

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

3|2021



SCHWERPUNKT

In Hamm

... tut sich eine ganze Menge.
Was hat der ehemals fast völlig
zerstörte Stadtteil im Osten
alles zu bieten?

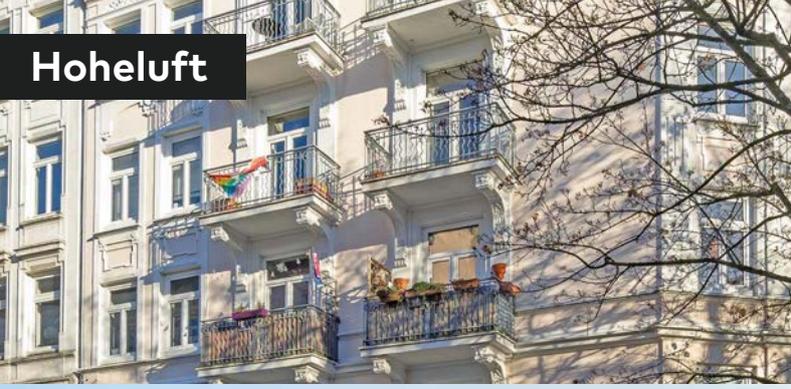
| Umwandlung

Was soll ein Verbot von Umwandlung bezwecken und was bewirkt es tatsächlich? Ein Interview.

| Förderung

Auch Vermieter und nicht nur Selbstnutzer bekommen jetzt Zuschüsse für energetische Modernisierung.

Hoheluft



**HIER KÖNNTE
IHR ZINSHAUS
STEHEN.**

Norderstedt



Eppendorf



Harvestehude



Barmbek-Nord



Eppendorf



Neustadt



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

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

Gehen Sie gemeinsam mit uns Ihren persönlichen Erfolgsweg.



040 - 350 80 20 | grossmann-berger.de

Grossmann & Berger

Wie retten wir die Innenstadt?

Die Corona-Pandemie hat das Problem nicht verursacht, sondern nur verschärft. Und auf den Punkt gebracht. Unsere Innenstadt steht vor einem gewaltigen Strukturwandel. Ein „weiter so“ wird es nach der Krise nicht geben. Doch wohin wird sich unsere Innenstadt entwickeln?

Wohnhäuser in der Mönckebergstraße? Schwer vorstellbar aber wo sind die Alternativen für eine Zukunft der City?

In verschiedenen Runden wurde zuletzt über das Thema diskutiert. Ideen gibt es viele, doch Lösungen sind schwer zu finden. Denn was soll man mit den großen Warenhäusern anfangen, wenn sich die Warenhausnutzung durch den Online-Handel mehr und mehr erledigt. Und welche kleinen Geschäfte werden in der Innenstadt bleiben, wenn die großen Frequenzbringer weggefallen sind? Wie verhindert man, dass am Ende die City nur noch als Bürostandort genutzt wird und damit vollkommen verödet? Das alles sind Fragen, auf die alsbald Antworten gefunden werden

müssen. Mutige Antworten, zu denen beispielsweise auch gehört, einige Quartiere in der Innenstadt wieder dem Wohnungsbau zu widmen. Das wird kein Selbstgänger, denn es würde Abriss und Neubau bedeuten. Und eine lange Übergangsphase erfordern, weil natürlich schwer vorstellbar ist, dass sich die Menschen um Wohnungen in der Mönckebergstraße reißen werden. Aber wo sind die Alternativen?

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



Anforderung statt Abfertigung

Es gibt immer ein Haus, das für Sie am wichtigsten ist: Das Ihre!

Um alle Anforderungen und Erwartungen zu erfüllen, beginnt unsere Arbeit immer mit einer marktgerechten Analyse und Beratung. So wird unser Team von Fachleuten für Ihre Immobilie die optimale Vermarktungsstrategie entwickeln.

Und das zahlt sich für Sie aus!

GLADIGAU
IMMOBILIEN

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

www.gladigau-immobilien.de IVD



Gartenberatung vor Ort

Frühlingszeit – Gartenzeit

Machen Sie mehr aus Ihrem Garten – wir helfen Ihnen dabei. Ob es um eine ideenreiche und optimale Gestaltung geht oder um Fragen zu speziellen Pflanzen und Gewächsen. Unsere Gartenbauingenieurin kommt zu Ihnen und berät Sie umfassend.*

* Diese Dienstleistung des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg kostet 50,- Euro. Unter der Telefonnummer 040/30 96 72-0 nimmt unsere Telefonzentrale Ihre Beratungswünsche entgegen.



SCHWERPUNKT – Hamburg Hamm

Der Stadtteil im Osten bietet Wohnen am Wasser, Erholung im Hammer Park, Kultur in der Fabrik der Künste und vieles mehr – und er wird immer bunter und abwechslungsreicher.



VERBAND & VEREINE – Reisen

Ende des Sommers sollen alle ein Impfangebot bekommen haben. Einer Reise nach Teneriffa im Dezember sollte also die Pandemie nicht mehr entgegenstehen.



HAUS & LEBEN – Balkonverglasung

Durch eine Verglasung lässt sich aus Balkon oder Terrasse ganzjährig nutzbarer Wohnraum schaffen.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Hamburg Hamm
- 13 Umwandlungsverbot
- 14 Marktbericht Alstertal
- 16 Corona-Lastenausgleich
- 17 CO₂-Bepreisung

RECHT & STEUERN

- 18 Leserfragen
- 25 Neues aus Karlsruhe
- 26 Grunderwerbsteuer
- 27 Schönheitsreparaturen
- 27 Mieterauszug
- 28 Überwuchs

VERBAND & VEREINE

- 04 Gartenberatung
- 12 Mietrecht aktuell
- 19 Seminare
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Öffnungszeiten
- 23 Aktuelle Änderungen
- 23 Verwaltervertrag
- 23 Raumsuche
- 24 Reisen

HAUS & LEBEN

- 31 Fenster erneuern
- 33 Balkonverglasung
- 34 Kellertüren
- 35 Bodenbeläge
- 37 Architektenhonorare
- 38 Zuschussförderung

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Naturgefahren

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Aus fürs Einfamilienhaus?



GUSTAFSEN & CO

IMMOBILIEN SEIT 1931



Unser Haus steht für hohe Kaufpreiserlöse und eine sichere Abwicklung!

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

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

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

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

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

ZENTRALE@GUSTAFSEN.DE

TEL.: 41 40 95 0

Beachten Sie unsere Beilage in dieser Ausgabe

HOCHALLEE 2 | 20149 HAMBURG

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



Foto: Kulturladen Hamm

Zwischen Bille und Hammer Park

Hamm' wir alles!

Hamm? Da fällt den meisten erst einmal wenig ein. Doch der Stadtteil hat längst weit mehr zu bieten als viele glauben. Dafür sorgen vor allem die kreativen Anwohner.

Boote schaukeln auf dem Wasser, üppiges Grün und trotzdem nur drei Kilometer vom Hauptbahnhof entfernt. Das Ballettzentrum zieht internationale Talente an und es gibt hier ein in Norddeutschland einzigartiges Museum. All das bringen die wenigsten mit Hamm in Verbindung. Was den Stadtteil im Osten aber wohl vor allem auszeichnet, sind die Menschen, die gemeinsam so einiges auf die Beine stellen.

„Hamm hat sich in den vergangenen Jahren sehr positiv gedreht, der Stadtteil ist bunt und abwechslungsreich“, findet Elke Ehlert, die vor 21 Jahren von St. Pauli hierherzog, um dichter dran zu sein an der damals zusammen mit einer Freundin übernommenen Buchhandlung Seitenweise. „Als ich nach Hamm kam, war hier nicht viel los“, erzählt die 69-Jährige. „Das Durchschnittsalter lag zwischen 60 und 80 Jahren, Restaurants oder Cafés gab es ebenso wenig wie ein kulturelles Leben.“ Das sei heute alles anders. Und dazu hat Ehlert einen guten Teil

beigetragen. Die umtriebige Buchhändlerin veranstaltete immer wieder Lesungen mit bekannten Schriftstellern, organisierte Flohmärkte und andere Veranstaltungen: „Ich wollte nicht nur Bücher verkaufen, sondern einen Ort der Begegnung schaffen.“ Entsprechend wurden über den Buchladen verschiedene Gruppen und Initiativen angestoßen, wie die Bürgerinitiativen „Hamm' se Zivilcourage“ und „Hamm wir alles“. Ehlert unterstützte das Verlegen von Stolpersteinen und Putzaktionen dafür, kümmerte sich darum, dass die Bildhauerin Franziska Seifert eine Steinskulptur vor der U-Bahn-Station Hammer Kirche aufstellen konnte und knüpfte Fäden zu Kultureinrichtungen, um gemeinsame Events zu organisieren. „Die Menschen hier sind sehr zugewandt und offen für neue Projekte“, so die Erfahrung Ehlert.

Das Straßenbild in Hamm prägt heute vielerorts der für Hamburg so typische rote Backstein. Früher war zumindest der nördliche Teil noch eher Gutbetuchten und höheren Angestellten vorbehalten. Hier standen vor dem

Zweiten Weltkrieg viele prachtvolle Bauten, „im Süden hingegen wohnten eher die Arbeiter“, erzählt Gunnar Wulf, der das Stadtteilarchiv Hamm leitet. Eine gewisse Trennung zwischen Hamm-Nord und Hamm-Süd besteht bis heute, schon weil die breite Hauptverkehrsachse Hammer Landstraße das Gebiet zerschneidet. Die Teilung wurde nach dem zweiten Weltkrieg, in dem Flächenbombardements große Teile zerstörten, beim Wiederaufbau fortgeschrieben. Im Süden entstanden vor allem Gewerbegebiete, dazwischen Wohnungen etwa im Osterbrookviertel, im Norden hingegen errichteten Baugenossenschaften vorrangig Rotklinkerhäuser mit einfachen Wohnungen. Die Genossen prägen weiterhin den Stadtteil und engagieren sich in vielen Bereichen.



Foto: Bernd Sterzl/pixelfo.de

Nach der fast völligen Zerstörung im zweiten Weltkrieg wurde Hamm von Wohnungsbaugenossenschaften wieder aufgebaut.

Die Stadtplaner haben den östlichen Teil Hamburgs seit einigen Jahren im Blick. So soll etwa mit dem städtischen Konzept „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ der Osten weiterentwickelt werden. Der Wandel lässt sich längst an vielen Stellen in Hamm besichtigen. Insbesondere der südliche Teil verändert sich mehr und mehr. Auf den einstigen Gewerbeflächen entstehen auch neue große Wohnungen, die junge Familien in den Stadtteil bringen. Bei Studenten ist Hamm aufgrund der noch günstigen Mieten und der zentralen Lage ohnehin schon lange gefragt.

Einladende Cafés und Restaurants haben inzwischen eröffnet – während des Lockdowns wird weiter außer Haus verkauft. Ehlert etwa besucht gerne das Café Brooks oder das Café Auszeit, das zahlreiche Frühstücksvarianten, selbstgemachten Kuchen und einige warme Gerichte bietet. Und im Konditorei-Café Elisa fühlt man sich in der gemütlichen Atmosphäre ohnehin sofort wie zu Hause,



WITTLINGER & CO
Gewerbe- und Investmentimmobilien

MOIN, MOIN! SCHON GEHÖRT?

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



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

IMMOBILIEN SERVICE
ZIMMERMANN
WILHELM ZIMMERMANN

Weshalb ein intaktes Haus abreißen und das Grundstück teilen?



- Besteht die Möglichkeit das Haus zu erhalten und zusätzlich einen Bauplatz zu schaffen?
- Lohnt sich die Grundstücksteilung auch für mich?
- Gibt es Alternativen?

Lassen Sie uns darüber sprechen!



Frahmredder 7
22393 Hamburg

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



zum Eisessen wiederum geht es zu Orogelato in der Carl-Petersen-Straße. Unter den Restaurants in Hamm bietet das alteingesessene Familienrestaurant „La Venezia“ bodenständige italienische Küche – und das bereits seit Jahrzehnten. Klein aber fein und längst kein Geheimtipp mehr: das Genno's, hier kommen raffinierte internationale Gerichte auf den Teller. In der Mundfabrik wiederum vereint man ungezwungene Baratsphäre mit rustikalen Speisen wie Burger, Schnitzel oder Salat.

Wer in Hamm shoppen möchte, begibt sich zum Hammer Steindamm, wo noch kleine Geschäfte wie die Buchhandlung Seitenweise, der Fischladen Le petit pecheur oder ein Stück weiter der Biomarkt am Hammer Park sitzen. In der Caspar-Voght-Straße bietet der Laden Moin Frida



Foto: Stadteilarchiv Hamm

Auch Wohnen direkt am Wasser hat Hamm zu bieten

Wohnaccessoires, Mode und Schmuck und ein Stück weiter gibt es bei Frau Fadenrot individuell kreierte Mode, Accessoires und Schmuck. Obst, Gemüse, Fleisch sowie Kleidung und Blumen kaufen die Anwohner auch gerne unter freiem Himmel auf dem Wochenmarkt bei der Vogelstange. „Zwischen den Ständen trifft man immer auf Bekannte für einen kleinen Plausch“, sagt Ehlert.

Kulturelles Brachland ist Hamm schon lange nicht mehr: Die Fabrik der Künste am Kreuzbrook entstand im Jahr 2007 als Veranstaltungszentrum für klassische, aber auch experimentelle Kunst. Auf zwei Ebenen finden hier Ausstellungen, Konzerte, Tanz, Schauspiel, Lesungen und die Kulturwochen statt. Weiter östlich liegt das Kunstforum Markert, welches in einer alten Fabrikhalle vor allem zeitgenössische Kunst ausstellt. Darüber hinaus hat sich im angrenzenden Borgfelde das Hamburger Sprechwerk mit seinen Aufführungen einen festen Platz in der Theaterlandschaft erspielt.

Die Menschen über Kultur zusammenbringen möchte man im Kulturladen Hamm, zu dem auch das Stadteilarchiv gehört. Gegründet wurde der Verein vor fast 40 Jahren als Initiative von den Anwohnern. „Wir organisieren Kultur und Kurse für alle“, berichtet Leiter Tim Becker. Ob Yoga, Pilates, die Tanzgruppe, der Chor, Töpferkurse, Comedy-Abende, Poetry Slam oder Konzerte – der Kulturladen bietet ein breites Programm. In Zeiten von Corona laufen einige

Die Anbindung an die Innenstadt durch den ÖPNV ist gut. Nur wenige Minuten braucht es zu Hauptbahnhof und Jungfernstieg.

**Tradition
Vertrauen
Seriosität**

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

Haueisen
Immobilien seit 1914

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

Kurse ebenso online weiter wie die Filmvorführungen im Autokino, welches dieses Jahr in den Oberhafen gezogen ist. Im Sommer bringt der Verein den ganzen Stadtteil zusammen, wenn er mit den Kirchengemeinden, sozialen Trägern, Sportvereinen und Kitas das große Stadtteilfest veranstaltet. Im vergangenen Jahr musste es coronabedingt zum ersten Mal ausfallen. Für diesen Sommer plant man, zahlreiche kleinere Veranstaltungen im Hammer Park und anderen Orten im Stadtteil über drei Wochen zu verteilen.

