

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

05|2022



SCHWERPUNKT

Oberbillwerder

In dem neuen Stadtteil
entstehen zukunftsfähige
Lösungen für die Quartiere
von morgen.

| Straßenbau

Warum Hamburger Eigentümer jetzt Widerspruch oder Klage gegen Festsetzungsbescheide erheben können.

| Bad

Wie das eigene Bad auch im Alter oder mit kleinen Einschränkungen noch optimal genutzt werden kann.



WIR

**haben die Zukunft
selbst in der Hand**

Mit nachhaltigen Energielösungen von E.ON zeigt Rainer seinem Enkel Björn, wie wichtig es ist, die natürlichen Ressourcen mit Sorgfalt zu behandeln. Mit E.ON ÖkoStrom aus 100 % Erneuerbaren Energien gelingt ihm das besonders nachhaltig. Und je mehr wir alle auf Nachhaltigkeit setzen, desto mehr freut sich auch die Umwelt. Gemeinsam für ein besseres Morgen.

Das WIR bewegt mehr.

eon.de/grundeigentuemmer

e.on

Grundsteuer noch im Wartestand

Die Erhebung der neuen Grundsteuer wirft ihre Schatten voraus. Wir hatten im Märzheft des Hamburger Grundeigentum ausführlich berichtet. Und auch in der Beratung nimmt das Thema immer breiteren Raum ein. Zwar geht es mit der Datenerhebung erst im Juli los. Aber die Aufregung ist bereits jetzt groß.

Auch wenn die Erhebung der Daten erst im Juli beginnt, kann man sich jetzt schon umfassend unterrichten.

Das ist auch verständlich. Denn jeder Grundeigentümer wird neu zur Grundsteuer veranlagt. Und für etliche Eigentümer wird es wahrscheinlich deutlich teurer als bisher.

Dennoch bleibt hier zunächst allen Betroffenen nichts weiter übrig, als abzuwarten. Denn ohne die Veröffentlichung des Hebesatzes wird sich auch nach der Grundstücksbewertung nichts abschließendes zur Höhe der Grundsteuer sagen lassen. Also auf die Information, die alle am meisten interessiert, werden alle am längsten warten

müssen. Aber zur Erhebung der Daten und zur gesetzlichen Neuregelung in Hamburg gibt es reichlich Informationen, die schon jetzt abgerufen werden können. Zum einen natürlich auf der Website des Grundeigentümer-Verbandes, wo wir auch auf zahlreiche weitere Seiten verlinkt haben. Und auf hamburg.de gibt es ebenfalls eine Seite mit umfangreichen Informationen zum Thema Grundsteuer. Dort sollte sich jeder ersteinmal durchklicken und sich natürlich auch bei uns beraten lassen.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



Bestens beraten ...

... wenn es um zuverlässige

Verwaltung geht.

Aktuell verwalten wir über 10.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Großraum Hamburg. Jede davon mit ihren eigenen Bedingungen.

Deshalb verfahren wir nie nach gleichem Schema, sondern immer individuell. Mit einem Team aus Fachleuten und langjähriger Erfahrung sind Sie entlastet und haben mehr Zeit für die schönen Dinge des Lebens.

GLADIGAU
IMMOBILIEN

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

www.gladigau-immobilien.de IVD

SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?



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

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

INHALT



06

SCHWERPUNKT – Oberbillwerder

Mit Oberbillwerder wächst in Hamburg ein neuer Stadtteil in der Peripherie. Hier sollen neben Wohnungen auch zukunftsfähige Lösungen für die Quartiere von morgen entstehen.



12

VERBAND & VEREINE – Vortragsveranstaltung

Die diesjährige Vortragsveranstaltung im Museum am Rothenbaum am 1. Juni 2022 widmet sich der Frage „Wohnung, Eigentum, Klimaschutz – Was kommt auf uns zu?“.



30

HAUS & LEBEN – Dach

Ideen und Tipps für mehr Funktionalität und Komfort sowohl auf als auch unter dem Dach.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Oberbillwerder
- 13 Wie sollen wir künftig heizen?
- 14 Bewohnerparkgebiete
- 16 Heiztrends im Neubau

RECHT & STEUERN

- 17 Wichtiges zur Grundsteuer
- 18 Erschließungsbeiträge
- 19 Leserfragen
- 26 Neues aus Karlsruhe
- 27 Eigenbedarfskündigung
- 28 Gemeindliches Vorkaufsrecht

VERBAND & VEREINE

- 12 Vortragsveranstaltung im MARKK
- 20 Öffnungszeiten
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Ortsverein Bergedorf
- 24 Reisen
- 25 Online-Seminar
- 25 Jahreshauptversammlung

HAUS & LEBEN

- 31 Dachausbau
- 32 Dachdämmung und Fördermittel
- 33 Dachziegel
- 34 Dachbodentreppe
- 35 Erneuerbare-Energien-Gesetz
- 36 Fotovoltaik
- 37 Sturzgefahr im Badezimmer
- 38 Was Bauherren beachten müssen

FINANZEN & VORSORGE

- 40 Sicheres Wohnen im Alter

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Stadtreinigung

SIE DENKEN AKTUELL (NOCH NICHT) ÜBER DEN **VERKAUF** IHRER IMMOBILIE NACH?

**Der Markt verändert sich.
Chancen erkennen und jetzt nutzen!**

Seit vielen Jahren **steigen die Preise für Immobilien** in Deutschland.

Vorangetrieben wird der Anstieg im Wesentlichen durch niedrige Zinsen, welche günstige Kredite ermöglicht haben. Ebenso führt eine hohe Inflation in der Regel zu steigenden Immobilienpreisen. Die Kreditzinsen sind jedoch zuletzt angestiegen, was naturgemäß die Nachfrage drosselt. Die Folge ist eine schwächer werdende Nachfrage in Verbindung mit stagnierenden oder gar sinkenden Preisen. Das heißt, die Immobilienpreise könnten sich von der Inflation entkoppeln.

Noch handelt es sich um einen Nachfragemarkt, welcher weiterhin hohe Kaufpreise für Immobilien bietet. Ob dies mittel- bis langfristig so bleibt, zeigt die zukünftige Marktentwicklung. Umso wichtiger ist es jedoch, schon jetzt an morgen zu denken und Chancen zu erkennen.



Denken Sie über den Verkauf Ihrer Immobilie nach? Dann sollten Sie **IHRE CHANCE JETZT NUTZEN** und sich von uns zu Ihren Optionen beraten lassen.

PHILIPP SCHÖNEMANN
Leiter Anlageimmobilien

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

PIPPING Immobilien GmbH
Große Bleichen 19 · 20354 Hamburg

Jetzt **kostenlose**
Immobilienbewertung
anfordern!



Oberbillwerder

Stadtraum der Zukunft

Lösungen für die Quartiere von morgen



Foto: IBA Hamburg/www.ialconcrest.com

Mobilität, der Klimawandel und Freiräume für alle, dazu Biodiversität, lebendige Nachbarschaften und obendrein eine ökologische Energieversorgung sowie Verbindungen ins Umfeld: Auf 118 Hektar soll das Megaprojekt Oberbillwerder demonstrieren, was die Stadt von morgen ausmacht. „Eine auf die Zukunft ausgerichtete Quartiersentwicklung muss alle wesentlichen Komponenten berücksichtigen, das ist durchaus komplex“, sagt Karen Pein, Geschäftsführerin der städtischen Projektentwicklungsgesellschaft IBA Hamburg. In diesem Fall komme dann noch das spezielle Leitthema der Active City hinzu, welches die Aspekte Sport, Bewegung und Gesundheit aufgreift. Nach der Hafencity ist Oberbillwerder Hamburgs zweitgrößtes Bauprojekt und wird zum 105. Stadtteil. Am östlichen Rand der Stadt zwischen Allermöhe und Bergedorf sollen fünf Quartiere mit 6.000 bis 7.000 Wohnungen und Raum für 5.000 Beschäftigte entstehen. Eine Grünanlage, der grüne Loop, verbindet die Quartiere miteinander. Außerdem sind eine Hochschule, ein Bildungs- und Begegnungszentrum, zwei Grundschulen und

14 Kitas, soziale Einrichtungen, Sportanlagen und elf mehrgeschossige Mobility Hubs geplant. Das ursprüngliche Vorhaben musste um sechs Hektar verkleinert und der Masterplan im Jahr 2021 entsprechend angepasst werden. „Wir haben am Rand reduziert, wodurch gut 350 Wohnungen weggefallen sind, am inhaltlichen Konzept hat sich aber nichts verändert“, so Pein. Die Erschließungsarbeiten starten Anfang 2024, im Jahr 2027 sollen die ersten Bewohner einziehen. Bis der Stadtteil komplett steht, werden 20 Jahre vergehen, „in dieser Zeit wollen wir immer wieder unsere Pläne nachjustieren und auch weitere innovative Ideen aufgreifen“, umreißt Pein. Schließlich will die Stadt in Oberbillwerder vieles ganz anders machen.

So sollen die Straßen und Plätze den Menschen und nicht den Autos gehören. „Wir möchten den parkenden Verkehr weitgehend aus dem Stadtteil heraushalten, die Fahrzeuge werden in den umliegenden Mobility Hubs abgestellt“, erklärt Pein. Diese Hubs lassen sich von allen Wohnungen und Arbeitsplätzen fußläufig über eine breite Ringstraße erreichen. „Bis zu 25 Quadratmeter braucht jeder Pkw an

Parkfläche, die die Menschen doch besser für sich nutzen können, um so das Leben zurück auf die Straßen zu holen.“

Die gute Anbindung mit der S-Bahn, ein exzellentes Busnetz für den Stadtteil, dazu Radschnellweg, Kopenhagener Radweg, viel Sharing-Angebote und eine reduzierte Stellplatzquote von unter 0,4 je Wohnung, sollen zudem die Menschen dazu bewegen, erst gar kein Auto ins neue Quartier mitzubringen. Schon allein, um die angepeilte Klimaneutralität rechtzeitig zu erreichen, müsste der Autoverkehr in der ganzen Stadt stark eingeschränkt werden. Noch kommen in Hamburg auf über 1,85 Millionen Einwohner rund 814.000 Pkw – wobei diese Zahl in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen ist. „Aber wir sehen bereits heute, dass der motorisierte Individualverkehr auf den Straßen abnimmt“ so Pein. Bei vielen bleibe der Wagen die meiste Zeit in der Garage, da sie vermehrt aufs Fahrrad oder in Bus und Bahn steigen. Laut Berechnungen des Umweltbundesamtes dürfte es in der Stadt der Zukunft nur noch höchstens 150 Autos auf 1.000 Einwohner geben – „dieses Ziel sollte Oberbillwerder sicher erfüllen“, meint Pein.

Von Anfang an klimaneutral planen: Hamburgs 105. Stadtteil soll sich komplett mit regenerativer Wärme versorgen. Dafür entziehen Wärmepumpen die Wärme aus dem Abwasser und der Luft, um diese zum Heizen und für Warmwasser nutzbar zu machen. Das Konzept setzt voll auf regenerative Energien, 90 Prozent davon sollen vor Ort produziert werden. Zudem werden auf geeigneten Dächern Photovoltaik-Anlagen installiert, um Sonnenenergie zu generieren. Ein Biomethan-Kessel sowie eine Power-to-Heat Anlage decken die Spitzenlasten ab. „Das autarke Konzept ermöglicht eine CO₂-freie Wärmeversorgung, die bezahlbar bleibt“, erklärt Pein.

Häuser aus Holz oder in Passivbauweise? „Wir werden wohl keine Vorgaben zum Material oder zum Energiestandard machen“, verweist Pein. Die einzig relevante Frage sei der CO₂-Verbrauch beim Bau der Gebäude – und dafür könne man beispielsweise einen Maximalverbrauch pro Quadratmeter vorgeben. „Das Projekt zieht sich über 20 Jahre, da möchten wir prozessoffen bleiben.“

Grünflächen nehmen CO₂ auf, schützen vor Überschwemmungen bei Starkregen und sorgen für ein angenehmes Stadtklima. Seit der Gründachstrategie Hamburgs wird ohnehin seit längerem vielerorts eine Begrünung aufs Dach gebracht. Bisher weniger verbreitet sind bepflanzte Fassaden, die seit gut zwei Jahren ebenfalls von der Stadt gefördert werden. Platz ist in den verdichteten Großstädten längst knapp, was liegt da näher als die Flora einfach die Wände hochzuziehen? „Wir wollen die Fassadenbegrünung stark forcieren“, berichtet Pein. Gerade in den verdichteten Bereichen im neuen Bahnquartier helfen vertikale Gärten, einen möglichen Hitzestau abzufedern. Immerhin um bis zu fünf Grad Celsius können diese die umgebende Temperatur senken.



WITTLINGER & CO
Gewerbe- und Investmentimmobilien

LEERSTAND IN IHRER GEWERBEIMMOBILIE? MACHEN SIE ES SICH LEICHT!

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

Lernen Sie uns kennen und überzeugen Sie sich selbst!

☎ 040 238307283

✉ mieten@wittlinger-co.de

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

IMMOBILIEN SERVICE ZIMMERMANN WILHELM ZIMMERMANN

Alles sicher regeln mit einer Immobilienleibrente



Mit der Immobilienleibrente lassen sich Finanzmittel freisetzen. Und das 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 Rente mit lebenslangem Wohnrecht.



Frahmredder 7
22393 Hamburg



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



Die sogenannten Mobility Hubs sind als Parkhäuser und zentrale Begegnungsflächen gedacht.

Die 15 Hektar große Grünanlage „grüner Loop“ ist Wegeverbindung, Freiraum und Frischluftschneise in einem – und dient obendrein als Retentionsfläche.

Die kleinen Freiräume entlang des grünen Loops werden von Gemeinschafts- und Kleingärten ergänzt.

Starkregen wird an Häufigkeit und Intensität zunehmen – da sind sich die Experten weitgehend einig. In Oberbillwerder ist das gesamte Gelände so konzipiert, dass es Regenfluten aufnehmen kann. „Der Stadtteil ist bestens gegen ein hundertjähriges Starkregenereignis gewappnet“, versichert Pein. Damit plötzliche Regenmassen nicht Siele und Häuser fluten, wird eine Topografie mit verschiedenen Geländehöhen angelegt. Bauflächen, Freiräume und Straßen liegen etwas höher, sodass dazwischen Retentionsflächen entstehen, wie etwa der grüne Loop oder einige Sportflächen. Hier kann das Wasser dann einen oder mehrere Tage stehen und wird teils über ein Grabensystem

ins Blaue Quartier geleitet, durch welches sich zahlreiche kleine Kanäle ziehen. Eine Schilf-Reinigungsanlage, die ebenfalls Wasser aufnimmt, dient zudem als Feuchtbiotop und Naturraum zum Ausspannen vor der Haustür. Flächen mehrfach zu nutzen, gehört auch sonst für den geplanten Stadtteil in Hamburgs Osten dazu. In wachsenden Metropolen gilt es schließlich, die wenigen noch freien Flächen effizient zu nutzen. Multicodierung heißt dafür das Zauberwort. So sind die Mobility Hubs längst nicht nur Parkhäuser, in denen sich die Autos stapeln, sondern sollen als pulsierende Zentren die Menschen anziehen und zusammenbringen. Im Erdgeschoss der Hubs, die direkt an den Quartiersplätzen liegen, werden etwa Läden, Kulturinstitutionen, Ladestationen für elektrische Fahrzeuge, Fahrradstellplätze und Paketstationen untergebracht. Die Dächer sollen begrünt oder mit Fotovoltaik-Anlagen versehen werden, auch Freizeitflächen wären hier denkbar. An den Wänden wiederum



Ihre kompetente WEG-Verwaltung mit Erfahrung:

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

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!
 Telefon 040/300 306 80
info@esplanade-immobilien.de



www.esplanade-immobilien.de

Auf 118 Hektar soll das Megaprojekt Oberbillwerder demonstrieren, was die Stadt von morgen ausmacht.

könnten sich eine Kletteranlage oder vertikale Gärten ausbreiten. „Wir haben überall, wo irgend möglich, eine Mehrfachcodierung verankert“, erklärt Pein. Beispiele für solch eine vielfältige Nutzung von Flächen finden sich zuhauf in Oberbillwerder: Der grüne Loop mit seinen insgesamt 15 Hektar ist Wegeverbindung, Freiraum und Frischluftschneise in einem – und dient obendrein als Retentionsfläche. Die Schulhöfe sollen nach Schulschluss auch anderen zur Verfügung stehen und Gewerbetreibende ihre Parkplätze am Wochenende für Besucher freigeben. Bunte Vielfalt: Keine monotonen Wohnklötze sollen sich hier aneinanderreihen, sondern ein Mix aus Zeilen- und Blockbauten in verschiedenen Höhen, Mehrfamilien- und Reihenhäuser werden ein abwechslungsreiches Bild erzeugen. Dabei sind durchaus Sprünge von zwei auf fünf Geschosse gewollt. Unterschiedliche Dachformen, Farb- tö-

ne und Vorsprünge variieren die Bauweise weiter. Um möglichst viel Wohnraum unterzubringen, gehen nur 15 Prozent der Flächen an verdichtete Einfamilienhäuser, also Reihen- und Kettenhäuser. „Das klassische Einfamilienhaus mit großem Garten wird es nicht geben, von diesem Modell muss man sich in einer wachsenden Metropole verabschieden“, meint Pein. Weithin sichtbare Akzente setzen die Eckgebäude mit acht Geschossen, sonst erreichen die Mehrfamilienhäuser im Schnitt vier bis sechs Geschosse. „Wir wollen eine Dichte schaffen, die Urbanität am Stadtrand erzeugt“, so Pein. Um eine Infrastruktur mit Schulen, einem Bildungszentrum und einem Schwimmbad zu entwickeln, sei eine kritische Masse an Nutzern nötig. Diese ließe sich erst mit 6.000 bis 7.000 Wohnungen und 4.000 bis 5.000 Arbeitsplätzen erreichen. Wie bei den großen Neubauprojekten in Hamburg üblich entsteht ein Drittel der Bebauung als öffentlich geförder-



Bild: ADEPT mit Karres + Brands/IBA Hamburg

Visualisierung des Stadtteils Oberbillwerder.

te Mietwohnungen. Ein Potpourri von Menschen verschiedener Herkunft, Einkommen und Alter soll ein lebendiges Miteinander befördern. Das unterstützt auch die kleinteilige Mischung von Wohnen und Gewerbe. Nicht nur in die Mobility Hubs ziehen Läden, Cafés und soziale Einrichtungen, sondern teils auch in die Erdgeschosse der Wohnhäuser – niemand soll für seine Erledigungen lange Wege zurücklegen müssen. Zudem verteilt sich die Hochschule für angewandte Wissenschaften (HAW) mit ihrer Fakultät Life Science über den neuen Stadtteil. „Das

SIE BAUEN. WIR VERKAUFEN.

