

SCHWERPUNKT

Fehmarnbelt

Der Tunnel ist jetzt im Bau und wird Hamburgs Verbindung nach Skandinavien noch weiter stärken.

| Gewerberaum

Mieter und Vermieter sind vom Lockdown betroffen. Gericht entschied jetzt auf 50 Prozent Mietkürzung.

| Trinkwasser

Legionellen sind eine Gefahr für die Gesundheit. Wie können Leitungen vor Befall geschützt werden?



Natürliche Energie für Ihre Zukunft

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

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

Die neue Grundsteuer ist auf dem Weg

Jetzt wird es allmählich ernst mit der neuen Grundsteuer. Die Finanzbehörde legte kürzlich den Entwurf für das neue Hamburger Grundsteuergesetz vor. Jetzt beginnt wahrscheinlich die Diskussion um Details der Reform.

Der Hamburger Weg bei der Berechnung der Grundsteuer nimmt Formen an. Der Gesetzentwurf liegt vor.

Bekanntlich geht Hamburg bei der Grundsteuer künftig eigene Wege. Weil das Bundesmodell zu bürokratisch ist und außerdem zu sehr großen Abweichungen von der bisherigen Verteilung der Steuerlasten führen würde, hat man sich in Hamburg dazu entschlossen, ähnlich wie Bayern ein Flächenmodell einzuführen. Dabei wird die Höhe der Grundsteuer errechnet zum einen aus der Grundstücksfläche und zum anderen aus der Wohn- und Nutzfläche. Die hierfür gezahlten Mieten spielen hingegen keine Rolle.

Auf regelmäßig wiederkehrende Hauptfeststellungen soll nach

dem Hamburger Modell verzichtet werden. Veränderungen an der Bemessungsgrundlage werden natürlich gleichwohl berücksichtigt. Alles gut soweit? Das kann man immer noch nicht sagen, denn die Hauptarbeit kommt noch. Nämlich die Wohnflächen richtig zu ermitteln, was für viele Eigentümer ein erhebliches Stück Arbeit sein wird. Und solange der Hebesatz nicht endgültig feststeht, kann nicht berechnet werden, wie sich die Grundsteuer für die einzelnen Grundstücke verändert. Nur dass sie sich verändern wird, das steht fest. Und vielfach auch erhöhen.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



Besser statt Standard

Damit unsere Kunden stets unser Bestes bekommen, geben wir uns nicht mit dem Nächstbesten zufrieden.

Unsere Anforderungen an uns sind mindestens so hoch wie Ihre. Ob Gewerbeobjekt oder Wohnhaus – wir nehmen uns Zeit für jede einzelne Immobilie.

Zeit, die Ihnen für eine erfolgreiche Verwaltung zugute kommt.

GLADIGAU
IMMOBILIEN

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

www.gladigau-immobilien.de IVD



IHR MAKLER FÜR DEN VERKAUF VON MIETSHÄUSERN

BREMER STRASSE 181
21073 HAMBURG
INFO@MIETSHAUSMAKLER.COM

T. 040 | 766 500-2

MIETSHAUSMAKLER.COM

INHALT



SCHWERPUNKT – Fehmarnbelt-Tunnel

Der Bau der lange geplanten Querung hat begonnen. Die bessere Verbindung nach Skandinavien verspricht viele Vorteile. Gegen Teile des Projekts gibt es allerdings gerade in Hamburg auch Widerstände.



VERBAND & VEREINE – Reisen

Goldener Herbst in Österreich: Reisen Sie mit uns im Oktober ins Salzburger Land nach Leogang und erleben die eindrucksvolle Natur, Kultur in der Mozartstadt Salzburg, Wellness im Hotel und nicht zuletzt das gute Essen.



HAUS & LEBEN – Gartenteiche

Ein Teich stellt einen Ruhepol im Garten dar und bietet Tieren und Pflanzen Raum. Doch Lage und Größe müssen richtig geplant werden.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Fehmarnbeltquerung
- 13 Wohneigentumsquote
- 14 Kaufpreise online
- 15 Klimaschutzkosten
- 16 Aktionstag

RECHT & STEUERN

- 19 Leserfragen
- 27 Gewerberaummiete
- 28 Neues aus Karlsruhe
- 29 Stimmrecht in WEG

VERBAND & VEREINE

- 12 Mietrecht aktuell
- 18 Online-Vortrag
- 20 Seminare
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Öffnungszeiten
- 23 Aktuelle Änderungen
- 23 Hamburger Mietvertrag
- 23 Gartenberatung
- 24 Reisen I
- 26 Reisen II

HAUS & LEBEN

- 30 Legionellengefahr
- 32 Dachaufstockung
- 34 Gartenteich
- 36 Ladestationen
- 37 Sichtschutz
- 38 Klimaanpassungs-Check
- 39 Wärmelieferverordnung

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Leitungswasserschäden

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Staatliche Eingriffe



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: Femern A/S

Fehmarnbeltquerung

Eine Verbindung, die spaltet

Zumutung oder Jahrhundertbauwerk? Am Fehmarnbelt-Tunnel scheiden sich die Geister. Hamburger Initiativen möchten die geplante Schienenanbindung durch den Osten der Stadt verhindern.

Manche Projekte brauchen einfach ihre Zeit: Immerhin gut 60 Jahre dauerte es von den ersten Plänen bis zum Baustart der festen Fehmarnbelt-Querung. Bereits im Jahr 1960 träumte man in Skandinavien davon, Dänemark, Norwegen und Schweden mit Deutschland besser zu verbinden – anfangs mit einer Brücke.

Zahlreiche Konflikte und Debatten später ist aus der Brücke ein Tunnel geworden, der zu den größten Infrastrukturprojekten Europas gehört. Der gut 18 Kilometer lange Straßen- und Schientunnel zwischen Puttgarden und Rodby gilt als wichtiges Vorhaben für den Ausbau der Nord-Süd-Achse des transeuropäischen Verkehrsnetzes. Mit der Ablehnung von sechs Klagen gab das Bundesverwaltungsgericht im November 2020 grünes Licht für das gigantische Projekt. „Wir begrüßen dieses eindeutige Urteil ohne jegliche Auflagen sehr“, betont Philipp Henze, Leiter Verkehr, Hafen, Schifffahrt bei der Handelskammer Hamburg. Dänemark startete die Bauarbeiten bereits im Januar 2021, damit der Absenktunnel wie geplant im Jahr 2029 eröffnet werden kann. Die Kosten für die

17,6 Kilometer lange Unterführung, die komplett Dänemark übernimmt, sollen rund 7 Milliarden Euro betragen. Deutschland kommt für die Anbindung im eigenen Land auf, dazu gehört vor allem eine ausgebaute Schienenstrecke.

„Der Fehmarnbelt-Tunnel macht Hamburg zur südlichsten Stadt Skandinaviens“, so Henze. Die Ostsee-Querung halbiert nahezu die viereinhalbstündige Fahrtzeit von Hamburg nach Kopenhagen und der Güterverkehr spart 160 Kilometer im Vergleich zur Route über Flensburg und Kolding. Das bringt unterm Strich vielfältige wirtschaftliche Vorteile für Hamburg. Die Hansestadt und Dänemark pflegen schon lange enge Beziehungen. Fast 1.200 Hamburger Firmen sind in Dänemark aktiv – mehr als 200 von ihnen sogar vor Ort mit einer Vertretung, Niederlassung, Produktionsstätte oder Beteiligung. Umgekehrt haben sich 250 dänische Unternehmen in der Elbemetropole niedergelassen. Solche wirtschaftlichen Verflechtungen soll der Tunnel weiter befördern. „Auch der Tourismusbereich in Hamburg zählt zu den Gewinnern“, versichert Henze. Gestärkt werde zudem der Hamburger Hafen

als Drehkreuz für globale Warenströme, denn durch die neue feste Verbindung ließen sich die ankommenden Güter, einfacher und schneller weiter nach Dänemark und Schweden befördern. So könne der Hamburger Hafen seinen Standortvorteil einer gut ausgebauten Hinterlandanbindung mit hohem Bahnanteil noch besser aus-spielen. „Empirische Studien zeigen immer wieder, dass niedrige Handelsbarrieren mit enormen positiven wirtschaftlichen Effekten einherge-hen.“ Vom Bau des Fehmarnbelt-Tunnels könne Hamburg nur profitieren.

„Der Fehmarn-belt-Tunnel macht Hamburg zur südlichsten Stadt Skandinaviens.“

Damit sich solche Prognosen erfüllen, ist eine starke Schienen- und Straßenanbindung nötig, welche die Hansestadt mit der Querung vernetzt. Geplant ist ein Aus-bau der Schienentrasse von Hamburg über Lübeck zum Fehmarnbelt. Davon sollen auch die Pendler profitieren: „Der Fehmarnbelt-Tunnel ermöglicht die neue S-Bahn-Linie 4 zwischen Hamburg-Altona und Bad Oldesloe, die die Regionalbahnlinie RB81 ersetzt“, sagt Henze. Die neue S-Bahn soll den Regionalverkehr auf der Schiene zwi-schen Hamburg und Lübeck stärken und gleichzeitig den überlaufenen Hamburger Hauptbahnhof entlasten. Da die S4 als Parallelstrecke für Güterzüge an das Projekt Feh-marnbelt-Tunnel gekoppelt wurde, übernimmt der Bund 80 Prozent der Gesamtkosten von 1,85 Milliarden Euro. Trotz der Vorteile – unumstritten ist die feste Fehmarn-belt-Querung bis heute nicht. So laufen etwa noch Verfahren zur Hinterlandanbindung auf deutscher Seite. Auch in Hamburg und im Umland haben sich Anwohner zu verschiedenen Initiativen zusammengeschlossen, die sich gegen die geplante Schienentrasse stellen. Sie soll parallel für Güterzüge und die neue S4 durch Wandsbek,



Am Bahnübergang Brauner Hirsch sind Artefakte aus der Altsteinzeit in Gefahr

Bild: Svenja Furken



WITTLINGER & CO
Gewerbe- und Investmentimmobilien

**MOIN, MOIN!
SCHON GEHÖRT?**

Die Maklerabteilung der Stö-ben 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

Grundstück teilen = Freude teilen



-Wollen Sie Ihr Grundstück optimal verkaufen?
-Wollen Sie mit Ihrem Grundstück gleich zwei Familien eine große Freude bereiten?
Sprechen Sie mit uns über Ihre Möglichkeiten.





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



Bild: Weusthoff/Lärm- und Umweltschutz Wandsbek-Marienthal

kommenden Jahren Abschnitt für Abschnitt aufgerollt. Angefangen mit dem ersten Stück in Wandsbek. „Es läuft sehr zäh und es sind noch viele Fragen offen“, meint Claus-Peter Schmidt, Initiator der Bürgerinitiative an der Bahnstrecke Hamburg-Lübeck. Für den zweiten Abschnitt Wandsbek, Tonndorf, Rahlstedt liege bisher kein Termin für die öffentliche Erörterung der Pläne vor und an den dritten Abschnitt von Ahrensburg bis Bad Oldesloe sei ohnehin noch gar nicht zu denken. Laut Plan solle die S4 bereits ab dem Jahr 2025 zwischen Altona und Rahlstedt fahren, „das kann nicht klappen, es gibt ja jetzt schon Verzögerun-

Für das Projekt mussten bereits viele Bäume weichen

Tonndorf, Rahlstedt und im angrenzenden Umland durch Ahrensburg führen und dann weiter nach Bad Oldesloe. Zwischen Hasselbrook und Ahrensburg werden auf 17 Kilometern die derzeit zwei Gleise auf vier Gleise aufgestockt. In Hamburg entstehen zudem vier neue S-Bahnstationen.

In drei Planfeststellungsverfahren wird die Strecke in den

gen“, so Schmidt.

In Wandsbek sind die ersten Maßnahmen bereits sichtbar, hier entstehen die zwei neuen Haltestellen Bovestraße und Claudiusstraße, für die vorbereitende Bauarbeiten laufen. „Es sind zahlreiche Bäume abgeholzt worden, darunter 200 Jahre alte Stileichen, die noch aus dem Wandsbeker Schlosspark stammen“, ärgert sich Arnold Harmsen vom Verein Lärm- und Umweltschutz Wandsbek-Marienthal. Über 150 Bäume wurden insgesamt im Wandsbeker Gehölz und entlang der Trasse für das Vorhaben gefällt – und das teils ohne Genehmigung. „All das war völlig unnötig“, findet Harmsen. Nach Ansicht des Vereins hätte die bestehende Station Wandsbek auch künftig ausgereicht, die sanierte Haltestelle soll jetzt aber abgerissen werden.

„Wir sind nicht gegen den Bau der S4, sondern dagegen, wie die Strecke umgesetzt wird“, erklärt Harmsen. Der Verein hat im Oktober 2020 eine Klage eingereicht, im September 2021 soll die mündliche Verhandlung



Werte Vertrauen Seriosität

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



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



Bild: Sevnja Furken

Bedrohtes Idyll im Tunneltal

„Täglich 120 Güterzüge, bis zu sechs Meter hohe Lärmschutzwände und mindestens sieben Jahre Baustelle.“

stattfinden, „leider sind die Bäume schon alle weg, unserem Eilantrag wurde nicht stattgegeben“, berichtet Harmsen. In ein paar Jahren werden dann mitten durch die östlichen Stadtteile mehr Güterzüge rollen als bisher, „die Zahlen der Bahn haben sich inzwischen schon wieder geändert, die Pläne zum Ausbau der Gleise allerdings nicht“, moniert Harmsen. Auch die sechs Meter hohen Lärmschutzwände entlang der Bahnstrecke sollen weiter umgesetzt werden. „Damit werden die Gärten enorm verschattet“, so Harmsen. Im Bereich der Rantzaustraße soll zudem eine Schienenkreuzung ermöglichen, dass Güter-



Bild: Weusthoff/Lärm- und Umweltschutz Wandsbek-Mariienthal

Besonders die geplanten hohen Lärmschutzwände ziehen Unmut auf sich

züge in Richtung Hamm und Rothenburgsort einschwenken, „solch eine Abzweigung erhöht das Unfallrisiko, diese Stelle passieren gut 20 Prozent der Züge beladen mit Gefahrgütern wie giftige Chemikalien“, warnt Harmsen, der in seinem Zweifamilienhaus in der Rantzaustraße lebt.

HAMBURGER HIMMELSRICHTUNGEN: NÖRDLICH UND SÜDLICH DER ELBE, ÖSTLICH UND WESTLICH DER ALSTER.

Als führende Experten für Immobilieninvestments in unserer Heimatstadt kennen wir das Potenzial der unterschiedlichen Lagen und Teilmärkte ganz genau. Davon profitieren unsere Kunden beim Verkauf und beim Investment gleichermaßen.

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

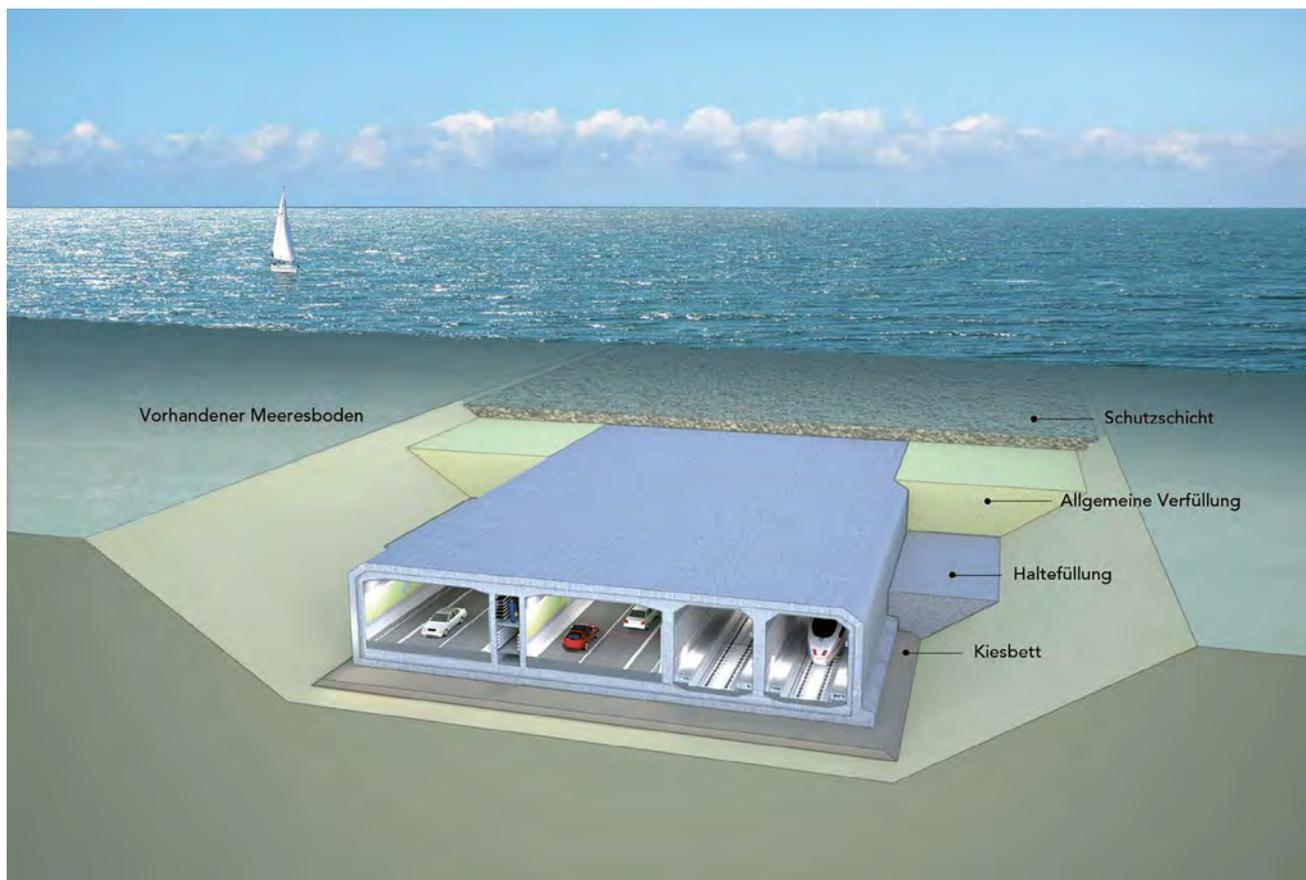


Bild: Fernern A/S

Der Tunnel soll sowohl Kraftwagen als auch Züge den schnellen Weg nach Skandinavien ermöglichen

Für den zweiten Abschnitt Wandsbek, Tonndorf, Rahlsedt hat die Bürgerinitiative an der Bahnstrecke Hamburg-Lübeck Klage beim Bundesverwaltungsgericht in Leipzig eingereicht. „In Hamburg wird mit der S4 geworben und durch die Hintertür der Güterverkehr quer durch Hamburg ausgebaut“, ärgert sich Schmidt. Man habe zwei komplexe Verkehrsprojekte miteinander vermengt und die enormen Nachteile billigend hingenommen, um sich die S4 zu 80 Prozent vom Bund finanzieren zu lassen. „Gleichwohl machen die bisher angesetzten Baukosten von 1,8 Milliarden Euro die Bahnstrecke zur teuersten in ganz Deutschland – und dafür muss dann am Ende der Steuerzahler aufkommen.“

Für Hamburgs Osten bedeuten die Pläne, dass zwei Bestandsgleise durch vier EU-Güterschwerlastgleise ersetzt werden – und weit mehr Güterzüge mitten durchs Wohngebiet rattern als bisher. „Wir fordern die Trennung der Bauprojekte“, erklärt Schmidt. Letztendlich verstoße die aktuelle Planung auch gegen die EU-Verordnung

für den Aufbau eines transeuropäischen Verkehrsnetzes. „Dort heißt es, dass Maßnahmen besondere Beachtung finden sollen, die in städtischen Gebieten die negative Auswirkungen durch den Schienen- und Straßendurchgangsverkehr verringern“, so Schmidt. Das ließe sich seiner Meinung nach ganz einfach erreichen: Die neue S-Bahn müsste im bestehenden Gleisbett fahren und die neuen Gleise für die Güterzüge sollten außerhalb von Hamburg gebaut werden. Hierfür wäre eine Trasse parallel zur Autobahn A1 technisch gut umsetzbar, weit günstiger und würde die Anwohner nicht zusätzlich belasten. Stattdessen: „Täglich 120 Güterzüge, bis zu sechs Meter hohe Lärmschutzwände und wir wohnen mindestens sieben Jahre auf einer Baustelle“, so Schmidt. Obendrein stehen Enteignungen für die an die Gleise grenzenden Grundstücke an, das trifft zahlreiche Eigentümer entlang der Strecke. Die Verbreiterung des Gleisbetts und eine temporäre Straße, über die das Baumaterial angeliefert wird, lassen sich laut Schmidt nur mit einem

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

Gute Mieterin gesucht?
 F, 60+, selbst Vermieterin, ruhig, freundlich, sucht für sich selbst zur Miete eine ruhige 2-Zi Wohnung.
 Gern Lokstedt, Stellingen, Eppendorf, Niendorf etc. etc. Auch zu einem späteren Zeitpunkt.
 gzzeit@gmail.com · 0176 51 20 81 67

Wir suchen Eigentumswohnungen zum Kauf
 Gerne renovierungs-/sanierungsbedürftig
 040 - 228 611 16
 Kerstin und Sebastian Schröder

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

gut 15 Meter breiten Streifen der privaten Gärten realisieren. „Allein im ersten Planabschnitt in Wandsbek und Marienthal sind gut 20 bis 30 Grundstücke betroffen“, sagt Harmsen. Im zweiten Abschnitt sind es sogar 60 bis 80 Grundstücke.



Auf dänischer Seite sind die Vorbereitungsarbeiten wesentlich weiter als in Deutschland

Bild: Nils Lund Pedersen

Initiatorin der Interessengemeinschaft. Um den Bahnübergang Brauner Hirsch befänden sich unter der Erde laut Untersuchungen eine unglaubliche Menge an Artefakten aus der Altsteinzeit. Zudem prägte die besondere Geologie sehr unter-

„Die meisten Eigentümer sind sehr verunsichert, schließlich rücken sie näher an die Güterzüge und bekommen eine gigantische Lärmschutzwand mehr oder weniger direkt vors Fenster gesetzt“, berichtet Schmidt. Zudem verursachen die Bauarbeiten und später die schweren Güterzüge nicht nur Lärm, sondern auch Erschütterungen, die die Immobilien schädigen können. Und welche Quadratmeterpreise die Stadt ansetzt, um den benötigten Grund zu kaufen, sei zurzeit noch unklar. Für den Wertverlust der Immobilien sei jedenfalls keine Entschädigung zu erwarten, meint Schmidt.

Ein Plangebiet weiter werden in Ahrensburg zwei zusätzliche Gleise und eine große Brücke am Bahnübergang Brauner Hirsch das Naturschutzgebiet Stellmoorer Tunneltal zerschneiden, die Interessengemeinschaft Tunneltal trommelt seit Frühjahr 2015 gegen das Vorhaben. „Es handelt sich hier um eines der wenigen Gebiete Nordeuropas, in dem eiszeitliche Landschaftselemente noch gut erhalten und sichtbar sind“, sagt Svenja Furken,

schiedliche Lebensräume, in denen sich viele seltene Arten tummeln. Das Stellmoorer Tunneltal gehört zum zusammenhängenden europäischen Fauna-Flora-Habitat, das die europaweite Vernetzung ebensolcher Lebensräume sichern soll. „Bisher verlaufen hier nur zwei Gleise aus dem Jahr 1864, jetzt soll ein gut 14 Meter breites Gleisbett mit riesigen Lärmschutzwänden entstehen“, sagt Furken. Diese Schneise teile dann nicht nur das Stellmoorer Tunneltal, sondern auch die City und Wohngebiete in Ahrensburg. „Das erinnert dann irgendwie fast schon an die innerdeutsche Grenze“, meint Furken.

Bettina Brüdgam

ERBE EINES MEHRFAMILIENHAUSES?



EDGAR WESSENDORF

Immobilienkompetenz seit 1914

Seit über 100 Jahren vermitteln wir Zinshäuser in allen Stadtteilen von Hamburg. Wir verkaufen Ihr Mehrfamilienhaus, ohne Ihre Verkaufsabsicht publik zu machen. Profitieren Sie von unserer Erfahrung und einer sicheren Abwicklung. Gern stehen wir Ihnen für ein vertrauliches Gespräch sowie eine für Sie kostenlose und unverbindliche Bewertung Ihres Objektes zur Verfügung. Unser Zinshausexperte Hannes Rohde ist für Sie da.

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



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

Studien

Rückläufige Wohneigentumsquote

Deutschland an vorletzter Stelle im Vergleich der OECD-Staaten

Erstmals droht die Wohneigentumsquote in Deutschland nachhaltig zu sinken. Gleich zwei Studien untersuchen die Hintergründe und kommen zu dem Ergebnis, dass die Wohnungspolitik diese Entwicklung unterstützt.

Die aktuelle Studie „Wohneigentum in Deutschland“ des Berliner Forschungsinstituts Empirica im Auftrag der Landesbausparkassen kommt zu einem ernüchternden Ergebnis: Die Wohneigentumsquote in Deutschland lag im Jahr 2018 bei 42,1 Prozent (2013: 43,1 Prozent, 2008: 43,2 Prozent) und hat damit eine abnehmende Tendenz. Im Vergleich mit den Mitgliedsstaaten der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) steht Deutschland damit an vorletzter Stelle.

Zu wenig Angebote

Soll der Weg in die eigenen vier Wände erleichtert werden, muss zunächst durch Neubau oder Schaffung von Teileigentum im Bestand ein ausreichendes und eigentumsaffines Angebot geschaffen werden, so die Autoren. Dem stehen jedoch eine restriktive Baulandvergabe sowie die Verschärfung des Umwandlungsverbots in Eigentumswohnungen entgegen. Beides wirkt preistreibend sowohl im Bestand wie auch beim Neubau. Niedrigere Erwerbskosten beim Bau oder Kauf von Immobilien bilden jedoch das Fundament einer beherzten Eigentumpolitik.

Zu hohe Kaufnebenkosten

Ein weiteres Problem: Viele junge Haushalte scheitern an der Überwindung der Finanzierungshürden. „Selbst dort, wo hohe und steigende Kaufpreise dank Niedrigzinsen noch finanzierbar geblieben sind, erleiden potenzielle

Erwerber spätestens wegen der gestiegenen Transaktionskosten Schiffbruch“, so die Autoren. Grunderwerbsteuer, Notargebühren und Maklercourtage sollen schließlich auch finanziert werden. Aufgrund der Niedrigzinsen gelingt es jungen Menschen aber immer seltener, den davongaloppierenden Kosten hinterher zu sparen. Eine Senkung der Transaktionskosten bei der Grunderwerbsteuer, etwa durch Herabsetzung der Steuersätze oder die Einrichtung von Freibeträgen für Ersterwerber, wäre daher ein weiteres Standbein für eine nachhaltige Eigentumpolitik.

Die Rolle der Politik

Um besser zu verstehen, warum die Wohneigentumsquote in Deutschland so niedrig ist, analysierte auch die Deutsche Bundesbank, welche Rolle wohnungspolitische Maßnahmen spielen. Ihre Analyse zeigt, dass die Wohnungspolitik die Wohneigentumsquote und damit mittelbar auch die Vermögensungleichheit erheblich beeinflussen kann. Ein gewichtiger Teil der im OECD-Vergleich niedrigen Wohneigentumsquote in Deutschland könne durch eine relativ hohe Grunderwerbsteuer, die fehlende steuerliche Abzugsmöglichkeit von Hypothekenzinsen für Eigennutzer und den sozialen Wohnungsbau mit breiten Förderbedingungen erklärt werden. Die Autoren kommen zu dem Schluss, dass diese Faktoren Anreize für das Mieten setzen, nicht aber für den Eigentümerwerb. Die Studien finden Sie unter:

<https://t1p.de/bb22>

<https://t1p.de/bericht22>

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de



Der schnellste Draht zum Handwerker: eggh.de

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



STARK. SICHER. SERVICE.
Elektro-Gemeinschaft Hamburg

Die eigene Immobilie im Internet

Fragwürdiges Preisschild am Haus

Internetplattform Scoperty stellt vermeintliche Kaufpreise ins Netz

Um die Darstellung der eigenen Immobilie im Internet ist spätestens seit Googles Streetview eine heiße Debatte entbrannt. Nun können Interessierte auf einer Online-Plattform vermeintliche Kaufpreise jedes beliebigen Hauses und deren Nachbarhäuser einsehen. Auf Luftaufnahmen der Straßenzüge wird an jedes Haus ein virtuelles Preisschild gehängt. Das ist mehr als fragwürdig. Der interessierte Betrachter kann durch einen Klick auf das jeweilige Preisschild die Anzahl der im Haus befindlichen Wohnungen, das Baualter, den durchschnittlichen Quadratmeterpreis sowie den Kaufpreis für eine Wohnung erfahren. Bei den Preisangaben handelt es sich in der Regel um Schätzwerte. Möchte der Interessent – gleichgültig ob Eigentümer, Mieter oder Dritter – die Kaufpreisangabe verbessern oder konkretisieren, wird er aufgefordert, Daten zur Immobilie anzugeben. Jüngstes Beispiel dafür ist die Internetplattform Scoperty. Das Versprechen: kostenlose Immobilienbewertungen und ein transparenter Marktplatz für Eigentümer und Kaufinteressierte. Doch bei solchen Angeboten ist Vorsicht angebracht. Denn die ermittelten Kaufpreise sind immer nur so gut wie die Daten, aus denen sie ermittelt werden.

Das Problem mit den Schätzwerten

In dem oben aufgeführten Beispiel sind die Spannen der angegebenen Schätzwerte sehr groß. Sie basieren oftmals nur auf Daten aus dem regionalen Wohnungsmarkt – ohne die Immobilie selbst weiter zu betrachten. Damit steigt die Gefahr, dass die Betreiber dieser Internetseiten auch einmal daneben liegen, wie folgendes Beispiel zeigt: Der Baulücken-Neubau in einem Baugebiet aus den Sechzigerjahren wird nicht erkannt. Für den Neubau wird deshalb das Baujahr auf 1965 geschätzt – tatsächlich ist der Neubau aber erst zehn Jahre alt. Die Nutzer der Internetplattform haben die Möglichkeit, durch entsprechende Vervollständigung der Daten den Kaufpreis der Immobilie zu verbessern. Dabei muss auf ei-



Foto: Jürgen Fälschle/stock.adobe.com

Tipp

Eigentümer mit Verkaufsabsicht sollten unbedingt einen Experten zurate ziehen. Der Wert einer Immobilie ist von vielen Faktoren abhängig, die besprochen und eingeschätzt werden müssen. Und: Vorsicht bei der Eingabe von Daten durch den Nutzer! Die Gefahr ist groß, durch zu optimistische oder pessimistische Angaben zu einer Fehleinschätzung zu kommen.

nes deutlich hingewiesen werden: Das eigentliche Ziel des Anbieters der Webseite ist nicht, den Eigentümern einen Schätzwert für ihre Immobilien anbieten zu können. Ziel ist, dass die Eigentümer die realen Daten ihrer Immobilie in die Datenbank des Unternehmens überführen.

Was können Eigentümer dagegen machen?

Eigentümer, die kein virtuelles Preisschild an ihrem Haus wünschen, können über ein Kontaktformular Widerspruch einlegen. Allerdings sei darauf hingewiesen, dass der Eigentümer damit den ersten Kontakt zum Unternehmen herstellt.

Inka-Marie Storm
www.hausundgrund.de

Wir suchen zum Kauf!

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

Lutz Winkler Immobilien

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

dh DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN · VERWALTUNG

Engagierte
Hausverwaltung gesucht?

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

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

Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung

Lenkungswirkung, ja! Aber wie?

Führt Teilung zur Verdopplung oder Halbierung der Wirkung?

Seit Anfang dieses Jahres gilt auch für Gebäude eine CO₂-Bepreisung. Heizen mit Öl und Gas wird damit teurer. In der politischen Öffentlichkeit und auch in der Bundesregierung ist ein Streit darüber entstanden, wer die Mehrkosten nun zahlen soll – nur der Mieter oder auch der Vermieter? Sowohl die Befürworter als auch die Gegner einer solchen Umlagefähigkeit wollen letztlich das Gleiche: Die CO₂-Bepreisung soll ein Investitionsanreiz sein, damit die Bürger freiwillig auf klimafreundliche Alternativen für die Wärmeversorgung umsteigen und deshalb den CO₂-Preis gar nicht erst zahlen müssen. So formulierte es zuletzt auch Bundesumweltministerin Svenja Schulze (SPD). Doch genau hier schwelt der Streit. Ein Streit um die Lenkungswirkung der CO₂-Bepreisung.

Vermieter und Mieter im Dilemma?

Die Gegner einer Umlagefähigkeit argumentierten mit dem sogenannten Vermieter-Mieter-Dilemma. Es unterstellt, dass Vermieter keinen Anreiz für energetische Investitionen haben, weil sie nicht von den Einsparungen profitieren. Nur Mieter würden von der erzielten Energieeinsparung profitieren. Die Lösung für dieses vermeintliche Problem sei, die Umlagefähigkeit zu begrenzen. So müsse der Vermieter die Kosten der CO₂-Bepreisung anteilig mittragen. Erst so entstehe ein Anreiz für Vermieter, ihre Gebäude energieeffizient zu sanieren. Mehr noch führe diese begrenzte Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung sogar zu einer doppelten Lenkungswirkung – bei Mietern im Verbrauchs- und bei Vermietern im Investitionsverhalten.

Fehlende Umlagefähigkeit bremst Klimaschutz

Doch genau hier setzt die Kritik der Befürworter einer Umlagefähigkeit ein. Die Teilung der CO₂-Bepreisung wird die Lenkungswirkung nicht verdoppeln, sondern halbieren. Die Anreizwirkung wird also ausgebremst. Nur bei einer vollständigen Durchleitung der CO₂-Bepreisung an den Endverbraucher – hier also die Mieter – können sowohl Verhaltensänderungen beim Verbrauch und Nachfrageänderungen erzeugt werden, die geeignet sind, das Klima zu schützen.

Nachfrage ist ein Anreiz für energetische Sanierungen. Der Anreiz zu sanieren, entsteht für Vermieter nicht wegen der CO₂-Bepreisung in ihren Kosten. Dafür sind die Kosten einer energetischen Sanierung schlicht zu hoch. Der Anreiz zur Sanierung entsteht erst durch die Nachfrageänderung bei den Mietern.

Ein Beispiel aus einer anderen Branche macht es deutlich: Fluggesellschaften spüren den Anreiz klimafreundliche Flugzeuge einzufлотten nicht, weil sie eine CO₂-Bepreisung zahlen müssen und diese ihren Kunden ja sogar weitergeben dürfen. Airlines stellen ihre Flotten um, damit sie keine Fluggäste verlieren. Schließlich wählen wir bei hohen Ticketpreisen eine andere Gesellschaft oder gleich ein anderes Verkehrsmittel. Genauso sanieren Vermieter nicht wegen des CO₂-Preises in ihren Kosten. Sie sanieren, damit die Nachfrage nach der Wohnung wegen der gestiegenen Gesamtkosten nicht nachlässt. Damit ist das Argument der Gegner einer Umlagefähigkeit hinfällig. Vermieter werden nicht wegen der gestiegenen Kosten sanieren, sondern damit ihre Wohnungen attraktiv bleiben.



LAMBERT
IMMOBILIEN SEIT 1985

Erzielen Sie jetzt
Höchstpreise
beim Verkauf Ihrer
Immobilie

Bitte beachten Sie auch unser
Infoblatt in dieser Ausgabe!

040-60 90 47 00
info@makler-lambert.de
www.makler-lambert.de

**Anzeigenschluss
HAMBURGER
GRUNDEIGENTUM
5/2120: 05.04.2021**

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

**Zu Hause
bleibt es am
schönsten**

**Mit unserer lebenslangen
Immobilienrente**



Bekannt
aus der TV-
Werbung

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

☎ 040.55 61 07 40
✉ hamburg@deutsche-leibrenten.de



www.deutsche-leibrenten.de

Interview

Aktionstag von Haus & Grund

„Der Wohnraummangel wird lediglich verwaltet“

Mit einem groß angelegten Aktionstag hat Haus & Grund deutschlandweit auf die Missstände in der aktuellen Wohnungspolitik aufmerksam gemacht. Über 200 Ortsvereine und Landesverbände haben sich mit großformatigen Plakaten, Werbetrucks, die durch die Städte fahren, und vielfältiger Pressearbeit an der Aktion beteiligt. Hintergrund ist der zweite Wohngipfel der Bundesregierung, die sogenannte „Bilanzveranstaltung mit der Bundeskanzlerin zur Wohnraumoffensive“, die am 23. Februar 2021 stattfand. Warum die Haus & Grund-Mitglieder nicht über die vermeintlichen Erfolge der Regierung mitjubeln können, erklärt Kai H. Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland, im Interview.

Was kritisieren Sie an der derzeitigen Wohnungspolitik?

Die zunehmende Mietenregulierung, die staatliche Wohnraumlenkung sowie die steigenden Bürokratielasten der vergangenen Jahre haben fatale Folgen, vor denen die Bundesregierung die Augen verschließt. Doch damit nicht genug. Derzeit erleben wir eine Flut von neuen Gesetzen, die der Öffentlichkeit Handlungsfähigkeit der Koalitionspartner suggerieren sollen. Zu nennen wären da beispielsweise die Verlängerung der Mietpreisbremse, das Mietmoraatorium oder das geplante Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen.

Was stimmt mit diesen Gesetzen nicht?

All diese Gesetze haben zwei Dinge gemein: Sie verwalten lediglich den Wohnungsmangel. Und sie geben keinerlei Anreize für den Mietwohnungsneubau. Genau das wäre

aber so dringend nötig. Ein trauriger Höhepunkt dieser Politik ist der Berliner Mietendeckel. Er hat einen dramatischen Rückgang des Mietwohnungsangebots zur Folge, der mit einem sprunghaften Anstieg der zum Verkauf angebotenen Immobilien einhergeht.

Wie konnte es dazu kommen?

Vor allem immer mehr private Kleinvermieter werfen die Flinte ins Korn und verkaufen ihre Immobilien. Es lohnt sich für sie nicht mehr zu vermieten. Übersehen wird nämlich, dass es ohne jegliche Rendite uninteressant ist, Immobilien zur Miete anzubieten. Dabei sprechen wir von einer durchschnittlichen Rendite von rund zwei Prozent bei den privaten Vermietern.

Wenn die privaten Vermieter aussteigen, wer übernimmt dann?

Käufer sind dann diejenigen, die kurzfristig das Maximum aus einer Immobilie herausholen wollen. Das sind nicht selten große Kapitalgesellschaften, ohne Interesse für die Mieter, die Immobilien aus spekulativen Gründen erwerben.

Deshalb die Plakataktion?

Genau. Dieser Ausverkauf des Wohnungsmarktes ist schlecht für alle Beteiligten. Der bewährte Mix aus kommunalen Unternehmen, Genossenschaften und privaten Eigentümern darf nicht verloren gehen. Daher fragen wir mit der Plakataktion, wer demnächst Vermieter in diesem Land sein soll – der Nachbar von nebenan oder ein Fonds von den Cayman Islands?

Was fordern Sie also von der Politik?

Ganz konkret: eine 180-Grad-Wende in der Wohnungspolitik. Fakten und wissenschaftliche Erkenntnisse müssen wieder Grundlage von wohnungspolitischen Gesetzen sein, nicht die Parteiprogrammatik. Die Vermietung von Wohnraum darf nicht so unattraktiv sein, dass Immobilien nur noch als Objekt für die internationalen Finanzmärkte interessant sind. Die nächste Bundesregierung muss zu einem Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern zurückfinden. Ansonsten werden wir lange auf Entspannungen auf dem Wohnungsmarkt warten müssen.



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

Das Interview führte
Anna Katharina Fricke

Mit der Kraft der Sonne sparen

e-on

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

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

Mehr erfahren unter:

eon.de/solar





**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**

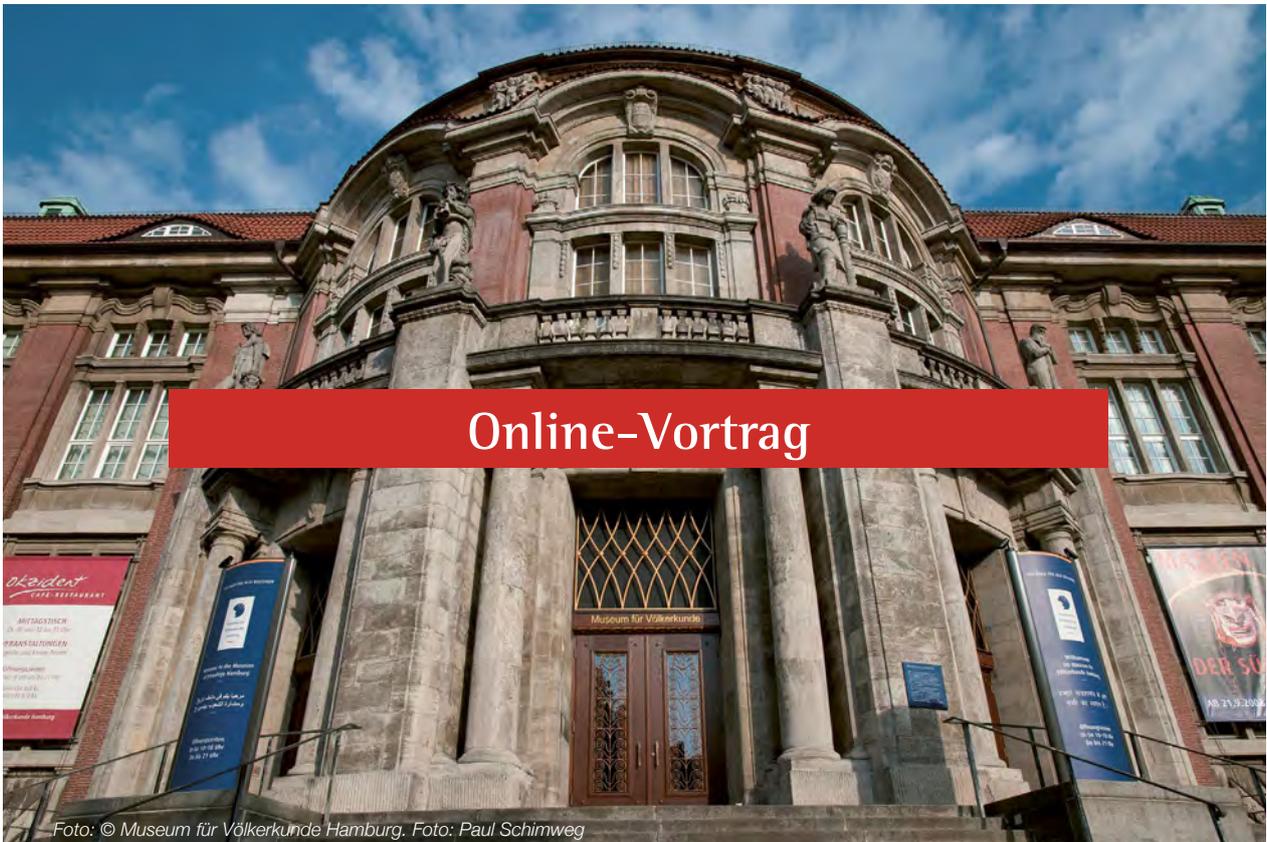


Foto: © Museum für Völkerkunde Hamburg. Foto: Paul Schimweg

MARKK – ONLINE, Museum am Rothenbaum

Professor Dr. Markus Artz, Universität Bielefeld, Dekan der Fakultät für Rechtswissenschaft

„Mieterhöhung nach Mietenspiegel und nach Modernisierung – Kombination und Grenzen“

Am Donnerstag, den 22. April 2021 um 18.00 Uhr

(Webinarsoftware: GoToWebinar)

Anmeldung ausschließlich über folgenden Link: <https://attendee.gotowebinar.com/register/7073159814246936843>



Professor Dr. Markus Artz

ist seit 2009 Inhaber des Lehrstuhls für Bürgerliches Recht, Europäisches Privatrecht, Handels- und Wirtschaftsrecht sowie Rechtsvergleichung an der Universität Bielefeld. Einer seiner Tätigkeitsschwerpunkte liegt im Wohnraummietrecht. Markus Artz ist Direktor der Forschungsstelle für Immobilienrecht (FIR) sowie seit 2017 Vorsitzender des Deutschen Mietgerichtstages. Zudem gibt er die Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht mit heraus.

Fragen und Antworten

? Ich besitze ein Mehrfamilienhaus. Mein Mieter hat sich ein Elektroauto gekauft und möchte sich in der Tiefgarage eine Wallbox anbringen lassen. Ich bin nicht gut auf meinen Mieter zu sprechen und möchte ihm dies nicht gestatten. Bin ich zur Zustimmung verpflichtet?

Ihr Mieter kann gemäß § 554 BGB verlangen, dass Sie ihm bauliche Veränderungen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen, erlauben. Erfasst werden damit vor allem die Installation einer Lademöglichkeit, etwa in Form der Verlegung erforderlicher Stromleitungen oder Änderungen an der Telekommunikationsinfrastruktur, und der Einbau eines Ladepunktes, zum Beispiel einer sogenannten Wallbox. Der Anspruch besteht nur dann ausnahmsweise nicht, wenn Ihnen als Vermieter die bauliche Veränderung auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Es sind Vermieterinteressen, wie beispielsweise das Erhaltungsinteresse am Mietobjekt, zu berücksichtigen. Dieses besteht darin, dass nicht durch eine bauliche Veränderung in die Substanz der Mietsache eingegriffen wird. Werden durch die Einrichtung Sicherheitsbelange tangiert (Statik, Elektrizität, Sanitär), so können Sie verlangen, dass die Arbeiten von einer Fachfirma ausgeführt werden. Bloße Unstimmigkeiten zwischen Ihnen und dem Mieter berechtigen Sie nicht, die Zustimmung zu verweigern.

? Wir haben vor drei Jahren einen neuen Aufzug eingebaut. Da wir Streit mit der Aufzugsfirma über die Höhe der Rechnungen hatten, haben wir noch keine Modernisierungsmieterhöhung vorgenommen. Diese wollen wir jetzt nachholen. Wir haben in der Zwischenzeit jedoch die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB erhöht. Einen Hinweis auf die noch folgende Modernisierungsmieterhöhung haben wir vergessen. Ist eine Mieterhöhung aufgrund des Fahrstuhlbaus jetzt noch möglich?

Es war umstritten, ob eine Modernisierungsmieterhöhung in diesen Fällen noch zulässig ist. Ein Teil der Rechtsprechung war der Ansicht, dass nach einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung im modernisierten Zustand die Geltendmachung einer Modernisierungsmieterhöhung ausgeschlossen ist. Dieser Ansicht hat der BGH mit Urteil vom 16. Dezember 2020, VIII ZR 367/18, eine Absage erteilt. Er hat entschieden, dass der Vermieter nach einer Modernisierungsmaßnahme zunächst vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete für modernisierten Wohnraum verlangen und später noch eine Mieterhöhung nach § 559 BGB aufgrund der durchgeführten

Modernisierung vornehmen kann. In diesem Fall muss die Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete jedoch auf die Modernisierungsmieterhöhung angerechnet werden, so dass der Vermieter nicht mehr erhält als die mögliche Modernisierungsmieterhöhung. Sie dürfen daher noch die Miete aufgrund des Fahrstuhlbaus gemäß § 559 BGB erhöhen, müssen die zwischenzeitlich erfolgte Mieterhöhung jedoch in Abzug bringen.

? Die Fenster meiner Mietwohnung sind 20 Jahre alt, sehr gepflegt und nicht instandhaltungsbedürftig. Ich möchte sie gerne gegen moderne Fenster austauschen, die nachhaltig Endenergie einsparen. Kann ich 8 Prozent der Kosten der neuen Fenster jährlich als Modernisierungsmieterhöhung auf die Mieterin umlegen?

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat leider mit Urteil vom 17. Juni 2020, VIII ZR 81/19, entschieden, dass ein Instandhaltungsabzug beim Austausch älterer Bauteile vorzunehmen ist, auch wenn diese noch funktionstüchtig sind und derzeit keinen aktuellen Instandsetzungsbedarf aufweisen. Es ist ein angemessener Abzug zu schätzen, der sich an der üblichen Lebensdauer der erneuerten Einrichtung und dem bereits eingetretenen Abnutzungsgrad orientiert.

? Auf Wunsch des Mieters habe ich einen Balkon angebaut. Wir waren uns einig, dass ich anschließend die Miete erhöhen werde. Da sich der Balkonanbau hingezogen hat und auch mit Lärm und Schmutz verbunden war, hat mein Mieter die Miete gemindert. Hierüber bin ich sehr verärgert, schließlich habe ich den Anbau nur auf Wunsch meines Mieters vorgenommen. War mein Mieter zur Mietminderung berechtigt?

Aufgrund der Beeinträchtigungen war der Mieter leider berechtigt, die Miete zu mindern. Dies gilt auch dann, wenn die Arbeiten für eine Werterhöhung der Wohnung sorgen und auf Wunsch des Mieters erfolgen. In diesen Fällen ist es ratsam, vorher mit dem Mieter eine Modernisierungsvereinbarung zu treffen, in der auch ein Ausschluss der Mietminderung geregelt werden kann. Nur bei Beeinträchtigungen der Tauglichkeit, die durch eine energetische Modernisierung gemäß § 555b Nummer 1 BGB verursacht wird, ist für drei Monate die Minderung bereits nach dem Gesetz ausgeschlossen.

**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



Das gesamte Immobilienrecht

Walhalla Fachredaktion,
14. Auflage 2021,
ISBN 978-3-8029-5286-9

Für Vermieter,
Wohnimmobilien-
verwalter, Immobili-

enmakler, Bauträger, Baufinanzierer. Diese Gesetzessammlung ist ein Muss für jeden, der beruflich aber auch privat mit Immobilien zu tun hat. Vom Wohnungseigentumsgesetz über das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz bis zur Betriebskosten- sowie der Gewerbeordnung sind alle relevanten Regelungen enthalten. In dieser Neuauflage von 2021 sind unter anderem berücksichtigt: Die Neuverteilung der Maklercourtage, die Reform des Wohnungseigentumsrechts, das neue Gebäudeenergiegesetz und die novelierte Honorarordnung für Architekten und Ingenieure.

Preis: 22,00 Euro

Die Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs

Von Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2017, ISBN 978-3-939787-92-1
Die Überschuldung privater Haushalte in Deutschland steigt weiter an. Daher muss die Wohnungswirtschaft verstärkt mit Mietausfällen rechnen. Umso drängender stellen sich Fragen zur Kündigung eines Mietverhältnisses durch den Vermieter wegen Zahlungsverzugs. Diese Broschüre aus dem Haus & Grund Verlag nimmt sich des Themas an und vermittelt das nötige Rüstzeug, damit umzugehen.

Preis: 10,95 Euro

Schenken und Vererben von Privatvermögen

Von Helmut Schuhmann, 1. Auflage 2009, ISBN 978-3-936623-26-0
Dieses Buch aus der Reihe „Schenken und Vererben“ vom VSRW-Verlag bietet einen Überblick über die erbrechtlichen und erbschaftssteuerlichen Grundlagen der Vermögensübertragung unter Lebenden oder

im Todesfall. Dabei gibt der Autor hilfreiche Tipps, wie Privatleute bei der Vermögensübergabe Steuern sparen können. Mit einer Vielzahl von Beispielen erläutert der Autor, der als Fachanwalt für Steuerrecht und Steuerberater in eigener Kanzlei tätig ist, das Thema auf anschauliche Weise.
Preis: 19,80 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 J.

Seit Familie J. 2016 in einer Folgeunterkunft in der Nachbarschaft von dem ehrenamtlich engagierten Ehepaar M. untergebracht wurde, begleiten letztere die siebenköpfige Familie aus Syrien beim Ankommen in Hamburg. In den fünf Jahren, die sie sich nun schon kennen, ist aus dem Verhältnis längst ein gegenseitiges Unterstützen geworden.

Der ehemalige Supermarkthaber und seine Familie fühlen sich in Hamburg zu Hause. Sie nehmen die Hamburger als freundlich und offen wahr und schätzen auch die Berufs- und Ausbildungsmöglichkeiten in Deutschland sehr. So ist Familienvater J. seit mehreren Jahren als Lagerist tätig. Die 20-jährige Tochter strebt ihr Abitur an und konnte sich einen Stipendiumsplatz sichern. Die siebenjährige Tochter wurde im Sommer eingeschult, der vierjährige Sohn kann eine Hamburger KiTa besuchen und für das 1,5-jahre alte Nesthäkchen wird aktuell ein KiTa-Platz gesucht. Frau J. ist vorrangig mit der Betreuung und Versorgung ihrer Kinder beschäftigt und bemüht sich außerdem, Deutsch zu lernen. Ihr Ehemann und die Kinder haben die neue Sprache bereits gut lernen können. Die Wohnungssuche bleibt die große Herausforderung. Dabei unterstützen Frau und Herr M. bestmöglich und haben sich von der Wohnbrücke Hamburg zu Woh-

nungslotsen ausbilden lassen. Das Ehepaar M. bleibt im laufenden Mietverhältnis als zusätzliche Ansprechpersonen erhalten. Als weiterer Kontakt steht das Team der Wohnbrücke Hamburg Vermietern in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Verfügung. Besitzen Sie eine Wohnung oder ein Haus ab vier Zimmern mit einer Bruttokaltmiete von maximal 1.740 Euro und würden Sie gerne Familie J. kennenlernen? Da das Gehalt des Familienvaters nicht ausreicht, wird die Miete durch das Jobcenter übernommen werden. 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
15. April 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
 Am 1. April und am 14. Mai bleibt die Geschäftsstelle geschlossen.

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

Hamburger Mietvertrag für Wohnraum

Der Hamburger Mietvertrag für Wohnraum wurde überarbeitet. Unter anderem wurde in § 17 Ziffer 4 noch stärker hervorgehoben, dass sich die Schönheitsreparaturen nur auf die Fenster von innen beziehen. Die Hausordnung wurde dahingehend geändert, dass alle Hauszugänge stets geschlossen zu halten sind.



Foto: Rike/pixelio.de



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.

Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler



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

Den Garten als private Oase erleben

Draußenzeit! Die ersehnte Garten- und Terrassensaison startet und der Marktführer Zaunteam bietet, passend zum Saisonstart, eine große Palette an Lifestyle Zäunen und selbstverständlich auch Traditionszäunen an. Um die wertvolle Entspannungs- und Erholungszeit geschützt vor neugierigen Blicken genießen zu können, bietet Zaunteam alles was Garten, Terrasse und andere Outdoor-Liebblingsplätze zur wahren Oase macht. Das Highlight in diesem Jahr: ein Solarstrom produzierender Sichtschutzzaun.

Sichtschutzzaun produziert Solarenergie

Die Zaunteam-Neuheit, der Solarzaun, deckt gleich mehrere Bedürfnisse auf einmal ab. Er schützt vor neugierigen Blicken, schenkt Privatsphäre für entspannte Momente in der eigenen Gartenoase, wandelt Sonnenlicht in umweltfreundliche Energie um und schafft eine Ersparnis in der eigenen Kasse. Mit dem Solarzaun bietet Zaunteam eine moderne und nachhaltige Lösung für die Erzeugung von Strom zum Eigenverbrauch oder zur Einspeisung ins Netz. Installationen zur Gewinnung erneuerbarer Energien werden staatlich unterstützt, verringern Ihren CO₂-Fussabdruck und schaffen so ein gutes Gefühl. Diese Vorteile gilt es jetzt zu nutzen. Zaunteam berät Sie gerne.

Alle Zäune. Alle Tore.

Nach wie vor ist der Schritt nach Draußen mit einem speziellen Gefühl verbunden und da Abstand – Social Distancing – groß geschrieben wird, ist Privatsphäre für jeden essentiell. Wer sich jetzt vollumfassend über Zäune, Tore und Sichtschutz informieren will, der findet bei Zaunteam die größte Auswahl auf dem Markt. Mit über 500 verschiedenen Varianten vom klassischen Drahtgeflecht bis zum besonderen Blickfang im Garten oder dem Solarstrom produzierenden Sichtschutzzaun bietet Zaunteam alles, um Ihre Wünsche zu erfüllen.

Wir sind für Sie da

Ob nun ein neues Zaunsystem oder einzelne Pfähle und Zaunbaumaterial benötigt werden oder ob Sie Beratung und Montageservice rund um Zäune und Tore beanspruchen, Zaunteam



Ein Sichtschutz aus WPC überzeugt durch die wartungsfreie Nutzung. WPC ist ein wetterbeständiger und pflegeleichter Verbundwerkstoff aus Holz und Kunststoff.

bietet alles aus einer Hand. Mit knapp 80 Standorten in Deutschland ist Zaunteam auch in Ihrer Nähe vertreten und steht Ihnen in dieser außergewöhnlichen Lage weiterhin mit professioneller Beratung und fachgerechter Montage zur Seite.

Jetzt Online-Angebot einholen

Unter www.zaunteam.de finden Sie aufschlussreiche Informationen rund um Zäune und Tore von Zaunteam. Lassen Sie sich von unzähligen Referenzbildern inspirieren, blättern Sie durch den Online-Katalog oder versenden Sie mit wenigen Klicks Ihre Anfrage. Gerne stellen wir Ihnen Ihr individuelles Angebot zu.

Der Zaunteam Partner in Ihrer Nähe berät Sie gerne:
 Gratis-Tel. 0800 84 86 888 | www.zaunteam.de

Solarzaun
für energiereiche Momente



Jetzt
kostenlosen
Beratungstermin
sichern.

SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?



Als Dienstleistungsunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg zeigen wir Ihnen in einem persönlichen Gespräch, was beim erfolgreichen Verkauf einer Immobilie entscheidend ist.

Unsere Vermarktungsspezialisten stehen Ihnen gern beratend zur Seite.

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



9. bis 16. Oktober 2021

Goldener Herbst in Österreich

Foto: pikabay

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

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

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

So schön können Herbsttage im Salzburger Land sein.

Fordern Sie gern unsere ausführliche Reisebeschreibung an.

Der Reisepreis beträgt pro Person in einem

Doppelzimmer

1.750 Euro

Einzelzimmerzuschlag

270 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

Faire Teilung?

Gewerberaummiete ist im Lockdown anzupassen!

Gericht entschied auf 50 Prozent Mietkürzung

Vermieter wie Mieter sind in Zeiten von Corona beide betroffen. Wie diese Situation zu lösen ist, haben Gerichte in Deutschland inzwischen unterschiedlich beantwortet. Einen interessanten Ansatz hat das Oberlandesgericht Dresden in einer Entscheidung vom 24. Februar 2021, 5 U 1782/20, gefunden. In diesem Verfahren hatte die Vermieterseite auf Zahlung geklagt. Vermietet war ein Ladenlokal, in dem ein Textileinzelhandelsgeschäft betrieben wurde. Nachdem die Mieterin im April 2020 die Miete nicht gezahlt hatte und dies damit begründet hatte, dass sie in der Zeit vom 19. März bis 19. April 2020 aufgrund der bestehenden Allgemeinverfügungen ihr Geschäft nicht öffnen durfte, vertrat sie die Auffassung, dass die Miete für diesen Zeitraum auf Null zu reduzieren sei, weil ein Mangel des Mietobjekts im Sinne des § 536 BGB vorliege. Hilfsweise berief sie sich auf die Unmöglichkeit der Gebrauchsüberlassung sowie auf eine reduzierte Miete im Wege der Anpassung des Mietvertrages nach der so genannten Störung der Geschäftsgrundlage, § 313 BGB. Das Landgericht hatte der Klage der Vermieterseite noch stattgegeben, die Berufung der Mieterin hatte vor dem Oberlandesgericht jedoch teilweise Erfolg. Das Oberlandesgericht Dresden hat die Revision zum Bundesgerichtshof zugelassen. Jedenfalls nach Auffassung des Oberlandesgerichts Dresden kommt es auf die Frage, ob ein Mangel des Mietobjekts vorliegt, nicht an, die Vorschriften der Unmöglichkeit würden ebenfalls keine Anwendung finden. Allerdings ist durch den Lockdown eine Störung der Geschäftsgrundlage im Sinne des § 313 Absatz 1 BGB des Mietvertrages gegeben, so dass eine Anpassung des Vertrags notwendig wird und zwar dahingehend, dass die Kaltmiete für die Dauer der angeordneten Schließung

auf die Hälfte zu reduzieren ist. Diese Lösung hat das Gericht gewählt, weil keine der Parteien eine Ursache für die Störung der Geschäftsgrundlage gesetzt hat oder aber sie vorhersehen konnte. Es sei daher angebracht, die für beide Seiten bestehenden Belastungen gleichmäßig auf beide Seiten zu verteilen.

Stefan Engelhardt

Rechtsanwalt

Sozietät Roggelin & Partner

www.roggelin.de

Mietverträge professionell ausfüllen



Autor: Hans-Reinold Horst.
3. Auflage 2019, 12,95 Euro
inklusive MwSt.,
zzgl. 3,00 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-003-0

Die Beratungspraxis zeigt immer wieder vermeidbare Fehler bei der Vorbereitung, Verhandlung und beim Abschluss von Mietverträgen, die Sie als Vermieter erhebliches Geld, Zeit und Ärger kosten. Unabdingbar sind aber Grundlagenkenntnisse in Bezug auf das Ausfüllen eines Vertragsformulars sowie auf seine Ergänzung oder Änderung.

Bestellung:

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

ONLINE-FACHVERANSTALTUNGEN

28. APRIL - 10:00 UHR UND 14:30 UHR



Sichern Sie sich Ihre kostenlose Teilnahme an unserem ISOTEC-Architectus Livestream und freuen Sie sich auf interessante Vorträge von Experten:

10:00 Uhr - Feuchteschäden an Gebäuden
14:30 Uhr - Balkonsanierung in der Praxis



Jetzt kostenlos anmelden unter:
www.isotec.de/livestream

ISOTEC
Wir machen Ihr Haus trocken

Neues aus Karlsruhe

Immobilienenerwerb

Beweislast bei unsichtbaren Mängeln am Grundstück

Der Bundesgerichtshof hat in einer neuen Entscheidung erneut darauf hingewiesen, dass die Erklärung des Verkäufers in einem Immobilienkaufvertrag, ihm seien keine unsichtbaren Mängel bekannt, zu keiner Beweiserleichterung für den Käufer führt. Letzteren trifft die Darlegungs- und Beweislast für eine vorvertraglich unterbliebene Aufklärung über offenbarungspflichtige Sachmängel (BGH, Urteil vom 6. März 2020, V ZR 2/19).

Der klagende Käufer erwarb unter Ausschluss der Sachmängelhaftung ein Wochenendhaus mit Garage. Die Garage war baurechtswidrig zu Wohnzwecken ausgebaut. Im Kaufvertrag war die Information enthalten, dass dem Verkäufer keine „unsichtbaren Mängel“ bekannt sind. Der Käufer wurde von der zuständigen Baubehörde auf Unterlassung der Wohnnutzung in der Garage aufgefordert. Dies veranlasste den Käufer dazu, die Anfechtung wegen arglistiger Täuschung zu erklären und die Vertragsrückabwicklung zu begehren.

Die Klage war in den Vorinstanzen erfolgreich. Nach Auffassung der Vorinstanzen habe der Verkäufer zu beweisen, dass er die Kläger im Rahmen vorvertraglicher Verhandlungen wahrheitsgemäß über den baurechtswidrigen Zustand der Garagennutzung aufgeklärt hatte. Die Kaufvertragsurkunde enthalte keinen Hinweis auf die unerlaubte Wohnnutzung des Anbaus und deren Offenlegung gegenüber dem Kläger.

Der Verkäufer beantragte die Revision zum BGH und war vorläufig erfolgreich, denn die Sache wurde an das Berufungsgericht zur näheren Aufklärung zurückverwiesen. Der BGH stellte fest, dass die Vorinstanzen dem Verkäufer rechtsfehlerhaft die Beweislast für die Aufklärung über den baurechtswidrigen Zustand zugewiesen habe. Allein der Inhalt der notariellen Kaufvertragsurkunde rechtfertige nicht, von dem Grundsatz der Beweislastregel zu Lasten der anfechtenden Partei (Käufer) abzuweichen. Denn vorvertragliche Informationen seien gerade nicht von der Vermutung der Richtigkeit und Vollständigkeit der notariellen Urkunde erfasst. Den Anfechtenden treffe daher bezüglich der behaupteten Nichtaufklärung über

einen offenbarungspflichtigen Umstand die Darlegungs- und Beweislast.

Räumungsverzug des Untermieters – Nutzungsentschädigung für gesamte Wohnung

In einer weiteren Entscheidung vom 11. Dezember 2020

hat der Bundesgerichtshof geurteilt (V ZR 26/20), dass ein Untermieter, der dem Hauptvermieter gegenüber die Räumung des von ihm genutzten Teils einer Wohnung rechtswidrig verweigert, diesem eine Nutzungsentschädigung für die gesamten Räumlichkeiten schuldet, soweit eine separate Weitervermietung der nicht belegten Räume nicht zumutbar ist.

Der klagende Vermieter verlangte nach zwangsweiser Räumung

eines Untermieters die Zahlung einer Nutzungsentschädigung für die Zeit der Vorenthaltung. Der Untermieter war nach dem Versterben des Hauptmieters nicht ausgezogen. Die Vorinstanzen sprachen dem Hauptvermieter eine Nutzungsentschädigung für die gesamte Wohnung zu. Dem Untermieter stünde nach Ende des Mietverhältnisses kein Recht zum Besitz zu. Durch den Ablauf der Räumungsfrist sei er mit der Herausgabe in Verzug geraten. Wenn er den Raum herausgegeben hätte, hätte die Wohnung anderweitig zu einer ortsüblichen Miete vermietet werden können. Die Revision des Untermieters zum BGH war erfolglos. Die Vorinstanzen wurden in ihren Entscheidungen bestätigt. Eine Vermietung an Dritte sei unter den gegebenen Bedingungen unzumutbar gewesen. Der Schadensersatzanspruch des Eigentümers beschränke sich auch nicht auf eine Nutzungsentschädigung nur für die untervermieteten Räume. Dem Vermieter sei es nicht zuzumuten, wenn die dem in der Wohnung verbliebenen Untermieter gewährte Räumungsfrist dazu führte, dass trotz Vorenthaltung der gesamten Wohnung eine Nutzungsentschädigung nur in Höhe des Untermietzinses oder der ortsüblichen Miete für die untervermieteten Teile der Wohnung beansprucht werden könne.



Foto: Joe Miletzki

Christian Bocklage
Rechtsanwalt

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Wohnungseigentümergeinschaft

Stimmrecht

Beteiligung reicht nicht für Ausschluss

Wenn eine Wohnung mehreren Miteigentümern gehört oder wenn der Miteigentümer einer Wohnung zugleich Alleineigentümer einer anderen Wohnung ist, haben die Eigentümer jeder Wohnung bei Geltung des Kopfstimmrechts je eine Stimme. Die Begrenzung auf nur eine Stimme gilt nur bei absoluter Eigentümeridentität. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit seinem Urteil vom 20. November 2020 (V ZR 64/20) entschieden. Der Fall: Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Die Immobilie besteht aus drei Eigentumswohnungen. Wohnung 1 gehört den beiden Beklagten jeweils zur Hälfte. Wohnung 3 der ersten Beklagten allein. Wohnung 2 gehört den Klägern gemeinschaftlich. Nach der Teilungserklärung richtet sich das Stimmrecht der Sondereigentümer nach dem Wohnungseigentumsgesetz; es findet also grundsätzlich das Kopfstimmrecht nach § 25 Absatz 1 WEG Anwendung.

Neuer Verwalter führt zum Streit

Als ein neuer Verwalter gewählt werden sollte, luden die Beklagten zu einer Eigentümerversammlung ein und nahmen auch als einzige teil; die Kläger waren nicht vertreten. Sie beschlossen, einen der in der Einladung vorgestellten Verwalter zu bestellen und mit ihm einen Vertrag abzuschließen. Die Kläger wollten die Beschlüsse daraufhin für ungültig erklären lassen. Grund: Die Beklagten hätten nicht eigenmächtig zu einer Eigentümerversammlung einladen dürfen. Außerdem hätten sie zusammen nur eine Stimme, sodass die erforderliche Beschlussmehrheit nicht erreicht sei.

Beschlüsse sind wirksam

Der BGH hält die Beschlüsse für wirksam. Der Verwalter wurde ordnungsgemäß bestellt. Die Begründung: Zwar haben einzelne Wohnungseigentümer kein Recht, von sich aus und ohne Abstimmung mit den übrigen Wohnungseigentümern zu einer WEG-Versammlung einzuladen. Diese kann nur durch alle Eigentümer aufgrund einer Gerichtsentscheidung und seit dem 1. Dezember 2020 auch durch einen durch Beschluss hierzu ermächtigten Wohnungseigentümer (vergleiche § 24 Absatz 3 WEG n. F.) einberufen werden. Dies ist auch dann der Fall, wenn – wie im entschiedenen Fall – weder ein Verwalter bestellt noch ein Verwaltungsbeirat eingesetzt ist. Wird gegen diesen Grundsatz verstoßen, ist ein Beschluss aber nicht automatisch unwirksam. Er bleibt in der Regel

wirksam, wenn feststeht, dass sich der Fehler nicht auf das Beschlussergebnis ausgewirkt hat. Das ist hier der Fall. Denn aufgrund der Mehrheitsverhältnisse hätte das Ergebnis nicht anders ausfallen können.

Nach dem Kopfstimmrechtsprinzip hat jeder Wohnungseigentümer nur eine Stimme. Dies ist nach ständiger Rechtsprechung auch dann der Fall, wenn dem Eigentümer mehrere Wohnungen gehören. Nur wenn die Eigentümer der Wohnungen nicht identisch sind, fallen mehrere Stimmen an. Dies ist aber auch immer dann der Fall, wenn eine Wohnung im Alleineigentum und eine andere Wohnung im gemeinschaftlichen Eigentum steht – auch wenn sich die Eigentümer überschneiden. Nach dieser Ansicht stehen den Beklagten zwei Stimmen zu. Selbst wenn die Kläger also anwesend gewesen wären, hätte die Entscheidung nicht anders ausfallen können.

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

Bakterien-Infektion im Haus?

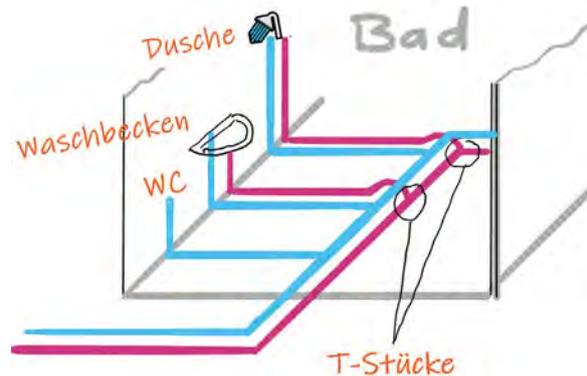
Gefahr durch Legionellen erkennen und bekämpfen

Wasser ist unser Lebenselixier. Unheimlich, wenn sich darin gesundheitsgefährdende Bakterien wie Legionellen fröhlich vermehren, beispielsweise in Kalt- und Warmwasserrohren. Deshalb müssen Wasserproben aus Hamburger Gebäuden, die vermietet oder gewerblich genutzt werden, gemäß der Trinkwasserverordnung des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) § 14 b alle ein bis drei Jahre zum Labortest. Selbst genutzte Ein- und Zweifamilienhäuser sind zwar von dieser Pflicht ausgenommen – aber auch dann ist es beruhigend zu wissen, dass die Venen des Hauses frei von Legionellen sind. Erstaunlicherweise sind sie unschädlich, wenn das kontaminierte Wasser getrunken oder zum Händewaschen benutzt wird. Die Gefahr lauert beim Duschen. Wer dabei stark belasteten Wasserdampf einatmet, kann an einer besonderen Form der Lungenentzündung – die Legionellen-Pneumonie oder der Legionärskrankheit – erkranken, die neben Husten, Schüttelfrost, Kopfschmerzen und hohem Fieber auch zu Durchfall oder Verwirrheitszuständen führen kann. Wird sie richtig diagnostiziert und behandelt, bestehen immerhin gute Heilungsaussichten.

Luxusleben im Lauwarmen

Legionellen finden in ruhigem, angenehm temperiertem Wasser ein optimales Habitat. Erst wenn dessen Temperatur auf über 60 °C steigt, wird es ihnen zu heiß. Sie stellen die Vermehrung ein und sterben ab. Gerne tummeln sie sich im Brauchwasserspeicher, der meist im Keller steht. Dort wird das Warmwasser zentral erwärmt und vorgehalten, bis Frau Meier damit duscht oder Herr Müller fettiges Geschirr per Hand spült. Die Wassertemperatur im Speicher sollte über 60 °C betragen, ansonsten ... siehe oben. Problematisch ist auch der Transportweg durchs Haus. Oft kühlt das Warmwasser in abgelegenen oder ungenutzten Teilen der Wasserleitungen auf 40 °C bis 50 °C ab. Wie kann es dazu kommen? Besonders in älteren Gebäuden (s. Grafik A) ist häufig die sogenannten T-Installation vorzufinden. Hierbei führen von einer Hauptleitung einzelne Stränge zu den Wasserentnahmestellen. Darin sammelt sich das Wasser und steht vor sich hin, bis jemand den dazu gehörigen Hahn aufdreht. Herrliche Zeiten also für die dort ansässigen Legionellen, besonders wenn ein Mieter Wasser spart, in Urlaub fährt oder gleich im Süden überwintert. Begünstigt wird die Legionellenvermehrung auch durch schlecht isolierte Warm- und Kaltwasserleitungen, die in

den Steigeschächten parallel montiert sind, was besonders in Altbauten häufig der Fall ist.



Grafik A: Legionellen-Paradies in wenig durchflossenen Wasserleitungen

Muss ich oder kann ich?

Die Bedrohung ist da. Was tun? Genügt es, bei Verdachtsfällen vor dem Duschen ausreichend Wasser durchlaufen zu lassen? Besser ist natürlich Gewissheit über einen möglichen Befall. Wer Wohnungen oder Gewerberäume vermietet, muss ohnehin je nach Nutzungsart alle ein bis drei Jahre gemäß § 14 b Absatz 4 DVGW ein zertifiziertes Heizungsbau- oder Ableseunternehmen beauftragen, im Brauchwasserspeicher sowie an den Entnahmestellen Proben zu nehmen und zu analysieren. Auch in den eigenen vier Wänden sollte einem die eigene Gesundheit das wert sein.

Erste Hilfe bei Legionellenbefund

Überschreitet die Wasserprobe den Grenzwert, muss das Labor dies dem Gesundheitsamt melden. Und Sie müssen Sofortmaßnahmen ergreifen: Zum einen sollten Sie den Mietern durch einen Aushang im Treppenhaus oder Infobrief, gegebenenfalls mehrsprachig, den Befund mitteilen. Zum anderen sollten Sie einen Fachbetrieb beauftragen. Womöglich genügt die thermische Desinfektion. Dabei werden sämtliche Leitungen mit mindestens 65 °C heißem Wasser gespült und dadurch die Legionellen abgetötet. Ein Monteur lässt bei jeder Zapfstelle mindestens drei bis fünf Minuten das Wasser laufen. Diese Maßnahme muss natürlich allen Bewohnern kommuniziert werden, damit es bei versehentlicher Wasserentnahme während der Spülung nicht zu Verbrühungen kommt.

Alternativ kann eine biologisch unbedenkliche Chemikalie in den Leitungen verbracht werden, die über mehrere Monate alle Legionellen – auch die neu mit dem Stadtwasser anschwimmenden – abtötet.

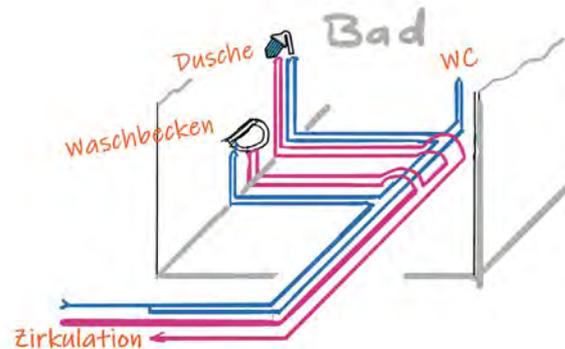
Im Anschluss muss innerhalb drei Monaten eine Nachuntersuchung stattfinden, bei hoher Legionellen-Kontamination von über 1000 KBE sogar noch eine zweite innerhalb dieser Frist.

Dem Übel den Garaus machen

In manchen Fällen aus meiner Beratungspraxis sind die Legionellen mehrmals zurückgekehrt. Was können Sie tun, um ihnen endgültig den Garaus zu machen?

- 1) Installieren Sie ein modernes Heizungssteuerungsprogramm mit sogenannter Legionellenschaltung. Einmal im Monat erhitzt es automatisch das Warmwasser nachts kurz auf bis zu 70 Grad, was die Legionellen tötet. Nachteilig ist allerdings, dass bei über 55°C der gelöste Kalk vermehrt ausfällt und sich an den Wärmetauschern im Brauchwasserspeicher absetzt, sodass dessen Leistung sinkt und er schneller als sonst ausgetauscht werden muss.
- 2) Kontrollieren Sie die Isolierung des Warmwasserstranges um ein Absinken der Temperatur oder eine Erwärmung von parallellaufendem Kaltwasser zu verhindern. Eine vernünftige Isolierung spart außerdem Energie, und das ist gut für Umwelt und Geldbeutel.
- 3) Entziehen Sie den Legionellen ihre Rückzugsräume. Bei wiederkehrendem Befall ist es erwägenswert, abgehende Totstränge – also Abzweigungen in den Garten oder im Keller, die nicht regelmäßig genutzt werden – entweder zu demontieren oder eine automatische Spülvorrichtung einzubauen, die zweimal pro Woche ein paar Liter ablaufen lässt.
- 4) Falls ohnehin umfangreiche Sanierungsmaßnahmen anstehen, sollten Sie die neuen Wasserleitungen als

Reihenleitung legen lassen, die von einem Wasserhahn zum nächsten führen (Grafik B). Sobald an der letzten Zapfstelle entnommen wird, werden alle Leitungen von frischem Wasser durchströmt, daher sollte die letzte Zapfstelle eine häufig genutzte sein. Oder Sie lassen eine (zwangsdurchflossene) Ringleitung verlegen. Das erfordert natürlich mehr Rohrmeter und auch einen höheren Installationsaufwand. Bei Neubauten sind Ringleitungen inzwischen Stand der Technik.



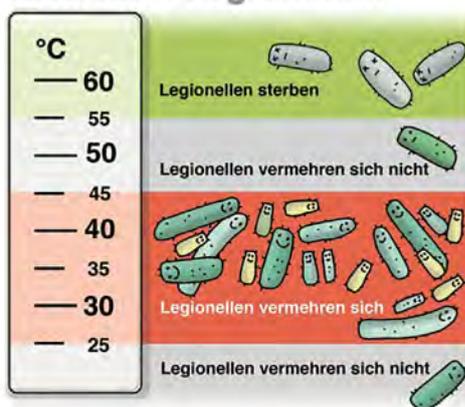
Sorglos ohne Speicher

Wer ganz sicher gehen will, sollte von einem zentralen Warmwasserspeicher auf einen Durchlauferhitzer umzurüsten. Ökologisch nicht vertretbar sind elektrische Durchlauferhitzer. Es gibt aber auch zum Beispiel Gasthermen, die das Warmwasser im Durchlauf aufheizen.

Relativ neu auf dem Markt sind sogenannte Frischwasserstationen. Diese sind im Prinzip ein Durchlauferhitzer, bei dem das Heizungswasser den Plattenwärmetauscher erhitzt. Das frische Kaltwasser, das direkt von den Stadtwerken kommt, strömt daran vorbei und wird erst beim Durchlauf auf Duschtemperatur gebracht. Bei diesem System wird also kein Speicher mehr benötigt. Warmwasser wird just-in-time produziert. Und damit den Legionellen jede Grundlage entzogen.

Bitte nehmen Sie dieses Risiko ernst. Natürlich gibt es auch hierzu Verharmlosungen im Netz, aber der Gesetzgeber hat die Untersuchungsvorschriften aus gutem Grund erlassen.

Die richtige Wassertemperatur verhindert Legionellen



Die richtige Wassertemperatur verhindert Legionellen

Grafik B: Keine Chance für Bakterien: keine Abzweigung ohne Durchfluss!

Ihr Fachmann für Abwasser

- Dichtheitsprüfung
- Störungsbeseitigung
- Rohruntersuchung
- Rohrreinigung

Rufen Sie uns an: 04521-79 00 60



Reinhardt GmbH

info@reinhardt-gmbh.net • www.reinhardt-gmbh.net

Dachaufstockung

Mehr Wohnraum ohne Baugrund

Statik und Bauamt müssen mitspielen

Eine Dachaufstockung kann in verschiedenem Umfang durchgeführt werden, von der Erhöhung des Kniestocks bis hin zur komplett neuen Etage. Das hat viele Vorteile, ist aber auch ein aufwendiges Unterfangen, bei dem Bauherrn vieles bedenken müssen.

Bauland ist – vor allem in Ballungsräumen – knapp und teuer, aber Platz nach oben gibt es eigentlich genug. Warum also nicht einfach eine zusätzliche Etage aufs Haus bauen, um neuen Wohnraum zu schaffen? So entsteht zusätzlicher Raum, etwa ein Spielzimmer für die Kinder, Platz für Hobbys, für das Homeoffice oder eine neue Wohnung, die vermietet werden kann.

Erhöhung des Kniestocks zur Dachaufstockung

Die Dachaufstockung lässt sich auf verschiedene Weise realisieren – eine gängige Methode ist die Kniestockerhöhung. Als Kniestock bezeichnet man die bis über die

oberste Geschossdecke hinausreichende Außenwand, auf der die Sparren des Steildachs aufliegen.

Um den Kniestock zu erhöhen, sind neben einer vorangehenden Prüfung der Statik des Gebäudes etliche Arbeitsschritte nötig, die hohes fachliches Know-how erfordern: Das gesamte Dach muss abgedeckt und der Dachstuhl entfernt oder hydraulisch angehoben werden. Wird dann der Kniestock um beispielsweise 80 Zentimeter aufgemauert, lässt sich rund 30 Prozent nutzbarer Raum hinzugewinnen. Danach wird der Dachstuhl erneuert oder wieder fachgerecht mit dem Gebäude verbunden, abgedichtet, gedämmt und von außen abgedeckt. Aufgrund des hohen Aufwands lohnt sich diese Art der Wohnraumerweiterung vor allem im Zuge eines ohnehin geplanten Dachgeschossausbaus.



**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



Beauftragung eines Handwerkers



Autor: Inka-Marie Storm.
4., aktualisierte Auflage 2018,
12,95 Euro inklusive MwSt.,
zzgl. 3,00 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-939787-96-9

Vielen Haus- und Wohnungseigentümern sind die Probleme bekannt, die bei der Beauftragung eines Handwerkers oder Bauunternehmers mit Arbeiten an der eigenen Immobilie entstehen können. Die nicht termingerechte Ausführung der Arbeiten, eine Überschreitung des vereinbarten Kostenrahmens oder eine mangelhafte Ausführung. Diese Broschüre wendet sich sowohl an Haus- und Wohnungseigentümer, die Handwerker beauftragen und sich vorab Klarheit über ihre Rechte verschaffen wollen. Die Broschüre berücksichtigt die Rechtsänderungen des Werkvertragsrechts, die seit dem 1. Januar 2018 in Kraft getreten sind.

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



Foto: Büro 213 Architekten GmbH

darf in die Höhe gebaut werden. Der örtliche Bebauungsplan regelt Gebäudehöhen, maximale Wohnflächen, Dachform, Dachneigung und Firstrichtung. Ist kein Bebauungsplan vorhanden, gilt der Grundsatz, dass sich jeder an den Gebäuden der Umgebung zu orientieren hat. Stehen also in der Nachbarschaft schon Häuser mit aufgesattelten Dächern, erhöht das die Chancen, dass man selbst aufstocken darf. Eine Garantie ist das aber nicht. Neben den technischen Vorschriften zu Brand-, Blitz- und Schallschutz sowie Trittschalldämmung (insbesondere für Vermieter) müssen auch die

Ein zusätzliches Geschoss aufs Haus

Die umfangreichste Maßnahme ist der Aufbau einer kompletten zusätzlichen Etage. Dafür wird das alte Dach meist entfernt und ein neues Geschoss mit einem neuen Dach aufgebaut. Die Etagenaufstockung ist eine Form der Dachaufstockung, die zumeist bei Flachdächern Anwendung findet. Hierbei gibt es unterschiedliche Methoden, wie etwa Rahmenkonstruktionen aus Holz, gemauerte Aufstockungen, Stahl- oder Glasausführungen oder komplett vormontierte Aufbauten. Auch im Zuge der umfassenden Geschossaufstockung gibt es für den Bauherrn Verschiedenes zu beachten.

Statik und Bauamt müssen mitspielen

Ob sich überhaupt ein neues Geschoss aufbauen lässt, hängt natürlich auch wesentlich vom Zustand des vorhandenen Gebäudes ab. Das heißt: Das Fundament und die Statik müssen es hergeben, dass eine zusätzliche Last aufgebracht werden kann. Daher steht am Anfang aller Überlegungen stets eine fachgerechte Prüfung der statischen Voraussetzungen des Gebäudes.

Genauso wichtig ist es, frühzeitig einen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung zu stellen. Denn eine Dachaufstockung muss stets behördlich genehmigt werden. Und nur wenn es die regionale Bauordnung hergibt,

energetischen Standards eingehalten werden. Denn zu Wohnzwecken genutzte Dächer oder Aufbauten müssen stets den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) entsprechen.

Wann lohnt sich eine Dachaufstockung?

Eine pauschale Antwort darauf gibt es natürlich nicht. Ein wesentlicher Faktor ist aber die Größe des Daches. Denn sie bestimmt, wie groß die Wohnfläche am Ende ausfällt. Das ergibt sich aus der Dachneigung und der Grundfläche. Außerdem fällt die Kosten-Nutzen-Analyse tendenziell positiver in innenstädtischen Lagen aus, in denen Bauland besonders kostspielig ist. Schlussendlich sollten auch die Förderpakete der KfW-Bank in die Abwägungen einbezogen werden. Außerdem können Bauherren, die mit einer Dachaufstockung neuen Wohnraum schaffen, steuerlich profitieren: Wer noch bis zum 1. Januar 2022 dafür einen Bauantrag einreicht, kommt in den Genuss einer Sonderabschreibung von fünf Prozent pro Jahr. Die Abschreibung kann neben der normalen Abschreibung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den drei Folgejahren in Anspruch genommen werden.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

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

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

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

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

Gartenteich

Grüne Oase richtig planen

Größe, Lage und Sicherheit müssen stimmen

Lage, Tiefe, Sicherheit – wer seinen Garten mit einem Teich verschönern möchte, muss gerade bei der Planung im Vorfeld einiges beachten. Helfen kann da ein professioneller Gartenbauer. Denn ist der Teich kompetent geplant und angelegt, können sich Gartenfreunde viele Jahre an ihrer grünen Oase erfreuen. Leise plätschert der Wasserfall, Insekten summen um die Seerosen, Gräser wiegen sich sanft im Wind – so ein Gartenteich ist eine Oase der Ruhe und des Friedens. Also einfach ein Loch ausheben, mit Folie abdecken und Wasser einlassen – und fertig ist der Gartenteich? Ganz so einfach ist es leider nicht, weiß Wolfgang Groß, Referent Landschaft und Umwelt beim Bundesverband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau. „Damit Gartenfreunde lange Freude an ihrem Teich haben, gibt es einiges zu beachten – angefangen bei Sicherheit und Lage, über die Größe und passende Bepflanzung bis hin zur Pflege über die Jahreszeiten.“ Unerfahrene Teichbauer sollten sich bei Planung und Anlage vom kompetenten Gartenprofi beraten lassen.

Auf die Lage kommt es an

Wichtig ist für Groß zunächst einmal die Sicherheit: Vor allem für kleine Kinder, die noch nicht schwimmen können,

stellt auch das flache Wasser eines Gartenteichs eine Gefahr dar. Aus diesem Grund müssen sich Gartenbesitzer zunächst fragen, wer alles Zugang zum Teich hat beziehungsweise wie sie diesen beschränken können.

Bei der Wahl der richtigen Lage für das feuchte Kleinod kommt es aber auch auf die Umweltbedingungen an. „Ist der Teich von Bäumen umringt, fällt immer wieder Laub ins Wasser“, gibt Groß zu bedenken. Das stört nicht nur optisch – wird es nicht entfernt, sinkt es nach unten und bildet dort mit der Zeit nährstoffreichen Faulschlamm. Die Folge: Sauerstoffmangel und Eutrophierung, Algen vermehren sich, das Wasser kippt um und die grüne Oase wird zum toten Tümpel. Deshalb müssen Teichbesitzer das Laub regelmäßig mit einem Kescher entfernen oder ein Laubschutznetz spannen. Aber auch die pralle Sonne bekommt einem Teich, der nicht groß beziehungsweise tief genug ist, nicht. Vor allem in flachen Teichen erhitzt sich das Wasser im Sommer zu stark – schlecht für viele Wasserpflanzen und Fische.

Je größer, desto besser

Grundsätzlich gilt: „Je größer der Teich, desto einfacher stellt sich das natürliche Gleichgewicht ein – die Gefahr, dass das Wasser umkippt, wird mit zunehmender Größe



Foto: Garden Guru/stock.adobe.com

und Tiefe immer kleiner“, erklärt Groß. Denn tiefe Teiche bleiben im Sommer unten kühl und regulieren so die Wassertemperatur, im Winter können sich Fische dorthin zurückziehen und so auch frostige Monate überstehen. Von der Größe des künftigen Teiches hängt auch die Wahl des Materials ab. „Gerade bei großen Teichen stoßen Fertigbecken schnell an ihre Grenzen“, erklärt Groß. Denn die Fertigbecken sind meist klein und nicht sehr tief, da sie im Ganzen geliefert und im Garten eingebaut werden müssen. Außerdem lassen sich individuelle Formen mit den Fertigbecken nicht umsetzen. Anders sieht das mit Folien oder mineralischen Stoffen wie Bentonit aus. Sie lassen sich individuell anpassen, bedürfen aber besonderer Pflege.

So muss vor allem Folie an den Rändern ordentlich verbaut werden, damit sie nicht der Sonne ausgesetzt ist. Die Sonneneinstrahlung würde die Folie beschädigen, der Teich würde undicht.

Das Gesamtbild muss stimmen

Ist der Teich fertig, geht es an die Gestaltung. Blühende Seerosen und Schwertlilien, wogende Binsen und Gräser, dazwischen ein sprudelndes Wasserspiel oder eine kleine

Kaskade. Damit aber aus dem Teich im Garten ein harmonisches Kleinod wird, muss das Gesamtbild stimmen. Doch nicht nur das: „Die verschiedenen Pflanzen haben ganz unterschiedliche Anforderungen an die Wassertiefe oder die Lichtverhältnisse“, erklärt Groß. So mögen manche Seerosen tieferes Wasser und wollen nicht von oben nass werden. Andere Pflanzen fühlen sich dagegen im flachen Wasser oder am sumpfigen Ufer wohl. Außerdem eignet sich nicht jede Erde für die Wasserpflanzen. Ist das Substrat zum Beispiel zu nährstoffreich, droht Algenbefall.

Expertentipp

„Fachgerecht angelegte und gepflegte Teiche überstehen auch frostige Winter unbeschadet. Pflanzen sollten im Herbst oder Frühjahr zurückgeschnitten werden, Filter und Pumpen werden vor dem Winter ausgebaut, gereinigt und frostsicher eingelagert.“

Katharina Lehmann
Freie Journalistin

Nachbars Grenzbewuchs



Autoren: Hans-Reinold Horst 2. Auflage 2021, 12,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-017-7

In dieser Broschüre geht es um das Thema „Beseitigung und Rückschnitt von Grenzbepflanzungen des Nachbarn“. Was kann ich von meinem Nachbarn verlangen, was kann ich – ohne dass ich meinen Nachbarn einspanne – selbst tun: Kann ich mir selbst helfen und an des Nachbarn Pflanzen und Bäume an der Grenze Hand anlegen – habe ich ein Selbsthilferecht? Der Rückschnitt von Grenzbewuchs – Bäume, Hecken, Sträucher, Pflanzen nimmt genau wie Streitigkeiten um seine völlige Beseitigung einen großen Stellenwert ein. Eingestreute Übersichten in Form von „Hinweisen“ zu den notwendigen Formalien, Ansprüchen und Rechten im Einzelnen, Beispiele aus der Rechtsprechung zum besseren Verständnis, eine ausführliche Tabelle sowie die einschlägigen Vorschriften des Nachbarrechts der Länder sollen eine zusätzliche Übersicht über die bisweilen unterschiedlichen Rechtszustände in den einzelnen Bundesländern geben. Die Broschüre richtet sich an alle rechtsberatenden Berufe, die Justiz, aber vor allem an den privaten Hauseigentümer und seine Nachbarn.

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

PIETSCH BAUWERKSERHALTUNG
GMBH
Feuchtigkeitsprobleme?
Abdichtung von nassen Kellern, Fassaden und Balkonen
● Putz- und Mauerwerkssanierung ● Injektionen
Heisterweg 12 • 22869 Schenefeld • Tel (040) 830 67 68
www.pietsch-bauwerkserhaltung.de

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

Ladestationen für Elektroautos

Eigentümer müssen Leerrohre für späteren Einbau vorhalten

Ganz gleich, ob und in welcher Anzahl zukünftig Ladestationen für das Aufladen von E-Autos benötigt werden, Eigentümer müssen unter bestimmten Voraussetzungen ihre Gebäude mit der nötigen Leitungsinfrastruktur ausstatten. Dazu verpflichtet sie das im Februar 2021 vom Bundestag beschlossene Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG). Mit dem Gesetz werden die europäischen Vorgaben aus der Gebäuderichtlinie (2018/844) zum Laden von E-Autos in Gebäuden umgesetzt. Ein Jahr lang konnte sich die Koalition von CDU, CSU und SPD nicht auf eine Eins-zu-eins-Umsetzung der EU-Vorgaben verständigen. Zu guter Letzt wurde durch die Herabsetzung der Stellplatzanzahl bei Neubauten die Einbaupflicht ausgeweitet und im Gegenzug Quartierslösungen ermöglicht. Die wichtigsten Regelungen im Überblick:

- Bestehende Wohngebäude mit mehr als zehn Stellplätzen müssen zukünftig bei einer größeren Renovierung, die auch den Parkplatz oder die Gebäudeelektrik umfasst, jeden Stellplatz mit der erforderlichen Leitungsinfrastruktur (zum Beispiel Leerrohre) für eine spätere Nachrüstung der Ladeinfrastruktur für E-Autos ausstatten.
- Bei bestehenden Nichtwohngebäuden trifft die Pflicht jeden fünften Stellplatz und es muss zusätzlich mindestens eine Ladestation errichtet werden. Zudem müssen bis 2025 alle bestehenden Nichtwohngebäude mit mehr als 20 Stellplätzen über mindestens einen Ladepunkt verfügen.
- Werden bestehende Gebäude gemischt genutzt und verfügen sie zusammen über mehr als zehn Stellplätze, sind sie je nach der Art der überwiegenden Nutzung entweder als Wohn- oder Nichtwohngebäude zu behandeln.
- Ausnahmen sieht das Gesetz für Bestandsgebäude vor, wenn die Kosten für die Lade- und Leitungsinfrastruktur sieben Prozent der Gesamtkosten einer größeren Renovierung überschreiten.
- Neue Wohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen und neue Nichtwohngebäude mit mehr als sechs Stellplätzen (nach EU-Vorgabe liegt der Schwellenwert jeweils bei mehr als zehn Stellplätzen) müssen mit der geforderten Leitungsinfrastruktur für die E-Mobilität ausgestattet werden. Bei neuen Wohngebäuden betrifft dies unverändert jeden Stellplatz, bei Nichtwohngebäuden jeden dritten Stellplatz (nach EU-Vorgabe jeden sechsten Stellplatz). Zudem muss bei Nichtwohngebäuden zusätzlich ein Ladepunkt errichtet werden.
- Neue gemischt genutzte Gebäude trifft die Einbaupflicht je nach überwiegender Nutzung: als Wohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen, als Nichtwohngebäude mit mehr als sechs Stellplätzen.
- Die Einbaupflicht kann auch innerhalb eines Quartiers erfüllt werden. Wenn Gebäude im räumlichen Zusammenhang stehen, können die Bauherren und Eigentümer auch eine Vereinbarung über eine gemeinsame Ausstattung von Stellplätzen mit der nötigen Leitungsinfrastruktur treffen. Das ist sowohl bei Neubau als auch Sanierung möglich. Darüber hinaus können Energieversorgungsunternehmen beteiligt werden. Die Gebäude dürfen auch nur einem Eigentümer gehören. Dann tritt anstelle der Vereinbarung die schriftliche Dokumentation durch den Eigentümer.
- Eigentümer von mehreren Nichtwohngebäuden erhalten ebenfalls mehr Flexibilität. Sie können die
- Gesamtzahl der zu errichtenden Ladepunkte je nach Planung und Bedarf auf ihre Gebäude aufteilen oder auch nur in einem Gebäude realisieren. Das betrifft den Pflichtfall sowohl bei Neubau als auch bei Sanierung.
- Ordnungswidrigkeit und Geldbuße: Wer sich nicht an die Einbaupflicht hält, riskiert eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden kann.

Das Gesetz muss nun noch den Bundesrat passieren. Es ist jedoch nicht zustimmungspflichtig. Das Gesetz wird nach seiner Verkündung voraussichtlich im April 2021 in Kraft treten. Neubauvorhaben mit mehr als fünf Stellplätzen (Wohngebäude) oder sechs Stellplätzen (Nichtwohngebäude) sowie größere Renovierungsmaßnahmen an Gebäuden mit mehr als zehn Stellplätzen, die nach dem Inkrafttreten beantragt, angezeigt oder begonnen werden, müssen dann mit der geforderten Leitungs- und Ladeinfrastruktur errichtet werden.

Sichtschutz

Geschützt und ungestört

Blicke der Nachbarn und zu viel Sonne oder Wind vermeiden

Balkon und Terrasse sind Rückzugsorte, an denen Entspannung oft an erster Stelle steht. Blicke von Nachbarn oder Passanten können die Erholung jedoch stören. Dann hilft ein Sichtschutz. Zugleich kann ein Sichtschutz, je nach Ausführung und Einsatzort, auch vor Wind und Sonne schützen. Die möglichen Varianten sind zahlreich – so lässt sich für jeden Balkon und jede Terrasse die passende Option finden:

1. Sichtschutzmatte

Stählerne Balkonbrüstungen sind zwar hübsch und modern, bieten jedoch kaum Privatsphäre. Zu den einfachsten Lösungen zählen Sichtschutzmatten, zum Beispiel aus Bambus, Weidenhölzern oder Kunststoff, die an der Innenseite der Brüstung angebracht und einfach mit Kabelbindern oder Ähnlichem befestigt werden.

2. Sichtschutzfächer

Bei einem Balkon ohne Trennwand haben Nachbarn freien Blick auf die persönliche Erholungszone. Ein Sichtschutzfächer schafft hier Abhilfe. Er wird an der kurzen Seite des Balkons installiert und kann je nach Bedarf einfach auf- und zugeklappt werden.

3. Seitenmarkise

Bei der Seitenmarkise handelt es sich um eine Markise, die horizontal montiert wird. Zwei im Boden verankerte Pfeiler geben die Möglichkeit, das Markisentuch wie eine Jalousie oder eine Leinwand aufzuziehen.

4. Sonnensegel

Sie sperren nicht nur die Sonne zielsicher aus, sondern können auch vor Wind, Regen und neugierigen Blicken schützen. In puncto Form und Befestigung gibt es viele Optionen. Seilspan-Sonnensegel lassen sich besonders gut auf- und zuziehen; Sonnensegel mit elastischen Spanngurten halten sogar starkem Wind stand.

5. Außenrollos

Immer beliebter werden Außenrollos mit Zugkette. Montiert wird immer an einer Hauswand, einem vorgewölbten Mauerwerk oder aber auf der Unterseite des darüberliegenden Balkons.

6. Natürlicher Sichtschutz

Wer lieber auf Natur setzen möchte, um seine Privatsphäre zu bewahren, für den eignet sich ein natürlicher Sichtschutz. Hier hilft ein Rankgitter, das an der Balkonbrüstung befestigt wird oder die Terrasse begrenzt, mit der passenden immergrünen Kletterpflanze.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Anzeigenschluss

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 5/2021: 05.04.2021

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!



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

www.salpeter.de

BAU & **H**AUSTECHNIK
GMBH

Beratung · Planung · Abwicklung

Ordulfstr. 1 · 22459 Hamburg (040) **550 75 00**

Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung

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

Schützen Sie sich und Ihr Gebäude vor Starkregen und Überhitzung

Kostenfreier Beratungs-Check

Beratungsaktion für Mitglieder vom 26. April bis zum 19. Mai

Egal, ob Ein- oder Mehrfamilienhaus, Bestandsgebäude oder Neubau – für jede Gebäude-Art ist der „Klimaanpassungs-Check“ geeignet, den die Hamburger Energielotsen, die im Auftrag der Stadt Hamburg tätig sind, kostenfrei und unabhängig anbieten. Die Beratung im Rahmen dieses Checks findet ganz bequem bei Ihnen zuhause statt.

Der Klimawandel ist längst kein reines Zukunftsthema mehr, sondern führt bereits zu spürbaren Folgen. Es ist daher wichtig und ratsam, sich mit geeigneten Maßnahmen vor den Folgen zu schützen, und zwar bevor das nächste Extremwetter kommt. Gerade für Immobilieneigentümer, aber auch Bauherren gibt es vieles, was man tun kann, um sich und das Gebäude zu schützen.

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg bietet seinen Mitgliedern durch eine Kooperation mit den Hamburger Energielotsen im Aktionszeitraum vom 26. April bis zum 19. Mai kostenfrei und unabhängig

eine Beratung vor Ort durch Experten an, bei der eine Einschätzung der Gefährdung des Gebäudes vorgenommen wird und zahlreiche Tipps zum Schutz von Bewohnern und Gebäuden gegeben werden.

Dieser Beratungs-Check läuft in etwas folgendermaßen ab: Nach erfolgter Terminvereinbarung für einen kostenfreien Vor-Ort-Termin zur Klimaanpassung kommt ein Experte der Hamburger Energielotsen zu Ihnen nach Hause. Die Schwerpunkte der Begutachtung liegen auf den Themen Starkregen, sommerlicher Hitzeschutz und gegebenenfalls Solarenergienutzung. Wenn nur ein Thema für Sie relevant ist, wird der Schwerpunkt darauf gelegt.

Es erfolgt eine Einschätzung der Gefährdung durch Starkregen anhand einer Datenaufnahme zum Gebäude. Dabei geht es um bautechnische Aspekte, zum Beispiel aufgrund des Baujahres des Gebäudes oder die Überprüfung des Vorhandenseins von Rückstausicherungen. Aber es werden auch Gefahrenquellen von außerhalb in Augenschein genommen, zum Beispiel topografische Merkmale und der Versiegelungsgrad. Im Rahmen einer gemeinsamen Begehung werden Risiken bewertet und Maßnahmen

zum Schutz des Gebäudes und der Bewohner besprochen. Der Vor-Ort-Termin zum Thema sommerlicher Überhitzungsschutz umfasst eine Sichtung der Gebäudehülle, zum Beispiel Dach, Fassade und Größe der Fenster mit entsprechender Himmelsorientierung, um die möglichen Ursachen der Überhitzung eingrenzen zu können. Es können Empfehlungen für Baustoffe mit höherer Wärmespeicherkapazität gegeben werden, um eine Überhitzung durch Temperaturphasenverschiebung zu reduzieren. Darüber hinaus wird überprüft, welche internen Wärmequellen vorhanden sind. Die Experten geben Tipps,

wie diese reduziert werden können. Zusätzlich wird die Lüftungssituation in den Räumlichkeiten überprüft und es werden entsprechende Empfehlungen abgegeben. Auch die Möglichkeiten für Vorrichtungen zum Sonnenschutz werden besprochen. Bei Bedarf werden darüber hinaus Kontakte zu Anbietern oder Sachverständigen vermittelt. Die Dauer eines Vor-Ort-Termins ist abhängig von der Komplexität

und den Bedingungen vor Ort und wird etwa einen Zeitraum von ein bis zwei Stunden einnehmen.

Die unter Corona-Bedingungen zu erfüllenden Auflagen werden selbstverständlich eingehalten (Mindest-Abstand, Mund- und Nasenschutz).

Wahlweise kann im Anschluss eine Beratung in der Ausstellung der Energielotsen in Anspruch genommen werden, bei der die vorgeschlagenen Maßnahmen anhand von Modellen nochmals detaillierter erläutert werden können. Dieses Angebot ist ebenfalls kostenfrei.

Weitere Informationen und Anmeldung unter: Tel. 040-24832-252 oder beratung@energielotsen.hamburg.de. Die Hamburger Energielotsen sind eine Kooperation von Handwerkskammer Hamburg, Verbraucherzentrale Hamburg, der Bundesförderung für Energieberatung der Verbraucherzentrale und ZEBAU gGmbH. Die Energielotsen arbeiten im Auftrag der Behörde für Umwelt Klima, Energie und Agrarwirtschaft der Freien und Hansestadt Hamburg. Weitere Informationen unter:

<https://hamburg.de/energielotsen>

Weitere Informationen und Anmeldung unter: Tel. 040-24832-252 oder beratung@energielotsen.hamburg.de. Geben Sie bei der Terminvereinbarung bitte an, dass Sie Mitglied beim Grundeigentümer-Verband Hamburg sind. Der genannte Zeitraum ist für Sie reserviert.

Umfrage

Wärmelieferverordnung

Neue Verordnung kommt auf den Prüfstand

Die Wärmelieferverordnung (WärmeLV) wird evaluiert. Haus & Grund unterstützt das Forscherteam und bittet um Ihr Feedback zu den Praxiserfahrungen. Zunehmend mehr Haus- und Wohnungseigentümer nutzen die gewerbliche Wärmelieferung (Contracting) und übertragen somit die Wärmeversorgung an professionelle Energiedienstleister. Allerdings hat der Gesetzgeber mit der Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Mietwohnraum (WärmeLV) schon 2013 bestimmte Voraussetzungen an die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung geknüpft. Gefordert wird unter anderem eine wärmietenneutrale Umstellung aus Mietersicht. Zur Evaluierung der Regelung hat das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) ein Forschungsvorhaben an die Prognos AG und die Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg (KEA-BW) vergeben. Im Rahmen einer standardisierten

Erhebung werden zahlreiche Haus- und Wohnungseigentümer, Anbieter gewerblicher Wärmelieferung und andere Experten befragt. Ziel der Erhebung ist eine valide Einschätzung zur Anwendung der Bestimmungen der WärmeLV in der Praxis, idealerweise auch Erkenntnisse für künftigen Verbesserungsbedarf.

Haus & Grund bittet mit diesem Aufruf um Ihr Feedback zu Ihren Praxiserfahrungen mit der WärmeLV im Rahmen einer Online-Erhebung. Die Umfrage dauert 15 bis 20 Minuten. Zur Umfrage gelangen Sie über diesen Link:

<https://link.prognos.com/Wohneigentum2>

Herzlichen Dank für Ihre Unterstützung!

ARCHITEKTEN

Aufstockungen
und Anbauten
für Wohnhäuser

040.99.99.45.73
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architektein
ich mach was draus.

BAUGESCHÄFTE

A. Kraft Bautenschutz

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

FENSTER + TÜREN

Fenster Türen Einbruchschutz

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

Rollläden Markisen

HAUSMEISTER

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



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



HAUSDienst

Christian W. Scheuermann

• HAUSMEISTERDIENST

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

HAUS- & OBJEKTPFLEGE
Betreuung · Reinigung · Gartenpflege

ANDREAS ZIERACH

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

HAUSVERWALTUNG



Frommann
Hausverwaltung

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

HEIZÖL



BERND IDEN
Heizöl

☎ 60 70 136

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

elbbüro
Stefanie Hoffmann
Tel. (040) 33 48 57 11
oder s_hoffmann@elbbuero.com

MALER



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

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

Gramlich G

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

SPIELPLATZ

SPIELPLATZPRÜFUNG
gemäß DIN EN 1176
in ganz Norddeutschland



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

INSTANDHALTUNG & PFLEGE von Spiel- und Außenanlagen

in ganz Norddeutschland

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



WOHNUNGSRÄUMUNG



**HAMBURGER
VERWERTUNGSGESELLSCHAFT
AGENTUR**

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

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

– Anzeige –

Mehr finanzieller Spielraum

Schöner leben und arbeiten

Mit einem Kredit zur Verwirklichung von Träumen und Plänen

Viele Menschen arbeiten seit Monaten zu Hause – am Küchentisch, am Wohnzimmertisch oder an anderen Behelfslösungen. Wäre es nicht an der Zeit, mal Nägel mit Köpfen zu machen und für eine ordentliche Lösung zu sorgen? Ein echter Schreibtisch, ein bequemer Stuhl, ein neuer Rechner mit großem Monitor ... Da fallen doch gleich noch ein paar Dinge ein, die längst geändert werden sollten, oder? Ein E-Bike oder Lastenrad, wo der Frühling doch in Sicht ist, zum Beispiel. Für diese und viele andere Fälle haben die Beraterinnen und Berater der Haspa eine gute Lösung, die zum Leben passt: vom kurzfristigen Dispo über den langfristigen Ratenkredit bis zum Abrufdarlehen, das immer bereitsteht, aber nur dann etwas kostet, wenn es tatsächlich in Anspruch genommen wird. Autos und Immobilien finanziert die Haspa natürlich auch.

„Was auch immer Sie für Wünsche oder Pläne haben, die Sie sich erfüllen möchten: Mit einem Kredit von der Haspa schaffen Sie sich mehr finanziellen Spielraum“, sagt Guido Dittkuhn, Leiter der Haspa-Filiale an der Langen Reihe 14 in St. Georg, die gerade zum Nachbarschaftstreff umgebaut wurde. „Nehmen wir zum Beispiel den Ratenkredit: Ihnen

steht rasch und zu einem festen Zinssatz Geld zur Verfügung.“ Wer bereits mehrere Ratenkredite hat, kann diese einfach ablösen und in einem einzigen Kredit zusammenfassen. Auf diese Weise behält man besser die laufenden Kosten im Blick und fährt dabei meist auch noch günstiger.

Der Kredit orientiert sich sowohl bei der Darlehenshöhe (2.500 bis 80.000 Euro) als auch bei der Gestaltung der Rückzahlung (12 bis 120 Monate) ganz nach den Bedürfnissen und Möglichkeiten des Kunden. „Sie können sich während der gesamten

Laufzeit auf den festen Zinssatz verlassen. Der ist abhängig von der Kreditsumme, der Laufzeit und der Bonität“, sagt Dittkuhn. Den individuellen Zinssatz ermitteln die Finanzberater der Haspa gern im persönlichen Beratungsgespräch, bei dem dann auch die Rate gefunden wird, die zur aktuellen Lebenssituation des Kunden passt. Er bleibt flexibel, denn falls er die Rate anpassen möchte: kein Problem, die Höhe ist kostenlos änderbar. Das gilt übrigens auch für die Laufzeit. „Sie selbst können die Laufzeit verkürzen, indem sie vorzeitig zurückzahlen. Mit anderen Worten: Sondertilgungen sind jederzeit kostenfrei möglich“, betont der Filialleiter.

Weitere Informationen gibt es in den Haspa-Filialen, bei der Direktberatung montags bis samstags von 8 bis 20 Uhr telefonisch unter 040 3579-7799 oder online unter haspa.de/privatkredit.



Foto: Deutscher Sparkassenverlag

„Mach ich's oder mach ich's nicht?“ Wer sich einen zusätzlichen finanziellen Spielraum verschafft, kann – statt provisorisch am Küchentisch – für eine gute Arbeitsatmosphäre mit entsprechender Ausstattung sorgen. Oder sich andere Wünsche erfüllen.

Gefahr durch Rohrbruch

Leitungswasserschäden vorbeugen

Regelmäßig prüfen und für den Ernstfall absichern

Wasser sucht sich seinen

Weg – wer kennt nicht diesen Spruch? Gerade Immobilieneigentümer hören ihn nicht gern, denn sie wissen, dass durch die Leitungsrohre ihres Hauses täglich große Mengen an Wasser fließen. Ist eine solche Leitung undicht, können schlimme und vor allem hohe Schäden entstehen.

Alle 30 Sekunden platzt in Deutschland ein Rohr oder es löst sich eine Dichtung (Quelle: GDV.de). Dadurch entstehen Schäden in Milliardenhöhe. Dabei können viele Schäden sogar vermieden werden, wenn die Leitungswassersysteme regelmäßig überprüft werden.

Auf Folgeschäden achten

Ärgerlich ist es, wenn der Wasserschaden nicht sofort entdeckt wird, sondern erst nach Wochen sichtbar wird. In solchen Fällen sind Schäden

- an Dämmschichten, die durchfeuchtet werden,
- an Türen, die aufquellen,
- an Fußböden, wenn das Wasser durch Fugen dringt und
- durch Schimmelbildung an den Wänden möglich.

Wie können Schäden vermieden werden?

Die meisten Leitungswasserschäden erfolgen laut GDV in den westlichen Bundesländern. Der Grund: Die Bausubstanz ist alt, Sanierungen selten. Nach 40 bis 45 Jahren schwächeln die Rohre in der Regel. Badezimmer werden zwar in diesem Zeitraum häufig einmal saniert, meist erfolgen aber nur optische Renovierungsmaßnahmen. Allerdings wäre dies auch der richtige Zeitpunkt, auch die Rohrsysteme überprüfen zu lassen. Hier besteht meist Handlungsbedarf.

Unser Tipp: Lassen Sie das Leitungswassernetz Ihrer Immobilie regelmäßig von Fachleuten überprüfen. So



werden rechtzeitig schadhafte Bereiche erkannt und man kann frühzeitig größeren Schäden vorbeugen.

Dauerfrost – ein weiteres Problem

Kalte Temperaturen lassen Leitungswasserrohre einfrieren. Deshalb sollten Hauseigentümer bereits vorm ersten Nachtfrost die Heizungsanlagen kontrollieren, damit

Leitungswasserrohre nicht einfrieren und hohe Schäden am Gebäude entstehen. Dies gilt besonders, wenn das Eigenheim über die Wintermonate unbewohnt bleibt. Unsere Checkliste, um Frostschäden zu vermeiden:

- Heizungsthermostate auf den Modus ‚Frostwächter‘ stellen, wenn die Immobilie über einen längeren Zeitraum nicht bewohnt wird. Dies sorgt dafür, dass bei einem Temperatureinbruch die Heizung anspringt.
- Leerstehende Immobilien regelmäßig kontrollieren.
- Im Herbst und Winter für eine generelle Raumtemperatur von circa 19 Grad sorgen.
- Heizkörper entlüften, bevor das System auf Winterbetrieb gestellt wird.
- Wasserführende Rohrleitungen, die sich in frostgefährdeten Bereichen befinden (zum Beispiel im Außenbereich) beobachten.

Im Schadenfall – Versicherer informieren

Gebäudeschäden ersetzt die Wohngebäudeversicherung, wenn die Schäden durch wasserführende Leitungen entstanden sind. Dazu zählen beispielsweise Anlagen der Wasserversorgung, Heizkörper, aber auch Wasch- und Spülmaschinen. Ist der Hausrat betroffen, wie Teppiche, Möbel, Kleidung oder Elektrogeräte, kommt die Hausratversicherung zum Tragen.

Das Berater-Team der GEV Grundeigentümer-Versicherung berät Sie telefonisch unter 040 3766 3367 zu Ihren Versicherungsfragen.

www.gev-versicherung.de

Ulf Schelenz

Das Bauen nicht durch staatliche Eingriffe behindern

Im Bündnis für das Wohnen hat sich die Hamburger Wohnungswirtschaft verpflichtet, das ehrgeizige Ziel von 10.000 genehmigten Wohnungen jährlich zu erreichen. Dies wird von Jahr zu Jahr schwieriger. Grundstücke, die ohne weiteres bebaut werden können, werden immer seltener und sind praktisch gar nicht mehr vorhanden. Nur noch problembehaftete Grundstücke sind vereinzelt zu haben. Hinzu kommt, dass Planungs- und Genehmigungsprozesse durch staatliche Vorgaben immer langwieriger und komplexer werden.

Es bleibt dabei:
Wenn die
Regelungsdichte
zunimmt, dann bleibt
das Wohnen am Ende
auf der Strecke.

Gesetzesverschärfungen und neue Regularien wie Soziale Erhaltungsverordnungen, Klimaschutzauflagen und höhere Quoten im geförderten Wohnungsbau verschärfen die Problematik. Bauen wird dadurch zunehmend unberechenbarer. Zwar hat Hamburg beispielsweise im vergangenen Jahr noch 3.472 Sozialwohnungen fertiggestellt und damit das selbstgesteckte Ziel von jährlich 3.000 Sozial-

wohnungen erreicht. Aber im Gegensatz dazu wurden im selben Jahr nur 2.643 Neubauwohnungen mit sozialer Bindung von der Hamburgischen Investitions- und Förderbank bewilligt. Erstmals wurde damit die angestrebte Zielzahl von 3.000 Neubaubewilligungen unterschritten! Sicherlich steht diese Entwicklung auch im Zusammenhang mit der Pandemie und erheblich gestiegenen Baukosten. Hamburg ist gleichwohl gut beraten, darauf zu achten, Bauen nicht durch weitere staatliche Vorgaben (noch) unattraktiver zu machen. Dies gilt auch für die geänderte Bodenpolitik, wonach städtische Grundstücke statt verkauft überwiegend im Wege des Erbbaurechts vergeben werden.

Bereits die Römer haben erkannt „Gutta cavat lapidem“ - Steter Tropfen höhlt den Stein. Dies hat dann zur Konsequenz, dass bauwillige Investoren nach Schleswig-Holstein und Niedersachsen abwandern, wo das Bauen häufig einfacher ist. Selbstgesteckte Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau rücken damit in unerreichbare Ferne und bezahlbares Wohnen bleibt auf der Strecke.

Ulf Schelenz
Geschäftsführer



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

Sandtorhafen/Gerd Hoffmann

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2015 = 100)
Dez 105,5; Jan 106,3; Feb 107

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
 - Grossmann & Berger GmbH
 - Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
 - Zaunteam
- sowie die Teilbeilage
- Makler Lambert e. K.

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

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

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

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

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

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

**IM HAMBURGER
NORDEN...**
sind wir die
Spezialisten!
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

Sibylle Kircher REV
von der IHK bestellte und vereidigte
Sachverständige (Mieten, Pachten,
Bewertung von Grundstücken)
Recognised European Valuer (REV)
Telefon 04152/ 2765
svkircher@t-online.de
www.immobilienkircher.de

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

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

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

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

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

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

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

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

EDGAR WESSENDORF
Immobilienkompetenz seit 1914
Tel. 040 / 36 10 10 · Fax: 040 / 37 35 65
Deichstraße 29 · 20459 Hamburg
www.edgarwessendorf.de

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

WITTLINGER & CO
Gewerbe- und Investmentimmobilien
Lübecker Straße 128 | 22087 Hamburg
Tel. +49 40 254010-35 | info@wittlinger-co.de
www.wittlinger-co.de

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

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



LENTZ Gebäudeservice KG



ALL YOU NEED IS LENTZ - saubere Lösungen für schmutzige Probleme - Fassadenreinigung par excellence.

Abbeizen von Fassaden, Fassadenreinigung, Graffitiernfernung, Graffitienschutz und Klinkersanierung. Auch ohne Chemie mittels Sandstrahltechnik.



Telefon: 0800 788 02 90
info@lantz-gs.de
www.lantz-gs.de

