neuerungen kennen, um seinen Pflichten nachkommen zu können. Für den schnellen Einstieg klärt der Ratgeber zunächst die wichtigsten Begriffe des Wohnungseigentumsgesetzes und zeigt die neue Struktur des Gesetzes auf. Mit zahlreichen Beispielen veranschaulicht er die Rechte und Pflichten eines Verwaltungsbeirats und gibt nützliche Tipps für die tägliche Praxis.

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

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

Fußbodenheizung

Kuschlig warm von unten

Auch für viele Altbauten geeignet



Foto: Yulia/stock.adobe.com

Bei Neubauten entscheidet sich heute fast die Hälfte der Bauherren für eine Fußbodenheizung. Auch im Altbau kann sie bei einer Grundsanierung zum Einsatz kommen.

Die Fußbodenheizung ist eine Flächenheizung, bei der die Wärme über den Boden gleichmäßig nach oben verteilt wird. Fußbodenheizungen arbeiten im Niedertemperaturbereich. Deshalb kann man sie gut mit einem Wärmepumpensystem kombinieren.

Verschiedene Wärmequellen

Wärmepumpen wandeln Wärme, die in der Luft, in der Erde oder im Wasser gespeichert ist, in Heizwärme um und agieren im Bereich von niedrigen Vorlauftemperaturen

am wirtschaftlichsten. Aber auch Heizungen – basierend auf Solar-, Gas-, Öl- oder Holzenergie – können durch entsprechende hydraulische Schaltung auf die für eine Fußbodenheizung nötige Vorlauftemperatur gebracht werden. Neben der mit warmem Wasser betriebenen Fußbodenheizung gibt es auch elektrische Fußbodenheizungen. Vor ihrer Planung sollte man sich unbedingt von einem Fachbetrieb beraten lassen.

Die Warmwasserheizung

Durch ein Rohrsystem im Fußboden wird Wasser geleitet, das in einem Brennwertkessel auf maximal 50 Grad Celsius erwärmt wird. Je geringer die Vorlauftemperatur ist, desto effizienter läuft die Anlage. Vorlauftempera-

PIETSCH BAUWERKSERHALTUNG
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

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

turen von 35 Grad Celsius reichen sogar bei Außentemperaturen im zweistelligen Minusgradbereich für eine Wohnraumtemperatur zwischen 22 und 29 Grad aus. Bei der Warmwasser-Fußbodenheizung wird zwischen Nass- und Trockensystemen unterschieden. Nasssysteme werden vorzugsweise bei Neubauten eingesetzt, es gibt sie aber auch für Altbauten. Ein Trockensystem direkt unter dem Bodenbelag eignet sich gut für Modernisierungen in bewohnten Wohnungen und in Altbauten mit Höhenbegrenzung für den Fußboden.

Einbau im Nasssystem

Das Nasssystem zeichnet sich durch gute Wärmeübertragung und -speicherung aus. Die nicht sauerstoffdurchlässigen Heizungsrohre liegen dabei im Estrich, der als Wärmespeicher wirkt und als Zementestrich oder als Anhydridestrich die Grundlage für die Nutzschicht (Oberboden) darüber bildet. Die Folge: gleichmäßige Wärme über einen längeren Zeitraum. Die Nutzschicht kann aus Laminat, Fliesen, Teppich, Kork, Vinyl oder bestimmten Parketten bestehen. Es gibt vier gängige Methoden, um die Heizungsrohre zu befestigen: das Noppenplatten-, das Tacker- und das Klettsystem oder die Klemmschienen.