Die ZK Grundinvest bietet Full-Service für den Vertrieb Ihrer Neubau-Wohnungen: Professionelles Marketing und die Betreuung der Käufer vom Erstkontakt bis zum Notartermin. Auf Wunsch beraten wir Sie schon während der Ankaufs- und Planungsphase. Wir freuen uns auf Ihr Projekt!

wird auch Studenten hierherziehen und es sollen sich Synergien entwickeln“, sagt Pein. So kann die Hochschule das Schwimmbad nutzen und möchte im Gegenzug Angebote bieten, wie etwa in ihrer Mensa einen Mittagstisch für Senioren. „Solch ein Ankermieter mit dem starken Thema Gesundheit wird eine Magnetwirkung auf Büros und weitere Unternehmen entfalten, die in diese Richtung forschen oder produzieren.“

Mit dem Wohnungsboom in den Großstädten wurden verstärkt Gewerbe- zu Wohnflächen umgewandelt, damit verschwanden Tischler, Glaser und Schlosser zusehends aus den Stadtteilen – dieser Entwicklung möchte man jetzt gegensteuern. Dass Handwerks- und Produktionsbetriebe sich durchaus mit dem Wohnen vertragen, zeigen bereits innerstädtische Zentren wie die Kolbenhöfe in Altona, die Meistermeile in Lokstedt oder das Built in Barmbek. Auch in Oberbillwerder sind zwei Handwerkerhöfe angedacht, einer davon im Erdgeschoss des Mobility Hubs an der S-Bahnstation.

Einen isolierten Stadtteil auf die grüne Wiese zu setzen, wie man es noch in den 70er Jahren tat, gilt längst als tabu. Ergänzen statt abgrenzen lautet heute die Devise: „Wir schaffen neue Wege nach Bergedorf-West und Allermöhe, dahinter stehen zahlreiche funktionale Verbindungen“, so Pein. Die Bewohner der angrenzenden Stadtteile könnten dann ebenso vom neuen Schwimmbad, den Schulen wie von den Restaurants oder den Spielplätzen profitieren. Da das Umfeld bereits größere Parks und Naturflächen, etwa den Allermöher See inklusive Sandstrand, das Naturschutzgebiet Allermöher Wiesen oder die Boberger Dünen bietet, verzichtet Oberbillwerder bewusst auf größere Grünanlagen. Stattdessen breiten sich entlang des grünen Loops kleinere Freiräume aus, ergänzt von Gemeinschafts- und Kleingärten.

Es wird auch kein weiteres Bürgerhaus geben, um keine Konkurrenz zum Bürgerhaus in Neu-Allermöhe aufzubauen. „Wir haben das Umfeld bei der Planung mitgedacht und systematisch ergänzt“, so Pein. Schließlich sollen die neuen Quartiere ein Teil von Bergedorf und kein Fremdkörper werden. An dieser Linie knüpft auch der Master-

Die fünf Quartiere

Das Bahn-Quartier wird zuerst erschlossen. Es liegt gleich an der S-Bahnstation und wird relativ dicht mit mehrgeschossigen Gebäuden, Gastronomie und Einzelhandel bebaut.

Im Blauen Quartier spielen Reihen- und Stadthäuser sowie Wasserläufe eine prägende Rolle. Hier verlaufen zahlreiche kleine Kanäle und Entwässerungsgräben.

Das Garten-Quartier mit Reihen- und Stadthäusern sowie einigen mehrgeschossigen Gebäuden grenzt an landwirtschaftliche Felder und Wiesen.

Das Grüne Quartier wird dichter bebaut, im Zentrum erstrecken sich ein Aktivitätspark samt Sportanlagen sowie das Bildungs- und Begegnungszentrum.

Das Park-Quartier schlägt eine Brücke zu Bergedorf-West und knüpft baulich in neuer Linie an die Siedlung aus den 1960er und 1970er Jahren an. Kleingärten und Punkthäuser ergänzen das Quartier.

plan an, der die historische Kulturlandschaft einbezieht und vorhandene Elemente aufgreift. So lockern die Entwässerungskanäle und das Grün die Viertel auf. Das Dorf in der Stadt – so das moderne Ideal von Urbanität. Die anonyme Großstadt von einst möchte heute niemand mehr, stattdessen kennt und hilft man sich in der Nachbarschaft. Das sollen im Vorzeigestadtteil Quartiersfeste, Nachbarschaftshilfen oder gemeinsame Aktivitäten von Alt und Jung unterstützen. Dafür wird ein dauerhaftes Quartiersmanagement installiert, welches sich über eine jährliche geringe Kostenbeteiligung der Anwohner und Gewerbetreibenden finanziert. „Und natürlich befördern auch der Sport, Freiflächen, die Quartiersplätze und die Treffpunkte etwa in den Mobility Hubs den Austausch und das Miteinander.“

All das verbindet sich mit dem Leitbild der Active City. Sport und Bewegung sind zentrale Elemente in Oberbill-

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



werder – und das beginnt im Kleinen. „Wir ziehen keine schnurgeraden Wege, sondern ergänzen hier und da Extra-Schleifen, die dazu animieren, ein paar Schritte mehr zu gehen“, erklärt Pein. Sportplätze, ein Aktivitätspark, das Schwimmbad und eine Joggingstrecke finden sich

bereits im Masterplan wieder. Die HAW fügt sich nahtlos in dieses Konzept ein und die Schulen könnten zudem mit Schwerpunkten zu Sport und Ernährung auftrumpfen, so ein weiterer Gedanke. Auch bei der Grundstücksausschreibung soll das Thema eine Rolle spielen. „Wir



Bild: ADEPT mit Karres + Brands/BA Hamburg

überlegen, vorgezogen Grundstücke an Investoren oder Baugemeinschaften zu vergeben, die entsprechende Ideen einbringen.“ Vorstellbar wären etwa eine Station für E-Lastenräder oder ein Pool auf dem Dach. „Und auch ein Haus mit angeschlossenen Pferdeställen würde

wunderbar passen“, findet Pein. Direkt an den landwirtschaftlichen Flächen gelegen greift es dann nicht nur das Thema Sport auf, sondern schafft eine weitere Verbindung zur Umgebung.

Bettina Brüdgam

Volle Maklerleistung zum Festpreis-Honorar

Verkaufen Sie Ihre Immobilie über uns zum attraktiven Preis mit voller Leistung und Garantie.

Unser Festpreis-Honorar im Detail:

- nur im Erfolgsfall nach Erhalt des Kaufpreises zu zahlen
- unabhängig vom erzielten Kaufpreis der Immobilie
- alle Leistungen vollständig und transparent erklärt
- sämtliche Nebenkosten wie Energieausweis etc. enthalten
- Auch der Käufer spart bei seinem Anteil und schafft Spielraum beim Kaufpreis

Eigentumswohnung

8.900€ < 80m² < 10.900€

Einzel- oder Doppelhaus

12.900€ < 200m² < 16.900€

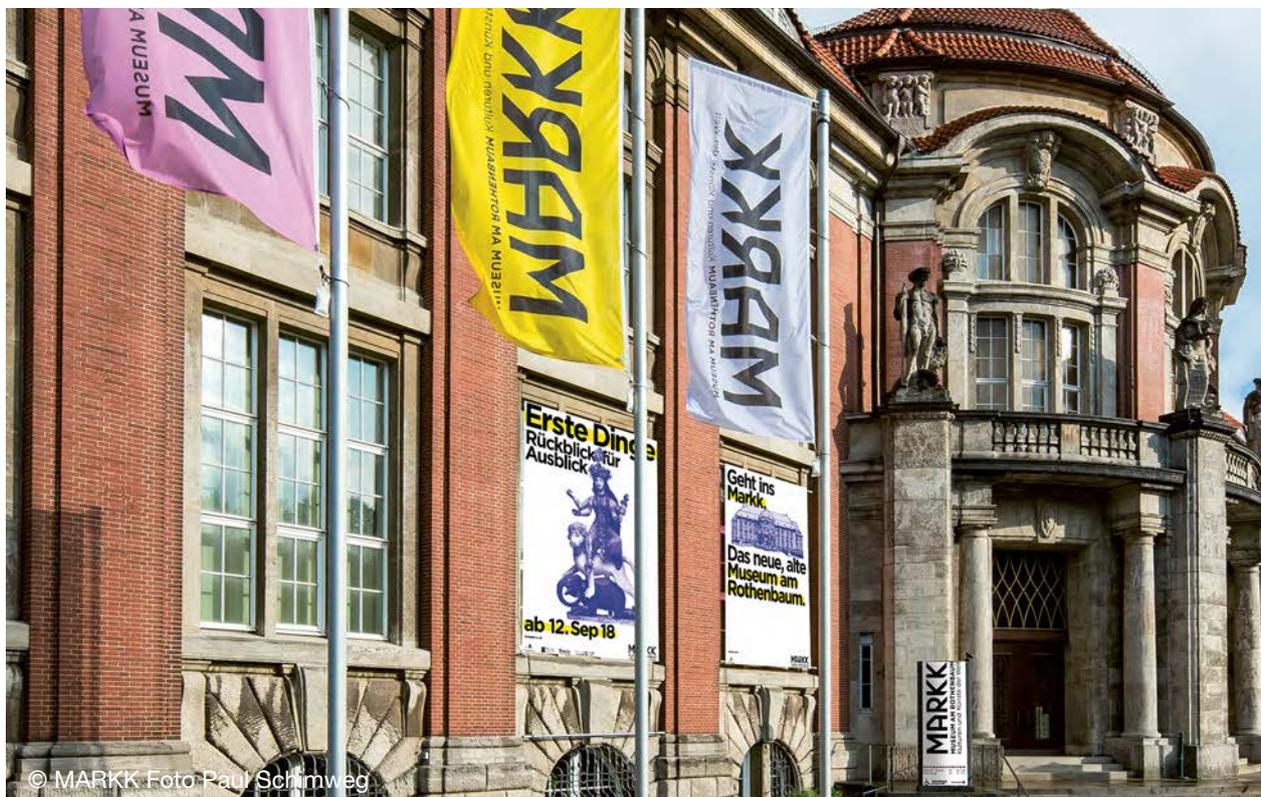
Baugrundstück

9.900€ < 500m² < 12.000€

Überlassen Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie nichts dem Zufall und nutzen Sie unsere Leistungsgarantie. Mehr Informationen unter: haus-grundverkauf.de



**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**



© MARKK Foto Paul Schimweg

Vortragsveranstaltung im MARKK, Museum am Rothenbaum

Dipl.-Ing. Architekt Dietmar Walberg,

Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V.

„Wohnung, Eigentum, Klimaschutz – Was kommt auf uns zu?“

**Am Mittwoch, den 1. Juni 2022 um 18.00 Uhr (Einlass: 17.30 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)



Dipl.-Ing. Architekt Dietmar Walberg

Dietmar Walberg wurde 1962 in Kassel geboren und studierte bis 1991 in Berlin und Kiel. Anschließend war er projektleitender Architekt in Rastde, Berlin und Kiel, bevor er im Jahr 2000 zur Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. wechselte. Seit 2010 fungiert er als Geschäftsführer. Walberg ist Mitglied in mehreren Ausschüssen und Gremien sowie Autor von diversen Veröffentlichungen zu bautechnischen und bauwirtschaftlichen Themen.

Erneuerbare Energien

Wie sollen wir künftig heizen?

Alternativen zur Öl- und Gasheizung

Ab 2024 soll jede neu eingebaute Heizung mindestens 65 Prozent erneuerbare Energien nutzen. Für viele Eigentümer von Altbauten mit schlecht gedämmter Gebäudehülle und denkmalgeschützten Gebäuden ist das allerdings eine kaum lösbare Aufgabe. Warum? Schauen wir uns die Alternativen zu Öl- und Gasheizungen an:

Wärmepumpe

Eine Wärmepumpe gewinnt die Wärme unmittelbar aus ihrer Umgebung, wird aber mit teurem Strom betrieben. Für gut gedämmte Neubauten mit einer Fotovoltaikanlage oder einer Fußbodenheizung kann die Wärmepumpe eine perfekte Alternative zur Öl- oder Gasheizung sein. „Für den Großteil des Gebäudebestands sind Wärmepumpen nicht geeignet“, sagt Corinna Kodim, Geschäftsführerin Umwelt, Energie und Technik bei Haus & Grund Deutschland. „Diese Gebäude geeignet zu machen, übersteigt die finanziellen Möglichkeiten von vielen Eigentümern“. Daran kann auch die aktuelle KfW-Förderung nur wenig ändern.

Fernwärme

Gebäude in urbanen Zentren sind oft an die Fernwärme angeschlossen und von der neuen Regelung aktuell noch nicht betroffen. Außerhalb der Stadtzentren und in ländlichen Regionen steht diese Art der Wärmeversorgung jedoch nur selten zur Verfügung.

Biomasseheizungen

Für viele Altbauten, die aufgrund von Restriktionen nicht gedämmt werden können, wurden Pelletheizungen in letz-

ter Zeit zu einer beliebten Option. Auch der Staat fördert Pelletheizungen im Rahmen der „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)“ mit bis zu 45 Prozent. Doch nun sieht das Umweltbundesamt (UBA) in Biomasseheizungen eine große Quelle für Feinstaubbelastung und rät davon ab. „Für viele Eigentümer macht es das Heizungs-Chaos perfekt“, sagt Kodim. Wenn nun auch diese Option wegfiel, blieben immer weniger Alternativen.

Solarthermie

Die Solarthermie kann ein bestehendes Heizungssystem lediglich unterstützen. „Vor allem im Winter ist die Ausbeute gering“, sagt Kodim. Zumeist können nur bis zu 15 bis 30 Prozent des jährlichen Wärmebedarfs durch eine Solarthermieanlage gedeckt werden.

Brennstoffzellenheizung

Die relativ neue Brennstoffzellenheizung erzeugt mithilfe von Wasserstoff Wärme und Strom. „Die Geräte sind jedoch sehr teuer und lohnen sich nur bei einem geringen Wärmebedarf und vergleichsweise hohem Stromverbrauch“, sagt Kodim. Als Wasserstoff-Lieferant wird zudem meist Erdgas verwendet, von dem sich Deutschland möglichst bald verabschieden will.

Welche Wärmetechnologie für die eigene Immobilie geeignet ist, hängt vom Einzelfall ab. Für viele Eigentümer gibt es aktuell keine Option, um die 65-Prozent-Anforderung zu bezahlbaren Kosten zu erreichen.

Anna Katharina Fricke
Referentin Presse und Kommunikation



Wir machen Sie e-mobil.

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



STARK. SICHER. SERVICE.
Elektro-Gemeinschaft Hamburg

Bewohnerparkgebiete

Ärgernis für Eigentümer

Fehlende Parkmöglichkeiten erschweren die Handwerkersuche

In Hamburg nimmt die Zahl der Bewohnerparkgebiete stark zu. Besonders im westlichen Stadtgebiet gibt es bereits zahlreiche Zonen, in denen nur noch Anwohner ohne Parkschein oder Höchstparkdauer parken dürfen. Was dem Zweck dient, Fremdarker zu vergraulen und den Parkdruck in beliebten Vierteln zu verringern, wird für Eigentümer zunehmend zum Problem. Nicht nur, dass sie als Vermieter mitunter selbst zu gebührenpflichtigen Fremdparkern werden, wenn das vermietete Eigentum in einem Bewohnerparkgebiet liegt. Auch Gewerbetreibende müssen Parkscheine lösen und die Höchstparkdauer einhalten. Viele Handwerksbetriebe nehmen dies gezwungenermaßen zum Anlass, Aufträge in Bewohnerparkgebieten entweder von vorneherein abzulehnen oder Eigentümern die Parkgebühren weiterzuberechnen.

