



SCHWERPUNKT

Autofreie Stadt

Auch in Hamburg gibt es einige Pläne und Überlegungen, den Verkehr zumindest im Zentrum zu reduzieren.

| Wohngeld

Eine Unterstützung, gerade in Corona-Zeiten, die sowohl Mietern als auch Eigentümern zugute kommen kann.

| Dachsanierung

Ob Ausbau, Dämmung oder Photovoltaikanlage – wenigstens planen lässt sich auch in Krisenzeiten.



Grundstücksgesellschaft mbH

Verwaltung • Vermietung • Verkauf

040 / 22 42 32

www.agesa-immobilien.de

*Gemeinsam auf
Vertrauen bauen*
- Seit über 30 Jahren -

Ihre Hausverwaltung für Hamburg

Bei uns hat Ihr Name ein Gesicht, denn die AGESA ist kein Massenverwalter

Wir bieten Ihnen den kompakten Verwaltungsservice:

- Die komplette Abwicklung des Schriftverkehrs mit Mietern und Versorgern
- Nebenkosten-Abrechnungen, Mieterhöhungen und Mahnwesen
- Neuvermietungen, Übergaben und Abnahmen
- Beaufsichtigung von Reparaturen und Sanierungsmaßnahmen
- Objektbegehung alle 14 Tage
- Handwerker-Service, Mieter-Hotline und noch vieles mehr

Wir sehen unseren Beruf als Berufung

Als hanseatisches Familienunternehmen mit langjähriger Erfahrung auf dem Immobilienmarkt bieten wir Ihnen vertrauensvolle Betreuung und individuelle Beratung.

Die AGESA verwaltet bewusst kein Wohnungseigentum. Wir haben uns spezialisiert auf die Verwaltung von Miet- und Gewerbeobjekten.

Unsere Zuverlässigkeit und die persönliche Betreuung wird auch Sie überzeugen, denn ein Unternehmen ist immer nur so gut und motiviert, wie die Menschen, die dort arbeiten.



Corona ist in aller Munde

Corona ist in aller Munde und es fällt schwer, eine Zeitschrift zu machen, die sich mit anderen Themen beschäftigt. Doch ist das auch ein Teil unseres Alltags: Uns eben nicht nur mit der Krise zu beschäftigen, sondern auch mit anderen Dingen. Etwa auch mit der Zeit danach.

Es ist in diesen Zeiten nicht immer ganz leicht, über neue Entwicklungen in angemessener Zeit zu berichten.

Wann die Zeit danach beginnt, weiß niemand zu sagen. Und wenn man ein Magazin produziert, dass erst in etwa drei Wochen erscheinen wird, ist es immer auch eine Gratwanderung zwischen dem vermeintlich Aktuellen und dem möglicherweise bei Erscheinen schon Überholten. Was wir allerdings wissen: Beendet sein wird die Corona-Krise zum Zeitpunkt des Erscheinens dieses Heftes wahrscheinlich nicht. Denn dafür braucht es einen Impfstoff und den in einer Menge, die im Zweifel für die ganze Menschheit ausreicht. Eine ziemlich skurrile

Vorstellung. Aber offensichtlich der einzige Weg, der am Ende wirklich aus dieser Krise herausführt. Bis dahin werden wir weiter berichten – im Internet, per Mail und eben auch über unser gutes altes „Hamburger Grundeigentum“. Allerdings werden wir auch weiterhin über anderes berichten. Das Leben geht ja schließlich weiter.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



Besser statt Standard

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

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

Zeit, die Ihnen für eine
erfolgreiche Verwaltung
zugute kommt.

GLADIGAU
IMMOBILIEN

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

www.gladigau-immobilien.de IVD

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 – Weniger Verkehr in der Stadt

Weniger Autos im innerstädtischen Bereich bedeuten mehr Platz für die Menschen. Gleichzeitig muss aber natürlich die Erreichbarkeit gewahrt werden. Neue Ideen für den Verkehr der Zukunft in Hamburg.



24

VERBAND & VEREINE – Reisen

New York! Erleben Sie mit uns im November die Weltmetropole Nr.1. Von der Freiheitsstatue über das Empire State Building bis zum Museum of Modern Art ist alles im Programm.



32

HAUS & LEBEN – Dachsanierung

Ausbau für mehr Wohnraum oder Dämmung zur Energieeinsparung – am Dach ist vieles möglich.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Autofreie Stadt
- 13 Mailadressen
- 14 Haus & Grund-Präsident
- 16 Wohngeld

RECHT & STEUERN

- 19 Leserfragen
- 20 Gewerbeimmobilien
- 25 Neues aus Karlsruhe
- 26 Mietrecht und Corona
- 27 Sanierungsstau
- 27 Steuererleichterungen
- 28 Mietpreisbremse
- 28 Kaufpreisaufteilung
- 29 Notregelungen in WEG

VERBAND & VEREINE

- 12 Vortrag verschoben
- 18 WEG-Führerschein
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Beratungszeiten
- 23 Telefonische Beratungen
- 24 Reisen

HAUS & LEBEN

- 30 Heizkostenverteilung
- 31 Gegenstände im Flur
- 32 Dachsanierung
- 33 Die richtige Dämmung
- 34 Dämmstoffe
- 35 Klimasicheres Bauen
- 36 Do it yourself
- 37 Photovoltaik
- 38 Förderung fürs Dach
- 39 Abgasanlage sanieren

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Brandschutz

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Corona-Zeiten



GUSTAFSEN & CO

IMMOBILIEN SEIT 1931



Unser Haus steht für hohe Kaufpreiserlöse und eine sichere Abwicklung!

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

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

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

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

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

ZENTRALE@GUSTAFSEN.DE

TEL.: 41 40 95 0

Beachten Sie unsere Beilage in dieser Ausgabe

HOCHALLEE 2 | 20149 HAMBURG

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



Foto: Bezirksamt Altona/Isadora Tast

Mehr Platz für Menschen

Autos raus?

In Hamburg experimentiert man an verschiedenen Stellen mit autofreien Zonen. Dieser Weg könnte in Zukunft öfter beschritten werden.

Weniger Auto ist mehr! lautet derzeit vielerorts die Devise: Mehr Platz fürs Flanieren, mehr Raum für Radfahrer, mehr städtisches Grün, mehr gemütliche Straßencafés und mehr Anwohnerevents direkt vor der Tür – all das versprechen urbane Zonen, in denen der motorisierte Verkehr weitgehend draußen bleiben muss.

Solche autofreien Gebiete könnte es vielleicht bald öfter geben, zahlreiche Städte experimentieren bereits eifrig mit entsprechenden Konzepten. Ob in Brüssel, Gent, Madrid oder Paris – überall wird streckenweise in Zentren das Auto ausgesperrt.

Die Volksinitiative „Klimawende Jetzt“ hat in Hamburg dafür die City im Blick. Den kompletten Bereich zwischen Holstenwall, Lombardsbrücke und Deichtorplatz möchte sie für Autos, Lastwagen und Motorräder abriegeln lassen. „Ausgenommen sind der Lieferverkehr, Anwohner, Handwerker, Ärzte, Taxis und Busse“, erklärt Mitinitiator Bernd Kroll. Das soll die Aufenthaltsqualität steigern und den CO₂-Ausstoß spürbar verringern – so die Idee. „Im

Jahr 1992 lag der Anteil des Straßenverkehrs an den gesamten CO₂-Emissionen in Hamburg bei gut 15 Prozent und ist inzwischen auf rund 20 Prozent angestiegen“, sagt Kroll. Der Bereich falle zurück, während andere Sektoren den CO₂-Ausstoß reduzieren. „Die autofreie Innenstadt wäre ein Riesengewinn für das Klima und für alle Hamburger“, findet Kroll. Um die Klimakrise aufzuhalten, müsse man jetzt handeln und nicht erst in zehn Jahren. „Die Verkehrswende ist für Hamburg als wachsende Stadt mit hoher Flächenkonkurrenz ein Gebot der Stunde“, betont Grünen-Verkehrsexperte Martin Bill. Damit das Auto weniger genutzt wird, gelte es, das Angebot für Fußgänger und Radfahrer weiter zu verbessern. „Immer mehr Menschen möchten weniger motorisierten Verkehr in Hamburg, für sie muss man Bahnen, Busse und den Radverkehr ausbauen“, meint auch Dennis Thering, verkehrspolitischer Sprecher der CDU. Verbote machten allerdings wenig Sinn, schließlich habe das Auto weiterhin seine Daseinsberechtigung. Tatsächlich erweitert und saniert man in Hamburg seit

Jahren die Velorouten, stellt mehr und mehr Leihräder bereit und baut den öffentlichen Nahverkehr aus. Gleichwohl werden die Autos nicht weniger in Hamburg. Innerhalb des vergangenen Jahres ist der Bestand um 9.578 angemeldete Fahrzeuge gestiegen und lag zum 1. Januar 2020 bei 804.196 Pkw, wie die Zahlen des Kraftfahrt-Bundesamtes zeigen. Das macht rund 436 Pkw pro 1.000 Einwohner. Laut einer Analyse des Bundesumweltamts reichen aber in größeren Städten 150 Fahrzeuge pro 1.000 Einwohner aus, denn hier könnten die Menschen auf ein gut ausgebautes Angebot von Carsharing zurückgreifen, verknüpft mit Bussen, Bahnen und Leihrädern.

Die Mitte Januar gestartete Volksinitiative „Klimawende Jetzt“ hat ein halbes Jahr Zeit 10.000 Unterschriften für die von ihnen abgesteckte autofreie Innenstadt zusammenzubekommen, damit sich die Bürgerschaft ernsthaft mit dem Anliegen beschäftigen muss. „Bisher war die Resonanz sehr positiv, durch die Ausbreitung des Corona-Virus können wir seit Mitte März allerdings keine Stimmen mehr sammeln und werden deshalb eine Verlängerung beantragen“, so Kroll.

Die Idee treiben im Grundsatz auch andere voran. „Wir haben bereits im Sommer 2019 ein Konzept für eine Innenstadt ohne Autos präsentiert“, betont Bill. Und auch die SPD hat inzwischen einen Entwurf auf den Tisch gelegt, welcher sieben Orte beleuchtet, an denen man autofreie Zonen einrichten und Parkplätzen zurückbauen



Foto: Bernd Sterzl/pixelio.de

könnte – darunter auch die Hamburger Innenstadt. Allerdings haben SPD und Grüne den Kreis enger gezogen als die Volksinitiative und konzentrieren sich auf den Kern der Innenstadt. Die Grünen etwa möchten die Mönckebergstraße zur Fußgängerzone machen, die Busse und Taxen dann über die Steinstraße führen, ebenfalls autofrei sollen Teile des Ballindamms werden. Eine Verkehrsberuhigung ist für den Jungfernstieg und die Seitenstra-

800.000 in Hamburg gemeldete Pkw plus etliche auswärtige brauchen natürlich auch Parkraum.

StöbenWittlinger

IMMOBILIEN · INVESTMENT · VERWALTUNG



Immobilien für Privatinvestoren

NUTZEN SIE RAUM FÜR RENDITE

Wir bieten professionellen Immobilienservice rund um die Themen **Verkauf, Vermietung und Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien** in der Metropolregion Hamburg. Professionelle Beratung, über drei Jahrzehnte Erfahrung, fundierte Marktkenntnis – das ist unser Service für Ihre Immobilie. Denn Ihr Kapital ist es wert, die bestmögliche Betreuung zu erhalten.

Sprechen Sie uns an – wir freuen uns auf Ihren Anruf!

StöbenWittlinger GmbH • Lübecker Str. 128 • 22087 Hamburg

Tel.: 040 25 40 10-85

www.stoeben-wittlinger.de

Mitglied im IVD, BFW und Grundeigentümer-Verband



Alles sicher regeln- mit einer Immobilienleibrente



Mit der Immobilienleibrente lassen sich Finanzmittel freisetzen. Und das -besonders in der aktuellen Krisenzeit- ohne Stress durch viele Besichtigungen oder einen Umzug.

Nutzen Sie die finanziellen Möglichkeiten, die Ihr Eigenheim Ihnen bietet. Sprechen Sie uns an für eine telefonische Beratung zur grundbuchlich gesicherten Leibrente und lebenslangen Wohnrecht.



Frahmredder 7
22393 Hamburg



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

Volle Straßen wie hier an der Rentzelstraße gehören seit langer Zeit zum Stadtbild.



Foto: Bernd Stierzi/pixelio.de

Ben vorgesehen. Dafür könnte dann die Promenade am Ballindamm und am Neuen Jungfernstieg durch eine Steganlage am Wasser verlängert werden. „Die Binnenalster ist das Herz von Hamburg, leider aber teils von vier Fahrspuren umgeben“, moniert Bill. Zudem soll das Kontorhausviertel als denkmalgeschütztes Weltkulturerbe mit

der Mönckebergstraße enger zusammenwachsen, indem etwa der Parkplatz an der Burchardstraße aufgelöst wird. „Der historische Platz verdient besseres und eröffnet die Chance, mehr Leben in die Innenstadt bringen.“ Es geht darum, die knappen Stadträume anders zu nutzen und menschenfreundlicher zu gestalten. Davon würde auch der Einzelhandel vor Ort profitieren, ist sich Bill sicher. City-Managerin Brigitte Engler, die die Einzelhändler in der Hamburger Innenstadt vertritt, reagiert verhalten: „Wir brauchen attraktive öffentliche Räume in der Innenstadt, man muss das Gebiet jedoch differenziert betrachten.“ Gut 70 Prozent der Menschen fahren schon heute mit Bus und Bahn in die City, die kaufkräftigen Kunden aus den Randgebieten Hamburgs hingegen nähmen meist das Auto, ihnen dürfe der Weg nicht verbaut werden. Alle Straßen für autofrei zu erklären, würde den Handel stark belasten. „Sinnvoll wäre es aber, etwa als Pilotprojekt die Busse aus der Mönckebergstraße in die Steinstraße umzuleiten – und zwar während der geplanten Bauarbeiten an der U-Bahnstation Mönckebergstraße“, so Engler. Ob dies die gewünschte Aufwertung der Einkaufsstraße bringt und die Menschen weiterhin in die Geschäfte kommen, soll dann eine Evaluierung zeigen. Die Auswirkungen der Coronakrise würden den Einzelhandel derzeit an den Abgrund treiben, niemand könne sich danach weitere Ausfälle leisten. „Händler, Anlieger und Grundeigentümer müssen in die Planungen einbezogen werden“, fordert Engler. Nicht

Wichtig ist es, eine gute Erreichbarkeit zu gewährleisten, sonst drohen Einbußen etwa beim Einzelhandel.

nur weil die Eigentümer im Rahmen von Business Improvement Districts (BID) hohe Investitionen in die Straßen stecken, sondern auch weil sie am besten wüssten, wo und wann autofreie Zonen die Attraktivität der City tatsächlich steigern.

Wie autofrei in der Innenstadt aussehen kann, zeigte die Initiative „Altstadt für alle“ mit einem dreimonatigen Feldversuch im Spätsommer 2019 im Rathausviertel. Täglich zwischen 11 und 23 Uhr durften die Menschen die Kleine Johannisstraße, ein Teil der Schauenburgerstraße und die Parkplätze am Dornbusch nur noch mit E-Rollern oder Fahrrädern anfahren. Die temporär eingerichtete 1.500 Quadratmeter große Fußgängerzone bot so Raum für kulturelle Events und ein quirliges Miteinander. Auf der Fahrbahn spielten Passanten Tischtennis oder Kicker, die Gastronomen stellten Tische und Stühle auf die Parkplätze. Bei einer nicht repräsentativen Online-Umfrage wünschten 93 Prozent eine Fortsetzung des Experiments. „Autofreie Zonen sollten nur eingerichtet werden, wenn Testphasen vorgeschaltet sind und vorher ein enger Austausch mit den ansässigen Gewerbetreibenden und Anwohnern stattgefunden hat“, unterstreicht CDU-Mann Thering.

So geschehen mit dem Modellversuch „Ottensen macht Platz“, welcher von September 2019 bis Anfang Februar

2020 in fünf Straßenabschnitten rund um den Spritzenplatz lief und von der TU Hamburg wissenschaftlich begleitet und ausgewertet wurde. Ein Monat früher als ursprünglich geplant, brach das Hamburger Verwaltungsgericht das Vorhaben aufgrund einer Klage von zwei Gewerbetreibenden ab. Inzwischen wurde allerdings von der Bezirksversammlung beschlossen, den privaten Autoverkehr dauerhaft aus dem Viertel zu verbannen. „Das Gerichtsurteil selbst hat nur die fehlende Rechtsgrundlage für die probeweise Einrichtung einer Fußgängerzone als



Foto: Jan37k/pixelio.de

An der Mönckebergstraße ist der Kfz-Verkehr zumindest reduziert.

VERKAUFEN SIE NICHT NUR EINMAL

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

unzulässigen Eingriff untersagt, die dauerhafte Umsetzung wird davon nicht berührt“, erklärt Gerdemann.

Bis die Maßnahmen komplett abgeschlossen sind, werden wohl noch gut zwei Jahre vergehen. Dann könnte es rund um den Spritzenplatz ähnlich aussehen wie in der Testphase: Für den motorisierten Verkehr war das Gebiet bis auf wenige Ausnahmen gesperrt, nur Lieferwagen durften zwischen 23 und 11 Uhr und Taxen ganztägig in die Straßen fahren. „Jedes parkende Auto benötigt rund 12 Quadratmeter, in dem umrissenen Gebiet wurden temporär gut 160 Parkplätze frei“, berichtet Johannes Gerdemann, Bau-

dezernent des Bezirks Altona. Aus solchen Räumen ließe sich gerade in zentralen hochverdichteten Quartieren oft mehr machen. Wie vielfältig die Ideen dafür sind, konnte man in Ottensen besichtigen: Die Anwohner verschönerten den Raum vor ihrer Tür mit mobilen Beeten und



Fußgängerzone in Ottensen – in zwei Jahren auch auf Dauer?

Fotos: Bezirksamt Altona/Isadora Tast

grünem Rollrasen, Gastronomen stellten Tische und Stühle raus, ein Tischkicker und eine Tischtennisplatte, ein Flohmarkt, Spiele für Kinder und Tanzevents lockten die Menschen auf die Straßen.

Die gute Stimmung in diesen Monaten spiegelt auch die Evaluierung wider: „Mehrheitlich möchten die befragten Gruppen das Projekt fortsetzen“, sagt Philine Gaffron, Oberingenieurin für Verkehrsplanung und Logistik an der TU Hamburg, die das Projekt wissenschaftlich betreute. Von den Menschen aus dem Viertel bewerteten es in der Umfrage 65 Prozent positiv und begründeten dies mehrheitlich mit einer erhöhten Aufenthaltsqualität und

auch der verbesserten Sicherheit, vor allem für Kinder. Von den Geschäftsleuten im Quartier sahen 44 Prozent das Vorhaben positiv, 40 Prozent hingegen negativ. Sie kritisieren vor allem, dass Kunden das Viertel schlechter erreichen könnten und der Zugang für Lieferfahrzeuge

Dr. O. Campe & Co.

