

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

02|2022



SCHWERPUNKT

WEG-Reform

Mehr Flexibilität für
Eigentümergeinschaften

| Sondereigentum | Instandsetzung

Eigentümer können bei Störungen des Sondernutzungsrechts selbst Ansprüche geltend machen.

Mithilfe von Experten lassen sich energetische Sanierungen unkompliziert und zielführend umsetzen.

Das neue Zuhause für Immobilien.

Bei Evernest vereinen wir Immobilienexpertise mit Technologie und unterstützen unsere Kunden mit einem persönlichen, einfachen und zeitgemäßen Kauf- und Verkaufserlebnis.

evernest.com



EVERNEST

URBAN REAL ESTATE

Wenn zwei Behörden nicht antworten

Das war ein kurzer, aber schöner Beitrag im NDR. Berichtet wurde über eine Wohnungseigentümergeinschaft, die ihre neue Heizung mit Solarenergie unterstützen wollte. Das ging nur leider nicht, weil ein Baum so

Eigentlich sollte es doch Aufgabe der Verwaltung sein, gemeinsam mit dem Bürger Lösungen zu finden.

unglücklich am Haus stand, dass er das Dach fast komplett abschirmte. Jedenfalls auf der der Sonne zugewandten Seite.

Dieser Baum durfte aber nicht gefällt werden. Am Ende stellte sich also die Frage: Solarheizung oder Baum? Zwei Behörden waren zuständig: Für die Pflicht, künftig erneuerbare Energien bei der Beheizung einzusetzen die Umweltbehörde und für den Baumschutz das Bezirksamt. Und alle Versuche der Gemeinschaft, hier eine Entscheidung herbeizuführen, blieben offensichtlich erfolglos. Keine der beiden Behörden wollte sagen, was die Gemeinschaft denn nun tun sollte.

Das ist ein Fall, wie er sich in Hamburg bei zahlreichen Grundstücken wiederholen kann. Er wäre ja wahrscheinlich auch dadurch zu lösen gewesen, dass die Gemeinschaft entschieden hätte, eine andere Heizung mit erneuerbarer Energie einzubauen. Nur stellen sich da mindestens zwei Fragen: Wie viel Mehrkosten sind dem Eigentümer in einem solchen Fall zuzumuten? Und müssen die Behörden nicht die Menschen bei der Hand nehmen und mit ihnen gemeinsam sinnvolle Lösungen finden?

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

SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?



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

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



06

SCHWERPUNKT – WEG-Reform

Das reformierte Wohnungseigentumsgesetz eröffnet den Eigentümergemeinschaften größere Spielräume. Rechtssicherheit werden teils erst die Gerichtsurteile bringen.



12

VERBAND & VEREINE – Formulare

Der Grundeigentümer-Verband hat das Mieterhöhungsformular für preisfreien Wohnraum und den Mietvertrag für möblierten Wohnraum aktualisiert.



30

HAUS & LEBEN Bad & Heizung

Die besten Tipps und neuesten Trends für Sanitär und Heizungsanlage.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 WEG-Novelle
- 13 Grunderwerbsteuer
- 14 WEG-Tiefgarage wird elektrisch
- 16 Energieeffizienz von Gebäuden

RECHT & STEUERN

- 17 Ärger mit Untermieter
- 18 Leserfragen
- 26 Neues aus Karlsruhe
- 28 Erbschaft und Finanzamt
- 29 Wärmemengenzähler

VERBAND & VEREINE

- 12 Mietrecht aktuell
- 20 Öffnungszeiten
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Stellenangebote
- 23 Formularanpassungen
- 23 GVH-Podcast
- 24 Online-Seminare
- 25 Online-Seminare

HAUS & LEBEN

- 31 Badarmaturen
- 32 Badewannentrends
- 33 Heizungswartung
- 34 Heizungsaustausch
- 35 Wärmepumpe
- 36 Energetische Sanierung
- 37 Wasserschaden-Studie
- 38 Wasserschäden beheben
- 39 Häuserpreisindex

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Feuerlöscher

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Großartige Spendenleistung

PHILIPP SCHÖNEMANN,

Leiter Anlageimmobilien, blickt auf über 20 Jahre Erfahrung auf dem Norddeutschen Immobilienmarkt zurück.

Er punktet mit detaillierten Marktkenntnissen, hoher Beratungsqualität und exzellenten Kontakten. Renomierte Marktteilnehmer wurden bereits durch ihn vertreten.

IHR MAKLER MIT HERZ & LEIDENSCHAFT



KOMMUNIKATION bedeutet VERTRAUEN · Wir lassen keine Informationen aus - auch die, die vielleicht heikel sind. Wir halten die Standleitung zu Ihnen, damit Sie sich entspannt zurücklehnen können.



EMPATHIE bedeutet BRÜCKEN SCHLAGEN · Wir kennen Ihre Vorstellungen und nehmen diese ernst. Verlassen Sie sich auf uns, wenn es darauf ankommt - besonders dann, wenn es mal schwierig wird.



AUTHENTIZITÄT bedeutet EHRlichkeit · Wir reden nicht lange um den heißen Brei, sondern kommen auf den Punkt. Wir gehen mit Ihnen ein besonderes Bündnis ein, in dem Sie sich familiär aufgehoben fühlen.

PIPPING Immobilien GmbH
Große Bleichen 19 · 20354 Hamburg

PHILIPP SCHÖNEMANN
Tel.: 040 / 40 11 33 6-71 · Mobil: 0172 / 200 20 21
p.schoenemann@pipping.de



WEG-Novelle

Mehr Flexibilität für Eigentümer

Rechtssicherheit werden zum Teil erst die Gerichtsurteile bringen

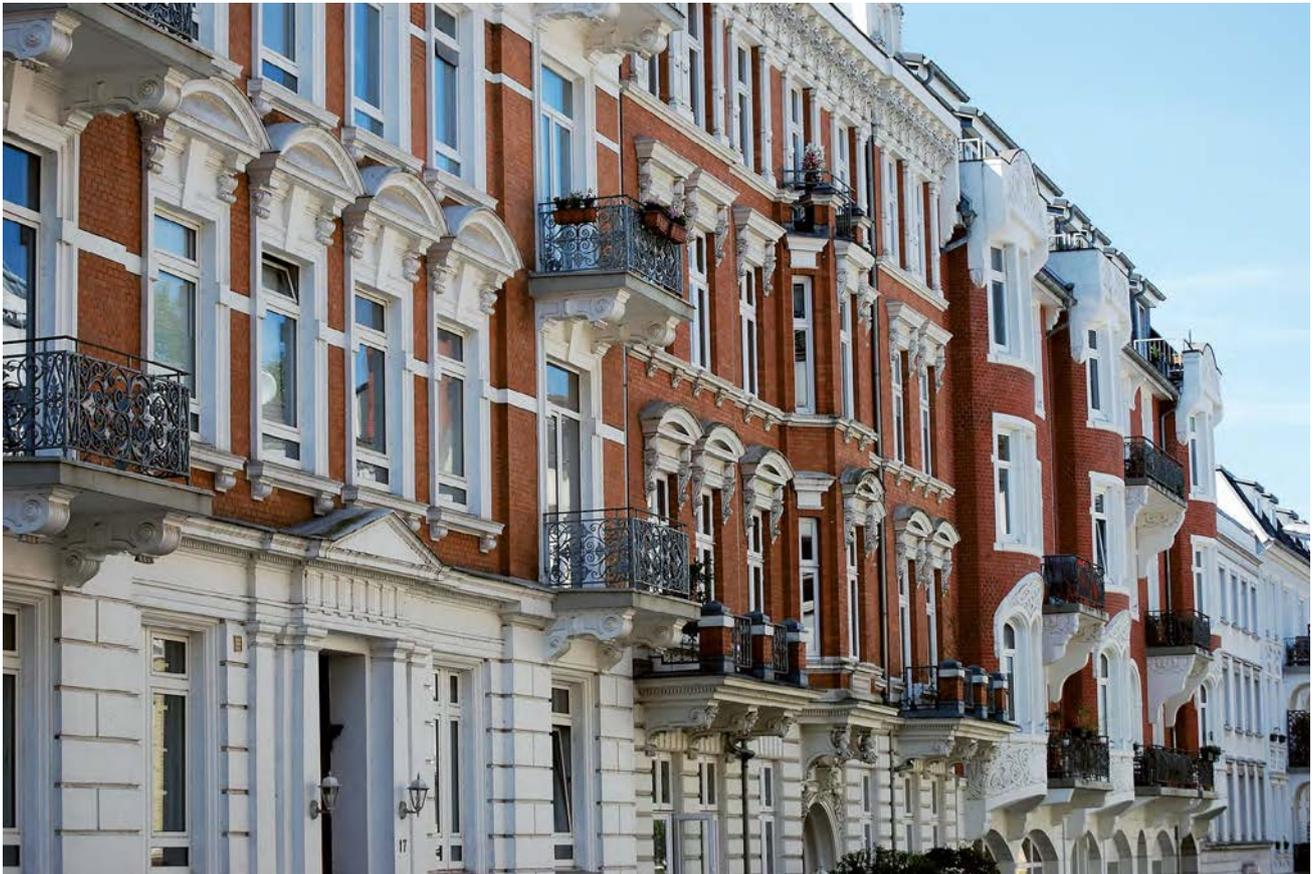


Foto: pixabay

Gemeinsam geschmeidiger und gerechter agieren und obendrein die Probleme unserer Zeit meistern: „Das reformierte Wohnungseigentumsgesetz erfasst die drängenden Themen und eröffnet der Eigentümergemeinschaft mehr Bewegungsfreiheit“, lobt Matthias Scheff, Anwalt beim Grundeigentümer-Verband Hamburg. Klimaschutz, E-Mobilität, Digitalisierung und der demographische Wandel – all das spielte keine große Rolle als das Wohnungseigentumsgesetz 1951 in Kraft trat, wesentliche Anpassungen gab es über Jahrzehnte nicht. Umso umfassender fiel die Novelle aus, die seit Dezember 2020 greift. Die ersten Gesetzeskommentare konkretisieren inzwischen teils die recht offenen Vorgaben. Mit der Zeit werden Gerichtsurteile die Paragraphen weiter präzisieren. „Die Novelle appelliert zuerst an die Autonomie der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

und lässt reichlich Raum, um faire Lösungen zu finden“, findet Christian Putschäw, Fachanwalt für Miet- und Wohneigentumsrecht in der Kanzlei Breiholdt Voscherau

Immobilienanwälte. Allerdings Sorge der hohe Grad an Eigenverantwortung und Flexibilität derzeit auch für Verunsicherungen.

Das gilt etwa hinsichtlich der neuen Regelungen zu baulichen Veränderungen und Modernisierungen. Relativ klar abgesteckt ist die Verteilung der Kosten, wenn den Beschluss mehr als zwei Drittel der Eigentümer tragen, die mindestens die Hälfte der Eigentumsanteile halten. Dann müssen sich alle an den Investitionen beteiligen – außer es fallen unverhältnismäßig hohe

Kosten an. „Das soll Einzelne vor einer finanziellen Überlastung schützen“, erläutert Scheff. Das Gesetz definiere allerdings nicht, wie die Verhältnismäßigkeit auszulegen sei.

Die ersten
Gesetzeskommentare
konkretisieren
inzwischen teils
die recht offenen
Vorgaben.

Noch ein Stück kniffliger wird es, wenn Beschlüsse über bauliche Maßnahmen mit einfacher Mehrheit gefasst werden. Dann kommen nur jene für die Investition auf, die dafür gestimmt haben. Im Gegenzug erhalten sie ein alleiniges Nutzungsrecht. „Bei einem Fahrstuhl etwa ließe sich dies einfach mit einem Zahlencode, den nur die Berechtigten kennen, regeln“, so Michael Simon, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht bei rbi Baurecht Immobilienrecht. Kaum erreichbar wäre solch eine exklusive Nutzung hingegen für ein Vordach über der Eingangstür oder eine umfassende Fassadendämmung – auch dies müssten aber grundsätzlich nur die Willigen bei einer einfachen Mehrheit finanzieren.

Dass dieser Weg Trittbrettfahrer lockt, monierten Experten bereits früh. Genauer: Wenn sich abzeichnet, dass eine Maßnahme realisiert wird, stimmen eventuell einige dagegen, um nicht zahlen zu müssen. „Inzwischen hat es sich als praktikabel erwiesen, die Abstimmung in einer Art Doppelbeschluss zu gliedern“, erklärt Scheff. Im ersten Schritt votieren die Eigentümer etwa für den neuen Grillplatz unter der Voraussetzung, dass sich in der zweiten Abstimmung alle die Kosten teilen. Kommt dabei die nötige Mehrheit nicht zustande, bleibt die erste Abstimmung ohne Konsequenzen.

Auch einige gesetzliche Einschränkungen verhindern Profiteure, die die Kosten auf andere abschieben wollen. Denn amortisiert sich etwa eine energetische Sanierung innerhalb eines angemessenen Zeitraums oder handelt es sich um den ordnungsgemäßen Erhalt des Gemeinschaftseigentums, müssen alle die Ausgaben tragen. „Die Amortisationsdauer ist nicht näher definiert, die oft angesetzten zehn Jahre für energetische Maßnahmen können laut Gesetzesbegründung, wenn sinnvoll, überschritten werden“, erläutert Simon. Am besten sollte man vor der Abstimmung durchrechnen lassen, nach wie viel Jahren sich die Investition trägt, so sein Rat. Vollends ungültig wiederum kann ein gefasster Baubeschluss werden, wenn einzelne Eigentümer unbillig benachteiligt werden oder die Wohnanlage eine grundlegende Umgestaltung erfährt



Foto: pixabay

Ein wichtiges Thema in den Wohnungseigentümergeinschaften sind die Ladestationen für Elektroautos.



WITTLINGER & CO
Gewerbe- und Investmentimmobilien

LEERSTAND IN IHRER GEWERBEIMMOBILIE? MACHEN SIE ES SICH LEICHT!

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

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!
040 238307283

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

IMMOBILIEN SERVICE ZIMMERMANN WILHELM ZIMMERMANN

Gutachten für fundierte Immobilienbewertungen



Britta Zimmermann, zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LS)-DIN EN ISO/IEC 17024 für die Bewertung von bebauten/ un bebauten Grundstücken und für Mieten/ Pachten

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

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

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



– die Grenzen verlaufen allerdings auch hier sehr unscharf. „Die Novelle lässt immer wieder Freiräume für eine individuelle Auslegung“, untermauert Nicola-Isabelle Mack, Fachanwältin für Miet- und Wohneigentumsrecht in der Kanzlei an der Kunsthalle von Rechenberg Junker Rechtsanwälte. Wie komplex es manchmal wird, zeigt einer ihrer Fälle: Bei einem Gebäude aus dem Jahr 1965 wollte man 15 alte Balkone durch größere Ständerbalkone ersetzen. Die thermisch getrennte Konstruktion sollte den aktuellen gesetzlichen Standards entsprechen und die anstehende Fassadensanierung vereinfachen. Veranschlagte Gesamtkosten: 525.000 Euro. Handelt es sich um eine Erhaltungsmaßnahme? Ergeben sich unverhältnismäßig hohe Kosten? Lassen sich die Parteien im Erdgeschoss herausnehmen, um die Basis für eine Abstimmung zu optimieren? „Vor einer rechtssicheren Lösung stehen jetzt oft viele offene Fragen“, so Mack. Für vier privilegierte Bereiche kann die Gemeinschaft ihre Zustimmung sowieso nicht mehr verweigern. Grundsätz-



Foto: Grundeigentümer-Verband Hamburg

Rechtsanwalt Matthias Scheff vom Grundeigentümer-Verband Hamburg

lich besteht der Anspruch, Ladestationen für E-Fahrzeuge einzurichten, einen Glasfaseranschluss zu installieren, barrierefrei umzubauen und den Schutz vor Einbrechern aufzurüsten. Allerdings muss der Antragsteller sein Anliegen auf der Eigentümerversammlung absegnen lassen und später selbst dafür aufkommen. „Auch Mieter können bei ihrem Vermieter diese Rechte einfordern“, so Scheff. Grundsätzlich kann die Gemeinschaft aber stets bestimmen wie die jeweiligen Maßnahmen umgesetzt werden, also etwa den Hersteller der E-Ladestation aussuchen und selbst die Handwerker beauftragen. Der Anspruch entfällt, wenn die Wohnanlage grundlegend umgestaltet oder einzelne Eigentümer unbillig

benachteiligt würden. „Eine hohe Mauer um die Terrasse zu bauen oder sieben Kameras, die das Grundstück überwachen, einzurichten, wäre nicht ohne weiteres erlaubt“, meint Simon.