Der Hammer Park zählt zu den Lieblingsplätzen von Becker, hier joggt er oft in der Mittagspause oder setzt sich mit dem Laptop auf eine Parkbank, um zu arbeiten. Ausladende Eichen, Buchen und Linden sowie bunte Blumenbeete säumen die großen Wiesen. Ob zum Grillen, Minigolf spielen oder einfach nur, um mit den Kindern den Spielplatz zu besuchen – bei den Anwohnern ist der 16 Hektar große Park beliebt, der zu den ältesten Grünanlagen Hamburgs gehört und sogar unter Denkmalschutz steht. Ganz in der Nähe befindet sich der im Jahr 1693 angelegte Alte Hammer Friedhof an der Dreifaltigkeitskirche. Auf dem Friedhof finden sich Gräber von bedeutenden Hamburgern und das Mausoleum von Karl Sieveking und seiner Familie, es ist das älteste Mausoleum Hamburgs. Weiter westlich erstreckt sich dann der beschaulichere Thörls Park. Er ist Teil des Grünzugs Hammer Landstraße, auf dem Radfahrer bis zur Innenstadt gelangen. Auch mehrere Schrebergartenkolonien laden in Hamm zu Spaziergängen ein. „Ich laufe gerne durch das Kleingartengebiet der Horner Marsch bis runter zum Billeufer und genieße den Blick in den freien Himmel“, sagt Susanne Buhl, die vor 20 Jahren als Studentin nach Hamm kam und jetzt mit ihren zwei Töchtern hier lebt.



Foto: Kulturladen Hamm

KLEIN DENKEN. GROSS ABSAHNEN.

Die Aufteilung Ihres Zinshauses in Eigentumswohnungen kann im Vergleich zur Kompletteräußerung deutlich mehr Gewinn bringen. Und das Beste daran: Sie müssen es noch nicht einmal selbst machen. Die ZK Grundinvest GmbH ist Ihr erfahrener Partner von der ersten Analyse bis zum Verkauf der letzten Wohnung.

**JETZT
HANDELN -
UMWANDLUNGS-
VERBOT
KOMMT!**



Foto: Kulturläden Hamm

„Inzwischen wohnen im Quartier viele Familien, junge Singles und Studenten, das war früher ganz anders“, so Buhl. Auch ihr liegt der Zusammenhalt der Nachbarschaft am Herzen. Deshalb hat sie den Schul- und Stadtteilgarten Hamm im Rahmen der Stadtteilinitiative „Hamm’ wir alles“ mitinitiiert. Beete mit Gemüse und Blumen wechseln sich ab, im Sommer liegt der Duft von Lavendel in der Luft. Die kleine grüne Oase lädt die Menschen im Quartier nicht nur zum Gärtnern, sondern auch zum Austausch ein. Jeder, der mag, kann mit anderen säen und ernten, einmal die Woche kommen die Schüler. Von Mai

bis Oktober wird zudem regelmäßig ein Abendessen mit der eigenen Ernte organisiert, Gäste sind willkommen. Neben den grünen Inseln wartet Hamm mit lauschigen Plätzen am Wasser auf. Durch den südlichen Teil verläuft die Bille, Hausboote liegen am Ufer und am Hammer Deich gibt es einen kleinen Sportboothafen. Einer der schönsten Flecken direkt an der Bille ist wohl der Löschplatz am Hammer Deich. Hier möchte die Anwohnerinitiative „Boot Hamburg“ ein Kultur- und Sportzentrum realisieren – und zwar direkt auf dem Wasser. Die Idee: Pontons sollen als Anlegestelle für Boote und Zugang

Dr. O. Campe & Co.

Immobilien

seit 1935

Diplom-Kaufmann

Dr. Matthias Jungclas

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

Verkauf – Verwaltung – Vermietung – Gutachten



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



zum Baden gebaut und vielleicht sogar für Gastronomie und Kulturevents genutzt werden. Den Großteil der Investition soll der Bezirk Mitte über das Programm „Mitte machen“ finanzieren. Bereits seit 2017 veranstalten die drei Initiatoren zudem das Osterbrooklyn-Festival auf dem Löschplatz. Mit dem BOOTS-Wagen, einem umgebauten Campingwagen, wurde zudem ein mobiles Café eingerichtet vor dem regelmäßig die Rasenkonzerte mit Bands aus der Nachbarschaft stattfinden. Vielleicht gibt es bald ähnliche Orte an der Bille, denn mit dem Alster-Bille-Elbe Grünzug, der bis in die Innenstadt reicht, möchte die Stadt bislang unzugängliche Wasserlagen erlebbar machen.

Entdecken lassen sich die noch versteckten Plätze, wenn dies wieder möglich ist, während der Barkassentour vom Stadtteilarchiv. „Wir präsentieren die geschichtlichen Entwicklungen lebendig mit wechselnden Ausstellungen, Stadteilerundgängen oder unserer Barkassensfahrt“, erklärt Wulf. Insbesondere vom Wasser aus erlebe man Hamm sehr grün und idyllisch. Daran, dass der Stadtteil im zweiten Weltkrieg größtenteils im Bombenhagel zerstört wurde, erinnert ein weiteres Projekt des Stadtteilarchivs: das Bunkermuseum. Es ist das einzige unterirdische seiner Art in ganz Norddeutschland, wie Wulf betont. In dem Vier-Röhrenbunker werden nicht nur Berichte von Zeitzeugen abgelesen, Fotos und Ausrüstungsgegenstände gezeigt, sondern man kann insbesondere während der Führung im Dunkeln nachempfinden, wie beklemmend es war, bei Luftangriffen unter der Erde ausharren zu müssen.

Nicht nur unter Ballettfans bekannt: Das Ballettzentrum Hamburg von John Neumeier, zu dem das Ausbildungsinstitut, Trainingssäle und ein Internat gehören. Die renommierte Ballettschule befindet sich seit 1989 in Hamm und zieht Talente aus ganz Europa an.

Für Anhänger anderer Sportarten bietet der Stadtteil gleich sieben Sportvereine und sogar ein eigenes Stadion. So gut wie alle Disziplinen sind vertreten, etwa über den Hamburger Tauchsportbund, die Schachfreunde Hamburg, den VLF, in dem auch die Töchter von Susanne Buhl tanzen und turnen, oder die Hamburger Turnerschaft von 1816 (HT16) – letztere einer der ältesten Sportvereine deutschlandweit. Zum neuen Sportzentrum der HT16 gehört übrigens eine große Kletter- und Boulderhalle, die auch Nichtmitglieder nutzen können.

Bettina Brüdgam



Foto: ©Stadtteilarchiv Hamm

Das einzige unterirdische Bunkermuseum in Norddeutschland

INFO@MIETSHAUSMAKLER.COM | BREMER STR. 181 | HAMBURG

HAFERKAMP
— MIETSHAUSMAKLER

IHR MAKLER FÜR DEN
VERKAUF VON MIETSHÄUSERN



MIETSHAUSMAKLER.COM

T. 040 | 766 500-2

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

Referenten:

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

Der Grundeigentümerverband bietet ein Online-Seminar an zum Thema:

Mietrecht aktuell

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

Kosten: 195,00 Euro pro Person
inklusive Umsatzsteuer

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

Das Seminar wird angeboten über unser
Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

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

Themen:

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

Umwandlungsverbot

„Chancen schaffen
statt neuer Hürden“

Immobilienexperte des Instituts für Wirtschaft (IW) Köln im Gespräch

Prof. Dr. Michael Voigtländer ist Leiter des Kompetenzfelds Finanzmärkte und Immobilienmärkte am Institut für Wirtschaft (IW) Köln. Im Interview erklärt er, warum das geplante Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen seine Wirkung nicht nur verfehlen wird, sondern neue Probleme schafft.

Was sieht das Umwandlungsverbot vor?

Bisher kann ein Eigentümer eines Mehrfamilienhauses die Wohnungen aufteilen und sie einzeln an die bestehenden Mieter oder an Kapitalanleger verkaufen. Mit dem neuen Paragrafen 250 im Baugesetzbuch, der nun diskutiert wird, ginge das nur noch unter Vorbehalt – die Aufteilung müsste genehmigt werden. Die Kommune darf künftig jede Umwandlung untersagen, abgesehen von wenigen Ausnahmen, beispielsweise bei Erbgemeinschaften oder wenn zwei Drittel der Mieter ihre Wohnung kaufen möchten. Die Erfahrungen mit Erhaltungsschutzsatzungen – bei denen ähnliche Regelungen gelten – zeigen, dass eine solche Regel schnell zum Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen wird.



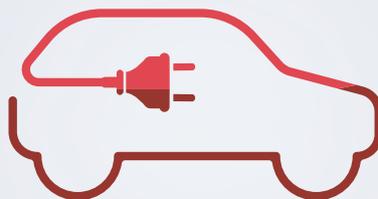
Foto: privat

Was soll verhindert werden?

Motiviert ist die geplante Reform vor allem durch Erfahrungen in Berlin. Dort kaufen einige Investoren Mehrfamilienhäuser und versuchen dann, Mieterwechsel zu erzwingen, teilweise mit sehr rüdem Vorgehen. Da die Bestandsmiete oftmals deutlich unter der Marktmiete liegt, können so die Erträge spürbar gesteigert werden. Dann werden die Wohnungen – oft auch saniert – an Kapitalanleger verkauft. Mieter sollen so besser vor solchen Akteuren geschützt werden.

Kommt die intendierte Schutzwirkung Ihrer Ansicht nach zum Tragen?

Nein, ein Umwandlungsverbot wird solche Geschäftspraktiken kaum verhindern. Statt die Wohnungen einzeln zu verkaufen, werden die Mehrfamilienhäuser dann an andere Investoren verkauft – aufgrund der Stabilität des Marktes gibt es genügend größere Investoren, die Mehrfamilienhäuser kaufen möchten. Ob der Verkauf an Großinvestoren für die Mieter besser ist, darf bezweifelt werden. Laut einer Untersuchung im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt und Raumplanung erhöhen Kleinvermieter gerade in angespannten Märkten die Miete



Wir machen Sie e-mobil.

Ihr direkter Weg zu unseren qualifizierten Partnern aus den Bereichen E-Mobilität und Ladeinfrastruktur: eghh.de/E-Mobilität



STARK. SICHER. SERVICE.
Elektro-Gemeinschaft Hamburg

seltener als Unternehmen – letztlich, weil ihnen ein unbelastetes Verhältnis zum Mieter sehr wichtig ist.

Welche weiteren Konsequenzen hätte ein Umwandlungsverbot?

Die Reform würde die Chance auf mehr Wohneigentum für viele Haushalte verbauen, da es den Zugang für Selbstnutzer erschwert. Rund 65.000 Haushalte kauften 2019 Wohnungen in Städten zur Selbstnutzung. Für sie wird der Markt deutlich enger, für bereits umgewandelte Wohnungen könnte es Preisaufschläge geben. Die Bundesregierung sollte Chancen schaffen statt neuer Hürden.

Das Problem des eklatanten Wohnungsmangels löst ein Umwandlungsverbot nicht; es konterkariert aber die Wohneigentumsbildung.

Das Interview führte Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Kauf und Verkauf einer Eigentumswohnung



Autoren: Volker Bielefeld/Thomas Christ/Dr. Michael Sommer, LL.M. 1. Auflage 2021, 15,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-014-6

Der Kauf und Verkauf einer Eigentumswohnung birgt für alle Beteiligten zahlreiche Fallstricke, die es zu kennen gilt. Um vermeidbare wirtschaftliche und rechtliche Risiken zu erkennen, informiert dieser Ratgeber über alle wesentlichen Punkte, die sowohl Käufer als auch Veräußerer vor Abschluss eines Kaufvertrags prüfen sollten. Für den schnellen Einstieg werden zunächst wichtige Begriffe des Wohnungseigentumsrechts erklärt. Dabei wird bereits das aktuelle Wohnungseigentumsgesetz berücksichtigt. Der Ratgeber begleitet den Leser von der Erstbesichtigung einer Eigentumswohnung über die Einschaltung eines Maklers bis hin zum Notartermin und erläutert anschaulich und gut verständlich anhand zahlreicher Beispiele die rechtlichen Aspekte. Muster und Check-listen vervollständigen den Ratgeber und machen ihn daher zu einem unverzichtbaren Werk für den Kauf und Verkauf einer Eigentumswohnung.

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

Ihre Immobilie in gute Hände! Arzt sucht langfristige Kapitalanlage

– vermietete Wohnungen und Gewerbe –
– Mehrfamilienhäuser –
– Fairer Umgang mit den Mietern –

Tel.: 0171/2 65 60 54
Dr.med.T.Wiechmann@gmx.de

Anzeigenschluss

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 4/2120: 05.03.2021

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

Immobilie für privaten Bestand gesucht

Wir führen unsere Häuser
nach hanseatischen Werten.

040 – 850 57 30

Preisentwicklung in Zeiten von Corona

Immobilienmarkt Alstertal

Haus+Grundverkauf Hamburg veröffentlicht wieder detaillierten Marktbericht

Auch in der neuesten Ausgabe des Marktberichtes werden wieder die Bodenpreise im Alstertal analysiert und grafisch aufgearbeitet. Wie schon in den vier vorherigen Ausgaben hat die BAUWERK Hamburg-Gruppe in einer detaillierten Darstellung sämtliche Straßen der acht Stadtteile Bergstedt, Bramfeld, Duvenstedt, Lemsahl, Poppenbüttel, Sasel, Volksdorf und Wellingsbüttel aufgeführt.

Die farbige Darstellung der Straßenzüge verhilft dabei jedem Interessierten zu einem schnellen Überblick über die jeweiligen Bodenwerte und gibt so eine gute Orientierung. Denn anders als bei Einfamilienhäusern, deren Wert immer höchst individuell zu betrachten ist, ist der Boden immer mehr oder weniger identisch und sein Wert bietet so eine gute Vergleichsmöglichkeit unterschiedlicher Lagen. Bei der Ermittlung dieser Werte stützten sich die Verfasser des Marktberichtes nicht auf Angebotspreise aus Immobilieninseraten, sondern auf die sogenannten Bodenrichtwerte, die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus den tatsächlichen Kaufpreisen ermittelt. Positiv lässt sich dabei festhalten, dass die Corona-Pandemie dem Immobilienmarkt im Alstertal nichts anhaben konnte. Die mittleren Bodenrichtwerte sind in allen betrachteten Stadtteilen im Vergleich zum Vorjahr nochmal gestiegen, teilweise sogar um über zehn Prozent. Die Unterschiede blieben dabei bestehen und die Spanne bei den mittleren Gesamtkaufpreisen von Haus und Grundstück reichte dabei von 431.000 Euro in Bramfeld bis 1.090.000 Euro in Wellingsbüttel. Grundsätzlich bleibt der ganze Bereich gerade bei jungen Familien sehr beliebt. Wie sich allerdings die Corona-Krise mittelfristig auswirken wird, lässt sich natürlich noch längst nicht vorhersagen und hängt sehr vom weiteren Verlauf der Pandemie ab, überwiegend wird jedoch von mindestens stabil bleibenden Preisen ausgegangen.