Einbau im Trockensystem

Das Trockensystem punktet durch eine geringe Aufbauhöhe, wenig Gewicht und optimale Wärmeverteilung. Sein Aufbau ist ähnlich dem des Nasssystems. Die Grundlage bilden genoppte oder gerillte Systemplatten. Sie sorgen für einen festen Halt der wasserführenden Rohrleitungen. Es gibt Trockensysteme, bei denen Wärmeleitbleche eingesetzt werden, um die von den Rohren abgestrahlte Wärme an der Oberfläche gleichmäßig zu verteilen. Trockenestrich oder Trockenbauplatten fungieren als Lastverteiler auf dem Untergrund und bilden zugleich den Oberboden, der mit Fliesen, Laminat oder anderem belegbar ist. Alternativ zu Trockenestrichplatten gibt es Klicksysteme mit gefrästen Aussparungen zum Fixieren der Heizungsrohre. Klicksysteme ersparen den Trockenestrich, aber garantieren dennoch einen Lastenausgleich.

Elektro-Fußbodenheizung

Bei einer elektrischen Fußbodenheizung werden unter dem Bodenbelag Heizfolien oder -matten verlegt – Estrich ist unnötig. Die Vorzüge: eine niedrige Aufbauhöhe, unkompliziertes Nachrüsten möglich, optimierte Wärmeabgabe. Der Nachteil: erhöhte Nebenkosten, da das System mit Strom betrieben wird. Deshalb eignen sich die Heizungen in der Regel nur als Zusatz- oder Bedarfshheizungen und nicht als Hauptheizung – besonders in unsanierten Altbauten.

Vor- und Nachteile von Fußbodenheizungen

Vorteile

- gutes Wärmewohlbefinden

- geringe Vorlauftemperaturen – auch für große Heizflächen
- weniger Heizkosten für gleichen Komfort, da im Niedrigtemperaturbereich geheizt wird
- bessere Effizienz bei Brennwert- und Umweltheizungen
- mehr Wohn- und Gestaltungsraum
- geeignet für diverse Fußbodenbeläge
- spezielle Heizsysteme für Altbauten
- gute Raumluft, da geringes Verwirbeln von Staub und Milben
- durch gleichmäßige Beheizung kaum Schimmelbildung

Nachteile

- hohe Anschaffungs- und Montagekosten
- lange Auf- und Abheizphase bis eine bestimmte Raumtemperatur erreicht ist
- nicht für gelegentlich beheizte Räume geeignet (nur bei Automatisierung)
- bei kleinen Räumen begrenzte, nicht immer ausreichende Heizleistung
- höhere Einbau-, Wartungs- und Reparaturkosten als bei einer herkömmlichen Radialheizung
- hoher Aufwand bei Nachrüstung im Altbau, Aufbauhöhen beachten
- wärmedämmender Bodenbelag wie Teppich ist weniger geeignet

Wartung und Pflege

Abhängig von der Beschaffenheit der Heizungsanlage sollte die Fußbodenheizung durch einen Fachbetrieb regelmäßig gespült werden, um Schlamm und andere Rückstände zu beseitigen:

- alte (Baujahr vor 1990), nicht diffusionsdichte Heizungen mit Metallrohren: alle zwei bis vier Jahre
- moderne Anlagen mit sauerstoffdichten Kunststoffrohren: alle fünf bis zehn Jahre.

Schon die Römer wussten vor über 2.000 Jahren die Fußbodenheizung (Hypocaustum) zu schätzen und beheizten mit heißer Luft, die unter dem Fußboden durch ein gemauertes Röhren-System geleitet wurde, große Räume in Palästen und ihre berühmten Bäder. In unseren Breiten setzte sich die Fußbodenheizung erst allmählich ab den 1970er-Jahren durch.

Bettina Iduna Kieke
Freie Journalistin

Treibhausgasneutral bis 2050

Novelle des EEG 2021

Bedingungen für Eigenversorgung und Mieterstrom wurden verbessert

Bundestag und Bundesrat haben im Dezember 2020 das novellierte Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2021) verabschiedet. Das EEG 2021 ist damit in wesentlichen Teilen am 1. Januar 2021 in Kraft getreten. Es hat zum Ziel, dass der gesamte in Deutschland erzeugte und verbrauchte Strom bis 2050 treibhausgasneutral wird. Nach dem Gesetzentwurf sah es nicht so aus, als könnte das reformierte Gesetz Verbesserungen für den Ausbau der erneuerbaren Energien, insbesondere für die Eigen- und Mieterstromversorgung, bringen. Haus & Grund und andere Verbände haben dies kritisiert. Nun haben – nicht zuletzt auf Druck der Verbände – einige Verbesserungen doch noch Eingang ins Gesetz gefunden.