Trotz aller Unklarheiten, die neuen Optionen werden genutzt: „Seit Inkrafttreten der WEG-Novelle erhalten wir verstärkt Anfragen von Wohnungseigentümern“, sagt Antje Voss, Architektin beim Verein Barrierefrei Leben. Schließlich möchten die meisten im Alter in ihrer gewohnten Umgebung bleiben und seien durchaus bereit, dafür Geld in die Hand zu nehmen. „Der nachträgliche Einbau eines Fahrstuhls etwa wird jetzt öfter angesprochen“, erzählt Voss. Und auch die Installation eines Treppenlifts oder eine Türautomatisierung, die vorher ebenfalls die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft brauchten, sind jetzt leichter umzusetzen. „Die Reform stärkt die Teilhabe von Senioren, wobei einige Umbauten ja auch den Wert der Immobilie steigern“, meint Voss. Ebenfalls ein wichtiges Thema in den Wohnungseigentümergeinschaften sind die Ladestationen für Elektroautos.

„Die Bereitschaft, die Infrastruktur dafür zu schaffen, ist in der Regel recht hoch“, so die Erfahrung von Patrick Joerend, Geschäftsführer der Privatbau GmbH, die unter anderem auf die WEG-Verwaltung spezialisiert ist. Die Reform schaffe jetzt mehr Rechtssicherheit bei der Umsetzung und der Kostenverteilung. Ob die E-Ladestation, das Glasfasernetz für das Internet

Der hohe Grad an Eigenverantwortung und Flexibilität sorgt derzeit auch für Verunsicherungen.



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.



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



Foto: pixabay

Die Reform erlaubt es, auch online an der Eigentümerversammlung teilzunehmen, wenn die Gemeinschaft dies vorher abgenickt hat.

oder der Fahrstuhl – kommen später weitere Eigentümer hinzu, die die neuen Einbauten nutzen möchten, müssen sie nachträglich einen Ausgleich leisten. „Als Richtschnur können die steuerlichen Abschreibungsraten dienen, wenn die Investition bereits länger zurückliegt“, so Scheff.

ersten Prozesse laufen bereits“, beobachtet Putschäw. Insbesondere die Teilungserklärungen ab den 1990er Jahren, die meist bereits sehr ausführlich und damit sehr anfällig seien, gelte es möglichst wasserdicht anzupassen.

Obendrein oft tückisch: Viele Teilungserklärungen listen äußerst detailliert Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümergeinschaft auf. „Ältere Teilungserklärungen fassen sich noch kurz, neuere Vereinbarungen kommen hingegen nicht selten auf 40 Seiten oder mehr“, schildert Putschäw. Regelungen etwa zur Kostenverteilung, zu baulichen Veränderungen oder zu Bauberechtigungen seien aber faktisch aufgehoben, wenn sie der Gesetzesnovelle entgegenstehen. Zahlreiche Klauseln in Teilungserklärungen seien damit nicht mehr wirksam. „Das birgt reichlich Sprengkraft, Entscheidungen der Eigentümergeinschaft werden so unter Umständen anfechtbar, die

HAMBURG IST EIN SICHERER HAFEN. WENN SIE DEN RICHTIGEN LOTSSEN AN BORD HABEN.



Als führende Experten für Immobilieninvestments in Hamburg wissen wir, in welchen Lagen und Teilmärkten Ihr Geld am besten für Sie arbeitet. Durch unser von Vertrauen und Tradition geprägtes Netzwerk bieten wir unseren Kunden exzellente Marktzugänge.

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



Patrick Joerend, Geschäftsführer der PRIVATBAU GmbH

Digital abstimmen oder vor Ort? Für die Organisation der Eigentümerversammlung wurden die Spielregeln ebenfalls aktualisiert. Die Reform erlaubt es, auch online teilzunehmen, wenn die Gemeinschaft dies vorher abgenickt hat. „Bisher ist das Interesse allerdings lange nicht so groß wie anfangs gedacht“, berichtet Joerend von der Privatbau GmbH. Komplette Verlegung der Versammlung ohnehin nicht ins Internet. Für den Fall, dass sich Eigentümer oder Eigentümerinnen in Präsenz einbringen möchten, muss immer ein Raum zur Verfügung stehen, von hier moderiert der Verwalter die digitale Versammlung. „Zudem sollte unter Umständen ein weiterer Mitarbeiter vor Ort sein, der auf technische Probleme der online zugeschalteten Personen eingehen kann“, so Joerend.

Meist läuft die elektronische Kommunikation über einen Videochat. „Die Datenschutzgrundverordnung gibt vor, dass nur Anbieter mit Servern in der EU genutzt werden dürfen“, verweist Joerend. Skype oder Zoom etwa agieren mit ihren Dienstrechnern aus den USA, was nicht erlaubt wäre. „Sinn macht sowieso eine professionelle Software-Lösung, die auf die besonderen Erfordernisse einer WEG-Versammlung ausgerichtet ist“, meint Joerend. Der Datenschutz stelle auch sonst ein Einfallstor für Anfechtungsklagen dar – egal ob es um die Verarbeitung personenbezogener Daten, die technische Verschlüsselung, Sicherheitslücken oder die Teilnahme ausschließlich berechtigter Personen geht. Prinzipiell ist die Versammlung nicht öffentlich. Dieser Grundsatz wird unterlaufen, wenn etwa ein Anwalt neben einem Eigentümer am Rechner sitzt oder dieser sein Tablet mit zu Freunden nimmt, um sich von dort an der Versammlung zu beteiligen. „Damit bewegt man sich schnell auf dünnem Eis, da solche Verstöße die Beschlüsse anfechtbar machen“, warnt Putschäw. Er rät dazu, schriftlich abzusichern, dass die Verpflichtung eingehalten wird.

Foto: PRIVATBAU GmbH

Eine geringe Teilnahme auf der Versammlung schränkt die Entscheidungsbefugnisse nicht mehr ein: Egal wie wenige Eigentümer sich einbringen, sie sind immer beschlussfähig. „Es ist also noch wichtiger geworden, vom Stimmrecht Gebrauch zu machen. Andernfalls muss vielleicht die Mehrheit für ein Vorhaben geradestehen, von dem nur wenige etwas haben“, unterstreicht Scheff. Eine durchaus praktische Ergänzung kann das sogenannte Umlaufverfahren sein, wobei Beschlüsse auf diesem Wege jetzt auch per Mail gefasst werden können. Zudem darf die Gemeinschaft für einzelne Punkte festlegen, dass die Mehrheit im Umlaufverfahren ausreicht und nicht wie sonst die Zustimmung aller nötig ist. „Diese Möglichkeit bietet sich vor allem an, wenn im Nachgang einer Versammlung noch Themen zu klären sind oder die Jahresabrechnung nach einer Korrektur freigegeben werden muss“, weiß Putschäw.

Mehr Flexibilität sollen ebenso die erweiterten Rechte des Verwalters bringen. Die Heizung ist ausgefallen oder die Fassade zeigt Risse? Ohne Beschluss der Eigentümer und Eigentümerinnen darf der Verwalter jetzt über gewöhnliche Maßnahmen entscheiden, wenn dadurch keine erheblichen Verpflichtungen entstehen. Neben kleineren Instandhaltungsarbeiten soll er Dienstleister und Versorger eigenverantwortlich beauftragen und ausstehende Hausgeldforderungen gerichtlich durchsetzen können. „Was aber ganz genau dazu gehört, ist noch strittig“, räumt Joerend ein. Den groben Rahmen setze die Größe und die Finanzstärke der Gemeinschaft. Zwei Prozent des Wirtschaftsplans könnten jährlich über Aufträge freigegeben werden. „Wenn aber etwa ein stattlicher Baum gefällt werden muss, der das Bild der Außenanlage prägt, ist vorher ein Beschluss einzuholen“, so Joerend. Ent-

Die Gemeinschaft trägt mit der WEG-Reform auch nach außen mehr Verantwortung.

scheidungen, die das Gesamtbild der Anlage verändern oder mit erheblichen Verpflichtungen für die Eigentümergemeinschaft verbunden sind, bedürfen ohne-

hin weiter ihrer Zustimmung. „Darüberhinaus besteht die Möglichkeit, die Befugnisse und Aufgaben des Verwalters vertraglich zu fixieren“, ergänzt Scheff.

Obwohl Verwalter mit hohem Vermögen umgehen, mussten sie vor der Reform keine Sachkundeprüfung ablegen – diese Laissez-faire Haltung wurde immer wieder kritisiert. Ab Dezember 2022 haben Eigentümer nun einen Anspruch auf einen zertifizierten Verwalter. Diese muss dafür in einer Prüfung vor der Industrie- und Handelskammer nachweisen, dass er über das notwendige rechtliche, kaufmännische und technische Know-how verfügt. Volljuristen, Immobilienkaufleute, Personen

mit immobilienrechtlichem Studienabschluss und Immobilienfachwirte sind davon ausgenommen. „Und für bereits vor der Reform bestellte Verwalter besteht eine verlängerte Schonfrist bis Juni 2024“, so Mack. Kleingemeinschaften mit bis zu acht Eigentümern, von denen einer die Verwaltung übernimmt, kommen weiterhin ohne das Zertifizierungsverfahren aus.

Die Abberufung wird außerdem leichter. Die Eigentümergemeinschaft kann den Verwalter jederzeit und ohne Begründung entlassen, dafür reicht eine einfache Mehrheit. Vor der Reform musste dafür ein wichtiger Grund vorliegen. Der Verwaltervertrag endet spätestens sechs Monate danach, „in dieser Zeit läuft auch die Vergütung weiter, eventuell müssen dann zwei Verwalter parallel bezahlt werden“, sagt Scheff. Änderungen gibt es auch für den Verwaltungsbeirat, er ist aber nach wie vor nicht verpflichtend. Wird ein Beirat berufen, muss er nicht mehr aus drei Personen bestehen, die Zahl der Mitglieder lässt sich nun flexibler festlegen. „Zudem unterstützt der Beirat jetzt nicht nur den Verwalter, sondern muss ihn auch überwachen“, erläutert Mack. Er vertritt dann die Gemeinschaft gegenüber dem Verwalter. „Die Stellung ist in etwa vergleichbar mit dem Aufsichtsrat einer Aktiengesellschaft“, so Mack. Die Haftung ehrenamtlicher Verwaltungsbeiräte begrenzt die Reform auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. „Eine Haftpflichtversicherung macht aber weiterhin Sinn“, rät Mack. Die Gemeinschaft trägt mit der WEG-Reform auch nach



Foto: pixabay

Bei baulichen Veränderungen oder Modernisierungen ist die Verteilung der Kosten relativ klar abgesteckt.

außen mehr Verantwortung. „Gibt es etwa Streit mit einem Handwerker, wendet sich dieser nicht mehr an den Verwalter, sondern an die Eigentümergemeinschaft“, erklärt Simon. An sie müssen sich jetzt bei Unstimmigkeiten auch einzelne Eigentümer halten. „Über verschiedene Stellschrauben hat der Gesetzgeber einen Wandel im System eingeleitet, damit die Gemeinschaft beweglicher und souveräner entscheiden kann“, so Simon. Dabei seien die Freiheiten und ihre Grenzen nicht immer klar umrissen. „Die Gerichte haben in den kommenden Jahren also sicherlich alle Hände voll zu tun“, so seine Prognose.

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.

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



Wann:

Mittwoch, den 6. April 2022,
10.00 bis 16.30 Uhr

Kosten:

220 Euro pro Person
(inkl. Umsatzsteuer)

Referenten:

Ulf Schelenz, Rechtsanwalt
(Grundeigentümer-Verband)

Christian Bocklage, Rechts-
anwalt (Grundeigentümer-Ver-
band)

Martin Spörl Rechtsanwalt
(Stenger Rechtsanwälte)

Christian Putschäw Rechtsan-
walt (Breitholdt & Voscherau)

Matthias Scheff Rechtsanwalt
(Grundeigentümer-Verband)

Ganztägiges Online-Seminar

Mietrecht aktuell

Das Online-Seminar richtet sich an Wohnungseigentümer, Vermieter, Verwalter und Rechtsanwälte.

Themen:

- Highlights der aktuellen Rechtsprechung im Wohnraummietrecht
- Gesetzliche Änderungen im Betriebskostenrecht: Heizkostenno-
velle, TKG & Co.
- Highlights der aktuellen Rechtsprechung im Gewerberaummiet-
recht
- Störungen und Schäden über Grundstücksgrenzen hinaus: Neue
BGH-Grundsätze zum nachbarrechtlichen Ausgleich bei vermiet-
ten Objekten
- Unterlassungs- und Duldungsansprüche der Gemeinschaft der
Wohnungseigentümer gegen den Mieter

Anmeldungen nur online unter:

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

Das Seminar wird über unser Veranstaltungsmodul „GoToWebinar“ angeboten

Diese Veranstaltungen sind 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.

Immobilienpreise

Grunderwerbsteuer steigt

Senat plant zum Ausgleich kostensenkende Maßnahmen

Der Kauf einer Immobilie oder Wohnung in Hamburg wird nächstes Jahr teurer. Anfang Januar hat der Hamburger Senat beschlossen, die Grunderwerbsteuer ab 1. Januar 2023 von 4,5 auf 5,5 Prozent anzuheben. Wer dann beispielsweise ein Einfamilienhaus für eine Million Euro kauft, muss 10.000 Euro mehr Grunderwerbsteuer zahlen, beim Kauf einer Eigentumswohnung für 500.000 Euro steigt die Grunderwerbsteuer um 5.000 Euro. Durch die Erhöhung sollen Mehreinnahmen von etwa 132 Millionen Euro erzielt werden, um die coronabedingt angespannte Haushaltslage der Stadt Hamburg zu entschärfen. Der Grundeigentümer-Verband Hamburg steht dem Beschluss des Senats kritisch gegenüber. „Im aktuellen, von steigenden Baukosten, erhöhten Klimaschutzauflagen und einem generell knappen Grundstücksangebot geprägten Marktumfeld kommt die Erhöhung der Grunderwerbsteuer äußerst ungelegen. Wir hätten uns vom Hamburger Senat eine andere Lösung gewünscht, um den Konsequenzen der Corona-Pandemie zu begegnen“, erklärt Rechtsanwalt und Verbandsvorsitzender Torsten Flomm. Dem Senat sind die finanziellen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt durchaus bewusst. Um insbesondere das Bündnis für das Wohnen nicht zu gefährden, kündigte Finanzsenator Andreas Dressel (SPD) deshalb an, dass ein Teil der Mehreinnahmen aus der Steuererhöhung in kostensenkende Maßnahmen investiert werde. Geplant sind etwa Ermäßigungen für junge Familien, die zum ersten Mal eine selbstgenutzte Immobilie erwerben. Für sie soll die Grunderwerbsteuer auf 3,5 Prozent gesenkt werden.

Voraussetzung dafür ist allerdings, dass die Ampel-Koalition die im Koalitionsvertrag vorgesehenen Voraussetzungen für eine flexiblere Gestaltung der Grunderwerbsteuer durch die Länder auch tatsächlich ermöglicht. Als junge Familie definiert der Senat Paare bis 45 Jahre mit mindestens einem Kind. Auch beim Erwerb von Grundstücken für den geförderten Wohnungsbau und bei Erbbaurechten ist eine Absenkung des Steuersatzes auf 3,5 Prozent geplant. Außerdem soll die Finanzierung der Klimaschutzprogramme im Bestand gesichert werden, um die energetische Gebäudesanierung zur Erreichung der Klimaziele voranzutreiben. Um Sozialwohnungen nicht zu verteuern plant der Senat zudem, die Fördervolumina der Hamburgischen Investitions- und Förderbank anzupassen. Der Grundeigentümer-Verband begrüßt die beschriebenen Maßnahmen. „Sie helfen uns dabei, die bittere Pille der Steuererhöhung besser zu schlucken“, sagt Torsten Flomm.

Laut Andreas Dressel liegt Hamburg nach der Anpassung der Grunderwerbsteuer im bundesweiten Mittelfeld. Der niedrigste Steuersatz von 3,5 Prozent gilt in Bayern und Sachsen, wohingegen Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Thüringen, Schleswig-Holstein und das Saarland mit 6,5 Prozent die höchste Grunderwerbsteuer erheben.

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Der schnellste Draht zum Handwerker: eghh.de

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



STARK. SICHER. SERVICE.
Elektro-Gemeinschaft Hamburg

Wenn die Tiefgarage elektrisch wird

Ein Erfahrungsbericht

Die Tiefgarage einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) auf Elektromobilität auszurichten, bringt Herausforderungen mit sich (wir berichteten in den Ausgaben 09/2021 und 10/2021). Eine Wohnungseigentümergeinschaft mit 51 Parteien aus Hamburg-Altona hat sich davon nicht beirren lassen und in den letzten zwölf Monaten die Elektrifizierung der hauseigenen Tiefgarage mit 17 Ladepunkten auf den Weg gebracht.