Immobilien

seit 1935

Diplom-Kaufmann

Dr. Matthias Jungclas

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

Verkauf – Verwaltung – Vermietung – Gutachten



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



Die Volksinitiative
„Klimawende Jetzt“
will Autos aus der
Hamburger City
verbannen.

zu stark eingeschränkt sei. „Trotz des vorzeitigen Endes konnte sehr gut evaluiert werden, an welchen Stellschrauben noch Veränderungen vorgenommen werden müssen“, berichtet Gaffron. Dazu gehört etwa, das vorhandene Kopfsteinpflaster gegen ein Pflaster mit glatter Oberfläche zu ersetzen, damit Fahrradfahrer und Fußgänger die Straße bequemer passieren können. Bordsteine sollen abgesenkt und die Verkehrsführung für Radfahrer klarer gekennzeichnet werden. Zudem sollen die Probleme mit dem Kfz-Verkehr in umliegenden Straßen durch ein umfassenderes Verkehrskonzept gelöst werden. „Ähnliche Projekte täten auch anderen zentralen Quartieren in Hamburg gut“, meint Gerdemann. Wenn man die stetig wachsende Stadt von Autos entlasten möchte, sei ohnehin kaum anderes denkbar, als weitere solcher Gebiete zu identifizieren. Vorausgesetzt die Rahmenbedingungen stimmen: In Ottensen besitzen beispielsweise nur gut 20 Prozent der Bürger ein eigenes Auto, entsprechend groß war die Bereitschaft der Anwohner mitzumachen. Ebenfalls wichtig: Eine hohe Verdichtung mit einer gut ausgebauten Infrastruktur von Läden, Ärzten, Gastronomie und öffentlichen Verkehrsmitteln sowie eine offene Anwohnerschaft, „in Ottensen, Altona Altstadt oder im Schanzenviertel gibt es einige Quartiere, auf die dies zutrifft“, so Gerdemann. In eher locker bebauten Stadtteilen wie Othmarschen oder Rissen aber wäre die Herausforderung ohne Auto auszukommen dann wohl doch zu groß.

Bettina Brüdgam



Foto: Bernd Sterzl/pixelio.de

Verkehrsberuhigung zwischen Deichtorplatz, Lombardsbrücke und Holstenwall?

Immobilienverwaltung mit Tradition

Wir sind eine Immobilienverwaltung die im Großraum Hamburg, Niedersachsen und Schleswig-Holstein tätig ist und ausschließlich Grundstücksverwaltungen durchführt. Sie können gern auf unserer Homepage www.dr-schroeder.de die unten aufgeführten Fachartikel und Kundenzeitungen einsehen (Downloads). Gern stehen wir Ihnen auch mit gedruckten Exemplaren zur Verfügung.

Sonderdrucke in ausführlichen Ausarbeitungen zu vielen Themen, beispielsweise:

- Die Eigentumswohnung
- Der Verwaltungsbeirat
- Immobilien erben
- Rauchmelder
- Schaden durch Schimmel
- Die Eigentümerversammlung
- Der Energieausweis
- Die Ferienwohnung
- Immobilienkauf auf Rentenbasis

Kundenzeitungen der letzten zehn Jahre.



Tel. 040-523 05 90

www.dr-schroeder.de · E-Mail: info@dr-schroeder.de



Aufgrund der aktuellen Coronavirus-Epidemie wurde die ursprünglich für den 29. April geplante Vortragsveranstaltung verschoben. Über einen neuen Termin werden wir Sie rechtzeitig informieren.

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

Vortragsveranstaltung im MARKK, Museum am Rothenbaum

Professor Dr. Markus Artz, Direktor der Forschungsstelle für Immobilienrecht

„Begrenzung der Miethöhe für Wohnraum auf Bundes- und Landesebene“

Am Mittwoch, den 29. April 2020 um 18.00 Uhr im Großen Hörsaal des Museums am Rothenbaum, Kulturen und Künste der Welt (ehemals Museum für Völkerkunde)

(Der Eintritt ist frei, eine Anmeldung ist nicht erforderlich)



Professor Dr. Markus Artz

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

Wichtig für die Kommunikation

Wir brauchen Ihre Mailadresse

Verantwortungsbewusster Umgang ist selbstverständlich

Auch für unseren Grundeigentümer-Verband sind dies besondere Zeiten. Nichts verläuft in den gewohnten Bahnen, doch versuchen wir, das Beratungsangebot für unsere Mitglieder auf dem bekannt hohen Niveau zu halten. Was wegen der Corona-Pandemie wohl auch im Mai noch nicht wieder gehen wird, ist die persönliche Sprechstunde. Aber die stark erweiterte Telefonsprechstunde wird das sicher ausgleichen können, bis die Zeiten wieder normaler werden. Die Zahl der Anrufe bei uns variiert stark. An einigen Tagen hatten wir schon deutlich über 200 Anrufer an einem Tag. Dabei geht es natürlich nicht nur um Beratungen, sondern auch um Mieter-Solvenz-Checks, um Bestellungen oder um allgemeine Fragen zur Mitgliedschaft. Um die Zahl der Anrufer bedienen zu können, haben wir die Telefonzentrale ständig doppelt besetzt. Und ein wichtiger Hinweis: Zu den Randzeiten ist es deutlich leichter, zu uns durchzukommen, als zu den Hauptzeiten zwischen halb elf und halb drei.

Ganz wichtig: Gerade in diesen Zeiten zeigt sich, wie wichtig es ist, möglichst viele – am besten alle – Mailadressen unserer Mitglieder zu kennen. Denn die Kommunikation beispielsweise über das Verbandsmagazin ist eigentlich viel zu langsam. Wenn wir das System der Rechtsberatung wieder umstellen wollen, ist es sicher notwendig, möglichst viele Mitglieder darüber auch rechtzeitig in Kenntnis zu setzen. Das funktioniert nur über das Internet und über die Website. Also: Besuchen Sie regelmäßig die Website des Grundeigentümer-Verbandes (www.grundeigentuemerverband.de), um sich auf dem Laufenden zu halten. Wir haben dort eine ganze Reihe aktueller Informationen zur Corona-Krise eingestellt. Sehen Sie dort auch die neue Rubrik Fragen & Antworten mit vielen interessanten Hinweisen und Tipps zum Grundbesitz.

Und: Geben Sie uns Ihre Mailadresse auf. Schicken Sie uns eine Mail unter

mailadresse@grundeigentuemerverband.de

und geben Sie uns so die Möglichkeit, schneller mit Ihnen zu kommunizieren. Wir versprechen Ihnen, dass wir Sie nicht mit Mails überschwemmen werden. Denn auch wir haben ein Interesse daran, dass Sie unsere Mails auch lesen und nicht gleich nach Erhalt löschen. Wir werden die Mailkommunikation auf das Wesentliche beschränken.

Dabei werden wir in Zeiten wie diesen sicher etwas öfter per Mail mit Ihnen kommunizieren. Denn natürlich möchten wir Sie zeitnah über aktuelle Entwicklungen unterrichten. Aber das wird sich auch wieder ändern, wenn die Zeiten sich wieder normalisieren.

Dann möchten wir vor allem Einladungen zu unseren Veranstaltungen und zu Mitgliederversammlungen per Mail verschicken. Denn das versetzt uns in die Lage, in erheblichem Umfang Porto zu sparen.

Aber das ist Zukunftsmusik. Jetzt geht es erst einmal darum, die aktuelle Krise zu meistern.



**Der schnellste Draht zu
Fachbetrieben in Ihrer Nähe:
www.eghh.de**

Sie suchen einen qualifizierten Fachbetrieb in Ihrer Nähe? Auf www.eghh.de finden Sie unter „Fachbetriebssuche“ alle Unternehmen verschiedener Fachrichtungen. Einfach Fachbereich wählen, die Postleitzahl eingeben und über die Kartenansicht den Fachbetrieb in Ihrer Nähe aussuchen.



STABE. SICHER. SERVICE.
Energie-Gewerkschaft Hamburg

Haus & Grund-Präsident Kai H. Warnecke zur Corona-Pandemie

Liebe Haus & Grund-Mitglieder,

die Corona-Pandemie hat unser Leben auf den Kopf gestellt. Die Auswirkungen auf die Wirtschaft infolge der Maßnahmen zur Eindämmung der Epidemie sind dramatisch.

Die vorübergehende Schließung vieler Betriebe und Geschäfte wurde angeordnet und manch einer kann seine Miete nicht mehr zahlen. Spätestens damit hat die Krise die Vermieter erreicht. Die Reaktion darauf zeigte sich in den Haus & Grund-Vereinen: Sie, die privaten Vermieter, haben die Haus & Grund-Berater nicht etwa um Unterstützung bei der Kündigung nicht zahlender Mieter gebeten, sondern um Hilfe bei der Vereinbarung von Stundung oder Erlass der Miete. Die Suche nach fairen Übergangslösungen dominierte unsere Unterstützung für Sie. Damit haben die privaten Vermieter, die bei Haus & Grund organisiert sind, erneut eindrucksvoll bewiesen, dass sie nicht nur mit ihrer Immobilie und ihren Mietern verantwortungsvoll umgehen, sondern auch mit der Gesellschaft. Mich hat dieses Verhalten nicht überrascht, denn es entspricht dem, was ich aus den Haus & Grund-Vereinen kenne. Dies kommuniziere ich auch gegenüber den Politikern unseres Landes, von denen viele dieses zu Recht positive Bild von Ihnen teilen. Nur einige wenige Politiker pflegen ein – vom Deutschen Mieterbund teilweise auch geschürtes – ideologisch geprägtes Bild von Immobilieneigentümern.

Dieses ideologisch geprägte Bild beeinflusste leider den ersten Gesetzesentwurf, der Mieter in Zeiten der Corona-Krise schützen sollte. Anstatt Mietern mit staatlicher Unterstützung zu helfen, so wie dies in allen anderen Bereichen der Rettungsaktionen von Beginn an vorgesehen war, wurde ein völlig falsches Signal gesandt: Der Gesetzesentwurf visierte ein bis zu einjähriges Zahlungsmoratorium für Mieter und deren Bruttomieten – zulasten der Vermieter – an. Daran, dass Vermieter die laufenden Betriebs- und Verwaltungskosten tragen müssen, eventuell Darlehen zu tilgen haben und selbst in finanzielle



Foto: Anne Hufnagl

Schwierigkeiten geraten können, wurde anscheinend kein Gedanke verschwendet.

Die Folge des ersten Gesetzesentwurfes wäre gewesen, dass die Eigentümer die krisenbedingten Lasten aller Mieter allein zu tragen hätten – unabhängig von der persönlichen Situation. Wer in einer Krise den einen Teil der Gesellschaft gegen den anderen ausspielen will, der zeigt nach meinem Verständnis

kein verantwortungsbewusstes staatspolitisches Verhalten. Dabei wäre das einfach gewesen: Die jetzige Lösung, die vor allem auf die zügige Auszahlung von Wohngeld und für die Kosten der Unterkunft setzt sowie die Förderung von Gewerbetreibenden und Selbständigen vorsieht, hat Haus & Grund von Beginn an vorgeschlagen und konnte damit letztlich auch die Bundesregierung überzeugen. Für Ihr Engagement in der Krise möchte ich Ihnen herzlich danken. Haus & Grund wird Sie dabei nach Kräften unterstützen. Auch in den Vereinen mussten wir uns zunächst mit den veränderten Rahmenbedingungen vertraut machen, aber wir sind für Sie da. Vielerorts erhalten Sie die Haus & Grund-Beratung zwar nicht mehr persönlich, dafür aber telefonisch oder per E-Mail. Außerdem geben wir Ihnen in diesem Heft Informationen zu den Corona-Sondergesetzen, die bis Anfang April in Kraft getreten sind. Es bestehen zahlreiche Möglichkeiten, um finanzielle Unterstützung zu erhalten oder Steuerlasten zu stunden. Diese Chancen sollten Sie bei Bedarf nutzen, Ihr Haus & Grund-Verein wird Sie dabei gerne beraten. Ich wünsche Ihnen für die kommenden Wochen und Monate alles Gute und Gesundheit – gemeinsam werden wir durch die Krise kommen!

Ihr

Kai H. Warnecke

Präsident Haus & Grund Deutschland

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

Anzeigenschluss HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 6/2020: 05.05.2020
 Anzeigenannahme: elbbüro, Stefanie Hoffmann,
 Tel. (040) 33 48 57 11, E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

dtr IMMOBILIEN
Immobilienanlage mit Potenzial!
 Wachsen Sie mit uns.
 0173 - 23 00 430
 www.dtr-immobilien.de/Anlagencheck

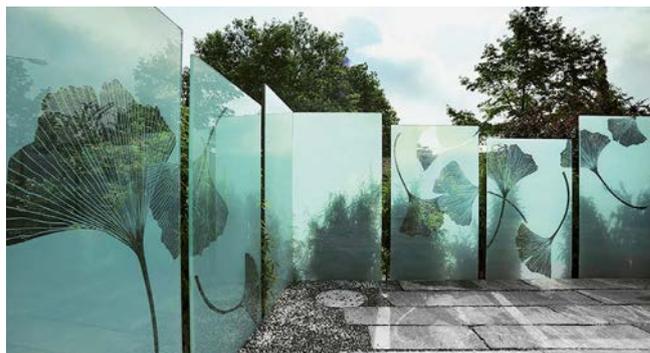
Immobilie für privaten Bestand gesucht
 Wir führen unsere Häuser nach hanseatischen Werten.
040 – 850 57 30

Trendiges Zaun-Design für stilvolle Grundstücke

Gärten und Terrassen sind unsere privaten Oasen für entspannte und gemütliche Momente. Gerade in der aktuellen Situation sind uns diese ganz persönlichen Orte des Wohlbefindens und der Sicherheit ein großes Bedürfnis. Durch die moderne, offene Architektur und die gleichzeitig verdichtete Bauweise sind wir jedoch in der Gartengestaltung und der Schaffung von Privatsphäre oft vor Herausforderungen gestellt. Zaunteam bietet hierzu unzählige intelligente Lösungen für jeden Bedarf.

Wir sind für Sie da

Gerade jetzt, wo der Schritt nach Draußen ein spezielles Gefühl ist und Abstand – Social Distancing – groß geschrieben wird, ist Privatsphäre für jeden essentiell. Der Sichtschutzzaun bietet an dieser Stelle vielseitige Möglichkeiten und ist zudem eine Aufwertung des eigenen Grundstücks – funktional und auch ästhetisch. Ein Sichtschutz kann mehr als ein Zaun, denn ein Sichtschutz ist höher angelegt, schützt vor unerlaubten Blicken, zielt als architektonisches Designelement, dient gleichzeitig als Wind- und Lärmschutz und lässt seine Besitzer dahinter behaglich die Privatsphäre genießen. Bei Zaunteam im Sortiment finden Sie unzählige optisch ansprechende und langlebige Sichtschutz-Lösungen mit durchdachtem Zusatznutzen zur Gestaltung des Gartens oder zur Schaffung von Privatsphäre.



Harmonisch in die Landschaft integriert und doch ein starker Hingucker voller Charakter: Wunschkmotiv in matten Sicherheitsglas als Sichtschutz

Lieferung auf Bestellung, fachgerechte Montage

Mit der größten Auswahl an Zäunen und Toren bietet Zaunteam für jedes Bedürfnis die passende Zaunlösung. Ob nun einzelne Pfähle oder Zaunbaumaterial für ein komplettes Zaunsystem benötigt wird, das Zaunteam bietet alles aus einer Hand und steht auch weiterhin mit Rat und Tat zur Verfügung. Auf Bestellung liefert Zaunteam das Zaunmaterial auch direkt aus. Abhängig vom jeweiligen Zaunteam Standort können Spezialwerkzeug und -maschinen auch gemietet werden. Unter Berücksichtigung der aktuellen Situation und der daraus resultierenden Maßnahmen steht Ihnen selbstverständlich solange wie möglich unser professioneller Service für die fachgerechte Montage Ihres Zauns zur Verfügung. Via E-Mail oder telefonisch können

die Details besprochen werden, allenfalls mit einem Foto ergänzt, sodass die Montage autonom und unter Einhaltung der verordneten Maßnahmen erfolgen kann.

Zaunteam auch in Ihrer Nähe

Mit über 70 Zaunteam Standorten in Deutschland ist Zaunteam auch in Ihrer Nähe vertreten und steht Ihnen in dieser außergewöhnlichen Lage weiterhin mit professioneller Beratung und fachgerechter Montage zur Seite.

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

Rundum ein sicheres Gefühl.

Jetzt online
Angebot anfordern

Wohngeld

Unterstützung für selbstnutzende Eigentümer und Mieter

Hilfe auf Antrag, nicht nur in Corona-Zeiten

Mietern, aber auch selbstnutzenden Eigentümern, die durch die Corona-Epidemie Einkommenseinbußen erleiden, könnte das Wohngeld als Miet- oder Lastenzuschuss helfen.

Normalerweise gilt: Wer seine Wohnkosten nicht bezahlen kann, weil das Geld nicht reicht, dem droht der Verlust des Wohnraums. Um diese Notlage zu vermeiden, wurde das Wohngeld eingeführt. Auch in der jetzigen Situation soll diese Leistung greifen, um Selbstnutzer und Mieter zu schützen.

Das Wohngeld wird als Mietzuschuss aber auch als Lastenzuschuss für selbstnutzende Eigentümer geleistet. Vielen Mietern und Eigentümern ist das Wohngeld gar nicht bekannt und es wird zu wenig genutzt, obwohl sie möglicherweise berechtigt wären. Nur 1,3 Prozent aller Haushalte in Deutschland erhalten diese Leistung.

Wohngeld ist ein Zuschuss

Das Wohngeld ist eine zentrale sozialpolitische Leistung und wird in Deutschland als Unterstützung des Staates für Bürger als finanzieller Zuschuss zur Miete oder zu den Wohnkosten gezahlt. Fast alle führenden Ökonomen bezeichnen das Wohngeld als sinnvolle Förderung für Geringverdiener, weil es weder Miethöhen noch Angebot und Nachfrage verfälscht. Die Leistung ist ein Zuschuss und wird nicht zur vollständigen Deckung geleistet.

Um Wohngeld zu erhalten, muss der Antragsteller noch genügend Einkommen haben, um seinen Lebensunterhalt selbst finanzieren zu können. Der durchschnittliche monatliche Wohngeldanspruch betrug Ende 2018 rund 155 Euro. Die Höhe des Wohngeldes richtet sich nach Haushaltsgröße, Einkommen und Miete beziehungsweise Belastung. Zur Höhe der Zahlungen bieten Wohngeldtabellen eine Orientierung.

Wohngeld nicht mit Hartz-IV-Leistungen verwechseln

Personen, die Transferleistungen wie Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe oder Grundsicherung im Alter beziehen, erhalten kein Wohngeld, weil bei Transferleistungen die Unterkunftskosten bereits berücksichtigt werden. Wohngeld ist im Vergleich zu Hartz IV vorrangig zu beantragen. Das Wohngeld wird in der Regel für zwölf Monate bewilligt. Danach ist ein neuer Antrag erforderlich. Zuständig dafür sind die örtlichen Wohngeldbehörden, die Gemeinde-, Stadt-, Amts- oder Kreisverwaltungen.

Wichtig: Wohngeld wird nicht von allein gezahlt. Wohngeld gibt es nicht rückwirkend, sondern ab dem Monat, in dem der Antrag gestellt wurde. Daher gilt es, im Zweifel lieber früher als später einen Antrag zu stellen. Weder Mieter noch selbstnutzende Eigentümer sollten sich bei Einkommenseinbußen scheuen, einen solchen Antrag zu stellen.

Matthias zu Eicken
www.hausundgrund.de

Sozialpaket stützt Mieter in der Corona-Krise

Die Zugangsbeschränkungen für Hartz IV werden in der Krise massiv gelockert. Für Anträge auf Grundsicherung entfallen die Vermögensprüfung und die Überprüfung der Wohnungsgröße ab dem 1. April für sechs Monate. So soll nach einem Jobverlust der eventuell notwendige Wohnungswechsel aufgeschoben werden. Die Leistungen der Grundsicherung sollen schnell und unbürokratisch gewährt werden.

Bäume:
Kontrolle, Schäden, Gutachten
Gärten:
Mängelfeststellung, Gutachten
öffentl. bestellter, vereidigter
Sachverständiger Dipl.Ing. F. Heineken
Tel.: 040 / 723 17 10

Wir suchen zum Kauf!
Ein Mehrfamilienhaus in Hamburg und näherer Umgebung, 6 -14 Wohneinheiten, gerne auch Sanierungsobjekte. Kaufpreis bis 3,2 Mio.
Lutz Winkler Immobilien
Telefon: 040 / 45 13 62 · Mobil: 0171 / 644 46 19 · winkler.lutz@t-online.de

Anzeigenschluss HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 6/2020: 05.05.2020
Anzeigenannahme: elbbüro, Stefanie Hoffmann,
Tel. (040) 33 48 57 11, E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

Mieten und Vermieten

Zahlungsmoratorium für Dauerschuldverhältnisse

Wenn als Folge der Corona-Krise Mieten nicht gezahlt werden können

Um Mieter und Kleinunternehmer während der Corona-Krise zu unterstützen, deren Haushaltseinkommen oder Umsatz wegen der Pandemie verringert oder weggebrochen ist, hat der Deutsche Bundestag unter anderem ein Zahlungsmoratorium für wesentliche Dauerschuld- und Mietverhältnisse sowie Darlehensverträge beschlossen. Zahlt der Mieter in der Zeit vom 1. April bis zum 30. Juni 2020 seine Miete nicht oder nicht vollständig, ist es dem Vermieter verwehrt, seinem Mieter aus diesem Grund zu kündigen. Der Kündigungsausschluss gilt sowohl für die ordentliche als auch für die außerordentliche Kündigung. Der Vermieter kann dem Mieter wegen der in dem genannten Zeitraum angehäuften Mietschulden erst ab dem 30. Juni 2022 kündigen.

Ausnahmen vom Kündigungsausschluss

Der Vermieter kann auch weiterhin wegen Eigenbedarfs oder verhaltensbedingter Verstöße kündigen, sofern die weiteren Kündigungsvoraussetzungen vorliegen. Gleiches gilt für die Kündigung wegen Mietschulden, die vor diesem Zeitraum angefallen sind, auch hier kann der Vermieter das Mietverhältnis beenden, soweit die Voraussetzungen vorliegen.

Muss der Vermieter auf die Mieteinnahmen verzichten?

Der Mieter bleibt auch während des genannten Zeitraums zur regelmäßigen und fristgerechten Mietzahlung verpflichtet. Zahlt der Mieter die monatliche Miete nicht oder nicht vollständig, kommt er mit der Mietzahlung in Verzug. Der Vermieter kann von seinem Mieter grundsätzlich auch Verzugszinsen verlangen, bis die Mietschulden beglichen sind.

Was muss der Mieter tun, wenn er seine Miete nicht zahlen kann?

Der Mieter sollte mit seinem Vermieter Kontakt aufnehmen, um ihn über die Situation aufzuklären. So können Vermieter und Mieter eine Lösung vereinbaren. Sollte es zum Streit kommen, muss der Mieter glaubhaft machen, dass er infolge der Corona-Pandemie nicht oder nicht vollständig zahlen kann.

Was gilt für Verbraucher und Kleinunternehmer?

Können Verbraucher und Kleinunternehmer ihrer Zahlungspflicht aus einem wesentlichen Dauerschuldverhältnis, welches vor dem 8. März abgeschlossen wurde, im Zeitraum vom 8. März bis zum 30. Juni 2020 nicht oder nicht vollständig nachkommen, steht ihnen ein Leistungsverweigerungsrecht zu.

Was sind „wesentliche Dauerschuldverhältnisse“?

Das Gesetz konkretisiert diesen Begriff nicht weiter. Aus der Gesetzesbegründung geht hervor, dass es sich um Verträge handelt, die Verbraucher und Kleinunternehmer zur Grundversorgung oder zur angemessenen Fortsetzung des Erwerbs abgeschlossen haben. Dies sind beispielsweise Verträge über Pflichtversicherungen, Lieferverträge über Gas, Strom und Wasser sowie Telekommunikation. Andere Dauerschuldverhältnisse, die nicht zur Grundversorgung erforderlich sind, fallen nicht unter diese Regelung. Verbraucher und Kleinunternehmer sind in diesen Fällen weiterhin zur fristgemäßen Zahlung verpflichtet.

Können Verbraucher oder Kleinunternehmer einfach die Zahlung einstellen?

Wenn Verbraucher oder Kleinunternehmer nicht zahlen können, müssen sie sich auf ihr Leistungsverweigerungsrecht berufen.

Sie müssen im Streitfall auch belegen, dass sie aufgrund der COVID-19-Pandemie nicht zahlen oder nur vermindert zahlen können. Hat der Verbraucher oder Kleinunternehmer sein Leistungsverweigerungsrecht geltend gemacht, können keine Sekundärpflichten, wie Schadensersatzpflichten oder Verzugszinsen, entstehen.

Gilt das Leistungsverweigerungsrecht, sofern die Voraussetzungen vorliegen, uneingeschränkt?

Sind die Auswirkungen des Leistungsverweigerungsrechts dem Vertragspartner nicht zumutbar, so gilt es nicht. Auch für Miet- und Pachtverträge ist das Leistungsverweigerungsrecht nicht anwendbar, weil es hierzu spezielle Vorschriften gibt.

Seminar

„WEG-Führerschein“ – Grundlagenseminar im Wohnungseigentum

Referenten:
Rechtsanwälte des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg

Torsten Flomm (Vorsitzender)
Ulf Schelenz (Geschäftsführer)
Matthias Scheff

Termin:
Montag, 15. Juni 2020
17.00 bis 20.00 Uhr

Dienstag, 16. Juni 2020
17.00 bis 20.00 Uhr

Mittwoch, 17. Juni 2020
17.00 bis 20.00 Uhr
(diese Termine sind

Gewerbeamt
von
Glockenwall 19, 20095 Hamburg,
Sitzungsraum 7. OG

Teilnehmergebühr:
230,00 Euro für Mitglieder
260,00 Euro für Nichtmitglieder

Wir bieten (zukünftigen) Wohnungseigentümern, Mitarbeitern von Verwaltungsfirmen und anderen Interessierten ein Grundlagenseminar im Wohnungseigentumsrecht an. Vorkenntnisse sind nicht erforderlich. Es werden die grundlegenden und besonderen Spielregeln in einer Wohnungseigentümergeinschaft anhand von Beispielen aus der Praxis erläutert: Wer hat welche Aufgaben? Was muss was tun? Was passiert bei Regelverstößen? Wie kann die Gemeinschaft durchsetzen? Wo liegen besondere Risiken? Wie mache ich mich vor solchen Risiken geschützt? Für welche Maßnahmen kann ich mich mit dem Seminar qualifizieren? Das Seminar vermittelt fundiertes Wissen, mit dem Sie sich im Alltag besser zurechtfinden und Lebens in der Gemeinschaft gut

Aufgrund der aktuellen Coronavirus-Epidemie wurde das ursprünglich für Mitte Juni geplante Seminar verschoben. Über einen neuen Termin werden wir Sie rechtzeitig informieren.

Teilnehmer erhalten 1 x 1 des Wohnungseigentumsrechts: Grundlagen und Begrifflichkeiten
Verwalter und Verwaltungsbeirat

- Bauliche Maßnahmen und die Verteilung der Kosten
Wohnungseigentümersammlung
- Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung
Der Rechtsstreit im Wohnungseigentumsrecht

Diese Veranstaltung ist anerkannt im Sinne von § 34c Abs. 2a der Gewerbeordnung i.V.m. § 15 b der Makler- und Bauträgerverordnung, Anlage 1 zur MaBV, und wird mit 9 Zeitstunden bescheinigt.

Hiermit melde ich mich zum **WEG-Führerschein** an.

Name, Vorname	Mitgliedsnummer
Firma	
Straße, Hausnummer	
PLZ	Ort
Telefon	
E-Mail	
WICHTIG: Vor- und Zuname des/r Seminar Teilnehmer/s bitte angeben.	

**Bitte füllen Sie die Anmeldung
in Druckbuchstaben aus!**

Datum, Unterschrift

info@grundeigentuemerverband.de FAX 040 / 30 96 72 40

Bei **Stornierung** einer Anmeldung 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn werden **50 Prozent** der Seminargebühr berechnet. Bei Nichtteilnahme oder bei Absage acht Tage vor Veranstaltungsbeginn wird die **volle** Teilnehmergebühr in Rechnung gestellt. Die Gebühren entfallen, wenn ein Ersatzteilnehmer von Ihnen zum Seminar angemeldet wird. Der Betrag ist bitte **vorab, spätestens 10 Tage nach Ihrer Anmeldung** auf das Konto Grundeigentümer-Verband Hamburg e.V. bei der HypoVerbank IBAN DE66 2003 0000 0000 2032 16, BIC HYVEDEMM300 unter dem Stichwort „WEG-Führerschein“ zu überweisen. Bitte geben Sie ebenfalls Ihre **Mitgliedsnummer** bei der Überweisung an! **Anmeldung:** Wenn Sie an diesem Seminar teilnehmen möchten, senden oder faxen (040/30 96 72 40) oder mailen (info@grundeigentuemerverband.de) Sie den Abschnitt ausgefüllt und unterschrieben an uns zurück. Eine gesonderte Benachrichtigung erfolgt **nur**, wenn das Seminar zum Zeitpunkt Ihrer Anmeldung bereits ausgebucht war und Sie **nicht** daran teilnehmen können.

Fragen und Antworten

? Unser Verwalter hat unsere Wohnungseigentümerversammlung, die Ende April in Hamburg stattfinden sollte, abgesagt. Er meint, es sei in Hamburg verboten, derzeit eine Versammlung abzuhalten. Das kann ich nicht verstehen, es handelt sich doch hier um eine nicht öffentliche Versammlung innerhalb der Gemeinschaft. Ist das Handeln des Verwalters rechters? Der Verwalter ist derzeit in Hamburg verpflichtet, die Durchführung einer Eigentümerversammlung aufgrund des Verbots in § 2 Absatz 1 der Verordnung vom 2. April 2020 zur Eindämmung der Ausbreitung des Coronavirus SARS-CoV-2 in der Freien und Hansestadt Hamburg abzusagen. Danach sind auch nicht öffentliche Versammlungen nicht zulässig. Verstößt der Verwalter gegen diese Anordnung, sind die Beschlüsse jedenfalls anfechtbar.

? Da Wohnungseigentümerversammlungen in Hamburg derzeit nicht möglich sind, will unser Verwalter eine Wohnungseigentümerversammlung nur zusammen mit dem Beiratsvorsitzenden abhalten. Wir Wohnungseigentümer sollen dem Verwalter und dem Beirat eine Vollmacht zur Vertretung auf der Versammlung erteilen. Der Verwalter hat es Eigentümern verboten, persönlich an der Versammlung teilzunehmen. Darf mir der Verwalter die Teilnahme an der Versammlung verweigern? Da der Verwalter zurzeit nicht berechtigt ist, in Hamburg Wohnungseigentümerversammlungen durchzuführen, darf er eine solche Versammlung auch nicht durch eine Versammlung mit dem Beirat ersetzen und die anderen Wohnungseigentümer von dieser Versammlung ausschließen. Den Wohnungseigentümern darf das persönliche Teilnahmerecht an einer Versammlung nicht genommen werden. Beschlüsse, die auf einer solchen Versammlung gefasst werden, sind daher zumindest anfechtbar.

? Die Bestellung des Verwalters unserer Wohnungseigentumsanlage in Hamburg läuft Ende Mai 2020 aus. Wenn Versammlungen auch noch im Mai verboten sind, haben wir im Juni keine Verwaltung mehr. Ein schriftlicher Beschluss über die Wahl eines Verwalters wird nicht zustande kommen, da unsere Gemeinschaft zerstritten ist. Was können wir tun? Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie sieht vor, dass der zuletzt bestellte Verwalter bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt bleibt. Ihr Verwalter bleibt daher bis zu einer Neubestellung eines Verwalters Verwalter Ihrer Wohnungseigentümergeinschaft.

? Unsere Heizung ist ausgefallen und muss repariert werden. Wie sollen wir in der heutigen Zeit den Beschluss über eine Reparatur fassen, wenn Wohnungseigentümerversammlungen nicht zulässig sind? Ihre Gemeinschaft kann versuchen, einen schriftlichen Beschluss über die Instandsetzung der Heizung zu fassen. Allerdings kommt ein schriftlicher Beschluss nur zustande, wenn alle Wohnungseigentümer einem solchen Beschluss zustimmen. Der Verwalter ist gemäß § 27 Absatz 1 Satz 3 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in dringenden Fällen auch berechtigt, die zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen ohne vorherige Befassung der Wohnungseigentümer zu treffen. Ein dringender Fall liegt vor, wenn die vorherige Befassung der Eigentümer in der Eigentümerversammlung nicht möglich ist. In diesen Fällen ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet, ohne vorherigen Beschluss der Wohnungseigentümer alle unaufschiebbaren Maßnahmen zu veranlassen, wozu auch eine Heizungsreparatur gehören kann.

? Als Beiratsmitglied möchte ich die Jahresabrechnung des Verwalters prüfen. Der Verwalter verweigert mir jedoch den Zutritt zu seinem Büro unter Verweis auf die Covid-19-Pandemie. Er meint, eine Prüfung der Jahresabrechnung sei zurzeit nicht notwendig, da keine Wohnungseigentümerversammlungen stattfinden dürfen und damit keine Beschlüsse über Jahresabrechnungen getroffen werden können. Sie haben grundsätzlich ein Einsichtsrecht in die gemeinschaftlichen Unterlagen der Wohnungseigentümergeinschaft, die der Verwalter für die Gemeinschaft aufbewahrt. Nach unserer Auffassung ist der Verwalter trotz der Covid-19-Pandemie verpflichtet, Ihnen ein Einsichtsrecht unter Einhaltung der Hygieneregeln zu ermöglichen. Denkbar wäre eine Einsicht in einem separaten Raum innerhalb der Geschäftsräume. Eigentümergeinschaften können auch einen schriftlichen Beschluss zur Jahresabrechnung fassen, so dass eine Stellungnahme des Beirats jetzt erforderlich sein kann. Wenn der Verwalter die Einsicht in Gemeinschaftsunterlagen ablehnt, muss er im Einzelfall schon besonders gewichtige Gründe für eine solche Ablehnung vortragen. In Ihrem Fall halten wir ein Einsichtsrecht für gegeben.

Gewerbeimmobilien in der Krise

In einigen Branchen existenzbedrohend

Auch Unternehmen mit Gewerbemietverhältnissen sollen vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie unterstützt werden, wenn aufgrund von Umsatzeinbußen die wirtschaftliche Existenz bedroht ist. Soweit der Mietvertrag keine umsatzabhängige Regelung vorsieht oder das Risiko der Eignung zum Geschäftszweck nicht auf den Vermieter verlagert, gilt folgender Grundsatz: Weder wirtschaftliche Schwierigkeiten noch die Tatsache, dass der Schuldner die Räumlichkeiten pandemiebedingt nicht gewinnbringend nutzen kann, befreien ihn von seiner Zahlungspflicht. Nur in Ausnahmefällen kann daher ein Minderungsrecht geltend gemacht oder eine Vertragsanpassung verlangt werden.

Kündigungsausschluss auch für Gewerbemieter

Um Unternehmen in der Corona-Krise im Falle eines Mietrückstands vor einem Verlust ihrer Geschäftsräume zu schützen, finden auch auf Gewerbemietverhältnisse die gleichen neuen Regelungen zum temporären Ausschluss des Kündigungsrechts Anwendung, welche für Wohnraum gelten. Mieter von Gewerberäumen sind vor einer Kündigung wegen Zahlungsrückstands geschützt, wenn sie die Miete für den Zeitraum 1. April bis 30. Juni 2020 nicht leisten und diese Nichtleistung auf der Ausbreitung der COVID-19-Pandemie beruht. Der Zusammenhang zwischen dem Mietrückstand und der Pandemie kann glaubhaft gemacht werden, indem für das jeweilige Gewerbe auf die kommunalen Regelungen verwiesen wird, die eine Betriebsschließung erforderlich machten. Ist der Betrieb lediglich eingeschränkt und kann beispielsweise über E-Mail, das Internet oder per Telefon und den Versand weiter aufrechterhalten und können Einnahmen erzielt werden, dürfte ein Kündigungsausschluss nicht greifen. Erwartet werden kann, dass ein zahlungswilliger Mieter die Bereitschaft besitzt, sich nach Möglichkeiten an veränderte Umstände anzupassen und sich um seine fortwährende Leistungsfähigkeit zu bemühen. Daneben

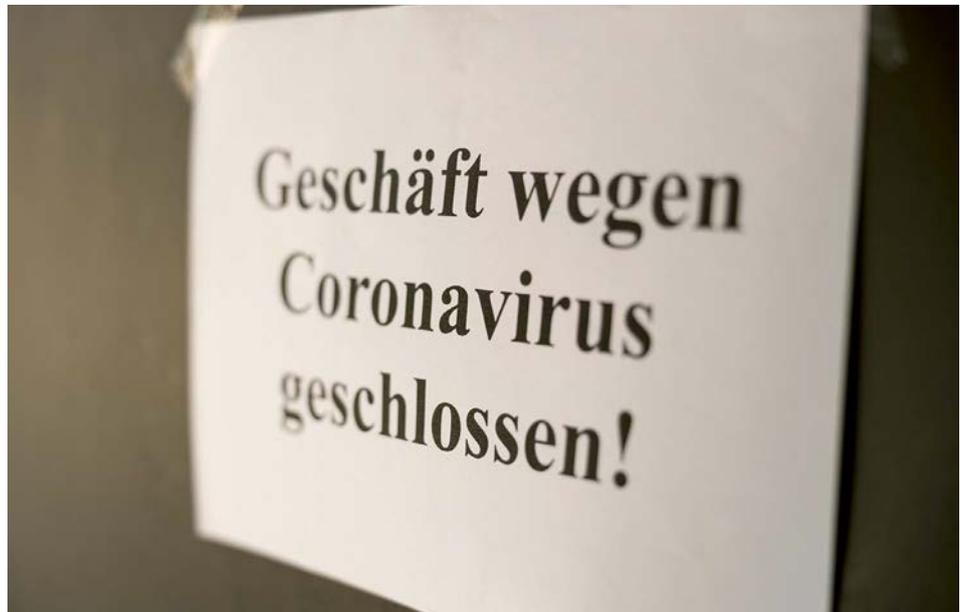


Foto: Christian Schwier/stock.adobe.com

gilt für unbefristete Gewerbemietverhältnisse: Das Recht zur ordentlichen Kündigung mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Kalendervierteljahres bleibt bestehen. Außerdem gilt für den Verzug: Zahlt der Mieter von Gewerberäumen nicht, sind Verzugszinsen zu zahlen. Zudem können im Gewerbemietrecht pauschale Mahnkosten von 40 Euro in Ansatz gebracht werden, soweit keine anderweitigen vertraglichen Regelungen getroffen wurden.

Insolvenzbeantragung gelockert

Ferner ist im Zuge der Gesetzgebung die Pflicht zur Insolvenzantrag gelockert. Unternehmen, die infolge der Corona-Krise zahlungsunfähig oder überschuldet sind, sollen zunächst Sanierungsverhandlungen mit ihren Gläubigern – wie Vermieter oder etwaige öffentliche Stellen, die Hilfsmittel zur Verfügung stellen – führen können. Mit dem Scheitern der Verhandlungen und spätestens zum 30. September 2020 endet die Aussetzungsfrist. Zu beachten ist dabei: Je länger der Zeitraum bis zum Insolvenzantrag andauert, desto mehr Mietrückstände sind im Zweifel als Insolvenzforderung zur Tabelle anzumelden und fallen gegebenenfalls aus.

Dr. Helena Klinger
www.hausundgrund.de

FACHLITERATUR

**Beauftragung eines Handwerkers**

Von Inka-Marie Storm, 4., aktualisierte Auflage, ISBN 978-3-939787-96-9

Die nicht termingerechte Ausführung

der Arbeiten, eine Überschreitung des vereinbarten Kostenrahmens oder eine mangelhafte Ausführung – vieles kann bei der Beauftragung von Handwerkern schiefgehen. Überflüssigen Ärger vermeiden und Streitigkeiten lösen – dabei soll diese Broschüre Haus- und Wohnungseigentümern helfen.

Neben der Darstellung der Rechtslage werden dem Leser vor allem praktische Hinweise zum Vorgehen bei der Beauftragung von Handwerkern gegeben und im Anhang finden sich eine Reihe hilfreicher Mustertexte.

Preis: 12,95 Euro

Immobilienübergabe zu Lebzeiten

Von Klaus Becker, Agnes Fischl, Thomas Maulbetsch, 2. Auflage 2013, ISBN 978-3-939787-60-0

Der vorliegende Ratgeber beantwortet umfassend alle erbrechtlichen Fragen rund um die Immobilienübergabe zu Lebzeiten. Er zeigt insbesondere auf, dass dabei neben dem Zivilrecht auch das Sozialrecht und das Steuerrecht eine große Rolle spielen. Durch Gestaltungsempfehlungen und Expertentipps erhält der Leser Anregungen und Hinweise, wie er am besten bereits zu Lebzeiten seinen Nachkommen eine Immobilie übergeben kann.

Preis: 9,95 Euro

Nachbars Garten – Paradies verbotener Früchte oder Zankapfel der Nation?

Von Hans Reinold Horst 5. Auflage 2016, ISBN 978-3-939787-85-3

Dieses Buch will neuen Streit verhindern und bereits 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.

Preis: 15,95 Euro

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

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zzgl. Versandkosten

Wohnungsgesuch von Herrn S.

Nachdem sich gleich mehrere Vermieter auf das Wohnungsgesuch der dreiköpfigen Familie S. aus Syrien in der Februarausgabe dieses Magazins gemeldet hatten, konnten Eltern und Tochter schon zum 1. März eine schöne kleine Wohnung in Bergedorf anmieten. In der öffentlichen Unterkunft verblieben ist Herr S., der 21-jährige Sohn der Familie. Obwohl er sich nach dem Auszug seiner Familie aus der Flüchtlingsunterkunft jetzt ein Zimmer mit einer fremden Person teilen muss, ist er froh, dass seine Eltern und seine Schwester ein richtiges Zuhause gefunden haben. Er besucht sie oft, möchte in Zukunft aber unabhängig von seinen Eltern in einer eigenen Wohnung leben. Bevor er im August 2019 eine Ausbildung zum Einzelhandelskaufmann in einem Rewe-Supermarkt im Stadtzentrum begonnen hat, besuchte er die Berufsschule und einen Deutschkurs, den er mit dem B2-Sprachzertifikat abschließen konnte. Der zurückhaltende und sympathische junge Mann spricht flüssiges Deutsch. Am liebsten würde Herr S. nach Wandsbek ziehen, denn dort wohnt bereits ein guter Freund. Aber er weiß, wie schwierig die Wohnungssuche in Hamburg ist, und ist bezüglich Lage, Ausstattung und Größe daher flexibel. Da sein Ausbildungsgehalt noch nicht ausreicht, würde zunächst das Jobcenter für die Mietkosten aufkommen.

Wie seine Familie wird auch Herr S. von der erfahrenen und durch die Wohnbrücke Hamburg geschulten Wohnungslotsin Frau T. unterstützt. Sie wird den jungen Mann beim Ankommen in der ersten eigenen Wohnung begleiten und im Mietverhältnis ansprechbar bleiben. Als weiterer Kontakt steht das Team der Wohnbrücke Hamburg Vermietern in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Verfügung. Besitzen Sie eine freie Wohnung ab einem Zimmer bis maximal 569 Euro bruttokalt in Hamburg und würden Herr S. gerne kennenlernen? Oder haben Sie eine Wohnung, die vielleicht für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



**Wohnbrücke Hamburg
Koordinierungsstelle**

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

GESCHÄFTSSTELLEN

Grundeigentümer-Verband Hamburg

Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Öffnungs- und Beratungszeiten unter
www.grundeigentuemerverband.de

Hamburg-Altona

Ehrenbergstraße 39, 22767 Hamburg
Formularverkauf bei Steiner & Roloff
Montag bis Donnerstag 10.00 – 16.00 Uhr
Persönliche Rechtsberatung
Montag 16.30 – 17.30 Uhr
jeden ersten Montag im Monat zur selben Zeit
auch Bauberatung

Hamburg-Bergedorf

Neuer Weg 54, 21029 Hamburg
Telefonnummer 040-724 72 73 Fax 040-721 19 52
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 9.00 – 17.00 Uhr
Persönliche Rechtsberatung (mit vorheriger Anmeldung)
Dienstag und Donnerstag 17.00 – 19.00 Uhr
Energie- und Finanzierungsberatung:
nach Terminvereinbarung

Hamburg-Blankenese

Erik-Blumenfeld-Platz 7
Telefonnummer 040-724 72 73
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 9.00 – 17.00 Uhr
Persönliche Rechtsberatung (mit vorheriger Anmeldung)
Dienstag und Donnerstag 17.00 – 19.00 Uhr
Energie- und Finanzierungsberatung:
nach Terminvereinbarung

Hamburg

Am Sohl 1
Telefonnummer 040-724 72 73
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag – Donnerstag 9.00 – 14.00 Uhr
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr
Persönliche Rechtsberatung (mit vorheriger Anmeldung)
Montag und Mittwoch 16.00 – 18.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 16.00 – 17.00 Uhr

Hamburg-Rahlstedt

Schweriner Straße 21, 22777 Hamburg
Telefonnummer 040-601 05 35 E-Mail: info@hug-rahlstedt.de
Internet: www.hug-rahlstedt.de
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag, Mittwoch und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 15.00 – 20.00 Uhr
Nach Terminvereinbarung: Persönliche Rechtsberatung,
Bau-, Steuer-, Finanzierungs-, Wertermittlungs-,
Verkaufs- und Gartenberatung, Mediation/Coaching

Hamburg-Sasel

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

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

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

Beratungen

(persönliche Beratungen im 6. OG)
Tel.: 040 - 30 96 72 - 0 • Fax: 040 - 32 13 97
E-Mail: info@grundeigentuemerverband.de

Rechtsberatung

(persönlich, ohne Terminvergabe)
Montag bis Freitag 9.00 – 12.00 Uhr
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Rechtsberatung

(persönlich, ohne Terminvergabe)

**Wegen der Coronavirus-Epidemie bleiben die
Geschäftsstellen bis auf Weiteres geschlossen,
die persönlichen Beratungen entfallen. Selbstver-
ständlich sind wir aber weiter für Sie da:
Sie erreichen uns montags bis mittwochs von 9 bis
16 Uhr, donnerstags von 9 bis 18 Uhr sowie freitags
von 9 bis 14 Uhr unter Tel. 040/30 96 72 0
oder per Mail: info@grundeigentuemerverband.de
Wir bitten um Verständnis!**

Rechtsberatung

(persönlich nach Terminvergabe)
Dienstag 16.00 – 17.00 Uhr

Finanzierungs- und Förderberatung

(nur persönlich nach Terminvergabe)
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Gartenberatung

(nur persönlich nach Terminvergabe)
jeden 1. Dienstag im Monat 15.00 – 17.00 Uhr

Umwelt, Energie und Gebäudetechnik

(nur persönlich nach Terminvergabe)
Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr

Steuerberatung

(nur persönlich nach Terminvergabe)
Dienstag 16.00 – 18.00 Uhr
Mittwoch 16.00 – 18.00 Uhr



So sind wir gegenwärtig für Sie da:

(Stand 20. April, aktuelle Änderungen finden Sie auf www.grundeigentuemerverband.de)

Beratungen

Da momentan keine persönlichen Beratungen stattfinden können, haben wir die Zeiten der telefonischen Rechtsberatung ausgeweitet. Sie erreichen uns Montag bis Mittwoch von 9 bis 16 Uhr, Donnerstag von 9 bis 18 Uhr und Freitag 9 bis 14 Uhr unter 040/30 96 72 0. Selbstverständlich können Sie Ihre Fragen auch wie gewohnt schriftlich an uns richten (gerne per Mail an: info@grundeigentuemerverband.de).

Steuerberatung, bautechnische Beratung, Beratung Umwelt, Energie und Gebäudetechnik, Wertermittlung und Finanzierungs- und Förderberatung finden – ebenfalls telefonisch – zu den üblichen Zeiten, allerdings nur nach Terminvergabe statt. Dafür melden Sie sich bitte innerhalb der oben angegebenen Zeiten für einen Termin bei uns und hinterlassen Ihre Kontaktdaten, die Berater rufen Sie dann zum vereinbarten Zeitpunkt an.

Sonstige Leistungen und Mitgliedschaftsangelegenheiten

Zu allen Fragen rund um Ihre Mitgliedschaft erreichen Sie uns ebenfalls zu den gewohnten Geschäftszeiten telefonisch oder per Mail. Online-Mietverträge können Sie selbstverständlich wie gewohnt kaufen und nutzen. Ebenso führen wir weiterhin Mieter-Solvenz-Checks durch, hier kann sich lediglich die Bearbeitungszeit etwas erhöhen.

Seminare, Vorträge, Veranstaltungen

Die für das erste Halbjahr 2020 geplanten Seminare wurden sämtlich abgesagt. Auch Vorträge, Versammlungen und Ausfahrten der Ortsvereine konnten und können gegenwärtig nicht stattfinden. Sobald wieder Veranstaltungen möglich und geplant sind, werden wir sie selbstverständlich an dieser Stelle und aktuell im Internet darüber informieren.

Geschäftsstelle Rahlstedt

Die Geschäftsstelle Rahlstedt bietet weiterhin auch eine eigene Rechtsberatung an. Natürlich zurzeit ebenfalls ausschließlich telefonisch. Bitte melden Sie sich dafür während der üblichen Geschäftszeiten der Geschäftsstelle (Mo., Mi. und Fr. 9 bis 14 Uhr; Di und Do 15 bis 20 Uhr – jedoch nicht am 22. Mai) unter der Nummer 677 88 66 an. Auch plant die Geschäftsstelle für Mittwoch, 13. Mai 2020 (19 Uhr) einen Arbeitskreis zum Thema „Immobilien richtig vererben: Testament und Vollmachten“ (Anmeldung unter Tel. 677 88 66, Kosten für Mitglieder des Grundeigentümergebietes 12,00 Euro, für Gäste 24,00 Euro, Geschäftsstelle Schweriner Straße 27). Ob diese Veranstaltung tatsächlich stattfinden kann, stand bei Redaktionsschluss noch nicht fest.

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

3. bis 9. November 2020

New York

Wenn es eine Weltstadt außerhalb Europas gibt, die man unbedingt gesehen haben muss, dann ist es New York – die Weltmetropole Nr. 1!

Wir haben ein Programm zusammengestellt, das viele wichtigen Sehenswürdigkeiten beinhaltet, aber auch Zeit und Raum bietet für Dinge, die jeder Einzelne für sich erleben kann – wenn er denn möchte!

BIG APPLE – MoMA – EMPIRE STATE BUILDING – MANHATTAN – STATE OF LIBERTY – TIMES SQUARE

Das MoMA, eines der besten zeitgenössischen Kunstmuseen, genau wie das Reina Sofia in Madrid und das Guggenheim in Bilbao, bietet außergewöhnliche und interessante Ausstellungen in einem großartigen Gebäude!

Kommen Sie mit uns! Wir begleiten Sie auf der Reise und lassen Sie nicht allein (nur wenn Sie es möchten) in dieser so faszinierenden Stadt!

Goldener Herbst in Österreich vom 19. bis 25. Oktober 2020

Bunte Wälder, erste weiße Bergspitzen, Kultur und Erholung, hervorragende Gastronomie und vieles mehr erleben Sie bei unserer Herbstreise ins Salzburger Land, nach Leogang.

Wir fliegen zuerst nach München, wo der hoteleigene Bus auf uns wartet. Auf der kurzweiligen Fahrt nach Leogang erblicken Sie schon bald die tiefen Täler mit ihren gewaltigen Felsbergen.

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

Fordern Sie gern das ausführlich beschriebene Programm an.

Der Reisepreis beträgt pro Person in einem Doppelzimmer:

2.990 Euro

Eingeschlossene Leistungen:

Flug mit der Lufthansa, 5 Übernachtungen inkl. Frühstück, Eintritt One World Trade Observatory, Stadtrundfahrt Lower Manhattan, Eintritt und Auffahrt Top of the Rock Observatory, Circle Line Bootstour, Harlem/ Bronx Tour, Eintritt und Auffahrt Empire State Building, Eintritt MoMa, Eintritt Ground Zero & 911 Memorial Museum, ESTA-Besorgung und Gebühren zur Einreise für USA.

wie einer Rundfahrt durch das Salzkammergut mit Kaffeepause im bekannten „Weißen Rössl“ am Wolfgangsee. Wir besuchen die Krimmler Wasserfälle – die höchsten Fälle in Österreich – im Nationalpark Hohe Tauern und genießen die Fahrt auf der „Großglockner Hochalpenstraße“. So schön können Herbsttage im Salzburger Land sein.

Fordern Sie gern unsere ausführliche Reisebeschreibung an.

Der Reisepreis beträgt pro Person in einem Doppelzimmer.

1.495,00 Euro

Einzelzimmerzuschlag

130,00 Euro

Kontakt

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

Neues aus Karlsruhe

Was stört zuviel?

Auch der Mieter kann in Anspruch genommen werden

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in seiner Entscheidung vom 25. Oktober 2019 (V ZR 271/18) klargestellt, dass die Wohnungseigentümer nicht nur von anderen Wohnungseigentümern, sondern auch von Mietern die Beachtung der Zweckbestimmungen

und Gebrauchsregelungen sowohl zum Gemeinschafts- als auch Sondereigentum verlangen können. In einer Teileigentumseinheit, die in der Teilungserklärung mit „Laden“ als Zweckbestimmung bezeichnet wurde, hatte ein Mieter ein Eiscafé mit Außenbestuhlung eingerichtet. Hiergegen wandte sich die Wohnungseigentümergeinschaft. Die Wohnungseigentümer könnten eine Unterlassung einer zweckwidrigen Nutzung des Gemeinschafts- als auch des Sondereigentums von der Mieterin verlangen. Das Recht des Sondereigentümers zum Mitgebrauch des Gemeinschaftseigentums bestehe nur im Rahmen der Grenzen des Wohnungseigentumsrechtes. Folglich könne ein Sondereigentümer dieses Mitbenutzungsrecht nur dergestalt übertragen, dass der Mieter ebenfalls nur zum Mitgebrauch des Gemeinschaftseigentums unter Einhaltung dieser Grenzen berechtigt sei. Nur insoweit seien die anderen Wohnungseigentümer verpflichtet, eine Nutzung des Gemeinschaftseigentums zu akzeptieren. Verstöße ein Mieter hiergegen, überschreite er seine Nutzungsbefugnis und beeinträchtige die anderen Eigentümer. Diesen stehe daher ein Abwehrenspruch hiergegen gemäß § 1004 BGB zu. Bezüglich der Nutzung des Sondereigentums liege es im Ergebnis ebenso. Gebe es in der Gemeinschaft eine wirksame Zweckbestimmung des Sondereigentums, werde hierdurch der Inhalt des Sondereigentums ausgestaltet. Der Eigentümer könne dem Mieter nicht mehr Rechte übertragen, als ihm selber zustünden. Die zweckwidrige Nutzung stelle sich daher als eine (mittelbare) Beeinträchtigung des Eigentums aller Wohnungseigentümer dar, die die Wohnungseigentümer nicht dulden müssten, selbst wenn der Mieter nach dem Mietvertrag zu einer solchen Nutzung berechtigt sein sollte.



Foto: Joe Mietzki

In einer weiteren Entscheidung des BGH (Urteil vom 12. Dezember 2019, V ZR 203/18) wurde die Rechtsprechung zu dem Thema der Nutzungsberechtigung vertieft. Hier macht der BGH Ausführungen zu dem Grundsatz der Zulässigkeit einer bei typisierter Betrachtung nicht störenderen Nutzung

als der ausdrücklich zugelassenen. Die Teilungserklärung enthielt eine Bezeichnung einer Teileigentumseinheit als „Laden mit Lager“. Dort wurde aber ein Eltern-Kind-Zentrum eingerichtet, welches der BGH als Kindertageseinrichtung qualifizierte. Die Vorinstanz nahm noch an, dass bei typisierender Betrachtung eine Kindertageseinrichtung aufgrund deren Immissionen mehr störe als ein typischer Laden mit Lager. Anders der BGH. Ein solcher Schluss sei grundsätzlich im Rahmen ergänzender Vertragsauslegung denkbar, denn der teilende Eigentümer wolle mit einer Zweckbestimmung zwar eine bestimmte Gestaltung vorgeben, den einzelnen aber nicht über Gebühr einschränken. Es solle vor allem das Maß der hinzunehmenden Störungen festgelegt werden. Werde dieses Maß eingehalten, fehle es an einer der Zwecksetzung widersprechenden Nutzung. Es sei daher davon auszugehen, dass der teilende Eigentümer nicht stärker störende Nutzungen zulassen wollte. Bei der Auslegung, welche Störungen der teilende Eigentümer zulassen wollte, sei aber der Gedanke des § 22 I a Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten, der bestimme, dass Immissionen, die durch Kindertageseinrichtungen ausgelöst werden, keine schädlichen Umwelteinwirkungen seien. Soweit die Teilungserklärung hier also keine eindeutigen Regelungen enthalte, dass auch derartige Immissionen nicht zugelassen sein sollen, sei davon auszugehen, dass entsprechend dieser gesetzlichen Wertung derartige Immissionen nicht abgewehrt werden sollten.

Till Heinisch
Rechtsanwalt

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Keine Kündigung

Mietrechtliche Regelungen aus Anlass der COVID-19 Pandemie

Zahlungspflichten bleiben bestehen

Angesichts der weitgehenden und bei Gesetzesverabschiedung zeitlich unabsehbaren Einschränkungen des öffentlichen und privaten Lebens hat der Bundesgesetzgeber Eingriffe in das bestehende Mietrecht vorgenommen.

Da der Gesetzgeber eine erhebliche Einschränkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit sowohl der gewerblichen als auch der Wohnraummietler fürchtete, ging er davon aus, dass diverse Betriebe und Mieter die laufende Miete nicht mehr tragen könnten und aufgrund eintretenden Zahlungsverzuges durch den Vermieter eine Kündigung des Mietverhältnisses ausgesprochen werden könnte. Aus diesem Grund hat er in dem „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ auch Regelungen zum Mietrecht aufgenommen. Gemäß Artikel 240 § 2 dieses Gesetzes ist bestimmt:

- (1) Der Vermieter kann ein Mietverhältnis über Grundstücke oder Räume nicht alleine aus dem Grund kündigen, dass der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht leistet, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. Der Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung ist glaubhaft zu machen. Sonstige Kündigungsrechte bleiben unberührt.
- (2) Von Absatz 1 kann nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden.
...
- (4) Die Absätze 1 bis 3 sind nur bis zum 31. Juni 2022 anzuwenden.

Anders als oft in den Medien missverständlich dargestellt wurde, wird hiermit nicht die Zahlungspflicht des Mieters beseitigt, sondern vielmehr nur die Möglichkeit des Vermieters dem Mieter wegen Zahlungsrückständen aus diesem Zeitraum zu kündigen. Das bedeutet gleichzeitig, dass der Mieter mit der Mietzahlung in Verzug kommt, sollte er nicht zahlen. Es könnte geklagt und notfalls auch vollstreckt werden. Ebenso laufen Verzugszinsen ab Verzugseintritt. Nur gekündigt werden kann wegen dieser Rückstände nicht. Bestehen Rückstände aus einer früheren Zeit, so ist aufgrund dieser Rückstände eine Verzugs-

kündigung weiterhin möglich. Ebenso mit späteren, nach Ablauf des Gesetzes entstehenden, Rückständen. Hier ist allerdings Vorsicht geboten. Soweit der Mieter keine ausdrückliche oder konkludente Verrechnungsbestimmung für seine Mietzahlungen trifft, sind diese, soweit der Mietvertrag keine abweichenden Bestimmungen enthält, gemäß § 366 II BGB auf die dem Schuldner lästigere Schuld zu verrechnen. Die lästigere Mietschuld ist die, die dem Vermieter ein Kündigungsrecht geben könnte, also nicht die, die während der geschützten Monate rückständig geworden ist.

Der Kündigungsausschluss gilt aber nur dann, wenn der Mieter glaubhaft machen kann, dass er die Mieten wegen der Corona-Krise nicht zahlen konnte. Hierfür sind allerdings keine hohen Hürden errichtet. Ursprünglich sah der Entwurf vor, dass der Vermieter dem Mieter nachweisen musste, dass er trotz der coronabedingten Einschränkungen leistungsfähig ist. Dies wurde aufgrund der Einwendungen der Vermietersverbände, insbesondere Haus & Grund, fallen gelassen und die Darlegungslast dem Mieter übertragen. Ein Mieter wird hier regelmäßig Unterlagen vorlegen können, aus denen sich ergibt, dass seine Einkommenssituation coronabedingt eingeschränkt ist (etwa Verfügungen der Behörde zum Schließen der Ladenlokale). Als Mittel der Glaubhaftmachung ist auch die Abgabe einer Eidesstattlichen Versicherung zugelassen. Es würde also auch reichen, wenn der Mieter die Umstände, die zu seinen Einkommenseinbußen führen, konkret beschreibt und deren Richtigkeit an Eides statt versichert. Rücklagen muss der Mieter wohl nicht angreifen, also nicht darlegen, dass er keine Rücklagen hat, aus denen er die Miete bezahlen könnte. Hier mutet der Gesetzgeber also vielmehr dem Vermieter zu, seine Rücklagen anzugreifen, um Mietausfälle zu kompensieren, dem Mieter jedoch nicht, um seine Pflichten zu erfüllen. Dies ist bedenklich. Der Kündigungsausschluss für Rückstände aus dieser Zeit gilt gemäß Art. 240 § 2 Absatz 4 des Gesetzes bis zum 31. Juni 2022. Solange hat der Mieter Zeit, den Rückstand auszugleichen, ohne wegen dieses Rückstandes eine Kündigung zu befürchten. Er schuldet auch in dieser Zeit die Miete und schuldet Verzugszinsen; kündigen kann der Vermieter wegen dieser Rückstände aber erst nach dem 31. Juni 2022.

Studie

Steuern

Sanierungsstau in WEGs

Die aktuelle Studie „Energetische Sanierungen in Wohnungseigentümergeinschaften“ des Instituts für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW) zeigt, dass WEGs bei der energetischen Sanierung hinterherhinken.

Eigentümergeinschaften von Wohnungen können ihre Energieverbräuche deutlich senken, Nebenkosten sparen und gleichzeitig einen Beitrag für den Klimaschutz leisten. Bedenkt man, dass fast ein Viertel aller Wohnungen in Deutschland Teil von Wohnungseigentümergeinschaften sind, so ist das Sparpotenzial groß.

Laut der Studie des IÖW könnte bei den meisten untersuchten Gebäuden mit Eigentumswohnungen zwischen 16 und 30 Prozent Energie eingespart werden, wenn sie gedämmt und neue Fenster eingebaut werden. In jedem fünften Gebäude könnte der Energieverbrauch auf diesem Wege sogar um mehr als 30 Prozent sinken.

Ein erheblicher Sanierungsstau besteht vor allem bei der Dämmung von Außenwand und Fußboden oder Kellerdecke. Betrachtet man das Jahr 2016 wurde bei Bestandsgebäuden in der Hand von WEGs deutlich seltener eine nachträgliche Dämmung vorgenommen als bei Gebäuden anderer privater Eigentümer oder Wohnungsunternehmen. Zwischen 2015 und 2017 ist die Zahl der energetischen Sanierungen nicht gestiegen, sondern sogar von 44,2 Prozent auf 35,2 Prozent zurückgegangen.

Noch mehr CO₂-Emissionen könnten WEGs sparen, wenn sie auch die Heizung optimieren oder austauschen. Hier zeigt die Studie, dass in rund 40 Prozent der Gebäude die Heizungen bereits älter als 20 Jahre sind; bei mehr als zehn Prozent sogar älter als 30 Jahre. Neue Heizungen, bei denen erneuerbare Energien zum Einsatz kommen, sind bei WEGs bisher nur selten im Einsatz.

Auch die Gründe für den Sanierungsstau wurden untersucht. Ein großer Teil der für die Studie befragten Eigentümer steht der Wärmewende und einer Dämmung von Gebäuden zwar positiv gegenüber. Fast die Hälfte fühlt sich aber nicht gut beraten, wenn es um das Sanieren von Eigentumswohnungen geht. Bei vielen Wohnungseigentümergeinschaften gibt es zudem Schwierigkeiten bei der Finanzierung.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Erleichterungen nutzen

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat vorübergehende Erleichterungen für die vom Bund verwalteten Steuern, also Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Umsatzsteuer, beschlossen (BMF-Schreiben vom 19. März 2020).

Besondere praktische Bedeutung können die Erleichterungen für die Einkommensteuer-Vorauszahlung haben, wenn Mietzahlungen ausbleiben. Die Finanzämter sind angewiesen worden, Anträge schnell und unbürokratisch auf Steuerstundung, Vollstreckungsaussetzungen und Verringerung oder Stundung von Steuervorauszahlungen zu prüfen.

Wie stelle ich einen Antrag?

Unmittelbar und nicht unerheblich von der Corona-Krise betroffene Steuerpflichtige sollen bis zum 31. Dezember 2020 unter Darlegung ihrer Verhältnisse entsprechende Anträge stellen können. Die meisten Finanzämter stellen hierfür bereits Formulare im Internet bereit. Wo das örtliche Finanzamt noch kein passendes Antragsformular bereithält, kann ein formloser Antrag per E-Mail oder postalisch gestellt werden. Ein bloßer Anruf beim Finanzamt ist nicht ausreichend. Hinweise zu den notwendigen Angaben gibt das in Bayern bereits hierfür entwickelte Formular: <https://t1p.de/fa3>

Stundungszinsen sollen nicht erhoben werden. Anträge auf Stundung der nach dem 31. Dezember 2020 fälligen Steuern sowie Anträge auf Anpassung der Vorauszahlungen, die nur Zeiträume nach dem 31. Dezember 2020 betreffen, sind besonders zu begründen. In den betreffenden Fällen werden die im Zeitraum bis zum 31. Dezember 2020 verwirkten Säumniszuschläge für diese Steuern zum 31. Dezember 2020 erlassen.

Was gilt bei der Grundsteuer?

Für die von den Gemeinden verwaltete Grundsteuer sind Stundungsanträge direkt bei der Gemeinde zu stellen. Nur in den Stadtstaaten sind auch für die Grundsteuer die Finanzämter zuständig. Einige Gemeinden haben ein Entgegenkommen bei der Grundsteuer bereits angekündigt.

Sibylle Barent
www.hausundgrund.de

Mietpreisbremse

Nicht nur verlängert, auch verschärft

Bundestag und Bundesrat haben das neue Gesetz zur Mietpreisbremse beschlossen: Verschärft wurde der Rückforderungsanspruch des Mieters, wonach er bereits gezahlte Mietanteile zurückverlangen kann, die nach den Regelungen der Mietpreisbremse überhöht und damit unzulässigerweise vereinbart wurden. Zwar hatte der Mieter auch nach bisher geltendem Recht diesen Rückforderungsanspruch. Dieser bezog sich allerdings nur auf solche Mietanteile, die nach der Rüge des Mieters – die Miethöhe verstoße gegen die Regelungen der Mietpreisbremse – zur Zahlung fällig geworden waren.

Rückforderungsanspruch: bis zu 30 Monate

Nach dem neuen Recht können Mieter solche Mietanteile auch bis zu 30 Monate nach Vertragsschluss zurückverlangen, sofern sie während dieser Zeit die unzulässige Miethöhe gerügt haben. Dies gilt selbst dann, wenn das Mietverhältnis bereits beendet ist, sofern der Mieter noch vor dem Auszug die Zulässigkeit der Miethöhe rügt. Rügt

der Mieter mehr als 30 Monate nach Beginn des Mietverhältnisses, kann er nur die überhöhten Mietanteile zurückverlangen, die nach dem Zugang der Rüge fällig geworden sind. Die neue Regelung gilt für alle Mietverhältnisse, die nach dem 1. April 2020 geschlossen werden, sofern die Mietwohnung in einer Stadt oder Gemeinde liegt, für die die Regelungen der Mietpreisbremse gelten.

Bis 2025 verlängert

Darüber hinaus sind die befristeten Regelungen der Mietpreisbremse verlängert worden. Ursprünglich galten sie nur bis zum 31. Dezember 2020. Diese Frist wurde nunmehr bis zum 31. Dezember 2025 verlängert. Die Mietpreisbremse gilt nicht überall in Deutschland. Sie gilt nur für ausgewählte, vom jeweiligen Landesgesetzgeber durch Verordnung ausgewiesene Städte und Gemeinden. Dort darf die Miete im Regelfall nicht höher als zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete sein. Die Regelungen wurden im Jahr 2015 eingeführt.

Absetzung für Abnutzung (AfA)

Kaufpreisaufteilung auf dem Prüfstand

Zur Ermittlung des Abschreibungsbetrages muss der Grundstücksanteil aus dem Gesamtkaufpreis herausgerechnet werden. Günstig für das Finanzamt ist ein besonders hoher Grundstücksanteil. Die sogenannte Arbeitshilfe des Finanzministeriums sorgt hier immer wieder für Streit mit dem Steuerzahler. Das Finanzgericht Berlin (Urteil vom 14. August 2019, 3 K 3137/19) hatte einen Fall zu entscheiden, der jetzt beim Bundesfinanzhof (BFH) liegt: Der notarielle Kaufvertrag einer Eigentumswohnung sah vor, dass vom Gesamtkaufpreis 20.000 Euro (entspricht rund 18 Prozent des Kaufpreises) auf den Grund und Boden und 90.000 Euro (entspricht rund 82 Prozent) auf das Gebäude entfallen. Das Finanzamt wollte das nicht gelten lassen, weil die sogenannte Arbeitshilfe aus dem Ministerium nur rund

30 Prozent des Kaufpreises dem Gebäude zuwies. Das Finanzgericht gab dem Finanzamt recht, hat aber die Revision der Wohnungseigentümerin beim BFH zugelassen (IX R 26/19).

Der BFH soll nun klären, ob die Arbeitshilfe des Finanzministeriums grundsätzlich zur Einschätzung der Kaufpreisanteile von Grund und Boden und Gebäude geeignet ist und ab welchem Grad von Abweichung zwischen vertraglicher Kaufpreis-Aufteilung und Aufteilung laut Arbeitshilfe des Finanzministeriums die Rechenhilfe des Ministeriums zugrunde gelegt werden muss.

Wohnungseigentümergeinschaften

Notregelungen für Wirtschaftsplan und Verwalterbestellung

Besondere Covid-19-Regelungen auch für das Wohnungseigentum

Covid-19 beschäftigt die gesamte Bevölkerung, denn jeder ist von den Auswirkungen betroffen. Für Wohnungseigentümergeinschaften stellt sich vor allem die Frage, wie Beschlüsse gefasst werden sollen. Spätestens durch die zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses geltenden Kontaktsperrungen dürften Eigentümerversammlungen in WEGs nämlich untersagt sein. Aber auch schon zuvor war es aufgrund von Versammlungsverboten häufig ausgeschlossen, sich zur Willensbildung zusammenzufinden. Gleichzeitig darf die Verwaltung der WEG aber nicht zum Erliegen kommen. Der Verwalter darf bei Notmaßnahmen tätig werden. Nach § 24 Absatz 1 WEG ist eine Eigentümerversammlung durch den Verwalter einmal im Jahr einzuberufen. Dies ist insbesondere wichtig, um über Wirtschaftspläne und Abrechnungen zu entscheiden, Verwalter neu zu bestellen und (notwendige) Maßnahmen der WEG zu beraten und zu beschließen. Allerdings: Das Gesetz gibt für die Einberufung der Versammlung keine Frist vor, sodass dies nicht zwingend im ersten Halbjahr des Jahres geschehen muss. Sollten die Versammlungsverbote auch in der zweiten Jahreshälfte fortgelten, muss sich der Verwalter an diese Regelungen halten. Er kann keine Eigentümerversammlung einberufen. Eine Pflichtverletzung kann ihm dann nicht zur Last gelegt werden. Trotzdem kann und muss der Verwalter handeln, wenn dies zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich und eine vorherige Beschlussfassung der Eigentümer – wie bei einer Allgemeinverfügung zu Versammlungs- und Kontaktverboten – nicht möglich ist; § 27 Absatz 1 Nummer 3 WEG. Insbesondere sind davon Fälle umfasst, in denen dem Gemeinschaftseigentum oder der Gemeinschaft ansonsten Schaden droht. Somit ist die WEG zumindest bei unaufschiebbaren und notwendigen Maßnahmen weiterhin handlungsfähig. Alle übrigen Maßnahmen können nach Aufhebung der Kontaktbeschränkungen im Rahmen einer Eigentümerversammlung beschlossen werden. Damit eine Eigentümergeinschaft nicht verwalterlos wird oder ohne Wirtschaftsplan dasteht, wurden diesbezüglich Notregelungen geschaffen, die in der Zeit der Covid-19-Krise gelten. Danach bleibt ein Verwalter auch nach Ende seiner Amtszeit im Amt, bis er abberufen oder ein neuer Verwal-

ter bestellt wird. Damit ist keine WEG gezwungen, eine Eigentümerversammlung einzuberufen, um die Bestellung des Verwalters zu beschließen. Zudem ist vorgesehen, dass auch der zuletzt von den Eigentümern beschlossene Wirtschaftsplan gültig bleibt bis ein neuer beschlossen wird. Auch hier wird die Gemeinschaft dahingehend entlastet, dass die Finanzierung der Gemeinschaft geregelt ist, auch wenn diese nicht zusammentreten kann. Diese beiden zeitverschaffenden Regelungen treten am 31. Dezember 2021 außer Kraft. Damit haben Eigentümergeinschaften bis zu diesem Zeitpunkt Zeit, einen neuen Verwalter zu bestellen und einen Wirtschaftsplan zu beschließen.

Julia Wagner

www.hausundgrund.de

Nasse Keller, Schimmel und feuchte Wände müssen nicht sein



SchimmelPeter®
Abdichtungstechnik Fischer

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

Telefon: 04106 – 80 59 346

Heizkostenverordnung

Verteilung der Heizkosten

Enger Rahmen auch für Wohnungseigentümergeinschaften

Eine gerechte Verteilung der Heizkosten ist auch in Wohnungseigentümergeinschaften immer wieder ein Grund für Streit. Den Rahmen für die Verteilung der Kosten setzt die Heizkostenverordnung. In seinem Urteil vom 15. November 2019 (V ZR 9/19) hat der BGH bestätigt, dass die in der Verordnung festgelegten Ausnahmeregelungen auch bei Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) nicht ausufernd angewandt werden können.

In dem konkreten Fall wurden in einer WEG die Heizkosten auf der Grundlage eines Beschlusses im Verhältnis von 30 Prozent Grundkosten und 70 Prozent Verbrauchskosten in der Jahresabrechnung abgerechnet. Der Verbrauch wurde mit elektronischen Heizkostenverteiltern an den Heizkörpern gemessen. Da die unter Putz liegenden Verteilleitungen schlecht oder gar nicht gedämmt waren, wurde allerdings viel Wärme über diese Rohre abgegeben,

sodass der größte Anteil des Wärmeverlustes überhaupt nicht von den Heizkostenverteilern erfasst werden konnte.

Ungerechte Verteilung?

Ein Wohnungseigentümer fühlte sich daher durch die Verteilung nach dem gemessenen Verbrauch benachteiligt. Nach seiner Auffassung müsste der Verbrauchsanteil der Nutzer vielmehr anhand von anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden. Da die in der Jahresabrechnung vorgenommene Verteilung ungerecht sei, widerspreche sie seiner Auffassung nach ordnungsgemäßer Verwaltung. Daher forcht der Wohnungseigentümer die Jahresabrechnung an.

Ausnahme nur bei freiliegenden Leitungen

Die BGH-Richter lehnen dies ab. Die Heizkostenverordnung sehe gemäß § 7 Absatz 1 Satz 3 zwar vor, dass in Gebäuden, in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend ungedämmt sind und deswegen ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs nicht erfasst wird, der Wärmeverbrauch der Nutzer nach anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden kann. Im konkreten Fall lagen die ungedämmten Leitungen jedoch unter Putz und waren somit nicht freiliegend. Daher lag die Ausnahme nicht vor. Auch eine analoge Anwendung auf unter Putz liegenden ungedämmten Leitungen scheidet aus, da der Gesetzgeber diese bewusst nicht in die Ausnahme mit einbezogen habe.

Abrechnung entspricht Vorgaben

Auch eine Kostenverteilung in Sonderfällen nach § 9 a Heizkostenverordnung komme nicht in Betracht. Denn der Rohrwärmeverlust sei selbst dann nicht mit einem Messgeräteausfall oder einer sonstigen nicht ordnungsgemäßen Erfassung gleichzusetzen, wenn er so groß sei, dass nur weniger als 20 Prozent der abgegebenen Wärme von den Heizkostenverteilern erfasst werde. Da die in der Jahresabrechnung angewandte Verteilung somit den Vorgaben der Heizkostenverordnung entsprach, musste der Wohnungseigentümer sie hinnehmen, auch wenn sie ihm ungerecht erschien. Die Anfechtung hatte daher keinen Erfolg.



**Nasse Wände?
Feuchter Keller?**

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

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



ISOTEC®
Wir machen Ihr Haus trocken

www.isotec-hamburg.de

Gerold Happ

www.hausundgrund.de

Treppenhaus

Gegenstände im Flur

Was ist erlaubt im Mehrfamilienhaus?

Der Hausflur ist ein Gemeinschaftsraum, der anteilig von allen Mietparteien genutzt werden darf. Das beinhaltet allerdings nicht die freie Gestaltungsmöglichkeit. Mieter dürfen hier längst nicht alles lagern. Was ist erlaubt und welche Dinge müssen weg?

Fluchtweg frei halten

Grundsätzlich sind Treppenhäuser Fluchtwege, die auf keinen Fall zugestellt werden dürfen. Je nach Bundesland und Gebäudeart gelten zwar unterschiedliche Mindestbreiten für den Fluchtweg, aber rund ein Meter Breite ist bei Mehrfamilienhäusern meist vorgeschrieben. Daher kann der Vermieter Möbel – wie zum Beispiel Schuhregale – entfernen lassen. Er muss die Gegenstände im Flur auch dann nicht dulden, wenn der Rettungsweg breit genug ist. Dieser Auffassung ist das Oberverwaltungsgericht Münster (Beschluss vom 15. April 2009, 10 B 304/09), das eine Anordnung zur Entfernung von Gegenständen aus dem Treppenhaus zur Sicherstellung des Brandschutzes als rechtmäßig bewertete. Selbst wenn die abgestellten Möbel nicht brennbar sind, könnten sie bei einem Feuer die Flucht behindern und müssen weg.

Vermieter ist für Sicherheit verantwortlich

Prinzipiell ist der Vermieter dafür verantwortlich, dass seine Mieter das Treppenhaus gefahrlos nutzen können. Er muss zum Beispiel dafür sorgen, dass die Beleuchtung funktioniert und das Treppengeländer ordnungsgemäß befestigt ist. Gleichzeitig ist er auch berechtigt, die Nutzung der Gemeinschaftsflächen – wie zum Beispiel dem Hausflur – in einer Hausordnung einzuschränken. Wer jedoch nur kurzzeitig ein paar Schuhe auf die Fußmatte stellt, bekommt keine Probleme.

Kinderwagen und Rollator meist zulässig

Auch Kinderwagen sind immer wieder ein Streitthema. Allerdings dürfen diese, genau wie Rollatoren, im Eingangsbereich abgestellt werden, wenn die Mitmieter dadurch nicht erheblich belästigt werden. So wies das Amtsgericht Hannover die Klage eines Vermieters ab, der mit Verweis auf einen ausreichend breiten Rettungsweg das Abstellen von Rollatoren unterbinden wollte. Ähnlich verhält es sich mit Kinderwagen. Wenn Mieter diesen jedoch problemlos in ihre Wohnung transportieren können, etwa weil sie im Erdgeschoss wohnen oder es einen Fahrstuhl gibt, können Vermieter das Abstellen untersagen. Eindeutig

verhält es sich bei Fahrrädern. Sie sind ein Transportmittel und müssen auf den vorgesehenen Stellflächen abgestellt werden – nicht im Flur.

Pflanzen nur nach Absprache

Wer Pflanzen zur Verschönerung oder zum Überwintern im Hausflur aufstellen möchte, sollte sich die Erlaubnis des Vermieters holen. Auch Mülltüten haben im Flur nichts zu suchen. Wenn jemand seinen Müll wiederholt und über mehrere Tage hinweg im Hausflur abstellt, kann dies sogar zu einer fristlosen Kündigung berechtigen.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de



**Ist Ihre Gasleitung noch dicht?
Wir dichten von innen!**

Wir dichten Ihre alte Gasleitung mithilfe von schnellhärtenden Dichtungsmitteln von innen

Ihre Vorteile bei einer Gasleitungsinnenabdichtung:

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

G. Bohn & Sohn GmbH

040 - 691 66 48
Fabriciusstraße 109, 22177 Hamburg
www.BohndundSohn.de



Dach

Im Dach steckt großes Potenzial

Egal ob ein Dachausbau für mehr Wohnraum, eine wirksame Dämmung zur Heizkostenersparnis oder eine Solaranlage für selbstproduzierte Energie geplant ist – ins Dach zu investieren lohnt sich. Mit dem passenden Dämmverfahren und den richtigen Dämmmaterialien lässt sich auf lange Sicht viel Energie sparen.

Auch die Raumreserven unter dem Dach sind oft zu schade, um sie nur als Abstellraum zu nutzen: Mit einem Dachausbau gewinnen Sie wertvollen Wohnraum. Natürlich verlangt jede bauliche Verbesserung am Dachgeschoss eine Investition. Die aber muss man als Hauseigentümer nicht im Alleingang schultern – die finanzielle Belastung lässt sich senken, wenn die diversen Förderprogramme ausgeschöpft werden.



Foto: Brilliant Eye/stock.adobe.com

Zwischen, auf oder unter den Sparren

Die passende Dachdämmung

Gegen Wärmeverlust und Hitzestau gewappnet

Für eine moderne Wärmedämmung sprechen zahlreiche Gründe: Sie sorgt nicht nur dafür, dass man im Winter Heizkosten sparen kann. Im Sommer hilft sie, das Gebäude auf erträglichen Temperaturen zu halten. Und nicht zuletzt fordern auch gesetzliche Vorschriften ein Mindestmaß an Dämmung. Doch welche Dämmung ist für welches Dach geeignet und welche Kriterien gilt es dabei zu beachten?

Wenn das Dach neu eingedeckt werden muss

Die wohl effektivste Weise, ein Dach zu dämmen, ist die Aufsparrendämmung. Hierbei wird die Dämmung oberhalb der Dachsparren, die das Dach halten, auf eine Holzschalung verlegt, sodass die Dämmschicht eine durchgehende Fläche bildet. Das Resultat – eine durchgehende Dämmung – ist dabei sowohl aus bauphysikalischer wie auch aus wärmeschutztechnischer Sicht von großem Vorteil: Energetische Schwachstellen – sogenannte Wärmebrücken – werden effizient minimiert. Insgesamt ist diese Variante zwar die effektivste, aber auch die kostspieligste.

Dämmung von innen

Wenn die Dachhaut allerdings intakt ist, kann eine Dachdämmung von innen sinnvoller sein – hier sind sowohl Zwischensparrendämmung als auch Untersparrendämmung möglich. Dabei wird die Dämmung von innen montiert, und zwar entweder – wie der Name schon sagt – zwischen oder unter den Sparren. Diese Varianten sind einfacher zu installieren und damit günstiger. Im Gegenzug haben sie einige Nachteile. Die Sparren selbst bleiben existente Wärmebrücken und der Innenraum wird durch die Dämmung verkleinert.

Hohlräume dämmen

Einen Sonderfall bildet die Einblasdämmung. Technisch gesehen handelt es sich bei ihr auch um eine Zwischen- beziehungsweise Untersparrendämmung. Allerdings wird für sie (wenn noch nicht vorhanden) zunächst ein Hohlraum geschaffen und dann das Füllmaterial eingeblasen. Das kann beim schrägen wie beim flachen Dach funktionieren. Diese Variante ist etwas weniger effektiv als die Alternativen, dafür aber noch einmal deutlich günstiger.

Oberste Geschossdecke

Wird der Dachboden ohnehin nicht als Wohnraum genutzt, kann man eine Menge Geld sparen, indem man nicht das Dach, sondern die oberste Geschossdecke dämmt. Dadurch bleibt das Dachgeschoss immer noch als Stauraum nutzbar, während die darunterliegenden Stockwerke in den Genuss eines angenehmen Raumklimas kommen.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

**Hört auf Hildegard:
Dämmt Dächer
nachhaltig,
ohne Holz.**



BauderECO. Der neue Dachdämmstoff.

Sie suchen einen wohngesunden Dachdämmstoff, der Energie einspart und das Klima schont? Dann ist BauderECO die Lösung. BauderECO besteht weitgehend aus naturnahen und recycelten Materialien. Dämmen Sie Ihr Dach mit BauderECO: ohne Holz, ökologisch und mit bester Dämmleistung. Der Film und mehr unter

www.baudereco.de

BAUDER
macht Dächer sicher.

Dämmstoffe

Qual der Wahl

Alle haben Vor- und Nachteile

Eine pauschale Antwort darauf gibt es nicht. Einerseits hängt die Wahl davon ab, welches Dämmverfahren gewählt wird. Andererseits verfügt jeder Dämmstoff über Vor- und Nachteile bezüglich seiner Eigenschaften wie Wärmeleitung, Brandschutz und Feuchteschutz. Hinzu kommen noch weitere Aspekte wie der Preis, die Umweltverträglichkeit sowie etwaige gesundheitliche Auswirkungen.

Kategorien

Dämmstoffe werden in drei Kategorien eingeteilt:

1. Mineralische Dämmstoffe

Mineralische Dämmstoffe bestehen aus anorganischen Stoffen wie Stein, Sand oder Kalk. Neben einem guten Wärmeschutz zeichnen sie sich durch einen natürlichen Brandschutz aus, sodass diesbezüglich keine weitere Behandlung des Stoffs notwendig ist. Darüber hinaus verfügen mineralische Dämmstoffe über eine ausgezeichnete Feuchtigkeitsregulierung.

Beispiel Mineralwolle: Mineralwolle hat sich für den Einsatz bei fast jedem Steildach bewährt. Sie gehört zum Standardrepertoire von Baumärkten, Baustoffhandel und Fachfirma und ist in den gängigen Standardmaßen erhältlich. Das Material ist günstig und leicht zu verlegen. Die Platten oder Rollen eignen sich für alle Dämmverfahren.

2. Synthetische Dämmstoffe

Synthetische Dämmstoffe bestehen aus zu Hartschaumstoffen veredelten Kunststoffen. Sie sind zwar besonders resistent und damit langlebig, aber aufgrund ihrer Erdölbasis in der Produktion weniger nachhaltig als organische oder mineralische Dämmstoffe. Außerdem müssen den synthetischen Dämmstoffen aus Brandschutzgründen chemische Flammschutzmittel zugesetzt werden.

Beispiel Styropor (EPS): Wie auch Mineralwolle zählt das Material zu den meistgenutzten Dämmungen. Dies liegt an den zahlreichen Vorteilen von EPS. So eignet sich Styropor für alle Dämmverfahren bis auf die Untersparrendämmung und bietet sehr gute Dämmwerte. Außerdem verrottet das Dämmmaterial nicht und ist beständig gegenüber Feuchtigkeit. Weniger überzeugend ist der

Dämmstoff mit Blick auf den Brandschutz. Styropor gilt zwar als schwer entzündlich, brennt aber im Brandfall rasch ab und verursacht giftige Dämpfe. Ein weiterer Nachteil ist die mangelnde Diffusionsfähigkeit, wodurch es zu Schimmelbildung kommen kann, wenn die Dämmung nicht fachgerecht ausgeführt wurde.



Foto: photocrew/stock.adobe.com

3. Organische Dämmstoffe

Sie bestehen in der Regel aus natürlichen, nachwachsenden Rohstoffen und sind aufgrund ihrer Nachhaltigkeit bei gleichbleibender Dämmqualität im Vergleich zu erdölbasierten Stoffen sehr beliebt.

Beispiel Hanf: Hanffasern weisen eine sehr gute Ökobilanz sowie hervorragende Eigenschaften als Dämmstoff auf. Der Preis ist allerdings in der Regel höher als bei erdölbasierten Produkten.

Fazit

Jeder Dämmstoff hat einzigartige Eigenschaften. Letztendlich gibt es keine Patentlösung. Es muss von Fall zu Fall entschieden werden, welche Dämmstoffe für das Dach am geeignetsten erscheinen und den individuellen Bedürfnissen gerecht werden.

Nasser, heißer, stürmischer

Klimasicheres Bauen

Immobilie schützen, Wohnwert steigern

Wie können Hausbesitzer den Auswirkungen des Klimawandels begegnen? Ein Praxisratgeber liefert die wichtigsten Antworten, wie sich Immobilienbesitzer rüsten können.

Derzeit konzentriert sich die Diskussion vor allem auf mögliche Investitionen in energiesparende Maßnahmen. Neben der Frage, wie das Klima geschützt werden kann, geht es aber auch darum, die eigenen vier Wände selbst vor den Folgen des Klimawandels zu schützen.

Extreme Wetterlagen nehmen zu

Andauernde Hitze- und Dürreperioden, aber auch Starkregen, Stürme sowie Hochwasser im Umland von Meeren, Flüssen und Bächen – all diese Wetterextreme können in sämtlichen Regionen Deutschlands auf Hausbesitzer zukommen. Allein 2019 entstanden laut Naturgefahrenbilanz des Gesamtverbands der Deutschen Versicherungswirtschaft Versicherungsschäden von über drei Milliarden Euro durch solche Wetterkapriolen. Nach heutigem Forschungsstand werden die Extremwetter zukünftig größere Schäden an Immobilien verursachen, vor allem Flusshochwasser, durch Starkregen bedingte Sturzfluten und Hitze. In Norddeutschland und in den Mittelgebirgen werden sich zudem deutlicher als bisher Stürme, auch Hagelstürme, auf Gebäude auswirken und an den Küsten Sturmfluten im Zuge des Meeresspiegelanstiegs. Die damit verbundenen Gefahren für ein Gebäude sind in Deutschland regional stark unterschiedlich ausgeprägt. Auch die konkrete Lage der Immobilie spielt eine wichtige Rolle.

Praxisratgeber liefert Überblick und Hilfestellung

Welche Risiken der Klimawandel für Wohngebäude mit sich bringt, zeigt der „Praxisratgeber klimagerechtes Bauen“. Außerdem liefert er Eigentümern Tipps, wie sie ihre Immobilie durch bauliche und technische Maßnahmen präventiv vor Unwetterschäden schützen können. Detaillierte Checklisten geben ihnen eine Übersicht, wie konkret gefährdet das eigene Haus ist. Damit können Hauseigentümer offene Baustellen an ihrem Bestandsgebäude leichter identifizieren, Bauherren können fehlende Bausteine beim klimagerechten Neubau besser einschätzen.

Experten zu Rate ziehen

Der Praxisratgeber dient zum Gedankenanstoß und als Ideengeber. Für eine detaillierte Beratung sollten Immobilienbesitzer Experten wie Architekten oder Bauingenieure hinzuziehen. Wer Maßnahmen clever kombiniert, schützt seine Immobilie vor möglichen Klimafolgen und steigert gleichzeitig den Wert der eigenen vier Wände sowie Wohn- und Lebensqualität.

Den „Praxisratgeber Klimagerechtes Bauen“ können Sie kostenlos herunterladen unter:

<https://t1p.de/praxisratgeber>

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de



HANSA-GLASBAU



GLASBAUSTEINE + ZUBEHÖR Verlegung + Verkauf
Bramfelder Straße 102a • 22305 Hamburg
Tel. 040/6905254 • Fax 040/6916260
Internet: www.hansa-glasbau.de • E-Mail: info@hansa-glasbau.de

BAUBETRIEB
seit 1907



PENTZIN & NÄGELER
BAUUNTERNEHMEN

Ausführung sämtlicher Bauarbeiten
Bramfelder Str. 102 a, 22305 Hamburg
Tel. 040/6905253, Fax 040/6916260
Internet: www.pentzin-naegeler.de
E-Mail: info@pentzin.de

solide-zuverlässig

B AU & H AUSTECHNIK
GMBH

Beratung • Planung • Abwicklung

Ordulfstr. 1 • 22459 Hamburg (040) **550 75 00**
Fax (040) 550 91 71 www.bau-und-haustechnik.com

Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung

DIY – Do it yourself

Selber Planen und Bauen

Schlechte Zeiten fürs Handwerk

Die Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie wirken sich auch auf geplante Bau- oder Instandhaltungsvorhaben aus. Wer jetzt viel Zeit zu Hause verbringt, kann diese für die Renovierungsarbeiten nutzen. Der längst geplante Tapetenwechsel, das Einrichten eines Arbeitsplatzes oder gar der Einbau einer neuen Küche können mit etwas Geschick endlich in Angriff genommen werden. Velerorts sind die Baumärkte – wenn auch mit Einschränkungen – geöffnet. Besser ist es jedoch, benötigtes Material bei den Bau- und Einrichtungsmärkten online zu bestellen. Für die meisten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im und am Gebäude ist allerdings die Hilfe eines Fachmanns erforderlich. In Wohnungen dürfen aufgrund der derzeitigen Kontaktbeschränkungen nur

dringende Reparaturen oder nicht aufschiebbare Bauarbeiten durchgeführt werden. Alle anderen Vorhaben müssen warten, um die Bewohner nicht unnötig zu gefährden. Anders sieht es mit Arbeiten auf dem Dach oder im Heizungskeller aus. Sofern die Sicherheitsabstände und Hygienestandards zum Schutz der Bewohner und Handwerker eingehalten werden, darf vielerorts gearbeitet werden. Dasselbe gilt für Neubauvorhaben. In besonders vom Virus betroffenen Regionen sind Einsätze generell nur im Not- oder Schadensfall erlaubt. Die gewonnene Zeit kann effektiv für die Planung zukünftiger Sanierungs- oder Bauvorhaben wie An- oder Umbauten genutzt werden. Mit einer fertigen Planung in der Tasche sind Sie im Vorteil und können nach der Corona-Krise sofort mit dem Bauen starten.

ZAUNTEAM ZAUNPLANER-APP

– ANZEIGE –

Zäune und Tore selbst online planen

Während Zäune das eigene Grundstück vom öffentlichen Raum abgrenzen, schützen Sicht- und Lärmschutzsysteme vor neugierigen Blicken und bieten somit Erholung und Entspannung in Ihren Gärten und Terrassen. Die aktuelle Situation macht die Beauftragung solcher Zaunbauprojekte zwar etwas umständlicher, doch Zaunteam ist nach wie vor für Sie da. Mit der Zaunteam Zaunplaner-App besteht zudem die Möglichkeit, dass Sie Ihre Planung selbst online vornehmen und anschliessend Ihr individuelles Online-Angebot erhalten.

Wer sich vollumfassend über Zäune, Tore und Sichtschutz informieren will, der findet bei Zaunteam die größte Auswahl auf dem Markt. Mit über 500 verschiedenen Varianten vom klassischen Drahtgeflecht bis zum besonderen Blickfang im Garten oder dem Solarstrom produzierenden Sichtschutzzaun lässt das Zaunteam keine Wünsche offen.

Jetzt online planen und Angebot einholen

Wer jetzt sein Zaunbauprojekt starten will, der kann sich auf Zaunteam verlassen. Unter www.zaunteam.de finden Sie vielseitige Informationen, aber auch Referenzbilder zur Ansicht, welche Ihnen die Zaunwahl erleichtern. Andererseits haben Sie die Möglichkeit über die Zaunteam Zaunplaner-App (www.zaunteam.de/zaunplaner) Ihren individuellen Zaun selbst zu planen. Ergänzt mit einem Umgebungsfoto kann das eigene Projekt am Bildschirm visualisiert werden und im Anschluss können Sie mit wenigen Klicks Ihr ganz persönliches Angebot einholen.

Wir sind weiterhin vor Ort für Sie da

Auf Wunsch misst Ihnen Zaunteam Ihr Projekt weiterhin gerne vor Ort aus. Dabei kann der Austausch aus sicherer Distanz oder

beispielsweise telefonisch erfolgen. Ihre individuellen Bedürfnisse können somit jederzeit einfließen.

Bei Fragen oder für eine telefonische Beratung erreichen Sie das Zaunteam Ihrer Region unter der Gratisnr. 0800 84 86 888.



Edle Optik am Grundstücksrand: Kombination aus unterschiedlichen Materialien; Aluminium-Paneele mit variablen Mattglas-Einsätzen

Eigener Strom aus der Kraft der Sonne

Energiekosten senken ...

mit Photovoltaik

Statt Strom kaufen zu müssen, liefert ihn die Sonne gratis. Hausbesitzer können mit einer Photovoltaikanlage ihre Stromkosten deutlich senken. Dabei verliert die fest vergütete Einspeisung in das öffentliche Stromnetz immer mehr an Bedeutung. Selbstversorgung ist Trumpf – mit einer Photovoltaikanlage kann nicht nur gespart, sondern auch eine lukrative Rendite erzielt werden. Oft lohnt sich als Ergänzung ein zusätzlicher Stromspeicher: Dieser erhöht die Eigenverbrauchsquote auf bis zu 70 Prozent. Die Kosten für eine Aufdachanlage belaufen sich zurzeit je nach Größe auf etwa 1.200 bis 1.400 Euro pro Kilowatt (peak) Leistung. Bei einem Betrieb von 20 Jahren ergibt sich daraus ein Strompreis zwischen 6 und 7 Cent pro Kilowattstunde erzeugter Solarenergie.

Erhebliches Einsparpotenzial durch Sonnenenergie

Für den eigenen Strom fallen weder Arbeits- noch Grundpreis an, und die Investitionskosten für die Module sinken seit Jahren stetig. Gleichzeitig ermöglichen es Förderprogramme, eine Photovoltaikanlage vollständig zu finanzieren. So amortisiert sich die Investition in die Anlage schon nach acht bis zehn Jahren. Ideale Voraussetzungen für eine kurze Amortisationsfrist bietet die fachliche Begleitung des Vorhabens durch Experten wie beispielsweise das E.ON Team Solar. Neben finanziellen Vorteilen trägt die Nutzung von Photovoltaikanlagen zum Ausbau der erneuerbaren Energien in Deutschland bei. Damit werden der Klimaschutz vorangebracht und klimaschädliche Emissionen von CO₂ vermieden.



Mehr Energieautarkie durch Photovoltaik

Durch nachhaltige Energielösungen für Privathaushalte verändert sich auch die Rollenverteilung in der Energielandschaft. Der reine Konsument wird zum Prosumer, der Energielieferant wird vom Stromverkäufer zum kompetenten Partner in Energiefragen. Zwar muss auch mit eigener Energie- und Speicherlösung in der Regel ein kleiner Teil des Strombedarfs weiterhin zugekauft werden, dennoch gewinnen PV-Nutzer einen beachtlichen Grad an Energieautarkie.

Mit einer Photovoltaikanlage liegen Grundeigentümer fast immer richtig. Mit einem Stromspeicher von E.ON wird die Photovoltaikanlage dabei ideal genutzt. Die Ladung und Entladung der Batterie kann so gesteuert werden, dass der gespeicherte Solarstrom optimal zur Reduzierung der Energiekosten beiträgt. So einfach und komfortabel war die Selbstversorgung mit sauberem Strom noch nie. Weitere Informationen unter www.eon.de/solar

PIETSCH BAUWERKSERHALTUNG
GMBH

Feuchtigkeitsprobleme?

Abdichtung von nassen Kellern, Fassaden und Balkonen

- Putz- und Mauerwerkssanierung
- Injektionen

Heisterweg 12 • 22869 Schenefeld • Tel (040) 830 67 68
www.pietsch-bauwerkserhaltung.de

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

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

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

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

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

**SANIERUNGSTECHNIK
NORD**

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

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

Förderung

Diese Zuschüsse gibt es fürs Dach

Neben der KfW gibt es vielfach auch regionale Förderprogramme

O b Dachdecken, Dämmen oder die Installation einer Solaranlage – wer sein Dach saniert, bekommt eine Förderung vom Staat. Das können einmalige Zuschüsse oder zinsgünstige Darlehen sein.

Wer das Dach saniert, muss oft tief in die Tasche greifen. Denn die neue Abdeckung, Dämmmaterialien oder gar Solarziegel sind teuer. Doch Bund und Länder greifen Eigenheimbesitzern mit verschiedenen Förderungen unter die Arme. Wichtig ist jedoch, die passende Maßnahme zu wählen – und rechtzeitig zu beantragen. Denn grundsätzlich gilt: Fertiges wird nicht gefördert. Die Mittel müssen in aller Regel vor Baubeginn beantragt werden. Wer sich hingegen im Vorfeld schlau macht und bereits vor Beauftragung seine Fördermöglichkeiten abklärt, kann auf eine oftmals beträchtliche Unterstützung seines Sanierungsvorhabens hoffen.

KfW hilft bei Dachsanierung

Vor allem bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gilt: Förderanträge müssen zwingend vor Baubeginn eingereicht werden. Wer die Förderung nach dem Start der Bauarbeiten oder gar im Nachhinein beantragt, verliert den Anspruch. Um den Zuschuss zu erhalten, müssen Eigentümer allerdings einen qualifizierten Experten für Energieeffizienz beauftragen. Dieser erstellt ein Sanierungskonzept und begleitet den Bau.

Förderfähige Maßnahmen der KfW-Dachsanierung sind die Dacheindeckung und -dämmung inklusive Dämmmaterial, isolierte Dachfenster sowie die Installation einer Fotovoltaikanlage. Doch auch die Kosten für begleitende Maßnahmen, wie die Erneuerung der Dachlattung, den Austausch der Dachziegel inklusive Versiegelung, die Änderung des Dachüberstands, die Erneuerung der Dachrinnen, Fallrohre, Einlaufbleche sowie notwendige Arbeiten an Antennen, Dachrinnen, Satellitenschüsseln, Elektrik, Blitzableiter und Schornsteinkopf, sind förderfähig. Für die Dachsanierung können Bauherren den KfW-Zuschuss 430 in Anspruch nehmen. Alternativ steht der KfW-Kredit 151 zur Verfügung.

Auch regionale Förderungen beachten

Was die wenigsten Bauherren wissen: Daneben existieren noch viele regionale Förderungen. Mit etwa 990 Programmen stellen regionale Fördergeber sogar die Mehrzahl der Förderungen. Viele Zuschüsse können sogar zusätzlich zur KfW-Förderung genutzt werden.

Katharina Lehmann
Freie Journalistin

Sanierung am Dach	Kosten mit Einbau	Programm	Förderung
Dachdämmung	60 – 250 Euro pro m ²	KfW 430 – Zuschuss	Investitionszuschuss: 20 % aller Kosten, max. 10.000 Euro
		KfW 151 – Kredit + Zuschuss	Tilgungszuschuss: 20 % aller Kosten, max. 10.000 Euro
Dachausbau (inklusive Dämmung)	300 – 500 Euro pro m ²	KfW 430 – Zuschuss	Investitionszuschuss: 20 % aller Kosten, max. 10.000 Euro
		KfW 151 – Kredit + Zuschuss	Tilgungszuschuss: 20 % aller Kosten, max. 10.000 Euro
umfassende Dachsanierung	200 – 300 Euro pro m ²	KfW 430 – Zuschuss	Investitionszuschuss: 20 % aller Kosten, max. 10.000 Euro
		KfW 151 – Kredit + Zuschuss	Tilgungszuschuss: 20 % aller Kosten, max. 10.000 Euro
Dacheindeckung	80 – 130 Euro pro m ²	keine Förderung ohne Dämmung	
Flachdachdämmung	45 – 120 Euro pro m ²	KfW 151 – Kredit + Zuschuss	Tilgungszuschuss: 20 % aller Kosten, max. 10.000 Euro
Flachdachbegrünung (inklusive Dämmung)	25 – 100 Euro pro m ²	KfW 430 – Zuschuss	Investitionszuschuss: 20 % aller Kosten, max. 10.000 Euro
		KfW 151 – Kredit + Zuschuss	Tilgungszuschuss: 20 % aller Kosten, max. 10.000 Euro
Flachdachabdichtung	20 – 45 Euro pro m ²	keine Förderung ohne Dämmung	

Schornsteine und Abgasleitungen

Sanierungsfall Abgasanlage

Handeln bevor größere Schäden entstehen

Fuerstätten für feste Brennstoffe wie Kohle, Scheitholz, Holzhackschnitzel oder Pellets benötigen einen Schornstein als Abgasanlage. Anders eine Abgasleitung: Durch sie gelangen die Abgase gasförmiger oder flüssiger Brennstoffe ins Freie. Beide können sanierungsbedürftig werden. Der Schornstein hat mehrere Sicherheitsfunktionen: Ableiten der giftigen Rauchgase und Schutz des Hauses vor Rußbrand. Saniert werden muss, wenn der Schornstein versottet oder Risse aufweist. Anzeichen dafür sind: ungewöhnlich viel Qualm im Haus – eventuell aus Steckdosen, unangenehme Gerüche oder bräunliche Feuchtigkeitsflecken an Wänden und Decke. Auch wenn der Anschluss einer neuen Feuerstätte mit geringen Abgastemperaturen geplant ist oder der Schornstein Asbest enthält, heißt es Sanieren.

Versottung und Rissbildung

Martin Göller, bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger in Pulheim (NRW) erklärt: „Heiße Abgase, in denen Wasserdampf, Ruß und Säuren enthalten sind, versotten den Schornstein. Ruß und Kondensat lagern sich an seinen Innenwänden durch Abkühlen ab, durchfeuchten sie und können ihn zerstören.“ Ältere Schornsteine sind anfälliger.

Neue Heizung, neuer Schornstein

Versotten kann ein Schornstein auch dadurch, dass eine moderne Heizung an einen alten Schornstein angeschlossen wird. Martin Göller: „Neue Feuerstätten haben oft eine niedrige Abgastemperatur für den relativ großen Querschnitt eines älteren Schornsteins. Dadurch entsteht ein zu geringer Zug: Die Abluft steigt langsamer auf, kühlt schneller ab und der Wasserdampf kondensiert. Die Kondensate lagern sich an der Schornsteinwand ab und verursachen das Versotten.“ Das Kondensat dringt ins Mauerwerk ein, wodurch sich nasse Flecken an der Außenseite des Schornsteins bilden. In Verbindung mit Ruß entsteht zudem ein unangenehmer Geruch im Wohnraum. Eine Mietminderung ist dann nicht ausgeschlossen. Wird ein Schornstein nicht regelmäßig durch den Schornsteinfeger gereinigt und überprüft, kann es zu einem Rußbrand kommen, der Risse im Schornstein verursacht. Der Schornstein muss dann umgehend saniert werden.

Bettina Iduna Kieke
Freie Journalistin

<p>ARCHITEKTEN</p> <p>Wohnhäuser mit Würde und Feingefühl.</p> <p>044. 89 89 45 73 info@heidrunehm.de</p>  <p>heidrun ohm architekten</p>	<p>FENSTER + TÜREN</p> <p>Fenster Türen Einbruchschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> • erneuern ☎ 040 520 43 68 • reparieren ☎ 04101 77 92 48 • nachrüsten AB Sicherheitstechnik <p>Rolläden Markisen</p>	<p>FORTS. HAUSMEISTER</p> <p>HAUSRECHT Beratung W. Wohnrecht • KUNSTRECHT</p> <ul style="list-style-type: none"> • TIEFENRECHT • BODENPFLEGE • BODENRECHT • BODEN- UND EINGANGSRECHT <p>Mollathstraße 148 • 22463 Hamburg Tel: 894 88 88 • Fax: 894 888 88</p>	<p>MALER</p> <p>Ahrens Malereibetrieb</p> <p>Malermester Thorsten Ahrens berät kompetent u. gern bei Malerarbeiten, Schimmelprävention u. Wohnungsrenov.</p> <p>Tel. 040-45 03 76 47 www.ahrens-malereibetrieb.de</p>
<p>BAUGESCHÄFTE</p> <p>H.-W. Hengst MAURERMEISTER</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mauer- und Mauerarbeiten • Mauer- und Kellerunterkellerung • Kellerabdichtung und Kellerdecken <p>www.hengstbauwerkstatt-hengst.de Tel. 04101/41 07 89, Fax: 041 07 853 01</p>	<p>HAUSMEISTER</p> <p>GHG Baustoffhandel für Haus und Geschäftsbetriebe mbH</p> <p>Feldstraße 101, Caden, Hamburg und Hamburg Baustoffhandels von A-Z</p> <p>04101 2 11 41 82, Fax 2 11 41 73 Lohsestraße 29-32/33 Hamburg www.ghg-hamburg.de</p>	<p>HAUS- & OBJEKTPFLEGE Betreuung · Reinigung · Gartenpflege</p> <p>ANDREAS ZIERACH Friedrich-Erdmann-Weg 145 D-22611 Hamburg Telefon: 040 77 99 • Fax: 040 41 891 E-Mail: andreas@zierach.de www.zierach.de</p>	<p>Gründlich</p> <p>Sanierung sämtl. Holz- und Gipsbauteile arbeiten · Sanierungsarbeiten Telefon 040 / 41 82 07 41 www.gruendlich.de</p>
<p>A. Kraft Bautenschutz Meisterbetrieb für Gebäud.</p> <p>Fassaden · Balkone · Fliesenarbeiten Aus- u. Umbauen · Keller trockenlegung</p> <p>Karnapp 31 · 21079 Hamburg Telefon 0171 / 372 01 35</p>	<p>Eine Rubrik zu Ihrer Fachrichtung fehlt? Wir eröffnen diese für Sie – bitte sprechen Sie uns gern an!</p> <p>elbbüro, Stefanie Hoffmann Tel. (040) 33 48 57 11 oder s_hoffmann@elbbuero.com</p>	<p>HEIZÖL</p> <p>BERND IDEN Heizöl</p> <p>☎ 60 70 136</p>	<p>WOHNRÄUMUNG</p> <p>HAMBURGER VERBREITUNG AGENTUR</p> <ul style="list-style-type: none"> • KÜCHEN • FENSTER • TÜRWECHSEL • VERBODEN • UPLAND • BRUNNEN <p>WIR SIND VERBODEN WIR SIND VERBODEN WIR SIND VERBODEN WIR SIND VERBODEN</p>

– Anzeige –

Die Finanzen im Blick

Online-Banking – einfach und sicher von zu Hause

Zum Beispiel mit der Sparkassen-App

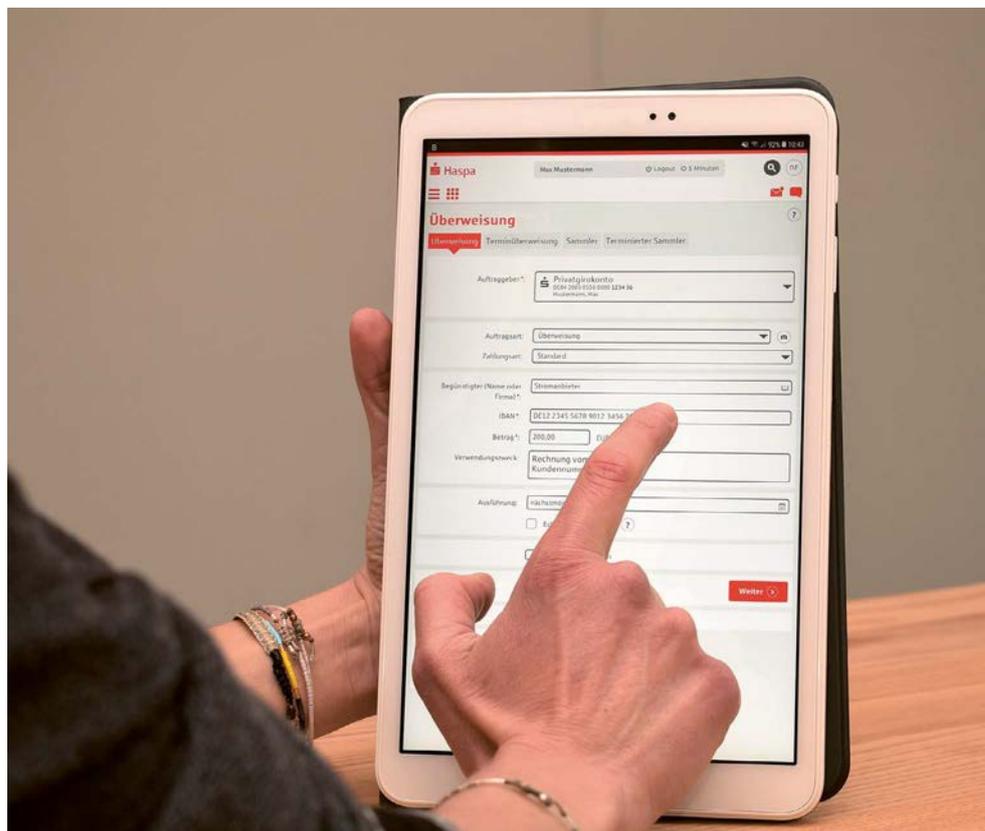
Im vergangenen Jahr haben 95 Prozent der Norweger, 94 der Isländer und jeweils 91 Prozent der Finnen, Niederländer und Dänen Online-Banking genutzt. Laut Eurostat lagen die Deutschen bei 61 Prozent. Hamburg befindet sich mit 59 Prozent im unteren Bereich, den Spitzenplatz teilen sich Bayern und das Saarland mit je 64 Prozent. „Online-Banking ist bequem, einfach und sicher. Das erkennen immer mehr Bürger, weshalb die Zahlen seit Jahren steigen. Und man muss dafür nicht das Haus verlassen. Gerade in diesen Zeiten besonders angenehm“, sagt Randolph Lengler, Leiter der Haspa-Filiale an der Schloßstraße 4 in Wandsbek. Online-Banking ist praktisch und flexibel, denn man kann seine Bankgeschäfte rund um die Uhr erledigen. Am Computer/Notebook oder per App auf dem Handy oder Tablet hat man seine Finanzen übersichtlich im Blick: Kontostände für Girokonto, Sparbuch, Kreditkarte und andere Services. Wer will, kann hier sogar Konten bei anderen Banken integrieren. Überweisungen tätigen, Daueraufträge einrichten oder ändern, Lastschriften zurückrufen und vieles andere lässt sich hier mit wenigen Klicks erledigen. Sogar das Aufladen der Prepaid-Karte fürs Handy ist möglich.

„Wenn Sie mal wissen müssen, wann Sie wem etwas überwiesen haben, zum Beispiel für Ihre Steuererklärung, brauchen sie nicht stun-

denlang in Kontoauszügen blättern. Einfach nach dem Empfänger oder einem Stichwort im Verwendungszweck suchen – und schon werden die jeweiligen Buchungen angezeigt“, empfiehlt Lengler.

„Natürlich hat die Sicherheit Ihres Girokontos für die Haspa oberste Priorität. Deshalb setzen wir auf moderne Verfahren wie pushTAN und chipTAN“, betont er. Wer seine Bankgeschäfte noch mobiler erledigen möchte, nutzt die Sparkassen-App, die bei der Stiftung Warentest Platz 1 belegt hat.

„Sie wollen Online-Banking oder unsere App nutzen oder möchten mehr über unsere vielfältigen digitalen Services erfahren? Gehen Sie online auf haspa.de/digital oder sprechen Sie uns in einer unserer 100 Filialen an – zum Beispiel bei uns in der HafenCity. Hier erhalten Sie auch Infos zum mobilen kontaktlosen Bezahlen mit Ihrem Smartphone“, sagt der Filialleiter.



Die Chancen des Kapitalmarktes nutzen, Risiken minimieren – mit regelmäßigem Fondssparen schon ab 25 Euro.

Feuergefahren

Vorbeugender Brandschutz für Ihr Eigenheim

Mehr als nur Rauchmelder

Über 230.000 Mal pro Jahr wird die Feuerwehr zu Bränden in deutschen Haushalten gerufen. Grund genug den Brandschutz der eigenen vier Wände ernst zu nehmen und präventive Maßnahmen zu treffen.

Rauchmelder retten Leben

Jedes Haus und jede Wohnung sollte mit Rauchmeldern ausgestattet sein. In Mietwohnungen ist die Installation von Rauchmeldern in der gesamten Bundesrepublik Pflicht. In diesem Jahr laufen die letzten Übergangsfristen für Bestandsimmobilien in Berlin und Brandenburg ab. Flure, Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer sollten damit ausgestattet sein. Die Rauchmelder sind an der Decke frei anzubringen und müssen einen Mindestabstand von 50 Zentimetern zu den Wänden haben.

Im Badezimmer und Küche kann auf einen Rauchmelder verzichtet werden, da es durch Feuchtigkeit oder Dampf zum Fehlalarm kommen kann. Wer seine Waschmaschine und den Wäschetrockner in einer Waschküche aufgestellt hat, sollte hier ebenfalls einen Rauchmelder installieren. Wäschetrockner sind erstaunlich häufig verantwortlich für Wohnungsbrände. Mittlerweise gibt es übrigens intelligente Rauchmelder, die miteinander vernetzt sind, zum Beispiel als Smart Home-Anwendungen.

E-Check mindert das Brandrisiko

Lassen Sie regelmäßig einen E-Check von einem Elektrofachmann durchführen. Die Prüfung von Leitungen und Elektrogeräten dauert nicht lange und kann ein Feuer im Eigenheim verhindern. Der E-Check ist eine Normprüfung und garantiert den einwandfreien Betrieb von elektrischen Installationen und Geräten im Haushalt.

Übrigens: Kabelbrände sind ebenfalls eine häufige Brandursache. Um diesen vorzubeugen, empfehlen wir auf die Nutzung von Mehrfachsteckdosen sowie den Stand-by-Modus von Geräten zu verzichten. Außerdem sind nicht genutzte Geräte vom Strom zu nehmen. Ein positiver Nebeneffekt: Sie sparen so auch Stromkosten.

Feuerlöscher und Fluchtwege

Ein Feuerlöscher und eine Löschdecke (in der Küche sinnvoll, insbesondere zum Löschen von in Brand geratenem Öl zu nutzen) sollten in keinem Haushalt fehlen.

Am besten man setzt sich mit der Nutzung von Feuerlöschern rechtzeitig auseinander damit im Ernstfall korrekt gehandelt wird.

Gerade in Mietshäusern ist darauf zu achten, dass Flure und Treppen von Gegenständen freigehalten werden. Vermieter sollten dies durch die Hausordnung schriftlich festhalten. Im Brandfall gibt es starke Rauchentwicklungen und ein Kinderwagen oder Fahrrad im Treppenhaus, können zu gefährlichen Stolperfallen werden.

Wartungen sind unerlässlich

Heizungsanlagen, Gasanlagen und Schornsteine sind ebenfalls regelmäßig von Fachfirmen zu überprüfen. Dies verhindert die Bildung von gefährlichen Abgasen oder verstopften Abzügen, die Brände auslösen können.

Welche Versicherung kommt für Schäden auf, die durch Feuer entstehen?

Wer sich vor den finanziellen Folgen eines Feuers in den eigenen vier Wänden absichern möchte, dem empfehlen die Experten der GEV Grundeigentümer-Versicherung den Abschluss einer Wohngebäude- und Hausratversicherung. Am besten werden beide Policen bei einem Versicherer abgeschlossen. Dies hat den Vorteil, dass im Schadensfall nur eine Schadenanzeige eingereicht, nur ein Ansprechpartner informiert werden muss und Sie unter Umständen auch einen sogenannten Bündelungsrabatt vom Versicherer erhalten.

Bewohnen Sie ein Mehrfamilienhaus ist es außerdem ratsam, eine Privathaftpflichtversicherung abzuschließen. Kommt es zu einem Feuerwehreinsatz können angrenzende Wohnungen durch das Löschwasser und durch Ruß- sowie Brandschäden stark beeinträchtigt werden. Die Nachbarn können Schadensersatzansprüche gegen den Schadenverursacher geltend machen. Eine Privathaftpflichtversicherung schützt vor berechtigten Ansprüchen Dritter.

Weitere Informationen zum richtigen Versicherungsschutz erhalten Sie bei der GEV Grundeigentümer-Versicherung unter 040 3766 3333 oder im Internet: gev-versicherung.de.

Torsten Flomm

Wenn aus Zahlen plötzlich Schicksale werden

„**M**eine Schwester wird nicht mehr in ihre Wohnung zurückkehren können. Sie liegt – schwer dement – im Altersheim und ist positiv auf das Coronavirus getestet worden.“ So schrieb mir der Bruder eines Mitglieds. Ganz plötzlich bekommt die Corona-Pandemie einen persönlichen Einschlag. Da geht es dann nicht mehr um Zahlen von Infizierten, Genesenen und Verstorbenen. Plötzlich geht es um ein Einzelschicksal, und zwar um eines, das nahezu jede Familie jederzeit treffen kann.

Natürlich scheint es so, dass die Corona-Infektionen in den meisten Fällen wie eine harmlose Erkältung verlaufen. Aber andererseits gibt es auch die Fälle, in denen die Krankheit untypisch und auch in einem Nicht-Risikofall schwer verläuft. Machen wir uns nichts vor. Sicher kann niemand sein. Deshalb ist ja auch die Frage nach der Lockerung der Kontaktsperre und der Wiederaufnahme der gewohnten Tätigkeit nicht so leicht zu beantworten. Denn auch wenn viele Menschen problemlos wieder in den Alltag zurückkehren könnten – etliche können das eben nicht. Die Alten nicht, die

Hinter jeder Statistik stecken Leben und Menschen, die ihr Leben in dieser schweren Zeit verloren haben.

Kranken nicht, die Menschen mit Vorerkrankungen nicht. Soll man die isolieren, damit alle anderen in den Alltag zurückkehren können? Diese Frage muss die Politik in diesen Tagen beantworten. Und die tut sich erwartungsgemäß schwer dabei. Aber die Abwägung kann wahrscheinlich am Ende nur dazu führen, dass irgendwann ein geregelter Alltag wieder einkehrt, auch wenn ein Teil der Bevölkerung für eine gewisse Zeit von diesem geregelten Alltag ausgeschlossen bleiben wird. Hoffen wir gemeinsam, dass auch diese Übergangszeit irgendwann ein Ende finden wird und dass es uns gelingt, auch die Alten und die Kranken möglichst bald wieder in ein Miteinander einzubeziehen

Torsten Flomm
Vorsitzender



IMPRESSUM

Mai 2020

Redaktionsleitung

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

Verlag und Gesamtherstellung

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

Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg
Tel.: 040/33 48 57 11, Fax: 040/33 48 57 14
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 44,
gültig ab 01.01.2020
(Druckauflage 32.124 im 1. Quartal 2020) 

Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

Titelbild

Dammthorstraße/Gerd Hoffmann

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2015 = 100)
Jan. 105,2; Feb. 105,6; März 105,7

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Grossmann & Berger GmbH
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
- Bethel

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

ASTRON
Immobilien-Konzepte GmbH
Tel: 040-336 22 88 - Fax: 040-336 22 89
www.astron-ivd.de

ALSTERTAL UND WALDDÖRFER:
Verkauf mit Heimvorteil!
FRÜNDT
IMMOBILIEN
Tel: 040 / 6001 6001
Internet: www.fruendt.de

DAVID HEMPEL
Immobilien + Dienstleistungen
Vermittlung - Verwaltung
Haustechnik - Planung
Ehrenbergstr. 54 - HH-Altona

TheobaldDanielsen
EST 1868
Erb- und Grundbesitzer-Verwaltung
Grundbesitzer-, Haus- und
Wohnungsverwaltung
Altenfelder Straße 202, 20097 Hamburg
Telefon: (040) 614 68 88

MARLENE FRANZEN
20081 Sternschanze 37 - 20087 Hamburg
Tel: 040-336 22 88 - Fax: 040-336 22 89
www.marlene-franzen.de

ALSTERTAL UND WALDDÖRFER:
Verkauf mit Heimvorteil!
FRÜNDT
IMMOBILIEN
Tel: 040 / 6001 6001
Internet: www.fruendt.de

GENSTELKG
Immobilien + Dienstleistungen
Kommunale Baugesellschaft (GmbH & Co.)
Sperlings 47 - 22608 Hamburg
Tel: 51 48 68-0 - Fax: 51 48 68-11
www.genstelkg.de

GRUHN
IMMOBILIEN
VERWALTUNG
VERKAUF - VERMIETUNG
Ulrichsrufer Weg 81 - 20093 Hamburg
Tel: 41 198 484 - Fax: 41 198 48-44

EMERICH
IMMOBILIEN
VERWALTUNG
VERKAUF - VERMIETUNG
Brockstraße 24 - 20097 Hamburg
Tel: 040-336 22 88 - Fax: 040-336 22 89
www.emerich.de

DAVID HEMPEL
Immobilien + Dienstleistungen
Vermittlung - Verwaltung - Verkauf
Kommunale Baugesellschaft (GmbH & Co.)
Sperlings 47 - 22608 Hamburg
Tel: 51 48 68-0 - Fax: 51 48 68-11
www.genstelkg.de

LAMBERT
IMMOBILIEN GMBH & CO.
Ihr Partner in Rahlstedt.
Tel. 040-60 90 47 00
Rahlstedter Bahnhofstr. 11 • 22143 HH
www.makler-lambert.de

LEIPE
IMMOBILIEN
Verkauf - Vermietung - Verwaltung
LEIPE IMMOBILIEN GmbH & Co KG
Schillerstraße 14, 20148 Hamburg - Rotherbaum
Tel: 040 - 41 42 93 80 - info@leipe-immobilien.de

maier
VERWALTUNG - VERMIETUNG - VERKAUF
Weg 175
20097 Hamburg - Rotherbaum
Tel: 040-336 22 88 - Fax: 040-336 22 89
www.maier.de

Möller & Mandell
EIER-FRANZOSISCH
Spezial für SEIT 1949
Innovationen für den guten
Wohnort
Schillerstraße 5
20144 Hamburg
Tel: 68 39 94 / 75 - Fax: 68 39 338

ARTHUR TH. MEWES
HAUPTMÄRKER SEIT 1900
VERKAUF
VERMIETUNG
VERWALTUNG
IMMOBILIEN IM HAMBURGER OSTEN
Schillerufer 2 • 21029 Hamburg
Tel. 040/721 60 21 • Fax 040/721 98 71

MOHR & BRECHT
Haus- und Hypothekendarlehen
Fremd- und
Grundbesitzverwaltungen
Ehrenfelder Straße 202, 20097 HH
Telefon: 33-86 84 - 33 37 83 80

GERHARD PEPER
VERKAUF - VERMIETUNG
VERWALTUNG
Hohenbergstraße 12 - 20095 Hamburg
Tel: 040-336 22 88 - Fax: 040-336 22 89
www.gerhard-peper.de

**Von Haus aus mit Leidenschaft
und Überzeugung**
Telefon 040 - 360 9999 6
info@rathjens-immobilien.de
Rathjens & Mandellas
Immobilien GmbH

ERICH ROHLFFS
IMMOBILIEN
Hausmakler seit 1962
VERWALTUNG - VERKAUF - VERMIETUNG
Rathjenstraße 11 - 20095 Hamburg
Tel: 040 68 48 - 0 - Fax: 040 68 48 - 40

Stöben Wittlinger
IMMOBILIEN - INVESTMENT
VERWALTUNG
Hamburger Straße 11 | Lichtenberg Str. 11
www.stoeben-wittlinger.de

STROKARCK
M.J. & M.E. Brokarek GmbH & Co. KG
Hausmakler seit 1922
Tippelstraße 12
Hohenbergstraße 12 - 20095 Hamburg
Fax: 040 336 22 88 - Tel: 040 336 22 89
www.strokarck.de

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

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

WITTHOFT
Immobilien zum guten
Wohnort
Rothstraße 15 - 20094 Hamburg
Barker Chaussee 305 - 20098 Hamburg
Tel.: (040) 63 64 65-0 - www.witthoft.com

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

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

**SIE BAUEN, WIR
SIND ZUR STELLE.**

10%
Rabatt für
Haus & Grund-
Mitglieder

FOCUS MONEY

**FAIRSTER
SCHADEN-
REGULIERER**

Bauleistungsversicherer

6 weitere Anbieter erhielten
die Note Sehr Gut

Im Test: 22 Bauleistungs-
versicherer in Deutschland

Ausgabe 03/2020

Focus Money empfiehlt: Die GEV Bauleistungsversicherung!

Informationen über unsere Produkte und die besonders günstigen Konditionen für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg erhalten Sie bei Ihrem persönlichen Beratungsteam unter der Telefonnummer 040 3766 3367.

Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