Ausnahmegenehmigungen – eine Farce?

Handwerker haben zwar die Möglichkeit, für die Einsatzfahrzeuge Ausnahmegenehmigungen von den geltenden Halt- und Parkregelungen zu beantragen. Der dafür nötige Aufwand erweist sich jedoch recht oft als vergebliche Liebesmüh. Erst wenn die auszuführenden Bau- und Montagearbeiten mehrere Tage oder Wochen andauern, kann eine Ausnahmegenehmigung beantragt werden. Zuständig sind die örtlichen Polizeikommissariate. Es muss also zunächst einmal das für den Einsatzort zuständige Polizeikommissariat ausfindig gemacht werden. Danach ist per E-Mail ein formloser Antrag zu stellen, aus dem der Einsatzort, die voraussichtliche Einsatzdauer und das Kfz-Kennzeichen des Fahrzeugs hervorgehen. Ob der Antrag bewilligt wird, entscheidet eine Einzelfallprüfung. Dazu bedarf es einer Inspektion des Fahrzeugs beim örtlichen Polizeikommissariat. Für das Genehmigungsverfahren gelten keine einheitlichen Standards, vielmehr entscheiden die Kommissariate individuell, wer eine Ausnahmegenehmigung erhält. Auch die Bearbeitungszeiten sind unterschiedlich lang. Grundsätzlich sind die Kommissariate bei der Vergabe von Ausnahmegenehmigungen jedoch sehr zurückhaltend. Maler und Fußbodenverleger beispiels-

weise haben es mitunter besonders schwer. Ihre Anträge werden oft mit der Begründung abgelehnt, dass sie ihre Arbeitsmaterialien doch leicht am Bordstein ausladen und ihr Fahrzeug dann im nächstgelegenen Parkhaus abstellen könnten.

Beim Landesbetrieb Verkehr (LBV) können Ausnahmegenehmigungen mit einer Laufzeit von mehr als drei Monaten immerhin schon online beantragt werden. Dazu müssen Handwerker zwar einmalig ein Kundenkonto anlegen, können ihre Ausnahmegenehmigung dann aber bequem verlängern. Allerdings werden für die Ausnahme-

genehmigungen je nach Laufzeit Gebühren von bis zu 650 Euro fällig. Wird der Antrag abgelehnt, berechnet der LBV nach dem Verwaltungskostengesetz 75 Euro Gebühr. Zieht der Handwerker seinen Antrag nachträglich zurück, muss er eine Gebühr in Höhe von 50 Prozent der eigentlichen Gebühr für die Erteilung der Ausnahmegenehmigung zahlen.

Der LBV stellt auch

Ausnahmegenehmigungen für Notfalleinsätze sowie für Montage- und Werkstattfahrzeuge aus. Die Genehmigungen für Notfalleinsätze sind fünf Stunden gültig. Allerdings erscheint es in der Praxis eher unwahrscheinlich, dass ein zu einem plötzlichen Wasserrohrbruch in einem Bewohnerparkgebiet gerufener Handwerker zunächst eine Ausnahmegenehmigung beantragt, bevor er zum Einsatzort aufbricht. Bei Montage- und Werkstattfahrzeugen besteht das Problem, dass sie im Fahrzeugschein als solche deklariert sein müssen. Dies ist jedoch nur der Fall, wenn die Fahrzeuge sich auch im Eigentum des Handwerksbetriebs befinden. Da der Fuhrpark vieler Betriebe aus Leasingfahrzeugen besteht, ist eine Antragsstellung nicht möglich. Fahrzeuge, die nur für kurze Auftragsarbeiten von mehreren Stunden eingesetzt werden, sind übrigens gar nicht erst antragsberechtigt.



Foto: pixabay

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de



Die Tür, die alle wichtigen Dinge im Leben schützt.

Eine Daloc Wohnungseingangstür stoppt nicht nur Langfinger, sie schützt auch vor Lärm, Feuer und Rauch – egal, ob giftig oder vom Nachbarn. Durch ihr einzigartiges Design hält die Tür über lange Zeit, ohne dabei ihre Schutzeigenschaften einzubüßen. Ein sicheres Investment für Sie und Ihre Projekte – und für jeden, der hinter der Tür leben wird.

Erfahren Sie mehr über die ultimative Wohnungseingangstür auf daloc.de

Doors with purpose.

DALOC

Heizen mit erneuerbaren Energien

Im Neubau auf dem Vormarsch

Bauherren kommen ihrer Verantwortung für den Klimaschutz nach

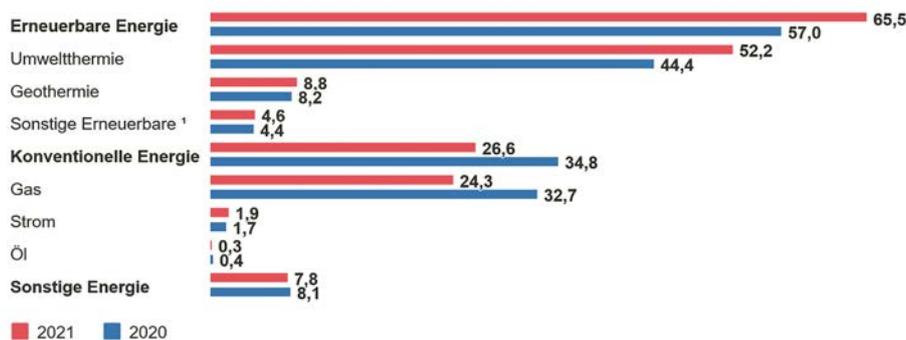
In neu errichteten Wohngebäuden kommen immer mehr Heizungen zum Einsatz, die mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Das zeigt: Die privaten Eigentümer kommen ihrer Verantwortung für den Klimaschutz in besonderer Weise nach. Beim Planen neuer Wohngebäude setzen Bauherren in Deutschland deutlich stärker auf erneuerbare Energien als Hauptenergiequelle. Zwei Drittel (65,5 Prozent) der von Januar bis November 2021 genehmigten 118.000 Wohngebäude sollen primär mit erneuerbaren Energien beheizt werden. Im Vorjahreszeitraum hatte der Anteil noch bei 57 Prozent der 113.600 genehmigten Wohngebäude gelegen, wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt. Bei der Warmwasserbereitung wird noch häufiger auf erneuerbare Energieträger gesetzt: In 68,9 Prozent der von Januar bis November 2021 genehmigten Wohnungen war dies der Fall (Vorjahr: 62,1 Prozent). Besonders kommen Umweltthermie und Geothermie mittels Wärmepumpen zum Einsatz, aber auch Solarthermie oder Biomasse.

Gasheizung verliert an Bedeutung

Auf die Nutzung konventioneller Energieträger wird dagegen seltener gesetzt: Die Gasheizung verliert mit einem Anteil von 24,4 Prozent bei der primären Energienutzung an Bedeutung (Vorjahr: 32,7 Prozent). Das zeigt, dass Eigentümer in fossilen Energieträgern keine Zukunft mehr sehen. Den Rahmen, den die Politik setzt, füllen die Eigentümer aus: So schreibt das 2020 in Kraft getretene Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) vor, dass der Wärme- und Kälteenergiebedarf eines Neubaus zumindest anteilig aus erneuerbaren Energien gespeist wird.

Primäre Heizungsenergie in genehmigten Wohngebäuden

Januar bis November, Anteil in %



■ 2021 ■ 2020

¹ Solarthermie, Holz, Biogas, Biomasse.

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2022

Auch staatliche Förderprogramme für Energieberatung, Zuschüsse zu entsprechenden Bauvorhaben oder Darlehen setzten entsprechende Anreize.

Wenig Entwicklung bei Maßnahmen zur Energieeffizienz

In puncto Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz ist bei den genehmigten Wohngebäuden im selben Vergleichszeitraum dagegen wenig Entwicklung zu beobachten. Nur 30,8 Prozent der von Januar bis November genehmigten Wohngebäude verfügen über Möglichkeiten zur Wärmerückgewinnung (Vorjahr 29,7 Prozent). Gleichzeitig ist der Energieverbrauch im Bereich Wohnen binnen zehn Jahren deutlich gestiegen: 2019 verbrauchten private Haushalte temperaturbereinigt 722 Milliarden Kilowattstunden – ein Plus von 7,3 Prozent gegenüber 2010. Der Anstieg ist vor allem auf einen erhöhten Energieverbrauch fürs Heizen zurückzuführen: Hier macht sich anscheinend der Trend zur – strombetriebenen – Wärmepumpe bemerkbar.

Anna Katharina Fricke

Referentin Presse und Kommunikation

Wir suchen Eigentumswohnungen zum Kauf

Gerne renovierungs-/sanierungsbedürftig

040 - 228 611 16

Kerstin und Sebastian Schröder

Wir suchen !

Mehrfamilienhäuser im gesamten Hamburger-Raum

Gerne auch mit Sanierungsstau

Kp. bis 5 Mio.

Lutz Winkler Immobilien

040/45 13 62

Anzeigenschluss

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

6/2022: 05.05.2022

Anzeigenannahme: elbbüro,

Stefanie Hoffmann,

Tel. (040) 33 48 57 11,

E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

Grundsteuer

Was Eigentümer wissen müssen

Fristen und postalische Übermittlung

Auch in Hamburg müssen Eigentümer zwischen dem 1. Juli und 31. Oktober 2022 eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes abgeben. Um nicht in Zeitnot zu geraten, sollten Eigentümer schon jetzt damit beginnen, alle vorhandenen Informationen zur Immobilie zusammenzustellen.

Fristverlängerung

Es besteht zwar die Möglichkeit, eine Fristverlängerung beim zuständigen Finanzamt zu beantragen. Dies muss aber vor dem Fristablauf geschehen und es muss begründet werden, warum welche Unterlagen nicht innerhalb der Frist verfügbar sind. Wer keinen Antrag auf Fristverlängerung stellt und seine Grundsteuererklärung zu spät abgibt, muss mit einem Verspätungszuschlag rechnen.

Härtefallantrag für postalische Übermittlung

Die Grundsteuererklärung muss im Regelfall elektronisch

über das Steuerportal Mein ELSTER übermittelt werden. Allerdings können Eigentümer einen Härtefallantrag beim zuständigen Finanzamt stellen, wenn ihnen die dafür erforderliche PC-technische Ausstattung fehlt oder sie nicht über ausreichend PC-Kenntnisse verfügen, um die Grundsteuer-Erklärung elektronisch abzugeben. Akzeptiert das Finanzamt den Antrag, können die Formulare auf Papier per Post angefordert und die Steuererklärung dann auch per Post an das Finanzamt geschickt werden. Der Antrag darf übrigens nicht mit der Begründung abgelehnt werden, dass Angehörige mit ausreichenden PC-Kenntnissen helfen können (Finanzgericht Berlin, Urteil vom 14. Februar 2018 – 3 K 3249/17).

Unter www.grundeigentuemerverband.de in der Rubrik „Leistungen“ sind zudem nützliche Informationen zur Grundsteuerreform abrufbar.



Wir stehen für Digitalisierung. Lange bevor alle anderen davon sprachen.

Schon seit unserer Gründung 2008 bieten wir eine webbasierte Software an, mit der Sie arbeiten können, wo immer Sie auch gerade unterwegs sind. Und bis heute präsentieren wir stetig neue Features und Funktionen, die den Verwalteralltag noch effizienter und produktiver machen.

Ob unsere **KI-basierte Dokumentenverarbeitung** oder die Möglichkeit zur **hybriden Eigentümerversammlung inkl. Videokonferenz**. Ob die digitale **Bereitstellung der Kunden-Verbrauchsdaten** im Rahmen der europäischen Energieeffizienz-Richtlinie (EED) oder die **Verfügbarkeit all Ihrer Dokumente, Kontakte und Termine** auf allen Endgeräten.

Wer sich für Immoware24 entscheidet, entscheidet sich für die Digitalisierung.

Worauf warten Sie noch?

www.immoware24.de/digitalisierung-hug



Scannen &
mehr erfahren

Kosten für den Straßenbau

Rechtswidrige Beiträge

Die in Hamburg geltenden Einheitssätze sind mit Bundesrecht unvereinbar

Aus zwei Urteilen des Verwaltungsgerichts Hamburg vom 17. März 2022 ergibt sich, dass die bisherigen Berechnungsgrundlagen für Festsetzungsbescheide von Straßenerschließungskosten gegenüber Straßenanwohnern rechtswidrig sind. Hintergrund ist eine Klage zweier Anwohner, die sich gegen die Festsetzung von Erschließungsbeiträgen gewendet haben. Mit Bescheid vom 10. Oktober 2017 hatte die Stadt Hamburg Erschließungsbeiträge in Höhe von 12.951,20 Euro und über 12.420,30 Euro für abschließende Straßenbauarbeiten im Jahr 2015 in Hamburg-Bergstedt zur endgültigen Herstellung einer Erschließungsanlage festgesetzt. Zur Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes für die Fahrbahn, für die Park- und Nebenflächen sowie von Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen und für das Pflanzen von Bäumen hat die Stadt Einheitsgrundsätze zugrunde gelegt und die Herstellung von Straßenentwässerungsleitungen nach einer Vergleichsrechnung nach Effektivkosten abgerechnet. Grunderwerbskosten wurden dabei nicht geltend gemacht.

Das Widerspruchsverfahren gegenüber der Stadt und ein Eilverfahren beim Verwaltungsgericht waren zunächst erfolglos. Das Verwaltungsgericht Hamburg hat den Klagen jedoch am 17. März 2022 stattgegeben und die gegen die Kläger erlassenen Bescheide aufgehoben. Zur Begründung führt das Verwaltungsgericht mit ausführlicher und überzeugender Argumentation aus, dass bereits der Höhe nach keine Beitragspflicht entstanden ist. Die von der Stadt Hamburg herangezogenen Einheitssätze

nach der Einheitssätze-Verordnung und dem Einheitssätze-Gesetz seien mit Bundesrecht (§ 130 Baugesetzbuch) unvereinbar und unanwendbar. Dies würde den Vorgaben des § 130 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) nicht gerecht werden. Die Einwände der Stadt Hamburg, dass die Berechnung von Einheitssätzen nicht verlange, tatsächliche Kosten zugrunde zu legen, sondern lediglich, dass die Einheitssätze den tatsächlichen Kosten möglichst nahe kämen und es möglich sei, bei der Berechnung (stets) auf ein repräsentatives System abzuheben, ließ das Verwaltungsgericht nicht gelten.

Es bleibt abzuwarten, ob die Stadt Hamburg gegen die Entscheidung Berufung einlegt. Von derartigen Festsetzungsbescheiden betroffenen Anwohnern ist angesichts dieser Entscheidung anzuraten, ihren Festsetzungsbescheid im Hinblick auf die vom Verwaltungsgericht festgestellten Berechnungsmängel rechtzeitig anwaltlich überprüfen zu lassen, um fristgerecht Widerspruch beziehungsweise Klage gegen den Bescheid zu erheben.

Axel Nolte

Rechtsanwalt

Axel J. Nolte Rechtsanwaltskanzlei

www.nolte-kanzlei.de



Auf der Suche nach einer transparenten und preiswerten Hausverwaltung?

Sprechen Sie uns an!

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



Goodland
 Immobilienmanagement

Einfach wohnfühlen!

Sie wollen eine Qualitätsimmobilie verkaufen? Dann schalten Sie uns ein!
 Wir suchen das Besondere für hohe Ansprüche – schöne Häuser und 3-6 Zi.-Wohnungen mit Klasse und Komfort für vorgemerkte Kunden.

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

Fragen und Antworten

? Ich habe einen Dienstleister mit der Hausreinigung beauftragt. Dieser hat die Ausführung an einen Subunternehmer delegiert. Im Rahmen der Beleg-einsicht verlangt mein Mieter nun neben den Rechnungen des Dienstleisters auch die Vorlage der Rechnung des Subunternehmers. Zu Recht?

Es kommt auf den Einzelfall an. Soweit zwischen Vermieter und beauftragtem Dienstleister vertraglich eine bestimmte Vergütung vereinbart ist, muss der Vermieter seinem Mieter keine Einsicht in die Belege oder Rechnung des Subunternehmers gewähren. Dem Mieter steht ein Einsichtsrecht in den Vertrag zwischen dem Dienstleister und seinem Subunternehmer und in die Abrechnungen des Subunternehmers aber dann zu, wenn zwischen dem Vermieter und dem von ihm beauftragten Dienstleister vertraglich keine Vergütung vereinbart worden ist, sondern nur eine Erstattung der entstandenen Kosten, die der Dienstleister von dem Subunternehmer in Rechnung gestellt bekommen hat. Das hat der BGH mit Urteil vom 27. Oktober 2021 zum Aktenzeichen VIII ZR 102/21 geurteilt. Als Vermieter haben Sie also zu bedenken, dass eine umfangreichere Beleg-einsicht gerade in den Fällen erteilt werden muss, in denen die abgerechnete Position ohne die Vorlage auch von Unterlagen eines Subunternehmers nicht nachvollziehbar ist, soweit sich aus diesen Unterlagen erst die Höhe der in dem Verhältnis zwischen dem Dritten und dem Subunternehmer vereinbarten und abgerechneten Vergütung ergibt.