Keine EEG-Umlage bei Eigenversorgung aus Anlagen bis 30 Kilowatt Leistung

Künftig entfällt die EEG-Umlage für jährlich bis zu 30 Megawattstunden (MWh) selbst erzeugten und verbrauchten Strom aus einer eigenen Erneuerbare-Energien-Anlage mit einer Leistung von bis zu 30 Kilowatt (kW). Das gilt auch für Bestandsanlagen und Anlagen, die nach 20 Jahren aus der Förderung fallen. Nach dem ursprünglichen Gesetzentwurf sollte der Eigenverbrauch lediglich für zehn MWh und bis zu einer Anlagenleistung von 20 kW von der EEG-Umlage befreit werden. Zudem sollten ausgedehnte Anlagen ausgenommen werden.

Hürden durch Smartmeter-Pflichteinbau wurden zurückgenommen

Die im ursprünglichen Gesetzentwurf enthaltene Pflicht zum Einbau von teuren intelligenten Zählern oder Smart-

metern für sowohl neue als auch bestehende Kleinanlagen ab ein Kilowatt Leistung wurde zurückgenommen. Sie gilt nun wie bisher erst für Stromerzeugungsanlagen mit einer Leistung ab sieben Kilowatt.

Mieterstrom kann auch an Nachbarn geliefert werden. Der Mieterstromzuschlag, der zuletzt unter ein Cent pro

Kilowattstunde (kWh) gerutscht ist, wird angehoben.

Für Solarstromanlagen bis einschließlich zehn Kilowatt

Leistung soll er zukünftig 3,79 Cent, für Anlagen bis

einschließlich 40 kW 3,52 Cent und für Anlagen bis

einschließlich 500 kW 2,37 Cent pro kWh betragen.

Zudem können Eigentümer oder Betreiber einer

Solaranlage einen Energie-

dienstleister mit der Mieterstromversorgung beauftragen, ohne dass der Anspruch auf den Mieterstromzuschlag verloren geht. Die Zusammenfassung mehrerer Anlagen eines Gebäudes – die bisher zu einer Verringerung des Mieterstromzuschlags geführt hat – erfolgt nun nur bei demselben Stromanschluss. Außerdem ist für die Inanspruchnahme des Mieterstromzuschlags nun nicht mehr maßgebend, dass der Strom aus einer Solaranlage im eigenen Gebäude oder auf Nebenanlagen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang verbraucht wird. Der Strom kann jetzt auch an Letztverbraucher im selben Quartier, in dem das Gebäude steht, geliefert werden. Damit sind Eigentümer einer Solarstromanlage nicht mehr nur auf die Mieter im eigenen Haus als Stromkunden angewiesen. Allerdings darf der Strom nach wie vor nicht durch ein öffentliches Netz geleitet werden.