Über die reinen Zahlen hinaus bietet die Publikation noch vieles mehr rund um das Leben und Wohnen im Alstertal, reinschauen lohnt sich also.. Der Bericht steht unter www.haus-grundverkauf.de allen Interessierten kostenlos zum Download zur Verfügung, in den Budni-Fillialen in Volksdorf, Sasel, Bergstedt und Poppenbüttel liegen gedruckte Exemplare zu Mitnehmen aus.

Mittlere Gesamtkaufpreise

HAUS UND GRUNDSTÜCK



*Im Vergleich zum Vorjahr

Grafik: HAUS+GRUNDVERKAUF Hamburg

Auf der Suche nach einer transparenten und preiswerten Hausverwaltung?

Sprechen Sie uns an!

AAP Immobilien GmbH & Co. KG
 Telefon: 040 28 53 06 6-0
 E-Mail: info@aap-immobilien.de
www.aap-immobilien.de

Lastenausgleich in der Corona-Krise

Diskussion um Mietensteuer und Vermögensabgabe

Wer wird die Lasten am Ende tragen?

In der Corona-Krise verschuldet sich Deutschland massiv. Hilfen für betroffene Unternehmen und die anderen Unterstützungsmaßnahmen summieren sich auf 340 Milliarden Euro. Jeden Monat kommen weitere Milliardenbeträge hinzu. Ebenfalls nicht eingerechnet sind die vielfach höheren Steuerausfälle. Die politische Debatte um die Finanzierung dieser Maßnahmen scheint genauso ungebremst wie die Pandemie selber. Jetzt soll eine Mietensteuer Eigentümer zur Kasse bitten.

Eigentümer seien unberührt von der Corona-Krise und sie würden gleichzeitig durch staatliche Hilfen ihre Mieteinnahmen bei Gewerberäumen stabilisiert bekommen – so tönt es aus dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung. Vermietung sei ein quasi risikoloses Geschäft.

Corona-Hilfen sind keine Subvention für Vermieter

Tatsächlich stabilisieren die Staatshilfen auch die Mieteinnahmen bei Gewerberäumen. Das ist der Sinn dieser Maßnahmen, um die wirtschaftliche Schieflage durch Corona-Maßnahmen betroffener Branchen nicht auch auf andere Wirtschaftsbereiche auszudehnen. Die Hilfsgelder fließen an die betroffenen Gewerbe, ohne dass diese eine ökonomische Gegenleistung erbringen beziehungsweise wegen des Infektionsschutzes eben nicht erbringen dürfen. Im besten Fall zahlen diese Gewerbe ihre laufenden Kosten – wie die Mieten – pünktlich weiter. Denn der Vermieter erfüllt auch weiterhin seine Gegenleistung und überlässt den Mietgegenstand.

Risiken von Gewerbe und Vermietung nicht vermischen

Allerdings hat sich der Wert des Mietgegenstands für den Mieter durch die Corona-Maßnahmen dramatisch zum Schlechteren verändert. Die Debatte dreht sich um das geschäftliche Risiko von Gewerbetreibenden und Vermietern, die es angeblich auf Mieter abwälzen. Es ist der Versuch, das Risiko des Geschäftsbetriebs dem Vermieter überzuhelfen. Die Risiken, wie zum Beispiel Leerstand, muss der Vermieter jedoch alleine tragen. Zumal man nicht außer Acht lassen darf, dass Vermieter mit Stun-

dung, Mietanpassung oder -erlass sehr wohl auf die wirtschaftliche Lage ihrer Mieter reagiert haben.

Steuern sind nicht gleich Lastenausgleich

Schon die Debatte um eine Vermögensabgabe oder -steuer hat deutlich gemacht, dass derlei Belastung von Eigentum, wie es auch die Mietensteuer vorsieht, keinen wirklichen Lastenausgleich wegen Corona schafft. Auch eine Mietensteuer fragt nicht nach der tatsächlichen Belastung der Steuerpflichtigen, sondern nur, ob jemand Eigentum hat oder eben nicht. So bleibt außer Acht, ob ein Vermieter in seinem eigentlichen Hauptberuf selbst von Corona-Maßnahmen betroffen ist und Einkommenseinbußen tragen muss. Auch scheint es wenig solidarisch, wenn Rentner den Lastenausgleich aus ihren Mieteinnahmen stemmen müssen, während Bezieher einer staatlichen Pension diesen nicht leisten müssen.

Forderungen nach Vermögens- oder Mietensteuern sind politisch nicht ehrlich. Schon ein Gutachten des Instituts für Weltwirtschaft an der Universität Kiel im Auftrag von Haus & Grund hat deutlich gezeigt: Derartige Abgaben provozieren eine Verstärkung der Rezession als Krisenfolge anstatt deren Linderung. Sie führen zu geringeren Investitionen, schwächen Wachstum und stehen so im Widerspruch zu den konjunkturstützenden Maßnahmen. Hier geht es letztlich um eine politische Agenda, mit der nicht die Lasten der Krise, sondern Vermögen umverteilt werden sollen.

Mit jeder Woche im Lockdown steigen die Kosten der Krise. Wie kann dies gerecht finanziert werden?

Fazit von Matthias zu Eicken, wohnungspolitischer Referent:

Gesellschaftliche Ungleichheiten zu lindern ist richtig. Dabei sollte es politisch vor allem um Chancengerechtigkeit gehen. Und wenn schon Umverteilung, dann von Zugewinn und nicht von Substanz. Auch die Corona-Folgen zu lindern ist richtig. Hier gilt es, die gezielte Belastung von Krisengewinnern und die Entlastung von Krisenverlierern zu bewerkstelligen.

Kostensteigerung ist sicher

CO₂-Bepreisung

Wie teuer wird das Heizen mit Öl und Gas?

Seit Januar 2021 gilt die von der Bundesregierung eingeführte CO₂-Bepreisung für Öl und Gas. Ein Beispiel zeigt, wie hoch die Mehrkosten für einen Musterhaushalt ausfallen. Der Preis für das bei der Verbrennung von Öl und Gas freigesetzte CO₂ soll Anreize setzen, auf erneuerbare Energieformen, wie Pelletheizungen, Wärmepumpen oder Elektroautos, umzusteigen. Ziel ist, den CO₂-Ausstoß zu reduzieren und die strengen Klimaziele bis 2050 zu erreichen. Fest steht, dass in diesem Jahr für eine Tonne CO₂ Kosten in Höhe von 25 Euro anfallen. Der Preis steigt dann innerhalb von fünf Jahren auf 55 Euro.

Welche Mehrkosten fallen bei Ölheizungen an?

Ölheizungen stoßen mit rund 266 Gramm CO₂ pro Kilowattstunde (kWh) viel klimarelevantes Gas aus. Ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 150 Quadratmetern

und einer Ölheizung muss 2021 mit Mehrkosten von knapp 180 Euro rechnen. 2025 werden es schon knapp 390 Euro zusätzlich gegenüber 2020 sein.

Welche Mehrkosten fallen bei Gasheizungen an?

Bei einer Gasheizung fällt die Belastung etwas geringer aus, da sie mit rund 202 Gramm Kohlendioxid pro Kilowattstunde (kWh) etwas weniger CO₂ ausstößt. 2021 erhöht der CO₂-Preis die Heizkosten im 150-Quadratmeter-Haus um etwa 135 Euro und 2025 um fast 300 Euro pro Jahr. Nur bei Heizungen, die ausschließlich auf erneuerbare Energien setzen, wie zum Beispiel Pelletheizungen oder Wärmepumpen, fällt der CO₂-Preis nicht an. Deshalb fördert die Bundesregierung den Umstieg. Weitere Informationen unter: <https://t1p.de/energie55>

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de



intratone
einfach.intelligent.

Minimaler Aufwand, maximal
sichere und bequeme Lösung:
**Der Intratone Hochfrequenz-
Empfänger mit Datenmodul**

- ✓ Wasserdichter Funkempfänger zur Außenmontage
- ✓ Zwei Relais für die Steuerung von Toren, Garagen oder Schranken
- ✓ Besonders kompakt und schnell zu installieren
- ✓ Bis zu 10.000 Handsender einfach online anlegen, ändern oder löschen
- ✓ Kein Programmiergerät erforderlich
- ✓ Bequeme Fernverwaltung über die Intratone Online-Plattform

Intratone GmbH
Niederkasseler Lohweg 191
D - 40547 Düsseldorf

T +49 (0) 211 / 601 770-0
E info@intratone.de
W www.intratone.de



Abbildungen können vom Original abweichen.

Fragen und Antworten

? Ich besitze eine Eigentumswohnung in einer kleinen Anlage mit nur sechs Wohnungen. Wir haben einen Verwalter, mit dem wir nicht mehr zufrieden sind. Im letzten Jahr hat er keine Eigentümerversammlung durchgeführt und bereits gefasste Beschlüsse werden nicht umgesetzt. Können wir ihn deswegen abberufen?

Nach dem neuen Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz, das am 1. Dezember 2020 in Kraft getreten ist, haben die Wohnungseigentümer die Möglichkeit, den Verwalter auch ohne Grund jederzeit abzuberufen, § 26 Absatz 3 Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Der Verwaltervertrag endet nach dieser Regelung spätestens sechs Monate nach der Abberufung des Verwalters. Sofern im Verwaltervertrag eine kürzere Frist vereinbart ist, gilt diese. Es müsste deshalb in jedem Einzelfall geprüft werden, wann der Verwaltervertrag nach einer Abberufung des Verwalters endet beziehungsweise zu welchem Termin er gekündigt werden kann.

? Habe ich es richtig verstanden, dass Umlaufbeschlüsse zukünftig auch per E-Mail gefasst werden können und dass auch nicht mehr alle Wohnungseigentümer zustimmen müssen?

Es ist richtig, dass die Stimmabgabe seit der Gesetzesänderung nur noch der Textform bedarf. Nach § 23 Absatz 3 WEG ist ein Umlaufbeschluss also gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung dazu in Textform erklären. Es kann deshalb per E-Mail abgestimmt werden. Auch die Abstimmung über eine Internetplattform oder eine App wäre möglich. Grundsätzlich ist für eine Beschlussfassung im Umlaufverfahren immer noch die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich. Neu ist jedoch, dass die Eigentümer per Mehrheitsbeschluss bei einer Versammlung beschließen können, dass für einen einzelnen Gegenstand in einem Umlaufverfahren auch die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügen soll. Es ist deshalb erforderlich, dass über den konkreten Beschlussgegenstand, über den im Umlaufverfahren durch Mehrheitsbeschluss entschieden werden soll, bereits bei einer vorherigen Versammlung gesprochen worden ist. Es ist deshalb nicht möglich, einen Beschluss zu fassen, nach dem Umlaufbeschlüsse zukünftig immer mit einfacher Mehrheit gefasst werden können.

? Unser Verwalter hat zu einer Versammlung eingeladen, uns aber die persönliche Teilnahme wegen der Ansteckungsgefahr durch die Coronapandemie untersagt. Es sollen lediglich die Beiratsmitglieder teilnehmen dürfen. Die übrigen Eigentümer hat er aufgefordert, ihm entsprechende Vollmachten zu geben. Alternativ bietet er an, an der Versammlung online teilzunehmen. Kann er das so machen?

Nein. Der Verwalter kann den Eigentümern die persönliche Teilnahme an der Wohnungseigentümerversammlung nicht untersagen. Nach § 23 Absatz 1 WEG können die Wohnungseigentümer beschließen, dass sie an der Versammlung auch ohne Anwesenheit teilnehmen und sämtliche Rechte im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können. Diese Regelung eröffnet eine entsprechende Beschlusskompetenz, die auf die Öffnung der Versammlung für die Online-Teilnahme beschränkt ist. Ohne entsprechenden Beschluss darf der Verwalter also keine Online-Teilnahme anbieten.

? Ich habe gehört, dass die Frist für die Einladung zur Eigentümerversammlung nach dem neuen Gesetz drei Wochen beträgt. In unserer Teilungserklärung ist jedoch geregelt, dass die Einladungsfrist sogar vier Wochen betragen soll. Wird diese Regelung in der Teilungserklärung jetzt durch das neue Gesetz aufgehoben?

Wenn in einer Teilungserklärung eine Frist für die Einladung zur Eigentümerversammlung enthalten ist, die von der gesetzlichen Frist abweicht, ist zu prüfen, welche Frist nach dem mutmaßlichen Willen der Eigentümer gelten soll. Da die in Ihrer Teilungserklärung enthaltene Frist auch nach der Gesetzesänderung noch länger ist als die gesetzliche Frist, ist davon auszugehen, dass die längere Frist gewollt ist. Der Verwalter muss folglich auch zukünftig die vierwöchige Einladungsfrist einhalten.

Wohnungseigentum Spezial: WEG-Verwaltung – Neuerungen nach dem WEMoG

Durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz ist die Stellung des Verwalters neu geregelt worden. Er ist das Vertretungsorgan der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Welche Rechte und Pflichten sind mit dieser neuen Rolle verbunden? Was darf der Verwalter? Können seine Rechte beschränkt werden? Welche Anforderungen an den Verwalter sind mit dieser neuen Rolle verbunden? Wir bringen mit diesem Seminar Licht in das Dunkel und stellen die umfangreichen und weitreichenden Änderungen dar.

Themen:

- Das Rechtsverhältnis des Verwalters zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
- Was darf der Verwalter? Darf er ohne Beschluss der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Darlehensverträge abschließen? Oder Reparaturaufträge für die defekte Heizung beauftragen?
- Wie können die Rechte des Verwalters beschränkt werden?
- Was ist ein zertifizierter Verwalter und wer kann die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangen? Ab wann?

- Wie kann der Verwalter abberufen werden? Was geschieht mit dem Verwaltervertrag?
- Wie wirkt sich die neue Stellung des Verwalters auf Sanierungsmaßnahmen, Abrechnungen und Wohnungseigentümerversammlungen aus?

Referenten: Matthias Scheff, Rechtsanwalt Grundeigentümer-Verband Hamburg, Barry Sankol, Richter am Amtsgericht

Termin: Mittwoch, den 10. März 2021 von 15:00 Uhr bis 17:10 Uhr

Kosten: 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

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

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

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

Wohnungseigentum Spezial: Finanzverwaltung in der WEG – Neuerungen nach dem WEMoG

Die Änderungen durch das am 1. Dezember vergangenen Jahres in Kraft getretene Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz erstrecken sich auf alle Bereiche des Wohnungseigentumsrechts. Die Vorschriften über das Finanzwesen wurden neu gefasst und teilweise konkretisiert.