? Mein Mieter hat im Januar 2022 Einwendungen gegen die ihm rechtzeitig vor dem 31. Dezember 2021 erteilte Betriebskostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2020 erhoben und verweigert die Zahlung eines Kostenanteils für die abgerechnete Position „sonstige Betriebskosten“. Zu Recht?

Ihr Mieter hat leider Recht. Es ist im Rahmen der Betriebskostenabrechnung unzulässig, Kosten aus Einzelmaßnahmen, die unter die Kostenart der „sonstigen Betriebskosten“ fallen, in einer Kostenposition abzurechnen. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Beschluss vom 6. Juli 2021 zum Aktenzeichen VIII ZR 371/19 darauf hingewiesen, dass eine Betriebskostenabrechnung unter einem formellen Fehler leidet, soweit unter einer Kostenposition unterschiedliche Kostenarten vermischt werden. In dem beurteilten Fall betraf das die Kosten der Trinkwasseruntersuchung, der Dachrinnenreinigung und diverse Wartungskosten, die zusammengefasst abgerechnet worden waren. In einer Betriebskostenabrechnung ist eine Aufschlüsselung nach Kostenarten erforderlich, wenn die einzelnen Kostenarten nicht eng zusammenhängen. Einen

erforderlichen engen Zusammenhang hat der BGH bei der Abrechnung der Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung unter der Kostenposition „Versicherung“ bejaht, sowie bei der Abrechnung der Kosten für Abwasser und Frischwasser, soweit die Umlage einheitlich nach dem durch einen Zähler erfassten Frischwasserverbrauch vorgenommen wird. „Sonstige Betriebskosten“ sind also stets aufzuschlüsseln. In Ihrem Fall ist eine Umlage dieser Kosten damit ausgeschlossen, da infolge des Ablaufs der Abrechnungsfrist, die am 31. Dezember 2021 endete, eine Korrektur der Abrechnung zu Lasten des Mieters nicht mehr möglich ist.

? Bis wann hätte ich die Betriebskostenabrechnung noch korrigieren können?

Ein Vermieter hat nach § 556 Absatz 3 Satz 2 BGB über die Betriebskostenvorauszahlungen spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums abzurechnen. Hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung für 2020 wäre also bis zum 31. Dezember 2021 abzurechnen gewesen, wobei die Abrechnung dem Mieter bis zu diesem Zeitpunkt spätestens hätte zugegangen sein müssen. Bis dahin wären Sie auch berechtigt gewesen, Fehler der Abrechnung zu Lasten des Mieters zu korrigieren. Danach nicht mehr, denn § 556 Absatz 3 Satz 3 BGB regelt, dass nach Ablauf der gesetzlichen Abrechnungsfrist die Geltendmachung einer Nachforderung und damit auch eine Korrektur der Abrechnung zu Lasten des Mieters ausgeschlossen ist, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

KIELPINSKI & Co.
IMMOBILIEN GMBH & Co. KG

**Planen Sie den Verkauf Ihrer Immobilie?
Kennen Sie den Wert Ihrer Immobilie?
Wie findet man den geeigneten Käufer?**

Gerne unterstützen wir Sie bei allen Fragen rund um die Vermittlung Ihrer Immobilie im Großraum Hamburg mit unserer langjährigen Erfahrung, unserem fundierten Fachwissen und unserem herausragenden Engagement.

Vereinbaren Sie gerne einen für Sie unverbindlichen Beratungstermin inkl. kostenloser Bewertung Ihrer Immobilie.



FACHKOMPETENZ SEIT 1999
VIELFACH AUSGEZEICHNET

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

GESCHÄFTSSTELLEN

(für die Beratung gilt strikte Maskenpflicht)

Hamburg-Bergedorf

Neuer Weg 54, 21029 Hamburg
Telefon: 040-72 47 273 Fax 040-721 19 52
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag und Freitag 9 – 14 Uhr
Dienstag und Donnerstag 9 – 17 Uhr
Persönliche und telefonische Rechtsberatung nach
Terminvergabe unter 040-72 47 273
Dienstag und Donnerstag ab 17 Uhr

Hamburg-Blankenese

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

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

Am Soldatenfriedhof 8, 21073 Hamburg
Telefonnummer 040-77 41 44 Fax 040-76 75 20 30
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag bis Donnerstag 9 – 13 Uhr
Montag 14 – 16 Uhr
Dienstag und Donnerstag 14 – 18.30 Uhr
Persönliche und telefonische Rechtsberatung nach
Terminvergabe
Montag und Mittwoch 9 – 12 Uhr
Dienstag und Donnerstag 16.30 – 18.30 Uhr

Hamburg-Rahlstedt

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

Hamburg-Sasel

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

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

(für die Beratung gilt strikte Maskenpflicht)

Informations-Centrum

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

Rechtsberatung

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

Rechtliche Kurzberatung

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

Bautechnische Beratung

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

Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung

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

Gartenberatung

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

Mediationsberatung

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

Steuerberatung

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

Unwelt, Energie und Gebäudetechnik

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

Fuhlsbüttel (Hummelsbütteler Kirchenweg 3, 22335 Hamburg): Dienstag 17 – 18 Uhr persönliche Rechtsberatung ohne Terminvergabe (entfällt am 17. und 24. Mai).

Altona (Ehrenbergstraße 39, 22769 Hamburg): Montag 16.30 bis 17.30 Uhr persönliche Rechtsberatung. Jeden ersten Montag im Monat auch bautechnische Beratung.

In Volksdorf wird zukünftig keine persönliche Sprechstunde mehr vor Ort angeboten.

Am 6. Juni 2022 sind alle Geschäftsstellen geschlossen und es findet keine Beratung statt.

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

FACHLITERATUR



Betriebskosten – Wirksam verein- baren und erfolg- reich umlegen

Von Carsten
Brückner, 9. Auf-
lage 2019, ISBN
978-3-96434-
004-7

Betriebskosten sind für Vermieter Arbeit ohne Lohn: Verursacht werden die Kosten vom Mieter, bei dem der Vermieter sie für Dritte einkassieren muss.

Dieser Ratgeber bietet allen Vermietern Unterstützung bei der Umlage der Betriebskosten. Von der richtigen Vereinbarung der Kostenarten, des Umlageschlüssels und der Höhe der Vorauszahlungen bis zur Abrechnung wird alles Wichtige erläutert – selbstverständlich auch die Betriebskostenarten im Einzelnen. Einen schnellen Einstieg gewährleistet der Betriebskosten-Kompass für Wohnraummiete.

Preis: 12,95 Euro

Erfolgreicher Haus-Verkauf von Privat oder über Makler

Von Werner Siepe, 10. überarbeitete
Auflage 2019, ISBN: 978-3-87999-
061-0

Beim Verkauf kommt es vor allem auf die richtige Vorplanung sowie das geeignete Marketing an. Zu beidem finden Sie in diesem Buch viele Spezialtipps. Wer sich den Verkauf von Privat an Privat aber nicht zutraut, findet darin auch Tipps für eine konstruktive Zusammenarbeit mit Immobilienmaklern. Dieses Buch zeigt Schritt für Schritt, mit zahlreichen Beispielen und praktischen Hilfen, wie Sie beim Verkauf eines Hauses, Grundstückes oder Ihrer Eigentumswohnung einen optimalen Erlös erzielen.

Preis: 14,90 Euro

Streit im Mehrfamilienhaus

Von Dr. Hans Reinold Horst, 2. Aufla-
ge 2020, ISBN 978-3-96434-012

Es gibt heute keinen Zweifel mehr,
dass auch Mieter Träger nachbarli-

cher Rechte und Pflichten im Verhältnis zu ihren Mitmietern, Vermietern und eigentlichen Grundstücksnachbarn sind. Diese Broschüre arbeitet die damit neu entstandenen nachbarrechtlichen Fragen auf und behandelt alle in der Praxis häufigen Streitgründe sowie die Rechte der genannten Gruppen im Falle des „Nachbarstreits“. Die Broschüre ist für Vermieter und Mieter, Wohnungseigentümergeinschaften, Verwaltungsgesellschaften und Wohnungsunternehmen gemacht.

Preis: 21,95 Euro

Alle Bücher und
Broschüren sind im
Online-Shop erhältlich

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zuzüglich Versandkosten

Wohnungsgesuch von Familie S.

Bei Familie S. kocht der Vater leidenschaftlich gern. Für seine Ehefrau und die vier Kinder zaubert er am liebsten traditionelle Gerichte aus der afghanischen Heimat. So ist es auch der gemeinsame Traum des Ehepaares, in Hamburg ein eigenes Restaurant zu eröffnen. Dafür geben sich der ehemalige Inhaber eines Schuhgeschäftes und seine Ehefrau große Mühe, die Sprache ihrer neuen Heimat zu lernen. Zur Sicherheit haben sie aber auch einen Plan B: Frau S., die in Afghanistan einen höheren Schulabschluss absolviert hat und sehr modeinteressiert ist, könnte sich eine Anstellung in einem Kleidungsgeschäft vorstellen. Die Alternative von Herrn S. wäre eine Tätigkeit als Busfahrer.

Der dreizehnjährige Sohn besucht ein Gymnasium, seine zwölfjährige Schwester eine Stadtteilschule im Hamburger Norden. Die sechsjährige Tochter wurde im vergangenen Jahr eingeschult, während ihr fünfjähriger Bruder aktuell noch in eine Kita geht. Auch zwei kleine Kanarienvögel gehören zur Familie.

Bei der äußerst schwierigen Wohnungssuche kann Familie S. auf die Unterstützung der ehrenamtlichen Wohnungslotsin Frau K. zählen. Seit 2019 kennt Frau K. die Familie und unterstützt sie in unterschiedlichen Belangen, hilft Briefe zu verstehen und begleitet den Weg durch die Bürokratie. Auch sie würde sich sehr für die Familie freuen,

wenn sie sich in der ersten eigenen Mietwohnung eine Basis für die weiteren geplanten Schritte zur aktiven Teilhabe und Mitgestaltung errichten könnten. Als geschulte Wohnungslotsin steht Frau K. Vermietern als zusätzliche Ansprechperson zur Verfügung. Ebenso ist das Team der Wohnbrücke Hamburg für Vermieter in allen Fragen vor und während des laufenden Mietverhältnisses ansprechbar.

Besitzen Sie eine freie Wohnung ab vier Zimmern mit einer Miete von maximal 1.660 Euro bruttokalt in Hamburg und würden die afghanische Familie gerne kennenlernen? Oder haben Sie eine Wohnung, die vielleicht für einen anderen Haushalt mit Fluchtgeschichte passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!


WOHNBRÜCKE
HAMBURG

Wohnbrücke Hamburg
Koordinierungsstelle

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

1842 – 1992 – 2022

Vom Bahnhof zur Geschäftsstelle

Bergedorf: Neuer Weg 54

Die 1842 zwischen Hamburg und Bergedorf in Betrieb genommene Eisenbahnstrecke war die erste Eisenbahn Norddeutschlands. Das 1990/92 renovierte Bahnhofsgebäude feiert 2022 somit seinen 180. Geburtstag. Seit Mai 1992, also seit 30 Jahren, befindet sich im „Alten Bahnhof von 1842“ die Geschäftsstelle des 1895 gegründeten „Grundeigentümerverschein für Bergedorf und Umgebung“. Das am Neuen Weg 54 stehende und nach den Plänen von Alexis de Chateaufeuf vom Hamburger Tischler J. H. Hopfeldt erst Anfang 1842 errichtete Kassen- und Wärterhäuschen der Bahnstrecke Hamburg-Bergedorf ist das einzige erhaltene Bauwerk von Hamburgs erster Eisenbahnstrecke. Wobei es nur bis Ende 1846, das heißt bis zur innerörtlichen Verschwenkung der Streckenführung Hamburg – Bergedorf – Berlin, „seinen Dienst tat“. Seit 1942 steht das Haus unter Denkmalschutz. Viele Jahrzehnte war dieses kleine einstige Bahngebäude an unterschiedlichste Nutzer vermietet. 1986 hatte es ein neues Dach erhalten und 1987 zog der letzte gewerbliche Mieter aus. Obwohl das Gebäude schon seit 1948 in keinem guten Bauzustand war, überlegte die Stadt eine neue Nutzung für diesen geschichtlichen Ort. Viele Interessenten wollten nun gerne den – wie es in Bergedorf heißt – „Alten Bahnhof“ nutzen. So waren mitunter ein Eisenbahn-Museum und verschiedene kulturelle

oder gastronomische Projekte im Gespräch. Alle wurden auch in der örtlichen Presse diskutiert. Aber dem Vermieter, der städtischen Sprinkenhof-Gesellschaft und der Kulturbehörde, war keines der ihnen vorgelegten Konzepte tragfähig genug. So sprach der Bergedorf-Chronist Gerd Hoffmann 1989 den damaligen Geschäftsführer des Bergedorfer Grundeigentümerverschein Heinz Pilzweger wegen einer möglichen Hauptnutzung an. Anschließend entwickelten der Grundeigentümerverschein Bergedorf mit dem damaligen Vorsitzenden Peter Landmann, der Grundeigentümer-Verband Hamburg mit dem damals aktiven Vorsitzenden Jürgen Happ und das Bezirksamt Bergedorf unter Beteiligung des Denkmalschutzamtes ein tragfähiges Nutzungskonzept. Der Grundeigentümerverschein zog schließlich vom Reetwerder in das inzwischen restaurierte Bahnhofsgebäude ein, die renovierte Remise von 1939 erhielt das Bergedorfer Museum für die für 1992 geplante Eisenbahn-Ausstellung und die baulich erweiterte alte Garage (Ursprung 1941) die Lohbrügger Bürgerbühne als neuen Proben- und Theaterraum. Ab Mitte 1990 begann dann „Arbeit und Lernen Hamburg“ (alh) als Generalunternehmer des Projekts mit den Erhaltungs- und Renovierungsarbeiten am alten Bahnhofsgebäude. Schon im Dezember 1990 hatten sie das Ständerwerk weitgehend freigelegt; dabei fanden sie unter anderem Nägel vom Aufbau 1842.

In laufender Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt bauten die alh-Handwerker dann das Gebäude unter dem stehengelassenen Dach neu auf. Für die neue waagerechte Stülpschalung-Bebretterung der Außenwand wurden mitunter etliche sibirische



Fotos (3): Gerd Hoffmann

Oktober 1990: Die Außenhaut ist abgenommen; nun beginnen die eigentlichen handwerklichen Bauarbeiten.



Das Modell von 1992 zeigt die 1842er-Lage: Das Bahngelände und dahinter das Empfangsgebäude „Frascati“.



2012 übergab der Modellbaubogen-Entwerfer Jürgen Koch seinen Baubogen „Alter Bahnhof Bergedorf“ an das Team der Internetseite www.bergedorf-info.de.

Kiefern Bretter zugerichtet und Eins zu Eins nach den alten Brettern gefräst. Auch alle anderen handwerklichen Arbeiten am und im Gebäude wurden von den alh-Handwerkern ausgeführt. Nach zwei Jahren Arbeit war das Gebäude neu erstanden (siehe Titelseite).

In der unter großer Beteiligung der Bevölkerung begangenen Festwoche „150 Jahre Eisenbahn Hamburg-Bergedorf“ wurden am 11. Mai 1992 der erneuerte „Alte Bahnhof“ und seine Nebengebäude der Öffentlichkeit übergeben, das heißt der Grundeigentümerverschein, die Bürgerbühne und die Ausstellung konnten besucht werden. Schon 1992 stellte der Maler Walter Brüggemann seine Bilder als erster Künstler im neuen alten Bahnhof aus, weitere Künstler folgten bis heute.

Seit 1984 gibt es an historischen Bauten in Bergedorf die sogenannten Blauen Tafeln mit Informationen zur Baugeschichte. 1996 erhielt das Bahnhofsgebäude auch eine Blaue Tafel. Sie beschreibt die besondere Bedeutung des Gebäudes für die Hamburg-Bergedorf-Berliner

Eisenbahngeschichte. Nicht nur für Briefmarken-Sammler interessant war: 2014 gab der Grundeigentümerverschein Bergedorf die erste individuelle Briefmarke mit dem Motiv „Alter Bahnhof“ heraus, weitere Motive folgten 2015. Das Bahngelände am Neuen Weg 54 ist nicht nur Teil der sichtbar gebliebenen Hamburger Stadtgeschichte, sondern auch der frühen Deutschen Eisenbahngeschichte.

Gerd Hoffmann
www.bergedorfarchiv.de
info@bergedorfarchiv.de



Das QR-Code leitet zu einem PDF-Heft zur Bergedorfer Eisenbahngeschichte.

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

12. bis 19. Juli 2022

Höhepunkte Südnorwegens

Kreuzfahrt mit der Ocean Majesty ab Warnemünde bis Hamburg

Die schönsten Fjorde Norwegens locken auf dieser Reise mit atemberaubenden Wasserfällen und einmalig schönen Steilküsten. Tauchen Sie ein in das Naturschauspiel der Fjordküste, wenn MS Ocean Majesty in den Sognefjord hineinfährt. Genießen Sie die herrlichen Panoramaausblicke,

wenn Sie mit der Flambahn zwischen Hochgebirge und Fjord unterwegs sind oder von Olden aus den berühmten Geirangerfjord bestaunen. Unbegreiflich scheint, was die Natur hoch im Norden Europas geschaffen hat. Kommen Sie am 12. Juli 2022 mit auf eine Reise zu den Höhepunkten Südnorwegens.