Foto: Helmi/stock.adobe.com

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

Anzeigenschluss

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 3/2021: 05.02.2021

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

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

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

**SANIERUNGSTECHNIK
 NORD**

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

www.salpeter.de

Elektromobilität

Ladestationen für E-Autos

KfW fördert in Wohngebäuden

Seit dem 24. November 2020 fördert die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Ladestationen für Elektroautos in Wohngebäuden mit einem Zuschuss von 900 Euro pro Ladepunkt. Haus- und Wohnungseigentümer sowie Vermieter und Mieter können die Förderung nutzen. Die Beantragung muss vor Bestellung der Ladestation erfolgen und im ersten Jahr muss Strom aus erneuerbaren Energien bezogen werden. Privatpersonen, Wohnungseigentümergeinschaften, Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften sowie Bauträger werden gefördert, wenn sie in eine Ladestation im nicht öffentlich zugänglichen Bereich von selbstgenutzten oder vermieteten Wohngebäuden investieren. Ebenso können Mieter mit Zustimmung des Vermieters auf eigene Kosten eine Ladestation errichten und hierfür den Zuschuss beantragen. Wohneigentümergeinschaften benötigen für den Antragsteller eine Vollmacht. Der Antrag muss vor Beginn des Vorhabens, das heißt vor Bestellung der Ladestation oder vor Abschluss des Liefer- und Leistungsvertrages, gestellt werden. Beratungs- und Planungsleistungen gelten dabei nicht als Vorhabenbeginn.

Nur neue Ladestationen werden gefördert

Gefördert werden neue Ladestationen für privat genutzte Stellplätze und Garagen von Wohngebäuden. Zu den förderfähigen Kosten gehören der Anschaffungspreis für die Ladestation – die sogenannte Wallbox – sowie die Kosten für Einbau und Anschluss der Ladestation. Für die Förderung kommen nur Ladestationen mit elf Kilowatt Ladeleistung und intelligenter Steuerung infrage, weil sich diese wegen der geringen Ladedauer und Netzdienlichkeit für das Laden zu Hause am ehesten eignen. Viele damit verbundene technische und bauliche Maßnahmen, wie zum Beispiel der elektrische Anschluss oder notwendige Erdarbeiten, zählen ebenfalls zu den anrechenbaren Kosten. Gebrauchte und Ladestationen, die nicht den Anforderungen der KfW entsprechen, werden nicht gefördert.

Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Fertigstellung

Der Zuschuss wird über das KfW-Zuschussportal (www.kfw.de/440-zuschussportal) beantragt. Hierbei muss die Anzahl der Ladepunkte angegeben werden. Nach Erhalt der Antragsbestätigung kann mit dem Vorhaben begonnen werden. Für die Auszahlung des Zuschusses muss die Fertigstellung des Vorhabens im KfW-Zuschussportal bestätigt werden. Hierfür müssen alle Rechnungen für Kauf und Einbau der Ladestation vom Fachunternehmer vorliegen. Anschließend wird der Investitionszuschuss überwiesen. Der Zuschuss beträgt pauschal 900 Euro pro Ladepunkt. Besteht die Ladestation aus mehreren Ladepunkten, werden pro Ladepunkt 900 Euro gewährt. Fallen die Gesamtkosten jedoch geringer aus als der Zuschussbetrag pro Ladepunkt, wird der Zuschuss entsprechend reduziert. Die Auszahlung des Zuschusses ist ausgeschlossen, wenn die Rechnungen nicht spätestens neun Monate nach der Antragsbestätigung im Zuschussportal hochgeladen werden.

Ladestrom muss ein Jahr lang aus erneuerbaren Energien bezogen werden

Die geförderte Ladestation ist mindestens ein Jahr ab Inbetriebnahme für das Aufladen von eigenen oder selbstgenutzten Elektrofahrzeugen zu nutzen. Voraussetzung für die Förderung ist auch, dass der für den Ladevorgang erforderliche Strom für mindestens ein Jahr zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energien bezogen wird. Dies kann durch den Wechsel auf einen entsprechenden Stromliefervertrag oder durch Nutzung von Strom aus einer haus-eigenen Solaranlage erfolgen. Alle relevanten Nachweise über die Einhaltung der Fördervoraussetzungen, wie Produktzertifikate der Hersteller, Originalrechnungen und Kontoauszüge sowie der Stromliefervertrag, müssen zehn Jahre aufbewahrt werden.

Kombination mit anderen öffentlichen Fördermitteln nicht möglich

Der Zuschuss kann nicht mit anderen öffentlichen Förderprogrammen kombiniert werden. Eine Kombination mit einer steuerlichen Förderung gemäß § 35 a Absatz 3 Einkommensteuergesetz (Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen) ist ebenfalls nicht möglich. Weitere Details zum Förderprogramm finden Sie auf der Internetseite der KfW: www.kfw.de/440.