„Den Stein ins Rollen brachten zwei Eigentümer, die den Wunsch nach einer Wallbox äußerten. Als sie jedoch erfuhren, dass ein etwaiger Rückbau mit hohen Kosten verbunden ist, sind die Parteien erst einmal wieder von ihrem Vorhaben abgerückt“, erzählt Eigentümer Max Kuhn, der die Elektrifizierung der Tiefgarage federführend begleitet hat. „Ich habe dann mit ein paar anderen Eigentümern eine Informationskampagne initiiert, um möglichst viele in der Gemeinschaft von der Zukunftsfähigkeit der Elektromobilität zu überzeugen und ihnen bewusst zu machen, dass eine entsprechende Ausstattung unserer Tiefgarage auch den Wert der Immobilie erhöht“, so Kuhn weiter. Die Kampagne zeigte Wirkung, aus zwei wurden schließlich 16 Parteien, die sich für eine Wallbox interessierten.

Kostenverteilung

Juristisch gesehen haben Eigentümer grundsätzlich das Recht auf eine eigene Wallbox. Wallboxen einzeln und womöglich zeitversetzt zu installieren, hat jedoch mehrere Nachteile. Zum einen ist mangels gesetzlicher Vorgaben unklar, ob und wie die Kosten beispielsweise für die ursprüngliche Installation oder für zwischenzeitlich erfolgte Reparaturen erfolgen soll, wenn immer wieder neue Wallboxen dazu kommen – zumal eine Kostenbeteiligung ständige Neukalkulationen verursachen würde. Zum anderen macht jeder „Nachzügler“ einen neuen WEG-Beschluss notwendig, was mit einem nicht unerheblichen Aufwand verbunden ist. „Nach ausgiebigen Recherchen und Diskussionen haben wir uns schließlich

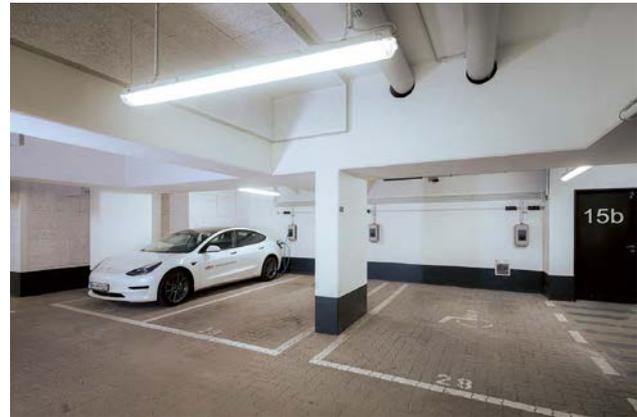


Foto: © Hümmer Elektrotechnik

Die ersten Wallboxen sind bereits installiert. Insgesamt soll die Tiefgarage mit 17 Ladepunkten ausgestattet werden.

dazu entschieden, im Einverständnis aller Parteien per WEG-Beschluss festzulegen, dass sämtliche Parteien für die Kosten der Grundinstallation aufkommen – unabhängig davon, ob eine Wallbox gewünscht ist oder nicht. Auf diese Weise ergibt sich eine klare Berechnungsgrundlage, eine im Verhältnis geringere Kostenbelastung für den Einzelnen und die Möglichkeit, weitere Wallbox-Installationen ohne vorherigen Beschluss zu realisieren“, erzählt Max Kuhn.

Erweiterung des Hausanschlusses

Bei mehr als vier oder fünf Wallboxen muss der im Haus vorhandene Elektroanschluss erweitert werden. Auch das erwies sich als Herausforderung. „Zunächst sagten viele der angefragten Elektrofirmen ab – ihnen war die Erweiterung zu kompliziert. Wieder andere Firmen sahen für sieben Ladepunkte eine sogenannte Konzeptphase vor und veranschlagten alleine dafür schon 3.000 bis 4.000 Euro“, erklärt Max Kuhn. Zudem gab es ein weiteres Problem: „Uns wurde gesagt, dass die zusätzlichen Zähler aus Sicherheitsgründen nicht bei den bereits vorhandenen Zählern installiert werden können, da die Wärmeentwicklung im Raum ansonsten zu hoch wird. Wir mussten also prüfen, ob und wie ein sogenannter Wandlerrmesser



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

Wir suchen !

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

Lutz Winkler Immobilien
040 / 45 13 62

installiert werden kann. Ein externer Wandlermesser ist teuer und die Installation setzt das Einverständnis des Energieversorgers voraus. Ein Vorteil ist jedoch, dass aufgrund des externen Messers für eine Kilowattstunde nur 22,8 Cent fällig werden. Letztlich konnten wir den Wandlermesser im Fahrradkeller installieren lassen“, so Kuhn.

Finanzierung

Apropos Geld: Die Gesamtkosten für die gewünschten 16 Ladepunkte beliefen sich auf insgesamt 67.000 Euro, davon 27.000 Euro für die Grundinstallation und etwa 40.000 Euro für die Wallboxen selbst. „Uns ist schnell klar geworden, dass es allein mit der KfW-Förderung für Wallboxen nahezu unmöglich ist, eine ausreichend dimensionierte Ladestruktur für unsere Tiefgarage zu installieren. Schon die Kosten für die Grundinfrastruktur schienen für uns nicht zu stemmen zu sein. Dann sind wir auf die Elbe-Förderung der IFB Hamburg gestoßen, die für die Wohnungswirtschaft und für Wohnungseigentümergeinschaften eine Förderung von 60 Prozent aller Kosten ermöglicht“, sagt Maximilian Kuhn. Die Krux: Obwohl die Elbe-Förderung auch Wohnungseigentümergeinschaften offensteht, ist der Antragsprozess primär auf Firmen ausgelegt. Der Grund dafür war schnell geklärt. „Drei Jahre nach dem Start der Förderung waren wir die erste Wohnungseigentümergeinschaft, die einen Antrag auf Förderung stellen wollte. Wir mussten uns also durch den Antragsprozess für Firmen kämpfen, was einen erhöhten bürokratischen Aufwand nach sich zog. So mussten wir etwa für jeden Ladepunkt einen Einkommensnachweis – im Ergebnis also 17 Nachweise – einreichen“, erzählt Max Kuhn. Wer die Elbe-Förderung beantragen möchte, muss zudem genau auf den WEG-Beschluss achten. Um die Förderung bewilligt zu bekommen, bedarf es eines Umsetzungsbeschlusses, aus dem hervorgeht, dass die Wohnungseigentümergeinschaft sich einstimmig für



Max Kuhn (links) im Gespräch mit einem Elektriker der mit der Installation der Wallboxen betrauten Firma Hümmer Elektrotechnik.

die Umsetzung ausspricht. Für die Altonaer Wohnungseigentümergeinschaft ist der Antragsprozess letztlich erfolgreich verlaufen, die Förderung wurde bewilligt. Zurzeit werden die Wallboxen in der Tiefgarage installiert. „Der Weg zur Elektrifizierung unserer Tiefgarage war für alle Beteiligten ein Lernprozess. Wir sind aber sehr stolz darauf, dass wir es angepackt und trotz aller Herausforderungen durchgezogen haben. Erleichternd war für uns, dass wir die gesamte Eigentümergeinschaft von unserem Vorhaben überzeugen und auch kostenseitig mit ins Boot holen konnten. Das empfehlen wir auch anderen Wohnungseigentümergeinschaften“, sagt Kuhn. „Sehr schade finden wir, dass die Elbe-Förderung zum 31. August 2022 ausläuft, denn für uns war sie die einzige Möglichkeit, unser Vorhaben überhaupt finanziell realisieren zu können. Wenn sich Elektromobilität in Hamburg durchsetzen soll, müsste die Förderung meiner Ansicht nach zeitlich unbegrenzt verfügbar sein“, so Max Kuhn abschließend.

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg

www.grundeigentuemerverband.de



Goodland

Immobilienmanagement

Einfach wohnfühlen!

Sie wollen eine Qualitätsimmobilie verkaufen? Dann schalten Sie uns ein!

Wir suchen das Besondere für hohe Ansprüche – schöne Häuser und 3-6 Zi.-Wohnungen mit Klasse und Komfort für vorgemerzte Kunden.

Mitglied im VDIV · Tel. 040 7691945-0
info@goodland.hamburg, www.goodland.hamburg

Zu Hause bleibt es am schönsten

Mit unserer lebenslangen Immobilienrente



Bekannt aus der TV-Werbung

Unverbindlich und kostenlos beraten lassen: telefonisch, online und vor Ort bei Ihnen Zuhause. Es beraten Sie unsere Experten der Niederlassung Hamburg Sandra Tesch und Alexander Gehrmann:

☎ 040.55 61 07 40

✉ hamburg@deutsche-leibrenten.de



www.deutsche-leibrenten.de

EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD)

Gut gemeint, aber teuer

Welche Regelungen die EU-Kommission unter anderem vorschlägt

Die Europäische Kommission hat Mitte Dezember ihre Vorschläge für die Überarbeitung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) vorgestellt. Dies ist der zweite Teil des Fit-for-55-Klimapakets, mit dem ein emissionsfreier Gebäudebestand bis 2050 erreicht werden soll. Nun haben das Europäische Parlament und der Rat der Europäischen Union, in denen die Regierungen der Mitgliedsstaaten vertreten sind, die Möglichkeit, den Entwurf zu verändern. Am Ende wird ein Kompromiss stehen. Um bis 2050 einen emissionsfreien Gebäudebestand zu erreichen, schlägt die Europäische Kommission unter anderem folgende Regelungen vor:

Nullemissionsgebäude wird zum neuen Neubaustandard ab 2030

Neuer Standard für Neubauten wird das Nullemissionsgebäude, das sich durch sehr hohe Energieeffizienz auszeichnet und seinen Energiebedarf ausschließlich aus erneuerbaren Quellen bezieht. Dieser Standard soll ab 2030 auch bei tiefgreifender Renovierung bestehender Gebäude erreicht werden.

Energieausweise: neue Skala und kürzere Laufzeiten

Bis 2025 müssen alle Energieausweise auf einer harmonisierten Skala von Energieeffizienzklassen beruhen. Die höchste Klasse A steht für ein emissionsfreies Gebäude (Nullemissionsgebäude), während die niedrigste Klasse G die 15 Prozent der Gebäude mit den schlechtesten Werten im nationalen Gebäudebestand umfasst. Die Gültigkeit der Energieausweise für die Klassen D bis G wird auf fünf Jahre verkürzt. Künftig müssen auch Gebäude über einen Energieausweis verfügen, wenn sie einer größeren Renovierung unterzogen werden.

Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz für Gebäude mit Energieklassen F und G

Durch die Mindestanforderungen sollen die Renovierungsraten erhöht werden. Öffentliche und Nichtwohnge-

bäude der Energieeffizienzklasse G müssen bis spätestens 2027 renoviert werden, sodass sie mindestens Energieeffizienzklasse F erreichen. Bis spätestens 2030 müssen diese Gebäude mindestens Energieeffizienzklasse E erreichen. Wohngebäude mit der schlechtesten Energieeffizienz müssen bis 2030 auf mindestens Klasse F und bis 2033 auf mindestens Klasse E verbessert werden.

Elektromobilität – Pflicht zur Vorverkabelung von Parkplätzen

Die Vorverkabelung der Parkplätze wird zur Norm für alle neuen Gebäude und Gebäude, die einer größeren Renovierung unterzogen werden.

Die Pflicht zur Installation von Ladestationen auf Parkplätzen neuer und renovierter Bürogebäude wird ausgeweitet. Außerdem müssen sie intelligentes Laden ermöglichen.

Renovierungspässe für Bestandsgebäude

Renovierungspässe werden eingeführt, um Gebäudeeigentümern, die eine schrittweise Renovierung ihres Gebäudes planen, ein Instrument an die Hand zu geben.

Förderung für tiefgreifende Renovierung und finanzielle Unterstützung für Mieter

Mitgliedsstaaten sollen ab 2027 keine Subventionen für Heizkessel für fossile Brennstoffe mehr gewähren dürfen. Mieter sollen finanziell unterstützt werden, um Energiearmut zu lindern. Auch soll der soziale Wohnungsbau gefördert werden. Darüber hinaus sollen die Mitgliedsstaaten Mieter vor unverhältnismäßig hohen Mieten nach einer Gebäudemodernisierung schützen.

Inka-Marie Storm
www.hausundgrund.de

Wir suchen Eigentumswohnungen zum Kauf

Gerne renovierungs-/sanierungsbedürftig

040 - 228 611 16

Kerstin und Sebastian Schröder

Gemeinnützige Stiftung sucht Kapitalanlage

Gesucht werden zwei bis drei komfortable ETW in Hamburgs Norden sowie nördlichem Umland.

Stückpreis bis 500.000,-€.

Unkomplizierte Abwicklung, fairer Mieterumgang.

Kontakt: rbg-stiftung@hausverwaltung-boehme.de

Anzeigenschluss

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

3/2022: 05.02.2022

Anzeigenannahme: elbbüro,

Stefanie Hoffmann,

Tel. (040) 33 48 57 11,

E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

Mietrecht

Ärgernis Untermieter

Nicht immer sind Vermieter mit einer Untervermietung einverstanden.

Wann ein Anspruch auf die Erlaubniserteilung zur Untervermietung besteht und wann nicht, hat das Landgericht Berlin in einem Beschluss vom 15. Juli 2021, 67 S 87/21, dargestellt.

Geklagt hatte die Mieterin einer Wohnung und zwar gegen den Vermieter auf Zahlung von Schadensersatz, weil ihrer Auffassung nach der Vermieter in rechtswidriger Art und Weise seine Erlaubnis zur Untervermietung verweigert hatte. Damit hatte sie jedoch vor dem Amtsgericht keinen Erfolg, so dass sie Berufung zum Landgericht einlegte, auch hier im Ergebnis ohne Erfolg. Das Landgericht hat die Entscheidung des Amtsgerichts bestätigt. Der Mieterin steht ein Schadensersatzanspruch nicht zu, weil der Vermieter eben nicht verpflichtet gewesen war, seine Zustimmung zur Untervermietung zu erteilen. Dies liegt schlicht daran, dass der Antrag der Mieterin auf Erlaubnis zur Untervermietung den Anforderungen des § 553 Absatz 1 und 2 BGB nicht entsprochen hat, weil Angaben zum räumlichen Überlassungskonzept gefehlt haben.

Folgendes sieht das Gesetz vor:

§ 553 Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte
(1) 1. Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen.

2. Dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.

(2) Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Was muss ein Mieter eigentlich dem Vermieter mitteilen, damit eine Erlaubnis zur Untervermietung erteilt wird? Im Ergebnis war das Landgericht hier der Auffassung, dass ein konkretes und nachvollziehbares Überlassungskonzept

dem Vermieter mitgeteilt werden muss. Wird allerdings nur eine räumlich nicht näher beschränkte Untervermietung verlangt, so besteht kein Anspruch auf Erlaubniserteilung. Dies soll auch gelten, wenn die Anfrage sich auf die Überlassung eines Teils der Mietsache beschränkt, dieser Teil aber weder konkret noch nachvollziehbar bezeichnet wird, obwohl die Möglichkeit zur teilweisen Überlassung der Mietsache wegen der Raumanzahl oder des Schnitts mehr oder weniger ausgeschlossen ist.

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

KIELPINSKI & Co.
IMMOBILIEN GMBH & Co. KG

Wissen Sie, wie WERTvoll Ihre Immobilie ist?

Wir leben in bewegten Zeiten, trotzdem steigen die Immobilienpreise unaufhörlich weiter. Derzeit können wir für unsere Auftraggeber oft deutlich höhere Kaufpreise erzielen, als sie erwartet hätten.

Wenn auch Sie von der großen Nachfrage profitieren möchten, vereinbaren Sie gerne einen für Sie unverbindlichen Beratungstermin inkl. kostenloser Preiseinschätzung.

Wir freuen uns auf Sie!



FACHKOMPETENZ SEIT 1999
VIELFACH AUSGEZEICHNET

KIELPINSKI & Co. Immobilien GmbH & Co. KG
Magdalenenstraße 53 • 20148 Hamburg • 040/45 000 129
info@kielpinski-immobilien.de • www.kielpinski-immobilien.de

Fragen und Antworten

? Im Mietvertrag über meine Erdgeschosswohnung haben der Mieter und ich individuell vereinbart, dass die Räume im Erd- und im Kellergeschoss zur Benutzung als Wohnraum mit einer Fläche von insgesamt 140 Quadratmetern vermietet werden. Der Mieter möchte die Miete mindern, da die Räume im Kellergeschoss wegen schlechter Belichtung nicht als Wohnraum genehmigungsfähig und daher bei der Wohnfläche nicht zu berücksichtigen seien. Diese betrage daher nur 90 Quadratmeter. Kann der Mieter die Miete mindern?

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) kann ein Mieter die Miete mindern, wenn die Wohnfläche um mehr als zehn Prozent von der vertraglich vereinbarten Wohnfläche abweicht. Der Begriff der Wohnfläche ist auslegungsbedürftig, weil er keinen feststehenden Inhalt hat und eine verbindliche Regelung zur Berechnung von Flächen bei preisfreiem Wohnraum fehlt. Nach Ansicht des BGH (Beschluss vom 22. Juni 2021, VIII ZR 26/20) kommt einer Vereinbarung der Mietvertragsparteien darüber, welche Flächen in die Berechnung der Wohnfläche einzubeziehen sind, Vorrang zu. Wenn Sie tatsächlich individuell mit dem Mieter vereinbart haben, dass die Flächen im Kellergeschoss zur Wohnfläche zählen, sind diese Flächen für die Berechnung der Wohnfläche zu berücksichtigen. Wir weisen darauf hin, dass es gerichtlich schwierig sein kann, zu beweisen, dass eine individuelle Vereinbarung vorliegt. Soweit die sich aus den vereinbarten Flächen im Keller- und Erdgeschoss ergebende Fläche nicht mehr als zehn Prozent von der im Mietvertrag angegebenen Flächenzahl abweicht, hätte der Mieter keinen Anspruch auf Minderung. Eine Minderung würde aber eintreten, wenn von Seiten der Behörde die Nutzung der Kellerräume als Wohnräume untersagt werden würde.

? Ich habe eine Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss vermietet und im Mietvertrag individuell vereinbart, dass der wohnlich ausgebaute Bodenraum zur Wohnfläche zählt, obwohl er kein Wohnraum im Sinne der Hamburgischen Bauordnung ist. Insgesamt komme ich auf eine Wohnfläche von 110 Quadratmetern und möchte die Miete erhöhen. Der Mieter meint, der Bodenraum dürfe nicht berücksichtigt werden und die Wohnfläche betrage daher nur 89 Quadratmeter, womit der Mieter bereits eine Miete zahle, die über der Spanne im Mietenspiegelfeld liege. Kann ich die Miete erhöhen?

Der BGH hat zwar entschieden, dass man die Wohnfläche individuell vereinbaren könne. Es gibt jedoch grundlegende Unterschiede zwischen einer Vereinbarung über die Wohnfläche, welche für die Frage eines Sachmangels maßgeblich ist, und einer Mieterhöhung nach dem Ver-

gleichsmietenverfahren. Für die Mieterhöhung ist nach der neueren Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 18. November 2015, VIII ZR 266/14; Beschluss vom 22. Juni 2021, VIII ZR 26/20) die tatsächliche Wohnfläche zugrunde zu legen. Jede im Mietvertrag enthaltene Angabe zur Wohnfläche ist für das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB demnach ohne Bedeutung, womit der Bodenraum nicht zu der für die Mieterhöhung relevanten tatsächlichen Wohnfläche zählt. Wenn die Miete pro Quadratmeter nach der tatsächlichen Wohnfläche bereits oberhalb der Spanne des einschlägigen Mietenspiegelfeldes liegt, können Sie die Miete nicht erhöhen.

? Für meine vermietete Wohnung habe ich im Mietvertrag eine Wohnfläche von 80 Quadratmetern vereinbart und dabei den Balkon mit einer Gesamtfläche von acht Quadratmetern vergessen. Kann ich die Fläche des Balkons bei einer Betriebskostenabrechnung berücksichtigen?

Für die Betriebskostenabrechnung ist wie bei einer Mieterhöhung nach der Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 30. Mai 2018, VIII ZR 220/17) die tatsächliche Wohnfläche zugrunde zu legen. Nach § 4 Nummer 4 der Wohnflächenverordnung ist die Grundfläche eines Balkons in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen. In der Regel könnten Sie also zwei Quadratmeter der Balkonfläche zur Wohnfläche zählen.

Wohnflächenberechnung



Autoren: RA Dr. Kai H. Warnecke/
Julia Wagner. 5. Auflage 2021,
10,95 Euro inklusive MwSt., zzgl.
3,00 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-023-8

Die Wohnfläche ist eine der wichtigsten Eigenschaften einer Wohnung. Mietinteressenten sondieren Wohnungsangebote nach der Wohnfläche, Vermieter brauchen die Fläche häufig als Berechnungsgrundlage für die Betriebskostenabrechnung.

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



Überlegen Sie mal, welche Bedeutung eine Tür haben kann.

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

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

Erfahren Sie mehr über die ultimative Wohnungseingangstür auf daloc.de

Doors with purpose.

DALOC

GESCHÄFTSSTELLEN

Hamburg-Bergedorf

Neuer Weg 54, 21029 Hamburg
Telefon: 040-72 47 273 Fax 040-721 19 52
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Es gilt die 2G-Regel
Montag und Freitag 9 – 14 Uhr
Dienstag und Donnerstag 9 – 17 Uhr
Mittwoch geschlossen
Telefonische Rechtsberatung nach Terminvergabe unter
040-72 47 273
Dienstag und Donnerstag ab 17 Uhr

Hamburg-Blankenese

Erik-Blumfeld-Platz 7, 22587 Hamburg
Telefon: 040-866 44 90 Fax: 040-866 35 90
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Die Geschäftsstelle ist derzeit geschlossen
Telefonische Rechtsberatung nach Terminvergabe unter
040-866 44 90 (Mo – Do 10 – 12 Uhr)
Mittwoch 17 – 18 Uhr

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

Am Soldatenfriedhof 8, 21073 Hamburg
Telefonnummer 040-77 41 44 Fax 040-76 75 20 30
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Es gilt die 3G-Regel
Montag 9 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr
Dienstag 9 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr
Mittwoch 9 – 13 Uhr
Donnerstag 9 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr
Freitag geschlossen
Telefonische Rechtsberatung nach Terminvergabe
unter 040-77 41 44
Montag und Mittwoch 9 – 12 Uhr
Dienstag und Donnerstag 16.30 – 18.30 Uhr
Telefonische Bauberatung nach Terminvergabe
An einem Donnerstag im Monat (bitte erfragen)

Hamburg-Rahlstedt

Schweriner Straße 27, 22143 Hamburg
Telefon: 040-677 88 66, E-Mail: info@hug-rahlstedt.de
Internet: www.hug-rahlstedt.de
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Es gilt die 3G-Regel
Montag, Mittwoch, Freitag 9 – 14 Uhr
Dienstag und Donnerstag 13 – 18 Uhr
Telefonische Rechtsberatung nach Terminvergabe
Termine telefonisch oder unter www.hug-rahlstedt.de
Telefonische Bau-, Steuer-, Finanz-, Wertermittlungs- und
Verkaufs- und Gartenberatung nach Terminvergabe
Termine telefonisch oder unter www.hug-rahlstedt.de

Hamburg-Sasel

Saseler Chaussee 193, 22393 Hamburg
Telefon: 040-601 05 35 Fax: 040-601 05 84
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Es gilt die 3G-Regel
Montag bis Donnerstag 9 – 12 Uhr und 13 – 17 Uhr
Freitag 9 – 12 und 13 – 15 Uhr
Telefonische Rechts- und Bauberatung, Erb- und Steuerrecht
nach Terminvergabe unter 040-601 05 35 oder per E-Mail
unter info@haus-und-grund-sasel.de
Dienstag 19 – 21 Uhr

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Das Informations-Centrum ist derzeit geschlossen.
Bitte bestellen Sie über www.grundeigentuemerverband.de
oder telefonisch unter 040-30 96 720

Rechtsberatung

(telefonisch nach Terminvergabe unter 040-30 96 720)
Montag bis Freitag 8 – 12 Uhr
Montag 16 – 17.30 Uhr
Donnerstag 16 – 18 Uhr
Freitag 13 – 15.30 Uhr

Rechtliche Kurzberatung

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

Bautechnische Beratung

(telefonisch nach Terminvergabe unter 040-30 96 720)
Dienstag 15 – 17 Uhr
Donnerstag 16 – 18 Uhr

Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung

(telefonisch nach Terminvergabe unter 040-30 96 720)
Donnerstag 16 – 18 Uhr

Gartenberatung

(telefonisch nach Terminvergabe unter 040-30 96 720)
Jeden 1. Dienstag im Monat 15 – 17 Uhr

Mediationsberatung

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

Steuerberatung

(telefonisch nach Terminvergabe unter 040-30 96 720)
Dienstag und Mittwoch 16 – 18 Uhr

Umwelt, Energie und Gebäudetechnik

(telefonisch nach Terminvergabe unter 040-30 96 720)
Dienstag 15 – 17 Uhr

Bitte beachten Sie, dass sämtliche Beratungen bis auf weiteres ausschließlich telefonisch und nach Terminvergabe stattfinden.

FACHLITERATUR



Untervermietung und andere Arten der Gebrauchs- überlassung von Wohn- und Ge- schäftsraum

Von Carsten Brückner 1. Auflage
2019, ISBN 978-3-96434-001-6
Das vorgelegte Buch soll dem mit
der Materie befassten Eigentümer,
Vermieter, Verwalter, Berater und
Vertreter die Möglichkeit geben, sich
mit den gegebenen Problematiken
schnell und sicher zurecht zu finden.
Preis: 14,95 Euro

Verwaltungsbuch

Das Verwaltungsbuch erfüllt die an
eine ordnungsgemäße und zweck-

mäßige Buchführung zu stellenden
Anforderungen insbesondere da-
durch, dass es eine klare, übersichtli-
che und praktische Aufgliederung der
Einzelkosten bietet. Es ist besonders
für diejenigen Grundeigentümer
geeignet, die auf eine Verwaltung
ihrer Immobilien mit dem Computer
verzichten möchten.

Einfache Form:

3,30 Euro für Mitglieder
6,60 für Nichtmitglieder

Erweiterte Form:

5,50 für Mitglieder
8,80 Euro für Nichtmitglieder

Die Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs

Von Hans Reinold Horst, 1. Auflage
2017, ISBN 978-3-939787-92-1
Die Überschuldung privater Haus-
halte in Deutschland steigt weiter an.
Daher muss die Wohnungswirtschaft

verstärkt mit Mietausfällen rechnen.
Umso drängender stellen sich Fragen
zur Kündigung eines Mietverhältnis-
ses durch den Vermieter wegen Zah-
lungsverzugs. Diese Broschüre aus
dem Haus & Grund Verlag nimmt sich
des Themas an und vermittelt das
nötige Rüstzeug, damit umzugehen.
Preis: 10,95 Euro

Alle Bücher und
Broschüren sind im
Online-Shop erhältlich

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zuzüglich Versandkosten

Wohnungsgesuch von Familie L. R.

Das Wohlergehen ihrer Tochter steht für Frau L.R. im absoluten Fokus. Vor den Unruhen in Nicaragua floh sie mit der heute 16-Jährigen vor knapp zwei Jahren nach Deutschland. Heute besucht das Mädchen die 8. Klasse eines Gymnasiums im östlichen Hamburg-Mitte, hat in der kurzen Zeit fließend Deutsch gelernt und strebt das Abitur an, um später studieren zu können. Diese Zielstrebigkeit hat sie stets von ihrer Mutter vorgelebt bekommen. Die 1986 geborene Nicaraguanerin war in ihrem Herkunftsland zunächst als Rezeptionistin in einem Hotel angestellt, arbeitete sich dann jedoch zur Hotelmanagerin hoch und übte diese Tätigkeit fünf Jahre aus – bis sie sich auf den Weg nach Deutschland machen mussten. Auch sie hat die neue Sprache bereits sehr gut gelernt und strebt perspektivisch wieder eine Anstellung im Hotelgewerbe an. Der enge Kontakt zum ehrenamtlich engagierten Wohnungslotse Herrn S. ist seit ihrer Ankunft in Hamburg eine wichtige Stütze für die zweiköpfige Familie gewesen. Er hat ihnen geholfen, sich in der neuen Heimat zurecht zu finden und begleitet ihre Wohnungssuche tatkräftig. Für Frau L.R. ist dabei wichtig, dass ihre Tochter das Gymnasium, wo sie Freundschaften geknüpft und die Lehrer kennengelernt hat, weiterhin besuchen kann. Wohnungslotse Herr S. unterstützt nicht nur bei der

Wohnungssuche, sondern wird Mutter und Tochter auch beim Ankommen in der Nachbarschaft zur Seite stehen, wenn sie die Unterkunft verlassen und in eine reguläre Mietwohnung umziehen können. Zudem steht er Vermietenden als zusätzliche Ansprechperson im laufenden Mietverhältnis zur Verfügung. Genauso wie das Team der Wohnbrücke Hamburg, welches Vermietern in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses berät. Besitzen Sie eine Wohnung ab zwei Zimmern im Hamburger Osten mit einer Bruttokaltmiete von maximal 701 Euro und würden Sie Familie L. R. 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

Wir suchen Verstärkung!

Volljurist/-in (m/w/d)

Befristet in Teilzeit für die Rechtsberatung (mindestens 20 Wochenstunden)

Das erwartet Sie:

Sie beraten unsere Verbandsmitglieder in allen rechtlichen Angelegenheiten rund um die Immobilie, insbesondere im Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Pandemiebedingt erfolgt die Beratung zurzeit schriftlich und telefonisch; sonst zusätzlich auch täglich in persönlichen Sprechstunden. Sie verfassen redaktionelle Beiträge für unser Verbandsmagazin und beraten den Vorstand in allen vereinsbezogenen Angelegenheiten.

Das erwarten wir:

Sie haben Ihr Studium der Rechtswissenschaften erfolgreich mit der Zweiten Juristischen Staatsprüfung abgeschlossen und verfügen über gute Kenntnisse im Immobilienrecht – vor allem im Miet- und Wohnungseigentumsrecht, aber auch im privaten Baurecht. Sie haben eine ausgeprägte Kommunikationsbereitschaft und können auch komplizierte juristische Lösungen einfach und verständlich darlegen. Teamfähigkeit und ein kundenorientiertes Denken runden Ihr Profil ab.

Mitarbeiter/-in für die Mitgliederbetreuung und den Formularverkauf (m/w/d)

Befristet für ein Jahr (Elternzeitvertretung), gegebenenfalls auch länger. Sie unterstützen uns 20 – 25 Stunden in der Woche im Informations-Centrum in der Hamburger Innenstadt.

Das erwartet Sie:

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

Das erwarten wir:

Sie verfügen über eine abgeschlossene kaufmännische Ausbildung und sehr gute EDV-Kenntnisse. Sie haben Freude am telefonischen und persönlichen Umgang mit Kunden und sind äußerst serviceorientiert. Wenn Sie darüber hinaus noch belastbar sind und in jeder Situation einen kühlen Kopf bewahren, möchten wir Sie unbedingt kennenlernen!

Bewerbungen

inklusive nächstmöglichem Eintrittstermin und Gehaltsvorstellung an
Grundeigentümer-Verband Hamburg von 1832 e. V. • z. Hd. Helga Oechsler
Glockengießerwall 19 • 20095 Hamburg
Oder per E-Mail an: bewerbung@grundeigentuemerverband.de

Mietenspiegel

Formularanpassungen



Seit Dezember 2021 gilt in Hamburg ein neuer Mietenspiegel. Der Grundeigentümer-Verband Hamburg hat deshalb das Mieterhöhungsformular für preisfreien Wohnraum überarbeitet und stellt seinen Mitgliedern nun eine aktualisierte Version zur Verfügung. Das Mieterhöhungsformular ist kostenfrei im Online-Shop unter www.grundeigentuemerverband.de erhältlich oder kann in den Geschäftsstellen, die Formulare anbieten, abgeholt werden. Auch das Mietvertragsformular für möblierten Wohnraum wurde geändert und auf den neuesten Stand gebracht. Das Formular kann sowohl im Online-Shop des Grundeigentümer-Verbandes als auch in den Geschäftsstellen käuflich erworben werden.

Podcast

Schon gehört?



Im Podcast „GrundGedanken“ informiert der Grundeigentümer-Verband Hamburg jeden zweiten Dienstag mit spannenden Gesprächen und Diskussionen rund um die Themen Immobilie und Wohneigentum. In jeder Folge nehmen Torsten Flomm und Ulf Schelenz im lockeren Austausch mit der Journalistin Anette Bethuene Stellung zu relevanten Fragestellungen. Zudem sind regelmäßig auch externe Experten zu Gast im Podcast-Studio. Zuhörer haben die Möglichkeit, sich über die E-Mail-Adresse podcast@grundeigentuemerverband.de mit Fragen und Anregungen in den Podcast einzubringen. Die einzelnen Folgen können unter www.grundeigentuemerverband.de/podcast oder über die eigens für den Podcast eingerichtete Facebook-Seite „Grundeigentümerverband GVH Podcast“ abgerufen werden.

Mieterhöhung frei finanzierten Wohnraum



Autor: RA Dr. Hans-Reinold Horst, 5. Auflage 2020, 14,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-011-5

Jenseits der politisch mit großer Wucht geführten Debatten über Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen zur Gewährleistung „günstigerer“ Mieten, über Mieten-Stopps und Mietendeckel bis hin zur Auseinandersetzung um weitere Verschärfungen der Mietpreisbremse „in Serie“ brachte die Jahreswende 2019/2020 neue Vorschriften zur Möglichkeit von Mieterhöhungen, insbesondere zur Tauglichkeit von Mietspiegeln als Begründungsmittel für Mieterhöhungen, die für die Praxis höchst bedeutsam sind. Die Broschüre zeigt Ihnen, wie Sie mit alledem umgehen müssen, aber mit dem Ergebnis einer wirksamen Mieterhöhung auch können und wendet sich an Vermieter, Sachbearbeiter in Wohnungsunternehmen, Mieter und an alle rechtsberatenden Berufe.

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

Online-Seminar

Schnittstellen zwischen Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz und Mietrecht

Der Gesetzgeber verfolgte mit dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz auch das Ziel der Harmonisierung der wohnungseigentumsrechtlichen mit den mietrechtlichen Vorschriften. Daher sieht das Gesetz aufeinander abgestimmte Regelungen zur Förderung der Elektromobilität, des Gebrauchs durch Menschen mit Behinderungen und zum Einbruchschutz vor; es enthält überdies Vorschriften zur Harmonisierung im Hinblick auf die Betriebskostenabrechnung. Darüber hinaus ist mit dem neuen § 15 WEG erstmals ein Direktanspruch gegen Fremdnutzer geschaffen worden. Diese noch weithin unbekanntenen Regelungen sollen vorgestellt werden.

Themen:

- Besteht ein Anspruch des Mieters auf den Einbau einer Wallbox?
- Und kann der Vermieter im Gegenzug eine zusätzliche Sicherung oder gar den Abschluss einer Haftpflichtversicherung verlangen?
- Gelten diese Regelungen auch im Gewerberaummietrecht?
- Gilt der Umlageschlüssel des § 556 a Abs. 1 BGB (Verteilung der Betriebskosten nach der Wohnfläche) auch bei vermieteten Eigentumswohnungen?
- Und können die Betriebskosten künftig nach Miteigentumsanteilen auf die Mieter verteilt werden?
- Was gilt, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine von der Teilungserklärung abweichende Kostenverteilung beschließt?

- Welche Baumaßnahmen muss der Mieter gegenüber dem vermietenden Eigentümer dulden?
- Wie stehen Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht zueinander?
- Wie ist ein Duldungsanspruch vorzubereiten und durchzusetzen?
- Hat der Mieter wegen Erhaltungs- oder Baumaßnahmen Abwehransprüche gegen die Gemeinschaft?
- Steht dem Mieter selbst ein Anspruch auf Vornahme einer baulichen Veränderung zu (etwa Anbau einer Parabolantenne)?
- Haftet der Mieter auf Unterlassung bei Störungen anderer Eigentümer (etwa durch Lärm)?
- Stehen der Gemeinschaft Ansprüche bei Verstoß des Mieters gegen Gebrauchsregelungen oder die Teilungserklärung zu?
- Ist der Mieter an die Hausordnung der Gemeinschaft gebunden?

Referenten:

Matthias Scheff, Rechtsanwalt
Grundeigentümer-Verband Hamburg

Barry Sankol, Richter am Amtsgericht Hamburg

Termin:

Mittwoch, den 2. März 2022
von 15 Uhr bis 17.10 Uhr

Kosten: 100 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

Online-Seminar

Betriebskostenabrechnung – selbst gemacht mit Excel!

In diesem Online-Seminar wird Ihnen als kleinerer Privatvermieter von bis zu etwa zehn Wohneinheiten eine übersichtliche und anpassungsfähige Vorlage zur Erstellung einer Betriebskostenabrechnung an die Hand gegeben und die einfache Handhabung erläutert.

Diese Muster-Vorlage berücksichtigt die gesetzlichen Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung. Auch ist eine Anlage zum Nachweis von haushaltsnahen Dienstleistungen integriert.

Im Seminar wird die Excel-basierte Vorlage mit folgenden Themenschwerpunkten erläutert:

- Aufbau der Betriebskostenabrechnung
- Wie wird aufgrund des Verteilerschlüssels der jeweilige Mieteranteil berechnet?
- Welche Verbrauchskosten enthält die Abrechnung?

- Ausweisung des Gesamtergebnisses der Betriebskostenabrechnung unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen
- Was ist bei Mieterwechsel zu beachten?

Zum Erstellen Ihrer Abrechnung sind nur geringe Excel-Kenntnisse erforderlich. Der Umgang mit der Excel-Vorlage wird im Einzelnen demonstriert. Es wird gezeigt, wie Sie diese Vorlage auf Ihr individuelles Mietverhältnis anpassen können.

Nach Ende des Seminars erhalten alle Teilnehmer die Muster-Vorlage als Excel-Version und schon können Sie selbst loslegen.

Referent:

Bernd Jochmann – Dipl.-Ing. (FH)

Termin:

Mittwoch, den 23. März 2022
von 15 Uhr bis 17.10 Uhr

Kosten: 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

Online-Seminar**Klimaschutz und energetische Modernisierung**

Klimaschutz und Klimaschutzgesetz im Sektor Bauen und Wohnen, Erreichung der Klimaneutralität, Hamburger Klimaplan und Hamburger Klimaschutzgesetz – welche Auswirkungen und welche Anforderungen kommen auf die Altbaumodernisierung zu? Was können Gebäudeeigentümer und Gebäudeeigentümerinnen tun und welche Verpflichtungen ergeben sich?

Themen:

Einordnung in die Klimaziele der Bundesregierung, aktuelle Gesetzeslage, welche Anforderungen sind bei einer

Modernisierung/Instandsetzung zu beachten, was kann konkret unter Beachtung der bauphysikalischen Grundlagen getan werden, Hinweise auf Förderprogramme

Referentin:

Karin Dürr – Dipl.-Ing. Architektin

Termin:

Donnerstag, den 24. März 2022
von 17.00 Uhr bis 18.30 Uhr

Kosten: 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

Online-Seminar**Schönheitsreparaturen – Die Renovierungsverpflichtung des Mieters – Von der wirksamen Vereinbarung bis zur gerichtlichen Durchsetzung!**

Das Recht der Schönheitsreparaturen gibt häufig Anlass für Streitigkeiten zwischen den Mietparteien, wohl auch weil gesetzliche Regelungen nahezu vollständig fehlen. Dieser Bereich wird geprägt durch die Rechtsprechung und gerade der BGH hat in den letzten Jahren wichtige Entscheidungen in diesem Bereich getroffen. Diese Entscheidungen werden in diesem Seminar vorgestellt, denn deren Kenntnis ist unerlässlich, um im „Dschungel“ des Rechts der Schönheitsreparaturen bestehen zu können. Darüber hinaus wird aufgezeigt, wie der Anspruch auf die Durchführung von Schönheitsreparaturen während des bestehenden Mietverhältnisses und bei beendetem Mietverhältnis durchgesetzt werden kann.

Themen:

- Welche Regelungen sind bei der vertraglichen Gestaltung zulässig?
- Was verbirgt sich hinter den Begriffen Anfangs- und Endrenovierung?
- Sind solche Regelungen zulässig?
- Was bedeutet der sog. Summierungseffekt?
- In welchem Zustand ist die Wohnung zu übergeben, damit der Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist?

- Kann der Mieter verpflichtet werden, die Räume in bestimmten Farben zu gestalten?
- Ist der Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen während des bestehenden Mietverhältnisses verpflichtet?
- Kann bei unwirksamen Schönheitsreparaturen bei Mieterhöhungsverlangen ein Zuschlag auf die Nettokaltmiete erhoben werden?
- Welche Rechte des Mieters bestehen bei unwirksamen Schönheitsreparaturklauseln?
- Wie kann der Anspruch des Vermieters auf Durchführung von Schönheitsreparaturen bei Beendigung des Mietverhältnisses durchgesetzt werden?
- Wann verjährt der Anspruch auf Durchführung von Schönheitsreparaturen?

Referent:

Matthias Scheff, Rechtsanwalt
Grundeigentümer-Verband Hamburg

Termin:

Mittwoch, den 30. März 2022
von 17.00 Uhr bis 18.30 Uhr

Kosten: 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

Ausführliche Informationen und weitere Termine finden Sie unter www.grundeigentuemerverband.de/Seminare

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

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

Die Veranstaltungen sind anerkannt im Sinne von § 34 c Abs. 2a Gewerbeordnung i. V. m. § 15 b der Makler- und Bauträgerverordnung, Anlage 1 zur MaBV, und werden mit 1,5 bzw. 2 Stunden – ausschließlich der Pausen – bescheinigt.

Sondernutzungsrecht

Der gestörte Sondereigentümer kann Ansprüche geltend machen

In dem Urteil vom 1. Oktober 2021 hat sich der Bundesgerichtshof (BGH, V ZR 48/21) mit dem Recht eines Wohnungseigentümers auf Abwehr von Störungen seines Sondernutzungsrechts beschäftigt. Er hat entschieden, dass nach der zum 1. Dezember 2020 in Kraft getretenen Neufassung des Wohnungseigentumsgesetzes ein Wohnungseigentümer Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche gemäß § 1004 BGB weiterhin selbst geltend machen könne, soweit diese auf die Abwehr von Störungen seines im Grundbuch eingetragenen Sondernutzungsrechts gerichtet sind. Damit entwickelt der BGH seine Rechtsprechung aus dem Urteil vom 11. Juni 2021, V ZR 41/19, weiter (wir berichteten in der Ausgabe November 2021).

Die Parteien sind jeweils Eigentümer einer aus zwei Einheiten bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft. Der Klägerin steht ein Sondernutzungsrecht an zwei Stellplätzen zu. Der Beklagte errichtete ohne Zustimmung der Klägerin auf einer im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Grundstücksfläche eine Betonmauer nebst Holzzaun. Die Stellplätze wurden dadurch nicht beeinträchtigt, jedoch aber das Rangieren auf dem gemeinschaftlichen Grundstück. Das Amtsgericht gab der Klage auf Beseitigung der Mauer- und Zaunanlage statt, das Landgericht wies die Klage zurück.

Die Revision hatte Erfolg, der BGH verwies die Sache an das Landgericht zurück. Rechtsfehlerfrei habe das Berufungsgericht erkannt, dass die Klägerin nach der zum 1. Dezember 2020 in Kraft getretenen Neufassung des Wohnungseigentumsgesetzes für den Anspruch aus § 14 Absatz 1 Nummer 1 WEG nicht mehr aktivlegitimiert sei, da dieser Anspruch nunmehr allein der Gemeinschaft zugewiesen sei. Allerdings sei die Klägerin für den Anspruch auf Beseitigung der Beeinträchtigung des Sondernutzungsrechtes an dem Stellplatz aus § 1004 Absatz 1 BGB prozessführungsbefugt. Dem stehe § 9 a Absatz 2 Alternative 1 WEG nicht entgegen. Die daraus folgende alleinige Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beziehe sich auf die Abwehr von Störung des Gemeinschaftseigentums. Wie der BGH am 11. Juni entschieden hat, können Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche von einem Sondereigentümer geltend gemacht werden, soweit Störung sowohl das Sondereigentum als auch das Gemeinschaftseigentum betreffen. Entsprechendes gelte für den Anspruch eines Eigentümers gemäß § 1004 Absatz 1 BGB auf Abwehr einer Störung eines dinglich wirkenden Sondernutzungsrechts.

Denn bei diesem Anspruch handele es sich nicht um ein sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebendes Recht. Da der Zugang zum Sondernutzungsrecht durch die Mauer nicht erschwert wurde, stehe der Klägerin aber kein Beseitigungsanspruch aus § 1004 BGB in Bezug auf das Sondernutzungsrecht zu. Da die Klage bereits vor dem 1. Dezember 2020 bei Gericht anhängig war und die nach altem Recht bestehende Prozessführungsbefugnis für Abwehrrechte aus dem gemeinschaftlichen Eigentum in diesen Verfahren weiter fortwirkt, bis dem Gericht eine schriftliche Äußerung des nach § 9 b WEG vertretungsberechtigten Organs über einen entgegenstehenden Willen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Kenntnis gebracht wird, war die Klägerin noch prozessführungsbefugt, soweit es um den Anspruch aus § 1004 Absatz 1 BGB wegen Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums gehe. Da das Landgericht hinsichtlich dieses Anspruchs der Klägerin keine Feststellungen getroffen hatte, verwies der BGH die Sache deshalb zur Verhandlung und erneuten Entscheidung zurück.

Der BGH hat seine Rechtsprechung zu Abwehransprüchen konsequent weiterentwickelt. Bei Störungen des Gemeinschaftseigentums ist ausschließlich die Gemeinschaft zuständig, Störungen des Sondereigentums und Störungen von Sondernutzungsrechten können von dem jeweils gestörten Eigentümer beziehungsweise Sondernutzungsberechtigten abgewehrt werden.

Benjamin Herzog

Rechtsanwalt

Grundeigentümer-Verband Hamburg

www.grundeigentuemerverband.de

WIR

backen zum Ökotarif

Mit E.ON ÖkoStrom

haben Christian und sein Vater Peter ihre Leidenschaft fürs Backen entdeckt. Denn dank E.ON ÖkoStrom aus 100 % Erneuerbaren Energien ist es immer ein nachhaltig schönes Erlebnis für sie und unser Klima. Und je mehr wir alle auf Ökostrom setzen, desto mehr freut sich auch die Umwelt. Gemeinsam für ein besseres Morgen.

Das WIR bewegt mehr.

eon.de/grundeigentuemmer

The logo for E.ON, featuring the lowercase letters 'e.on' in a white, rounded, sans-serif font.

Erbschaft und Finanzamt

Mitteilungspflicht

Erbschaften müssen dem Finanzamt gemeldet werden

Erben müssen das Finanzamt innerhalb von drei Monaten, nachdem sie von ihrer Erbschaft erfahren haben, über den Erbfall informieren. Ein besonderes Formular muss dafür nicht benutzt werden. Folgende Informationen müssen dem Finanzamt übermittelt werden:

- Name, Vorname, Steuer-Identifikationsnummer, Anschrift und Beruf des Erblassers und des Erben
- Todestag und Sterbeort des Erblassers
- Gegenstand und Wert des Erbes
- Rechtsgrund des Erwerbs wie zum Beispiel die gesetzliche Erbfolge
- Persönliches Verhältnis des Erben zum Erblasser wie zum Beispiel der Verwandtschaftsgrad
- Frühere Zuwendungen des Erblassers

Welches Finanzamt ist zuständig?

Zuständig ist das Finanzamt, in dessen Zuständigkeitsbereich der Erblasser im Todeszeitpunkt seinen Erstwohnsitz oder den gewöhnlichen Aufenthalt hatte. Zusätzlich muss aber geprüft werden, ob dieses Finanzamt überhaupt Erbschaftsteuer-Angelegenheiten bearbeitet. Bearbeitet das Wohnsitz-Finanzamt des Erblassers keine Erbschaftsteuer-Fälle, so muss gegebenenfalls durch eigene Recherche im Internet oder Anruf beim Wohnsitz-Finanzamt das nächstgelegene Erbschaftsteuer-Finanzamt ermittelt werden. Im Zweifelsfall sollte man im Anschreiben um Weiterleitung an das zuständige Finanzamt bitten.

Wann kann ich auf die Meldung verzichten?

Handelt es sich um einen Erbfall auf Grundlage eines vom Amtsgericht oder notariell eröffneten Testaments oder Erbvertrags, kann auf die Meldung des Erbfalls verzichtet werden, wenn in der Erbmasse weder Grundbesitz noch Betriebsvermögen, Anteile an Kapitalgesellschaften oder Vermögenswerte im Auslandsvermögen vorhanden sind. In allen anderen Fällen bleibt die Meldepflicht bestehen.

Was passiert nach der Meldung des Erbfalls?

Grundsätzlich kann das Finanzamt von jedem am Erbfall Beteiligten die Abgabe einer Steuererklärung verlangen. Ist offensichtlich, dass keine Erbschaftsteuer anfallen wird, ist nicht mit einer Aufforderung zu rechnen. In allen anderen Fällen versendet das Finanzamt die entsprechenden Steuerklärungsvordrucke und setzt eine Frist von mindestens einem Monat für die Abgabe der Steuererklärung. In komplizierteren Fällen kann ein frühzeitiger Antrag auf Fristverlängerung sinnvoll sein. Dies gilt noch aus einem anderen Grund: Der Steuerschuldner hat mithilfe der Formulare die Steuer auch selbst zu berechnen. Die selbst berechnete Steuer ist innerhalb eines Monats nach Abgabe der Steuererklärung zu entrichten.



**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



Sibylle Barent
www.hausundgrund.de

Heizkostenverordnung

Defekter Wärmemengenzähler

Heizkostenschätzung auf Grundlage von anderen Gebäuden erlaubt

Die Heizkostenverordnung schreibt vor, dass der Vermieter über die Heiz- und Warmwasserkosten verbrauchsabhängig abrechnen muss. Bei einem Geräteausfall ist dies aber schlichtweg nicht möglich. Die Heizkostenverordnung sieht daher in § 9 a vor, dass in diesen Fällen auch auf der Grundlage des Verbrauchs von vergleichbaren Räumen ermittelt werden kann. Mit Urteil vom 27. Oktober 2021 (VIII ZR 264/19) hat der Bundesgerichtshof (BGH) nun entschieden, dass diese vergleichbaren Räume sich nicht zwangsläufig in demselben Gebäude wie die betroffene Wohnung befinden müssen.

Im konkreten Fall fiel in einer Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung der Wärmemengenzähler aus und wurde ersetzt. Wie sich später herausstellte, funktionierte aber auch der neu eingebaute Zähler nicht richtig, sodass der Verbrauch des Mieters nicht korrekt erfasst wurde. In der Heizkostenabrechnung schätzte der Vermieter daher den Verbrauch anhand von anderen Dachgeschoss-Maisonette-Wohnungen in benachbarten Gebäuden und verlangte eine Nachzahlung. Die Mieter lehnten diese Schätzung ab, da die hierfür herangezogenen Wohnungen sich nicht im selben Gebäude befanden.

Vermieter hat die Wahl bei Vergleichsmethode

Die BGH-Richter gaben dem Vermieter Recht: Er könne auf vergleichbare Wohnungen aus anderen Gebäuden zurückgreifen. Denn § 9 a Heizkostenverordnung sehe vor, dass der Vermieter bei einem Geräteausfall den Verbrauch auf Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räume zu vergleichbaren Zeiträumen oder des Verbrauchs von vergleichbaren Räumen in dem jeweiligen Abrechnungszeitraum oder des Durchschnittsverbrauchs des Gebäudes oder der jeweiligen Nutzergruppe schätzen könne. Hierbei könne der Vermieter frei entscheiden, nach welcher Vergleichsmethode er die Schätzung vornehme.

Rückgriff auf andere Gebäude legitim

Die Richter entschieden weiter, dass die vergleichbaren Räume sich nicht in demselben Gebäude befinden müssten. Denn das Ziel der Heizkostenverordnung sei eine möglichst verbrauchsnahe Abrechnung und nicht eine exakte Ermittlung des Verbrauchs. Dieses Ziel könne aber auch bei einem Rückgriff auf vergleichbare Räume in anderen Gebäuden erreicht werden. Entscheidend sei, dass die Räume bautechnisch (Bausubstanz, Konstruktion, Lage, Größe und Nutzungsart) und von ihrer Nutzungs-

intensität (Anzahl der Nutzer und Dauer der Nutzung) im Wesentlichen vergleichbar seien, wobei aber auch nicht bei allen Merkmalen eine Vergleichbarkeit vorliegen müsse.

Das Argument des Mieters, dass er bei Räumen in anderen Gebäuden nicht die Vergleichbarkeit beurteilen könne, ließen die Richter nicht gelten. Denn zum einen sei dies auch bei Räumen im selben Gebäude nicht immer gewährleistet. Zum anderen obliege es im Zweifel dem Vermieter, die Vergleichbarkeit zu beweisen.

Gerold Happ

www.hausundgrund.de**Sanierung und Modernisierung im Wohnungseigentum**

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

Es werden rechtliche Möglichkeiten sanierungsunwilliger Eigentümer beleuchtet. Bei all dem werden die vermietete Eigentums-

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

Bestellung:

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

Moderne Badarmaturen – Badewannen-Trends – Heizungswartung –
Heizungstausch & Fördermittel – Wärmepumpe

Bad & Heizung



Foto: Yakobchuk Olena/stock.adobe.com

Elegant, wassersparend und innovativ

Moderne Armaturen können mehr

Badarmaturen der Zukunft vereinen diese Eigenschaften

Ob zum Hände waschen, Zähne putzen, Duschen oder Baden: Badarmaturen sind wohl die meist benutzten Sanitärelemente. Heutzutage sind sie aber mehr als nur Mittel zum Zweck. Sie sollen nicht nur einwandfrei funktionieren, sondern auch die geschmackvolle Einrichtung des Badezimmers unterstreichen.

Klassisch oder ausgefallen?

Die Klassiker sind aus Edelstahl und Chrom und gehören auch weiterhin zu den beliebtesten Farben bei Badarmaturen. Ihre glänzende Optik wirkt durchweg edel und ist absolut zeitlos. Doch auch schwarze und weiße Armaturen sind keine Rarität mehr – vor allem in Designer-Bädern. Auch Goldakzente, roségold oder kupfer könnte man in Zukunft des Öfteren am Waschbecken sehen. Opulente und antik wirkende Goldarmaturen sind im Armaturendesign aber weiterhin out.

Trends von heute

Vielmehr setzen die Badarmaturen-Trends auf ein reduziertes Design mit klaren Linien – Minimalismus liegt auch im Badezimmer im Trend. Besonders gefragt sind Waschtischarmaturen mit hohem Auslauf, Regenduschen

und Regenbrausen. Ein ganz besonderer Armaturentrend sind freistehende Waschtisch- und Badewannenarmaturen. Diese Standardarmaturen mit Bodenmontage geben dem exklusiven Bad das gewisse Extra.

Technik inklusive

Im Inneren bestechen die Armaturen von Morgen mit weiter verbesserten innovativen Wasser- und Energiesparfunktionen. Das Duscherlebnis bleibt davon unberührt: Per Knopfdruck an der Brause wird zwischen feinem Rain-Strahl oder pulsierendem Jet-Strahl gewählt. Auch an der Digitalisierung kommt das Badezimmer nicht vorbei. Eine immer größere Rolle spielen dabei Sensorfunktionen, die Armaturen intelligent und effizient berührungsfrei steuern. Sogar Armaturen mit Sprachfunktionen sind mittlerweile erhältlich. Die innovative Technik dieser Armaturen schont die Ressourcen – von der Produktion bis zum wasser- und energiesparenden Verbrauch im Bad.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de



Foto: fräulein/stock.adobe.com

Eckig, oval oder kreisrund

Badewannentrends

Freiheit für die Badewanne

Eine Badewanne steht für Entspannung und Vergnügen. Die wenigsten wollen deshalb gerne darauf verzichten. Und so finden sich Badewannen nicht nur in großen Luxusbädern, sondern oft auch auf kleinerem Grundriss.

In größeren Badezimmern ist und bleibt die freistehende Badewanne der große Wunsch. „Sie wirken einfach sehr exklusiv“, sagt Frank Reinhardt, der für die Vereinigung Deutsche Sanitärwirtschaft e.V. die neuesten Trends beschreibt. „Dies gilt insbesondere, wenn das Bad in verschiedene Zonen eingeteilt ist und die Wanne einen besonderen Platz bekommt“, fügt er hinzu. Dabei wirken die freistehenden Wannen oft wie kleine Kunstwerke. Mit organischen Formen auf das Nötigste reduziert, muten sie teilweise wie Skulpturen an. Andere Designer wiederum lassen die Wannen in Stahlgestellen regelrecht schweben. Wieder andere erinnern mit ihren Wannen auf geschwungenen Füßen an die gute alte Zeit. Ihre Technik ist dabei alles andere als alt. Oft verschwindet diese ganz in der Wanne, regelt den Wasserzufluss und den Abfluss fast ungeschaut.

Bei anderen wiederum stehen die Armaturen stolz daneben.

Freistehende Varianten auch in klein

Welche Form auch immer gewählt wird, sie sollte zur Architektur des Raumes passen. Dann kann die Wanne eckig, oval oder sogar kreisrund sein. Und weil nicht jeder so viel Platz im Bad hat, bieten manche Hersteller jetzt auch freistehende Badewannen in kleineren Längen von 1,55 oder 1,60 Metern an.

Andere Bauherren entscheiden sich gleich für eine Vorwandbadewanne. Auch sie liegt nach wie vor im Trend.

Dabei wird die Wanne samt Schürze oft nur an einer Seite an der Wand befestigt und steht sonst frei im Raum. Wie die freistehenden Wannen gibt es sie in allen erdenklichen Formen.

Gerade auf geringem Raum werden nach wie vor gern Duschbadewannen gewählt, in denen sich sowohl gut duschen als auch baden lässt. Daneben gibt es auch Duschbadewannen mit eingebauter Tür.

Nicht aus der Mode sind auch Einbaubadewannen. Sie werden in allen Formen, Längen und Breiten eingebaut und der Korpus von außen gefliest. Und steht dem Wanneneinbau eine Tür im Weg, dann gibt es auch Wannen, deren Fußende etwas schmaler ist, damit sich die Tür noch gut öffnen lässt.



Foto: New Africa/stock.adobe.com

Zweifarbige Wannen im Trend

Farbige Akzente lassen sich nicht nur durch Fliesen setzen. Auch die Wannen selbst werden zusehends farbiger. Ob als freistehende Badewanne oder Vorwandbadewanne – immer mehr Hersteller geben der äußeren Verkleidung, der sogenannten Schürze, eine Farbe. Während das Innere der Wanne in weiß erstrahlt, kann das Äußere

in tiefem Rot oder anderen Farben erleuchten.

Eine solche Zweifarbigkeit lässt sich gut bei Wannen aus Sanitäracryl erzielen. Das stabile Material hat darüber hinaus den Vorteil, dass es deutlich leichter ist als etwa Mineralguss. Mit Mineralguss lassen sich besonders gut individuelle Formen herstellen. Zudem gibt es Badewannen aus Stahlernaille. Dieses Material ist sehr robust und damit langlebig – ein weiterer Trend, dem sich auch die Hersteller von Badewannen zunehmend stellen.

Karin Birk
Freie Journalistin

Einmal pro Jahr unerlässlich

Heizungswartung

Heizkosten senken und teure Reparaturen vermeiden

Heizungen sollen möglichst effektiv arbeiten, Energie sparen und besonders in der kalten Jahreszeit zuverlässig für behagliche Wärme sorgen. Daher ist eine jährliche Heizungswartung sinnvoll.

Doch ist eine Heizungswartung auch vorgeschrieben? Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) gibt vor, dass Heizungsanlagen regelmäßig und fachkundig gewartet werden müssen. Wie oft die Heizung gewartet werden soll, ist allerdings nicht vorgegeben. Die Kehr- und Überprüfungsordnung nennt lediglich Fristen für die Kehrung und Überprüfung der Abgaswege einer Feuerstätte, die vom Eigentümer oder Betreiber eingehalten werden müssen. Weitere Kontrollen, ob die Wartungspflicht eingehalten wurde, gibt es nicht. Verstöße werden nicht bestraft.

Viele Vorteile

Abgesehen davon bringt eine regelmäßige Heizungswartung viele Vorteile mit sich, denn nur eine gepflegte Heizungsanlage läuft optimal und erreicht gute Verbrauchswerte. Das kann Energie sparen und die Heizkosten senken. Außerdem erhöht eine regelmäßige Wartung die Lebensdauer der Heizung und schützt im besten Fall vor einem Ausfall der Anlage. Verschleiß kann zudem rechtzeitig erkannt und behoben und teure Reparaturen eventuell vermieden werden.

Der beste Zeitpunkt

Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik bei Haus & Grund Deutschland, empfiehlt, zur Aufrechterhaltung der Funktionssicherheit und der energetischen Qualität eine jährliche Inspektion durch ein Fachunternehmen durchführen zu lassen. Der beste Zeitpunkt dafür sei vor dem Beginn der Heizperiode. Denn wer seine Heizung im Sommer warten lässt, kann alle Verschleißteile rechtzeitig tauschen und eventuell

notwendige Reparaturen in Ruhe ausführen lassen. Die Fachbetriebe haben im Herbst und Winter oft viele Aufträge, sodass es dann schwierig sein kann, einen Termin für die Heizungswartung zu finden.

Ein weiterer guter Zeitpunkt für die Heizungswartung ist, bevor der Schornsteinfeger seine regelmäßige Kontrolle der Abgaswerte erledigt. So erreicht die Heizung die bestmöglichen Werte.

Wartungsvertrag sinnvoll

Viele Eigentümer lassen die Heizung vom Fachbetrieb warten, der sie auch installiert hat. Dafür kann es gute Gründe geben – zum Beispiel kennt sich der Installationsbetrieb mit der Heizungsanlage besonders gut aus. Aber auch Gewährleistungsgründe können eine Rolle spielen. Dennoch ist das Einholen von Vergleichsangeboten sinnvoll; schließlich kann es auch günstigere oder besser geeignete Betriebe für die Heizungswartung geben. Wer einen längerfristigen Wartungsvertrag abschließt, kann die Kosten für die Heizungswartung in der Regel deutlich senken.

Ein weiterer guter Grund für eine regelmäßige Wartung: Seitens vieler Hersteller gibt es eine indirekte Pflicht für die jährliche Heizungswartung durch einen Fachbetrieb. Denn wird die Heizung nicht regelmäßig gewartet, erlischt eine möglicherweise noch vorhandene Garantie. Für den Schadensfall müssen dann alle Wartungsarbeiten lückenlos dokumentiert sein.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

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

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

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



Gratis-Katalog. Jetzt bestellen!

Zaunteam

Starke Zäune. Starkes Team.

Gratis-Tel. 0800 84 86 888



BAUBETRIEB seit 1907

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

solide-zuverlässig

Heizungsanlage modernisieren

Heizungstausch und Fördermittel

Überholen oder erneuern?

Eine moderne, effiziente Heizungsanlage ist angesichts gestiegener Rohstoffpreise und dem politischen Ziel, den Gebäudebestand bis 2045 klimaneutral zu gestalten, wichtiger denn je. Wer seine Heizung modernisiert, erhält attraktive staatliche Zuschüsse.

Wer heute seine alte Heizung gegen eine effiziente und klimafreundliche ersetzt, kann dank der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) im Rahmen der „Sanierung für Einzelmaßnahmen“ attraktive Zuschüsse erhalten. Beispiel Wärmepumpe: Hier beträgt die Förderung 35 Prozent der förderfähigen Kosten. Bei besonders emissionsarmen Biomasseanlagen greift der sogenannte Innovationsbonus und die Förderung erhöht sich sogar auf 40 Prozent. Wenn im Zuge des Heizungstauschs eine Ölheizung ersetzt wird, steigt der Betrag um zehn Prozent auf 50 Prozent.

Hybride Lösungen

Auch Hybridheizungen, die zwei oder mehr Energiequellen nutzen – wie zum Beispiel die Gas-Solar-Heizung –, werden gefördert. Auf der einen Seite nutzt diese Anlage die Vorteile der Verbrennung von Gas und auf der anderen Seite kommt die Solarthermie zum Einsatz. Damit kann ein großer Teil des jährlichen Warmwasserverbrauchs abgedeckt werden. Wer sich für eine Gas-Hybridanlage entscheidet, profitiert von einer Förderung in Höhe von 30 Prozent der förderfähigen Investitionskosten. Wird dabei eine Ölheizung abgelöst, sind es sogar 40 Prozent. Unter dem Begriff „renewable ready“ verstehen Experten eine Gas-Brennwertheizung, die auf die spätere Einbindung eines Wärmeerzeugers auf Basis von erneuerbaren Energien vorbereitet ist. Um hierfür eine Förderung zu erhalten, muss der erneuerbare Wärmeerzeuger innerhalb

von zwei Jahren nachgerüstet werden. Diese Option wird mit 20 Prozent der förderfähigen Kosten bezuschusst.

Was spricht für den Austausch?

Doch wann ist es eigentlich Zeit, die Heizung auszutauschen? Dafür gibt es einige Indikatoren:

1. Zu hohe Abgaswerte sprechen für einen veralteten Heizkessel.
2. Hohe Reparaturkosten: Mit dem Alter steigen die Reparaturkosten – auf mehrere Jahre gerechnet wird eine Reparatur langsam unattraktiv.
3. Ineffizienz und hohe Heizkosten: Wenn die Rücklauftemperatur zunimmt, wird Heizenergie verschwendet, was die Heizkosten steigen lässt.

Alte Heizung optimieren

Doch auch die Überholung einer alten Heizungsanlage wird mit 20 Prozent bezuschusst. Gefördert werden sämtliche Maßnahmen zur Optimierung des Heizungsverteilsystems in Bestandsgebäuden, mit denen die Energieeffizienz des Systems erhöht wird. Dazu zählen zum Beispiel der hydraulische Abgleich, der Austausch der Heizungs-pumpe oder die Dämmung der Rohrleitungen.

Fachberatung ist gefragt

Ob die Heizungsanlage überholt oder gänzlich erneuert werden soll und welche Energiequelle sinnvoll ist, hängt von vielen Faktoren ab. So spielen zum Beispiel die Investitionskosten, der Dämmstandard des Gebäudes und der Energiebedarf eine Rolle. Ebenso sind die laufenden Kosten der neuen Heizungsanlage, das persönliche Umweltbewusstsein oder der verfügbare Lagerplatz bei bestimmten Energieträgern zu berücksichtigen. Die finale Entscheidung für die richtige Heizung ist ohne den fachkompetenten Rat von Experten, die die individuellen Voraussetzungen kennen, kaum zu treffen. Die gute Nachricht: Auch die fachmännische Beratung und Baubegleitung wird mit 50 Prozent der förderfähigen Ausgaben bezuschusst. Weitere Informationen zu den Förderbedingungen für die Heizungsoptimierung und -modernisierung erhalten Sie unter:

<https://t1p.de/bafa39> und <https://t1p.de/bafa49>



Foto: Alexander Rath/stock.adobe.com

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Grüne Energie

Wärmepumpe

Effizient nur im Niedertemperatur-Haus

Wärmepumpen gelten als Wegbereiter der Wärmewende. Aber Achtung: Wirklich effizient arbeiten die modernen Stromheizungen nur in energieeffizienten Häusern. Wer seine alte Ölheizung gegen eine Wärmepumpe austauschen möchte, muss seinen Heizbedarf massiv senken. Rund 120.000 Heizungswärmepumpen wurden allein 2021 in deutschen Häusern neu installiert – ein Plus von 49 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Das geht aus den Absatzzahlen des Bundesverbands Wärmepumpe (BWP) und des Bundesverbands der Deutschen Heizungsindustrie (BDH) hervor. Installiert wurden vor allem Luft-Wasser-Wärmepumpen, die die benötigte Wärme der Umgebungsluft entziehen. Sie bauten ihren Marktanteil auf 79,4 Prozent aus, erdgekoppelte Systeme und sonstige Anlagen kamen auf 20,6 Prozent. Fast ein Viertel der 2020 installierten Wärmepumpen ersetzen demnach alte Ölheizungen. Dafür erhalten Hauseigentümer einen ordentlichen Zuschuss vom Staat: Wer alte Öl- und Gasheizungen gegen klimafreundliche Anlagen oder erneuerbare Wärme austauscht, kann bis zu 45 Prozent Förderung in Anspruch nehmen.

Sechs Millionen Wärmepumpen bis 2030

Die Zahl der Wärmepumpen wird in den kommenden Jahren weiter ansteigen – auch, weil ab 2025 jede neu eingebaute Heizung zu wenigstens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden soll. Insgesamt müsse es bis 2030 in Deutschland rund sechs Millionen und bis 2045 14 Millionen Wärmepumpen geben, um den Wärmesektor klimaneutral aufzustellen, fordert der Thinktank Agora Energiewende, der vom Bundeswirtschaftsministerium mitfinanziert wird. Das Problem: Vor allem in Bestandsgebäuden sind Wärmepumpen oft ineffizient und teuer, verbrauchen sie doch viel Strom. Wärmepumpen brauchen bestmögliche Energieeffizienz. Wirklich gut funktionieren sie zudem nur in Gebäuden mit ausreichend hohem Effizienzstandard. Denn die meisten Wärmepumpen sind nur effizient, wenn sie das Wasser im Heizkreislauf auf rund 40 Grad erhitzen. Für Fußbodenheizungen im Neubau oder im gut isolierten Altbau ist das ausreichend. Herkömmliche Konvektor-Heizkörper in unsanierten Bestandsbauten brauchen jedoch Wassertemperaturen von mindestens 60 bis 70 Grad, um die Räume auch im kalten Winter auf angenehme Temperaturen zu bringen. Damit jedoch das Wasser im Heizkreislauf auf 60 Grad erwärmt werden

kann, brauchen Wärmepumpen viel Strom. Da dies aktuell zu teuer ist, wird häufig für den Spitzenlastfall zusätzlich ein Gasheizgerät installiert.

Gebäude muss Niedertemperatur-ready sein

Vor dem Austausch der Heizungsanlage muss das Bestandsgebäude energetisch so auf Vordermann gebracht werden, dass Wärme bestmöglich genutzt und verteilt wird. Möglich wird das vor allem durch das Dämmen der Gebäudehülle, insbesondere der obersten Geschosdecke oder des Daches und der Kellerdecke. Ebenso sollten alte Fenster und Türen erneuert werden. Schließlich muss das vorhandene Heizsystem optimiert und an den Betrieb mit der Wärmepumpe angepasst werden.

Katharina Lehmann

Freie Journalistin

ista

Alles im grünen Bereich

ista einfachSmart plus EcoTrend –
perfekt für Ihre digitale Heizkostenabrechnung

Fernauslesung Verbrauchsinformation
HKVO
Energieeffizienz Nachhaltigkeit

Mit ista einfachSmart plus neuem Service EcoTrend erfüllen Sie die neuen Anforderungen an die Heizkostenabrechnung. So erkennen Ihre Bewohner Einsparpotenziale durch regelmäßige Informationen zu ihrem Verbrauch. Erfahren Sie mehr unter:
www.ista.de/smart-verwalten

ista Deutschland GmbH • Luxemburger Straße 1 • 45131 Essen
Telefon 0201 459-02 • info@ista.de • www.ista.de

Ein Projekt der Fine Hands GmbH

Instandsetzung am gesamten Haus

Energetische Sanierung eines Gründerzeitgebäudes auf St. Pauli

Kennen Sie das? Der Bedarf an Instandsetzung am gesamten Haus ist zwar schon eine Weile keine Neuigkeit mehr. Der Aufwand ist jedoch nicht unerheblich, ein Netzwerk für Planung und Ausführung ist nicht vorhanden und man weiß nicht so recht, wo man anfangen soll? Unser Kunde war in dieser Situation.

Im konkreten Fall schob sich die unangenehme Aufgabe dahin, bis zu dem Zeitpunkt, als Gefahr für Dritte drohte. Ein Blech vom Dachanschluss hatte sich im Sturm abgelöst und drohte herabzustürzen. So lautete die telefonische Nachricht an die Fine Hands GmbH. Die ersten Maßnahmen mussten nun schnell gehen.

Als der Schreck überwunden und das Dach gesichert war, nahm der Hauseigentümer die Gelegenheit wahr und beauftragte die Fine Hands GmbH mit einem Sanierungskonzept für die Fassade und das Dach.

Das Maß der Beschädigung durch Kriegseinflüsse und den Zahn der Zeit im Allgemeinen war erheblich und eine Rekonstruktion des vorhandenen Außenmauerwerks nicht wirtschaftlich, zumal tragende Stahlteile zu ersetzen waren und sich Teile der Fassade unter der vorgehängten Hülle aus den 1970ern derart zerstört darstellten, dass statische Nachweise nötig wurden.

So beauftragten die Experten in Abstimmung mit dem Eigentümer Fachfirmen, mit denen eine langjährige und vertrauensvolle Geschäftsbeziehung bestand, und betreuten das Bauvorhaben.

Die Fassade wurde instandgesetzt, energetisch mit einem Wärmedämmverbundsystem saniert und mit strukturbildenden Elementen dezent verziert. Um die Sache rund zu machen, wurden alle Fenster ausgetauscht und das Dach inklusive Wärmedämpaket erneuert. Als spezielles Anliegen des Eigentümers wurde auch das ursprüngliche Türmchen auf der Hausecke rekonstruiert.

Die im ersten Winter jetzt schon spürbaren erheblichen Einsparungen an Heizenergie sollen im nächsten Schritt noch durch eine neue Heizung optimiert werden. Gerade die Umstellung von Öl auf andere fortschrittliche Heiz-



Das sanierte Gründerzeitgebäude auf St. Pauli

Foto: Fine Hands GmbH

arten lassen sich zurzeit noch fördern und sind ein guter Beitrag zum Umweltschutz.

Dem Hauseigentümer zuhören und seine individuelle Situation begreifen, auf ein gutes Netzwerk zugreifen zu können, das auch auf unvorhersehbare Situationen in der Sanierung reagieren kann und erstklassige Handwerksarbeit liefert, eine saubere Planung abstimmen, gute Kommunikation mit dem Kunden, seinen Mietern und den angrenzenden Nachbarn betreiben. Die hauseigene Beratung hinsichtlich möglicher Förderungen und mietrechtliche Beratung für den Eigentümer anbieten und die Idee, ihm die umständlichen Dinge des Bauens abzunehmen. Für all das steht die

Fine Hands GmbH.

Wir nehmen Teil an der Freude des Hauseigentümers und der Mieter und freuen uns auch besonders über die anerkennenden Kommentare aus dem Quartier über die erfolgreiche Maßnahme.

Haben Sie Lust auf ein unverbindliches Gespräch zu den kleinen und großen Möglichkeiten für Ihr/e Gebäude? Oder sind Sie auf der Suche nach einem verantwortungsvollen Hausverwalter? Wir freuen uns, Sie kennenzulernen.

Fine Hands GmbH

Hausverwaltung – energetische Sanierung – Bauregie

An der Strusbek 8 a

22926 Ahrensburg

Tel.: 04102-21449960

Mail: info@finehands.de

Web: www.finehands.de

Projekt Clemens-Schultz-Straße 38, Beginn der

Maßnahme: 10/2020 Fertigstellung: 06/2021

15 Wohneinheiten, 1 Gewerbeinheit = 16 zufriedene Mieter

Ursachenermittlung

Wasserschaden-Studie

Viele Schäden entstehen durch Montagefehler

Fast jeder zweite Wasserschaden durch Wasserleitungen an Gebäuden hat eine stümperhafte Montage als Ursache. Das ist das Ergebnis einer Laboruntersuchung von 200 Wasserschäden durch die Prüforganisation DEKRA. In 44 Prozent der Fälle waren Fehler bei der Installation der Grund für eine Überschwemmung oder einen Gebäudeschaden. Der zweithäufigste Schadensgrund waren mit 27 Prozent Produktmängel.

Ermittelt wurden Schadensursachen bei Heiz-, Kühl-, Trink- und Abwasserleitungen. Der größte Teil der Schäden war mit 44 Prozent auf Fehler bei der Installation zurückzuführen. Auffällig war laut der Experten, dass sich viele Monteure offensichtlich nicht an Montageanleitungen oder Richtlinien zum Einbau von Press-, Steck- oder Klemmverbindungen gehalten haben. Manchmal wurde auch die Verpressung einer Verbindung komplett vergessen. Zudem wurden in vielen Fällen nicht fachgerechte Werkzeuge verwendet, Dichtungen verklemmt, die Rohre nicht ausreichend vor Feuchtigkeit von außen geschützt oder unter hohen Spannungen verlegt. Bei Gewindeverbindungen wurde oft zu viel Hanf verwendet oder die Verbindung zu fest verschraubt.

Auch Produktmängel häufige Ursache

Mit 27 Prozent war der Anteil qualitativ schlecht hergestellter Produkte ebenfalls hoch. Neben wenigen konstruktiven Mängeln fanden die Schadensanalytiker

viele Materialfehler als Schadensursache. So zum Beispiel eine zu hohe Messinghärte, eine schlechte Faser-Matrix-Anbindung in faserverstärkten Kunststoffen, Werkstoff-Inhomogenitäten sowie Spritzgussfehler. Auffällig war, dass nicht nur Billigprodukte Materialfehler aufwiesen, sondern auch einige Markenprodukte.

Äußere Einflüsse

Bei 14 Prozent der untersuchten Bauteile führten die Betriebsbedingungen zum Schaden: Rohrleitungen wurden aufgrund eines zu hohen Leitungsdrucks oder durch Frost geschädigt, bei einigen Fällen war der äußerliche Kontakt mit einem korrosiv wirkenden Medium verantwortlich – zum Beispiel durch die Verwendung von aggressiven Reinigungsmitteln. Darüber hinaus führte bei Einhebelmischern in mehreren Fällen stark kalkhaltiges Wasser zu einer Verhärtung der Dichtungen, sodass diese undicht wurden.

Weitere Gründe für Wasserschäden waren Korrosion aufgrund ungünstiger Wasserverhältnisse (zehn Prozent), Planungsfehler (drei Prozent) oder Beschädigungen von Bauteilen nach der Installation (zwei Prozent).

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

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

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

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

**SANIERUNGSTECHNIK
NORD**

040-60 77 22 333

www.salpeter.de

Ingenieur- und Sachverständigenbüro Planung und Beratung

DANNENBERG

040 - 39 80 66 89
✉ Ing.Dannenberg@web.de

*Sanierungskonzepte
Baubetreuung
Bauanträge
Architektur*

Wasserschäden beheben

Rohrbruch – was nun?

So handeln Eigentümer richtig

Ein Rohrbruch ist ein besonders tückischer Schaden im Haus. Denn er entsteht oft im Verborgenen, kann Wände oder Böden durchfeuchten und so zu teuren Folgeschäden führen. Doch wie erkennt man einen Rohrbruch und was ist im Falle des Falles zu tun?

Ist ein Trinkwasserrohr brüchig geworden, zeigen sich meist helle Wasserflecken an der Wand. Wie schnell das geht und wie groß die Flecken sind, hängt vom Ausmaß der Leckage ab. Liegt bei einer Abwasserleitung ein Rohrbruch vor, sind die Flecken eher schmutzig und es kann faulig an der betroffenen Stelle riechen. Liegen die Leitungen im Estrich, entstehen nach einiger Zeit Wasserflecken an der Decke des darunter liegenden Raumes. Befinden sich die Leitungen unter einem Holzboden, wird die Feuchtigkeit das Holz angreifen und es kann wellig werden.

Wasser abstellen und Situation einschätzen

Ob nun an der Wand, an der Decke oder im Boden: Tritt Wasser aus, sollten Eigentümer schnell handeln. Das heißt: unverzüglich die entsprechenden Absperrhähne schließen – oder im Zweifel den gesamten Hauptwasser-

hahn, damit der Schaden nicht noch größer wird. Steht das Wasser bereits einige Zentimeter hoch, muss die Feuerwehr alarmiert werden, die dann beim Abpumpen hilft. Die Gefahr bei aufsteigendem Wasser ist, dass es Steckdosen oder andere elektrische Anschlüsse erreichen kann. Äußert sich der Rohrbruch durch kleine Pfützen oder Wasserflecken an Wänden oder Böden, ist das Risiko in der Regel kleiner. In solch einem Fall sollten Eigentümer umgehend einen Fachmann bestellen.

Leckagen suchen und Rohrbruch fachmännisch beheben

Ist der Fachmann im Haus, begibt er sich auf die Suche nach der betroffenen Stelle. Den Rohrbruch zu finden, ist oft kein leichtes Unterfangen, sondern Detektivarbeit. Und eine präzise Lokalisierung der Schadstelle ist wichtig – denn nur so lässt sich der Schaden möglichst zerstörungsfrei beheben.

Für die Ortung stehen dem Installateur verschiedene technische Hilfsmittel zur Verfügung. Möglich ist das unter anderem mit Ultraschall-Feuchtigkeitsmessgeräten, einer Thermografie-Untersuchung oder dem Einsatz von Gas, das in die Rohre geleitet wird und an der Austrittsstelle mit speziellen Detektoren erkannt werden kann. Ist die Stelle identifiziert, muss gegebenenfalls die Wand aufgestemmt werden, um die schadhafte Stelle zu reparieren.

Rohrbruch-Schaden bei der Versicherung melden

Noch bevor der Fachmann den Schaden im Haus behebt, sollten Eigentümer ihre Versicherungen kontaktieren. Betrifft der Wasserschaden das Gebäude oder Teile des Gebäudes, so muss die Gebäudeversicherung informiert werden. Bei Schäden am Eigentum innerhalb des Hauses kommt die Hausratversicherung für den entstandenen Schaden auf. Stets empfehlenswert ist es, den Schadensverlauf von Anfang an mit vielen Fotos zu dokumentieren.

Wasserschäden beseitigen

Ist viel Wasser ausgetreten, können Wände und Böden stark durchfeuchtet sein. Nachdem alle Leitungen wieder dicht sind, gilt es, die Feuchtigkeit zu beseitigen. Dabei helfen Fachfirmen, die je nach Schadensbild eine passende Methode zur Trocknung durchführen. Erst nach vollständiger Trocknung können die Schönheitsreparaturen erfolgen.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Gesundes Wohnen – Energetisches Sanieren



Autor: Walter Burgtorff. 1. Auflage 2018, 16,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-939787-89-1

Die Broschüre gibt eine Hilfe zum „richtigen Wohnverhalten“ an die Hand. Für den Gebrauch jeder Wohnung sollte eine verbindliche

„Gebrauchsanweisung“ erarbeitet werden, in der das auf die jeweils vorhandene Bausubstanz abgestimmte und damit erforderliche Wohnverhalten vereinbart wird.

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

Im Höhenflug

Häuserpreisindex

Preise sind weiter gestiegen

Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland sind im dritten Quartal 2021 um durchschnittlich zwölf Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal gestiegen. Dies ist zum zweiten Mal in Folge der größte Preisanstieg bei den Wohnimmobilientransaktionen seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000, nachdem die Preise bereits im zweiten Quartal 2021 um 10,8 Prozent gegenüber dem zweiten Quartal 2020 gestiegen

waren. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, haben sich Wohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorquartal im Schnitt um 4,2 Prozent verteuert.

Ein besonders starker Preisanstieg ließ sich sowohl in den Top-sieben-Metropolen (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf) als auch in dünn besiedelten ländlichen Kreisen beobachten. So stiegen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser und

Ein besonders starker Preisanstieg ließ sich sowohl in den Top-sieben-Metropolen als auch in ländlichen Kreisen beobachten.

Eigentumswohnungen in den Metropolen jeweils um 14,5 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal. Ein noch markanterer Preisanstieg zeigte sich mit 15,5 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal bei Ein- und Zweifamilienhäusern in dünn besiedelten ländlichen Kreisen. Eigentumswohnungen verteuerten sich dort um 11,2 Prozent. Auch in dichter besiedelten ländlichen Kreisen stiegen die Preise für Häuser und Wohnungen deutlich an: Ein- und Zweifamilienhäuser

kosteten im Schnitt zwölf Prozent mehr als im Vorjahresquartal, Eigentumswohnungen 12,3 Prozent.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

ARCHITEKTEN

Aufstockungen
und Anbauten
für Wohnhäuser

040. 99 99 45 73
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architektin
ich mach was draus.

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

HAUSMEISTER FORTS.



HAUSDienst
Christian W. Scheuermann
• HAUSMEISTERDIENST

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

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

HEIZÖL



BERND IDEN
Heizöl

60 70 136

MALER



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

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

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

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

Gramlich

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

– Anzeige –

HaspaJoker

Das Mehr-drin-Girokonto

Viele Zusatzleistungen machen das Konto so besonders

Ein Girokonto muss Bankleistungen beinhalten, klar. Aber wäre es nicht besser, wenn auch noch eine kostenlose Handyversicherung bei Diebstahl und andere attraktive Services sowie zahlreiche Vergünstigungen inklusive sind? In Hamburg heißt so etwas Mehr-drin-Girokonto oder kurz HaspaJoker.

Hamburg und sein Umland haben jede Menge zu bieten, das es zu entdecken gilt. Dabei helfen die HaspaJoker-Girokonten der Hamburger Sparkasse. Denn damit kann an fast jeder Ecke in Hamburg und überall in Deutschland kostenlos Bargeld abgehoben und vom größten Geldautomaten-Netz profitiert werden. „Der HaspaJoker ist mehr als ein Girokonto, denn er bietet vielfältige

zusätzliche Leistungen an: vom Türöffnungs-Notdienst zum günstigen Festpreis und den Schlüsselfund-Service über weltweiten Handy-Schutz bis zum Ticket-Shop mit fünf Prozent Rückvergütung sowie Vergünstigungen bei zahlreichen Partnern vor Ort und online“, zählt Marcel Dieckmann, Filialdirektor der Haspa in Altona, Neue Große Bergstraße 9, auf.

Hier ein paar ausgewählte Beispiele: In allen elf Hamburger Filialen von „Mein Friseur Meinecke“ und „HaarKULT“ erhalten HaspaJoker-Kunden 20 Prozent Rabatt auf die Komplettpakete für Damen und Herren. Zehn Prozent Rabatt gibt es auf alle Reparaturen und Leistungen beim JUSTCOM Reparaturservice, wenn zum Beispiel Smartphone, Tablet oder Notebook mal kaputt sind oder Zicken machen. Bei Conrad Electronic gibt es online und in der Hamburger Filiale fünf Euro Rabatt bei einem Einkauf ab 25 Euro. Bis zu 40 Prozent Rabatt gibt es auf drei Pflegeprogramme beim Autowaschen mit BEST CARWASH. Die positive Wirkung von Yoga auf Körper und Geist kann mit Lifestyl – Live Online Yoga bequem von zu Hause aus erlebt werden. Das Sparen von 25 Prozent auf Einzeltickets und 10er-Karten sorgt für zusätzliche Entspannung. Details zu diesen und vielen weiteren Angeboten gibt es



Foto: Haspa

Alle Vorteile sind stets aktuell und bequem in der kostenlosen HaspaJoker-App zu finden. Damit sind auch viele Online-Coupons und die digitale Kundenkarte immer zur Hand.

online auf haspajoker.de. „Noch bequemer und immer aktuell sind alle Vorteile in der kostenlosen HaspaJoker-App zu finden. Damit sind auch viele Online-Coupons und die digitale Kundenkarte immer zur Hand“, empfiehlt Dieckmann.

Außerdem bieten mehr als 220 regionale Einzelhändler und über 1.000 Online-Shops Rückvergütungen über S-Cashback bei Zahlungen mit Girocard oder Kreditkarte der Sparkasse an. Zu den Partnern gehört zum Beispiel Rindchen's Weinkontor. Da lohnt sich der Einkauf besonders, denn HaspaJoker-Kunden genießen das Weinpaket „Sterne des Südens“ mit einem Rabatt von 35 Prozent. „Wer mehr wissen möchte und noch kein HaspaJoker-Girokonto hat, schaut einfach online auf haspa.de/joker oder fragt bei uns oder in einer anderen der 100 Haspa-Filialen nach“, rät Dieckmann.

Feuerlöscher & Co.

Wie ist der richtige Umgang?

Feuerlöscher vermeiden Schäden und retten Leben

Im Ernstfall ist wichtig, die Ruhe zu bewahren und die Feuerwehr zu rufen. Der Feuerlöscher sollte leicht zugänglich sein und vor allem in der Feuerentstehungsphase genutzt werden, wenn das Feuer noch klein ist. Kommt es zum Einsatz, heißt es:

- Entfernen Sie die Sicherung am Kopf des Löschers.
- Den Schlagknopf oder den vorhandenen Griff eindrücken. Diese sind meist „rot“.
- Löschstrahl direkt auf den Brand richten.
- Nicht zu weit vom Brand entfernt sein.
- Bei der Anwendung im Freien gegebenenfalls den Wind berücksichtigen.

Denken Sie beim Löschvorgang daran, nie sich selbst oder andere in Gefahr zu bringen!

Welche Arten Feuerlöscher gibt es?

Feuerlöscher werden in unterschiedliche Brandklassen eingeteilt. Die Brandklasse richtet sich nach dem Stoff, der brennt und nach der Art des Löschstoffes. Experten empfehlen für Zuhause meist sogenannte Schaumlöscher der Klasse A und B. Diese eignen

sich besonders zur Bekämpfung von festen Brandstoffen wie Holz, Papier, Textilien und Stroh, aber auch zum Einsatz gegen brennbare Flüssigkeiten wie Benzin, Wachs, Lösungsmittel und Petroleum. Dabei wird durch das Wasser-Schaum-Mittel die Flamme erstickt.

Pulverlöscher der Brandklasse C: Einsatz bei brennenden Gasen, wie Propan, Erdgas, Methan oder Wasserstoff. Das Löschmittel ist ein Pulver. Es kann innerhalb des Wohnhauses Schäden an Elektrogeräten verursachen.

Brandklasse D: Geeignet bei der Glut von Metallen, wie Aluminium, Natrium oder Magnesium.

Kohlendioxidlöscher der Brandklassen B und C: Sie bekämpfen Brände von Elektrogeräten. Ein Kohlendioxidlöscher sollte nur in gut zu lüftenden Räumen verwendet werden. Sonst besteht Erstickungsgefahr.



Foto: iStock.com/ransitik

Für einen Brand in der Küche empfiehlt sich ein Fettbrandlöscher der Brandklasse F oder eine spezielle Löschdecke. Auf keinen Fall einen Fettbrand mit Wasser löschen, da das Wasser explosionsartig verdampft.

Bei allen Feuerlöschern ist es wichtig, dass sie über ein „CE“ und ein „Geprüfte Sicherheit“-Symbol verfügen. Nach dem Einsatz müssen Feuerlöscher durch eine Fachfirma wieder aufgefüllt werden.

Sind Feuerlöscher in privaten Haushalten vorgeschrieben?

Feuerlöscher sind in Privathaushalten nicht gesetzlich vorgeschrieben. Ist ein Löscher vorhanden, muss dieser regelmäßig, ca. alle zwei Jahre, gewartet werden. Anders ist es in öffentlichen Gebäuden, Bürogebäuden und Mehrfamilienhäusern. Hier müssen laut Brandschutzverordnung

Feuerlöscher in angemessener Anzahl vorhanden sein. Die Vorschriften sind in jedem Bundesland anders geregelt.

Welche Versicherung kommt im Brandfall für Schäden auf?

Ist es zu einem Brand gekommen, ist die Wohngebäude- und Hausratversicherung zu informieren.

Die Hausratversicherung leistet, wenn Einrichtungsgegenstände durch das Feuer zerstört worden sind. Die Wohngebäudeversicherung leistet, wenn das Gebäude ganz oder teilweise durch den Brand zerstört wurde.

Sie haben Fragen zu Ihrem Versicherungsschutz? Sie erreichen das Beratungsteam der GEV Grundeigentümer-Versicherung telefonisch unter 040-3766 3367.

GEV Grundeigentümer-Versicherung
www.gev-versicherung.de

Ulf Schelenz

Großartige Spendenleistung für die Stiftung phönikks

Es gibt in diesen Tagen auch frohe Botschaften zu verkünden: Großes Lob richtet sich an alle privaten Grundeigentümer, die ihre Solidarität durch eine Spende zu Gunsten von phönikks zum Ausdruck gebracht haben. Im letzten Jahr ist die hervorragende Summe von 16.486 Euro gespendet worden. Ein wunderbarer Betrag, der auch ohne Sammelaktionen beim Weihnachtsmärchen im Ohnsorg-Theater oder anderen Präsenzveranstaltungen zustande gekommen ist. Diese stolze Summe zeigt sehr

Es ist nicht selbstverständlich, gerade in Krisenzeiten auch das Wohl anderer im Blick zu haben.

deutlich, dass bei den Mitgliedern des Grundeigentümer-Verbandes entgegen der vielfach zitierten Spaltung der Gesellschaft ein Miteinander statt ein Gegeneinander im Vordergrund steht. Vielen Dank dafür! Nicht nur der Grundeigentümer-Verband war überwältigt von der Spendenbereitschaft, sondern auch die Verantwortlichen der Stiftung. Da phönikks sich ausschließlich durch Spenden finanziert, trägt der Spendenbetrag dazu bei, dass die wertvolle Arbeit der Stiftung fortgesetzt werden kann. Gerade in Zeiten der Pandemie ist die Unterstützung für Familien mit Krebserkrankung durch phönikks gefragt und auch wichtiger denn je, um Betroffenen Halt geben zu können. Nachdem die Beratungsprozesse in der Stiftung während der Pandemie verstärkt digitalisiert worden sind, ist die Hilfe auch über die Stadtgrenzen Hamburgs hinaus vielfach nachgefragt. Für die notwendige und unermüdliche Arbeit sei phönikks herzlichst gedankt. Der Dank gebührt selbstverständlich auch jedem Spender. Denn es ist nicht selbstverständlich, gerade in Krisenzeiten auch das Wohl anderer im Blick zu haben. Bleiben wir daher gemeinsam solidarisch, um die Krise durchzustehen.

Herzlichst
Ihr

Ulf Schelenz
Geschäftsführer



IMPRESSUM

Februar 2022

Redaktionsleitung

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

Verlag und Gesamtherstellung

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

Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg
Tel.: 040/33 48 57 11, Fax: 040/33 48 57 14
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 45,
gültig ab 01.01.2021
(Druckauflage 32.782 im 4. Quartal 2021) 

Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

Titelbild

Sandtorhafen HafenCity/Michael Zapf

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2015 = 100)
Oktober: 110,7, November: 110,5,
Dezember: 111,1

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

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

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

BAUMGARTE + FIEBIG GAR
Ihre Immobilienmakler aus Hamburg

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

BAUWERK HAMBURG

Vermittlung · Verwaltung
Haustechnik · Planung

Ehrenbergstr. 54 · HH-Altona

BELLINGRODT
Immobilien

Elisenstraße 15 · 22087 Hamburg
Fax 25 30 78-25 · Tel. 25 30 78-0

Zuverlässige Verwaltung
Vermietung – Verkauf

www.bellingrodt.de

Dr. O. Campe & Co.

Immobilien
seit 1935

Vermittlung · Verwaltung · Gutachten

www.dr-campe-immobilien.de
Tel.: 040-32 54 32 0

Im Süden Hamburgs und im LK Stade
0 41 64 - 87 692 87

CONATH
IMMOBILIEN VERTRIEB

www.conath-immobilien.de

TheobaldDanielsen
SEIT 1928

Haus- und Hypothekemakler · Grundstücksverwaltung

Grundstücks-, Vermögens-
und Testamentsverwaltungen

Alsterdorfer Straße 262, 22297 Hamburg
Telefon (040) 514 89 80

IHR PARTNER AUF ALLEN GEBIETEN
DES GRUNDBESITZES

CARL CLARANZEN
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!

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

Sibylle Kircher REV

von der IHK bestellte und vereidigte
Sachverständige (Mieten, Pachten,
Bewertung von Grundstücken)
Recognised European Valuer (REV)

Telefon 04152/2765
svkircher@t-online.de
www.immobilienkircher.de

LAMBERT
IMMOBILIEN SEIT 1985

Ihr Partner in Rahlstedt.
Tel. 040-60 90 47 00

Rahlstedter Bahnhofstr. 11 · 22143 HH
www.makler-lambert.de

LEIPE
IMMOBILIEN

Verkauf · Vermietung · Verwaltung

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

Leonhard Immobilien

Ihre Immobilie -
Ihr Makler

Tel. 419 24 980
info@leonhard-immobilien.de

Lütt Immobilien

Vermietung
Verwaltung
Verkauf

Tel.: 040 355 85 155
www.luet-immobilien.com

**RICHARD E
maier**
SOLIDE MAKLERARBEIT IN DER DRITTEN GENERATION

VERWALTUNG | VERMIETUNG | VERKAUF

Tibarg 32 b
22459 Hamburg (Niendorf)
Tel (040) 589 700-0
www.richardemaier.de

**Walter
Meulke** GmbH

Haus- und Grundbesitzverwaltung · Immobilienmakler
in Hamburg und Umgebung

Carl-Petersen-Str. 4 · 20535 Hamburg
Tel. 68 19 74 / 75 · Mail: zentrale@meulke.de

**ARTHUR TH.
MEWES**

VERKAUF
VERMIETUNG
VERWALTUNG

HAUSMAKLER SEIT 1929

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

Glockengießerberwall 19, 20095 HH
Telefon 33 68 64 - 30 37 53 60

Rathjens & Mandellas
Immobilien GmbH

Sierichstraße 38 · 22301 Hamburg · Tel 040 360 9999 6
info@rathjens-immobilien.de
www.rathjens-immobilien.de

ERICH ROHLFFS
IMMOBILIEN GMBH

Hausmakler seit 1932

VERWALTUNG · VERKAUF · VERMIETUNG

Paul-Nevermann-Platz 2-4
22765 Hamburg

Tel. 30 69 49 - 0 · Fax 30 69 49 - 49

STROKARCK

M. J. & M. E. 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

WARNHOLZ Immobilien GmbH

— gegründet 1995 —

Wir suchen laufend
Grundstücke, Häuser und Wohnungen
zum Verkauf und zur Vermietung.

Treptower Straße 143
Tel.: 040/228 67 47-0 · Fax: 040/228 67 47-80
E-Mail: post@warnholz-immobilien.de
www.warnholz-immobilien.de

EDGAR WESSENDORF
Immobilienkompetenz seit 1914

Tel. 040 / 36 10 10 · Fax: 040 / 37 35 65
Deichstraße 29 · 20459 Hamburg
www.edgarwessendorf.de

WITTHÖFT
Immobilien aus gutem Hause

Saseler Chaussee 203 · 22393 Hamburg
Rolfinkstraße 15 · 22391 Hamburg
Tel.: (040) 63 64 63-0 · www.witthoef.com

WITTLINGER & CO
Gewerbe- und Investmentimmobilien

Tel. +49 40 238307280 | moin@wittlinger-co.de
www.wittlinger-co.de

WOLFFHEIM WOLFFHEIM
IMMOBILIEN

Die 100% Experten für Wohnimmobilien
Beratung · Vermietung · Verkauf

Eppendorfer Landstraße 32 · 20249 Hamburg
040 - 460 59 39

www.wolffheim.de

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



Markus Witt, Jesko C. Urbath, Georg Venghaus, Karsten Weißer

Über 60 Jahre Markterfahrung.

Wir bieten Ihnen auch in 2022 höchste Sicherheit beim Zinshausverkauf.

Wir sind gerne für Sie da. Kontaktieren Sie uns ganz einfach:



040 - 350 80 2-DW

Markus Witt

Gutachter f. Grundstücksbewertung | DW -60

Jesko C. Urbath

Dipl.-Immobilienökon. (ADI) | DW -95

Georg Venghaus

Dipl.-Kaufmann | DW -567

Karsten Weißer

Immobilienfachwirt | DW -459



zinshaus@grossmann-berger.de