Themen:

- Wie werden die Kosten in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verteilt?
- Kann von dem in der Teilungserklärung vereinbarten Verteilerschlüssel abgewichen werden?
- Was ist eine Erhaltungsrücklage?
- Können neben dieser Erhaltungsrücklage noch weitere Rücklagen gebildet werden?
- Was wird im Rahmen der Beschlüsse über den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung tatsächlich beschlossen?
- Was ist ein Vermögensbericht? Und besteht auf die Erstellung ein Anspruch?

Referenten: Matthias Scheff, Rechtsanwalt Grundeigentümer-Verband Hamburg, Barry Sankol, Richter am Amtsgericht

Termin:

Mittwoch, den 17. März 2021 von 15:00 Uhr bis 17:10 Uhr

Kosten: 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

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

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

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

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

– auch für Einsteiger geeignet –

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

Themen:

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

Referenten: Rechtsanwälte des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg: Kerstin Magnussen – Christian Bocklage – Ulrike Schlößer – Matthias Scheff – Till Heinisch – Benjamin Herzog

Termin:

Dienstag, 23. März 2021 von 17:00 bis 19:30 Uhr
 Mittwoch, 24. März 2021 von 17:00 bis 19:30 Uhr
 Donnerstag, 25. März 2021 von 17:00 bis 19:30 Uhr
 (diese Termine sind zusammenhängend)

Kosten: 225,00 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

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

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

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

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

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

Themen:

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

Referentin: Rechtsanwältin Kerstin Magnussen

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

Kosten: 60 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

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

Anmeldungen nur online unter:

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

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

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

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

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

Themen:

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

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

Referent: Martin Spörl, Rechtsanwalt – Stenger Rechtsanwälte PartG mbB

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

Kosten: 60 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

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

Anmeldungen nur online unter:

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

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

Online-Seminar: Betriebskostenabrechnung – gewusst wie!

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

Referent: Rechtsanwalt Christian Bocklage

Themen:

- Was gehört zu den Mindestangaben einer Betriebskostenabrechnung?

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

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

Kosten: 60 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

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

Anmeldungen nur online unter:

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

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

FACHLITERATUR



Die Zweitwohnungssteuer

Von Jürgen Happ,
4. Auflage 2021,
ISBN 978-3-96434-015-3

Mit keiner Steuer befassen sich die deutschen Gerichte mehr als mit der Zweitwohnungssteuer. Jürgen Happ, ehemaliger Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg und des Verbandes der Zweitwohnungsbesitzer hat in dieser neu überarbeiteten Broschüre viele dieser Gerichtsentscheidungen aufgenommen. Zwar beschließt jede Gemeinde eine eigene Satzung zur Erhebung der Zweitwohnungssteuer, sie sind aber inhaltlich so ähnlich, dass sie in dieser Broschüre einheitlich kommentiert werden können.

Preis: 10,95 Euro

Der Verwaltungsbeirat – Seine Pflichten und seine Rechte

Von Volker Bielefeld, Thomas Christ und Dr. Michael Sommer, 6. Auflage 2021, ISBN 978-3-96434-016-0

Diese nach dem neuesten Stand von Gesetzgebung und Rechtsprechung überarbeitete Broschüre soll allen Wohnungseigentümern und insbesondere den von ihnen bestellten Verwaltungsbeiräten Wegweiser und Ratgeber sein für eine ordnungsmäßige Verwaltung ihres Eigentums und für ein gedeihliches Zusammenleben im Interesse aller Eigentümer und Bewohner ihrer Wohnungseigentumsanlage.

Preis: 16,95 Euro

Sicherung und Beitreibung von Mietforderungen

Von Hans Reinold Horst, 5. Auflage 2018, ISBN 978-3-939787-94-5
Mietrückstände bringen insbesondere den privaten Vermieter in eine bedrohliche Situation. Seine Eigenka-

pitaldecke reicht in den allermeisten Fällen nicht aus, um Mietforderungsausfälle abzufangen. Die Broschüre zeigt Wege aus diesem Dilemma auf. Neben Tipps zu vorbeugenden Maßnahmen etwa bei der Auswahl der Mieter und der Prüfung der Bonität werden wichtige Hinweise zur Gestaltung des Mietvertrags gegeben. Vor allem aber liegt der Schwerpunkt auf der Realisierung von ausstehenden Mietforderungen.

Preis: 14,95 Euro

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

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zzgl. Versandkosten

Wohnungsgesuch von Familie M.

Eine eigene Wohnung ist ihr größter Wunsch. Gemeinsam mit ihren drei kleinen Kindern möchte Frau M. endlich richtig ankommen in Hamburg. Während ihr zweijähriger Sohn und ihre vier- und fünfjährigen Töchter in Deutschland geboren wurden, kommt Frau M. aus Ghana. Dort arbeitete sie als Friseurin.

Seit 2014 lebt sie nun in einer Unterkunft für Geflüchtete und arbeitet, neben der Erziehung der Kinder, an ihren Deutschkenntnissen. Ihr festes Vorhaben ist es, sobald wie möglich eine Ausbildung zur Altenpflegerin zu beginnen. Für ihr Leben in Hamburg wünscht sie sich eine Wohnung, um ihren Kindern endlich das langersehnte Zuhause bieten zu können. Momentan besuchen die Kinder eine Kita in Billstedt, aber Frau M. ist gerne bereit innerhalb Hamburgs umzuziehen. Wenn sie jedoch einen Wunsch äußern dürfte: „Ich hätte gerne eine Wohnung in ruhiger Lage.“

Die Familie wird bei der Wohnungssuche durch Herrn K. unterstützt. Er steht in engem Kontakt zu Frau M. und hilft ihr bei den Herausforderungen des Wohnungsmarkts. Herr K. wurde von der Wohnbrücke Hamburg zum Wohnungslotsen ausgebildet. Ihm liegt es nicht nur am Herzen Frau M. dabei zu unterstützen ihren Wunsch nach

einer eigenen Wohnung zu erfüllen. Vielmehr ist es ihm auch wichtig, die Familie auch dann zu begleiten, wenn endlich eine Wohnung gefunden wurde und die Mutter mit ihren Kindern Teil einer Nachbarschaft wird. Herr K. dient Frau M. als ein Lotse, der dabei hilft die wichtigen Fragen in einer neuen Umgebung mit eigener Wohnung zu beantworten.

Besitzen Sie eine Wohnung ab 2,5 Zimmern in Hamburg mit einer Bruttokaltmiete von maximal 1.045 Euro und würden Sie gerne Frau M. kennenlernen? Oder haben Sie vielleicht eine Wohnung, die für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



**Wohnbrücke Hamburg
Koordinierungsstelle**

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

GESCHÄFTSSTELLEN

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

Hamburg-Bergedorf

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

Hamburg-Blankenese

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

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

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

Hamburg-Rahlstedt

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

Hamburg-Sasel

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

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

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

Telefonische Beratungen

Rechtsberatung nach Terminvergabe

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

Offene telefonische Rechtsberatung

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

Alle weiteren Beratungen nur nach Terminvergabe!

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

Bautechnische Beratung

Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Wertermittlung von Grundbesitz

Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Mediationsberatung

Dienstag 16.00 – 17.00 Uhr

Finanzierungs- und Förderberatung

Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Gartenberatung

jeden 1. Dienstag im Monat 15.00 – 17.00 Uhr

Umwelt, Energie und Gebäudetechnik

Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr

Steuerberatung

Dienstag 16.00 – 18.00 Uhr
Mittwoch 16.00 – 18.00 Uhr

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

Hinweise zu Öffnungs- und Geschäftszeiten

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

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

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

Geschäftsstelle Bergedorf (Tel.: 724 72 73):

Montag und Freitag 9 bis 14 Uhr

Dienstag und Donnerstag 9 bis 17 Uhr

Telefonische Rechtsberatung Dienstag und Donnerstag ab 17 Uhr nach Terminvereinbarung

Geschäftsstelle Blankenese (Tel.: 866 44 90):

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

Geschäftsstelle Harburg (Tel.: 77 41 44):

Montag, Dienstag, Donnerstag 9 bis 16 Uhr

Mittwoch 9 bis 13 Uhr

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

Geschäftsstelle Rahlstedt (Tel. 677 88 66):

Montag, Mittwoch und Freitag 9 bis 14 Uhr

Dienstag und Donnerstag 13 bis 18 Uhr

Telefonische Rechtsberatung nach Terminvereinbarung

Geschäftsstelle Sasel (Tel.: 601 05 35):

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

Freitag 9 bis 12 Uhr und 13 bis 15 Uhr

Telefonische Rechtsberatung nach Terminvereinbarung

Formularänderungen**Verwaltervertrag**

Aufgrund des ab dem 1. Dezember 2020 geltenden Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes haben wir unseren Verwaltervertrag für Wohnungseigentum vollständig überarbeitet und an die neue gesetzliche Lage angepasst.

Änderungen waren insbesondere hinsichtlich der Aufgaben und Pflichten des Verwalters erforderlich. Eine Verwaltervollmacht ist nicht mehr erforderlich, weil der Verwalter die Wohnungseigentümergeinschaft bereits gemäß § 9b Wohnungseigentumsgesetz gesetzlich vertritt.

Altona**Raumsuche**

Die afrikanisch-muslimische Gemeinde in Altona TiKo e.V. mit ihren etwa 80 Mitgliedern sucht feste Räumlichkeiten in Altona für gesellige Zusammenkünfte nicht nur aber vor allem an den Wochenenden. Es kann sich dabei auch um einen Keller oder alte Ladenräume handeln, eine kleine Küche wäre von Vorteil. Wer den Verein unterstützen möchte und geeignete Räume zu vermieten oder zunächst weiteren Informationsbedarf hat, kann sich gerne per Mail mit Frau Bamba von TiKo e.V. in Verbindung setzen:

mira.s.bamba@gmail.com

Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler

BUTERFAS
B & B BUTERFAS

ALLES IN EINER HAND

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



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



1. bis 8. Dezember 2021

Teneriffa einmal auf besondere Weise entdecken

Bereisen Sie Teneriffa mal anders ... mit Marie Theres Relin

Auf dieser Reise wird Sie – die Ihnen aus Presse, Film, Funk und Fernsehen bekannte – Marie Theres Relin begleiten. Die Tochter des berühmten Hollywood-Stars Maria Schell wird Ihnen ihre „zweite Heimat“ Teneriffa auf eine ganz besondere Art und Weise näher bringen.

Sie werden Orte besuchen, die vom Tourismus noch völlig unberührt sind. Dabei werden Sie auch die Liebenswürdigkeit und Gastfreundschaft der Einheimischen kennen-, schätzen-, und lieben lernen. Selbstverständlich besuchen Sie auch die ein oder andere bekannte Sehenswürdigkeit.

Um eine zweifelsohne weltberühmte Sehenswürdigkeit handelt es sich bei dem Observatorium am „Teide“.

Dafür lohnt es sich einmal sehr früh aufzustehen, um einen grandiosen Sonnenaufgang zu erleben. Auch leichte Wanderungen, zum Beispiel im atemberaubenden „Baranco Ruiz“, sind geplant. Wem es zu viel wird, der kann sich bequem im immer zur Verfügung stehenden Kleinbus chauffieren lassen.

Ein großartiges Erlebnis wird eine „Chuletada“ sein.

Hierbei handelt es sich um ein gemütliches, typisch kanarisches Grillfest mit Musik und Wein in freier Natur, bei dem man sich die zuvor am Markt eingekauften Steaks selbst zubereitet.

Bei einem Besuch der Inselhauptstadt Santa Cruz können Sie tolle Museen besuchen, über einen originellen Flohmarkt bummeln oder günstig „shoppen“.

Ein abendlicher Höhepunkt könnte ein Konzertbesuch im „Auditorio de Tenerife“ sein. Diese am Atlantik gebaute Konzerthalle gilt als heimliches Wahrzeichen der Hauptstadt.

Viel Spaß werden Sie auch haben, wenn Sie auf einem lokalen Bauernmarkt erst die frischen Lebensmittel einkaufen, und dann unter Mithilfe von einheimischen Köchinnen selbst zubereiten.

Aber nicht nur das, Marie Theres Relin wird Ihnen in Bildern und Geschichten das Leben ihrer Mutter und der Familie Schell näher bringen und dabei auch aus dem „Nähkästchen“ plaudern.

Darüber hinaus können Sie mit einem Glas Wein unter Bananenstauden und dem kanarischen Sternenhimmel sitzen und Lesungen von Marie Theres Relin lauschen.

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

**1.889 Euro
2.279 Euro**

Kontakt

Wenn Sie Interesse an dieser Reise haben, setzen Sie sich gern mit Frau Marion Kruck,
Tel. 30 96 72 14, Fax 30 96 72-40,
Mail: kruck@grundeigentuemerverband.de
in Verbindung

Neues aus Karlsruhe

Modernisierungszuschlag

Auch nach einer Mieterhöhung nach § 558 BGB zulässig

Mit Urteil vom 16. Dezember 2020, VIII ZR 367/18, hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass auch nach der Vornahme einer Modernisierungsmaßnahme und einer anschließenden Mieterhöhung nach § 558 BGB auf die ortsübliche Vergleichsmiete eine Modernisierungsmieterhöhung gemäß § 559 BGB möglich ist. Die Beklagte (Vermieterin) nahm in der Wohnung der Klägerin Modernisierungsmaßnahmen vor. Nach Abschluss der Arbeiten erhöhte die Beklagte die Miete gemäß § 558 BGB. Danach machte die Beklagte zusätzlich eine Modernisierungsmieterhöhung gemäß § 559 BGB geltend. Auf den Widerspruch der Klägerin reduzierte sie den Modernisierungszuschlag um den Betrag, um den sie bereits nach § 558 BGB die Miete erhöht hatte. Die Klägerin zahlte die Mieterhöhung wegen Modernisierung zunächst unter Vorbehalt.



Foto: Joe Wlitzki

Dann verlangte sie die Rückzahlung der geleisteten Modernisierungszuschläge. Das Amtsgericht gab der Klage statt, das Berufungsgericht wies die Klage ab. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihre Ansprüche weiter.

Auch der BGH ist der Ansicht, dass der Klägerin kein Rückzahlungsanspruch auf überzahlte Mieten zusteht. Die erfolgte Modernisierungsmieterhöhung gemäß § 559 BGB sei wirksam. Auch wenn die Beklagte zuvor eine Mieterhöhung gemäß § 558 BGB vorgenommen habe, sei es dennoch möglich, anschließend die Miete aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen zu erhöhen. Damit die Modernisierungsmaßnahmen nicht doppelt berücksichtigt würden, sei es ausreichend, wenn der Modernisierungszuschlag um die bereits vorgenommene Mieterhöhung nach § 558 BGB gekürzt würde. Die beiden Mieterhöhungen dürften in der Summe den Betrag, den der Vermieter bei einer allein auf § 559 BGB gestützten Mieterhöhung verlangen könnte, nicht übersteigen. Dies habe die Beklagte jedoch berücksichtigt, indem sie den Modernisierungszuschlag gekürzt habe. Anerkannt sei, dass Vermieter berechtigt seien, auch nach einer Modernisierungsmieterhöhung eine Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete vorzunehmen, wenn sie die ortsübliche Vergleichsmiete mit der Modernisierungsmieterhöhung noch nicht erreicht

hätten. Dieses Vorgehen sei jedoch auch in umgekehrter Reihenfolge möglich.