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

Wohnungstausch PÖSELDORF

App 36m², dzt. gut möbl. vermietet, gegen Wohnung in z.B. Eppendorf, Lokstedt oder Niendorf zur Eigennutzung. Auch eine Mietwohnung wäre interessant. gzzett@gmail.com

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

Solar, Holzpellets und mehr

Klimafreundlich heizen

Was Hauseigentümer beim Heizungsaustausch beachten müssen

Die Anschaffung umweltschonender Heizanlagen mit Pellets, Wärmepumpe und Solarthermie ist dank staatlicher Förderungen für Eigentümer attraktiv. Doch zuerst stehen Hauseigentümer vor der Frage, für welche Heizungsart sie sich entscheiden sollen. Heizen ist teuer und wird ab dem kommenden Jahr für fossile Energieträger wie Öl und Gas aufgrund der neuen CO₂-Abgabe noch teurer. Laut Umweltbundesamt kann ein durchschnittlicher Vier-Personen-Haushalt durch Austausch der alten Ölheizung seinen CO₂-Ausstoß um rund zehn Tonnen pro Jahr senken. Noch heizen rund 80 Prozent der Deutschen mit fossilen Brennstoffen, wie die aktuelle Heizungsmarkt-Studie des Bundesverbands der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) zeigt. Dabei ist die Hälfte der Ölheizungen älter als 20 Jahre, rund 15 Prozent sogar älter als 30 Jahre.

Ist die Entscheidung für den Austausch der Heizung gefallen, stellt sich Eigentümern die Frage, welche Alternative sich für das Haus eignet:

- **Pelletheizung: besonders CO₂-sparend**
- **Wärmepumpe: effizient und günstig im laufenden Betrieb**
- **Solarenergie: umweltfreundliche Entlastung für die Heizung**

Welche Heizung die günstigste für Geldbeutel und Klima ist, hängt von vielen Faktoren ab, etwa Alt- oder Neubau, Fußboden- oder Radiatorenheizung, Flächenbedarf, Bodeugegebenheiten, Sonnenlage und Nutzungsverhalten. Wer sich energetisch von einem Experten beraten lassen möchte, erhält auch dafür Zuschüsse vom Staat. Informationen zum angepassten Marktanzreizprogramm Heizen mit erneuerbaren Energien und den Fördervoraussetzungen gibt es unter: bafa.de/ee.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

ARCHITEKTEN

Wohnhäuser
mit Weitsicht
und Feingefühl.

040.99.99.45.73
info@heidrunohm.de



heidrun ohm architektn

BAUGESCHÄFTE

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

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



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



HAUSDienst
Christian W. Scheuermann
• HAUSMEISTERDIENST

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

HAUS- & OBJEKTPFLEGE
Betreuung · Reinigung · Gartenpflege
ANDREAS ZIERACH

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

HAUSVERWALTUNG



Frommann
Hausverwaltung

Wir sind für Ihre Immobilie da!
T. 040/766 268 - 66 F. 766 268 - 18
info@frommann-hausverwaltung.de
www.frommann-hausverwaltung.de

HEIZÖL



BERND IDEN
Heizöl

☎ 60 70 136

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

MALER



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

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

Gramlich

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

SPIELPLATZ

SPIELPLATZPRÜFUNG
gemäß DIN EN 1176
in ganz Norddeutschland



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

INSTANDHALTUNG & PFLEGE
von Spiel- und Außenanlagen

in ganz Norddeutschland

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



WOHNUNGSRÄUMUNG



**HAMBURGER
VERWERTUNGS
AGENTUR**

- RÄUMEN
- 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 –

Geldanlage

Mit gutem Gewissen investieren

Nachhaltigkeitsfonds können das Erzielen von Renditen mit positiven Zukunftsaspekten verbinden

Immer öfter wird Caren Fieguth, Leiterin der Haspa-Filiale in der HafenCity, auf nachhaltige Geldanlagen angesprochen. „Es geht darum, Erträge zu erzielen und gleichzeitig etwas Gutes bewirken und Unternehmen bei Schritten zu besseren Produktions-, Arbeits- und Umweltbedingungen voranzubringen. Den eigenen Kindern und zukünftigen Generationen eine lebenswerte Welt zu hinterlassen, ist dabei die treibende Idee“, berichtet sie. Also warum nicht in nachhaltige Fonds investieren – und das bequem mit regelmäßigen Sparraten bereits ab 25 Euro monatlich?

Auch Nachhaltigkeitsfonds folgen wie die traditionellen Fonds den klassischen Anlagezielen: Liquidität, Rentabilität und Sicherheit. Allerdings werden diese durch nachhaltige Aspekte ergänzt. Hier geben die sogenannten ESG-Kriterien eine gute Orientierung. Die Abkürzung steht für die englischsprachigen Begriffe Environment (Umwelt), Social (Soziales/Gesellschaft) und Governance (gute Unternehmensführung). Zu den Umweltaspekten gehören zum Beispiel Energie- und Wasserverbrauch, Emissionen und Wirtschaftskreisläufe eines Unternehmens. Soziales/Gesellschaft beurteilt die Einhaltung von Arbeitsbedingungen, Sicherheitsstandards und Menschenrechten. Bei der guten Unternehmensführung werden die Aktivitäten von Geschäftsführung und Aufsichtsrat sowie der Umgang mit Anteilseignern bewertet. Zusätzlich zu den ESG-Kriterien wird bei nachhaltigen Fonds darauf geachtet, Unternehmen bestimmter Branchen von vornherein auszuschließen, zum Beispiel Kriegswaffen, Atomenergie oder Glücksspiel. Einige nachhal-



Caren Fieguth unterwegs auf dem Stadtrad – eine Form nachhaltiger Mobilität.

Foto: Romanus Fuhrmann

tige Fonds verfolgen einen „Best-in-Class-Ansatz“: Hier werden nur wenige Branchen ausgeklammert, aber die Unternehmen, die in den verbleibenden Branchen am nachhaltigsten arbeiten, in den Fonds aufgenommen. „Bei der Haspa bieten wir Nachhaltigkeitsfonds an, die ausschließlich nach den strengen ESG-Kriterien gemanagt wurden und regelmäßig auf die Einhaltung dieser und weiterer Standards kontrolliert werden“, sagt die Filialeiterin. Da Unternehmen, die auf Nachhaltigkeit achten, oft mit mehr Weitblick handeln, werden von Experten Anlagen in solche Firmen auch als etwas weniger riskant eingeschätzt als konventionelle Anlageprodukte. Dennoch gibt es keine Garantien für höhere Erträge. Wie bei den traditionellen Geldanlagen ist auch

bei nachhaltigen Investments ihre persönliche Chance-Risiko-Neigung grundlegend. Denn neben einem bequemen, nachhaltigen Vermögensaufbau im Nullzinsumfeld und der Möglichkeit, an positiven Marktentwicklungen zu partizipieren, können sich Kursschwankungen an den Kapitalmärkten sowie eine schlechte konjunkturelle Lage negativ auf die Anlage auswirken.

„Welche nachhaltige Anlage zu Ihnen passt, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Wir verfügen über ein breites Angebot an nachhaltigen Fonds namhafter Gesellschaften und beraten Sie gern. Kontaktieren Sie gern mich, mein Team oder die Kolleginnen und Kollegen aus der Direktberatung“, empfiehlt Fieguth. „Weitere Informationen zu nachhaltigen Fonds sowie einen Videobeitrag zum Thema gibt es auch unter haspa.de/nachhaltigkeitsfonds.

Vorsicht bei Öfen und Kaminen

Kaminbrand

Gefahr von Schornsteinbränden nicht unterschätzen

Wer einen Kamin hat, genießt ein gemütliches Kaminfeuer, insbesondere in der kälteren Jahreszeit. vielerorts wird ein Kamin oder Ofen aber auch zum Heizen genutzt.

Doch die Gemütlichkeit hört auf, wenn ein Kaminbrand entsteht. Lesen Sie hier, wie Sie einen solchen erkennen und vermeiden können.

Die meisten Kaminbrände werden durch einen unsachgemäßen Gebrauch verursacht. Damit erst kein Kaminbrand – auch Schornstein- oder Rußbrand genannt – entsteht, sollten folgende Punkte beachtet werden.

Kaminbrände werden schwer entdeckt

Ein Kaminbrand entsteht dadurch, dass der Ruß verbrennt, der sich im Schornstein abgelagert. Dabei entstehen sehr hohe Temperaturen, was sehr gefährlich ist. Durch die extreme Wärmeentwicklung bis 1.500 Grad und den Funkenflug geraten Dachstühle schnell in Brand. Zusätzlich können giftige Gase und Dämpfe entstehen, die in den Wohnraum eindringen.

Zwei Schritte führen zum Brand

Zunächst lagert sich Ruß im Kamin ab, verursacht durch Brennstoffe, die nicht vollständig verbrannt werden. Im zweiten Schritt entzünden sich diese Ablagerungen. Damit das Holz vollständig verbrennen kann, sollte nur gut durchgetrocknetes Holz benutzt werden. Außerdem ist auf folgendes Brennmaterial komplett zu verzichten:

- feuchtes oder lackiertes Holz
- langflammige Brennstoffe, wie Nadelhölzer, durch die Funken oder Flammen bis in das Rauchrohr getragen werden und dann die Rußablagerungen entzünden können
- Müll in jeglicher Form

Wichtig: Lassen Sie den Kamin regelmäßig prüfen und reinigen. Der Schornsteinfeger sollte auch den Ruß entfernen und das Ofenrohr säubern.

Wie ist ein Kaminbrand zu erkennen?

Einen Kaminbrand erkennen Sie an folgenden Merkmalen:

- lange Flammen schlagen aus dem Kamin

- starke Rauchentwicklung und Funkenflug
- Flammen-, Funken- und Glutbildung am Schornstein
- hohe Außentemperatur an der Schornsteinwand

Wenn es zum Brand kommt – 112 wählen

Versuchen Sie nicht, einen Kaminbrand selbst mit Wasser zu löschen. Die hohen Temperaturen lassen das Wasser sofort verdampfen. Durch die Wucht kann der Schornstein gesprengt werden.

Deshalb unbedingt:

- Ruhe bewahren
- Rufen Sie die Feuerwehr über 112
- Fenster und Dachluken schließen, damit keine Funken ins Gebäude dringen können
- Möbel und leicht brennbare Gegenstände vom Schornstein rücken
- das Gebäude verlassen

Welche Versicherung ist im Schadensfall relevant?

Ist es zu einem Brand gekommen, sind die Wohngebäudeversicherung und Hausratversicherung zu informieren. Sie kommen für Schäden auf, die durch einen Brand am Wohngebäude oder am Hausrat entstanden sind. Die Versicherungsexperten der GEV Grundeigentümer-Versicherung raten übrigens, beide Versicherungen bei einem Anbieter abzuschließen, da Ihnen im Schadensfall so unkomplizierter geholfen werden kann. Das Beraterteam der GEV berät Sie gern unter 040 3766 3367.

www.gev-versicherung.de



Foto: iStock/Photosampler

Ulf Schelenz

Neuregelung beim Kabelfernsehen – keine geniale Idee

Wohnungsvermieter können seit den 80er Jahren die Kosten für die TV-Grundversorgung auf Mieter umlegen. Diese in der Betriebskostenverordnung verankerte Regelung soll mit der Novelle des Telekommunikationsgesetzes kippen. Das Bundeskabinett hat auch schon dem Gesetzesentwurf zugestimmt. Als Gründe für die Gesetzesänderung werden die Ankurbelung des Wettbewerbes im Telekommunikationssektor sowie die bisher fehlende Wahlfreiheit von Verbrauchern angeführt. „Alle Mieter sollen die Chance haben, ihren Anbieter selbst zu wählen“, heißt es aus dem Wirtschaftsministerium. Aber ist die

Die Vermieter bleiben auf langfristig laufenden Verträgen sitzen, die sie doch nur für ihre Mieter geschlossen haben.

Abschaffung des sogenannten Nebenkostenprivilegs wirklich ein genialer Schachzug? Derzeit profitieren die Endnutzer von den günstigen Kosten für einen vom Vermieter gebündelt für alle Mieter des Hauses langfristig abgeschlossenen Kabel- oder Breitbandvertrag. Dieser Vertrag sichert die Grundversorgung mit frei empfangbaren TV-Programmen wie ARD, ZDF, RTL oder Pro7. Zukünftig hat jeder Mieter

selbst die Möglichkeit, einen entsprechenden Vertrag abzuschließen. Dadurch werden erheblich höhere Kosten von voraussichtlich 100 bis 200 Euro pro Jahr und Haushalt anfallen. Erst recht wird dies ein Problem für sozial schwächere Haushalte, bei denen das Amt die Betriebskosten als Teil der Wohnkosten zusätzlich zum Regelsatz zahlt. Sind die Kosten des Kabelvertrages nicht mehr umlagefähig, wird der Mieter diese Kosten aus seinem Regelsatz zu zahlen haben. Bezahlbares Wohnen sieht doch irgendwie anders aus! Verbraucherschutz bedeutet nach hiesigem Verständnis auch nicht, private Vermieter auf Kosten aus nicht selten fünf bis zwölf Jahre laufenden Verträgen mit Kabel- oder Breitbandanbietern sitzen zu lassen. Denn mittlerweile ist im Gesetzesentwurf die Übergangsfrist zur noch möglichen Nebenkostenumlage von ursprünglich fünf auf zwei Jahre verkürzt worden. Bleibt zu hoffen, dass der angekündigte Widerstand beim Bundestag und Bundesrat Erfolg haben wird.

Ulf Schelenz
Geschäftsführer



IMPRESSUM

Februar 2021

Redaktionsleitung

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

Verlag und Gesamtherstellung

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

Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg
Tel.: 040/33 48 57 11, Fax: 040/33 48 57 14
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 44,
gültig ab 01.01.2020
(Druckauflage 33.054 im 4. 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

Peterstraße/Gerd Hoffmann

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2015 = 100)
Okt 105,9; Nov 105,0; Dez 105,5

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

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

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

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

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

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

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

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

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

IM HAMBURGER NORDEN:
Den Bestpreis erzielen wir für Sie!
FRÜNDT
IMMOBILIEN
040 / 6001 6001
Internet: www.fruendt.de

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

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

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

LEIPE
IMMOBILIEN
Verkauf · Vermietung · Verwaltung
LEIPE IMMOBILIEN GmbH & Co KG
Schlüterstraße 14, 20148 Hamburg · Rotherbaum
Tel.: 040 - 41 42 93 60 info@leipe-immobilien.de

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

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

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

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

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

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

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

WOLFFHEIM WOLFFHEIM
IMMOBILIEN
Die 100% Experten für Wohnimmobilien
Beratung · 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

MUTTER-TOCHTER-VERHÄLTNIS



IMMOBILIENVERWALTUNG MIT MEHRWERT

Als Tochterunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg nutzen wir das ganze Know-how und den Service unserer Mutter für die professionelle Verwaltung Ihrer Immobilie. Sprechen Sie uns an.

Wir machen das – seit 65 Jahren ✓

Das Dienstleistungsunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg
PrivatBau GmbH · Glockengießerwall 19 · 20095 Hamburg
Tel.: 040 - 320102-0 · E-Mail: info@privatbau.de · www.privatbau.de

 **PRIVATBAU**