Wir starten in Warnemünde und die Reise endet in Hamburg.

8. bis 17. August 2022

Karibisches Flair im Ärmelkanal

Kreuzfahrt mit der Ocean Majesty ab Hamburg bis Kiel

Entdecken Sie auf dieser Kreuzfahrt die Schönheiten und das milde Klima des Ärmelkanals. Lassen Sie sich von dem Charme der Kanalinseln beeindrucken. Sie sind ein echter Geheimtipp. Entdecken Sie das ländlich verträumte Guernsey, die kleine autofreie Inselperle Sark, den versteckten Juwel Alderney und das vielfältige Jersey mit Steilküsten und Dünen, mittelalterliche Burgen sowie prächtigen Gärten. Jede Insel hat ihren eigenen Charakter bewahrt und bietet ein unverwechselbares und abwechslungsreiches Landschaftsbild. Der Besuch von St. Malo, dem Tor zur Bretagne, den Isle of Wight und Belgiens

Liebblingsstadt Antwerpen runden diese Reise ab. Wir starten in Hamburg und die Reise endet in Kiel.

Fordern Sie gern unsere ausführlichen Reisebeschreibungen an.

Kontakt

Wenn Sie Interesse an diesen Reisen haben, setzen Sie sich gern mit Frau Marion Kruck, Tel. 30 96 72 14, Fax 30 96 72-0, Mail: kruck@grundeigentuemerverband.de in Verbindung

Online-Seminar Betriebskostenabrechnung – gewusst wie!

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

Themen:

- Was gehört zu den Mindestangaben einer Betriebskostenabrechnung?
- Welche Gestaltungsspielräume bietet eine Nebenkostenabrechnung und wo liegen die Risiken?
- Können Eigenleistungen in der Betriebskostenabrechnung berücksichtigt werden?
- Innerhalb welcher Fristen kann eine Nebenkostenabrechnung mit welchen Folgen korrigiert werden?

Referent:

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Christian Bocklage

Termin:

Dienstag, den 10. Mai 2022 von 17.00 Uhr bis 18.30 Uhr

Kosten: 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

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

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

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

Ortsverein Altona und Elbvororte von 1861 e. V. Jahreshauptversammlung Regularien und Vortrag

Am Montag, den 16. Mai 2022 findet um 18 Uhr im Veranstaltungsraum der Altonaer Hanse Villa (Max-Brauer-Allee 24, 22765 Hamburg) die Jahreshauptversammlung des Ortsvereins Altona und Elbvororte von 1861 e. V. statt. Die Veranstaltung beginnt mit den Regularien zur Jahreshauptversammlung unter Berücksichtigung folgender Tagesordnungspunkte:

1. Pandemie: Rückblick – Ausblick
2. Entgegennahme und Genehmigung der Jahresabrechnungen 2019–2021
3. Entlastung des Vorstandes für die Jahre 2019–2021
4. Wahlen zum Vorstand:
 - Vorstand: Die Wahlperioden des 1. Vorsitzenden Ulf Schelenz und des stellvertretenden Vorsitzenden Heinrich Reimers sind abgelaufen bzw. enden. Die Wahlperioden des Kassenwartes Jürgen Steiner und des Schriftführers Rolf Steffens sind abgelaufen.
 - Beisitzer: Die Wahlperioden von Britta Steffens und Peter Kühl sind abgelaufen bzw. enden.
5. Wahlen zur Vertreterversammlung des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg:
 - Die Wahlperioden von Swenja Kühl, Susanne Perro, Armin Roser, Jens Sander, Peter Kühl, Heinrich Reimers und Dr. Tobias Köpp sind abgelaufen bzw. enden.
6. Bestellung von zwei Kassenprüfern
7. Änderung der Vereinssatzung

Anschließend referiert Rechtsanwalt und Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes Ulf Schelenz zum Thema „Grundsteuerreform – Fluch oder Segen?“. Vor der Veranstaltung wird wieder ein kleiner Imbiss gereicht. Bitte tragen Sie mindestens eine medizinische Maske und beachten Sie die Abstands- und Hygieneregeln.

Die Unterlagen zu den Jahresabrechnungen 2019–2021 können nach vorheriger Anmeldung in der Geschäftsstelle Ehrenbergstraße 39, 22767 Hamburg, eingesehen werden.

Weitere Termine für die Jahreshauptversammlungen der Ortsvereine finden Sie auf unserer Homepage www.grundeigentuemerverband.de in der Rubrik „Veranstaltungen“.

Neues aus Karlsruhe

Nebenkostenrecht

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat zwei bisher streitige Rechtsfragen entschieden

In der Entscheidung vom 15. Dezember 2021 (VIII ZR 66/20) ging es um einen Fall, in dem der Vermieter dem Mieter lediglich Belegkopien zur Verfügung gestellt hatte, die Einsicht in die Originale aber nicht zulassen wollte. Es kam zur Klage und der Bundesgerichtshof sah dies nun anders. Eine Abrechnung müsse den allgemeinen Anforderungen an eine Rechnungslegung gemäß § 259 Absatz 1 BGB genügen. Dementsprechend gehöre es zu einer ordnungsgemäßen Abrechnung des Vermieters, dass er im Anschluss an die Mitteilung der geordneten Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben (Abrechnung) dem Mieter auf dessen Verlangen gemäß § 259 Absatz 1 BGB die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen durch deren Vorlage ermögliche, soweit dies etwa zur sachgerechten Überprüfung der Nebenkostenabrechnung oder zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen erforderlich sei. Es gelte daher, dass der Rechenschaftspflichtige diejenigen Belege vorzulegen habe, die

ihm selbst erteilt wurden, mithin die Originale; während vom Rechenschaftspflichtigen gefertigte Kopien grundsätzlich nicht ausreichend seien. Zwar seien Originalbelege unter Umständen auch solche, die in digitaler Form übermittelt wurden. Vom Vermieter gefertigte Kopien seien jedoch Originalbelegen grundsätzlich nicht gleichzustellen. Das Berufungsgericht habe daher den Beklagten rechtsfehlerhaft die Einsicht in die Originalbelege mit der Begründung versagt, dass sie ein besonderes Interesse daran nicht dargetan hätten. Ein solches Erfordernis finde weder in der Vorschrift des § 259 Absatz 1 Halbsatz 2 BGB noch in der Rechtsprechung des Senats eine Stütze.

In einer weiteren Entscheidung vom 15. Januar 2022 (VIII ZR 151/20) hatte der BGH sich mit einer bislang ebenfalls umstrittenen Frage zur Heizkostenverordnung zu beschäftigen. § 12 Heizkostenverordnung (HeizkostenV) sieht vor, dass der Mieter zu einem pauschalen Abzug von 15 Prozent bezüglich des nicht korrekt verbrauchsabhängig abgerechneten Teils der Heizkostenabrechnung berechtigt ist. Bei sogenannten verbundenen Anlagen, die sowohl Heizwärme als auch Warmwasser erzeugen, sieht die Heizkostenverordnung seit 2014 in § 9 Absatz 2 vor, dass die jeweils für die Heizung einerseits und für das Warmwasser andererseits anfallende Wärmemenge mit einem Wärmemessgerät zu messen ist. Streitig war bisher, ob das Fehlen eines solchen Wärmemessgeräts zu einem Kürzungsrecht gemäß § 12 Absatz 1 HeizkostenV führt. Der BGH hat dies in seiner Entscheidung bejaht. Von einer nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung in diesem Sinne sei auch dann auszugehen, wenn zwar die Wohnung über Heizkostenverteiler und Warmwasserzähler verfüge, jedoch die verbundene zentrale Wärme- und Warmwasserversorgungsanlage nicht über den nach § 9 Absatz 2 Satz 1 HeizkostenV vorgesehenen Wärmemessgerät. Da die Regelung des § 12 Absatz 1 Satz 1 Heizkostenverordnung ihrem Wortlaut nach gerade keine Einschränkung dahin enthalte, dass nur bestimmte Arten einer nicht verbrauchsabhängigen Erfassung von Heiz- oder Warmwasserkosten durch das Kürzungsrecht des Mieters erfasst sein sollen, sei von ihrem Wortlaut auch eine gegen § 9 HeizkostenV verstößende Ermittlung der Wärmeverbrauchsanteile umfasst.

Till Heinisch

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
 Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de



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

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

Ihre Vorteile bei einer Gasleitungsinnenabdichtung:

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

G. Bohn & Sohn GmbH

☎ 040 - 691 66 48

Fabriciusstraße 109, 22177 Hamburg

www.BohndundSohn.de



Eigenbedarfskündigung

Fehlender Nutzungswille

Sogenannte „Vorratskündigungen“ sind unzulässig

Im Oktober 2019 kündigte der Vermieter der damals 79-jährigen Mieterin das seit 59 Jahren andauernde Mietverhältnis, da er ab dem Winter-Semester 2020 ein mindestens vier Semester umfassendes und zeitlich unbegrenztes Senioren-Studium in Berlin aufnehmen wolle. Es handele sich um eine Kombination der Fachrichtungen Kunst, Musik, Stadtökologie und Recht, die in dieser Vielfalt nur in Berlin angeboten werde. Die Vorlesungen würden an drei bis vier Tagen in der Woche, also 12 bis 16 Mal im Monat, stattfinden. Die Mieterin widersprach der Kündigung und wandte als Härtegründe ihr Alter, die Dauer des Mietverhältnisses sowie weitere Umstände ein.

Das Amtsgericht Berlin-Pankow/Weißensee hielt die Eigenbedarfskündigung in seinem Urteil vom 21. Oktober 2020 – 2 C 184/20 – für wirksam, ließ indes die von der Mieterin ins Feld geführten Härtegründe durchgreifen und urteilte, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit zu den bisherigen Bedingungen fortgesetzt werden müsse. Das Landgericht Berlin hob das Urteil des Amtsgerichts mit seiner Entscheidung vom 29. Juni 2021 – 65 S 344/20 – auf. Es hielt die Eigenbedarfskündigung für unwirksam, da der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses nicht hinreichend dargelegt habe. Nach § 573 Absatz 2 Nummer 2 BGB liege ein solches berechtigtes Interesse insbesondere dann vor, wenn er die Räume als Wohnung für sich selbst „benötige“. Bei dem Kriterium des „Benötigens“ handele es sich um einen objektiv nachprüfbaren, unbestimmten Rechtsbegriff, der voraussetze, dass der Vermieter ernsthafte, vernünftige und nachvollziehbare Gründe habe, die Wohnung selbst zu nutzen. Der Wunsch und der Wille allein, die Wohnung für sich oder andere berechnete Personen zu nutzen, reiche nicht aus; hinzutreten müsse unter anderem ein Nutzungsinteresse von hinreichendem Gewicht und ein nicht übermäßiger Bedarf. Gemessen an diesem Maßstab fehle es an der Ernsthaftigkeit des Nutzungswillens bei einer nur vagen oder für einen späteren Zeitpunkt verfolgten Nutzungsabsicht. Der Nutzungswunsch muss vielmehr in einem zeitlichen Zusammenhang zur Kündigung stehen und sich so weit „verdichten“ haben, dass ein konkretes Interesse an einer alsbaldigen Nutzung besteht. Sogenannte „Vorratskündigungen“ sind unzulässig. Vor dem Hintergrund des Gewichts des Besitzrechts des vertragstreuen Mieters, das das Bundesverfassungsgericht wegen der Bedeutung der Wohnung als Mittelpunkt der privaten Existenz des Mieters zur

Befriedigung elementarer Lebensbedürfnisse sowie zur Freiheitssicherung und Entfaltung seiner Persönlichkeit als Eigentum i. S. d. Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 GG anerkennt, ist dem Vermieter ein Zugriff auf das vermietete Objekt erst dann zu gestatten, wenn und soweit dies durch gegenwärtig beachtliche Gründe motiviert ist. Diese Voraussetzungen lägen in dem hier zu entscheidenden Fall nicht vor.

Axel Adamy
Rechtsanwalt

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht
BONK Rechtsanwälte – Fachanwälte
www.hohebleichen21.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

Kommunales Vorkaufsrecht

Milieuschutzgebiete

Keine Ausübung auf Basis von Zukunftsprognosen

Wenn Eigentümer ihre im Geltungsbereich einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Baugesetzbuch (BauGB) liegenden Grundstücke veräußern wollen, räumt § 24 Absatz 1 Nummer 4 BauGB der Stadt ein Vorkaufsrecht ein. Voraussetzung ist, dass das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechts im Einzelfall rechtfertigt. Die Bezirksamter auch in Hamburg sind deshalb dazu übergegangen, die Ausübung von Vorkaufsrechten mit Zukunftsprognosen zu begründen, die eine den Zielen der Erhaltungsverordnung widersprechende Nutzung durch den eigentlichen Käufer befürchten lassen. Dem hat das Bundesverwaltungsgericht mit seinem Urteil vom 9. November 2021 (Aktenzeichen: BVerwG 4 C 1.20) einen Riegel vorgeschoben. Die Klägerin, eine Immobiliengesellschaft, wendete sich gegen die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts. Sie erwarb ein im Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

gelegenes Grundstück, das mit einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1889 bebaut ist, in dem sich 20 Mietwohnungen und zwei Gewerbeeinheiten befinden. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich einer Erhaltungsverordnung. Das Bezirksamt übte das Vorkaufsrecht zugunsten einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft aus, um der Gefahr zu begegnen, dass ein Teil der Wohn-

Vorkaufsrechte auf Basis von Zukunftsprognosen sind rechtswidrig und gerichtlich angreifbar.

bevölkerung aus dem Gebiet verdrängt wird, wenn im Anschluss an die Veräußerung die Wohnungen aufgewertet und die Mieten erhöht oder die Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt würden. Die hiergegen gerichtete Klage hatte vor dem Verwaltungs-

gericht und dem Obergericht keinen Erfolg. Das Bundesverwaltungsgericht jedoch hat die vorinstanzlichen Entscheidungen aufgehoben und der Klage der Immobiliengesellschaft stattgegeben. Die Stadt Berlin durfte ihr Vorkaufsrecht nicht ausüben. Nach § 26 Nummer 4 Alternative 2 BauGB ist die Ausübung des Vorkaufsrechts ausgeschlossen, wenn das Grundstück entsprechend den Zielen oder Zwecken der städtebaulichen Maßnahmen bebaut ist und genutzt wird und eine auf ihm errichtete bauliche Anlage keine Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB aufweist. Nach zutreffender Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts findet § 26 Absatz 4 Alternative 2 BauGB auf Vorkaufsrechte für Grundstücke im Geltungsbereich einer Erhaltungsverordnung Anwendung. Der Wortlaut der Norm knüpft allein an die tatsächlichen Verhältnisse im Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung über das Vorkaufsrecht an. Damit ist es nicht mehr möglich, Vorkaufsrechte nur auf Grundlage von Zukunftsprognosen auszuüben – sie sind rechtswidrig und gerichtlich anfechtbar.



Nasse Wände?
Feuchter Keller?

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



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

www.isotec-hamburg.de



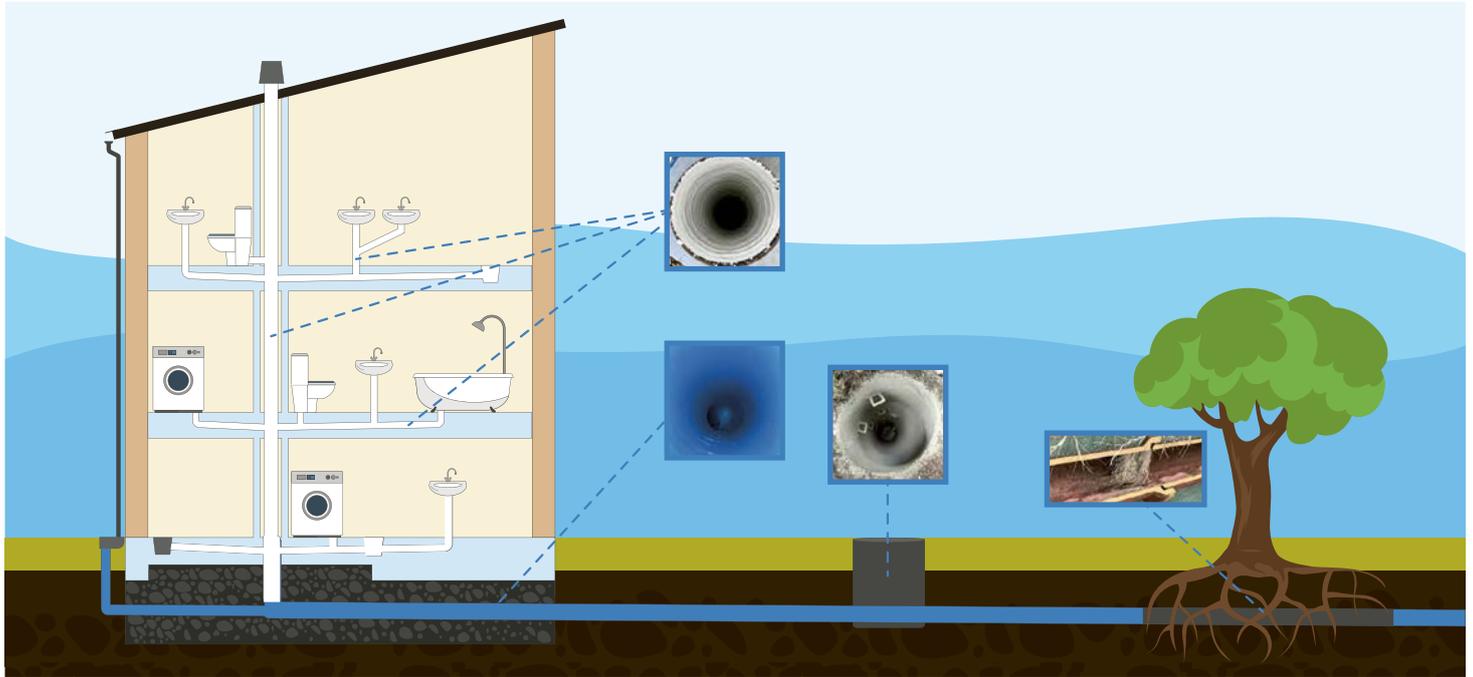
Bjarne Brummund

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

W · I · R Breiholdt Nierhaus Schmidt Rechtsanwältinnen

und Rechtsanwälte PartG mbB

www.wir-breiholdt.de



Rohr- und Kanalsanierung

Vor-Ort-Sanierung von Rohrleitungen und Abwasserleitungen ohne Beeinträchtigungen im Betriebsablauf. Sanierung auf dem neuesten Stand der Technik – garantiert ohne Staubbelastung, Lärm und Schmutz.



Schacht- Abscheidersanierung

Wurden vor oder nach der Generalinspektion / Dichtheitsprüfung Beschädigungen am Abscheider festgestellt, muss dieser fachgerecht von Experten abgedichtet werden.



Dichtheitsprüfung

Zur Beurteilung der Dichtheit ist die Prüfung der ganzen Haltung, einzelner Rohre, eines Rohrabschnittes, Rohrverbindungen, Schächten und Abscheidern möglich.



Kanalinspektion

Die Kanal TV Untersuchung ermöglicht es unserem Kanalservice, eine visuelle Inspektion der Abwassersysteme und Rohrleitungen durchzuführen und zeigt vorhandene Schäden auf.



Erfassen und Bewerten

Optische Kanalinspektion von Rohrleitungen. Zustandsbewertung und Zustandsanalyse, Bedarfsanalyse inklusive Sanierungsvorschlag und individuell abgestimmtem Sanierungskonzept.



Zustandsanalyse

Zustandsbewertung gemäß den geltenden Normen und Richtlinien. Dichtheitsprüfungen an Abwasserleitungen, Schächten und Abscheidern. Bei Mängeln Vorschlag zur Mängelbeseitigung.



Dachausbau – Dämmung & Fördermittel – Moderne Dachziegel –
Dachbodentreppe – Solaranlagen

Dach



Foto: Roto

Wohnraum mit Flair

Dachausbau

Viele Eigentümer wünschen sich früher oder später mehr Platz. Der Dachausbau ist eine verhältnismäßig günstige Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Doch nicht jedes Dach lässt sich beliebig ausbauen und auch der Gesetzgeber spricht ein Wörtchen mit.

Wann lohnt sich der Ausbau?

Wegen der Dachschrägen bietet das Dachgeschoss weniger Wohnraum. Ein K.-o.-Kriterium ist oft eine mangelnde Stehhöhe oder eine zu kleine Fläche bei ausreichender Stehhöhe. Generell gilt: Je höher die Dachneigung, desto mehr nutzbare Fläche gewinnt man im Dachraum. Die Dachneigung sollte möglichst über 45 Grad liegen.

Planung mit Fachpersonal

Die Unterstützung durch einen Fachmann ist beim Dachausbau unverzichtbar. Nur er kann feststellen, ob die Bausubstanz des Daches für einen Ausbau geeignet ist und die Planung sowie den Einbau der Fenster fachgerecht ausführen.

Genehmigung einholen

Ein Dachausbau, um Wohnraum zu schaffen, ist eine Nutzungsänderung und in einigen Bundesländern genehmigungspflichtig. Ob eine Baugenehmigung erforderlich ist, kann bei der zuständigen Baubehörde erfragt werden. Zudem müssen die verwendeten Materialien den Brandschutzvorschriften der jeweiligen Landesbauordnung entsprechen.

GEG: Wärmedämmung ist Vorschrift

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) schreibt gesetzliche Mindestanforderungen an die Wärmedämmung in Form von sogenannten U-Werten (Wärmedurchgangskoeffizienten) vor. Für die Dämmung eines Steildachs gilt der maximale U-Wert von 0,24 W/(m²K), bei einem Flachdach gilt ein U-Wert von höchstens 0,20 W/(m²K). Abweichungen gelten nur bei begrenztem Platz, Einblasdämmung und Naturdämmstoffen. Neue Standardfenster dürfen einen U-Wert von maximal 1,3 W/(m²K), Dachflächenfenster maximal einen U-Wert von 1,4 W/(m²K) aufweisen.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de



LENTZ Gebäudeservice KG



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

Abbeizen von Fassaden,
Fassadenreinigung, Graffiti-
entfernung, Graffitischutz
und Klinkersanierung.

**Auch ohne Chemie mittels
Sandstrahltechnik.**



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



Dämmung und Fördermittel

Gut gedämmt

Bei der Dachdämmung kommen verschiedene Methoden infrage

Eine möglichst gute Wärmedämmung des Daches ist aus Kostengründen wichtig und erhöht den Wohnkomfort. Abhängig von der Dachkonstruktion gehen laut KfW bis zu 30 Prozent der Wärmeenergie durch ungedämmte Dächer verloren. Neben den Vorteilen für die wohnliche Nutzung ist ein Mindestmaß an Wärmeschutz nach dem Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) auch gesetzlich vorgeschrieben. Wer neu baut oder mehr als zehn Prozent seines Daches erneuert, muss die Arbeiten so ausführen, dass das Dach anschließend den Vorgaben des GEG entspricht. Doch welche Methoden der Dachdämmung gibt es?

Aufsparrendämmung

Bei der effizienten und teuren Aufsparrendämmung erfolgt die Wärmedämmung von außen. Sie ist nur sinnvoll, wenn ohnehin eine Neueindeckung erfolgen soll. Ihre Vorteile liegen in einer durchgehenden Dämmung, bei der Wärmebrücken effizient minimiert werden können. Für eine Außendämmung muss oft die Genehmigung der lokalen Baubehörde eingeholt werden, da sich die Dachgiebelhöhe und auch die Ästhetik des Hauses durch die Dämmung verändern.

Zwischen- und Untersparrendämmung

Bei intakter Dachhaut kann eine Zwischenspar- oder Untersparrendämmung sinnvoller sein. Dabei wird die Dämmung von innen montiert, und zwar entweder zwischen oder unter den Sparren. Diese Varianten sind einfacher zu installieren und damit günstiger. Häufig werden auch beide Varianten kombiniert, um eine möglichst gute Wärmedämmung zu erzielen. Nachteil: 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 um eine Zwischen- beziehungsweise Untersparrendämmung. Allerdings wird zunächst ein Hohlraum geschaffen und dann das Füllmaterial eingeblasen. Diese Variante ist etwas weniger effektiv als die Alternativen, dafür aber meist deutlich günstiger.

Dämmung der obersten Geschossdecke

Wenn der Dachboden nicht Teil des genutzten Wohnraums ist, sollte die oberste Geschossdecke gedämmt werden. Dabei wird nicht das Dach, sondern lediglich der



Foto: Kzenon/stock.adobe.com

Dachboden mit Dämmmaterial versehen. Damit lassen sich die GEG-Vorgaben zumeist kostengünstig und ohne großen Aufwand erreichen.

Förderung durch KfW oder BAFA nutzen

Eigentümer sollten prüfen, ob eine Förderung infrage kommt. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bietet mit den Programmen 261 und 262 zinsgünstige Förderkredite für Komplettsanierungen oder Einzelmaßnahmen an. Für eine Sanierung zum Effizienzhaus gilt eine Kreditobergrenze von 150.000 Euro je Wohneinheit, für Einzelmaßnahmen sind es 60.000 Euro je Wohneinheit. Außerdem sind Tilgungszuschüsse zwischen 15 und 50 Prozent möglich. Im Programm 461 bietet die KfW einen Sanierungszuschuss bis zu 75.000 Euro je Wohneinheit. Wie hoch der Zuschuss ausfällt, hängt davon ab, wie energieeffizient die sanierte Immobilie ist und wie hoch die förderfähigen Kosten sind. Um Fördermittel zu erhalten, müssen Sanierer ein Handwerksunternehmen mit den Arbeiten beauftragen und die Maßnahme durch einen anerkannten Energieeffizienz-Experten begleiten lassen. Diese Baubegleitung wird zusätzlich gefördert. Der Antrag muss stets vor Beginn der Maßnahme eingereicht werden. Beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) können Eigentümer einen Zuschuss im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) für Einzelmaßnahmen, wie zum Beispiel einer Dachdämmung, beantragen. Der Zuschuss beträgt 20 Prozent der förderfähigen Kosten. Diese sind auf 60.000 Euro pro Wohneinheit begrenzt. Der maximale Zuschuss beträgt also 12.000 Euro.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Dachziegel

Mehr als Regenschutz

Die Auswahl an Form, Farbe und Verarbeitung ist immens

Moderne Dachziegel schützen nicht nur vor der Witterung. Sie schmücken das Haus und produzieren manchmal sogar Strom. Gerade bei Neubauten nach wie vor gefragt sind Glattdachziegel, gerne auch in größeren Formaten. Bei den Farben dominieren neben dem klassischen naturrot vor allem grau in allen Schattierungen bis hin zu anthrazit und schwarz. Aber Achtung: Bevor man die Ziegel auswählt, sollte man den örtlichen Bebauungsplan genau prüfen. Mitunter sind hier hinsichtlich der Beschaffenheit und Farbe Einschränkungen vorgesehen.

Im Trend: Flachdachziegel

Zudem gibt es einen Trend zu Flachdachziegeln. „Diese Dachziegel bieten optimale Regensicherheit, trotz flacherer Dachneigung“, sagt Luke Voutta vom Bundesverband der Ziegelindustrie. Ermöglicht wird dies durch die immer bessere Ausgestaltung der Ränder, der sogenannten „Verfaltung“ der Ziegel.

Oberflächen: Von matt bis glänzend ist alles drin

Ziegel werden aus einem Gemisch von Ton, Lehm und Wasser hergestellt. Die Masse wird dann gepresst, getrocknet und anschließend gebrannt. Je nach gewünschter Oberflächenstruktur erhält der Rohling eine Engobe oder Glasur. Um engobierte Dachziegel zu produzieren, wird der Rohling mit Tonsuspension überzogen. Beim späteren Brennen entsteht dann eine mattglänzende Oberfläche in den gewünschten Farbtönen. Beim Glasieren wird der Rohling mit vorgeschmolzenen Gläsern überzogen. Durch die sogenannte Aufschmelzung beim Brand verändert sich Farbgebung und Oberfläche. „Vorsicht bei gedämmten Dächern ohne Hinterlüftung“, warnt Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt,

Technik bei Haus & Grund Deutschland. Hier könne die Engobe oder Glasur zu Frostbrüchen führen, weil die Ziegel auf ihrer Unterseite nicht richtig trocknen. „Bei den sogenannten Warmdächern empfehlen sich entweder unbehandelte Ziegel oder komplett silikonisierte Ziegel, die kein Wasser aufnehmen“.

Bevor man die Ziegel auswählt, sollte man den örtlichen Bebauungsplan genau prüfen.

Kosten von Dachziegeln

Die Kosten von Dachziegeln variieren je nach Machart. Die Lebensdauer von Tonziegeln, engobierten Ziegeln und glasierten Ziegeln beträgt nach Branchenerfahrung rund 150 Jahre. „Dachziegel überdauern in der Regel mehrere Generationen“, sagt Voutta.

Jüngstes Segment: Solardachziegel

Solardachziegel eignen sich für Neubauten oder eine neue Dacheindeckung bei Bestandsgebäuden sowie für denkmalgeschützte Häuser als Alternative zu anderen Fotovoltaik-Systemen. Sie entsprechen je nach Hersteller der Größe von einem Dachziegel oder von mehreren nebeneinanderliegenden Ziegeln. Je nachdem werden ganze Dachschrägen ausschließlich mit Solarziegeln oder in Kombination mit normalen Dachziegeln gedeckt. Wie schnell sich die Mehrkosten einer Anlage mit Solardachziegeln amortisieren, ist schwer zu sagen und hängt von mehreren Faktoren wie der Dachausrichtung, dem Stromverbrauch und der Preisentwicklung ab. Als Richtschnur nennt die Branche rund 15 bis 20 Jahre.

Karin Birk
Freie Journalistin

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



NEUHEIT: SOLARZAUN
Jetzt Angebot anfordern.

Zaunteam
Die ganze Welt der Zäune und Tore.

Gratis-Tel. 0800 84 86 888



BAUBETRIEB
seit 1907

PENTZIN & NÄGELER
BAUUNTERNEHMEN

Ausführung sämtlicher Bauarbeiten
Bramfelder Str. 102 a • 22305 Hamburg
Telefon 040 - 690 52 53
Internet: www.pentzin-naegeler.de
E-Mail: info@pentzin.de

solide-zuverlässig

Hoch hinaus

Dachbodentreppe

Platzsparender Zugang zum Speicher

Dient der Dachboden als Abstell- und Lager-
raum, genügt eine Klapp- oder Falttreppe, die
nahezu unsichtbar in der Decke verschwindet.
Soll der Boden dagegen zum Büro, Hobby-
oder Gästezimmer ausgebaut werden, bietet sich eine
feststehende Treppe an.

Zwar reicht als Zugang zu einem selten genutzten
Dachboden eine Leiter aus, eine Dachbodentreppe bietet
jedoch mehr Komfort und Sicherheit. Komplettsätze und
vorgefertigte Modelle gibt es im Baumarkt schon für we-
nige hundert Euro. Und die können von erfahrenen und
geschulten Heimwerkern mit ein wenig Geschick auch in
Eigenregie eingebaut werden. Lediglich die Luke für die
neue Treppe sollte, sofern sie nicht bereits vorhanden ist,
vom Fachmann angelegt werden.

Tipp

Auf die Dämmung kommt es an: Achten Sie beim
Kauf der Dachbodentreppe auf die Wärmeisolie-
rung. Gerade wenn der Dachboden nicht beheizt
ist, bildet eine schlecht isolierte Treppenklappe
schnell eine Wärmebrücke – kostbare Heizwärme
verschwindet über die obere Geschossdecke und
das Dach. Zudem droht Schimmelbefall.

Instandhaltung und Instand- setzung im Mietverhältnis



Autor: RA Dr. Carsten Brückner.
1. Auflage 2015, 14,95 Euro
inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro
Versandkosten
ISBN: 978-3-939787-72-3

Der Eigentümer hat ein über-
ragendes Interesse an einem
ordnungsgemäßen Zustand seines
Eigentums, er ist bestrebt, auf-
tretende Mängel so schnell wie möglich zu beseitigen.
Neben dieser gesetzlichen Pflicht kann sich auch aus
vertraglichen Vereinbarungen eine Pflicht zur Erhaltung
des Eigentums ergeben. Das ist insbesondere dann der
Fall, wenn der Eigentümer den Gebrauch einer anderen
Person gegen Entgelt überlässt. Die vorliegende Broschüre
beschäftigt sich mit dem Umgang von baulichen Mängeln
im Mietverhältnis über Räume, beschreibt Rechte und
Pflichten der Mietvertragsparteien und stellt die Möglich-
keiten deren Durchsetzung dar.

Bestellung:

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

Bei der Wahl der Dachbodentreppe gilt grundsätzlich:
Eine feststehende Treppe nimmt Wohnraum weg. Sie
kommt vor allem dann in Betracht, wenn der Dachbo-
den ausgebaut und zum Beispiel als Homeoffice oder
Gästezimmer, als Hobby- oder Spielraum genutzt werden
soll. Damit so wenig Wohnraum wie möglich verschenkt
wird, bieten sich hier platzsparende Spiral-, Wendel- oder
Raumspartreppen an. Sie sind besonders steil und schmal,
sorgen aber dank eines Geländers trotzdem für einen
sicheren Zugang zum Dachboden.

Wird der Dachboden dagegen als Lager- oder Abstellraum
genutzt, empfiehlt sich eine veränderbare Treppe. Sie
verschwindet in der Bodenluke und wird nur bei Bedarf
herausgeklappt.

Am einfachsten montiert ist eine Scherentreppe. Die
leichte Aluminiumkonstruktion kommt mit einer kleinen
Dachluke aus und ist in der Höhe variabel einstellbar. Die
Stufen sind durch Scherengelenke miteinander verbun-
den, so lässt sich die Treppe exakt so weit herausziehen,
wie es aufgrund der Raumhöhe erforderlich ist. Eine
maßgenaue Anpassung ist daher bei der Installation nicht
erforderlich. Aufgrund der aufwendigen Mechanik ist die
Scherentreppe aber recht teuer.

Deutlich günstiger sind da Falttreppen aus Holz oder
Metall. Sie bestehen abhängig von der Raumhöhe aus drei
oder vier Elementen, die mithilfe von Klappscharnieren
auseinandergeklappt werden. Aber Achtung: Die Länge
der Falttreppe muss exakt auf die Höhe des Raums und
den Öffnungswinkel abgestimmt sein. Zudem brauchen
Falttreppen wie auch Einschubtreppen eine größere
Öffnung. Einschubtreppen bestehen ebenfalls aus meh-
reren Elementen, die mithilfe eines Schiebemechanismus
übereinander geschoben werden. Auch diese Treppen sind
in der Höhe variabel.

Katharina Lehmann
Freie Journalistin

Klimaschutz

Erneuerbare-Energien-Gesetz

Kommt jetzt der Durchbruch für Solardachanlagen?

Die Ampelkoalition will den Ausbau der Erneuerbaren Energien beschleunigen. Mehr Dachflächen sollen künftig für die Solarenergie genutzt werden. Dazu sollen bürokratische Hürden abgebaut und private Bauherren finanziell und administrativ nicht überfordert werden, so heißt es im Koalitionsvertrag der Ampelkoalition. Mit dem als Osterpaket vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) vorgelegten Entwurf zur Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) ist ein erster Schritt getan, doch weitere Schritte sind nötig. Der Entwurf sieht ambitionierte Ausbauziele und Sofortmaßnahmen zum beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien vor. Bereits 2030 sollen anstatt der bisher

Die Errichtung und der Betrieb einer Solaranlage bleibt für Haus- und Wohnungseigentümer weiterhin mit viel Bürokratie verbunden.

65 nunmehr 80 Prozent des in Deutschland verbrauchten Stroms aus erneuerbaren Energien erzeugt werden, 2035 nahezu 100 Prozent. Die vorgeschlagenen Maßnahmen stellen zwar eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Status quo dar, doch das vorhandene Potenzial von Solardachanlagen wird damit nicht gehoben.

Die Anhebung der Vergütungssätze für Mieterstrom und Einspeisevergütung reicht nach wie vor nicht aus, um insbesondere kleine Dachanlagen bis 40 Kilowatt Leistung zu finanzieren. Vor

allem werden die eigentlichen administrativen Hürden nicht beseitigt. So bleibt die Errichtung und der Betrieb einer Solaranlage für Haus- und Wohnungseigentümer weiterhin mit viel Bürokratie verbunden und für Vermieter ein finanzielles Wagnis.



Hört auf Hildegard: Dämmt Dächer nachhaltig. Mit Biomasse.

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 Biomasse (pflanzliche Ernteabfälle), recycelten Wertstoffresten und Muschelkalk. Dämmen Sie Ihr Dach mit BauderECO: ökologisch und mit bester Dämmleistung.

Mehr unter www.baudereco.de

BAUDER
macht Dächer sicher.

Fotovoltaik

Sonne macht unabhängig

Klimaschutz und Kostenersparnis

Auch wenn die Einspeisevergütung weiter sinkt, ist der Eigenverbrauch von selbst erzeugtem Solarstrom durchaus attraktiv – nicht zuletzt angesichts steigender Strompreise.

Der Ausbau von Fotovoltaik ist ein erklärtes politisches Ziel: Die Ampel-Koalition will die Solarstromerzeugung in Deutschland bis 2030 mehr als verdreifachen – von derzeit knapp 60 Gigawatt (GW) bis 2030 auf etwa 200 GW.

Auch eine Solarpflicht für Wohnimmobilien wird weiterhin diskutiert; in einigen Bundesländern ist sie schon Realität, in anderen wird die Einführung geprüft.

Neben dem Nutzen für das Klima ist auch der aktuelle Strompreis ein Faktor, der für selbst produzierten Sonnen-

strom spricht. In privaten Haushalten lag der Strompreis im Januar 2022 bei durchschnittlich 36,2 Cent pro Kilowattstunde und stieg damit im Vergleich zum Durchschnitt 2021 (32,16 Cent) nochmals deutlich an. 2012 lag er noch bei 25,89 Cent.

Fotovoltaik für den Eigenverbrauch sinnvoll

Zunehmend attraktiv wird daher der Eigenverbrauch von selbst erzeugtem Solarstrom. Denn durch die aktuell hohen Strompreise sparen Eigentümer von Solaranlagen bei jeder selbst erzeugten und verbrauchten Kilowattstunde. Wie viel genau, lässt sich pauschal nicht beantworten. Schließlich können Solaranlagen unterschiedlich groß ausfallen und neben den Investitionskosten selbst sind auch Wartungskosten, anfallende Steuern und weitere Kosten zu berücksichtigen. Schätzungen zufolge liegen die Stromgestehungskosten bei privaten Solaranlagen aber meist in einem Bereich von rund zehn bis 20 Cent je Kilowattstunde. Das ist immerhin eine ordentliche Differenz zum aktuellen durchschnittlichen Strompreis.

Wie steht es mit der Einspeisevergütung?

Die Einspeisevergütung wurde in den letzten Jahren kontinuierlich gesenkt. Die Höhe variiert von Monat zu

Monat und ist abhängig von der Leistung sowie dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Fotovoltaik-Anlage. Darüber hinaus richtet sich die Förderhöhe danach, wie viele neue Anlagen in den Vormonaten in Deutschland insgesamt installiert wurden. Für kleinere Anlagen bis zehn kWp lag sie beispielsweise im Januar 2022 bei 6,83 Cent. Im April 2022 liegt sie bei 6,53 Cent pro Kilo-

wattstunde. Kurzum: Die Einspeisevergütung deckt die Kosten zur Erzeugung des Solarstroms nur noch teilweise. Da es aber meist nicht möglich ist, den gesamten erzeugten Strom selbst zu verbrauchen, kann der nicht benötigte Anteil in das Netz eingespeist – und muss nicht verschenkt werden.



Foto: lassedesigner/stock.adobe.com

Solarstrom speichern

Eine Möglichkeit, den Eigenverbrauch zu erhöhen, ist die Speicherung des Solarstroms. Ein Batteriespeicher kann den tagsüber überschüssig erzeugten Solarstrom zwischenspeichern und dieser dann genutzt werden, wenn die Solar-Anlage wenig oder keine Energie liefert – etwa gegen Abend, nachts oder wenn mehr Strom benötigt wird. Sollte der Speicher einmal voll sein, wird der überschüssige Strom gegen das Entgelt der Einspeisevergütung ins öffentliche Stromnetz eingespeist. Allerdings sind die Energiespeicher derzeit noch recht kostenintensiv. Schätzungen zufolge können die Kosten für eine gespeicherte Kilowattstunde je nach verwendetem Speicher durchaus bei 20 Cent pro Kilowattstunde oder sogar darüber liegen. Außerdem ist die Lebensdauer der Batteriespeicher nur halb so lang. Während Solarmodule 20 bis 30 Jahre gut funktionieren, steigen Solarspeicher bereits nach einer Betriebsdauer von zehn bis 15 Jahren aus.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Barrierefreies Wohnen

Ein Bad für die Zukunft

Folge 2: Die geeignete Ausstattung

In der März-Ausgabe wurden rutschfeste Fliesen und eine ebenerdige Dusche empfohlen, um das Bad auch im Alter oder bei kleinen Einschränkungen nutzen zu können. Aber auch die Sturzgefahr lässt sich minimieren.

Anti-Rutsch Produkte

Bei der Badmodernisierung oder beim Neubau sollte eine Bade- oder Duschwanne mit Antirutsch-Beschichtung eingebaut werden. Zum Nachrüsten gibt es Antirutschklebestreifen oder spezielle Beschichtungen zum aufsprühen.

Im Sitzen duschen

Auf ärztliche Verordnung können einfache Duschhocker, Duschstühle oder Duschklappsitze, die an der Wand montiert werden, auch von der Krankenkasse finanziert werden. Am besten lassen sich Sitzgelegenheiten in schwellenlosen Duschen einsetzen, ansonsten sollte vorab geprüft werden, ob der Platz ausreicht.

Haltegriffe

Haltegriffe in der Dusche gibt es in unterschiedlichen Formen und Ausführungen. Wichtig ist, dass die Wand, an der die Griffe montiert werden, tragfähig ausgebildet ist. Das gilt auch für den Toilettenbereich.

Mobile Griffe

Wer die Fliesen nicht anbohren mag oder darf, kann auch mobile Griffe mit Saugnapf verwenden. Sie sind instabiler als montierte Griffe und nur für glatte Oberflächen



Foto: master-bath-design

geeignet. Bei mobilen Griffen sollte der Vakuumzustand permanent gemessen werden und eine TÜV-geprüfte Sicherheitsanzeige mit Warnfunktion vorhanden sein. Wenn diese erscheint, muss der Sauger gelöst und erneut befestigt werden.

Duschtrennwand oder Duschvorhang?

Die Kombination von Duschvorhang und ebenerdiger Dusche ermöglicht größte Flexibilität, denn ein Vorhang kann einfach verschoben werden. Aber auch Duschtrennwände sind in flexibel klappbaren Ausführungen erhältlich: Einige Produkte lassen sich ganz flach an die Wand falten und so auch in kleineren Bädern nutzen.

Barrierefrei Leben e. V.
www.barrierefrei-leben.de

MAUERWERKS- TROCKENLEGUNG

Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung

Telefon 038821/150000

FEUCHTE WÄNDE? NASSER KELLER? WIR FINDEN LÖSUNGEN!

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

SANIERUNGSTECHNIK
NORD

040-60 77 22 333

www.salpeter.de

B AU & H AUSTECHNIK GMBH

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

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

Beratung • Planung • Abwicklung

Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung

Was Bauherren beachten müssen

Fallstricke erkennen und umgehen

Sie sind entschlossen zu bauen? Die Finanzierung steht mehr oder weniger und ein Grundstück haben Sie eventuell auch schon im Blick? Dann heißt es: loslegen! Doch beim Hausbau lauern etliche Fallstricke. Die wichtigsten Punkte im Überblick:

1. Grundstückskauf

Ist das Grundstück gefunden, müssen angehende Bauherren gründlich recherchieren, bevor sie den Kaufvertrag unterschreiben. Denn nicht auf jedem Grundstück kann man auch sein Traumhaus verwirklichen.

- **Bebauungsplan einsehen:** Dieser gibt – wenn vorhanden – Aufschluss darüber, ob und wie das Grundstück bebaut werden darf: zum Beispiel welche Dachformen oder wie viele Stockwerke gebaut werden dürfen.
- **Erschließungskosten:** Ob ein Grundstück schon erschlossen ist oder nicht, wird in aller Regel schon im Angebot verraten. Nicht erschlossene Grundstücke mögen auf den ersten Blick günstiger erscheinen. Doch eine Erschließung, also Anschluss an die Kanalisation, Energie- und Wasserversorgung oder das Legen von Telefon- und Kabelanschluss, kann erhebliche Summen kosten. Zudem kann sich eine Erschließung ziemlich lange hinziehen und somit den Hausbau verzögern. Es kann auch sein, dass beispielsweise kein Anschluss an die Kanalisation möglich ist. Dann müssen alternative Lösungen her, wie etwa eine Abwassergrube oder Kleinkläranlage.
- **Beschaffenheit des Grundstücks:** Genau unter die Lupe nehmen sollten Bauherren auch die Beschaffenheit des Grundstücks und des Baugrunds. Hanglagen müssen

anders bebaut werden als ebene Flächen. Ist der Grundwasserstand beispielsweise enorm hoch, braucht das Haus unter Umständen eine aufwendige Kellerabdichtung. Auskunft hierüber gibt ein Baugrundgutachten.

- **Altlasten:** Stellen Sie sicher, dass es bei bereits früher erschlossenen Arealen keine Altlasten gibt, die hohe Sanierungskosten aufbürden. Ein Altlastenkataster der Kommune kann hier Aufschluss geben. Im Zweifelsfall empfiehlt sich auch hierfür die Erstellung eines Bodengutachtens.

2. Auftragsvergabe und Bauplanung

Schlüsselfertig oder mit eigenem Architekten bauen? Die meisten Bauherren entscheiden sich heute für ein schlüsselfertiges Objekt. Das heißt, sie planen und bauen nicht mit dem eigenen freien Architekten, sondern delegieren Planung und Bau an einen Bauträger oder Fertighauslieferanten, der das Haus schlüsselfertig errichtet.

- **Art des Bauvertrags:** Das 2018 reformierte Bauvertragsrecht sieht für private Bauherren den Verbraucherbaupvertrag nach BGB vor, aus dem sich die Rechte und Pflichten für Bauherren und Baufirmen ergeben. Der Widerruf des Bauvertrags ist innerhalb von 14 Tagen ab Unterschrift möglich, es sei denn, der Vertrag wurde notariell beurkundet. Der Bauunternehmer muss den Verbraucher-Bauherrn über sein Widerrufsrecht belehren.
- **Inhalte prüfen:** Der Bauvertrag sollte klar alle Bauleistungen, Preise, Zuständigkeiten und Fristen des Bauvorhabens regeln. Wer auf Nummer sicher gehen will, sollte ihn vorab von einem unabhängigen Sachverständigen prüfen lassen.
- **Baubeschreibung:** Sie ist ein wesentlicher Bestandteil des Bauvertrags und sollte möglichst genau und detailliert verfasst sein, damit Bauherren die Ausführungen kontrollieren können. Die Baubeschreibung gibt zum Beispiel Aufschluss, ob das im Vertrag beschriebene schlüsselfertige Haus tatsächlich bezugsfertig ist, denn „schlüsselfertig“ ist kein gesetzlich definierter Begriff.
- **Mehrkosten vermeiden:** Um Mehrkosten zu vermeiden, sollten alle Sonderwünsche im Vertrag berücksichtigt und ein Festpreis vereinbart werden. Zudem sollte auf versteckte Ausschlüsse bestimmter Kosten geachtet



Foto: DanBu.Berlin/stock.adobe.com

werden – beispielsweise bei Hausanschlüssen oder Genehmigungskosten.

- **Bezahlung:** Es ist empfehlenswert, die Zahlung nach Baufortschritt zu vereinbaren. Dabei sollten die Raten ungefähr dem Wert der jeweils erbrachten Leistungen entsprechen.
- **Fertigstellung:** Verzögert sich der Hausbau, kann das für Bauherren teuer werden. Es ist daher sinnvoll, eine Vertragsstrafe für den Fall zu vereinbaren, dass die Fertigstellung nicht fristgerecht erfolgt.
- **Fertigstellungsgarantie:** Diese garantiert, dass das Bauprojekt auch dann abgeschlossen wird, wenn die Baufirma zahlungsunfähig ist.

3. Baukontrolle und Bauabnahme

Auch die laufende Baukontrolle vom Rohbau bis zum Innenausbau sollte überprüft werden – möglichst durch einen unabhängigen Sachverständigen. Bei der finalen Bauabnahme heißt es: nicht vorschnell abnehmen, sondern gründlich auf Mängel prüfen.

- **Regelmäßige Baukontrolle:** Eine unabhängige Baukontrolle über alle Planungs- und Bauphasen hinweg schützt vor einer unsachgemäßen Ausführung. Nur so haben Bauherren die Gewähr, dass Mängel nicht nur gefunden, sondern auch beseitigt und nicht unter den Teppich gekehrt werden.

- **Bauabnahme:** Vor dem Einzug ins eigene Haus steht die Bauabnahme. Das ist der wichtigste Rechtsakt nach der Unterzeichnung des Bauvertrags. Dies sollte jedoch nicht voreilig geschehen. Da am offiziellen Termin meist keine Zeit ist, das gesamte Haus zu prüfen, sollte der unabhängige Sachverständige die Immobilie bereits vor der Bauabnahme einmal einer gründlichen Baukontrolle unterziehen.
- **Nachbesserungen:** Die Abnahme kann verweigert werden, wenn der Bau wesentliche Mängel aufweist. Der Bauträger muss dann nachbessern.
- **Unterlagen:** Bauherren sollten ebenfalls prüfen, ob ihnen alle technischen Unterlagen wie etwa die Unterlagen zur Baugenehmigung, Bestandspläne, Abnahmeprotokolle oder Bedienungsanleitungen vorliegen.
- **Verjährungsfrist:** Innerhalb der Verjährungsfrist von fünf Jahren müssen Baufirmen Mängel nachbessern, die nach der Abnahme aufgetreten sind. Rund ein Jahr vor Ablauf dieser Frist sollten Bauherren das Haus mit einem Sachverständigen auf mögliche Mängel hin untersuchen, um diese noch fristgerecht geltend machen zu können.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

ARCHITEKTEN

Aufstockungen und Anbauten für Wohnhäuser
040. 99 99 45 73
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architektin
ich mach was draus.

HAUSMEISTER

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



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

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

HAUSMEISTER FORTS.

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

HEIZÖL



BERND IDEN
Heizöl
☎ 60 70 136

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

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

MALER



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

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb



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

SPIELPLATZ

SPIELPLATZPRÜFUNG
gemäß DIN EN 1176
in ganz Norddeutschland



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

INSTANDHALTUNG & PFLEGE
von Spiel- und Außenanlagen
in ganz Norddeutschland

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



WOHNUNGSRÄUMUNG



HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR

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

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

– Anzeige –

Immobilie modernisieren

So geht es leichter!

Rücklagenbildung mit dem LBS-Modernisierungs-Bausparvertrag

In diesen Wochen ist die Bedeutung des Themas Energiesparen noch einmal sehr deutlich gestiegen. Und bei wem in den kommenden Jahren eine Dacherneuerung ansteht, muss nicht nur wegen gestiegener Kosten tiefer in die Tasche greifen, sondern auch wegen der ab 2025 greifenden Fotovoltaik-Pflicht. Grund genug, über eine Modernisierungsrücklage nachzudenken beziehungsweise eine bestehende aufzustocken.

Modernisierungen und Sanierungen sind zwar anfangs mit Aufwand verbunden, aber anschließend haben die Immobilieneigentümer:innen über viele Jahre ein neues Wohngefühl: mehr Komfort, mehr Platz, mehr nachhaltiges Wohnen und vor allem mehr Energieeinsparung. Weil die Maßnahmen finanziert werden müssen, empfiehlt es sich, langfristig vorzusorgen. „Einfach und bequem geht das mit einem LBS-Modernisierungs-Bausparvertrag. Denn damit kann bereits mit 1,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat eine Rücklage für spätere Umbau-, Ausbau- oder Sanierungspläne geschaffen werden. Hinzu kommen mögliche staatliche Förderungen“, sagt Saskia Schauland, Immobilienspezialistin bei der Hamburger Sparkasse (Haspa) in der Innenstadt, Großer Burstah/Ecke Adolphsplatz.

Für Um- und Ausbauten kann es viele Gründe geben: Die Kinder sind aus dem Haus und die Eltern wollen den Platz nun für sich nutzen, zum Beispiel für ein größeres Arbeitszimmer, einen Hobbyraum oder eine grundsätzliche Neuordnung des Grundrisses. Auch der Ausbau des bisher ungenutzten Dachbodens, der Anbau eines Wintergartens oder einer Garage wären möglich. Höheren Komfort versprechen zum Beispiel Hausautomation (Smart Home), breitere Türen, Modernisierung von Badezimmer oder Küche sowie die Verbesserung des Schallschutzes. Mit einem vorausschauenden altersgerechten Umbau wird die Möglichkeit geschaffen, lange das eigene Zuhause genießen zu können. Mit einer neuen Heizung, gutem Wärmeschutz und neuen Fenstern

werden Energie gespart und Betriebskosten gesenkt. Auch eine neue Haustür oder ein Vordach sind denkbar. Nicht vergessen: Ab 2023 müssen Neubauten in Hamburg Fotovoltaik-Anlagen haben. Ab 2025 gilt diese Pflicht auch bei einer Dacherneuerung von bestehenden Gebäuden.

„Wenn die Wünsche definiert sind, sollte man sich mit Fachleuten zusammensetzen“, rät Schauland. „Denn die Maßnahmen sollten aufeinander abgestimmt sein.“ Wer nur die Fenster austauscht, ohne auch die Wände zu dämmen, riskiert Schimmelbildung und eine schlechtere Energieeffizienz. „Wir empfehlen hier unseren Partner RENEWA“, sagt die Immobilienspezialistin. Die Experten bieten ein breites Leistungsspektrum von der Energieberatung bis zur kompletten Altbausanierung inklusive Bauleitung an.

Vor dem Hintergrund steigender Finanzierungszinsen, Handwerkerkosten und Energiepreisen ist eine Absicherung für die Zukunft mehr als sinnvoll. Zinsen und Raten von morgen können heute schon festgeschrieben werden, zum Beispiel mit einem LBS-Bauspardarlehen zu Top-Konditionen. Wer schnell handeln will oder muss, kann Kosten mit einem Sofort-Modernisierungskredit abfedern. Eine Kreditvergabe von bis zu 50.000 Euro ist damit auch ohne Eintragung ins Grundbuch möglich. „Wer seine Modernisierungskosten vorab überschlagen möchte, kann sich unter haspa.de/modernisieren einen ersten Überblick verschaffen“, rät Schauland. „Wir beraten Sie gern in allen Finanzierungsfragen, damit einer Modernisierung – heute oder in Zukunft – nichts im Wege steht.“

Wer seine Immobilie saniert hat, kann die nächsten Jahre entspannt genießen.



Foto: LBS

Seniorenrechtliches Wohnen

Sicheres Wohnen im Alter

Wie mit relativ einfachen Mitteln das Zuhause für Senioren sicherer wird

Im Alter wird manches schwierig, was uns früher leicht fiel, denn Beweglichkeit, Sehfähigkeit und Gleichgewichtssinn lassen nach. Mit etwas Planung ist ein seniorenrechtliches Wohnen in den eigenen vier Wänden möglich.

Der Eingangsbereich: mehr Licht

Vielen älteren Menschen fällt es schwer, lange zu stehen. Außerdem lässt die Sehkraft nach. Deshalb sollte auf einen gut ausgeleuchteten Flur geachtet werden. Bewegungssensoren helfen, dass das Licht von allein angeht. Eine Sitzgelegenheit erleichtert das Anziehen von Schuhen. Stolperfallen – wie lose Teppiche – sollten vermieden werden, ebenso wie Türschwellen.

Der Wohnbereich: keine unnötigen Möbel

Das Wohnzimmer ist das Zentrum des Alltags. Hier sollten die technischen Geräte so aufgestellt sein, dass ein Kabelsalat am Boden vermieden wird. Teppiche und Läufer sind auch hier eine große Stolpergefahr; am besten, die Teppiche mit Klebeband befestigen. Nicht notwendige Möbelstücke und bewegliche Gegenstände aus dem Zimmer entfernen. Seniorenfreundliche Sitzmöbel erleichtern das Hinsetzen und Aufstehen.

Das Badezimmer: Griffe geben Halt

Das Bad ist einer der gefährlichsten Räume für Senioren. Die Fliesen am Boden sind rutschig und gerade nach Bad und Dusche erhöht sich durch den nassen Boden die Rutschgefahr. Ohne Unterstützung ist das Ein- und Aussteigen aus dem Bad nur schwer möglich. Mit einem Haltegriff in Dusche, im Wannenbereich und neben der Toilette können sich die Senioren besser und sicher abstützen. Ein Duschhocker, eine Badewanne mit Einstiegs-hilfe und ein erhöhter WC-Sitz helfen ebenfalls.

Das Schlafzimmer: bequem und sicher

Ein altersgerechtes, erhöhtes Bett erleichtert das Aufstehen. Sehr schön sind auch Funktionsbetten mit einem elektrisch verstellbaren Lattenrost. Auch das Schlafzimmer sollte gut beleuchtet sein. Bewegungsmelder sorgen für ein schnelles Anschalten des Lichts, wenn der Schalter nicht in Reichweite ist. Ein dauerhaftes Nachtlicht hilft ebenfalls bei der ersten Orientierung.

Finanzielle Unterstützung möglich

Wer einen altersgerechten Umbau seiner Wohnung plant,

sollte sich über Fördergelder informieren. Die Pflegeversicherung bezuschusst beispielsweise wohnumfeldverbessernde Maßnahmen mit bis zu 4.000 Euro. Wichtig ist in diesem Fall, dass das Vorhaben bei Antragstellung noch nicht begonnen wurde. Mögliche Maßnahmen sind beispielsweise Türverbreiterungen, fest installierte Rampen und Treppenlifte oder ein altersgerechter Umbau des Badezimmers. Auch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) unterstützt beispielsweise durch spezielle Förderprogramme Umbaumaßnahmen.

Der richtige Versicherungsschutz im Alter

Zum altersgerechten und sicheren Wohnen gehört auch der passende Versicherungsschutz. Unachtsamkeiten und Unfälle begleiten uns im Alltag. Eine Privathaftpflichtversicherung hilft dabei, die finanzielle Last im Fall der Fälle zu tragen. Bei der GEV erhalten Versicherungsnehmer ab dem vollendeten 60. Lebensjahr Sonderkonditionen, weil mit mehr Lebenserfahrung so mancher Fehler kein zweites Mal passiert. Lassen Sie sich beraten unter 040-3766 3367.

GEV Versicherung

Immobilienübergabe zu Lebzeiten

Autoren: Fischl-Obermayer/Funke/
Maulbetsch. 3. Auflage 2021,
12,95 Euro inklusive MwSt., zzgl.
3,00 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-020-7

Der vorliegende Ratgeber beantwortet umfassend alle erbrechtlichen Fragen rund um die Immobilienübergabe zu Lebzeiten. Er zeigt insbesondere auf, dass bei einer lebzeitigen Immobilienübertragung neben dem Zivilrecht auch das Sozialrecht und das Steuerrecht eine sehr große Rolle spielen. Er behandelt insbesondere die möglichen Inhalte eines Übergabevertrages und die dadurch entstehenden Kosten.

Bestellung:

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

Torsten Flomm

Hoffentlich lag es nur an Corona

Kurz vor Ostern diskutierte ich mit meiner Frau darüber, wann wir wohl die Mülleimer an die Straße stellen müssten. Meine Frau verlieb sich auf die App, ich schaute ins Internet. Über die App wurde die Verlegung der Abfuhrtermine wegen der Feiertage nicht angekündigt, im Internet war sie zu sehen. Ich hatte zufällig nachgesehen und so konnten wir unsere Müllgefäße rechtzeitig bereit stellen. Ein Fehler bei der Stadtreinigung. Einer?

Ich bin ein Fan der Stadtreinigung und es fällt mir schwer, auch einmal kritische Worte zu äußern, aber es muss einmal sein.

Neben dem Aufgang von unserem heimischen U-Bahnhof steht ein kleiner Abfallbehälter. Der ist eigentlich immer voll und sehr oft ist er übervoll. Der Müll quillt heraus und verteilt sich über Gehweg und Straße. Dreimal habe ich die Stadtreinigung bereits über die eigens dafür eingereichte Telefonnummer unterrichtet. Reagiert wurde immer sehr schnell. Das war gut. Aber an der Situation, dass das an dieser Stelle platzierte Müllgefäß offensichtlich zu klein ist, hat sich nichts geändert. Ich bin ein Fan der Stadtreinigung Hamburg. Ein großer Fan. Die Leistungsfähigkeit erscheint mir beeindruckend. Die Mitarbeiter sind freundlich und motiviert. Ihre Geschäftsführer machten und machen einen engagierten und guten Eindruck. Daher fallen mir diese kritischen Zeilen sogar ein wenig schwer. Aber ich halte sie gleichwohl für notwendig. Ich persönlich habe den Eindruck, dass die Stadtreinigung in Hamburg einen Teil ihrer hochgesteckten Ziele ein wenig aus den Augen verloren hat. Verunreinigte Gehwege, auch in der Innenstadt, überfüllte Müllbehälter, mit Müll übersäte Flächen – waren das möglicherweise nur Folgen der Corona-Pandemie? Hatte auch die Stadtreinigung mit Personalengpässen wegen der Erkrankung von Mitarbeitern zu kämpfen? Oder liegt das Problem tiefer? Hat man sich bei der Stadtreinigung allen Bekundungen zum Trotz mit einer „Grundverunreinigung“ abgefunden? Hoffentlich nicht.

Herzlichst Ihr
Torsten Flomm
Vorsitzender



IMPRESSUM

Mai 2022

Redaktionsleitung

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

Verlag und Gesamtherstellung

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

Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg
Tel.: 040/33 48 57 11, Fax: 040/33 48 57 14
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 46,
gültig ab 01.01.2022
(Druckauflage 32.410 im 1. Quartal 2022) 

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

Alter Bahnhof Bergedorf/Gerd Hoffmann

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2015 = 100)
Januar: 111,5, Februar: 112,5, März: 115,3

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Bethel
- Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
- Gladigau Immobilien, Karl Gladigau GmbH
- Grossmann & Berger GmbH & Co. KG
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

Immobilienverband Deutschland IVD



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

Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

BAUMGARTE + FIEBIG GAR
Ihre Immobilienmakler aus Hamburg

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

BAUWERK HAMBURG

Vermittlung · Verwaltung
Haustechnik · Planung

Ehrenbergstr. 54 · HH-Altona

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

CONATH
IMMOBILIEN VERTRIEB

www.conath-immobilien.de

TheobaldDanielsen
SEIT 1928

Haus- und Hypothekemakler · Grundstücksverwaltung

Grundstücks-, Vermögens-
und Testamentsverwaltungen

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

IHR PARTNER AUF ALLEN GEBIETEN
DES GRUNDBESITZES

CARL FRANZEN
SEIT 1927

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

**ALSTERTAL UND
WALDDÖRFER:**

Verkauf mit
Heimvorteil!

FRÜNDI
IMMOBILIEN

040 / 6001 6001
Internet: www.fruendi.de

GERSTELKG
Immobilienmanagement seit 1913

Immobilien-Verwaltungsgesellschaft (GmbH & Co.)

Sportallee 47 · 22335 Hamburg
Tel.: 51 48 42-0 · Fax: 51 48 42-11
www.gerstel-kg.de

VERWALTEN · VERKAUFEN · VERMIETEN

GRUHN
IMMOBILIEN

VERWALTUNG
VERKAUF · VERMIETUNG

Mundsburger Damm 45, 22087 Hamburg
Tel. 411 88 433 · Fax 411 88 43 44

GRUNDSTÜCKS-
VERWALTUNG
NORD GMBH & CO. KG

GW

Verwaltung · Vermietung · Verkauf

Beselerstraße 2a · 22607 Hamburg
Tel. (040)8004080
Fax 8907133
www.gvn-hamburg.de

dhi DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN · VERWALTUNG

Verwaltung · Vermietung · Verkauf
Kompetent. Engagiert. Persönlich.

DAVID HEMPEL Immobilien GmbH
Stormsweg 8 · 22085 Hamburg
Tel: 040 181209230 info@dhi-verwaltung.de

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

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

LAMBERT
IMMOBILIEN SEIT 1985

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

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

LEIPE
IMMOBILIEN

Verkauf · Vermietung · Verwaltung

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

Leonhard Immobilien

Ihre Immobilie -
Ihr Makler

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

Lütt Immobilien

Vermietung
Verwaltung
Verkauf

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

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

VERWALTUNG | VERMIETUNG | VERKAUF

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

**Walter
Meulke** GmbH

Haus- und Grundbesitzverwaltung · Immobilienmakler

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

**ARTHUR TH.
MEWES**
HAUSMAKLER SEIT 1929

VERKAUF
VERMIETUNG
VERWALTUNG

IMMOBILIEN IM HAMBURGER OSTEN

Schillerufer 2 · 21029 Hamburg
Tel. 040/721 60 21 · Fax 040/721 98 71

MOHR & BRECHT
seit 1923

Haus- und Hypothekemakler
Vermögens- und
Grundstücksverwaltungen
Gutachter

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

Rathjens & Mandellas
Immobilien GmbH

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

ERICH ROHLFFS
HAUSMAKLER SEIT 1928

Hausmakler seit 1932

VERWALTUNG · VERKAUF · VERMIETUNG

Paul-Neumann-Platz 2-4
22765 Hamburg
Tel. 30 69 49 - 0 · Fax 30 69 49 - 49

STROKARCK
M. J. & M. E. Strokarcz GmbH & Co. KG

Hausmakler seit 1822
Grundstücksverwaltung
Testamentsvollstreckung

Rathausstraße 12 · 20095 Hamburg
Fax 355 006-35 · Tel. 355 006-0
mail@strokarcz.de · www.strokarcz.de

Tiemann & Co.
SEIT 1948

Immobilien

Verkauf
Vermietung
Verwaltung

Lehmweg 7 · 20251 Hamburg
Tel.: (040) 35 67 47 - 0
www.tiemann-co.de

WARNHOLZ Immobilien GmbH
— gegründet 1995 —

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

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

EDGAR WESSENDORF
Immobilienkompetenz seit 1914

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

WITTLINGER & CO
Gewerbe- und Investmentimmobilien

Tel. +49 40 254010-85 | info@wittlinger-co.de
www.wittlinger-co.de

WITTHÖFT
Immobilien aus gutem Hause

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

WOLFFHEIM WOLFFHEIM
IMMOBILIEN

Die 100% Experten für Wohnimmobilien
Beratung · Vermietung · Verkauf

Eppendorfer Landstraße 32 · 20249 Hamburg
040 - 460 59 39
www.wolffheim.de

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

ALLES UNTER DACH UND FACH

10%

Rabatt für
Haus & Grund-
Mitglieder

TESTSIEGER	
Stiftung Warentest	SEHR GUT (0,6)
Finanztest	Tarif: HomeCare Max
	Im Test: 178 Wohngebäude- versicherungen
	Ausgabe 03/2021
	www.test.de
21PN30	

MONEY
HÖCHSTE KUNDEN- ZUFRIEDENHEIT
GEV
9 weitere Anbieter erhielten die Note Sehr Gut Im Test: 34 Wohngebäude- versicherer in Deutschland Ausgabe 9/2022
★★★★★

MONEY
FAIRSTER SCHADEN- REGULIERER
WOHNGEBÄUDE- VERSICHERER GEV
12 weitere Anbieter erhielten die Note Sehr Gut Im Test: 41 Wohngebäude- versicherer in Deutschland Ausgabe 03/2022

Infos zur GEV Wohngebäudeversicherung unter 040 37663-367
oder unter [gev-versicherung.de/hausundgrund](https://www.gev-versicherung.de/hausundgrund)

Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

GEV 
GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG