

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

04|2024



SCHWERPUNKT

Zirkuläres Bauen

Wie Hamburg den Übergang
in die Kreislaufwirtschaft
vorantreibt.

| BGH-Urteil

Warum Wohnungseigentümer nachträglich die Errichtung eines Aufzuges verlangen können.

| Barrierefreiheit

Welche Zuschüsse und Kredite der Staat aktuell für den barrierefreien Umbau bereitstellt.

ENGEL & VÖLKERS

COMMERCIAL



Zur kostenfreien
Marktpreis-
einschätzung

Der Ausblick ist positiv!

Innerhalb der letzten zwei Jahre haben sich die Rahmenbedingungen für Investments im Bereich Wohn- und Geschäftshäuser verändert.

Welche positiven Entwicklungen die aktuelle Marktlage für Sie haben kann, erfahren Sie jetzt im neuen WGH-Marktbericht 2024.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen.



Jan Witte · Oliver D. Ihrt
Bereichsleitung
Wohn- und Geschäftshäuser



HAMBURG

040-36 88 10 300 | HamburgWGH@engelvoelkers.com | engelvoelkers.com/hamburgcommercial
Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG | Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH

Schluss mit dem Winterfrust

Vielleicht geht es dem einen oder anderen von Ihnen ja wir mir. Auf der einen Seite genießt man die zunehmende Wärme, die Blütenpracht in den Gärten und Parks, das beginnende Frühjahr. Auf der anderen Seite macht man sich Sorgen. Wegen der weltpolitischen Lage mit den Kriegen in der Ukraine und im Nahen Osten, wegen der Klimaveränderung, wegen der wirtschaftlichen Entwicklung

wiegend wahrscheinlich, dass sie eintreten. Letzlich hat die Medaille eben zwei Seiten.

Wichtig ist: Wir können etwas tun. Etwa wählen gehen und dazu beitragen, dass der Irrsinn, den einige dort verbreiten, gestoppt wird. Demonstrieren gehen, um zu zeigen, wofür die große Mehrheit in diesem Lande steht.

Und vor allem: zuversichtlich bleiben. Und dafür ist das Frühjahr doch genau die richtige Jahreszeit.

Das Frühjahr lädt uns dazu ein, unsere Zukunft aktiv mitzugestalten. Nutzen wir also unsere Chancen und machen was draus.

in Deutschland oder wegen der anstehenden Wahlen in Thüringen und in anderen Bundesländern. Gerade wir Deutschen haben ja die Angewohnheit, solche Sorgen besonders auszuleben und auch zu analysieren. Das hat Vor- und Nachteile. Der Vorteil ist sicher, dass uns kaum etwas Negatives wirklich überraschen kann, denn wir haben uns alle negativen Folgen ja schon ausgemalt. Der Nachteil: Wir haben uns alle negativen Folgen schon ausgemalt und halten es eben auch für über-



Ihr

Rechtsanwalt Torsten Flomm

Vorsitzender des

Grundeigentümer-Verbandes Hamburg

GLADIGAU
IMMOBILIEN



Alles neu macht der April?

Sie suchen neue Mieter oder Käufer für Ihre Immobilie?

- Wir sind Ihre Experten für Verkauf, Vermietung und Verwaltung
- Unsere Service-Qualität ist ISO-zertifiziert
- Wir übernehmen alles von der Wertermittlung bis zum Übergabeprotokoll

T. 040 36 90 80

info@gladigau-immobilien.de
Brandstwierte 1 | 20457 Hamburg
gladigau-immobilien.de

SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?



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

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



06

SCHWERPUNKT – Zirkuläres Bauen

Wird ein Haus abgerissen, soll es künftig ressourcenschonend wiederverwertet werden. Erste Projekte zeigen, wie neue Gebäude dafür geplant werden müssen.



19

VERBAND & VEREINE – Vortragsveranstaltung

Der Grundeigentümer-Verein Bergedorf lädt am 17. April 2024 zu einer Vortragsveranstaltung in den Theatersaal der Lohbrügger Bürgerbühne ein.



30

HAUS & LEBEN – Garten & Balkon

Gestaltungstipps für den Sommer

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 6 Zirkuläres Bauen
- 13 Ankaufförderung
- 14 Extremwetterereignisse

HAUS & KLIMA

- 16 Gründachpflicht
- 17 „Jedes Haus kann Klimaschutz“

VERBAND & VEREINE

- 12 Mietrecht aktuell
- 18 Veranstaltungen Ortsvereine
- 19 Vortragsveranstaltung Bergedorf
- 20 Geschäftsstellen
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Stellenausschreibung
- 23 Online-Seminare

RECHT & STEUERN

- 24 Leserfragen
- 26 Neues aus Karlsruhe
- 27 Immobilienverkauf
- 28 Streit im Mietverhältnis

HAUS & LEBEN

- 31 Balkonanbau
- 32 Wohnzimmer im Freien
- 33 Automatik im Garten
- 34 Pool & Dusche
- 35 Baupreisentwicklung
- 36 Barrierefreier Umbau
- 38 Fenster und Türen modernisieren
- 39 Wohnklima-Panel

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Wasserschaden

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Fernwärme

Wenn es um
Ihr Zinshaus
geht, sind Sie
bei uns
Zuhause.

W I T T H Ö F

**Geben Sie den Verkauf Ihres
Zinshauses oder Ihrer Gewerbe-
immobilie in Profi-Hand!**

Auch in der stark veränderten Immobilienwelt finden wir den geeigneten Käufer für Ihr Mehrfamilienhaus, Gewerbeobjekt oder Projektgrundstück. Wir haben seit über 65 Jahren generationsübergreifende Verbindungen zu kapitalstarken Investoren. Der Inhaber des Familienunternehmens Dipl.-Kfm. Nils Witthöft steht Ihnen persönlich für ein vertrauensvolles Informationsgespräch zur Verfügung. Wir stehen für die Erzielung des bestmöglichen Preises und eine professionelle Abwicklung.

040 410 98 88-0
nils.witthoeft@witthoeft.com

WITTHÖFT
Anlage- und
Gewerbeimmobilien
Alstertwiete 3
20099 Hamburg-City
040 410 98 88-0

witthoeft.com

WITTHÖFT
Immobilien aus gutem Hause



Bild: Urbainity Architectures

Der geplante Holzmodulbau in Hamburg-Nord integriert zirkuläre Ansätze.

Nachhaltigkeit

Bauen im Kreislauf

Häuser sollen künftig ressourcenschonend wiederverwertet werden können

Selbst wenn alle Grundeigentümer künftig Wärmepumpen installieren und PV-Module aufs Dach bringen, wird der Gebäudesektor nicht klimaneutral werden. Schließlich sind das Heizen und der Stromverbrauch nicht allein das Problem. Es beginnt schon beim Bauen, welches massenhaft Ressourcen verbraucht. Dabei fallen in Deutschland jährlich etliche Millionen Tonnen CO₂-Emissionen an und obendrein noch Berge von Müll.

Kreislauf statt Deponie. „Es führt kein Weg daran vorbei, dass die Baubranche scharf umsteuert und völlig neue Wege einschlägt“, sagt Professor Henning Wilts, Experte für Kreislaufwirtschaft an der HafenCity Universität Hamburg (HCU). Der Sektor sei der größte Verursacher von Abfällen. Wie umweltfreundlich ein Gebäude am Ende tatsächlich ist, entscheidet sich bereits auf der Baustelle. Große Hoffnungen ruhen auf dem Prinzip des zirkulären

Bauens. Dabei denken Bauherren und Architekten frühzeitig in der Planung darüber nach, wie das Gebäude möglichst lange genutzt werden kann und setzen Materialien ein, die nach dem Lebenszyklus erneut verwendet oder sonst recycelt werden sollen.

Erste Pilotprojekte entstehen gerade in Hamburg. Mit dem Moringa Haus in der HafenCity soll ein begrüntes Holzhybrid-Wohnhaus mit zwölf Vollgeschossen nach dem Cradle-to-Cradle-Prinzip hochgezogen werden – also

nach einem Ansatz der durchgängigen und konsequenten Kreislaufwirtschaft. Es ist nach Angaben der Bauherrin Moringa GmbH deutschlandweit das erste geplante Wohnhochhaus dieser Art.

Pionierarbeit leistet man ebenso auf dem Gelände der städtischen Entwicklungsgesellschaft IBA Hamburg im Wilhelmsburger Rathausviertel. Hier errichtet das Bauunternehmen Otto Wulff ein zirkuläres Gebäude mit gut

„Es führt kein Weg daran vorbei, dass die Baubranche scharf umsteuert und völlig neue Wege einschlägt.“

185 Eigentumswohnungen. Das Hamburger Unternehmen setzt dabei auf Know-how aus dem EU geförderten Forschungsprojekt Circuit, an dem es beteiligt war, und nutzt etwa eine aus dem Projekt hervorgegangene neuartige Recycling-Beton-Rezeptur. Neben recycelten Materialien wirken zudem nachwachsende Baustoffe wie Holz positiv auf die Ressourcenbilanz des zukunftsweisenden Gebäudes. „Durch die materialeffiziente und zirkuläre Konstruktion, kreislauffähige Materialien sowie einer geschickt geplanten Erschließung kann der CO₂-Fußabdruck minimiert werden“, erklärt Arne von Maydell, Sprecher der IBA Hamburg.

Andere Städte haben das Thema ebenfalls im Blick. „Es werden überall Leuchtturmprojekte angeschoben, noch handelt es sich aber um ein Nischenprodukt“, berichtet Alexander Keuper vom Büro für nachhaltige Projektentwicklung und Architektur Urbainity. Wie der kreislauffähige Ideal-Bau einmal aussehen wird, weiß heute noch niemand – viele gute Ansätze weisen aber den Weg. „Bis das zirkuläre Bauen in der Breite ankommt, sind noch zahlreiche Schritte nötig.“ Und jeder davon ist wichtig. Müssen doch für den hochkomplexen Ansatz innovative Baustoffe, Techniken und Konzepte entwickelt, neue Strukturen aufgebaut und rechtliche Rahmenbedingungen angepasst werden. „Das klappt nur, wenn alle Beteiligten sich früh mit den verschiedenen Aspekten beschäftigen und der Gesetzgeber Rechtssicherheit schafft“, resümiert Keuper. Angefangen mit neuen Lösungen. Denn letztlich kann man Materialien nur sortenrein wiedergewinnen und erneut hochwertig nutzen, wenn sie voneinander trennbar sind. Für viele Bauteile, wie etwa mit Stahl bewehrter Beton oder mit Mörtel verfugte Klinkerwände, ist dies allerdings sehr aufwendig. Und Wärmedämmverbundsysteme oder verklebtes Parkett eignen sich ohnehin nicht für den Kreislauf. „Verkleben, verschäumen, vergießen – von solchen Praktiken müssen wir uns verabschieden“, unterstreicht die Architektin Ute Dechantsreiter, die in Bremen die Bauteilbörse aufgebaut hat. 2020 startete dort zudem das Netzwerk ReUse + ReCycling im Bauwesen, welches Dechantsreiter ebenfalls mit initiiert hat. Einige Hersteller entwickeln inzwischen innovative Alternativen, damit sich Gebäude bei einem



Bild: Professor Henning Wilts

Professor Henning Wilts,
Experte für Kreislaufwirtschaft
an der HafenCity Universität
Hamburg (HCU)



**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**



HAMBURGER TAFEL^{eV}

„Wir haben
Hamburg noch
lange nicht satt!“

Unterstützen auch Sie die Hamburger Tafel dabei, Bedürftige weiterhin mit ausreichend Lebensmitteln versorgen zu können. Für Ihre Geldspenden steht Ihnen das Spendenkonto des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg zur Verfügung:

Kreditinstitut: HypoVereinsbank
IBAN: DE87 2003 0000 0000 2361 09

Bitte geben Sie auf jeder Überweisung „Spende Hamburger Tafel“ sowie Ihren Namen, Ihre Adresse und gegebenenfalls Ihre Mitgliedsnummer an.

IMMOBILIEN SERVICE
ZIMMERMANN
WILHELM ZIMMERMANN

**Gutachten für fundierte
Immobilienbewertungen**



Britta Zimmermann, zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LS)-DIN EN ISO/IEC 17024 und Diplom-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten. Gutachten für:

- sichere Entscheidungen bei Verkauf/ Kauf/ Schenkung
- gütliche Einigungen bei Erbengemeinschaften/ Scheidungen
- Wertnachweise für das Finanzamt

Sachkundige Arbeit, detaillierte Erläuterungen und nachprüfbare Verkehrswertgutachten sowie praxisnahe Hilfestellungen erwarten Sie.

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



Rückbau unkompliziert auseinandernehmen lassen. Nur zwei Beispiele: Der westfälische Klinkerproduzent Hagemeister hat ein Stecksystem mit speziellen Verbindungselementen kreiert, wobei die Klinker obendrein ressourcenschonend aus keramischen Ausschüssen statt aus frisch abgebauten Tonerden gefertigt werden. Das Stuttgarter Start-up Triqbrig wiederum bietet ein kreislauffähiges Holzbausystem – eine Art Holz-Lego für die Immobilienbranche. Die Briqs werden präzise mit Robotertechnik aus Industrie- und Schadholz gearbeitet, auf der Baustelle im Verbund aufeinandergesetzt und über Buchenholzdübel miteinander verriegelt. In Zukunft sollen auf den Baustellen außerdem weitere neue oder bewährte nachhaltige Materialien, die die Umwelt möglichst wenig belasten – wie grüner Stahl aus klimaneutraler Produktion oder Lehm – öfter zum Einsatz kommen. Und warum nicht auch alte Dachziegel, Fußböden, Treppengeländer oder Briefkästen ein zweites Mal ihrer eigentlichen Bestimmung zuführen? Stattdessen wird derzeit meist alles zerhackt, geschreddert und in der geminderten Qualität für den Straßenbau eingesetzt – also downgecycelt – oder gleich entsorgt. Der damit

„Bis das zirkuläre Bauen in der Breite ankommt, sind noch zahlreiche Schritte nötig.“

verbundenen Verschwendung von Ressourcen und Energie könnte das sogenannte Urban Mining entgegenwirken. Der Ansatz betrachtet abbruchreife Häuser als wertvolle Baustofflager, aus denen möglichst viele Teile erneut einen Platz in anderen Gebäuden finden sollen. Dieses Potenzial möchten junge

Unternehmen wie Madaster oder Concular mithilfe digitaler Lösungen heben. Die Mitarbeiter von Concular etwa digitalisieren lange vor dem Abriss akribisch Teil für Teil des Bestands, damit Baustoffe und Einrichtungsgegenstände ein zweites Leben erhalten. Für die Erfassung hat das Unternehmen eine eigene Software entwickelt, in einem Onlineshop können Interessenten verfügbare Komponenten und Interieur durchsehen und erwerben. Die Abholtermine orientieren sich am Rückbauplan der alten Gebäude.

Die Idee, alte Dachpfannen oder Gartentore zu verkaufen, ist nicht neu. Die Bauteilbörse in Bremen tut dies bereits seit 22 Jahren. Auf einer Fläche von 850 Quadratmetern lagert Second-Hand-Ware von Türen und dreifach verglasten Fenster über Waschbecken und Terrassenplatten bis zu ganzen Naturstiebtreppten. Tausende von solchen Bauteilen werden in Bremen jährlich umgeschlagen. „Wir nehmen alles, was gut erhalten ist. Die Qualität von Gebrauchtem kann sich durchaus mit heutiger Neuware messen“, versichert Dechantsreiter. Aus der Firmenzentrale



Ihre kompetente WEG-Verwaltung mit Erfahrung:

- bei der Überführung von Neubauten aus der Bauphase in die Nutzung
- bei der Begleitung der Abnahme des Gemeinschaftseigentums, der Verfolgung von etwaigen Gewährleistungsmängeln, dem rechtssicheren Abschluss von Wartungsverträgen sowie der Begleitung von notwendigen Beweissicherungsverfahren

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Telefon 040/300 306 80

info@esplanade-immobilien.de



www.esplanade-immobilien.de



Gebrauchte Türen im Bauteillager Bremen

Foto: Ute Dechantsreiter

eines Elektronikkonzerns etwa konnte sie vor dem Abbruch 2.000 Quadratmeter hochwertige Bürotrennwände bergen, dazu Türen und Drückergarnituren.

300 Quadratmeter der Trennwände aus Aluminium und Glas gingen an die Stadtwerke Neustadt in Holstein, für die Dechantsreiter ein zirkuläres Materialkonzept als Forschungsprojekt der Deutschen Bundesstiftung Umwelt mitplante. Der größere Posten wurde vom Innenausbauer zwischengelagert und dann weiterverkauft. „Insgesamt konnten wir acht Tonnen Material retten – und damit 23.000 Kilowattstunden Herstellungsenergie und 25 Prozent der Kosten gegenüber Neumaterial einsparen“, berichtet Dechantsreiter.

Im Gebäude der Stadtwerke findet sich an vielen Stellen Gebrauchtes. Die Sessel im Eingangsbereich der Stadtwerke stammen aus einem ehemaligen Hotel, die gusseiserne Säule gleich daneben ist Teil einer hundert Jahre alten Straßenlaterne, „und übernimmt sogar eine statisch relevante Funktion“, so Dechantsreiter. Selbst das Blockheizkraftwerk kommt aus zweiter Hand. Und in der Vorhangfassade aus Eichenholz wurden aufgesägte Balken aus alten Fachwerkhäusern verschraubt. Zerkleinertes Altglas in den Böden und Altpapierflocken in den Wänden dienen als Dämmmaterial.



Foto: Ute Dechantsreiter

Reste einer Straßenlaterne im Eingangsbereich der Stadtwerke Neustadt in Holstein

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

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

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

 **ZINSHAUSTEAM
KENBO**

zht-k.de



Die Stadtwerke Neustadt in Holstein

Foto: Ute Dechantstreiter

Damit sich kreislauffähiges Bauen allerdings für die Masse durchsetzt, müssen noch einige Hürden genommen werden. „Jahrzehnte war das konventionelle Bauen als Standard gesetzt und plötzlich sollen alle neu anfangen. Die dafür nötigen Innovationen und neuen Techniken treiben erst einmal die Kosten hoch“, so Keuper. Schon die recycelten Baustoffe haben ihren Preis. „Recyceltes Material ist im Schnitt gut 20 Prozent teurer als die herkömmliche Variante“, erläutert Wilts von der HCU. Teils beginnen Hersteller auch gerade erst, die passenden Produkte für die Zirkularität zu erproben. Vor einem breit angelegten Einsatz stehen jedenfalls noch viele offene Fragen: Wie lang ist die Lebensdauer der neuen Baumaterialien? Und wie hoch ihre Tragfähigkeit? Wie müssen Gesetze und Normen angepasst werden? Welche Risiken tragen die

Versicherer? Wer übernimmt die Garantie für das Material im zweiten Lebenszyklus? Und wofür haftet am Ende der Architekt? „Es fehlen für viele Belange belastbare Erfahrungen und wichtige Rahmenbedingungen“, verweist Wilts. Hinzu komme, dass die Baubranche wenig offen für kreative Veränderungen sei und lieber auf Altbewährtes vertraue – auch weil Qualitätsmängel schnell Klagen vor Gericht nach sich ziehen.

Trotz aller Anlaufschwierigkeiten: „Wichtige Pflöcke, um das zirkuläre Bauen rasch voranzubringen, sind von unterschiedlichen Seiten eingeschlagen“, so Wilts. Dazu zählt genauso die EU-Taxonomie, das Regelwerk, das ökologisch nachhaltige Investitionen fördern soll, wie das Kreislaufwirtschaftsgesetz, welches der öffentlichen Hand vorgibt, heute beim Bauen zirkuläre Materialien einzu-

Dr. O. Campe & Co.

Immobilien

seit 1935

Baugrundstück Loogestraße 2 in Hamburg-Eppendorf

zu verkaufen mit Hilfe des Bieterverfahrens

Baugrundstück Eske Wai 6 in Wenningstedt-Braderup auf Sylt

zu verkaufen mit Hilfe des Bieterverfahrens

Weitere Informationen erhalten Sie unter Telefon 040/325432-0 oder jungclas@dr-campe-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner:

Diplom-Kaufmann Dr. Matthias Jungclas

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



setzen. „In der Praxis sieht es indes oft noch anders aus“, räumt Wilts ein. Lange nicht jedes öffentliche Gebäude werde zirkulär geplant.

In Hamburg kündigt sich die Bauwende schon an. So stellt die städtische Entwicklungsgesellschaft IBA Hamburg derzeit die Weichen für den Übergang in die Kreislaufwirtschaft und verankert das Thema in ihrer neuen Nachhaltigkeitsstrategie. „Zukünftig sollen Unternehmen für jedes Bauvorhaben in den IBA-Quartieren Gebäuderessourcenpässe sowie Lebenszyklusbetrachtungen erstellen“, berichtet Maydell. Außerdem sollen die Bauherren in der Planungsphase prüfen, inwiefern trenn- und rückbaubare Konstruktionen für das jeweilige Gebäude umsetzbar sind, um einen sortenreinen Rückbau vorzudenken.

Einen Gebäuderessourcenpass, wie ihn die IBA Hamburg künftig verlangt, hat die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) im vergangenen Jahr auf den Markt gebracht. Andere Unternehmen haben ähnliche Pässe entwickelt. „Hier fehlt noch die Schnittstelle, um die Produkte zusammenzuführen und einem Silodenken entgegenzuwirken“, so Wilts. Die Dokumente sollen vor allem mehr Transparenz über die verbauten Materialien geben, also ausweisen ob diese nachhaltig und demontierbar, trennbar und verwertbar sind. „Wir können heute gar nicht in Erfahrung bringen, was in den Bestandsimmobilien verbaut ist, wenn es nicht aufwendig im Nachhinein erfasst wird“, sagt Keuper. Urbainity hat bereits für mehrere Gebäude einen DGNB-Pass erstellt – so auch für ein Pilotprojekt in Hamburg-Nord,

welches zirkuläre Ansätze integriert. Mit dem Holz-Modulbau möchte das Büro ausloten, wie sich die Elemente so verbessern lassen, dass sie später problemlos anderswo erneut eingesetzt werden können. Dabei betrachtet Urbainity den gesamten Lebenszyklus, der mit einer nachhaltigen Holzwirtschaft beginnt und mit dem Rückbau und der Wiederverwertung der Baustoffe abschließt – und tauscht sich dafür auch mit Start-ups wie Concular oder

Madaster aus. „Der Holz-Modulbau ist ohnehin so angelegt, dass die serienmäßig vorgefertigten Fassadenteile auf der Baustelle einfach zusammengefügt werden“, erklärt Keuper. Die Dokumentation der seriellen Produktionsschritte und aller verwendeten Teile sowie digitale Techniken und Methoden helfen später, den Rückbau gleich mit zu planen. Zudem wächst Holz nach,

speichert dabei CO₂ und verbessert damit die Klimabilanz. „Wir möchten unser Produkt sukzessive weiterentwickeln und uns so das zirkuläre Bauen erschließen, um es im Geschosswohnungsbau zu unserem Standard zu machen“, umreißt Keuper.

„Verkleben, verschäumen, vergießen – von solchen Praktiken müssen wir uns verabschieden.“

Bettina Brüdgam

ZINSHÄUSER

SEIT 1914

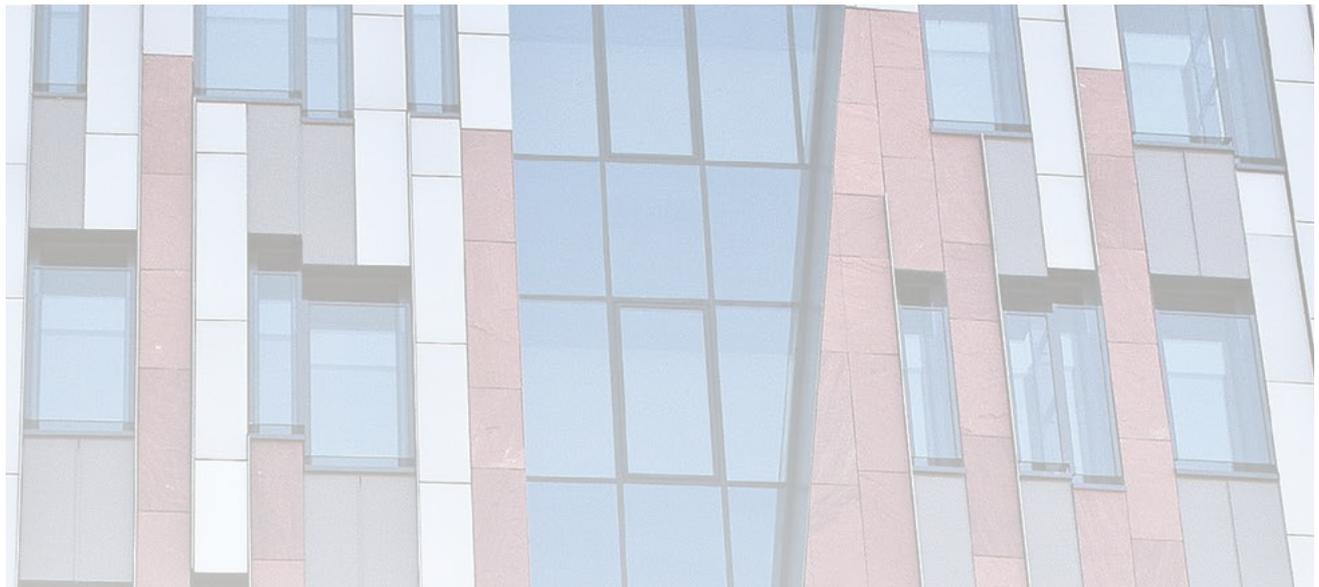


EDGAR WESSENDORF
Immobilien seit 1914

Seit über 100 Jahren ist die Vermittlung und Verwaltung von Hamburger Zinshäusern unsere Spezialität und unsere Passion. Nutzen Sie unsere Erfahrung sowie unseren gewachsenen Kunden- und Partnerstamm für den rentablen Verkauf oder die wertsteigernde Bewirtschaftung Ihrer Mehrfamilienhäuser. Von der kostenlosen und unverbindlichen Bewertung Ihres Bestandes über die kaufmännische und technische Betreuung bis zum Verkauf Ihrer Immobilien – Wir sind für Sie da.

Edgar Wessendorf e.K. T 040 / 3609 169-0
Deichstraße 29 E info@edgarwessendorf.de
20459 Hamburg W edgarwessendorf.de





Wann:

Mittwoch, den 10. April 2024,
10 bis 16.30 Uhr

Kosten:

250 Euro pro Person
(inklusive Umsatzsteuer)

Referenten:

Ulf Schelenz, Rechtsanwalt
(Grundeigentümer-Verband)

Christian Putschäw, Rechts-
anwalt (Breitholdt & Voscherau)

Martin Spörl, Rechtsanwalt
(Stenger Rechtsanwälte)

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

Matthias Scheff, Rechtsanwalt
(Grundeigentümer-Verband)

Ganztägiges Online-Seminar

Mietrecht aktuell

Das Online-Seminar ist für Wohnungseigentümer, Vermieter, Verwalter und Rechtsanwälte gedacht.

Themen:

- Highlights der aktuellen Rechtsprechung im Wohnraummietrecht
- Heizungsmodernisierung, Fristen und Fallstricke
- Aktuelle Rechtsprechung im Gewerberaummietrecht
- Update zur Kurzzeit- und Untervermietung
- Wer zu spät kommt – Die Verjährung im Mietrecht

Anmeldungen nur online unter:

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

Das Seminar wird über unser Veranstaltungsmodul „GoToWebinar“ angeboten

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.

Vermietung an Menschen in Not

Ankaufförderung

Verfahren wurde verschlankt und zentralisiert

Auch in Hamburg macht der angespannte Wohnungsmarkt vielen Haushalten zu schaffen. Bestimmten Zielgruppen fällt es besonders schwer, aus eigener Kraft eine passende und vor allem bezahlbare Wohnung zu finden. Dazu zählen beispielsweise Geflüchtete mit gesichertem Aufenthalt, Familien, die in öffentlich-rechtlichen Unterkünften leben oder Menschen, die an einer chronischen Erkrankung leiden. Um Vermieterinnen und Vermietern einen Anreiz zu geben, ihre Wohnung an sogenannte vordringlich Wohnungssuchende oder Menschen mit besonderen Marktzugangsschwierigkeiten zu vermieten, stellt die Freie und Hansestadt Hamburg schon länger attraktive Hilfen und Förderungen bereit. Dazu zählt auch eine finanzielle Förderung in Form eines Ankaufs einer Belegungsbindung. Mit dem Beginn des Förderjahres 2024 wurde das Verfahren zur Ankaufförderung verschlankt und bei der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) zentralisiert. Interessierte Vermieterinnen und Vermieter können sich nun bei der IFB Hamburg sowohl zu den Förderkonditionen beraten lassen als auch direkt ihre Wohnung anbieten und die Förderung beantragen. Bisher führte der Weg zunächst über die Bezirksämter. Dort informierten sogenannte Verfahrenslotsen über alle Förder- und Unterstützungsmöglichkeiten. Zukünftig kommen die Bezirksämter erst ins Spiel, wenn es darum geht, geeignete Haushalte zu benennen oder den Belegungsvorschlag anzuerkennen.

Die finanzielle Förderung erfolgt über die beiden IFB-Förderprogramme „Ankauf von Belegungsbindungen für Haushalte mit besonderen Marktzugangsschwierigkeiten“ und „Ankauf von Belegungsbindungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte“. Vermietungen an Haushalte mit besonderen Marktzugangsschwierigkeiten



Foto: pixabay

Kontakt für Fragen rund um die Ankaufförderung

IFB Hamburg
Kirsten Wörmcke
Telefon: (040) 248 46-365
E-Mail: k.woermcke@ifbhh.de

werden einmalig mit 15.000 Euro bezuschusst, bei einer Vermietung an vordringlich Wohnungssuchende richtet sich die Höhe des Zuschusses nach der Wohnungsgröße und Personenzahl. Außerdem kommt es darauf an, ob eine einmalige oder eine langfristige Bindung von 20 Jahren gewählt wird. Förderberechtigt sind alle Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer und sonstige Verfügungsberechtigte von Mietwohnungen, die zur Vermietung frei sind und keiner anderen Bindung unterliegen. Die Wohnungen müssen bestimmte Kriterien erfüllen

und die Miethöhe ist begrenzt. Weitere Informationen erhalten Sie unter <https://www.ifbhh.de/programme/immobilienwirtschaft/gefoerdertes-wohnen-im-bestand/gefoerdertes-wohnen-bestand>.

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Hausverwaltung gesucht?
Preiswert und kompetent
- seit 1969 -





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

Interview

Starkregen und Hochwasser

„Extremwetterereignisse werden häufiger und intensiver auftreten“

Dipl.-Ing. Jens Hasse ist Teamleiter Klimaanpassung und Stadtökologie am Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) in Köln. Im Interview erläutert er, welche drei Arten von Überflutungen es gibt, warum alle Hauseigentümer sich Gedanken machen sollten, ob ihr Haus ausreichend gewappnet ist und welche baulichen Schutzmaßnahmen es gibt.



Foto: Jens Hasse

Kurz gesagt: Hochwasser- und Starkregenvorsorge ist für alle Standorte wichtig, nicht nur im direkten Umfeld von Flüssen und Bächen.

Wie können Kommunen die Gefahr eindämmen, und was machen diese bereits in Sachen Hochwasserprävention?

Überall in Deutschland gibt es Hochwassergefahrenkarten, die je nach Region über die Gefahr und

Wahrscheinlichkeit für Flusshochwasser informieren. Ebenfalls haben bereits viele Kommunen Starkregengefahrenkarten erstellen lassen, die die möglichen Fließwege, Fließgeschwindigkeiten, Überflutungsflächen und -höhen durch Starkregenabflüsse prognostizieren.

Und welche konkreten Maßnahmen ergreifen die Kommunen bei der Hochwasserprävention?

Die Überflutungs- und Starkregenvorsorge ist natürlich zunächst einmal Sache der Kommunen. Sie unterliegen zum Beispiel bestimmten Verpflichtungen zum Bau von Hochwasserschutzanlagen in der Nähe von größeren Flüssen. Auch die Renaturierung von Fließgewässern gehört zu den Schutzmaßnahmen. Ein weiteres Beispiel ist die Schaffung und der Erhalt von Überflutungsflächen entlang großer und kleiner Gewässer – und in dem Zuge keine oder nur unter bestimmten Auflagen neue Baugebiete auf solch relevanten Flächen auszuweisen. Aber: Die Eigenvorsorge der Gebäudeeigentümer, der Bewohner und anderer Nutzer ist eine sehr wichtige Ergänzung zum kommunalen Hochwasser- und Starkregenschutz.

Wie kann der Eigentümer sein Haus schützen?

Das reicht von grundlegenden Sachen wie der Frage, was man eigentlich im Keller lagern muss und was nicht, über

Worauf müssen sich Hauseigentümer in puncto Wetterereignisse künftig einstellen?

Hauseigentümer müssen sich intensiv mit dem Thema Starkregen und Hochwasser auseinandersetzen. Extremwetterereignisse können jeden treffen, egal ob Sommergewitter oder Wintersturm. Genaue Vorhersagen sind weiterhin äußerst schwierig zu treffen. Aber generell deuten die Daten darauf hin, dass Extremwetterereignisse in einigen Teilen Deutschlands häufiger und intensiver auftreten werden.

Welche Gründe gibt es für die Gefährdung von Gebäuden?

Auch wer nicht in Hochwassergefahrengebieten lebt, kann künftig stärker betroffen sein. Denn intensivere Regenerereignisse heißt, dass die abfließenden Wassermengen stark zunehmen können, sodass auch ein bislang unauffälliges kleines Bächlein hinterm Haus zu einem Problem werden kann. Aber auch ansteigendes oberflächennahes Grundwasser, das in den Keller eindringt, kann ein tückisches Problem sein. Solche Gefährdungen können sich beispielsweise aufgrund von Dauerregen einstellen, aber auch bei Flusshochwassern und durchlässigen Kiesböden. Die dritte Ursache für Hochwasser- oder Überflutungsschäden am und im Haus kann ein Rückstau aus der Kanalisation sein.

dh DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN • VERWALTUNG

Engagierte Hausverwaltung gesucht?

Wir verwalten:

- Wohnungseigentümergeinschaften
- Zins-/Mietshäuser
- Eigentumswohnungen

Kompetent. Engagiert. Persönlich.

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

Hausmann®
Hausverwaltung

Wir lassen Sie nicht im Regen stehen und bieten Ihnen die WEG-, Sonder- eigentums- oder Miet- verwaltung an.

Tel: (040) 529 600 48

Anzeigenschluss
HAMBURGER GRUNDEIGENTUM
5/2024: 05.04.2024

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

die Elektroinstallation, die besser nicht im Keller oder in Bodennähe installiert sein sollte, bis hin zu funktionierenden Rückstauklappen in den Grundleitungen, die jeder eingebaut haben und regelmäßig warten lassen sollte. Natürlich ist es im Neubau viel leichter, den Hochwasser- oder Überflutungsschutz gleich mitzudenken, aber auch im Bestand gibt es einige Möglichkeiten, die Hauseigentümer umsetzen können und sollten.

Welche sind das konkret?

Für Keller gibt es zwei grundlegende Schutzstrategien: Zum einen können Kellerzugänge wie Außentreppe, Lichtschächte und Garageneinfahrten durch eine Schwelle oder Aufkantung von vielleicht 10 Zentimetern gesichert werden. Bei höheren Wasserständen können dann wasserdichte Fenster helfen. Für den Fall eines Kanalarückstaus sollten Toiletten, Waschbecken oder Waschmaschinen, die unterhalb des Straßenniveaus beziehungsweise des Überflutungswasserstandes liegen, dringend durch Rückstausicherungen gesichert werden. Grundsätzlich stehen hierzu zwei technische Möglichkeiten zur Verfügung: Rückstauverschlüsse verhindern, dass das zurückdrückende Wasser in das Gebäude gelangt. Diese Klappen werden seit Jahrzehnten regelmäßig eingebaut, können aber mit entsprechendem Aufwand auch in bestehenden Hausentwässerungsleitungen nachgerüstet werden. Auch Abwasserhebeanlagen, die im Normalfall Abwasser in die Kanalisation pumpen, können als Sicherung gegen Rückstau in der Kanalisation eingesetzt werden. Beide Arten der Rückstausicherung müssen regelmäßig gewartet werden.

Eine wirksame Maßnahme gegen Durchfeuchtungen der Kellerwände etwa aufgrund hoher Grundwasserstände ist die Gebäudeabdichtung mit einer wasserundurchlässigen Bitumenschicht, die sogenannte schwarze Wanne, die in Kombination mit einer außen liegenden Kiesdrainage sehr wirksam ist, Keller trocken zu halten. Auch die schwarze Wanne kann nachträglich zum Einsatz kommen.

Wie können Eigentümer sich informieren?

Unabhängige Fachberatungsangebote wie etwa der Hochwasservorsorgeausweis, die Kommunen selbst, die Verbraucherzentralen und die Bundesministerien beraten zum Thema. Umfassende Informationen bietet zum Beispiel die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums. Hier finden Eigentümer noch viele weitere Tipps, wie sie ihr Haus schützen können. Ein genereller Tipp ist, das Thema Hochwasserschutz im Zuge von Sanierungen gleich mitzudenken.

Das Interview führte
Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de



LENTZ Gebäudeservice KG



Saubere Fassade, ohne streichen.

Fassadenreinigung ohne Druck ist umweltschonender und 70% günstiger als ein Neuanstrich (mit bis zu 5 Jahren Garantie vor erneutem Algenbefall).

Testen Sie uns mit Ihrer **kostenlosen Probefläche** und sparen als Leser des Hamburger Grundeigentum danach 5% (bei der Anfrage „HGE“ angeben).



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



Gründachpflicht

Staatliche Förderung gilt nur für freiwillige Maßnahmen

Wenn es für Städte um das Thema Klimafolgenanpassung geht, kommt auch dem sogenannten Gründach eine wichtige Bedeutung zu. Kein Wunder also, dass im Hamburgischen Klimaschutzgesetz sogar eine Gründachpflicht vorgesehen ist. Danach müssen Eigentümer von Bestandsgebäuden in Hamburg ab 2027 bei einer Dachsanierung nicht nur 30 Prozent der Dachfläche mit Solarmodulen ausstatten, sondern auch mindestens 70 Prozent der infrage kommenden Dachfläche begrünen. In Baugebieten greift die Pflicht bei allen Wohngebäuden mit Dächern bis zu zehn Prozent Neigung. Zwar sind im Klimaschutzgesetz auch Ausnahmetatbestände definiert, die eine Gründachpflicht unter bestimmten Voraussetzungen ganz oder teilweise entfallen lassen. Diese dürften jedoch nur wenige Eigentümer betreffen. Für den überwiegenden Teil der verpflichteten Eigentümer wird eine Dachbegrünung unumgänglich sein.

Wie alle Maßnahmen zur Gebäudesanierung ist auch eine Dachbegrünung mit hohen Kosten verbunden. Um Hamburger Eigentümer finanziell zu entlasten, stellt die BUKEA deshalb Fördergelder in Höhe von insgesamt drei Millionen Euro zur Verfügung, die über die Hamburgische Investitions- und Förderbank beantragt werden können. Gefördert werden Dachbegrünungen auf oberirdischen Geschossen von Wohn- und Nichtwohngebäuden ab einer geplanten Nettovegetationsfläche von 20 Quadratmetern und bei einer Dachneigung bis zu 30 Grad. Bei bestehenden Wohn-, Büro- und Gewerbegebäuden sowie bei neuen und bestehenden Garagen und Carports muss die durchwurzelbare Substratdicke zudem mindestens acht Zentimeter betragen. Für selbstgenutztes Wohneigentum von Privatpersonen gilt eine pauschale Förderung in Höhe von 40 Prozent der Kosten, die für die Fertigstellung der Nettovegetationsfläche und für die Fertigstellungspflege entstehen. Der maximale Zuschuss pro Dachbegrünungsmaßnahme beträgt 100.000 Euro. Eigentümer können aber unter bestimmten Voraussetzungen von zusätzlichen Zuschlägen profitieren, etwa wenn die extensive Dachbegrünung mit Solarenergie kombiniert wird oder die Begrünung bewirkt, dass das Regenwasser länger zurückgehalten wird und somit langsamer in die Kanalisation fließt. Die schlechte Nachricht ist allerdings, dass auch die staatliche Förderung für die Dachbegrünung grundsätzlich nur so lange gewährt wird, wie die umzusetzende Maßnahme nicht gesetzlich verpflichtend ist. Eigentümer sollten das Dach ihres Bestandsgebäudes also möglichst noch vor 2027 begrünen, wenn sie von der staatlichen Förderung profitieren möchten. Der Grundeigentümer-Verband Hamburg fordert hier ein Umdenken insbesondere vom Hamburger Senat. „In unseren Augen kann es nicht sein, dass gesetzlich auferlegte Pflichten nicht gleichzeitig auch finanziell gefördert werden. Besonders die ehrgeizigen Klimaziele im Gebäudesektor können nur erreicht werden, wenn private Grundeigentümer finanziell uneingeschränkt unterstützt werden. Wir raten dem Hamburger Senat deshalb dringend dazu, ein Nebeneinander von gesetzlichen Pflichten und finanzieller Förderung zu überdenken und zu ermöglichen“, erklärte der Vorstandsvorsitzende Torsten Flomm Anfang des Jahres in einer Pressemitteilung.



**TROCKNUNGSTECHNIK
FRIEDRICH GMBH**



Leckortung

Trocknung

Schimmelsanierung

Die Trocknungsexperten

Ihre Spezialisten bei Wasserschäden

Bei einem Wasserschaden ist professionelles Handeln gefragt, um Aufwand, Schaden und Kosten so gering wie möglich zu halten. Als **Experten für Leckortung, Trocknung und Schimmelsanierung** unterstützen wir Sie im Falle eines Falles schnell, effektiv und unbürokratisch. In Hamburg und in der Metropolregion.

Trocknungstechnik Friedrich GmbH
An der Strusbek 32 b
22926 Ahrensburg
Telefon: 04102 218 43 73
info@trocknungstechnik-friedrich.de

www.trocknungstechnik-friedrich.de

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Energieeffizienz

„Jedes Haus kann Klimaschutz“

Kampagne der Stadtentwicklungsbehörde zeigt Unterstützungsangebote auf

Jedes Haus kann Klimaschutz

Jetzt informieren unter: hamburg.de/energetisch-sanieren

Informieren
Alle wichtigen Infos zu energetischer Sanierung in Hamburg

Beraten lassen
Kostenlose Erstberatung bei den Hamburger Energielotsen

Finanzieren
Landeseigene Fördermittel bei der IFB Hamburg

Logo: **hamburger energiелotsen**, **IFB HAMBURG**, **Hamburg**

Bild: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

zählt auch die Erst-Energieberatung bei den Hamburger Energielotsen, die jede Eigentümerin und jeder Eigentümer kostenfrei in Anspruch nehmen kann. Aber auch das Thema Finanzierung kommt nicht zu kurz. Im Bereich „Förderung“ werden die wichtigsten Beratungsleistungen, Zuschüsse, Darlehen und Kredite aufgelistet, die sowohl auf Bundesebene über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) als auch auf Landesebene über die Hamburgische Investitions- und Förderbank angeboten werden.

Die Webseite zur Kampagne „Jedes Haus kann Klimaschutz“ wird fort-

laufend aktualisiert. Über ein auf der Webseite eingebundenes Feedbackformular können Eigentümerinnen und Eigentümer Anmerkungen und Wünsche zu den bereitgestellten Informationen zukommen lassen.

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg

www.grundeigentuemerverband.de

Bis 2045 soll Deutschland ein klimaneutrales Industrieland sein und dazu beitragen, die Erderwärmung und damit den Klimawandel in einem beherrschbaren Bereich zu halten. Auch die Stadt Hamburg verfolgt dieses Ziel und unterstützt Maßnahmen in den verschiedensten Bereichen – etwa in der Wohnungswirtschaft. Denn eine energieeffiziente Immobilie bietet nicht nur Komfort, sondern ermöglicht auch langfristige Ersparnisse und eine nachhaltige Zukunft. Eigentümerinnen und Eigentümer profitieren davon, wenn sie ihre Immobilie energetisch auf Vordermann bringen. Eine höhere Energieeffizienz reduziert langfristig die Energiekosten und sorgt beispielsweise auch dafür, dass der Wert der Immobilie erhalten oder sogar gesteigert wird. Viele wissen jedoch nicht so recht, wie sie bei der energetischen Sanierung ihres Eigenheims am besten vorgehen sollen – schließlich ist jedes Haus anders. Aufschluss gibt nicht nur eine Beratung beim Grundeigentümer-Verband Hamburg, sondern auch die von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen ins Leben gerufene Kampagne „Jedes Haus kann Klimaschutz“. Die Kampagne liefert einen umfassenden Überblick über die Unterstützungsleistungen der Stadt Hamburg. Zentraler Anlaufpunkt ist die Kampagnen-Webseite www.hamburg.de/energetisch-sanieren. Dort finden Eigentümerinnen und Eigentümer nicht nur alle wichtigen Informationen zur energetischen Sanierung in der Hansestadt, sondern auch zahlreiche Tipps, wie der individuelle Weg durch den Sanierungsprozess zum Erfolg wird. Dazu

KIELPINSKI & Co.
IMMOBILIEN GMBH & Co. KG

Wie viel ist meine Immobilie wert?

Scannen Sie den nebenstehenden QR-Code oder besuchen unsere Internetseite (www.kielpinski-immobilien.de/wertermittlung) und gelangen mit nur wenigen Klicks zu einer kostenlosen Wertermittlung Ihrer Immobilie als erste Wertindikation.



FACHKOMPETENZ SEIT 1999
VIELFACH AUSGEZEICHNET

Für eine fundierte und ausführliche Bewertung, die den Besonderheiten Ihrer Immobilie gerecht wird, vereinbaren Sie gern einen kostenlosen Beratungstermin inklusive umfassender Bewertung.

KIELPINSKI & Co. IMMOBILIEN GMBH & Co. KG
MAGDALENIENSTRASSE 53 • 20148 HAMBURG • 040/45 000 129
INFO@KIELPINSKI-IMMOBILIEN.DE • WWW.KIELPINSKI-IMMOBILIEN.DE

Alstertal-Langenhorn-Alsterdorf: Jahreshauptversammlung

Termin: Mittwoch, den 10. April 2024 um 18.30 Uhr

Ort: Gemeindesaal der St. Lukas Kirche, Hummelsbütteler Kirchenweg 3, 22335 Hamburg

Tagesordnung:

1. Jahresrückblick 2023/Jahresabrechnung 2023
2. Bericht der Kassenprüfer
3. Entlastung des Vorstandes und der Kassenprüfer
4. Wahlen: Die Wahlperiode von Heinz Mahnke und Nico Frank endet; ein weiterer Beisitzer muss gewählt werden.
5. Vortrag von Michael-Werner Boelz, Bezirksamtsleiter Hamburg-Nord zum Thema „Aktuelles aus dem Bezirk“

Ausführliche Informationen zu den Veranstaltungen finden Sie auf www.grundeigentuemerverband.de in der Rubrik „Veranstaltungen“.

Wohnungseigentümer-Verein: Jahreshauptversammlung/ Vortragsveranstaltung

Termin: Donnerstag, den 11. April 2024 um 18 Uhr

Ort: HANSE-VILLA – MBA24, Max-Brauer-Allee 24, 22765 Hamburg

Tagesordnung:

1. Bericht des Vorstandes
2. Wahlen zum Vorstand:
 - a) Vorsitzender: Die Wahlperiode von Jürgen Steiner endet
 - b) Stellvertretender Vorsitzender: Die Wahlperiode von Torsten Flomm endet
 - c) Beisitzer: Die Wahlperioden der Beisitzer Kathrin Loose, Ulf Schelenz und Christian Bocklage enden
3. Vortrag von Rechtsanwalt Jürgen Steiner zum Thema „High Heels oder Hüttenschuhe – der Trittschall in der Eigentumswohnung“
4. Fragen und Antworten zum Wohnungseigentum
5. Verschiedenes



Foto: Rike/pixelio.de



**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**

Gartenberatung vor Ort

Den Garten frühlingsfit machen

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 (montags bis freitags 9 – 12 Uhr).

Vortragsveranstaltung

„Moin Stadtnatur“

Hamburgs Beratungsstelle zu Gast in Bergedorf

Die ganze Stadt ein bunter, blühender Garten – wäre das nicht schön? Egal ob groß oder klein: In Hamburg kann im eigenen Garten, auf Balkon, Terrasse oder größeren (Grün-)Flächen viel für die biologische Vielfalt getan werden. Mit der Hamburger Beratungsstelle MOIN STADTNATUR soll dieses Potenzial in der Hansestadt zur Förderung der Artenvielfalt aktiviert werden. Der massive Artenschwund ist nicht nur für unsere Ökosysteme dramatisch. Er hat auch tiefgreifende Auswirkungen auf uns Menschen: Das Verschwinden der Insekten hat unter anderem zur Folge, dass wichtige Bestäuber für die Mehrzahl unserer Obst- und Gemüsesorten verloren gehen. Unsere Vogelwelt braucht wiederum Insekten zum Überleben. Alles hängt mit allem zusammen. Um diesem negativen Trend entgegenzuwirken, müssen wir die vorhandenen Lebensräume schützen, aber



Foto: Stefanie Binder

auch neue Lebensräume und Nahrungsquellen schaffen, zum Beispiel mit Hilfe von heimischen Wildpflanzen. Und die gute Nachricht ist: Wir können etwas tun, indem wir den eigenen Außenraum neu betrachten und nachhaltig, ökologisch wertvoll und zugleich pflegeleicht gestalten. Die Liebe zur Natur, Wildpflanzen- und Gartentipps, geeignete

Bezugsquellen und Gartenbeispiele, Offenheit für Neues und die Freude am Gärtnern reichen aus, um naturnahe Gartenräume anzulegen und zu pflegen.

Wollen Sie dabei sein?

Der Grundeigentümergebiet Bergedorf lädt mit diesem Schwerpunktthema zum Vortragsabend am Mittwoch, den 17. April 2024 ab 18.30 Uhr in den Theatersaal der Lohbrügger Bürgerbühne, Neuer Weg 54 ein. Die bei uns schon bekannten, ausgewiesenen Expertinnen – Petra Schünke und Heike Elvers – von Naturgarten e. V. Hamburg informieren darüber, was zum Artenschutz von jedem getan und wie das kostenlose Angebot von „Moin Stadtnatur“ genutzt werden kann! Wegen begrenztem Platzangebot ist eine vorherige Anmeldung bitte unter bergedorf@grundeigentuemerverband.de oder 040-724 72 73 bis zum 15. April 2024 erforderlich.

Nachbars Grenzbewuchs



Autor: Hans Reinold Horst.

2. Auflage 2021, 12,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,50 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 – habe ich ein Selbsthilferecht? Der Rückschnitt von Grenzbewuchs nimmt genau wie Streitigkeiten um seine völlige Beseitigung einen großen Stellenwert ein. In der Beratungspraxis zeigen sich immer wieder „Klassiker“. Eingestreute Hinweise zu den notwendigen Formalien, Ansprüchen und Rechten im Einzelnen, Beispiele aus der Rechtsprechung 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

GESCHÄFTSSTELLEN

Hamburg-Bergedorf

Neuer Weg 54, 21029 Hamburg
Telefon: 040-72 47 273 Fax 040-721 19 52
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag 9 – 13 Uhr
Dienstag und Donnerstag 9 – 17 Uhr
Persönliche und telefonische Rechtsberatung nach Terminvergabe
Dienstag und Donnerstag ab 17 Uhr

Hamburg-Blankenese

Erik-Blumfeld-Platz 7, 22587 Hamburg
Telefon: 040-866 44 90 (10 – 12 Uhr) Fax: 040-866 35 90
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag – Donnerstag 10 – 12 Uhr
Persönliche Rechtsberatung
Mittwoch 17 – 18 Uhr

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

Am Soldatenfriedhof 8, 21073 Hamburg
Telefonnummer 040-77 41 44 Fax 040-76 75 20 30
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag – Donnerstag 9 – 13 Uhr
Montag 14 – 16 Uhr
Dienstag und Donnerstag 14 – 18 Uhr
Persönliche und telefonische Rechtsberatung nach Terminvergabe
Dienstag und Donnerstag 9 – 12 Uhr und 16 – 18 Uhr
Bautechnische Beratung nach Terminvergabe
An einem Donnerstag im Monat 9.30 – 11.30 Uhr
(aktuelle Termine bitte telefonisch erfragen)

Hamburg-Rahlstedt

Schweriner Straße 27, 22143 Hamburg
Telefon: 040-677 88 66, E-Mail: info@hug-rahlstedt.de
Internet: www.hug-rahlstedt.de
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag, Mittwoch, Freitag 9 – 14 Uhr
Dienstag und Donnerstag 13 – 18 Uhr
Persönliche und telefonische Rechtsberatung nach Terminvergabe
Montag bis Donnerstag 18 – 20 Uhr
Weitere Beratungen telefonisch nach Terminvergabe
Termine telefonisch unter 040 - 677 88 66

Hamburg-Sasel

Saseler Chaussee 193, 22393 Hamburg
Telefon: 040 - 601 05 35 Fax: 040 - 601 05 84
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag – Donnerstag 9 – 12 Uhr und 13 – 17 Uhr
Freitag 9 – 12 Uhr und 13 – 15 Uhr
Persönliche und telefonische Rechtsberatung, Bau-, Steuer-, Wertermittlungs- und Verkaufsberatung sowie Mediation nach Terminvergabe unter 040 - 601 05 35
Dienstag 19 – 21 Uhr

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Montag – Mittwoch 9 – 17 Uhr
Donnerstag 9 – 18 Uhr
Freitag 9 – 14 Uhr

Rechtsberatung

(persönlich und telefonisch, nach Terminvergabe)
Montag – Freitag 8 – 12 Uhr
Montag 16 – 17 Uhr
Donnerstag 16 – 17.30 Uhr
Freitag 13 – 15 Uhr

Rechtliche Kurzberatung

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

Bautechnische Beratung

(persönlich und telefonisch, nach Terminvergabe)
Dienstag 15 – 17 Uhr
Donnerstag 16 – 18 Uhr

Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung

(persönlich und telefonisch, nach Terminvergabe)
Donnerstag 16 – 18 Uhr

Gartenberatung

(persönlich und telefonisch, nach Terminvergabe)
Jeden 1. Dienstag im Monat 15 – 17 Uhr

Mediationsberatung

(telefonisch nach Terminvergabe)
Dienstag 16 – 17 Uhr

Steuerberatung

(persönlich und telefonisch, nach Terminvergabe)
Dienstag und Mittwoch 16 – 18 Uhr

Energieberatung

(persönlich und telefonisch, nach Terminvergabe)
Dienstag 15 – 17 Uhr, Donnerstag 16 – 18 Uhr

Umwelt, Gebäude- und Anlagentechnik

(persönlich und telefonisch, nach Terminvergabe)
Dienstag 15 – 17 Uhr

Terminvereinbarung: Online über die Webseite www.grundeigentuemerverband.de oder telefonisch unter 040-30 96 720 (montags bis freitags 9 – 12 Uhr).

Fuhlsbüttel (Hummelsbütteler Kirchenweg 3, 22335 Hamburg): Dienstag 17 – 18 Uhr persönliche Rechtsberatung ohne Voranmeldung.

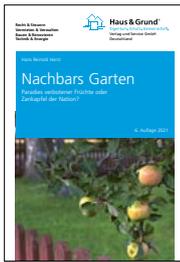
Altona (Ehrenbergstraße 39, 22769 Hamburg): Montag 16.30 – 17.30 Uhr persönliche Rechtsberatung. Jeden ersten Montag im Monat auch bautechnische Beratung. Beide Beratungen ohne Voranmeldung.

Niendorf (Tibarg 32 b, 22459 Hamburg): An jedem ersten Mittwoch im Monat von 17 – 19 Uhr persönliche Rechtsberatung ohne Voranmeldung.

Eidelstedt (Alte Elbgaustraße 12, 22523 Hamburg): An jedem zweiten und vierten Mittwoch im Monat 17 – 18 Uhr persönliche Rechtsberatung ohne Voranmeldung.

Weitere Informationen auch zu kurzfristigen Änderungen finden Sie auf unserer Homepage www.grundeigentuemerverband.de

FACHLITERATUR

**Nachbars Garten**

Von Dr. Hans Reinold Horst, 6. Auflage 2021, ISBN 978-3-96434-018-4

Dieses Buch will Streit verhüten und entstandene Streitigkeiten auf sachlicher Grundlage konstruktiv lösen, aber nicht als Anleitung zum Nachbarstreit verstanden werden. Es zeigt neben der sachlichen Information auch Wege zur Vermeidung und Lösung von Nachbarkonflikten auf, die nicht im Gesetz stehen, sondern sich erst aus der Beratungspraxis erschließen. Als Anhang sind alle Vorschriften der einzelnen Nachbarrechtsgesetze auf Landesebene zu Einzelheiten rund um die Einfriedung des Grundstücks abgedruckt.

Preis: 16,95 Euro

Der Verwaltungsbeirat – Seine Pflichten und seine Rechte

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

Diese nach dem neuesten Stand von Gesetzgebung und Rechtsprechung überarbeitete Broschüre soll allen Wohnungseigentümern und insbesondere den von ihnen bestellten Verwaltungsbeiräten Wegweiser und Ratgeber sein für eine ordnungsgemäße Verwaltung ihres Eigentums

und für ein gedeihliches Zusammenleben im Interesse aller Eigentümer und Bewohner ihrer Wohnungseigentumsanlage.

Preis: 16,95 Euro

Kaution

Von Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2018, ISBN 978-3-939787-95-2

Vereinbarung und Abwicklung von Mietsicherheiten in der Wohnungs- und Geschäftsraummiete – eine Broschüre für private Vermieter, Verwalter und alle rechtsberatenden Berufe. Die Mietsicherheit, auch „Kaution“ genannt, trägt dem Sicherungsbedürfnis des Vermieters Rechnung, auf eine zusätzliche Haftungsmasse zur Befriedigung seiner Ansprüche gegen den Mieter aus dem Mietverhältnis zugreifen zu können. Konträr dazu wird das Interesse des Mieters an einer insolvenzfesten Anlage der Kaution betont.

Preis: 11,95 Euro

Alle Bücher und Broschüren sind
im Online-Shop erhältlich

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zuzüglich Versandkosten

Wohnungsgesuch von Familie T.

Die afghanische Familie T. lebt nun seit mehr als acht Jahren in Deutschland. Für die drei mittlerweile erwachsenen Kinder zwischen 20 und 24 Jahren ist Hamburg die zweite Heimat geworden. Die älteste Tochter ist zahnmedizinische Fachangestellte und mag an ihrem Job besonders den Kontakt mit den Patient*innen. Die jüngere Tochter macht eine Ausbildung zur Bürokauffrau und mag besonders gerne Zahlen. Der Sohn der Familie hat gerade eine Ausbildung zum Automechaniker begonnen. So haben alle drei Kinder unterschiedliche Vorlieben und gut Fuß gefasst in Hamburg. Ihre Freizeit verbringen sie gerne mit Freunden oder sind in der Stadt unterwegs. Auch die Eltern sind gut angekommen, Herr T. beschäftigt sich viel mit Hamburgs Straßen, er möchte gerne zeitnah als Taxifahrer arbeiten. Frau T. war in Afghanistan Schneiderin und möchte hier auch gerne in diesem Bereich tätig werden. Gemeinsam unternimmt die Familie gerne Ausflüge ins Hamburger Umland. Mit der eigenen Wohnung hatten sie trotz großer Bemühungen bisher kein Glück. Gerne möchten sie als Familie zusammen wohnen bleiben. Besonders im Hamburger Norden fühlt sich die Familie wohl und kennt sich gut aus, würde aber im gesamten Hamburger Stadtgebiet „ja“ zu einer Wohnung sagen. Auch die ehrenamtlich engagierte Wohnungslotsin Frau

W. wünscht der Familie nichts mehr, als dass die Familie endlich in ihren eigenen vier Wänden nachhaltig ankommen kann, und würde der Familie auch in einem bestehenden Mietverhältnis weiterhin zur Seite stehen. Genauso steht das Team der Wohnbrücke Hamburg Vermietenden in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Verfügung.

Besitzen Sie eine Wohnung ab drei Zimmern in Hamburg mit einer Bruttokaltmiete von maximal 1.463 Euro und würden Familie T. gerne kennenlernen? Oder haben Sie vielleicht eine Wohnung, die für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



**Wohnbrücke Hamburg
Koordinierungsstelle**

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



**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**

Verstärkung gesucht

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg sucht ab sofort einen Sachbearbeiter (w/m/d) für den (Online-) Mitgliederservice. Sie unterstützen uns mindestens 35 Stunden in der Woche im Informations-Centrum am Glockengießerwall unweit der Hamburger Binnenalster.

Das erwartet Sie:

Sie arbeiten in einem Team aus erfahrenen Kolleginnen und Kollegen und erhalten eine gründliche Einarbeitung. Zu Ihren Aufgabenbereichen zählt unter anderem die Abwicklung des Online-Shops. Sie bearbeiten die eintreffenden Online-Bestellungen, unterstützen unsere Shop-Kunden telefonisch bei der Lösung einfacher technischer Probleme und fungieren als Schnittstelle zwischen Shop-Kunden und IT-Dienstleistenden. Darüber hinaus sind Sie Ansprechperson für alle Belange rund um die durch den Verband angebotenen Online-Mietverträge. Sie stellen sicher, dass die Online-Mietverträge reibungslos ausgefüllt werden können und unterstützen Mitglieder telefonisch bei auftretenden Fragen und technischen Problemen. Des Weiteren betreuen Sie unsere Mitglieder auch persönlich im Informations-Centrum und führen den Formularverkauf durch.

Diese Qualifikationen sollten Sie mitbringen:

Um das Tätigkeitsprofil ausfüllen zu können, sind sehr gute EDV-Kenntnisse und ein gutes technisches Verständnis notwendig. Zudem sollten Sie Freude am telefonischen und persönlichen Umgang mit Kunden haben und serviceorientiert sein. Wenn Sie darüber hinaus noch belastbar sind und in jeder Situation einen kühlen Kopf bewahren, möchten wir Sie unbedingt kennenlernen!

Das bieten wir Ihnen:

Hybrides Arbeiten gehört für uns zum Standard, daher füllen Sie Ihren Aufgabenbereich an einem festen Tag in der Woche im Homeoffice aus. Ihr Arbeitsplatz im Informations-Centrum ist äußerst zentral gelegen und leicht mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Darüber hinaus profitieren Sie von zahlreichen (finanziellen) Vorteilen wie beispielsweise einer betrieblichen Krankenzusatzversicherung. Das von uns angestrebte Arbeitsverhältnis ist unbefristet, Ihre Arbeit wird leistungsgerecht vergütet. Zudem bieten wir Ihnen Raum für Kreativität und Weiterbildungsmöglichkeiten innerhalb unseres Unternehmens.

Sie sind interessiert?

Schreiben Sie eine E-Mail an bewerbung@grundeigentuemerverband.de. Teilen Sie uns gerne mit, wann wir ein telefonisches Erstgespräch mit Ihnen führen können.

Unter der Rufnummer (040) 30 96 72-0 steht Frau Oechsler Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung.

1

Online-Seminar: Die Kautions – vor, während und bei Beendigung des Mietverhältnisses

Termin: Mittwoch, den 17. April 2024 von 17 Uhr bis 18.30 Uhr

Themen:

- Anlageformen
- Maximale Höhe der Mietsicherheit
- Fälligkeit der Kautions
- Kautions und Bürgschaft
- Haftung bei Veräußerung der Mietsache
- Verjährung

Referent: Matthias Scheff, Rechtsanwalt Grundeigentümer-Verband Hamburg

Kosten: 90 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

3

Online-Seminar: Der aktive Verwaltungsbeirat

Termin: Mittwoch, den 15. Mai 2024 von 15 Uhr bis 16.30 Uhr

Themen (Auszug):

- (Ab-)Wahl des Beirats
- Innere Ordnung
- Gesetzliche Rechte und Pflichten
- Überwachung/Kontrolle der WEG-Verwaltung
- Mitwirkung bei der laufenden Verwaltung
- Haftung und Entlastung

Referent: Barry Sankol, Richter am Amtsgericht (Hamburg-St. Georg)

Kosten: 90 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

2

Online-Seminar: (Un-)Zufriedenheit mit der WEG-Verwaltung

Termin: Mittwoch, den 24. April 2024 von 15 Uhr bis 16.30 Uhr

Themen (Auszug):

- Gestaltung von Verwalterverträgen
- Beststellungsbeschluss
- Abberufung der Verwaltung
- Voraussetzungen für die Wiederwahl
- „Durchgriffsrechte“ für einzelne Wohnungseigentümer
- Haftung der untätigen Verwaltung

Referent: Barry Sankol, Richter am Amtsgericht (Hamburg-St. Georg)

Kosten: 90 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

4

Online-Seminar: WEG-Reform 2023/2024

Termin: Mittwoch, den 29. Mai 2024 von 15 bis 16 Uhr

Themen (Auszug):

- Inhalt der aktuellen Reform des WEG
- Neuregelungen zur virtuellen Eigentümerversammlung
- Installation und Betrieb von sog. Steckersolargeräten

Referent: Barry Sankol, Richter am Amtsgericht (Hamburg-St. Georg)

Kosten: 90 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

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

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

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

Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler

BUTERFAS
B & B BUTERFAS

ALLES IN EINER HAND

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



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

Fragen und Antworten

? Meine Mieterin ist verstorben und hat mit Ihrer Tochter zusammen in der Wohnung gelebt. Mit der Tochter besteht kein Mietverhältnis. Sie möchte gerne in der Wohnung bleiben und den Vertrag übernehmen. Muss ich das dulden?

Nach § 563 Absatz 2 BGB treten Kinder mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte oder der Lebenspartner eintritt. Das Mietverhältnis wird dann automatisch mit den eintretenden Kindern fortgesetzt. Voraussetzung ist, dass das Kind einen gemeinsamen Haushalt mit dem verstorbenen Mieter geführt hat. Für den Vermieter besteht nur ein außerordentliches Kündigungsrecht gemäß § 563 Absatz 4 BGB, wenn in der Person des Eintretenden ein wichtiger Grund vorliegt, das heißt, wenn die Fortsetzung des Vertrages gerade mit dem Eintretenden nicht zugemutet werden kann und die Umstände hierfür in der Person des Eintretenden liegen. Dies ist etwa der Fall, wenn eine erhebliche Störung des Hausfriedens in der Zukunft zu befürchten ist oder eine objektiv feststehende finanzielle Leistungsunfähigkeit des Eintretenden gegeben ist.

? Ich vermiete eine Wohnung, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist, wobei im Formularmietvertrag vereinbart ist, dass die Küche nicht Bestandteil des Mietvertrages ist, sondern dem Mieter kostenlos zum Gebrauch überlassen wird und der Mieter für Instandhaltungen und Reparaturen aufkommen muss. Nun will der Mieter, dass ich den Herd austausche, weil dieser defekt ist. Zu Recht?

Die formularmäßige Verleihung einer Einbauküche mit Instandsetzungspflichten für den Mieter stellt eine unangemessene Benachteiligung gemäß § 307 Absatz 1 Satz 1, Absatz 2 Nummer 1 BGB dar. Nach § 535 Absatz 1 Satz 2 BGB ist der Vermieter zur Instandsetzung der Mietsache verpflichtet. Es handelt sich hierbei um eine Hauptpflicht des Vermieters aus dem Mietvertrag. Die Abwälzung dieser Hauptpflicht auf den Mieter ist nur in sehr engen Grenzen möglich, so etwa bei der Abwälzung der Schönheitsreparaturen oder kleinerer Reparaturen durch eine sogenannte „Kleinreparaturklausel“. Die formularmäßige Verleihung einer Einbauküche stellt daher eine verdeckte Abwälzung von Instandhaltungskosten der Mietsache dar. Die mögliche Abwälzung in engen Grenzen ist hiermit überschritten. Dies führt dann dazu, dass die Vereinbarung unwirksam ist, so dass die Instandhaltungspflicht weiterhin dem Vermieter obliegt.

CO₂-Steueranteile im Mietrecht



Autor: Dr. Carsten Brückner.
1. Auflage 2024, 9,95 Euro
inklusive MwSt., zzgl. 3,50 Euro
Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-039-9

Während bislang die sich stetig verteuernde CO₂-Steuer ein Teil der Brennstoffkosten und damit der vom Mieter zu tragenden

Betriebskosten waren, ordnet der Gesetzgeber mit Wirkung vom 1. Januar 2023 die anteilige Tragung dieser Kosten durch den Vermieter an. Bei Wohngebäuden wird der Kostenanteil des Vermieters unter Einordnung der Immobilie in eine Verbrauchstabelle ermittelt. Dabei wird dem Eigentümer vorgegaukelt, er könne durch bauliche Maßnahmen an der Immobilie seinen Kostenanteil verringern; tatsächlich ist sein Anteil jedoch ausschließlich abhängig vom Verbrauch der Nutzer der Immobilie. Die vorliegende Broschüre gibt eine sichere Anleitung zur Ermittlung und Aufteilung der CO₂-Kosten in einem Mietvertragsverhältnis.

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

? Ich habe mit meinem Mieter neben dem Wohnraummietvertrag auch einen separaten Stellplatzmietvertrag geschlossen. Nun rügt mein Mieter die Mietpreisbremse und nimmt als Grundlage die Summe aus der Nettokaltmiete und der Stellplatzmiete. Die Nettokaltmiete überschreitet allein nicht die ortsübliche Vergleichsmiete. Wird jedoch die Stellplatzmiete hinzugerechnet, wird die ortsübliche Vergleichsmiete überschritten. Hat der Mieter recht?

Wird ein separater Stellplatzmietvertrag neben einem Wohnungsmietvertrag abgeschlossen, spricht eine tatsächliche Vermutung erst einmal für die rechtliche Selbständigkeit der beiden Verträge. In diesem Fall werden beide Verträge nicht als einheitlicher Vertrag gewertet, so dass als Grundlage für die Bemessung der ortsüblichen Vergleichsmiete die Stellplatzmiete keine Relevanz hat. Es bedarf dann der Widerlegung der Vermutung durch besondere Umstände, dass seitens der Parteien ein einheitlicher Vertrag gewollt war. Eine Eigenständigkeit beider Verträge ergibt sich zudem aus deren eindeutigem Wortlaut sowie aus den erheblichen Abweichungen hinsichtlich wesentlicher Vertragsbestandteile wie Vertragslaufzeit, Kündigungsmöglichkeiten und vor allem Gestaltung und Entwicklung des vereinbarten Mietentgelts.



Mit der Kraft der Sonne sparen

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



e-on

Neues aus Karlsruhe

Bauliche Veränderungen

Warum Wohnungseigentümer die Errichtung eines Aufzuges verlangen können

Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte sich in dem Urteil vom 9. Februar 2024 (V ZR 244/22) zum ersten Mal mit der Zulässigkeit sogenannter privilegierter baulicher Veränderungen im Sinne des § 20 Absatz 2 WEG zu befassen. Hintergrund des Rechtsstreits war ein Antrag der nun klagenden Wohnungseigentümer, ihnen auf eigene Kosten die Errichtung eines Aufzuges an dem Hinterhaus der Wohnungseigentumsanlage zu gestatten. Dieser Beschlussantrag wurde auf der Wohnungseigentümerversammlung abgelehnt und die Kläger haben diesen Negativbeschluss angefochten und mit einer Beschlussersetzungsklage verbunden. Die Klage war in letzter Instanz vor dem BGH erfolgreich. Die erstrebte Errichtung eines Aufzuges stellt sich nach der Auffassung

des BGH als angemessene bauliche Veränderung dar. Bauliche Veränderungen, die einem der in § 20 Absatz 2 WEG aufgeführten Zwecken dienen, seien regelmäßig angemessen. Die Angemessenheit sei nur ausnahmsweise aufgrund außergewöhnlicher baulicher Gegebenheiten oder eines außergewöhnlichen Begehrens zu verneinen, wenn die bauliche Veränderung bei der Gesamtheit der davon betroffenen Wohnungseigentümer zu Nachteilen führe, die bei wertender Betrachtung außer Verhältnis zu ihrem Zweck stehen. Die Versagung einer privilegierten Maßnahme komme aufgrund ihrer Unangemessenheit mithin nur in atypischen Ausnahmefällen in Betracht, was nicht der Fall sei. Dem Anspruch der Kläger auf Beschlussersetzung stehe überdies § 20 Absatz 4 WEG, wonach bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, nicht beschlossen und gestattet und auch nicht verlangt werden können, nicht entgegen. Der BGH wendet sich in dem Urteil zunächst gegen eine Gleichstellung des Begriffes der grundlegenden Umgestaltung in § 20 Absatz 4 WEG mit dem Begriff der Eigenart in § 22 Absatz 2 WEG a. F. Der Begriff der grundlegenden

Umgestaltung sei enger zu verstehen als der Begriff der Änderung der Eigenart im bisherigen Recht. Der Vorstellung des Gesetzgebers entsprechend sei eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage jedenfalls bei einer Maßnahme, die der Verwirklichung eines Zwecks im Sinne des § 20 Absatz 2 WEG diene, zumindest typischerweise nicht anzunehmen und unter Beachtung dieser Grundsätze werde die Wohnungseigentumsanlage durch den

Einbau eines Außenaufzuges an dem Hinterhaus nicht grundlegend umgestaltet. Letztlich wird von dem BGH noch eine unbillige Benachteiligung eines Wohnungseigentümers im Sinne von § 20 Absatz 4 WEG verneint. Für die Annahme eines unbilligen Nachteils genüge es nicht schon, dass sich ein verständiger Durchschnittseigentümer nach der Verkehrsanschauung

nachvollziehbar beeinträchtigt fühlen kann. Eine unbillige Benachteiligung verlange vielmehr, dass die beabsichtigte Maßnahme bei wertender Betrachtung und in Abwägung mit den mit der baulichen Veränderung verfolgten Vorteilen einem verständigen Wohnungseigentümer in zumutbarer Weise nicht abverlangt werden dürfte. Diene eine bauliche Veränderung einem der gesetzlich privilegierten Zwecke, bedürfe es überdies einer besonders schweren Benachteiligung. Unter Zugrundelegung dieser Grundsätze führe die mit der Errichtung eines Aufzuges verbundene Verschattung von Wohnungseigentumseinheiten sowie etwaige Lärmstörungen nicht zu einem erheblichen Nachteil für einen oder mehrere Wohnungseigentümer.



Foto: Joe Mlatzki

Matthias Scheff

Rechtsanwalt

Grundeigentümer-Verband Hamburg

www.grundeigentuemerverband.de

Immobilienverkauf

Spekulationsteuer

Möglichkeiten, um eine Besteuerung zu vermeiden

Mit der Spekulationsteuer werden Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien besteuert. Sie wird unabhängig vom Verkaufsgrund erhoben und unterstellt, dass der Verkäufer auf eine kurzfristige Wertsteigerung spekuliert. Es gibt verschiedene Optionen, die Spekulationsteuer zu vermeiden.

Haltefrist einhalten

Vermietet ein Eigentümer seine Immobilie seit mehr als zehn Jahren, kann er diese ohne Abzug der Spekulationsteuer verkaufen. Die Haltefrist beginnt mit der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags und endet mit Abschluss des Veräußerungsvertrages.

Selbstnutzung

Bewohnt der Eigentümer die Immobilie selbst, entfällt die Spekulationsteuer ebenfalls. Dies gilt allerdings nur für

Immobilien, die als Hauptwohnsitz genutzt werden. Dabei muss das Objekt nicht den gesamten Zeitraum selbst bewohnt werden. Für die Einhaltung der Spekulationsfrist bei Eigennutzung genügt ein zusammenhängender Zeitraum und keine vollen Jahre.

Erbe und Schenkung

Für Erben gilt: Sofern das Haus durch den Voreigentümer vor mehr als zehn Jahren erworben wurde, ist die Spekulationsfrist auch für den Erben abgelaufen. Auch wer eine Immobilie im Rahmen einer Schenkung erhalten hat, übernimmt damit die Spekulationsfrist des vorherigen Eigentümers.

Anna Katharina Fricke
Referentin Presse und Kommunikation
www.hausundgrund.de

CO₂-KOSTENAUFTEILUNG MIT TECHEM

Fair. Transparent. Rechtssicher.

techem



2024 bringt neue Regeln und Gesetze für Vermietende. So wird zum Beispiel die CO₂-Umlage Teil der Heizkostenabrechnung. Mit Techem berechnen Sie diese für sich und Ihre Mietenden fair, transparent und rechtssicher. Mehr Infos zur CO₂-Kostenaufteilung und wie wir Sie dabei unterstützen, finden Sie hier: techem.de/co2-kostenaufteilung

Mietverhältnis

Teure Konflikte

Wie ROLAND Rechtsschutz Vermieter finanziell absichert

Wer sein Haus oder seine Wohnung vermietet, wagt in gewisser Weise auch immer einen Schritt ins Ungewisse. Zu Beginn eines Mietverhältnisses lässt sich nie mit Sicherheit sagen, ob die Miete stets pünktlich gezahlt wird oder ob die Mieterin oder der Mieter sich beispielsweise an die vertraglich vereinbarte Pflicht zur Treppenhausreinigung hält. Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes können sich bei ROLAND Rechtsschutz zu besonders günstigen Konditionen gegen die finanziellen Folgen etwaiger Rechtsstreitigkeiten absichern.

Wirksame Kündigung trotz Nachzahlung der Miete

Martha F. vermietet seit sechs Jahren eine Zwei-Zimmerwohnung an Michaela T. Die Miete beträgt 550 Euro im Monat. Die Parteien streiten sich seit mehreren Jahren über die Berechtigung einer Mietminderung. Grund dafür ist eine Beschattung der Wohnung durch den Anbau von Balkonen. Die Folge ist ein Mietrückstand von 2.000 Euro. Frau F. kündigt ihrer Mieterin fristlos und fristgerecht das Mietverhältnis und reicht Räumungsklage ein. Nach Zustellung der Klage zahlt Michaela T. die rückständige Miete und verlangt die Rücknahme der Kündigung. Das Amtsgericht weist die Räumungsklage ab, da die rückständige Miete innerhalb von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit der Räumungsklage gezahlt wurde (§ 569 Absatz 3 Nummer 2 Satz 1 BGB). Alle Wirkungen der Kündigung sind durch die erfolgte Zahlung geheilt und die Kündigung damit unwirksam. Daraufhin legt die Vermieterin Berufung ein – und hat Erfolg. Denn die Schonfrist des § 569 Absatz 3 Nummer 2 Satz 1 BGB gilt nur bei Beseitigung der Folgen einer fristlosen Kündigung (§ 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 BGB). Martha F. hatte vorsorglich jedoch auch eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses unter Einhaltung der Kündigungsfrist ausgesprochen. Die Voraussetzungen für eine ordentliche Kündigung sieht das Berufungsgericht als gegeben an.

Deshalb wird der Räumungsklage stattgegeben. ROLAND hat die Kosten für die Klage vorab finanziert. Die Mieterin ist verpflichtet, diese Kosten einschließlich der vereinbarten Selbstbeteiligung zu erstatten.

Mieter muss Termine zur Treppenhausreinigung einhalten

Johannes B. ist Eigentümer eines Mehrfamilienhauses. Mit seinen Mietern hat er vereinbart, dass jede Partei in regelmäßigen Abständen einem Putzplan entsprechend die Reinigung des Treppenhauses übernimmt. Dabei hat der Mieter bis zum dritten Werktag des jeweils planmäßig zugeteilten Monats die Treppenhausreinigung durchzuführen.

Der Mieter Klaus H. hält sich nicht an diese Regelung. Nachdem das Treppenhaus Wochen später immer noch nicht gereinigt ist, beauftragt Johannes B. ein professionelles Reinigungsunternehmen. Die Arbeiten dauern zwei Stunden. Die entstandenen Kosten verlangt Johannes B. von seinem Mieter zurück. Schließlich habe sich dieser nicht an den Putzplan gehalten. Klaus H. ist damit nicht einverstanden. Er ist der Meinung, er hätte vor der Beauftragung eines Fachunternehmens zumindest ermahnt werden müssen.

Mit dieser Argumentation hat Klaus H. jedoch keinen Erfolg. Das zuständige Amtsgericht gibt dem Vermieter Recht. Da im Mietvertrag bereits eine Frist zur Übernahme der Treppenhausreinigung enthalten ist, sei eine Mahnung hier nicht nötig gewesen. Der Mieter befand sich nach Fristablauf in Verzug. Dass eine Reinigung durch ein Fachunternehmen nicht vertraglich vereinbart ist, spielt keine Rolle. Auch im Hinblick auf die Gefahr von Beschwerden oder gar Mietminderungen durch andere Mieter wegen des schmutzigen Treppenhauses hatte Johannes B. das Recht, ein Reinigungsunternehmen zu beauftragen.

Klaus H. muss alle anfallenden Kosten zahlen. Neben den Reinigungskosten auch die Kosten des Rechtsstreits, die ROLAND Rechtsschutz für Johannes B. vorgelegt hat.

Weiterführende Informationen zum Rechtsschutz-Paket des Grundeigentümer-Verbandes und ROLAND Rechtsschutz erhalten Sie im Mitgliederbereich der Webseite www.grundeigentuemerverband.de. Bei Fragen können Sie sich per E-Mail an info@grundeigentuemerverband.de wenden.

Mietrecht

Lärmbelästigung

Hellhörigkeit schützt nicht vor Kündigung

In einem Verfahren vor dem Amtsgericht Münster vom 24. Juli 2023, 28 C 323/23, ging es um die Frage, ob die Hellhörigkeit eines Mehrfamilienhauses eine Lärmbelästigung durch regelmäßige nächtliche Feiern und lautstarke Streitigkeiten nicht rechtfertigt. Im entschiedenen Fall hatten die Mieter einer Wohnung im Mai 2022 eine fristlose Kündigung erhalten, weil ihnen erhebliche Lärmbelästigungen vorgeworfen wurden. Sie hatten regelmäßig nachts gefeiert und zwar auch in der Woche und nicht nur am Wochenende. Außerdem war es zu lautstarken Streitigkeiten gekommen. Dennoch waren die Mieter nicht bereit, die Kündigung zu akzeptieren. Ihrer Meinung nach war nicht ihr Feiern und Streiten schuld, sondern die Tatsache, dass das Haus eine schlechte Bauqualität ausweise und sehr hellhörig sei. Es kam zur Räumungsklage. Das Amtsgericht Münster entschied zu Gunsten der Vermieterin und war der

Auffassung, dass das Mietverhältnis gemäß § 569 Absatz 2 BGB fristlos gekündigt werden durfte, weil die Mieter ihre Pflicht zum vertragsgemäßen Gebrauch durch wiederholte Lärmbelästigungen nicht nur unerheblich verletzt, sondern auch den Hausfrieden nachhaltig gestört hätten. Das Amtsgericht hat ausdrücklich betont, dass die Lärmbelästigungen nicht allein mit einer schlechten Bauqualität des Hauses zu erklären seien. Die Vorwürfe gingen vielmehr über den normalen Mietgebrauch weit hinaus, denn regelmäßige nächtliche Feiern und lautstarke Streitereien stellten auch in einem nicht hellhörigen Haus eine vertragsgemäße Nutzung nicht mehr dar.

Stefan Engelhardt
Rechtsanwalt
Roggelin & Partner

UNDICHTER BALKON? FEHLSTELLEN UND RISSE?

Balkone und Terrassen als „Mehrwert“ - Professionelle Sanierung schafft im Handumdrehen Top-Zustand

Defekte Beschichtungen oder Beläge von Balkonen sind problematisch, weil über Risse und Fehlstellen Feuchtigkeit in die Konstruktion eindringt. Die ISOTEC-Balkonsanierung dichtet Balkon- und Terrassenflächen und angrenzende Gebäudeteile zuverlässig ab. Die Abdichtung der Balkone ist durch die optisch ansprechenden Oberflächensysteme optimal geschützt.

ISOTEC GmbH

☎ 0800 - 112 112 9

www.isotec.de

ISOTEC®
IMMER BESSER.

Online-Fachveranstaltung am 24. April 2024

Sichern Sie sich noch heute Ihre Teilnahme an unserer Online-Fachveranstaltung ISOTEC-Architectus-Livestream. Freuen Sie sich auf interessante Vorträge zum Thema:

**Feuchteschäden an Gebäuden:
Analyse, Sanierung und Baurecht -
Abdichtung erdberührter Bauteile
(NEUES WTA-Merkblatt 4-6)
und Betoninstandsetzung.**



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

Balkonanbau – Wohnzimmer im Freien – Automatik im Garten – Pool & Dusche

Garten & Balkon



Foto: Photographee.eu/stock.adobe.com

Wohnraum erweitern

Balkonanbau

Schritt für Schritt zum Freiluftzimmer

Ein nachträglicher Balkonanbau kann insbesondere bei Mehrfamilienhäusern eine gute Möglichkeit sein, den Wohnraum zu erweitern und das Wohlbefinden zu steigern. Vorab sollte allerdings eine genaue Planung erfolgen.

Baurecht prüfen

Zunächst einmal ist es wichtig, die baurechtlichen Bestimmungen und Genehmigungen in der eigenen Region zu überprüfen. In der jeweiligen Landesbauordnung und unter Umständen auch im örtlichen Bebauungsplan oder in kommunalen Verordnungen ist festgelegt, welche Bedingungen für den Anbau erfüllt werden müssen.

Raumnutzung und Ausrichtung beachten

In der Regel wird ein Balkon so platziert, dass die Bewohner vom Wohnzimmer oder der Küche ins Freie treten. Allerdings können Räume in Mehrfamilienhäusern unterschiedlich genutzt werden. Ein Raum, der in einer Etage als Wohnraum dient, wird möglicherweise in einer anderen als Schlafzimmer genutzt. Hilfreich ist also für Eigentümer, wenn sie nicht nur die eigene Wohnungsaufteilung, sondern auch die ihrer Mieter kennen und berücksichtigen können. Eine wichtige Rolle spielt natürlich auch die Himmelsrichtung: Wer in der Sonne baden will, braucht einen Südbalkon. Wer lieber abends den Sonnenuntergang genießen möchte, ist mit einem Westbalkon besser bedient. Vielleicht kommt aber auch nur eine Himmelsrichtung infrage, zum Beispiel weil der Blick vom Balkon in den Garten und nicht zur Straße gehen soll.

Statik entscheidet über Konstruktionsweise

Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Überprüfung der Statik des Gebäudes, um sicherzustellen, dass das Haus den zusätzlichen Belastungen standhalten kann. Diese Aufgabe übernimmt idealerweise ein erfahrener Architekt oder Statiker. Von den baulichen Gegebenheiten ist auch die Konstruktionsart abhängig.

Vorgehängte Balkone werden zum Beispiel ohne zusätzliche Stützen oder Säulen an der Fassade des Gebäudes befestigt. Dann müssen die Lasten horizontal und vertikal über das Gebäude abgeführt werden, was aus statischen Gründen oft nicht infrage kommt. Einfacher und unabhängig vom Gebäudezustand ist der Anbau von Vorstellbalkonen. Sie stehen auf zwei oder besser noch vier Stützpfeilern und sind damit statisch deutlich eigenständiger. Bei dieser Konstruktionsart wird der Balkon nur an

wenigen Punkten am Gebäude verankert. Wichtig ist, dass die Stützpfeiler sicher auf gegossenen Betonfundamenten stehen.

Materialien sorgfältig auswählen

Balkone sind verschiedenen Witterungsbedingungen ausgesetzt. Daher ist es wichtig, langlebige und wetterfeste Materialien zu wählen. Dabei stehen Holz, Aluminium oder Stahl und Kombinationen mit Beton zur Wahl. Für Brüstung und Geländer können neben oder anstelle des Konstruktionsmaterials auch Glas und Kunststoff ins Spiel kommen. Der Boden wird zumeist mit Fliesen, Platten oder Holzdielen belegt. Fehlen noch Überdachungen und Sichtschutzvorrichtungen. Dann kann das Freiluftzimmer möbliert, begrünt und dekoriert werden.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de



**Ist Ihre Gasleitung undicht?
Wir dichten von innen, danach ist die alte Gasleitung sogar Wasserstoffready**

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

Ihre Vorteile bei einer Gasleitungsinnenabdichtung:

- 100% Wasserstoff geeignet - problemlose Umrüstung
- deutlich geringere Kosten ca. 1/3 ggü. Neuverlegung
- kürzeste Ausführungszeiten - schnell durchführbar
- kein Schmutz durch Stemm- oder Abbrucharbeiten
- unverzichtbar bei Denkmalschutz
- gilt nach der Innenabdichtung als neue Gasleitung
- umweltfreundlich und nachhaltig
- es muss kein teurer Brandschutz hergestellt werden
- Gewährleistung 5 Jahre + Garantie 7 Jahre = 12 Jahre

G. Bohn & Sohn GmbH

☎ 040 - 691 66 48

Fabriciusstraße 109, 22177 Hamburg
www.BohndundSohn.de



Sommer in Sicht

Wohnzimmer im Freien

Auf die Möbelauswahl kommt es an

Übernahmen früher Wintergärten die klassische Funktion, den Wohnraum unter den freien Himmel zu verlegen, sorgen heutzutage die Möbel selbst für ein entspanntes Wohnen in der Sommerbrise. Häufig werden – sofern der entsprechende Platz vorhanden ist – zwei Bereiche gestaltet: ein Essplatz mit ausziehbarem Tisch samt komfortablen Stühlen zur Bewirtung von Familie und Gästen sowie eine Lounge mit kuscheligen Sofas oder breiten Sesseln als gemütlicher Ort der Entspannung.



Foto: Cane Line

Hightech-Fasern halten problemlos Dauerregen aus
Hightech-Fasern, die sich optisch kaum von natürlichen Materialien unterscheiden, sorgen dafür, dass die Möbel weder beim Regenschauer hektisch reingeschleppt werden müssen noch unter einer hässlichen Plane verschwinden. Die Fasern sind oftmals als Kordelgeflecht verarbeitet und mit Aluminium oder Holz kombiniert. Die Polsterung von Sofas ist im Outdoor-Bereich eine Herausforderung, da die Materialien, inklusive der Kissen, dauerregenerprobter sein müssen. Die Antwort der Industrie sind speziell imprägnierte Stoffe, manche verfügen sogar über belüftete Kedernähte, um Schimmelbildung zu vermeiden. Die Füllung besteht meist aus Polyester-mischungen, die sich dem Körper anpassen und nach einem Regenschauer unkompliziert trocknen.

Leben mit der Sonne, aber ohne Hitzekollaps
Markisen und Sonnenschirme müssen einiges aushalten. Ideal sind sogenannte spinndüsengefärbte Materialien. Die Faser wird während der Produktion durchgefärbt und

behält daher auch im Kern ihre Farbe. Auf einem großen Balkon oder im Garten steht der Sonnenschirm in einem Standfuß. Manche Modelle haben zum rückschonenden Versetzen Rollen, die sich bei Bedarf ausfahren lassen.

Auf kleinen Balkonen zählt jeder Zentimeter
Wenn es eng wird, bietet sich die Montage eines Wand-schirms an. Hierbei gibt es zwei Varianten: der sogenannte Vollschild und der Halbschild. Der Vollschild wird an einem Wandarm herausgedreht. Für kleine Balkone können Halbschirme die Lösung sein. Sie sehen aus wie mittig halbierte Sonnenschirme und werden direkt an der Wand montiert. Aber Achtung: Wärme-gedämmte Fassaden benötigen zur Montage spezielle Dübel, um Kältebrücken zu vermeiden.

Susanne Speckter
Freie Autorin

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

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

**SANIERUNGSTECHNIK
NORD**

☎ 040-60 77 22 333

www.salpeter.de

**MAUERWERKS-
TROCKENLEGUNG**

Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung

Telefon 038821/150000

„Smart Garden“

Automatik im Garten

Wie von Zauberhand bewegt

Der eigene Garten ist und bleibt für viele Hauseigentümer ein Platz zum Genießen und Entspannen. Warum also mühsam die Pflanzen von Hand gießen oder Woche für Woche den Rasenmäher herausholen, wenn es für die Gartenarbeit automatische Lösungen gibt?

Wer mit automatischen Gartenhelfern liebäugelt, plant sie am besten bei der Anlage des Gartens gleich mit ein.

Aber auch später lassen sich entsprechende Systeme noch nachrüsten. So können sich insbesondere ältere Gartenbesitzer die Arbeit im Grünen erleichtern.

Automatische Bewässerung ist effizient und bequem

Bei der automatischen Bewässerung liegen die Vorteile auf der Hand: Sie ist effizient und bequem. Ist die Entscheidung für ein automatisches Bewässerungssystem gefallen, sollte man einen Fachbetrieb beauftragen. Die Experten kennen die unterschiedlichen Möglichkeiten und wissen, wie viel Wasser der Rasen und andere Pflanzen im Garten benötigen und wie die Anlagen am besten gesteuert werden können.

Versenkbare Wassersprenger

Auf dem Rasen lassen sich die Wassersprenger leicht im Boden versenken. Sie kommen immer nur dann zum Vorschein, wenn Druck auf der Leitung ist. Die Leitung selbst wird unter der Rasenfläche verlegt. Wird das Bewässerungssystem nicht nur über ein Display gesteuert, sondern in ein smartes System integriert, kann das System auch die Informationen eines Sensors zu Bodenfeuchte oder Wettervorhersagen integrieren und geplante Bewässerungen entsprechend ändern.

Für die Bewässerung von Stauden, Blumenbeeten oder Kübelpflanzen eignet sich die sogenannte Tropfbewässerung. In regelmäßigen Abständen tropft Wasser zielgenau in den Wurzelbereich der Pflanzen. Nicht zuletzt wird so das Verdunsten von kostbarem Wasser vermieden. Die Leitungen können oberirdisch verlegt und mit Mulch bedeckt oder auch leicht in den Boden eingegraben werden.

Am besten Regenwasser nutzen

Günstiger und für die Pflanzen besser ist es, beim Bewässern auf Regenwasser zurückzugreifen. Das in der Dachrinne gesammelte Wasser kann entweder in eigens dafür gebauten Zisternen oder Regentonnen gesammelt und über automatisch gesteuerte Pumpen in das Bewässerungssystem eingespeist werden.

Mähroboter erkennen Blumeninseln

Auch das Rasenmähen übernehmen immer öfter automatische Helfer. Damit ein solcher Mähroboter erkennt, wo er mähen darf und wo nicht, wird vorab um die Rasenfläche ein Begrenzungskabel gezogen. So ist es auch möglich, Bäume oder Blumeninseln auf den Rasenflächen zu markieren, die vom Mähroboter dann umfahren werden.

Sicherheitsaspekte nicht vergessen

Wichtig bei der Wahl eines Mähroboters sind neben Preis, Leistung und einfacher Bedienbarkeit auch Sicherheitsaspekte. So sollte sich ein Mähroboter immer sofort abstellen, sobald er angehoben wird. Auch sollte er Hindernisse auf dem Rasen erkennen und davor stoppen. Mähroboter lassen sich ebenfalls über Funk oder Handy steuern. Mittlerweile lässt sich ein Garten sogar per Mähroboter und GPS kartografieren. Über die App können dann Zonen definiert werden, die der Roboter auslöst. Und vor allem lassen sich über Funk oder Handy die Zeiten bestimmen, in denen er seine Runden dreht und wann nicht.

Karin Birk
Freie Autorin



Beratung · Planung · Ausführung

Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung

(040) 550 75 00

Ordulfstr. 1 · 22459 Hamburg
info@bau-und-haustechnik.com

Bauen im Bestand

Für heiße Sommertage

Pool & Dusche

Abkühlung im eigenen Garten

Das erfrischende Nass bietet nicht nur eine willkommene Abkühlung an heißen Sommertagen, sondern kann – richtig angelegt – auch ein ästhetisches Highlight auf dem Grundstück sein. Zudem dürfte ein Pool den Immobilienwert steigern. Doch bevor man sich für diesen Traum entscheidet, sollten einige wichtige Aspekte bedacht werden – nicht nur die persönlichen Präferenzen, sondern auch die Gegebenheiten des Grundstücks.

Gerade für Familien mit Kindern ist der eigene Pool ein großer Traum – auch in Bezug auf Spiel- und Erholungsmöglichkeiten. Allerdings ist ein Schwimmbcken mit deutlich höherem Aufwand und Platzbedarf sowie Standortanforderungen verbunden. Vor der Planung gilt es zu überlegen, welche Zwecke der Pool erfüllen soll. Damit beispielsweise zwei Personen bequem in der Längsrichtung schwimmen können, ist eine Breite von drei Metern notwendig, die Länge sollte mindestens sechs Meter betragen. Während Aufstellpools keine Baugenehmigung erfordern, kann dies für fest eingebaute Poolanlagen notwendig sein. Hier empfiehlt es sich, beim örtlichen Bauamt nachzufragen, welche Auflagen es gegebenenfalls für einen Pool gibt.

Standort gut planen

Für den Standort des Pools ist ein möglichst sonniger Platz geeignet. Idealerweise sollte der Pool auch ein wenig Abstand zu Bäumen und größeren Sträuchern haben und entgegen der Hauptwindrichtung aufgestellt werden. Ohnehin ist es empfehlenswert, eine Abdeckung mit einzuplanen, damit der Reinigungsaufwand möglichst gering bleibt.

Die Wasserqualität sollte über Filteranlagen sowie chemische Zusätze wie Chlor oder Salz reguliert werden. Zudem ist der pH-Wert des Wassers regelmäßig zu prüfen: Der optimale Wert für Haut und Augen liegt zwischen 7,2 und 7,6. Die Pflege des Pools bringt nicht nur Zeitaufwand mit, sondern auch Kosten von mehreren Hundert Euro jährlich etwa durch den Stromverbrauch, das Wasser, die Reinigung und Wartung sowie möglicherweise höhere Versicherungsbeiträge, wenn beispielsweise das Sturmrisiko für einen freistehenden Pool über die Hausratversicherung abgesichert werden soll.

Gartendusche als Alternative

Eine Gartendusche ist platzsparender, einfacher in der Handhabung und günstiger. Mobile Duschen können unkompliziert an einen Gartenschlauch angeschlossen werden und sind bereits für unter 100 Euro zu haben. Fest installierte Gartenduschen werden hingegen an das Frischwassersystem vom Haus angeschlossen, sehen mitunter zwei Leitungen für Heiß- und Kaltwasser vor und können über 1.000 Euro kosten. Bei permanent installierten Duschen ist vorab durchaus etwas Planung notwendig. Der Standort sollte so gewählt werden, dass ein Anschluss an die Hauswasserleitung problemlos möglich und die Dusche idealerweise so platziert sein, dass sie schwer einsehbar ist. Um die Lebensdauer der Gartendusche zu maximieren, wählen Sie am besten rostfreie Metalle wie Aluminium oder Messing, Edelstahl oder Harthölzern. Zudem ist es ratsam, die Dusche regelmäßig auf Verschleiß zu überprüfen und bei Bedarf Ersatzteile rechtzeitig auszutauschen.

Astrid Zehbe

www.hausundgrund.de



Foto: ArtushFoto/stock.adobe.com

Aktuelle Statistik

Baupreise

In den vergangenen fünf Jahren sind die Preise für Bauleistungen an Wohngebäuden stark gestiegen. Zahlen des Statistischen Bundesamtes zeigen allerdings, dass sich die Situation im Jahr 2023 wieder etwas entspannt hat und der Anstieg deutlich abflachte. Aktuelle Prognosen des Forschungsinstituts Kiel Economics zur Entwicklung der Baupreise deuten für die kommenden Jahre auf einen Rückgang hin, der durch verschiedene Faktoren wie Materialverfügbarkeit, Inflation und Nachfrage beeinflusst wird. Während die Preise seit Beginn des Jahres 2019 bis zum zweiten Quartal 2021 nur moderat zunahmen und in der zweiten Jahreshälfte 2020 sogar zurückgingen, stiegen die Preise seit 2021 wieder sehr stark an. Dieser Trend hat sich im vergangenen Jahr allerdings abgeschwächt. In den kommenden Jahren könnten die Preise nach Prognosen von Kiel Economics sogar sinken.

Situation der Bauwirtschaft

Die Corona-Krise und der Krieg in der Ukraine trafen den Wohnungsmarkt als externe Schocks unerwartet hart. Der starke Preisschub der Baumaterialien, ausgelöst durch die Materialknappheit, ließ die Preise im Baugewerbe stark ansteigen. Die unvorhersehbaren Ereignisse ließen die Kosten durch die Decke gehen, ohne dass eine solche Entwicklung durch die Prognosemodelle vorhergesagt worden wäre. Die Engpässe haben sich mittlerweile zwar gelöst, aber die Preise bleiben dennoch hoch. Eine vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in Auftrag gegebene Studie deutet nun aber auf eine Kehrtwende im Bausektor hin. Die Baupreise könnten aufgrund der sich abzeichnenden geringeren Nachfrage bis zum Jahr 2026 zurückgehen.

Wie werden sich die Preise künftig entwickeln?

Die Forscher nennen verschiedene Gründe für die prognostizierte Entwicklung der Baupreise. Die steigenden Finanzierungskosten, ausgelöst durch die Zinsentwicklung, belasten die Bauinvestitionen. Die hohen Lebenshaltungskosten senken die realen Einkommen vieler Haushalte und beeinflussen deren Konjunktur- und Einkommenserwartung. Dies hat insgesamt eine geringere Baunachfrage zur Folge, die sich den Forschern zufolge in den rückläufigen Baugenehmigungszahlen abzeichnet. Auch die weitgehend aufgelösten Liefer- und Materialengpässe dürften eine preisdämpfende Wirkung entfalten. Für 2024 wird ein Rückgang um drei Prozent erwartet, gefolgt von einem Minus von 5,5 Prozent im Jahr 2025. Erst ab 2027 könnten die Preise wieder leicht steigen.



Das Schwerpunktthema der Rubrik „Haus & Leben“ ist in der kommenden Ausgabe

Dach & Photovoltaik:

Integrierte Photovoltaik · Dachwartung · Dachfenster · Flachdach · Dachbegrünung

Juni

Fassade & Fenster

Hightech-Fenster · Sonnenschutz · Putz & Farbe · Klinker ausbessern ·



Juli

Barrierearm wohnen

Außenlift nachrüsten · Barrierefreie Außenanlagen · Barrierefrei kochen · Beratung und Förderung ·



Weitere Themen

August: Wohngesundheit

Gesunde Luft · Schallschutz · Bauen mit Holz · Öle und Lacke für den Holzboden · Arbeitszimmer

September: Energieversorgung

Kennziffern der Wärmepumpe · Heizung richtig warten · Intelligente Thermostate · Private Windkraft · Öfen und Kamine

Unsere Anzeigenberatung erreichen Sie unter info@elbbuero.com oder auch telefonisch unter 040/33 48 57 11

Barrierefrei umbauen

Fördermittel

Wo Eigentümer aktuell Zuschüsse und Kredite beantragen können

Ob es der Einbau einer ebenerdigen Dusche oder die Anschaffung eines Treppenlifts ist: Die Wohnung oder das eigene Haus altersgerecht umzubauen, kann schnell teuer werden. Gut, dass es von staatlicher Seite Unterstützung gibt.

Bundesmitten: KfW-Bank

Seit Februar 2024 hat die Regierung wieder Mittel zur „Barriere-Reduzierung“ bereitgestellt, die über die KfW-Bank beantragt werden können. Das Budget ist jedoch begrenzt und war in den vergangenen Jahren bereits nach wenigen Monaten ausgeschöpft. Also beantragen Sie zeitnah!

Beim Investitionszuschuss „Barriere-Reduzierung“ sind Einzelmaßnahmen bis zu 25.000 Euro förderungsfähig. Der Zuschuss beträgt 10 Prozent der förderfähigen Kosten, also maximal 2.500 Euro. Unter Maßnahmen zur „Barriere-Reduzierung“ fallen die Beseitigung von Stufen, das Versetzen von Wänden, der Einbau von Liften oder die Sanierung des Badezimmers mit einer bodengleichen Dusche. Auch altersgerechte Smart-Home-Anwendungen zur Bedienung von Licht, Heizung etc. können bezuschusst werden. Die förderfähigen Kosten steigen auf 50.000 Euro, wenn die Immobilie auf den Standard „Altersgerechtes Haus“ umgebaut wird. Voraussetzung ist die gute Zugänglichkeit zum Haus beziehungsweise der Wohnung. Zusätzlich müssen die wichtigsten Räume barrierereduziert vorhanden sein. Der Zuschuss beträgt dann 12,5 Prozent, also maximal 6.250 Euro. Die KfW-Bank vergibt außerdem einen Kredit „Altersgerecht Umbauen“ bis zu einer Höhe von 50.000 Euro. Ob Investitionszuschuss oder Kredit, beide Maßnahmen können sowohl durch private Eigentümer, als auch durch die Mieter beantragt werden. Die Förderung ist außerdem unabhängig vom Alter oder körperlichen Einschränkungen, steht also allen Bürgern offen.

Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB)

In Hamburg fördert die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) ebenfalls den barrierefreien Umbau mit Zuschüssen. Antragsberechtigt sind alle Eigentümer einer selbst genutzten Immobilie. Allerdings gibt es Einkommensgrenzen, die nicht überschritten werden dürfen. Ist diese Hürde genommen, können Zuschüsse bis zu 20.000 Euro abgerufen werden. Auch eine Kombination mit anderen Förderungen der IFB, mit einem KfW-Darlehen oder durch andere Kostenträger ist grundsätzlich möglich. Die-

se reduzieren jedoch unter Umständen die Zuschusshöhe. Gefördert wird zum Beispiel der Einbau eines Treppenliftes, eines barrierefreien Badezimmers oder die Schaffung einer stufenfreien Zuwegung.

Pflegekassen

Lebt eine pflegebedürftige Person im Haushalt, kann bei der Pflegekasse ein Antrag auf „Wohnumfeldverbessernde Maßnahmen“ gestellt werden. Voraussetzung ist ein anerkannter Pflegegrad ab dem ersten Grad. Die Pflegekasse zahlt bis zu 4.000 Euro, um die häusliche Pflege in der Wohnung weiter zu ermöglichen, erheblich zu erleichtern, oder eine möglichst selbstständige Lebensführung der pflegebedürftigen Person wiederherzustellen. Gefördert werden Maßnahmen, die in die Bausubstanz eingreifen wie etwa Türverbreiterungen, der Umbau des Badezimmers, fest installierte Rampen oder Treppenlifte.

Der Zuschuss steht für gesetzlich Krankenversicherte bereit. Bei privaten Versicherungen greifen möglicherweise andere Konditionen. Lebt eine zweite pflegebedürftige Person mit im Haushalt, kann sich der Zuschuss auf bis zu 8.000 Euro verdoppeln. Bei einer Veränderung der Pflegesituation, etwa wenn der Unterstützungsbedarf steigt, ist es möglich, einen neuen Antrag bei der Pflegekasse zu stellen.

Wichtig für alle, die einen Zuschuss oder einen Kredit beantragen möchten: Egal, welcher Kostenträger in Frage kommt, der Antrag auf Kostenübernahme muss immer im Voraus gestellt werden, also bevor ein Unternehmen beauftragt oder mit der Baumaßnahme begonnen wird.

Gefördert von der Sozialbehörde Hamburg bietet der Verein Barrierefrei Leben kostenfreie Beratung und eine große Ausstellung für alle Hamburger*innen:

Beratungszentrum für technische Hilfen und Wohnraumanpassung
Alsterdorfer Markt 7, 22297 Hamburg
Telefon: 040-299956-0
E-Mail: empfang@barrierefrei-leben.de
Web: www.barrierefrei-leben.de

KALDEWEI

Vollendet geborgen



MEISTERSTÜCK OYO DUO

Gefertigt in Deutschland aus glasiertem Titanstahl

PHOTOGRAPHER
BRYAN ADAMS

Energieeffizienz steigern

Fenster und Haustüren

Eine Modernisierung sollte genau geplant werden

An Fensterelemente und Haustüren werden viele Anforderungen gestellt, die bei einer Modernisierung eine umfangreiche Planung erfordern. Fenster erfüllen viele Funktionen. Sie sollen unter anderem vor Witterungen schützen, möglichst viel Tageslicht und im Winter auch Sonnenwärme ins Innere lassen, im Sommer eine Überhitzung verhindern, Einbrechern den Zutritt verweigern, vor Lärm schützen, eine bequeme Lüftung ermöglichen, ein angenehmes Raumklima in Fensternähe sicherstellen, leicht zu öffnen und zu schließen sein, eine langjährige Nutzung ohne großen Pflegeaufwand ermöglichen und möglichst preiswert sein. Bei Haustüren stehen zudem noch die Fluchwegfunktion, die Schwellenfreiheit und die Gestaltung in Form und Farbe im Vordergrund.

Wird eine Modernisierung vorbereitet, sollten die Anforderungen an die Fenster- und Türelemente für das einzelne Bauvorhaben definiert werden, da die Bauausführung und das Alter der Immobilie einen großen Einfluss haben und letztendlich ein individuelles Anforderungsprofil entstehen wird. Es ist empfehlenswert, dabei eine Fachkompetenz wie einen Architekten, einen Energieberater oder einen Sachverständigen einzuschalten, der die Planung, Ausschreibung und Durchführung begleitet.

Eine solche „neutrale“ Abwicklung und Klärung mit einem Fensteranbieter durchzuführen, birgt Risiken und sollte nur gewählt werden, wenn das Unternehmen von der Planung über die Montage bis hin zur späteren Wartung seine Leistungsfähigkeit nachweisen kann. Der Markt ist sehr vielschichtig. Fensteranbieter haben oft nur eine geringe Leistungstiefe und eingeschränkte Kenntnisse. Der Grund für Auseinandersetzungen zwischen Eigen-

tümern und Fensteranbietern ist häufig eine mangelnde und nicht selten gänzlich fehlende Planung sowie eine völlig unzureichende Montageleistung. Die so entstehenden Kosten und teilweise jahrelangen Streitereien wären sicherlich besser in einer Fachkompetenz angelegt, die im Vorfeld hinzugezogen wird.

Analyse der vorhandenen Elemente

Dabei muss nicht immer alles erneuert werden. Sofern die vorhandene Fensterkonstruktion im Hinblick auf die Rahmen noch in Ordnung ist und die Tiefe der Glasaufnahme beispielsweise mindestens ein Glas von 24 Millimetern zulässt, kann eine Umrüstung etwa mit einem Wärmeschutzglas sinnvoll sein. Erfolgt dies in Kombination mit einer Wartung und Pflege, sind auch alte Fenster an die Anforderungen der Energieeinsparverordnung mit einem Wärmedämmwert von circa 1,3 Watt pro Quadratmeter und pro Kelvin (W/m^2k) heranzuführen. Im Vergleich dazu haben alte isolierverglaste Fenster Wärmedämmwerte von 2,5 – 3,0 W/m^2k . Gut erhaltene Holzfenster können in der Praxis zusätzlich mit einer PA4-Sicherheitsverglasung ausgestattet werden, was die einbruchhemmende Wirkung deutlich verbessert. In einem anderen Fall werden in Aluminium-Holzfenster des Baujahres 1978 neben einer konstruktiven Verbesserung für die Erhöhung der Schlagregensicherheit Dreifach-Wärmeschutzgläser eingesetzt. Im Ergebnis wird für die Gesamtfenster ein Wärmedämmwert von unter 0,9 W/m^2k erreicht. In beiden Fällen belaufen sich die Kosten auf unter 30 Prozent eines Komplettaustausches. Vom Ergebnis werden Fenster modernisiert, die weitere 20 bis 30 Jahre ihre Funktion erfüllen können. Die Analyse sollte jedoch auch die Einbausituation und kritische Bereiche rund um das Fenster beinhalten.

Rolf Menck

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
der Handwerkskammer Hamburg
Rolf.Menck1004@gmail.com

Zäune, Tore, Sichtschutz




Jetzt GRATIS-Katalog anfordern.

Mit Sicherheit ein gutes Gefühl.

Gratis-Tel. 0800 84 86 888

30 Jahre Sachverständigenbüro für Bäume und Gärten
Bäume: Wertermittlung und Fällanträge
Gärten: Wertermittlung und Bauüberwachung
 öbv SV Dipl.-Ing. Fred Heineken
 Telefon vormittags:
040/723 17 10

Anzeigenschluss
HAMBURGER GRUNDEIGENTUM
5/2024: 05.04.2024
 Anzeigenannahme: elbbüro,
 Stefanie Hoffmann,
 Tel. (040) 33 48 57 11,
 E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

Umfrage

WohnKlima-Panel

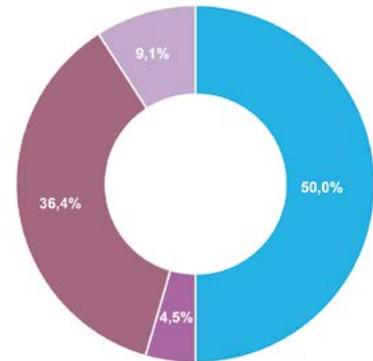
Privatkredite für den Immobilienkauf

Das erhöhte Zinsniveau dürfte die Immobilienfinanzierung erschweren, da dies zu höheren Kreditkosten führt und Banken ihre Kreditvergabekriterien verschärfen können. Demgegenüber bietet ein Privatkredit eine Alternative, wodurch sowohl Kreditgeber als auch Kreditnehmer von einer weniger bürokratischen Abwicklung und flexibleren Vertragsbedingungen profitieren können. Dabei sind jedoch eine klare schriftliche Vereinbarung sowie die Berücksichtigung steuerlicher Aspekte und angemessener Zinssätze von entscheidender Bedeutung. In unserer letzten Umfrage wollten wir darum wissen, ob die Befragten bereits Erfahrungen mit Privatkrediten für den Immobilienkauf gemacht haben. Die Hälfte der Befragten haben erfolgreich einen Privatkredit



- Ja, ich habe erfolgreich einen Privatkredit für den Immobilienkauf genutzt.
- Ja, ich habe es versucht, aber es hat nicht funktioniert.
- Nein, ich habe noch keine Erfahrungen damit gemacht.
- Weiß nicht.

Haben Sie bereits Erfahrungen mit Privatkrediten für den Immobilienkauf gemacht?



Haus & Grund Umfrage | Stichprobengröße: 22 | Befragungszeitraum 08.01.2024 bis 29.02.2024

für den Immobilienkauf genutzt. 36,4 Prozent haben hingegen noch keine Erfahrung mit Privatkrediten für den Immobilienkauf. Mit unserem WohnKlima-Panel wollen wir unter anderem analysieren, mit welchen Hürden Eigentümer bei der energetischen Sanierung

konfrontiert sind, um zu helfen, die Wohnungspolitik zu verbessern. Wenn auch Sie sich an den Umfragen beteiligen möchten, registrieren Sie sich unter hausund.co/panel und werden Sie Teil des Projekts.

ARCHITEKTEN

Aufstockungen und Anbauten für Wohnhäuser

040. 99 99 45 73
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architektn
ich mach was draus.

HAUSMEISTER

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

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

HAUSDienst
Christian W. Scheuermann
• HAUSMEISTERDIENST
• TREPPENHAUSREINIGUNG
• GARTENPFLEGE · SONDERDIENSTE
• SCHNEE- UND EISBESEITIGUNG
Kollastraße 148 · 22453 Hamburg
Tel: 554 99 80 · Fax: 554 998 50

MALER

Ahrens
Malereibetrieb

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

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

Gramlich 

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

SPIELPLATZ

SPIELPLATZPRÜFUNG gemäß DIN EN 1176 in ganz Norddeutschland

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

WOHNUNGSRÄUMUNG



HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR

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

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

ENERGIEAUSWEISE



Energie und Thermografie
Centrum Hamburg GmbH

Meiendorfer Weg 23, 22145 Hamburg
Tel. 040/67 99 99 97 · Fax 040/67 99 96 92
info@etc-hamburg.de · www.etc-hamburg.de

HEIZÖL



BERND IDÉN
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

Nachhaltig wohnen, richtig finanzieren

Bessere Konditionen

Tipps für Eigentümer, die energetisch sanieren wollen

Deutschland will bis 2045 CO₂-neutral werden, Hamburg peilt für 2030 an, bis zu 70 Prozent der Treibhausgase einzusparen. Gelingen wird dies nur, wenn möglichst viele Immobilien energetisch saniert sind. Aber wer soll das bezahlen? Neben der eigenen Rücklage für das Wohneigentum kommen dafür staatliche Fördermittel und Kredite in Frage. Welche Fördermittel es für welche Maßnahmen gibt, wissen die mehr als 100 Immobilienspezialist:innen der Haspa. Durch ihre regionale Verankerung kennen sie sich sowohl mit den Förderungen und Zuschüssen auf Bundes- als auch auf regionaler Ebene aus. Mit dem Haspa BaufinanzFinder wird das beste Angebot mit den günstigsten Zinsen aus mehr als 300 namhaften Banken in Deutschland gefunden. Finanziert wird nach dem Beratungsgespräch entweder direkt mit der Haspa oder über eine andere Bank, an die die Haspa auf Kundenwunsch vermittelt. Weitere Beratungsgespräche bei anderen Anbietern werden damit überflüssig. Die Haspa fördert nachhaltiges Wohnen: Wenn die Immobilie aktuell oder nach der Sanierung die Energieeffizienzklasse A oder A+ aufweist, wird bei der Haspa-Finanzierung ein Zinsrabatt von 0,1 Prozentpunkten gewährt. Die „grüne Baufinanzierung der Haspa“ gibt es bei Kauf, Neubau und energetischer Sanierung.

Für Einzelmaßnahmen bis 50.000 Euro hält die Haspa flexible Modernisierungskredite bereit. Größere Vorhaben werden meist mit Annuitätendarlehen realisiert, die durch eine Grundschuld abgesichert sind. Beide Varianten stehen für langfristig stabile Zinsen und eine gute Planungssicherheit. Für Sanierungen in der Zukunft sind Bau-sparverträge eine gute Wahl. Denn auch sie bieten einen optimalen Schutz vor steigenden Zinsen und ermöglichen staatliche Zulagen.

Der größte Baufinanzierer der Metropolregion hat zum Thema energetisches Sanieren ein breites Experten-Netzwerk aufgebaut. Dazu gehört zum Beispiel das Hamburger Planungsbüro RENEWA. Es berät bei Renovierungen und energetischen Sanierungen und übernimmt auf Wunsch auch die Bauleitung. Der Clou: Wer sich vorher von der Haspa beraten lässt, bekommt einen Gutschein, mit dem man innerhalb von zwei Werktagen eine Terminvereinbarung und einen Preisnachlass von 150 Euro für einen individuellen Sanierungsfahrplan bekommt. Außerdem können sich Mitglieder des Hamburger Grundeigentümer-Verbandes von Fachleuten beraten lassen. Wer seine Immobilie oder die Sanierung über die Haspa finanziert, bekommt zwei Jahre Mitgliedschaft kostenfrei. Mit Hilfe der Fachleute für energetische Gebäudeoptimierung und der Expertise der Haspa kommen Sanierungsinteressierte gut und einfach durch den Förder- und Paragraphenschlingen und zu einer nachhaltig sanierten Wohnimmobilie. Weitere Infos online auf haspa.de/energetisch-sanieren.



Foto: AdobeStock/Anatoly Gleb

Solarkollektoren auf dem Dach sind ein wichtiger Faktor bei der energetischen Sanierung. In Hamburg gibt es inzwischen eine Belegungspflicht für Dächer – sowohl für Neubauten als auch bei Dachsanierungen.

Wasserschaden

Hausrat oder Haftpflicht?

Welche Versicherung im Schadensfall greift

Ein Wasserschaden in der eigenen Wohnung, verursacht durch den Nachbarn, wirft die Frage auf: Soll der Schaden über die Privathaftpflicht- oder Hausratversicherung abgewickelt werden? Dieser Beitrag erklärt, welche Versicherung in welchem Fall greift und warum manchmal die eigene Hausratversicherung die bessere Wahl sein kann.



Foto: AndreyPopov

Praxisbeispiel: Wasserschaden durch Nachbarwohnung
Angenommen, der Schlauch einer Waschmaschine im Apartment über Ihnen reißt ab, weil der Nachbar ihn etwas nachlässig montiert hat, und verursacht erheblichen Schaden in Ihrer Wohnung. Während die Haftpflichtversiche-

rung des Nachbarn den Schaden reguliert, stellt sich die Frage, ob diese Regulierung für Sie von Vorteil ist. Eine Meldung des Schadens an die Haftpflichtversicherung des Nachbarn führt zur Erstattung des Zeitwerts Ihrer beschädigten Gegenstände. Der geschätzte Zeitwert wird jedoch deutlich unter dem Neuwert liegen, insbesondere bei älteren oder spezialisierten Geräten.

Hausrat oder Haftpflicht – die wesentlichen Unterschiede

Die Hausratversicherung schützt Ihr persönliches Eigentum vor Schäden durch Leitungswasser, Feuer, Einbruchdiebstahl und mehr. Ihre private Haftpflichtversicherung deckt Schäden ab, die Sie anderen zufügen, zum Beispiel durch verschütteten Rotwein auf dem Teppich eines Freundes.

Der Unterschied zwischen Neuwert und Zeitwert

Hausratversicherungen ersetzen oft den Neuwert beschädigter Gegenstände, während Haftpflichtversicherungen meist nur den Zeitwert zahlen. Der Neuwert berücksichtigt den Wert eines neuen Gegenstandes, der Zeitwert hingegen mindert diesen um Gebrauchsspuren und Alter. So wird der Zeitwert berechnet:

$$\text{Zeitwert} = \text{Neuwert} - \text{Wertminderung durch Alter oder Gebrauch}$$

Hausrat oder Haftpflicht: eine Entscheidungshilfe

Ein Wasserschaden, verursacht durch die Nachlässigkeit eines Nachbarn, wie etwa ein fehlerhaft montierter Waschmaschinenschlauch, wirft die Frage auf: Haftpflicht- oder Hausratversicherung? Traditionell würde man annehmen, dass solch ein Schaden durch die Haftpflichtversicherung des Verursachers abgedeckt wird. Doch, abhängig von den Umständen, kann die Abwicklung über die eigene Hausratversicherung vorteilhafter sein.

So lässt sich das vermeiden:

Um dieses Dilemma zu vermeiden, bietet sich die Meldung des Schadens bei Ihrer eigenen Hausratversicherung an. Diese zahlt den Neuwert/Wiederbeschaffungswert der beschädigten Gegenstände, was Ihnen ermöglicht, gleichwertigen Ersatz zu beschaffen. Anschließend kann Ihre Hausratversicherung die Kosten von der Haftpflichtversicherung des Nachbarn zurückfordern.

Kluge Versicherungswahl im Schadensfall

In Fällen wie Wasserschäden durch Nachbarn kann die eigene Hausratversicherung oft die finanziell vorteilhaftere Option sein, da sie den Neuwert des beschädigten Eigentums erstattet. Eine genaue Prüfung der Situation und der Versicherungsbedingungen ist jedoch immer ratsam.

Sie haben weitere Fragen? Lassen Sie sich von den Experten der GEV Grundeigentümer-Versicherung unter 040-3766 3367 beraten.

Ulf Schelenz

Die Fernwärme ist kein Allheilmittel

Fernwärme gilt als Heizung der Zukunft. So kann man sich mit dem Anschluss an ein Fernwärmenetz sämtlicher durch das Gebäudeenergiegesetz bereiteter Sorgen entledigen. Es klingt so einfach und verführerisch. Aber ist ein Anschluss wirklich des Rätsels Lösung? Gerade hat die Hamburger Umweltbehörde mit stolzgeschwellter Brust die sogenannte Wärmnetzeignungskarte veröffentlicht. Die Karte gibt allerdings nur erste Hinweise, für welche Gebiete eine Versorgung über ein Wärmenetz künftig in Betracht kommen könnte. Die Karte beantwortet nicht die entscheidenden Fragen, ob auch tatsächlich und vor allem wann ein Anschluss an ein Fernwärmenetz erfolgen wird. Es drängt sich daher die Frage auf, was taugt eine unverbindliche Wärmnetzeignungskarte

Bevor ein Grundstück an die Fernwärme angeschlossen wird, ist viel zu beachten und die Klimaneutralität ist auch nicht sicher.

wirklich? Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass der Anschluss an ein Fernwärmenetz keine Ad-hoc-Entscheidung ist, sondern dem gewünschten Anschluss ein wohlüberlegter Abwägungsprozess vorausgeht. Fernwärme hat ein weiteres Problem: die Explosion der Fernwärmekosten in jüngster Zeit und die Frage, wie es damit weitergeht. Erschwerend kommt hinzu, dass die Fernwärmennetzbetreiber wegen des angestrebten Ausbaus des Fernwärmenetzes hohe Investitionskosten haben werden. Wer soll die am Ende bezahlen? Die Verbraucher? Des Weiteren soll Fernwärme bis 2045 klimaneutral werden. Doch kann dies gelingen? Es ist zurzeit ein offenes Rennen, ob tatsächlich die Fernwärme in Hamburg im Jahr 2045 ohne klimaschädliche Emissionen sein wird. Auch dies kann zum Problem des Eigentümers werden, wenn das Gebäude die vorgeschriebene Klimaneutralität im Jahr 2045 nicht erreicht. Mit anderen Worten: Der Anschluss an Fernwärme ist kein Allheilmittel. Es muss viel geprüft und beachtet werden.

Ulf Schelenz
Geschäftsführer



IMPRESSUM

April 2024

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
Tel. 030-202 16-204, Fax 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. 48,
gültig ab 01.01.2024
(Druckauflage 32.156 im 1. Quartal 2024) 

Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

Grundeigentümer-Verband Hamburg
v. 1832 e. V.
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Tel. 040/30 96 72-0

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

Botanischer Garten/Gerd Hoffmann

Lesen Sie das Magazin auch in der App „Haus & Grund Magazin“ mit dem Freischaltcode **HHGE2024**

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2020 = 100)
Dezember: 117,4; Januar: 117,6;
Februar: 118,1

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
- Zaunteam

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

Facebook: Grundeigentümer-Verband Hamburg von 1832 e. V.

Instagram: @grundeigentuemerverband_hh

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

SCHWERIN
Metropolregion HH
Thomas Franck
Immobilien mit Aussicht:
• Verkauf • Vermietung
• Kapitalanlagen
www.thomas-franck-immobilien.de

CARL C. FRANZEN
HAUSMAKLER SEIT 1927
VERWALTUNG Vermietung
VERMIETUNG Tel. 040 320 22 66
VERKAUF www.ccfrazen.de
IVD · VHH · Fiabci

**Exzellente Vermarktung
in Hamburgs Norden!**
FRÜNDT
IMMOBILIEN
Seit mehr als 60 Jahren
Saseler Markt 1 · 22393 Hamburg
6001 6001 - 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

Hausmann®
Immobilien Beratung
Makler & Hausverwalter seit 1954
Hamburg · Norderstedt
hausmann-makler.de
hausmann-hausverwaltung.de
(040) 529 6000

JÜRÆENS
HAUSVERWALTUNG
Kronsaalweg 70 | 22525 Hamburg
info@hausverwaltung-juergens.de
040 | 55 111 65
VERKAUF | VERMIETUNG | VERWALTUNG

sabine kilian
kilian immobilienconsulting e. K.
(040) 46 00 79 69 | www.sabine-kilian.de
VERKAUF | VERMIETUNG | GUTACHTEN | MEDIATION

LAMBERT
IMMOBILIEN SEIT 1985
Ihr Partner in Rahlstedt.
Tel. 040-60 90 47 00
Rahlstedter Bahnhofstr. 11 · 22143 HH
www.makler-lambert.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
Tiberg 32 b
22459 Hamburg (Niendorf)
Tel (040) 589 700-0
www.richardemaier.de

Walter Meulke GmbH
Haus- und Grundbesitzverwaltung · Immobilienmakler
in Hamburg und Umgebung
Carl-Petersen-Str. 4 · 20535 Hamburg
Tel. 68 19 74 / 75 · Mail: zentrale@meulke.de

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

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

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

SONNEK IMMOBILIEN
BERATUNG · GUTACHTEN · VERKAUF
Tel. 040 - 714 98 111
info@sonnek-immobilien.de
Schiffbeker Höhe 19, 22119 Hamburg

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

WARNHOLZ Immobilien GmbH
— gegründet 1995 —
Wir suchen laufend
Grundstücke, Häuser und Wohnungen
zum Verkauf und zur Vermietung.
Trepptower Straße 143
Tel.: 040/228 67 47-0 • Fax: 040/228 67 47-80
E-Mail: post@warnholz-immobilien.de
www.warnholz-immobilien.de

EDGAR WESSENDORF
Immobilien seit 1914
040 / 3609 169 -0
info@edgarwessendorf.de
Deichstraße 29 · 20459 Hamburg

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

WOLFFHEIM WOLFFHEIM
IMMOBILIEN
Die 100% Experten für Wohnimmobilien
Beratung · Bewertung · Verkauf
Eppendorfer Landstraße 45 · 20249 Hamburg
040 - 460 59 39
www.wolffheim.de

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

040-350 80 2-460
grossmann-berger.de



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

Zusammen mehr als 65 Jahre Zinshaus-Kompetenz. Wir haben die Expertise, die Sie brauchen!

Erfahren Sie hier mehr über unsere Leistungen für Käufer und Verkäufer oder kontaktieren Sie uns direkt. Wir sind für Sie da und beraten gern.

■ **Markus Witt** | Gutachter für Grundstücksbewertung | 040/350 80 2-60



■ **Jesko C. Urbath** | Dipl.-Immobilienökonom (ADI) | 040/350 80 2-95

■ **Georg Venghaus** | Dipl.-Kaufmann | 040/350 80 2-567

■ **Karsten Weißer** | Immobilienfachwirt | 040/350 80 2-459



zinshaus@grossmann-berger.de



Oder nutzen Sie unser Kontaktformular auf unserer Website: grossmann-berger.de