In seinem Urteil vom 16. Dezember 2020, VIII ZR 70/19, hat der BGH erneut entschieden, dass der ersatzlose Abriss eines Gebäudes keine wirtschaftliche Verwertung im Sinne des § 573 Absatz 2 Nummer 3 BGB darstellt. Das Badezimmer der Beklagten (Mieter) befand sich nicht im Hauptgebäude, sondern in einem ansonsten ungenutzten Seitenflügel des Gebäudes. Der Kläger (Vermieter) kündigte das Mietverhältnis mit der Begründung, dass der Seitenflügel aus wirtschaftlichen und statischen Gründen abgerissen werden müsse. Die Erweiterung des Hauptgebäudes zwecks Neuerrichtung eines Badezimmers kostete rund 26.000 Euro und sei in Anbetracht der geringen Miete wirtschaftlich nicht gerechtfertigt. Der Kläger begehrte die Räumung der Wohnung. Er

hatte jedoch weder in den Vorinstanzen noch mit der Revision Erfolg. Der BGH war der Ansicht, dass die Voraussetzungen einer Verwertungskündigung im Sinne von § 573 Absatz 2 Nummer 3 BGB nicht erfüllt waren. Danach liegt ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses vor, wenn er durch dessen Fortsetzung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert wird und dadurch erhebliche Nachteile erleidet. Der Senat ist der Ansicht, dass der ersatzlose Abriss eines Gebäudes oder Gebäudeteils zwar Kosten vermeide, jedoch keine Realisierung des dem Grundstück innewohnenden materiellen Werts und damit keine wirtschaftliche Verwertung im Sinne des § 573 Absatz 2 Nummer 3 darstelle. Es lägen auch nicht die Voraussetzungen für eine Kündigung gemäß § 573 Absatz 1 BGB vor. Auch nach dieser Norm sei nicht festzustellen, dass dem Kläger durch die Fortdauer des Mietverhältnisses mit den Beklagten erhebliche wirtschaftliche Nachteile entstünden.

Ulrike Schlöber
Syndica
Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Wie viel Grunderwerbsteuer fällt beim Erwerb von Teileigentum an?

Erwerber konnte die Steuer nicht vermeiden

Die Höhe der Grunderwerbsteuer richtet sich in der Regel nach dem vereinbarten Kaufpreis für die Immobilie. Je nach Bundesland ist darauf ein Prozentsatz zwischen 3,5 und 6,5 Prozent Steuern zu zahlen. Beim Kauf von Teileigentum stellt sich aber die Frage, ob die anteilige Instandhaltungsrückstellung für die Steuer mit eingerechnet werden muss oder nicht.

Der Bundesfinanzhof (BFH) beantwortete das jetzt mit seinem Urteil vom 16. September 2020 (II R 49/17), veröffentlicht am 21. Januar 2021.

Der Fall: Ein Käufer erwarb verschiedene Teileigentumsrechte, verbunden mit dem Sondereigentum an vier Gewerbeeinheiten und neun Tiefgaragenstellplätzen. Der Anteil des Verkäufers an den gemeinschaftlichen Geldern, darunter auch die Instandhaltungsrücklage, sollte dabei auf den Käufer übergehen. Gegenüber dem Finanzamt machte der Käufer geltend, dass die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer um die Instandhaltungsrücklage zu mindern sei. Folge: Bei der Aufteilung des hierdurch geminderten Gesamtkaufpreises auf die 13 Einzelobjekte lägen die Einzelkaufpreise jeweils unter der Wertgrenze von 2.500 Euro für die Grunderwerbsteuer. Damit wäre dann (nach § 3 Nummer 1 Grunderwerbsteuergesetz) sogar überhaupt keine Grunderwerbsteuer angefallen.

BFH: keine Minderung der Bemessungsgrundlage

Das sah der BFH anders. Der Kaufpreis als Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer dürfe nicht um die anteilige Instandhaltungsrückstellung gemindert werden. Denn in Bezug auf die Rücklage findet nach Ansicht des Gerichts gar kein Rechtsträgerwechsel statt.

Zwar ist der Kaufpreis nach dem Wertverhältnis aufzuteilen, wenn dieser neben den steuerpflichtigen auch Gegenstände umfasst, die nicht der Grunderwerbsteuer unterliegen (BFH-Urteil vom 9. Oktober 1991, II R 20/89). Leistungen des Erwerbers, die nicht für die Übertragung des Grundstücks aufgewendet werden, sind daher nicht in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer mit einzubeziehen (BFH-Urteil vom 6. Dezember 2017, II R 55/15).

Instandhaltungsrücklage ist Vermögen der WEG

Aber: Im Fall der Instandhaltungsrückstellung kommt eine solche Aufteilung des Gesamtkaufpreises nicht in Betracht. Denn die anteilige Instandhaltungsrückstellung ist Teil des Verwaltungsvermögens der Wohnungseigentümergeinschaft (§ 10 Absatz 7 Satz 1 WEG) und damit nicht Vermögen des Wohnungseigentümers (BFH-Urteil vom 2. März 2016, II R 27/14). Dies gilt auch bei einem Eigentümerwechsel. Deshalb liegt auch kein Rechtsträgerwechsel vor. Die (anteilige) Instandhaltungsrückstellung kann also auch beim Eigentumserwerb nicht auf den Käufer übergehen. Ein solcher Übergang findet auch dann nicht statt, wenn er ausdrücklich rechtsgeschäftlich vereinbart wurde.

WEG-Mitgliedschaft erfolgt automatisch mit Kauf

Auch die Mitgliedschaft in der Wohnungseigentümergeinschaft rechtfertigt es nicht, die Bemessungsgrundlage um die auf das Teileigentum entfallende Instandhaltungsrückstellung zu mindern. Denn bei einer Veräußerung des Teileigentums wird der Erwerber Eigentümer des Teileigentums und kraft Gesetz zugleich Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft. Diese Mitgliedschaft für sich allein kann nicht Gegenstand einer gesonderten Veräußerung sein. Sie ist untrennbarer Bestandteil von der Leistung, die der Käufer aufwendet, um das Grundstück zu erwerben.

Fazit von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik:

Schon bisher galten diese Grundsätze bereits für den Erwerb in Zwangsversteigerungen: Hier war seit dem BFH-Urteil vom 2. März 2016 (II R 27/14) klar, dass die Bemessungsgrundlage nicht um die anteilige Instandhaltungsrückstellung gemindert werden darf. Diese für den Käufer nachteilige Rechtsprechung weitet der BFH jetzt – leider – über die Fälle der Zwangsversteigerung hinaus auch auf den rechtsgeschäftlichen Erwerb aus.

Wohnungsrückgabe

Einbau / Ausbau

Wenn ein Mieter auszieht, gibt es häufig unterschiedliche Auffassungen darüber, welchen Zustand der Wohnung der Mieter herzustellen hat.

Damit hatte sich auch das Amtsgericht Herne in einem Urteil vom 24. Juni 2020, 5 C 145/19, befasst. Zu entscheiden war über ein Mietverhältnis, das nach 55 Jahren endete.

Als die Mieter auszogen, fand der Vermieter Holz- und Styroporplatten an den Decken vor. Ursprünglich waren die Decken weiß gestrichen.

Die Mieter weigerten sich, diese Holz- und Styroporplatten zu entfernen und begründeten dies damit, dass sie diese Styropor- und Holzdecken nicht eingebaut hätten. Vielmehr sei es der ursprüngliche Eigentümer des Hauses gewesen, während der 55-jährigen Mietzeit sei es schließlich zu mehreren Wechseln der Eigentümer gekommen. Die Vermieterin sah dies nicht ein, ließ die Platten entfernen und klagte gegen die Mieter auf Erstattung der Kosten in Höhe von 1.500,00 Euro.

Erfolg hatte sie damit nicht. Nach Auffassung des Amtsgerichts Herne bestand kein Anspruch auf Kostenerstattung für die Entfernung der Styropor- und Holzplatten. Eine Mietsache ist zwar nach Beendigung des Mietvertrages in dem Zustand zurückzugeben, in dem sie sich bei Überlassung befunden hat, allerdings hatten die Mieter nach Auffassung des Amtsgerichts erfolgreich dargelegt, dass die Platten durch die ursprünglichen Eigentümer eingebaut worden waren. Der Vermieterseite ist es hier aber nicht gelungen, zu beweisen, dass dem nicht so war. Die so genannte Beweislast dafür, dass die Platten durch die Mieter eingebracht worden sind, trägt nach Auffassung des Amtsgerichts Herne allerdings die Vermieterin. Diese hatte eingewandt, dass nach einer dermaßen langen Mietzeit und diversen Eigentümerwechseln eine faktische Unmöglichkeit besteht, dies zu beweisen und waren der Auffassung, dass hier ausnahmsweise eine Beweislastumkehr vorzunehmen ist. Das Amtsgericht Herne teilte diese Auffassung nicht. Es war der Meinung, dass es eine solche prozessuale Regel nicht gibt, außerdem hätte sich die Vermieterin bei Erwerb des Hauses auf einen solchen Fall einstellen können und entsprechende Erkundigungen einholen können.

Stefan Engelhardt
Rechtsanwalt
Sozietät Roggelin & Partner
stefan.engelhardt@roggelin.de

Schönheitsreparatur

Abschleifen

Ist das Abschleifen des Parketts eine Schönheitsreparatur? Im Ergebnis verneint hat dies das Amtsgericht Nürnberg mit einer Entscheidung vom 18. Januar 2019, 29 C 6568/18.

In diesem Verfahren hatte die Vermieterseite die Kautions nur teilweise erstattet, so dass die Mieter klagten und einen Teilanspruch auf die übrige Kautions geltend machten, weil sie der Auffassung waren, dass die mietvertragliche Schönheitsreparaturklausel unwirksam war.

Im entschiedenen Fall handelte es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen, die von der Vermieterseite gestellt worden waren und sich somit an der gesetzlichen Regelung der §§ 307 ff. BGB messen lassen mussten.

Nach Auffassung des Amtsgerichts Nürnberg ist eine Klausel, die das Abschleifen des Parketts zusammen mit Schönheitsreparaturverpflichtung dem Mieter formularmäßig auferlegt, unwirksam, weil das Abschleifen von Parkett keine Schönheitsreparatur ist.

Diese Klausel stellt eine unangemessene Benachteiligung dar, denn ein Vermieter ist dazu verpflichtet, die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und während der Mietzeit auch in diesem Zustand zu halten.

In einem Mietverhältnis können lediglich kleine Reparaturen beziehungsweise Schönheitsreparaturen formularmäßig auf den Mieter abgewälzt werden.

Das Abschleifen von Parkett ist jedoch keine Schönheitsreparatur, denn unter diesem Begriff versteht man ausschließlich das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decke, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie Fenster und Außentüren von innen.

Somit waren die Mieter im entschiedenen Fall nicht verpflichtet, diese Arbeiten durchzuführen, der Vermieter musste den verbleibenden Kautionsanteil zahlen.

Stefan Engelhardt
Rechtsanwalt
Sozietät Roggelin & Partner
stefan.engelhardt@roggelin.de

Ärger mit herüberwachsenden Ästen und Wurzeln

Beseitigungsanspruch und Selbsthilferecht

Bäume, Sträucher und Hecken an den Grundstücksgrenzen führen immer wieder zu Konflikten unter Nachbarn. Was ist erlaubt und welche Ansprüche haben Nachbarn, wenn sie sich an der Bepflanzung von nebenan stören?

Die meisten Bundesländer regeln die Grenzabstände von Bepflanzungen zum jeweiligen Nachbargrundstück in ihren jeweiligen Nachbargesetzen. Bei Gehölzen gelten meist geringere Mindestabstände, die oftmals im Verhältnis zu ihrer Höhe geregelt werden. Bei Bäumen gelten größere Mindestabstände, wobei die Höhe des Baums regelmäßig nicht mehr relevant ist.

Nachbar hat Beseitigungsanspruch

Der Nachbar des angrenzenden Grundstücks kann bei Unterschreitung der gesetzlich festgelegten Mindestabstände die Beseitigung verlangen. Wird der Mindestabstand nur deshalb unterschritten, weil beispielsweise das Gehölz die vorgegebene Höhe überschreitet, besteht der Beseitigungsanspruch darin, dass beispielsweise eine Hecke auf das gesetzlich vorgegebene Höchstmaß gekürzt werden muss. Diese Ansprüche können aber ausgeschlossen sein, wenn der Nachbar

sich über Jahre nicht an der Unterschreitung des Mindestabstands oder der Wuchshöhe gestört hat. Die konkreten Verjährungsfristen für die Beseitigungsansprüche finden sich ebenfalls regelmäßig in den Landesnachbargesetzen.

Nur in Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Bremen gibt es kein landeseigenes Nachbargesetz, konkrete Grenz-

abstände für Gehölze und etwaige Höhengaben gibt es dort nicht. Dies bedeutet jedoch nicht, dass Nachbarn vollkommen schutzlos sind.

Zwar können Bäume und Sträucher noch an die Grundstücksgrenze gepflanzt werden. Wachsen aber Äste und Wurzeln über die Grundstücksgrenze hinaus, hat der Eigentümer des betroffenen angrenzenden Grundstücks einen Beseitigungsanspruch beziehungsweise ein Selbsthilferecht.

Was ist das Selbsthilferecht?

Wachsen Äste und Wurzeln über die Grundstücksgrenze hinüber, hat der Eigentümer des betroffenen angrenzenden Grundstücks ein Selbsthilferecht, nämlich die Äste und Wurzeln abzuschneiden. Dieses Recht ist in § 910 BGB geregelt. Zunächst muss der Betroffene dem Nachbarn eine angemessene Frist zur Beseitigung setzen. Des Weiteren müssen die herüberwachsenden Äste und Wurzeln die Benutzung des Grundstücks beeinträchtigen. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn durch die Äste eines Baums, eines Strauchs oder einer Hecke die Auffahrt zur Garage verengt wird. Die Nachbargesetze



Foto: LianeM/stock.adobe.com

der einzelnen Bundesländer können an die Frage, ob eine Beeinträchtigung vorliegt, zusätzliche Anforderungen stellen. So liegt keine Beeinträchtigung vor, wenn die Äste ab einer bestimmten Höhe in das Grundstück des gestörten Nachbarn hereinreichen.

Grundsätzlich darf der betroffene Nachbar im Wege des Selbsthilferechts die Hecke selbst beschneiden, allerdings nur bis zur Grundstücksgrenze. Sollte er einen weitergehenden Schnitt planen, bedarf es der Erlaubnis seines Nachbarn. Diese muss dann auch die Betretungsbefugnis umfassen. Wird dabei auch der Baum oder der Strauch nachhaltig beschädigt, kann dem Baum- oder Strauchigentümer ein Schadensersatzanspruch (Wiederherstellung) zustehen.

Was beinhaltet der Beseitigungsanspruch?

Neben dem Selbsthilferecht steht dem betroffenen Nachbarn auch ein Beseitigungsanspruch der Eigentumsstörung durch die herüberwachsenden Äste aus § 1004 Absatz 1 Satz 1 BGB zu. Beide Ansprüche stehen gleichrangig nebeneinander. Der Eigentümer des Baums ist Störer, denn im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung seines Grundstücks muss er sicherstellen, dass Äste und Wurzeln nicht über die Grundstücksgrenze wachsen. Wenn die Äste eines Baums, der auf einem anderen Grundstück wächst, das Nachbarhaus beschädigen, liegt eine Beeinträchtigung im Sinne des § 1004 BGB vor. Der betroffene Nachbar kann also die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen. Dies umfasst nicht nur das Entfernen der Äste, sondern auch die anschließende Reparatur des Hauses.

Tipp

Beim Rückschnitt müssen auch naturschutzrechtliche Belange beachtet werden: Zum Schutz nistender Vögel kann es in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten sein, Gehölze zu schneiden oder zu fällen.

Wichtig: Wenn es um Bäume geht, muss auch die Baumschutzverordnung beachtet werden, die Regeln vorgibt.

Nachbars Garten



Autor: Dr. Hans Reinold Horst.
5. Auflage 2016, 15,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-939787-85-3

„Für die Ermordung seiner drei Nachbarn in einer ... Laubenkolonie soll ein 66-Jähriger lebenslang ins Gefängnis. Die Anklage ist überzeugt, dass der Rentner seine 64 und 59 Jahre alten Gartennachbarn sowie deren 33-jährigen Sohn erschlagen hat. Der beste Nachbarstreit ist der, der nicht entsteht. Um dem entgegenzutreten, wurde dieses Buch geschrieben. Es will Streit verhüten und entstandene Streitigkeiten konstruktiv lösen. Als Anhang sind alle Vorschriften der einzelnen Nachbarrechtsgesetze auf Landesebene zum Grenzabstand von Pflanzen sowie rund um die „Einfriedung“ des Grundstücks abgedruckt.

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

Nasse Keller, Schimmel und feuchte Wände müssen nicht sein



SchimmelPeter®
Abdichtungstechnik Fischer

Max-Weber-Str. 34 • 25451 Quickborn
E-Mail: r.fischer@schimmelpeter.de
www.schimmelpeter.de

Telefon: 04106 – 80 59 346

Inka-Marie Storm
www.hausundgrund.de

Fenster & Türen – Balkonverglasung – Bodenbeläge

Umbau & Modernisierung



Foto: epr/Bauknecht

Fenster

Komfort steigern, Kosten sparen

Mehr als 60 Prozent der Fenster älter als 25 Jahre

Wer alte Fenster und Balkontüren erneuert, profitiert dreifach: Durch einen erhöhten Einbruchschutz, optimierten Schallschutz und eine verbesserte Energieeinsparung. Fenster zählen zu den großen Schwachstellen eines Hauses. Vor allem in den letzten dreißig Jahren hat sich die Technik im Fensterbau kontinuierlich weiterentwickelt, darum lohnt sich ein Austausch der Fenster heute umso mehr. Im Allgemeinen gilt: Fenster, die vor 1995 eingebaut wurden, bieten ein hohes Einsparpotenzial an Heizkosten. Daher lohnt sich ein Umstieg auf neue Fenster, um die Energiekosten zu senken, nicht nur bei Altbau-Häusern.

Energiekosten sparen

Fenster, die in die Jahre kommen, weisen Mängel an den Dichtungen auf. Temperaturschwankungen im Sommer und Winter sowie das Öffnen und Schließen der Fenster sorgen dafür, dass diese undicht werden. Das Resultat ist kalte Luft, die ins Haus zieht, und warme Raumluft, die nach außen dringen kann. Keine Frage, moderne Fenster sind ein zentraler Punkt des energetischen Sanierens.



Foto: W PRODUCTION/stock.adobe.com

Weniger als vierzig Prozent der deutschen Fenster sind mit Wärmedämmglas ausgestattet, das seit Mitte der Neunzigerjahre eingebaut wird. Es hat mehr als die doppelte Dämmkraft der ersten Isoliergläser, die es bereits seit den Siebzigerjahren gibt. Noch effektiver ist Drei-Schei-

KfW-Förderung nutzen und Geld sparen

Wer neue Fenster einbaut, kann das KfW-Programm „Energieeffizient sanieren“ beantragen – entweder als günstigen Kredit oder als Zuschuss. Wichtig: Der Antrag muss von einem Energieberater vor Beginn der Arbeiten gestellt werden. Weitere Informationen erhalten Sie unter: <https://t1p.de/kfw-fenster>

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

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

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

BAUBETRIEB
seit 1907



solide-zuverlässig

PENTZIN & NÄGELER
BAUUNTERNEHMEN

Ausführung sämtlicher Bauarbeiten
Bramfelder Str. 102 a • 22305 Hamburg

Telefon 040 - 690 52 53

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

ben-Wärmedämmglas – es verliert nur ein Zehntel der Heizwärme, die durch Einfachglas entweicht.

Der U-Wert beziffert die Wärmedämmung des Glases

Der Wärmedurchgangskoeffizient U bemisst, wie viel Wärme eine Fläche von einem Quadratmeter Größe innerhalb einer Stunde durchlässt. Je niedriger dieser U-Wert des Fensters, desto geringer ist der Energieverlust. Die Senkung des U-Werts allein um 0,1 Watt pro Quadratmeter und Kelvin – $W/(m^2 \cdot K)$ – spart pro Quadratmeter Fensterfläche während der Heizperiode etwa einen Liter Heizöl. Außerdem verringern die technischen Innovationen im Fensterbau zusätzlich die Wärmebrücken im Bereich der Rahmen.

Energieeinsparrecht einhalten

Beim Austausch der Fenster müssen Eigentümer die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) beachten, welches seit 1. November 2020 die Energieeinsparverordnung (EnEV) ersetzt. Neue Fenster müssen mit Wärmeschutzverglasung eingebaut werden. Dabei darf der U-Wert neu eingebauter Außenfenster und Glastüren in Räumen mit Temperaturen über 19 Grad Celsius den Wert von maximal $1,3 W/(m^2 \cdot K)$ nicht überschreiten. In

Räumen mit Temperaturen zwischen zwölf und 19 Grad Celsius ist ein Wärmedurchgangskoeffizient von maximal $1,9 W/(m^2 \cdot K)$ erlaubt.

Schutz vor Eindringlingen

Ein weiterer Pluspunkt: Moderne Tür- und Fenstersysteme basieren auf den neuesten Sicherheitstechniken und bieten durch ihre einbruchhemmenden Faktoren einen besseren Schutz von Haus und Eigentum. Und auch ein weiterer Eindringling bleibt weitestgehend außen vor: der Lärm. Wer noch eine Einfachverglasung hat, spürt bereits mit einer modernen Doppelverglasung einen deutlichen Unterschied und profitiert von einer verbesserten Lebensqualität. Für einen besonderen Lärmschutz bieten sich spezielle Schallschutzfenster an. Diese beruhen auf einem abgestimmten System von Rahmen, Dichtungen und Mehrfachverglasung, damit der Krach weitestgehend auf der Straße bleibt.

Anna Katharina Fricke

www.hausundgrund.de



**Nasse Wände?
Feuchter Keller?**

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

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

www.isotec-hamburg.de

ISOTEC®
Wir machen Ihr Haus trocken



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 mit ihren gezielten Hinweisen und Beispielen den Lesern eine Hilfe zum „richtigen Wohnverhalten“ an die Hand. Angesprochen werden sowohl Bewohner von Neubauten und sanierten Altbauten mit neuer Dämmung und neuen Fenstern als auch Eigner und Mieter von Altbauten allgemein. Für den Gebrauch jeder Wohnung sollte deshalb eine verbindliche „Gebrauchsanweisung“ erarbeitet werden, in der das auf die jeweils vorhandene Bausubstanz abgestimmte und damit erforderliche Wohnverhalten vereinbart wird. Unnötige Streitigkeiten zwischen Bauherrn und Mietern einerseits sowie Architekten, Handwerkern und Vermietern andererseits können so vermieden werden.

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

Balkonverglasung

Neuer Wohnraum mit Ausblick

Als Wintergarten das ganze Jahr nutzbar

Wer sich vor schlechtem Wetter auf dem Balkon schützen oder diesen zu einem richtigen Wintergarten umbauen möchte, muss bei Planung und Umbau einiges beachten.

Grundsätzlich kann fast jeder Balkon zum ganzjährig nutzbaren Wintergarten umgebaut werden. Damit dieser Plan gelingt, müssen jedoch zahlreiche Vorüberlegungen getroffen werden. Zunächst muss ein Experte feststellen, ob die Balkonkonstruktion die statischen Voraussetzungen erfüllt und die Lasten aus der zusätzlichen Konstruktion und der Verglasung aufnehmen kann.



Kalt- oder Wohnwintergarten?

Aber auch über die eigenen Wünsche sollte man sich vorab Gedanken machen. Am Anfang steht die Entscheidung, ob ein Kaltwintergarten oder ein beheizter Wohnwintergarten entstehen soll. Unbeheizte Wintergärten punkten durch einen geringeren Preis, ein niedrigeres Gewicht sowie die geringe Bauzeit. Demgegenüber stehen eingeschränkte Nutzungszeiten. Da er nicht beheizt und wenig isoliert ist, wird er im Winter für gemütliche Stunden zu kalt sein. Er eignet sich aber wunderbar zur Überwinterung von Gartenpflanzen und -möbeln.

Der Wohnwintergarten oder Warmwintergarten, wie er auch genannt wird, ist hingegen eine richtige Ergänzung des Wohnraums. Der beheizte Wohnwintergarten stellt hohe Anforderungen an die Konstruktion, insbesondere an Dichtheit und Dämmung. Durch die zusätzlichen Baumaßnahmen entsteht ein deutlich höheres Gewicht als beim Kaltwintergarten, dies muss statisch berücksichtigt werden. Reicht die Tragfähigkeit des vorhandenen Balkons für die Zusatzkonstruktion nicht aus, können

Verstärkungen – zum Beispiel in Form von Stützen oder Abhängungen – vorgesehen werden. Aufgabe des Statikers ist es, diese richtig zu berechnen.

Loggia oder auskragender Balkon

Das Aussehen des späteren Wintergartens wird maßgeblich durch den bereits vorhandenen Balkon mitbestimmt. Besitzen Sie eine Loggia oder einen auskragenden Balkon? Beide Formen sind als Wohnraumerweiterungen anzusehen. Doch der Hauptunterschied zwischen ihnen ist, dass eine Loggia fester Bestandteil des Gebäudes und dreiseitig geschlossen ist, während ein Balkon aus dem Gebäudegrundriss herausragt und eine geöffnete Bauform besitzt.

Das Wintergartendach

Bei einem auskragenden Balkon stellt sich die Frage nach dem Dach: Ist bereits eine Balkonüberdachung vorhan-



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

Ihre Vorteile bei einer Gasleitungsinnenabdichtung:

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

G. Bohn & Sohn GmbH

☎ 040 - 691 66 48

Fabriciusstraße 109, 22177 Hamburg

www.BohndundSohn.de



den, zum Beispiel durch einen baugleichen darüberliegenden Balkon oder einen Dachüberstand, kann diese mit in die Wintergartenkonstruktion einbezogen werden. Der Anschluss an die Wandverglasung gehört allerdings in die Hände eines Experten, da auch hier Dichtheit, Wärmedämmung sowie statische Anforderungen mitberücksichtigt werden müssen.

Bei einem neu errichteten Dach muss auf eine ausreichende Dachneigung geachtet werden, da diese Fläche gerade in höheren Stockwerken nur schwer zu reinigen ist. Für den Sommer sollten Beschattungsmöglichkeiten, zum Beispiel in Form einer Markise oder eines Sonnensegels, eingeplant werden, damit sich der Raum nicht zu stark erhitzt. Auch spezielles Sonnenschutzglas kann verhindern, dass sich der Raum zu stark erwärmt.

Die Verglasungssysteme

Eine kostengünstige Variante der Verglasung ist die Festverglasung. Diese lässt sich entweder gar nicht oder nur an einzelnen Stellen durch ein Fenster öffnen. Damit kann im Winter eine gute Wärmedämmung mit relativ wenig Aufwand erreicht werden. Eine weitere Option sind Türen aus Faltpolierglas, mit denen der Wintergarten leicht und fast vollkommen geöffnet werden kann. Die Elemente werden einfach wie bei einem Fächer zusammengescho-

ben. Auch bei einem Schiebesystem mit variablen Laufschienen kann der Wintergarten in den warmen Monaten als offener Balkon genutzt werden. Dafür werden die Scheiben an Kunststoffgriffen oder Einbuchtungen einfach zur Seite geschoben. Bei beiden Varianten ist eine ausreichende Isolierung für einen Wohnwintergarten jedoch schwierig.

Baugenehmigung – ja oder nein?

Diese Frage ist leider nicht pauschal zu beantworten. Denn die Antwort hängt nicht nur von der Größe des Balkons ab, sondern variiert auch von Region zu Region, da Baurecht Landesrecht ist. Weil je nach Konstruktion des Wintergartens neuer Wohnraum entsteht, die vorhandene Bausubstanz verändert wird und der vorhandene Balkon auch erweiterte statische Anforderungen erfüllen muss, wird in vielen Fällen eine Genehmigung erforderlich sein. Noch vor Beginn der Planung empfiehlt sich hier die Rücksprache mit dem zuständigen Bauamt. In vielen Fällen muss auch das Einverständnis der Nachbarn oder im Falle einer Eigentumswohnung der Eigentümergemeinschaft eingeholt werden.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Türen

Nicht nur nach Aussehen wählen

Sicherheit und Dämmung sind wichtige Kriterien

Wer baut oder umfassend saniert, muss sich früher oder später für Türen entscheiden. Meist fällt die Wahl anhand finanzieller oder gestalterischer Kriterien. Dabei gehören Türen zu den wichtigen Bauelementen. Haustüren, auch Kelleraußentüren oder Verbindungstüren zwischen Haus und Garage, müssen vor allem einbruchssicher sein. Schlafzimmer- und Jugendzimmertüren sollten möglichst einen gewissen Schallschutz bieten. Dabei ist es gut zu wissen: Je schwerer das Baumaterial, umso besser der Schallschutz.

Kaum Aufmerksamkeit widmen viele Bauherren und Sanierer den Kellertüren. Dabei sind sie entscheidend für die Energieeinsparung. Gerade Kellertüren trennen meist den beheizten vom unbeheizten Bereich. In der Energieplanung werden viele Keller nicht in die gedämmte Hülle des Hauses einbezogen und müssen dementsprechend auch nicht geheizt werden. Umso wichtiger ist der Einbau einer



Foto: Syda Productions/stock.adobe.com

Kellertür – die dann natürlich auch geschlossen werden muss. Innentüren sind also weit mehr als gestalterische Elemente.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Bodenbeläge

Optik ist nur das eine

Welches Material und welche Verlegeart passen am besten?

Bei der Wahl des passenden Bodenbelags spielen neben dem Aussehen die Funktionalität, Nachhaltigkeit und Wohngesundheit eine immer größere Rolle.

Zum Treten zu schade, aber sie halten es aus: moderne Fußböden. Nachwachsende Rohstoffe wie Holz, Bambus und Kork sind hier gefragt – genauso wie Fliesen und Naturstein. Im Trend liegen noch immer klassische Farben und Materialien. Dazu zählt nach wie vor Parkett. Das ist nicht ganz billig, über die Jahre kann sich aber auch dieser Belag auszahlen. Vom hellen Ahorn bis zu dunklerem Nussbaum gibt es Parkett in vielen verschiedenen Hölzern, darunter auch das beliebte Eichenparkett, das neuerdings gerne wieder im Fischgrätmuster verlegt wird. Versiegelt ist Parkett strapazierfähiger und pflegeleichter.

Parkett: oft auch Bambus

Immer beliebter wird Parkett aus schnell nachwachsendem Bambus. Dabei gibt es ganz unterschiedliche Optiken. Bambus nimmt leicht die Feuchtigkeit auf und braucht auch ein gewisses Maß davon. Bambusparkett eignet sich deshalb gut für Küche und Bad und eher weniger für ein warmes Wohnzimmer mit Fußbodenheizung. Als nachwachsender Rohstoff ist auch Kork als Bodenbelag interessant. Er ist warm und isoliert, tritt- und schalldämmend, antistatisch und leicht zu pflegen. Auch ihn gibt es als Fertigparkett oder Fliese in unterschiedlicher Optik. Für feuchte und sehr sonnige Räume ist er weniger geeignet. Auch Fußbodenheizungen mag er nicht so gern.



Foto: Manuel Schönfeld/stock.adobe.com

Laminatböden mit Steinoptik und Fliesen wie Holzdielen

Laminatböden punkten durch ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis. Die Böden bestehen zu rund 90 Prozent aus hochverdichteten Holzfasern. Darüber liegt das „Dekorpapier“ und darüber eine harte Laufsicht aus Melaminharz. Letzteres macht Laminat sehr pflegeleicht und strapazierfähig. Es bietet zudem einen guten Feuchtigkeitsschutz. Die Dekore reichen von unzähligen Holzmotiven bis zu Steinoptik in ganz unterschiedlichen Formaten wie Dielen oder Fliesen.



Jetzt Gratis-Katalog anfordern.



Zaunteam

Zäune | Tore | Sichtschutz

- fachgerechte Montage
- kompetenter Service
- größte Auswahl

PIETSCH

GMBH BAUWERKSERHALTUNG

Feuchtigkeitsprobleme?

Abdichtung von nassen Kellern, Fassaden und Balkonen

- Putz- und Mauerwerkssanierung
- Injektionen

Heisterweg 12 • 22869 Schenefeld • Tel (040) 830 67 68

www.pietsch-bauwerkserhaltung.de



MAUERWERKS-
TROCKENLEGUNG

Keller/Fassadenwände/Putzsanieung/Bautrocknung

Telefon 038821 / 150000



BAU & HAUSTECHNIK

GMBH

Beratung • Planung • Abwicklung

Ordulfstr. 1 • 22459 Hamburg (040) 550 75 00

Fax (040) 550 91 71 www.bau-und-haustechnik.com

Wohnungssanieung

Maurerarbeiten

Balkonsanieung

Fassadensanieung



Foto: schulzfoto/stock.adobe.com

Ein kleines und feines Segment sind Fußböden aus Naturstein. Sie sind nicht billig, dafür langlebig. Ob heller Travertin oder Kalkstein, ob Marmor, Granit oder dunkler Schiefer – Naturstein kommt vor allem für Wohnzimmer, Flur, Küche und Bad infrage. Natursteinböden sind pflegeleicht, nur Säuren mögen sie nicht. Sie sollten deshalb gut imprägniert sein.

Fliesen: echte Alleskönner

Als günstigere Alternative gelten Fliesen in Natursteinoptik, die heute verblüffend echt wirken. Auch Holzmaserungen können sehr gut nachempfunden werden. Dabei liegen auch hier vor allem natürliche und zeitlose Optiken im Trend. Im Kommen ist Beton- und Estrich-Optik. Mit schmalen Fugen verlegt, wirken sie fast wie das Unikat. Beliebt sind auch großformatige Fliesen. Bei Dekor-Fliesen im Vintage-Stil können es auch einmal ganz kleine Formate sein. Und für alle gilt: Sie sind hygienisch, pflegeleicht, strapazierfähig und langlebig und passen in viele Räume. Im Bad sollte auf die Rutschfestigkeit geachtet werden. Sowohl Naturstein- wie auch Fliesenböden eignen sich durch ihre hohe Wärmeleitfähigkeit gut für Fußbodenheizungen.

Designböden

Darüber hinaus gibt es noch die sogenannten Designböden. Mit diesen Kunststoffböden lassen sich – wie schon der Name sagt – unzählige Designs von Holz, über

Stein oder Metall nachbilden. Mit Blick auf Nachhaltigkeit und Gesundheit ist jedoch entscheidend, um welche Kunststoffe es sich handelt. Polyvinylchlorid (PVC) kann gesundheitsgefährdende Stoffe enthalten. Deutlich besser sind Böden auf Basis von PET oder Polyurethan (PU). Auch sie sind strapazierfähig, pflegeleicht, fußwarm, elastisch und schalldämmend.

Ähnlich elastisch, belastbar, fußwarm, rutschhemmend und mittlerweile auch leicht zu pflegen sind Linoleum-

böden. Dieser Bodenbelag besteht zu mehr als 90 Prozent aus natürlichen Materialien wie Leinöl, Pinienharz, Jute sowie Holz- und Korkmehl und dünstet keine gesundheitsschädlichen Stoffe aus. Linoleum gibt es in vielen verschiedenen Farben. Es eignet sich für viele Räume, nur Nässe mag das Material nicht gern.

Teppichböden punkten wiederum beim Schallschutz und bei der Wohnlichkeit. Sie bestehen aus Naturfasern, wie Wolle, Baumwolle, Ziegenhaar oder Sisal, oder aber aus gesund-

heitlich unbedenklichen Kunstfasern, wie Polyamid oder Polypropylen (PP). Wer in puncto Wohngesundheit und Nachhaltigkeit auf Nummer sicher gehen will, sollte bei Teppichböden und anderen Fußböden auf Umweltsiegel wie den Blauen Engel achten.

Die Auswahl an neuen Materialien wird immer größer. Doch auch das klassische Linoleum hat seine Vorzüge.

Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)

Honorar frei verhandeln

Honorartafeln dienen nur noch als Orientierungshilfe

Mit dem Inkrafttreten der neuen Honorarordnung ergeben sich einige Änderungen. Was müssen Bauherren bei der Beauftragung von Architekten beachten?

Private Bauherren, die einen Architekten oder Ingenieur beauftragen, können seit 1. Januar 2021 das Honorar für die sogenannten Grundleistungen frei verhandeln. Das macht die Neufassung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) möglich. Sie enthält zwar nach wie vor Empfehlungen in Form von Honorartafeln. Diese sind jedoch nicht verbindlich, sondern dienen nur noch als Orientierungshilfe. Jetzt sind Architekten auch verpflichtet, private Bauherren darauf hinzuweisen, dass ein höheres oder niedrigeres Honorar als die in den Honorartafeln enthaltenen Werte vereinbart werden kann.

Herausforderung für Laien

Diese Honorartafeln sollten private Bauherren als Richt-

schnur nutzen. Schließlich stellen die frei verhandelbaren Honorare die meisten privaten Bauherren vor eine Herausforderung. Denn ein Laie hat keine Übung darin, Honorartafeln zu lesen, die enthaltenen Honorare zu bewerten sowie zu erkennen, welche Kosten anrechenbar sind oder was sich hinter Honorarzonen verbirgt.

Mehrere Angebote vergleichen

Gleichzeitig ergibt sich durch die frei verhandelbare Vergütung auch ein freier Preiswettbewerb, von dem die Auftraggeber profitieren können. Um diese Chance zu nutzen, sollten Bauherren mehrere Architekten anfragen und ihre Angebote vergleichen.

Weitere Neuerungen

Neu sind auch die formalen Anforderungen an eine wirksame Honorarvereinbarung: Sie muss nicht mehr zwingend schriftlich getroffen und eigenhändig unterschrieben werden. Künftig genügt die

Textform, zum Beispiel in Form von E-Mails. Zum anderen muss die Honorarvereinbarung nicht mehr bei Auftragserteilung erfolgen. Eine einmal geschlossene Vereinbarung kann jederzeit einvernehmlich in Textform abgeändert werden. Nach der neuen HOAI sind auch Nachverhandlungen über die Honorare jederzeit während der Zusammenarbeit möglich.



Foto: visivasnc/stock.adobe.com

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Anzeigenschluss

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 4/2021: 05.03.2021

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

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

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

 **SANIERUNGSTECHNIK
NORD**

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

www.salpeter.de

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Vermieter erhalten Zuschüsse, wenn sie energetisch modernisieren

Nur noch ein Antrag für parallele Fördermaßnahmen erforderlich

Lange blieben Investitionszuschüsse für energetische Modernisierungen nur den selbstnutzenden Haus- und Wohnungseigentümern vorbehalten. Seit Anfang dieses Jahres erhalten nun auch Vermieter einen Zuschuss für neue Fenster, Wärmedämmung und Lüftungsanlagen. Ab Juli 2021 profitieren Vermieter dann auch von den Zuschüssen, wenn sie in ein Effizienzhaus investieren.

Mit der neuen Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) werden die bisherigen Förderungen der Energieeffizienz von Gebäuden über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und der erneuerbaren Energien über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) zusammengeführt. Die neue Bundesförderung wird zukünftig aus nur drei Teilprogrammen bestehen: Einzelmaßnahmen (BEG EM), Wohngebäude (BEG WG) und Nichtwohngebäude (BEG NWG). Im Folgenden erhalten Sie einen Überblick über die Neuerungen gegenüber der bisherigen Förderung.

Programmstart

Das BAFA ist bereits seit 1. Januar 2021 mit der Zuschussförderung für Einzelmaßnahmen am Start. Es ersetzt das Marktanreizprogramm und führt die Förde-

rung der erneuerbaren Heizsysteme mit den gleichen Fördersätzen fort. Die KfW folgt zum 1. Juli 2021 mit der Zuschuss- und Kreditförderung für Wohn- und Nichtwohngebäude sowie mit der Kreditförderung für Einzelmaßnahmen. Bis dahin können bei der KfW noch die bisherigen Förderkredite und Zuschüsse im Rahmen der Programme „Energieeffizient bauen und sanieren“ beantragt werden.

Antragsteller können zwischen Kredit oder Zuschuss wählen

Antragsteller haben zukünftig die Wahl zwischen einer Kreditförderung mit Tilgungszuschuss oder einer Zuschussförderung. Das gilt für alle Förderangebote. Vermieter und Unternehmen, die bisher nur die Möglichkeit einer Förderung über einen zinsgünstigen KfW-Kredit hatten, können nun auch einen Zuschuss erhalten.

Zukünftig ist nur noch ein Antrag für parallele Fördermaßnahmen nötig

Die Förderungen von Effizienzmaßnahmen, erneuerbaren Energien, Fachplanung und Baubegleitung können auch gleichzeitig mit nur einem Antrag entweder bei der KfW oder beim BAFA beantragt werden. Zudem wird die

Effizienzhaus-Standard	Tilgungs- bzw. Investitionszuschuss in %	Kredit- bzw. förderfähiger Höchstbetrag	Tilgungs- bzw. Investitionszuschuss in Euro je Wohneinheit
Bei Neubau und Ersterwerb:			
KfW-Effizienzhaus 40 Plus	25 %	maximal 150.000 Euro	bis zu 37.500 Euro
KfW-Effizienzhaus 40	20 %	maximal 120.000 Euro	bis zu 24.000 Euro
KfW-Effizienzhaus 55	15 %	maximal 120.000 Euro	bis zu 18.000 Euro
Bei Sanierung:			
KfW-Effizienzhaus 40	45 %	maximal 120.000 Euro	bis zu 54.000 Euro
KfW-Effizienzhaus 55	40 %	maximal 120.000 Euro	bis zu 48.000 Euro
KfW-Effizienzhaus 70	35 %	maximal 120.000 Euro	bis zu 42.000 Euro
KfW-Effizienzhaus 85	30 %	maximal 120.000 Euro	bis zu 36.000 Euro
KfW-Effizienzhaus 100	27,50 %	maximal 120.000 Euro	bis zu 33.000 Euro
KfW-Effizienzhaus Denkmal	25 %	maximal 120.000 Euro	bis zu 30.000 Euro
Einzelmaßnahmen	20 bis 45 %	maximal 60.000 Euro	bis zu 12.000 Euro

Quelle: BMWi

Einbindung von Fachplanung und Baubegleitung besser belohnt. So werden Einzelmaßnahmen, die nach einem individuellen Sanierungsfahrplan bis zu einer Vollsanierung umgesetzt werden, mit einem entsprechenden Zuschuss berücksichtigt. Die Baubegleitung bei Mehrfamilienhäusern wird in Abhängigkeit von der Anzahl der Wohneinheiten auf bis zu 20.000 Euro pro Vorhaben erhöht.

Änderung bei den Effizienzhaus-Standards ab 1. Juli 2021

Künftig wird der sehr ambitionierte Standard des KfW-Effizienzhauses 40 auch in der Sanierung von Wohngebäuden eingeführt. Die Förderung des Standards KfW-Effizienzhaus 115 wird dann gestrichen. Der Höchstbetrag der förderfähigen Kosten für das Effizienzhaus 40 Plus wird von 120.000 auf 150.000 Euro pro Wohneinheit angehoben. Für die übrigen KfW-Effizienzhaus-Standards bleiben die Höhe der Fördersatzes und der förderfähige Höchst- oder Kreditbetrag unverändert – siehe Tabelle.

Wie selbstnutzende Eigentümer können künftig auch Vermieter zwischen Zuschuss und Kredit wählen.

Energien wird nun besser gefördert. Dafür wird das bestehende System der KfW-Effizienzhaus-Standards um eine Erneuerbare-Energien-Komponente (EE) erweitert. Das Gleiche gilt für die Erfüllung von Nachhaltigkeitsaspekten (NH).

Vom Bundesbauministerium (BMI) anerkannte Nachhaltigkeitszertifikate werden damit erstmals berücksichtigt.

Beim Erreichen einer sogenannten Effizienzhaus EE- oder einer Effizienzhaus NH-Klasse erhöht sich die jeweilige Förderquote bei Neubau oder Ersterwerb um weitere 2,5 Prozentpunkte und bei der Sanierung sogar um 5,0 Prozentpunkte. Der förderfähige Höchstbetrag steigt in diesen Fällen auf bis zu 150.000 Euro pro Wohneinheit.

Die Richtlinien zur BEG und weitere Informationen sind auf der Website des BMWi veröffentlicht:

<https://t1p.de/beg25>

Einführung neuer Effizienzhaus-Klassen für erneuerbare Energien und Nachhaltigkeit

Der Einsatz von effizienten Heizungen mit erneuerbaren

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

<p>ARCHITEKTEN</p> <p>Wohnhäuser mit Weitsicht und Feingefühl.</p> <p>040.99.99.45.73 info@heidrunohm.de</p>  <p>heidrun ohm architektn</p>	<p>HAUSMEISTER</p> <p>Fullservice um Haus, Garten, Immobilie und Grundstück, Hausmeisterdienste von A-Z</p>  <p>Tel. (040) 3 19 19 - 08 info@ghg-hamburg.de www.ghg-hamburg.de</p>	<p>HEIZÖL</p>  <p>BERND IDEN Heizöl 60 70 136</p>	<p>SPIELPLATZ</p> <p>SPIELPLATZPRÜFUNG gemäß DIN EN 1176 in ganz Norddeutschland</p>  <p>Tel. (040) 3 19 19 - 08 info@ghg-hamburg.de www.ghg-hamburg.de</p>
<p>BAUGESCHÄFTE</p> <p>A. Kraft Bautenschutz GmbH Meisterbetrieb für Fassaden · Balkone · Fliesenarbeiten Aus- u. Umbauten · Kellertrockenlegung Karnapp 31 · 21079 Hamburg Telefon 0171 / 372 01 35</p>	<p>HAUSDienst Christian W. Scheuermann • HAUSMEISTERDIENST • TREPPENHAUSREINIGUNG • GARTENPFLEGE · SONDERDIENSTE • SCHNEE- UND EISBESEITIGUNG Kollastraße 148 · 22453 Hamburg Tel: 554 99 80 · Fax: 554 998 50</p>	<p>Eine Rubrik zu Ihrer Fachrichtung fehlt? Wir eröffnen diese für Sie – bitte sprechen Sie uns gern an!</p> <p>elbbüro Stefanie Hoffmann Tel. (040) 33 48 57 11 oder s_hoffmann@elbbuero.com</p>	<p>INSTANDHALTUNG & PFLEGE von Spiel- und Außenanlagen in ganz Norddeutschland</p> <p>Tel. 040 200 1000 info@hbr-hamburg.de www.hbr-hamburg.de</p> 
<p>FENSTER + TÜREN</p> <p>Fenster Türen Einbruchschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> • erneuern • reparieren • nachrüsten <p>☎ 040 520 43 68 ☎ 04101 77 92 48 AB Sicherheitstechnik</p> <p>Rollläden Markisen</p>	<p>HAUSVERWALTUNG</p> <p>Frommann Hausverwaltung</p> <p>Wir sind für Ihre Immobilie da!</p> <p>T. 040/ 766 268 - 66 F. 766 268 - 18 info@frommann-hausverwaltung.de www.frommann-hausverwaltung.de</p>	<p>MALER</p> <p>Ahrens Malereibetrieb</p> <p>Malermester Thorsten Ahrens berät kompetent u. gern bei Malerarbeiten, Schimmelprävention u. Wohnungsrenov.</p> <p>Tel 040-45 03 76 47 www.ahrens-malereibetrieb.de</p>	<p>WOHNUNGSRÄUMUNG</p> <p>HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR</p> <ul style="list-style-type: none"> • RÄUMEN • VERWERTEN • UMLAGERN • PFANDRECHT • VERSTEIGERN • EINLAGERN <p>HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR CHRISTIAN W. SCHEUERMANN E.K. TEL.: 040-554 99 826 KOLLAUSTR. 148 · 22453 HAMBURG VEREIDIGTER UND ÖFFENTLICH BESTELLTER AUKTIONATOR</p>

– Anzeige –

Bausparen:

Bessere Bedingungen

Wohnungsbauprämie zum Jahresbeginn angepasst

Mehr staatliche Förderung auf dem Weg zur eigenen Immobilie – Und wer jetzt kaufen möchte, kann sich mit dem Haspa Heimvorteil eine bessere Position verschaffen

Gerade in diesen Zeiten wünschen sich immer mehr Menschen eine eigene Immobilie – am besten mit Arbeitszimmer und Garten. Gut, dass der Staat das Bausparen seit Jahresbeginn noch attraktiver gemacht hat: mit der Verbesserung der Wohnungsbauprämie (WoP). Darauf weist Sabine Holtmeier, Filialleiterin der Hamburger Sparkasse an der Isestraße 1, hin.

„Wer pro Jahr als Single bis zu 700 Euro oder als Verheiratete bis zu 1.400 Euro in einen Bausparvertrag einahlt, erhält eine Wohnungsbauprämie von 10 Prozent – also bis zu 70 Euro für Singles und bis zu 140 Euro für Ehepaare pro Jahr. Das sind über 50 Prozent mehr als bisher“, erläutert Holtmeier. Damit mehr Menschen in den Genuss dieser Prämie kommen, wurden die Einkommensgrenzen erhöht: für Singles auf 35.000 Euro und für Verheiratete auf 70.000 Euro zu versteuerndes Einkommen pro Jahr. Wichtig: „Das Bruttoeinkommen kann durchaus über diesen Grenzen liegen. Und das sogar erheblich: Bei einer Familie mit zwei Kindern können bis zu 105.000 Euro zugrunde gelegt werden. Warum? Weil Werbungskosten, wie etwa Fahrten zur Arbeit, oder Sonderausgaben, Vorsorgeaufwendungen, Kinderfreibeträge und bestimmte Versicherungsbeiträge von diesem Bruttoeinkommen noch abgezogen werden“, betont die Filialleiterin der Haspa. „Gerne ermitteln unsere Teams per Telefon, per E-Mail, in einer Videokonferenz oder in den Filialen, ob alles für die Wohnungsbauprämie

passt.“ Und wenn nicht? „Dann muss man trotzdem nicht auf staatliche Förderung verzichten. Wohn-Riester zum Beispiel ist ein Turbo in die eigenen vier Wände.“ Auch dazu wird eine umfassende Beratung angeboten.

Übrigens: Ein Bausparvertrag kann mit vermögenswirksamen Leistungen des Arbeitgebers viel schneller anwachsen. Bis zu 40 Euro monatlich kann der Chef dazu beisteuern.

Natürlich können sich bei der Haspa auch alle melden, die eine Immobilie kaufen oder bauen wollen und eine Finanzierung benötigen. Ihr Tipp: „Mit dem Haspa Heimvorteil ist man anderen Interessenten einen entscheidenden Schritt voraus: Wenn einem die Immobilie gefällt, kann man dem Verkäufer oder der Maklerin schon beim ersten Termin signalisieren, dass die Finanzierung bereits geklärt ist. Deshalb ist frühzeitige Beratung so wichtig.“ Der Haspa Heimvorteil ist eine schriftliche Finanzierungsbestätigung, ohne dass es eine konkrete Immobilie gibt. „So ist man flexibel, falls man sich auf der Suche nach einer Eigentumswohnung spontan in ein Reihenhaus verliebt“, sagt Holtmeier.

Weitere Informationen zu diesen und anderen Finanzthemen gibt es online unter [haspa.de](https://www.haspa.de).



Foto: Westend61/Rainer Berg

Der Traum vom Eigenheim kann durch Bausparen leichter erfüllt werden.

Hagel, Sturm und mehr

Die richtige Absicherung gegen Naturgefahren

Wenn das Wetter zum Risiko wird

Die Natur kann für Ruhe und Entspannung sorgen oder durch ihre Kraft für hohe Schäden an Eigentum. Die Sachversicherer melden durch extreme Wetterlagen immer höhere Schadensereignisse. So verursachte beispielsweise der Sturm „Kyrill“ im Jahr 2007 versicherte Schäden in Höhe von über drei Milliarden Euro. Besonders auffällig ist, dass Starkregenereignisse zunehmen. Und diese sind in den seltensten Fällen durch die gängigen Versicherungen abgesichert. Worauf ist beim Versicherungsschutz zu achten?

Typische extreme Wetterereignisse, die Schäden anrichten können sind neben Hagel und Sturm

- Überschwemmungen beispielsweise durch Starkregen,
- Erdsenkung, Erdbeben, Erdbeben
- Schneedruck beispielsweise auf Dächern,
- Lawinen,
oder
- der Rückstau von Wasser aus Ableitungsrohren.

Wie schützen Sie Ihr Immobilieneigentum vor den Naturgefahren?

Entstehen Sturm- (ab Windstärke 8) und Hagelschäden am Immobilieneigentum kommen die Wohngebäude- oder Hausratversicherung zum Tragen. Entstehen Gebäude- und Hausratschäden, durch Naturereignisse wie Überschwemmungen, Starkregen, Erdsenkung oder Schneedruck, sind sie nicht durch die Wohngebäude- und Hausratversicherung abgesichert. Diese Gefahren sind sog. Elementargefahren. Eine Absicherung dagegen ist meist durch einen zusätzlichen Schutz – die Elementarschadenversicherung – möglich.

Risiko von Unwetterereignissen in Ihrem Heimatort

Nicht in jeder Region treten Unwetter gleichermaßen auf. Es gibt Landstriche, die häufiger von Gefahren aufgesucht werden als andere. Auf der Webseite des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungen (GDV) können Sie mit

Hilfe des „Naturgefahren-Checks“ überprüfen, welche Unweterschäden in Ihrer Gegend häufig auftreten und ob ein Elementarschadenschutz sinnvoll ist. Einfach die Postleitzahl für den Wohnort eingeben – fertig! Außerdem ist ein „Hochwasser-Check“ auf



dieser Seite möglich. Dafür muss die ganze Adresse eingetragen werden und die entsprechende Gefahrenstufe und die passenden Tipps werden angezeigt.

Den Naturgefahren-Check finden Sie auf der Seite der GDV direkt unter der URL: <https://www.dieversicherer.de/versicherer/haus---garten/naturgefahren-check>. Oder Sie nutzen auf der Startseite ([dieversicherer.de](https://www.dieversicherer.de)) die interne Suche und geben dort „Check“ ein.

Lassen Sie sich beraten

Sie haben Fragen zu Ihrem Versicherungsschutz und Sie interessieren sich für ein Angebot über eine Elementarschadenversicherung? Sie erreichen das Serviceteam der GEV Grundeigentümer-Versicherung telefonisch unter 040 3766 3367.

Torsten Flomm

Kommt jetzt das Aus für das Einfamilienhaus?

Ist es die Idee für einen städteplanerischen Neuanfang oder nur grober Unfug? Im Bezirk Hamburg-Nord hat man sich auf die Fahnen geschrieben, künftig keine Einfamilienhäuser mehr genehmigen zu wollen. Noch ist mir nicht ganz klar, was das bedeuten soll. Will der Bezirk nur keine neuen Einfamilienhausgebiete mehr ausweisen oder soll tatsächlich auch in bisher für Einfamilienhäuser vorgesehenen Gebieten keine mehr gebaut werden? Für die einen sind diese Pläne ein folgerichtiger Schritt in der Stadtentwicklung,

Einfamilienhäuser sind eine äußerst beliebte Wohnform und werden das ganz sicher auch langfristig bleiben.

für die anderen ein Stück aus dem Tollhaus.

Zunächst einmal sind sie eines: ein Schlag ins Gesicht für die vielen jungen Familien, die sich ein Einfamilienhaus mit Garten als Familienheim wünschen.

Denn wenn es dort keinen Nachschub mehr gibt (oder sogar die Einfamilienhäuser in Hamburg immer weniger werden), können gerade sie sich ausrechnen, dass die wenigen

freien Objekte für sie unbezahlbar werden. Denn die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist ja nach wie vor groß und damit wird die künstliche Verknappung vor allem eines zur Folge haben: steigende Preise. Und eine Abwanderung junger Familien nach Schleswig-Holstein und Niedersachsen. Und damit den Verlust einer für die Stadt wichtigen Bevölkerungsgruppe. Und da die Eltern ja nach dem Umzug ins Umland ihre Arbeitsplätze in Hamburg behalten werden, müssen sie pendeln. Natürlich mit dem Auto oder mit zwei Autos. Man darf sich getrost fragen, wer sich einen solchen Unfug ausgedacht hat.

Dabei sind ja nicht alle Ideen falsch. Einfamilienhäuser können auch als Doppelhäuser gebaut werden.

Die Grundstücke müssen nicht 1.000 Quadratmeter oder mehr groß sein. Geringerer Flächenbedarf und intelligente Grundrisse – darauf kommt es an. Nicht darauf, eine bei vielen beliebte Wohnform pauschal zu verteufeln oder wie es der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen getan hat, als „Teil des Problems“ zu bezeichnen. Denn dieses „Problem“ ist lösbar.

Torsten Flomm
Vorsitzender



IMPRESSUM

März 2021

Redaktionsleitung

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

Verlag und Gesamtherstellung

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

Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg
Tel.: 040/33 48 57 11, Fax: 040/33 48 57 14
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 45,
gültig ab 01.01.2021
(Druckauflage 33.054 im 4. Quartal 2020) 

Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

Titelbild

Mandelblüte an der Binnenalster/
Michael Zapf

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2015 = 100)
Nov 105,0; Dez 105,5; Jan 106,3

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Deutsche Fernsehlotterie
- 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

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

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

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

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 J. FRANZEN
SEIT 1927
BEIM STROHHAUSE 27 · 20097 HAMBURG
TEL. 040-320 22 66 · FAX 040-320 22 600
IVD · VHH · Fiabci

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

WITTLINGER & CO
Gewerbe- und Investmentimmobilien
Lübecker Straße 128 | 22087 Hamburg
Tel. +49 40 264010-85 | info@wittlinger-co.de
www.wittlinger-co.de

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

Tiemann & Co.
Immobilien
Verkauf
Vermietung
Verwaltung
Lehmweg 7 · 20251 Hamburg
Tel.: (040) 35 67 47 - 0
www.tiemann-co.de

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

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

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

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

AUSGEZEICHNETER SCHUTZ FÜR IHR HAUS



10%

Rabatt für
Haus & Grund-
Mitglieder

Infos zur GEV-Wohngebäudeversicherung unter 040 3766 3367
oder unter gev-versicherung.de/hausundgrund

Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

GEV 
GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG