

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

06|2020



SCHWERPUNKT

Wissenschaft

Mit verschiedenen Projekten in der Stadt will Hamburg sich künftig zu einer Metropole des Wissens entwickeln.

| Immobilienpreise | Stellplätze

Eine Studie zeigt, dass sowohl die Immobilienpreise als auch die Mieten trotz Corona-Krise wohl relativ stabil bleiben.

Ein Carport oder doch eine Garage? Wo liegen die Vor- und Nachteile der beiden Abstellmöglichkeiten?



Natürliche Energie für Ihre Zukunft

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

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

Dr. Rolf Brieler ist tot

Gehört hat man es immer wieder. Im Skiurlaub gewesen, heimgekehrt, Symptome einer Erkältung bekommen, dann die Diagnose Covid-19 und am Ende der Tod. Abstrakte Erzählungen von fremden Menschen. Die plötzlich eine ganz andere Bedeutung erhalten, wenn man den Menschen gekannt hat.

Das langjährige
Vorstandsmitglied
starb im Alter von
80 Jahren an den
Folgen einer
Corona-Infektion.

Dr. Rolf Brieler ist tot. Er starb am 10. April an den Folgen einer Corona-Infektion, die er sich offensichtlich im Skiurlaub in Österreich zugezogen hat. Wenige Tage vorher, am 6. April, war er 80 Jahre alt geworden.

Brieler war viele Jahre lang aus der Organisation der privaten Grundeigentümer nicht wegzudenken. Er war Vorsitzender des Vereins Innenstadt, damit auch Mitglied der Gesellschafterversammlung der Privatgrund, war stellvertretender Vorsitzender des Grundeigentümer-Verband Hamburg und Mit-

glied im Aufsichtsrat der Grundeigentümer-Versicherung. Ich selbst habe mit ihm jeden meiner Anstellungsverträge im Haus ausgehandelt. Er war der Jurist, dem die anderen vertraut haben. Er machte nicht viele Worte, aber die die er machte, trafen den Punkt. Es hat Spaß gemacht, mit ihm zusammenzuarbeiten. Er war ein guter Kerl – wenn man das als deutlich jüngerer so salopp sagen darf. Ich glaube, man darf.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



Wertsteigerung statt Stillstand

Oft ist es wie im Märchen:

**Küsst man den Frosch,
erscheint der Prinz.**

Das ist bei Immobilien
nicht anders. Deshalb
geben wir Ihnen nicht nur
eine objektive Bewertung
Ihres Objektes, sondern
mobilisieren auch die Wert-
reserven!

Und helfen Ihnen, diese
zum Vorschein zu bringen!

GLADIGAU
IMMOBILIEN

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

www.gladigau-immobilien.de IVD

SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?



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

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



06

SCHWERPUNKT – Wissensmetropole Hamburg

Mit Projekten wie Hammerbrooklyn, Science City Bahrenfeld und Erweiterungen der Universitäten begibt Hamburg sich auf den Weg in einer Zukunft als Wissensmetropole und steht damit im internationalen Wettbewerb.



24

VERBAND & VEREINE – Reisen

Die Toskana im Spätsommer ist ein Traum. Einer, der im September mit einer geplanten Reise nach Florenz, mit vielen Programmpunkten und Ausflügen in die Umgebung, hoffentlich auch wieder Wirklichkeit werden darf.



30

HAUS & LEBEN – Rund ums Haus

In dieser Jahreszeit lassen sich für Hauseigentümer gut Projekte rund um die Immobilie angehen.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Wissensmetropole
- 13 Wohngeld
- 14 Preisentwicklung
- 16 Immobilienkredite

RECHT & STEUERN

- 17 Steuererleichterungen
- 19 Leserfragen
- 25 Neues aus Karlsruhe
- 26 Mieterumbauten
- 27 Schadensersatz
- 28 Erbstreitigkeiten
- 29 Gewerberaum

VERBAND & VEREINE

- 12 Gauger-Stiftung
- 20 Verbraucherzentrale
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Öffnungszeiten
- 23 Persönliche Beratung
- 24 Reisen

HAUS & LEBEN

- 30 Rund ums Haus
- 31 Unterstellplätze
- 33 Carport planen
- 34 Zaun bauen
- 35 Klimasicheres Bauen
- 36 Kellertüren
- 37 Ölkessel tauschen
- 39 Suffizientes Bauen

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Bauleistungsversicherung

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Vermieterdilemma



GUSTAFSEN & CO

IMMOBILIEN SEIT 1931



Unser Haus steht für hohe Kaufpreiserlöse und eine sichere Abwicklung!

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

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

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

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

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

ZENTRALE@GUSTAFSEN.DE

TEL.: 41 40 95 0

Beachten Sie unsere Beilage in dieser Ausgabe

HOCHALLEE 2 | 20149 HAMBURG

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

Für die Zukunft rüsten

Wohlstand durch Wissen

Die Metropolen des 21. Jahrhunderts müssen sich zu Wissensmetropolen entwickeln. Auch Hamburg schlägt diesen Weg ein.



Foto: UHH/Schell

Die „geniale Einseitigkeit Hamburgs als Kaufmannsstadt“ hat nicht immer den Fortschritt begünstigt. Im Jahr 1913 jedenfalls lehnte die Hamburgische Bürgerschaft mit diesen Worten den Antrag des Senats ab, eine Universität zu gründen. 1919 wurde die Alma Mater dann doch noch gebaut – seitdem hat sich die damalige Sichtweise grundlegend gewandelt.

Wissen bedeutet Wohlstand. Dass die Elbmetropole neben Hafen und Handel dringend eine weitere Säule braucht, darüber herrscht seit einigen Jahren weitgehend Einigkeit.

„Es ist essenziell wichtig, dass wir Hamburg zur Wissenschafts- und Innovationsmetropole ausbauen: Auf einem Bein kann man nicht lange stehen“, betont Eva Gümber, Staatsrätin der Wissenschaftsbehörde in Hamburg. Solche Einsichten befördert auch die voranschreitende Digitalisierung, die die Wirtschaft immer stärker durchdringt. Schließlich bleiben Unternehmen, die dabei den Anschluss verlieren, auf der Strecke. „Um für die Zukunft gerüstet zu

sein, gilt es, Hamburg zügig mit neuen Strukturen als Wissenschafts- und Forschungsstandort weiterzuentwickeln“, mahnt Prof. Henning Vöpel, Chef vom Hamburger Weltwirtschaftsinstitut (HWWI). Im Zeitalter der Digitalisierung gehe es dabei längst nicht mehr allein um wichtige Grundlagenforschung, sondern auch darum, notwendige Innovationen für unterschiedliche Branchen gemeinsam mit Unternehmen voranzubringen. Dafür seien jetzt dringend die passenden Voraussetzungen zu schaffen. Ohnehin müssen Metropolen, die nicht einfach nur Großstädte sein wollen, mehr bieten als Wachstum und

Beim Wettbewerb um die besten Köpfe muss Hamburg sich dem internationalen Vergleich stellen.

internationale Bedeutung. Es braucht dieses urbane Lebensgefühl aus Modernität, Erfindergeist, Internationalität und Weltoffenheit, welches meist junge kreative Menschen in die Städte tragen. Sie gehen oft dorthin, wo renommierte Hochschulen und wissenschaftliche Einrichtungen glänzen. „Von solchen Effekten ganz unterschiedlich profitieren können Quartiere und Stadtteile, in denen sich Hochschulen und wissenschaftliche

Einrichtungen ansiedeln“, sagt Professor Jörg Knieling, Leiter des Fachgebiets Stadtplanung und Regionalentwicklung der HafenCity Universität Hamburg (HCU) (siehe auch Interview).

Hamburg als Metropole des Wissens: Dass es dafür noch einiges zu tun gibt, unterstreicht die Anfang 2020 erschienene Studie im Auftrag der Akademie der Wissenschaften in Hamburg. Die Untersuchung „Perspektiven der wissenschaftlichen Metropolregion Hamburg – eine vergleichende Analyse“ durchleuchtet die Hansestadt mit dem Seitenblick auf Berlin, Kopenhagen, München sowie die Region Rhein-Main und berücksichtigt neben ökonomischen Daten auch Kriterien wie Forschungs-kooperationen, Patentanmeldungen, Flächenpolitik und Hochschulausgründungen. „Leider ist Hamburg im Vergleich zu diesen Regionen in den vergangenen Jahren an vielen Stellen zurückgefallen“, berichtet Prof. Edwin Kreuzer, Präsident der Hamburger Akademie der Wissenschaften. So weise die Hansestadt eine unterdurchschnittlich Innovations- und Forschungsintensität auf und habe eine verhältnismäßig geringere Anzahl von Studierenden. Und auch die so wichtigen Spin-off-Gründungen aus Hochschulen seien gegenüber Städten wie München oder Berlin eher gering gesät. „Hamburg schafft es leider noch nicht, das vorhandene Potenzial auszuschöpfen“, urteilt Kreuzer. Die Studie beziehe sich allerdings auf Daten aus den Jahren 2000 bis 2016, der „großartige Erfolg etwa, dass die Uni Hamburg im vergangenen Jahr von den internationalen Gutachtern als Exzellenzuniversität ausgewählt wurde, konnte so nicht mit einbezogen werden.“ Tatsächlich hat sich gerade in der jüngeren Vergangenheit einiges bewegt. Wie wichtig dabei die Zusammenarbeit ist, zeigt die positive Bilanz der Universität Hamburg. „Sie konnte in der Exzellenzstrategie von Bund und Ländern allein vier Exzellenzcluster einwerben“, sagt Gümbel. In der Klimafolgenforschung, in der Manuskriptforschung, in der Forschung an und mit Röntgenlicht und in der Astro- und Teilchenphysik. Dabei profitiere die Universität auch von ihren über die Jahre gewachsenen Kooperationen mit anderen Hamburger Hochschulen sowie außeruni-



Die HafenCity Universität ist auf Baukunst und Metropolentwicklung spezialisiert und arbeitet mit Behörden und Unternehmen zusammen

Foto: HCU Hamburg

StöbenWittlinger

IMMOBILIEN · INVESTMENT · VERWALTUNG



WIR SIND TROTZ CORONA WEITERHIN FÜR SIE DA

Wir kennen die Fakten, berechnen den Angebotspreis, liefern Argumente, zeigen Chancen: Unser Verhandlungsgeschick ist Ihr Vorteil beim Verkauf Ihrer Gewerbe- oder Wohnimmobilie. **Wir freuen uns auf Ihren Anruf!**

StöbenWittlinger GmbH • Lübecker Str. 128 • 22087 Hamburg
www.stoeben-wittlinger.de
Tel.: 040 25 40 10-85
 Mitglied im IVD, BFW und Grundeigentümer-Verband



Weshalb ein intaktes Haus abreißen und das Grundstück teilen?



Klingt unlogisch? Sprechen Sie mit den „Zimmermännern“ über Ihre Fragen:

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



Frahmredder 7
22393 Hamburg

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





Die mittlerweile über 100 Jahre alte Universität Hamburg wird fast ständig erweitert und erneuert ...

versitären Forschungseinrichtungen, beispielsweise dem Deutschen Elektronen-Synchrotron DESY, dem Deutschen Klimarechenzentrum DKRZ und dem Max-Planck-Ins-

Foto: UHH/Meike Hansen

titut für Meteorologie. Ebenfalls vorne mischen hiesige Wissenschaftler auf den Feldern Energie, Friedens- und Konfliktforschung, Biotechnologie, Luftfahrt und Maritime Logistik mit. „Und wie stark Hamburg in der Infektionsforschung ist, zeigt sich jetzt gerade in der Corona-Krise“, berichtet Gümbel. Hier können die Universität Hamburg, das Universitätsklinikum Hamburg-Eppendorf, das Bernhard-Nocht-Institut für Tropenmedizin, das Heinrich-Pette-Institut für experimentelle Virologie und das Fraunhofer-Institut für Molekularbiologie und Angewandte Ökologie IME mit seinem Institutsteil Screening Port wichtige Beiträge liefern, sowohl in der Impfstoff- als auch in der Wirkstoffforschung. Im Center for Structural Systems Biology arbeiten fast all diese Einrichtungen mit weiteren Partner-Instituten aus Norddeutschland zusammen.

Der Anspruch an die Wissenschaft hat sich in den vergangenen Jahren verändert. Den Forscher, der abgeschottet im Elfenbeinturm werkelt, wird es in Zukunft wohl immer seltener geben. So arbeitet auch die auf Baukunst und Metropolentwicklung spezialisierte HCU immer wieder an der Schnittstelle zur Praxis mit verschiedenen Behörden, Unternehmen und den Hamburgern zusammen. Das Forschungsprojekt Cities4People von Knieling etwa stieß die Erprobung des autofreien Quartiers in Ottensen an, andere Kollegen untersuchen für die Straßenbauverwaltung den Abfluss von Hochwasser nach einem Starkregen. Gemeinsam mit dem „City Science Lab“ der HCU wiederum loten Behörden neue Formen der Bürgerbeteiligung bei der Quartiersentwicklung aus oder wie sich Daten optimal für die städtische Planung nutzen lassen. Der digitale Umbruch ruft Forscher ohnehin, vom Turm ins reale Leben hinauszusteigen und mit Unternehmen und Start-ups auf zukunfts-trächtigen Feldern zu kooperieren. „Um den nötigen Technologietransfer zu leisten, brauchen wir in Hamburg mehr Orte der Begegnung, die als Think Tanks revolutionäre Ideen anstoßen und umsetzen“, meint Vöpel. So wurden bereits der Digital Hub Logistics Hamburg und der Digital Health Hub Hamburg gegründet, um die Digitalisierung in der Logistik und im Gesundheitswe-



Werte Vertrauen Seriosität

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



Haueisen
Immobilien seit 1914

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



Foto: UHH/Sukhina

... mit mehr als 42.000 Studierenden ist sie die größte Forschungs- und Ausbildungseinrichtung Norddeutschlands

Als Kaufmannsstadt wollte Hamburg die Universität zunächst nicht – mittlerweile geht Wirtschaft nicht ohne Wissenschaft.

sen voranzubringen. Dafür vernetzt beispielsweise der Digital Hub Logistics in der Speicherstadt Start-ups mit Vertretern von etablierten Unternehmen und Forschungszentren wie dem Fraunhofer-Center für Maritime Logistik und Dienstleistungen, der TU Hamburg oder der

Helmut-Schmidt-Universität. Unternehmen noch breiter bei der digitalen Transformation mit wissenschaftlichem Know-how unterstützen soll künftig der Hammerbrooklyn Digital Campus, der im September 2020 eröffnet wird. „Überall in den großen Metropolen entstehen solche Innovationsräume, in denen sich Unternehmen, Wissenschaft und Gesellschaft gemeinsam mit den drängenden Zukunftsfragen beschäftigen und Konzepte entwickeln“, so Mitinitiator Vöpel. Der digitale Campus hinter den Deichtorhallen wartet dafür mit einem branchenübergreifenden Ansatz auf, statt auf vertikale Strukturen zu setzen – und soll so zum Innovationsleuchtturm werden,



Bilder: Spengler Wiescholek Architekten Stadtplaner, WES GmbH Landschaftsarchitekten, Urban Catalyst GmbH Visualisierung: Moka-studio

Für die Science City Bahrenfeld werden neben reinen Wissenschaftseinrichtungen auch Wohnungen und Freizeitinfrastruktur geplant.

DA GEHT DOCH NOCH MEHR!



Als führende Experten für Immobilieninvestments in Hamburg sind wir Ihr professioneller Partner beim Verkauf Ihres Mehrfamilienhauses. Wir ermitteln den optimalen Verkaufspreis und finden den passenden Käufer für Sie.

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

zinshausteam-kenbo.de

**ZINSHAUSTEAM
KENBO** 
CHARTERED SURVEYORS



Die geplante Science City soll Hamburg als Forschungsstandort nach vorne bringen

Spengler Wiescholek Architekten Stadtplaner, WES GmbH
Landschaftsarchitekten, Urban Catalyst GmbH Visualisierung:
Moka-studio Luftbild: Matthias Friedel

der bis in die USA und Asien strahlt. „Wo die Besten sind, gehen die Besten hin“, umreißt Vöpel die Marschrichtung. Solch eine Magnetwirkung möchte man auch mit der Science City Bahrenfeld entfalten, „sie ist zentraler Baustein für die Entwicklung Hamburgs als Wissenschaftsstadt“, erklärt Staatsrätin Gümbel: „Ein einzigartiges wissenschaftlich und technologisches innovatives Ökosystem inmitten der Stadt“ soll ausgehend von einer international konkurrenzfähigen Forschung über Innovationen und Technologietransfers marktreife Produkte generieren. Nahe dem Volkspark entsteht dafür in den kommenden 15 Jahren ein 125 Hektar großes Wissenschaftsquartier mit Forschungseinrichtungen, Unternehmen und 2.500 Wohnungen. Das DESY wird erweitert und die universitären Fachbereiche Physik, Chemie und Teile der Biologie werden in den Bahrenfelder Campus umsiedeln. Mit dem Großprojekt möchte Hamburg in das internationale Spitzenfeld der Forschung aufschließen. Das attraktive Umfeld soll dabei exzellente Studierende und Wissen-

schaftler aus aller Welt genauso anlocken wie innovative Gründer und Unternehmen. „Aus der Forschung heraus entstehen Start-ups, die neue Arbeitsplätze schaffen. Ein urbanes Umfeld mit Kultur, Sport, Gastronomie, das für Arbeiten, Wohnen und Freizeit attraktiv ist“, schwärmt Gümbel. Diese Euphorie wird allerdings nicht von jedem vorbehaltlos geteilt: „Man sollte, statt einer allgemeinen Wohnbebauung, die Flächen komplett für Forschungseinrichtungen und Wohnungen für Gastwissenschaftler und Studierende freihalten“, kritisiert Kreuzer. Schließlich beginne Hamburg gerade erst, sich zur Wissenschaftsmetropole aufzuschwingen. Da wäre es fatal, sich jetzt schon auf Erfolge auszuruhen.

Bettina Brüdgam

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



Interview „Kaum am Reißbrett planbar“



Prof. Dr.-Ing. Jörg Knieling, Leiter des Fachgebiets Stadtplanung und Regionalentwicklung an der HafenCity Universität

Prof. Jörg Knieling von der HafenCity Universität Hamburg (HCU) über die Ansiedlung von Hochschulen und ihre Effekte auf den Stadtteil.

Wie verändern wissenschaftliche Einrichtungen ihre Umgebung?

Prof. Jörg Knieling: Die Ansiedlung von Hochschulen oder wissenschaftlichen Einrichtungen wirkt sich oft sehr positiv auf die Entwicklung des jeweiligen Stadtteils aus. Entsprechend setzt die Stadtplanung dieses Instrument immer wieder mit unterschiedlichen Zielen ein.

Immer mit positivem Ergebnis?

Eine Garantie für den Erfolg gibt es nicht. Die Technische Universität Hamburg etwa wurde Ende der 1970er Jahre in Harburg gegründet, um der wegbrechenden Industrie vor Ort eine neue Perspektive entgegenzusetzen und den Strukturwandel zu fördern. Am Standort Harburger Binnenhafen hat sich der gewünschte Effekt eingestellt, hier ist inzwischen ein eigenes Gründermilieu entstanden. Am Hauptstandort der TU Hamburg in der Eißendorfer Straße

scheint es hingegen schwieriger zu sein, Impulse in den Stadtteil hinein zu geben und eine lebendige Verbindung herzustellen.

Die HafenCity Universität Hamburg wiederum wurde mit dem neuen Stadtteil HafenCity geplant, um ein lebendiges Umfeld zu schaffen.

Die HCU öffnet sich explizit nach außen, indem sie etwa als öffentlich zugängliche Angebote eine Mensa und Cafeteria, eine Bibliothek und eine Galerie bietet. In der HafenCity wurden zudem weitere Wissenschaftseinrichtungen wie die Kühne Logistics University und die MSH Medical School Hamburg angesiedelt und gegenüber der HCU errichtete das Studierendenwerk das Helmut-Schmidt-Studierendenhaus. All das bringt eine bunte dynamische Szene in den Stadtteil. Trotzdem wird es noch einige Jahre brauchen, bis man beurteilen kann, ob die HafenCity die gewünschte Qualität erlangt hat. Im geplanten Stadtteil Oberbillwerder zielt die Ansiedlung der Fakultät Life Science der Hochschule für Angewandte Wissenschaften in die gleiche Richtung. Hier kann man die Erfahrungen aus Harburg und der HafenCity nutzen, wie die Verknüpfung von Wohnen, Arbeiten und Hochschule im Stadtteil gelingen kann.

Alle Metropolen möchten junge Kreative mit frischen Ideen. Wie lassen sich Universitätsviertel schaffen, die sie anziehen?

Das stellt in der Tat eine Herausforderung für Hamburg dar. Berlin gilt als hip und phantasievoll, Hamburg tut sich da als altherwürdige Kaufmannsstadt immer noch eher schwer. Im Grindel ist aber rund um die Universität Hamburg über Jahrzehnte solch ein lebendiges und kreatives Biotop entstanden, es gibt originelle Kulturangebote und Treffpunkte, kleine Cafés und etwa das Abaton Kino, die alle mit der Universität verwoben sind. Damit solche Strukturen wachsen, muss die Wissenschaft ein Teil des Stadtteils werden. Am Reißbrett planbar sind solche Orte und sozio-kulturellen Prozesse aber kaum.

**WOLLEN SIE IHR
ZINSHAUS VERKAUFEN?**



EDGAR WESSENDORF

Immobilienkompetenz seit 1914

Für unsere Kunden sind wir laufend auf der Suche nach Mehrfamilienhäusern in Hamburg. Profitieren Sie von der zurzeit sehr hohen Nachfrage auf dem Hamburger Zinshausmarkt. Gern stehen wir Ihnen für eine vertrauliche Beratung sowie eine für Sie kostenlose und unverbindliche Bewertung zur Verfügung. Ihr Zinshausexperte in unserem Haus ist Herr Hannes Rohde.

rohde@edgarwessendorf.de · www.edgarwessendorf.de

Tel. 040 / 360 916 916 · Fax: 040 / 37 35 65

Deichstraße 29 · 20459 Hamburg





Otto Ernst Carl Gauger - Stiftung

Wenn das Geld knapp ist

Finanzielle Hilfe im Alter

Die vom Grundeigentümer-Verband betreute Gauger-Stiftung unterstützt bedürftige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer auf verschiedene Arten.

Welche Fördermöglichkeiten bietet die Stiftung?
Hier ein Überblick:

- eine jährliche Zuwendung, die sogenannte Weihnachtszuwendung
- Übernahme der Mitgliedsbeiträge für den Grundeigentümer-Verband
- Förderung bei notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen
- Förderung bei altengerechtem Umbau

Unter welchen Voraussetzungen kommen Senioren für eine Förderung infrage?

- Sie sind Hamburger Grundeigentümer
- Sie haben das 61. Lebensjahr überschritten
- das jährliche Bruttoeinkommen übersteigt 24.540 Euro bei Einzelpersonen beziehungsweise 39.744 bei Paaren nicht

Informationen zu Unterstützungsmöglichkeiten durch die Otto Ernst Carl Gauger-Stiftung erhalten Sie beim Grundeigentümer-Verband Hamburg unter 040 - 30 96 72-56/-70.

- Das Immobilieneigentum besteht ausschließlich aus einem Ein- oder Zweifamilienhaus beziehungsweise einer selbstgenutzten Eigentumswohnung

Anträge auf Unterstützung können formlos gestellt werden, setzen Sie sich gerne telefonisch mit uns in Verbindung, um zu erfragen, welche Unterlagen erforderlich sind.



Ivo-Hauptmann-Ring 14 a
22159 Hamburg
info@jaschek-immobilien.de
www.jaschek-immobilien.de

WOHNUNGSVERMIETUNG
zum **FESTPREIS** von € 899,-

Preisfindung, Anzeigenschaltung, Besichtigung,
Bonitätsprüfung, Mietvertrag, Wohnungsübergabe.
Wir kümmern uns gerne. **Tel.: 040-69 64 50 55**

seit über
25 Jahren

Finanzielle Engpässe

Wohngeld kann helfen

Inanspruchnahme vereinfacht

O b selbstnutzender Eigentümer oder Mieter, wer durch die Corona-Pandemie Einkommenseinbußen erleidet, kann das Wohngeld jetzt einfacher in Anspruch nehmen, das Bundesbauministerium hat Vereinfachungen für die Antragsbearbeitung ermöglicht.

Die Antragstellung funktioniert nun auch ohne den Vordruck. Ein formloser Antrag, aus dem das Datum, der Name, der Vorname und die aktuelle Anschrift der antragstellenden Person sowie der Wille, für einen bestimmten Wohnraum Wohngeld zu beantragen, hervorgeht, reicht aus.

In manchen Bundesländern kann es schon einmal drei bis sechs Wochen dauern, bis ein Wohngeldantrag bearbeitet worden ist. In der Corona-Krise sollen die Wohngeldstellen die Anträge prioritär behandeln und diese auch im Notfall unbedingt bearbeiten. Bei allen zu treffenden Entscheidungen soll im Zweifel zugunsten der Antragsteller entschieden werden.

Normalerweise müssen Antragsteller umfassende Nachweise zur eigenen Einkommenssituation abgeben. Jetzt sollen die Nachweise zwingend auf die für eine Wohngeldberechnung notwendigen Dokumente beschränkt werden.

So kann eine Monatsabrechnung die offizielle Verdienstbescheinigung des Arbeitgebers ersetzen. Die fehlende Meldebescheinigung kann nach der Wohngeldbewilligung nachgereicht werden.

Auf die sonst üblichen Plausibilitätsprüfungen kann nun verzichtet werden. Auch eventuelle Unterhaltsansprüche können zunächst einmal außen vor bleiben, um eine Arbeitsüberlastung der Behörden zu vermeiden.

Selbständige und Freiberufler können eine vereinfachte Gewinnprognose abgeben, um so ihre Bedürftigkeit zu dokumentieren. Einkommensteuerpflichtige Zuschüsse – wie die Soforthilfen – werden bei der Wohngeldberechnung berücksichtigt.

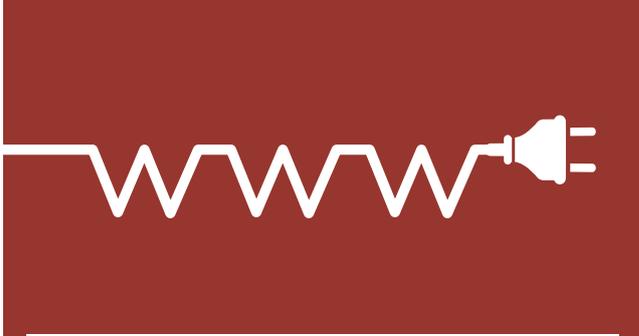
Vorschusszahlungen sollen für einen Zeitraum von bis zu drei Monaten möglich sein. Voraussetzung dafür ist ein Wohngeldantrag.

Ob jemand im Falle eines Falles zum Kreis der Berechtigten gehört und wie viel Geld er bekommt, das hängt von drei Faktoren ab: der Anzahl der Haushaltsmitglieder, dem Gesamteinkommen und der Belastung durch Kredite sowie laufenden Bewirtschaftungskosten. Die Größe des Wohnraums spielt – anders als bei Mietern, die Wohngeld beantragen – keine Rolle. Im Gegenteil: Die Größe des

Wohnraums kann sogar über die Bewirtschaftungspauschale die Förderung erhöhen. Zusätzlich gelten Betriebskosten und Kosten, die der Instandhaltung dienen, als Belastung, aber hier nur in angemessener Höhe. Zur Belastung können auch Verwaltungskosten sowie die Grundsteuer gezahlt werden.

Der Bundestag beschließt eine Entlastung bei den Heizkosten und stockt das Wohngeld auf. Mit der beschlossenen CO₂-Bepreisung für Heizöl und Gas werden die Energiekosten steigen. Das Wohngeld wird deshalb um eine CO₂-Komponente erweitert. Einkommensschwache Haushalte werden bei den Heizkosten entlastet, indem das Wohngeldvolumen um zehn Prozent erhöht wird. So sollen soziale Härten beim Einstieg in die CO₂-Bepreisung vermieden werden. Start dafür ist Januar 2021.

Matthias zu Eicken
www.hausundgrund.de



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

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

 **STARK. SICHER. SERVICE.**
Elektro-Gemeinschaft Hamburg

Mieten und Immobilienpreise

„Immobilienbesitzer müssen sich keine Sorgen machen“

Kein Preisrutsch in Sicht

Der Wohnungsmarkt wird die Corona-Krise glimpflich überstehen. Das legt zumindest eine Studie des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW) Köln nahe.

Auch die Immobilienbranche bleibt von den wirtschaftlichen Auswirkungen nicht gänzlich verschont – so viel steht fest. Das Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung Gewos fürchtet sogar „schwere und längerfristige Verwerfungen“ auf dem Wohnungsmarkt. Vor einem Einbruch der Immobilienpreise um bis zu 25 Prozent warnen gar die Analytiker von Empirica. Doch diesen pessimistischen Ausblicken stehen auch andere Untersuchungen gegenüber.

Immobilienpreise fallen nur leicht

Ein deutlich positiveres Bild zeichnet die Studie des Wirtschaftsinstituts IW Köln mit dem bezeichnenden Titel: „Immobilienbesitzer müssen sich keine Sorgen machen“. Hier gehen die Experten davon aus, dass die Immobilienpreise nicht oder nur leicht fallen werden. Ähnlich sieht die Entwicklung der Mieten aus. „Die Chancen stehen gut, dass der Wohnimmobilienmarkt relativ gut durch die aktuelle Krise kommt“, so die Schlussfolgerung von Prof. Dr. Michael Voigtländer und Dr. Christian Oberst. „Zwar steigt die Unsicherheit an“, wird auch in der Studie eingeräumt, „aber Effekte, wie eine geringere Bautätigkeit in diesem Jahr und die weiter fallenden, langfristigen Zinsen, stabilisieren den Markt auf der anderen Seite.“

Keine Immobilien-Blase

Nicht zuletzt wird auf das gefürchtete Platzen einer Immobilien-Blase mit einer simplen Begründung geantwortet – es gibt schlichtweg keine. Klare Anzeichen für eine Blase wären beispielsweise eine Bautätigkeit, die „rasant und über den Bedarf hinaus“ ansteigt, eine „exzessive



Foto: chimmarach/stock.adobe.com

Kreditvergabe“ und eine starke Differenz der „Kosten von Selbstnutzern und Mietern“.

Das Fazit der Studie hierzu: In Deutschland ist keines dieser drei Anzeichen erkennbar. So lag die Bautätigkeit selbst vor der Krise unter dem Bedarf: 2018 gab es deutschlandweit ein Defizit von 20 Prozent, in den Ballungsräumen sogar deutlich mehr. Die Kreditvergabe im Immobiliensektor bewegt sich trotz der günstigen Konditionen in einem moderaten Bereich, der im europäischen Vergleich am unteren Ende liegt. Weiterhin indiziert das Verhältnis von Selbstnutzerkosten und Mieten eher noch steigende Immobilienwerte.

Mieten bleiben stabil

Auch eine negative Entwicklung der Mietpreise aufgrund eines sinkenden Bruttoinlandsprodukts (BIP) kann aus der Erfahrung vorheriger Krisen nicht bestätigt werden. „Es gibt aktuell keinen Hinweis darauf, dass die Mieten einbrechen könnten“, sagt Voigtländer. Daten aus der Finanzkrise zeigen, dass die Mieten nur in Boom-Phasen mit dem BIP korrelieren. In Krisen stagnieren die Mieten lediglich.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

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

Anzeigenschluss HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 7/2020: 05.06.2020
Anzeigenannahme: elbbüro, Stefanie Hoffmann,
Tel. (040) 33 48 57 11, E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

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

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

Lassen Sie die Sonne für sich arbeiten

e.on

Mit Ihrer Photovoltaikanlage zur
unabhängigen Stromerzeugung.

eon.de/photovoltaik



Zinsen in der Corona-Krise

Finanzierung für Immobilienkredit zeitig sichern

Zinsen auf Rekordtief, Entwicklung unklar

Immobilien Eigentümer sollten sich vor dem Ablauf der Zinsbindung für ihren Kredit frühzeitig nach einer Anschlussfinanzierung umsehen.

Das gelte in Zeiten der Corona-Krise ganz besonders, schreibt die Stiftung Warentest in ihrer Zeitschrift Finanztest (Ausgabe 5/2020). Die Pandemie habe bei den Zinsen für Immobilienkredite für überdurchschnittliche Schwankungen gesorgt. Derzeit könnten die Bedingungen für eine Immobilienfinanzierung jedoch kaum besser sein.

EZB hält Zinsen niedrig

Die Präsidentin der Europäischen Zentralbank (EZB), Christine Lagarde, versicherte in einer Pressemitteilung vom 19. März dieses Jahres Liquidität in Höhe von drei Billionen Euro zur Verfügung zu stellen. Zudem soll der Zinssatz mit - 0,75 Prozent auf den niedrigsten Stand bisher gesenkt werden. Dies soll den Anreiz aus den negativen Zinssätzen verstärken und ihn direkt an diejenigen weiterleiten, die am meisten davon profitieren können.

Außerdem reagiert die EZB mit dem Anleiheprogramm PEPP (Pandemic Emergency Purchase Programme) auf die Krise. Das 750 Milliarden Euro schwere Programm soll mögliche Spekulationen gegen hochverschuldete Mitgliedsstaaten verhindern. Die europäischen Bankenaufsichtsbehörden haben außerdem geschätztes zusätzliches Bankkapital in Höhe von 120 Milliarden Euro freigesetzt, um die Kreditvergabekapazität der Banken des Euro-Währungsgebiets zu unterstützen. Die günstigen Zinssätze werden also weiterhin aufrechterhalten, um die Kreditvergabe zu fördern und die Wirtschaft zu stärken.

Rekordtief bei Baufinanzierungszinsen

Auch die Zinsen zur Baufinanzierung erreichten im März 2020 ein Rekordtief. Bei einer zehnjährigen Zinsbindung fallen für Immobilienkredite zum Teil nur Kosten von 0,6 oder 0,5 Prozent an. Natürlich kann niemand sagen, ob und wann die Zinsen wieder steigen werden. Wer jedoch plant, einen Immobilienkredit aufzunehmen, sollte sich das derzeitige Zinsniveau zunutze machen. Dabei gilt: Wer neu abgeschlossene Baukredite mit einer hohen Tilgung wählt, kann seine Schulden schnell reduzieren.

Es ist zudem ratsam, eine langfristige Zinsbindung ins Auge zu fassen, um bestmöglich von den günstigen Konditionen zu profitieren.

Anschlussfinanzierung sichern

Auch diejenigen, die sich in einem laufenden Kreditvertrag befinden, können sich die günstigen Zinsen mit sogenannten Forward-Darlehen bis zu fünf Jahren im Voraus sichern. Diese Sicherheit geht allerdings mit Zinsaufschlägen einher, die bei steigender

Vorlaufzeit entsprechend zunehmen. Es lohnt sich auch, das Zinsniveau bei Darlehen, die vor mehr als zehn Jahren ausgezahlt wurden, mit dem heutigen zu vergleichen, da diese jederzeit gekündigt werden können. Ein frühzeitiger Ausstieg aus Kreditverträgen hat hingegen meist Vorfälligkeitsentschädigungen zur Folge und lohnt daher eher selten.

Jakob Grimm

www.hausundgrund.de

Wie sich die aktuelle
Corona-Krise
noch auf die
Finanzmärkte
auswirken wird,
ist sehr unklar.

Wir suchen zum Kauf!

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

Lutz Winkler Immobilien

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

dh DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN • VERWALTUNG

Persönliche
Hausverwaltung gesucht?

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

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

Steuer-Erleichterungen

Steuern können später gezahlt werden

Corona-Auswirkungen abmildern

Die Finanzbehörden von Bund und Ländern haben sich auf einige Regelungen verständigt, die helfen sollen, die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise abzumildern.

Wer durch die Corona-Krise unmittelbar und nicht unerheblich wirtschaftlich betroffen ist, kann einen Antrag auf Stundung der Einkommensteuer, Kirchensteuer und des Solidaritätszuschlags stellen.

Stundung bedeutet aber nur, dass die Fälligkeit hinausgeschoben wird und die Steuern zu einem späteren Zeitpunkt nachgezahlt werden müssen. Zinsen fallen in der Regel nicht an. Von der Stundungsmöglichkeit erfasst sind derzeit alle noch bis zum Jahresende 2020 fällig werdenden Steuern. Wichtig: Die Stundung ist kein Steuererlass.

Wann muss der Antrag gestellt werden?

Eine Antragsstellung ist bei fällig werdenden Steuern erst nach deren Festsetzung möglich. Der Antrag muss bis zum 31. Dezember 2020 gestellt werden.

Wie beweise ich den Zusammenhang mit Corona?

Nach Aussage der Finanzverwaltung sollen keine strengen Anforderungen an die Darstellung der Voraussetzungen für die Gewährung einer Stundung gestellt werden, wenn ein Bezug zur Corona-Krise erkennbar ist. Eine nachvollziehbare Begründung des Corona-Hintergrundes soll ausreichen.

Für wie lange wird gestundet?

Das ist eine Einzelfallentscheidung. Grundsätzlich werden

INTRATONE

f i K in v

DITAcree.
Die Neue von Intratone.

Innovative Gegensprechanlagen von Intratone – Wählen Sie passende Module und Farben nach Ihren Vorstellungen aus und verwalten Sie Ihr individuelles Zutrittssystem bequem und datengeschützt in **Echtzeit per App** oder über das **Intratone-Admintool**.

- ✔ **Schnelle & einfache Montage**
- ✔ **Digitale Zugangscode für Handwerker & Dienstleister**
- ✔ **Barrierefrei & vandalismussicher**
- ✔ **Digitale Namensänderung online**
- ✔ **Einbruchsprävention für Mieter auch mit integriertem Video**



Für weitere Informationen besuchen
Sie uns auf www.intratone.de



Für von der aktuellen Krise betroffene Steuerzahler gibt es einige Erleichterungen – natürlich nur mit Antrag

Stundungen ohne Angabe einer beantragten Stundungsdauer zunächst für einen Zeitraum von drei Monaten gewährt.

Was geschieht mit bereits laufenden Vollstreckungsverfahren?

Auch hier gibt es Erleichterungen: Maximal bis zum 31. Dezember 2020 soll von der Vollstreckung rückständiger oder bis zu diesem Zeitpunkt fällig werdender Steuern (Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag, Kirchensteuer, Lohnsteuer und Umsatzsteuer) abgesehen werden. In diesen Fällen werden die zwischen dem 19. März 2020 und dem 31. Dezember 2020 kraft Gesetzes verirkten Säumniszuschläge erlassen.

Was gilt für künftig fällige Steuervorauszahlungen?

Noch zu entrichtende Steuervorauszahlungen kann man auf Antrag durch das Finanzamt herabsetzen lassen, wenn sich eine deutliche coronabedingte Einnahmenminderung abzeichnet. Für die Herabsetzung von Vorauszahlungen ist grundsätzlich ein gesonderter Antrag erforderlich, der entsprechend zu begründen ist. Die Finanzverwaltungen der Länder haben überwiegend bereits besondere Antragsformulare hierfür auf ihren Internetseiten bereitgestellt. Der Antrag kann aber auch formlos gestellt werden, zum Beispiel unter Nutzung des Elster-Portals. Telefonische Antragstellungen sind nicht möglich.

Was gilt für bereits geleistete Steuervorauszahlungen?

Sind für den Veranlagungszeitraum 2020 bereits Vorauszahlungen geleistet worden, kann – in Abhängigkeit vom erwarteten zu versteuernden Einkommen 2020 – die Herabsetzung der zu leistenden Vorauszahlung dazu führen, dass bereits entrichtete Vorauszahlungen erstattet werden. Der Antrag soll nachvollziehbare Angaben über die zu erwartende Minderung der Einkünfte enthalten,

wie zum Beispiel das voraussichtliche Ausbleiben von Mieteinnahmen durch eine coronabedingte wirtschaftliche Notlage des Mieters.

Gibt es einen Aufschub für die noch ausstehende Steuererklärung 2019?

Wer seine Steuererklärung für 2019 selbst erstellt, muss diese eigentlich bis zum 31. Juli 2020 abgeben. Wenn diese Frist coronabedingt nicht eingehalten werden kann, sollte ein Antrag auf Fristverlängerung gestellt werden. Strafzahlungen für nicht fristgerecht abgegebene Erklärungen (Verspätungszuschläge) werden vorerst nicht erhoben.

Tipp

Generell soll bis zum 31. Dezember 2020 von Vollstreckungsmaßnahmen bei allen rückständigen oder fälligen Forderungen (Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag, Kirchensteuer, Lohnsteuer und Umsatzsteuer) gegen von Corona erheblich Betroffene abgesehen werden. Deshalb sollte das Finanzamt über die Betroffenheit schnellstmöglich informiert werden.

Fragen und Antworten

? Ich bin Eigentümer einer Eigentumswohnung in Hamburg. Der Hausverwalter unserer Wohnungseigentümergeinschaft hat mir gestern schriftlich mitgeteilt, dass er sein Verwalteramt mit sofortiger Wirkung niederlegt und den Verwaltervertrag fristlos aus wichtigem Grund – ohne eine Begründung – kündigt. Ist dies gerade auch im Lichte der aktuellen Situation (Corona-Pandemie) rechters?

Der Verwalter ist grundsätzlich jederzeit zur Amtsniederlegung berechtigt, auch wenn dies im Wohnungseigentumsgesetz nicht normiert ist (WEG). Das Recht zur Amtsniederlegung ist allgemein anerkannt. In der Regel ist die Niederlegung unproblematisch, wenn sie nicht zur Unzeit erfolgt, das heißt zu einem Zeitpunkt, in dem wichtige Verwaltungsaufgaben anstehen (etwa die Vergabe bereits beschlossener und eilbedürftiger Sanierungsmaßnahmen, Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan und Genehmigung der Jahresabrechnung) oder wenn auf Seiten des Verwalters ein wichtiger Grund zur Kündigung des Verwaltervertrags besteht. Aufgrund der aktuellen Pandemielage und der Tatsache, dass kein wichtiger Grund vorgetragen wurde, dürfte die Amtsniederlegung hier zur Unzeit erfolgt sein, so dass der Verwalter sich schadenersatzpflichtig macht.

? Unsere Hamburger Eigentümergeinschaft hat bis Ende des Jahres 2020 eine Dichtheitsprüfung der Abwasserleitungen durchzuführen. Durfte der Hausverwalter die Dichtheitsprüfung aufgrund der aktuell geltenden Versammlungsverbote ohne Vorbefassung und Beschlussfassung der Eigentümergeinschaft beauftragen?

Sollte der Verwaltervertrag keine Ermächtigungsgrundlage enthalten, ist die Entscheidung über die Dichtheitsprüfung der Eigentümergeinschaft der Eigentümerversammlung vorbehalten. Das geltende Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sieht in § 27 Absatz 1 Nummer 3 WEG zwar vor, dass der Verwalter in dringenden Fällen die zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen ohne vorherige Befassung der Wohnungseigentümer treffen darf. Ein dringender Fall liegt aber nur vor, wenn die vorherige Befassung der Eigentümer in der Eigentümerversammlung nicht möglich ist und die Maßnahme aufgrund ihrer Dringlichkeit sofort oder unverzüglich umzusetzen ist. In diesen Fällen ist der Verwalter auch zur Vertretung berechtigt, siehe § 27 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 WEG. Daneben ist der Verwalter nach § 27 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 WEG berechtigt, Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforder-

lich sind. Die vorgenannten Regelungen helfen in Bezug auf die Durchführung der Dichtheitsprüfung nicht weiter, so dass die Eigentümergeinschaft hierüber zu beschließen hat. Alternativ hätte die Möglichkeit bestanden, eine Beschlussfassung im Umlaufverfahren durchzuführen, wozu aber die Zustimmung aller Eigentümer erforderlich ist. Die Beschlussfassung sollte daher möglichst bald erfolgen. Der Dichtheitsnachweis ist nach § 17 b Absatz 1 Satz 3 Nummer 1 HmbAbwG (Hamburgisches Abwassergesetz) der zuständigen Behörde erst auf Verlangen nachzuweisen. Im Zweifel reicht es, wenn der Auftrag in diesem Jahr erteilt wird, auch wenn er später ausgeführt wird.

? Die Hausverwaltung hat mich darüber in Kenntnis gesetzt, dass in der übernächsten Woche die Wartung der in meiner Wohnung installierten Rauchmelder durch einen von der Gemeinschaft beauftragten Dienstleister erfolgt. Ist die Wartung trotz der aktuellen Kontaktbeschränkungen infolge der Corona-Pandemie durchführbar und, obwohl ich dem Kreis der Risikogruppe angehöre, von mir zu dulden?

Nach § 14 Nr. 4 WEG ist jeder Wohnungseigentümer grundsätzlich verpflichtet, das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist. Die in Ihrer Wohnung installierten Rauchmelder stehen im Gemeinschaftseigentum, denn sie sind für den Erhalt und die Sicherheit des gesamten Gebäudes notwendig und per Beschluss der Gemeinschaft angeschafft und installiert worden. Daher trifft auch die Verpflichtung zur Wartung der Rauchmelder die Wohnungseigentümergeinschaft, welche ihre Verpflichtung im vorliegenden Fall an ein Fremdunternehmen durch Abschluss eines entsprechenden Wartungsvertrags übertragen hat. Sie müssen die Wartung daher grundsätzlich dulden.

Der Dienstleister ist derzeit auch befugt die Wartung unter Einhaltung der gebotenen Sicherheits- und Hygienestandards durchzuführen.

Ob Sie die Wartung dulden müssen, ist vom konkreten Einzelfall abhängig. Zum einen ist ihre persönliche Gefährdung (Risikogruppe) mit der Dringlichkeit der Maßnahme in Abwägung zu bringen. Hier dürfte wohl Ihre persönliche Situation höher wiegen, als das Interesse an der kurzfristigen Durchführung, so dass die Durchführung derzeit auch abgelehnt werden könnte. Eine besondere Dringlichkeit besteht nicht, denn die Wartung kann ohne Nachteile auf die zweite Jahreshälfte verschoben werden.

Telefonaktion am 16. Juni

Durchblick im Fördermittelschlingel

Fragen zur energetischen Sanierung und zur Förderung

Die Verbraucherzentrale Hamburg beantwortet Mitgliedern des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg im Rahmen einer Telefonaktion in Kooperation mit den Hamburger Energielotsen die wichtigsten Fragen rund um die neuen Fördermittel. Nie war die finanzielle Unterstützung durch Bundes- und Landesfördermittel zur Verringerung des Energiebedarfs so umfangreich wie in diesem Jahr. Hausbesitzer können öffentliche Gelder zum Beispiel für den Austausch der alten Ölheizung, für die Installation einer Solaranlage auf dem eigenen Dach oder die energetische Sanierung der Gebäudehülle nutzen. Das Klimapakete der Bundesregierung stellt für Privatleute hohe Zuschüsse von bis zu 45 Prozent für diese Umrüstungen bereit. In Sachen Wärmeschutz und Erneuerbare Wärme gibt es von der Stadt Hamburg noch sogar etwas obendrauf. Doch der Beratungsbedarf ist hoch: Welche Heizung ist für welches Haus die richtige? Gas mit Solarwärme-Unterstützung? Eine Wärmepumpe? Oder Holzpellets? Zuerst Wärmedämmung und mit welchen Dämmstoffen? Steuerbonus oder Zuschüsse?

„Wer die Fördermittel beanspruchen will, muss in der Regel mehr Energie einsparen, als es die gesetzlichen

Mindestanforderungen verlangen. Doch selbst bei höheren Investitionskosten ist das empfehlenswert“ rät Michael Hell, Energieberater der Verbraucherzentrale Hamburg/ Hamburger Energielotse. Mit besseren Maßnahmen werden mehr Energie und auch Kosten eingespart. Und: Wenn Maßnahmen verpflichtend werden gibt es keine Fördergelder mehr. Deshalb lohnt sich ein frühzeitiger Umstieg – nicht nur fürs Klima. „Heizen mit Öl oder Gas wird in den kommenden Jahren durch die ab 2021 stufenweise steigende CO₂-Abgabe mit Sicherheit teurer“ so Michael Hell. Doch nicht zuletzt kommt es bei energetischen Sanierungen darauf an, dass sie optimal zum Haus passen oder – sofern sie stufenweise umgesetzt werden – sinnvoll aufeinander abgestimmt sind. Bei langfristigeren Einzelvorhaben kann ein individueller Sanierungsfahrplan helfen, der ebenfalls gefördert wird. Über die einzelnen Förderinstrumente und –mittel informiert die Energieberatung der Verbraucherzentrale Hamburg in Kooperation mit den Hamburger Energielotsen am

Dienstag, 16. Juni von 10 – 20 Uhr unter der Telefonnummer: 040-24832 250

Wir trauern um

Dr. Rolf Brieler

* 6. April 1940

† 10. April 2020



**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**

Er hat sich als Vorsitzender des Grundeigentümer-Vereins Hamburg Innenstadt, HafenCity und St. Georg-Borgfelde e.V., als Vorstandsmitglied des Grundeigentümer-Verbandes sowie als Aufsichtsratsmitglied der Grundeigentümer-Versicherung VVaG über lange Zeit für die Interessen des privaten Grundeigentums eingesetzt und deren Organisation mitgestaltet.

Grundeigentümer-Verband Hamburg
Der Vorstand

FACHLITERATUR



Betriebskosten – Wirksam verein- baren und erfolg- reich umlegen

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

Betriebskosten sind für Vermieter Arbeit ohne Lohn: Versursacht werden die Kosten vom Mieter, bei dem der Vermieter sie für Dritte einkassieren muss. Dieser Ratgeber bietet wie in den Voraufgaben 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 Wohnraummieter.
Preis: 12,95 Euro

Nachbars Grenzbewuchs

Von Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2018, ISBN 978-3-939787-99-0
In dieser Broschüre geht es um das Thema „Beseitigung und Rückschnitt von Grenzbepflanzungen des Nachbarn“. Was kann ich von meinen Nachbarn verlangen, was kann ich selbst tun? Mit Darstellung der gesetzlichen Grundlagen und Vorschriften in den einzelnen Bundesländern sowie vielen hilfreichen Hinweisen zu den notwendigen Formalien, Ansprüchen und Rechten im Einzelnen. Und auch auf die spezielle Situation in Wohnungseigentümergeinschaften geht der Autor ein.
Preis: 12,95 Euro

Streit mit dem WEG-Verwalter

Von Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2016, 1. Auflage 2019, ISBN 978-3-939787-83-9
Die Gründe für Streitigkeiten von Wohnungseigentümergeinschaften mit ihren Verwaltern sind vielfältig.

diese Broschüre stellt die relevantesten Fälle aus der Praxis vor und lotet zunächst die Möglichkeiten „zum Abschluss des Verwalters“ aus. Betrachtungen zu einem effektiven, Streit verhütenden Kundenmanagement sowie zahlreiche Fallbeispiele aus der Rechtsprechung runden die Darstellung ab. Für Wohnungseigentümer, Beiräte, WEG-Verwalter, Gerichte und für alle rechtsberatenden Berufe.

Preis: 12,95 Euro

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

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zzgl. Versandkosten

Wohnungsgesuch von Frau B.

Die Frühschicht fängt für Frau B. morgens um 4:30 Uhr an. Um diese Zeit beginnt sie in der Küche eines Hotels in Flughafennähe Teller zu stapeln und das Frühstücksbuffet für die Gäste herzurichten. Die Iranerin hat mit Unterstützung ihrer ehrenamtlichen Helferinnen und Wohnungslotsin Frau M. kurz nach Ihrer Ankunft in Deutschland im Frühjahr 2017 die Anstellung gefunden. Von Anfang an war ihr daran gelegen, auf eigenen Beinen zu stehen. Neben der engagierten Ehrenamtlichen Frau M. ist eine Kirchengemeinde im Hamburger Nord-Westen ein wichtiger Bezugspunkt für die Mittfünfzigerin, die in ihrem Herkunftsland aufgrund ihres Glaubens verfolgt wurde. Hier erfährt sie Beistand und konnte vielfältige Kontakte knüpfen. Ihre Grundkenntnisse in der deutschen Sprache baut sie dabei stetig weiter aus.

Aufgrund des frühen Beschäftigungsbeginns ist die mögliche Wohnlage für Frau B. lokal eingeschränkt. Damit sie ihren Arbeitsplatz pünktlich erreichen kann, wäre es für sie wichtig eine kleine Wohnung in den Bezirken Nord, Eimsbüttel oder Wandsbek zu finden. Da sie zudem von Knieproblemen betroffen ist, sollte ein mögliches Wohnungsangebot in Häusern ohne Fahrstuhl maximal in der zweiten Etage liegen.

Die ehrenamtlich engagierte Frau M. hat sich von der Wohnbrücke Hamburg zur Wohnungslotsin schulen lassen, um Frau B. bei der Wohnungssuche und dem Ankommen im neuen Zuhause zur Seite zu stehen. Als weiterer Kontakt steht das Team der Wohnbrücke Hamburg Vermietern in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Verfügung.

Besitzen Sie eine freie Wohnung ab einem Zimmer in den Bezirken Nord, Eimsbüttel oder Wandsbek? Frau B. kann von ihrem Gehalt eine Warmmiete von maximal 400 Euro finanzieren. Oder haben Sie eine Wohnung, die vielleicht für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



**Wohnbrücke Hamburg
Koordinierungsstelle**

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

Bitte beachten Sie die Hinweise auf der rechten Seite zu aktuellen, durch die Coronavirus-Pandemie bedingten Änderungen. Kontaktieren Sie uns bei Fragen gerne unter Tel. 040/30 96 72 0 oder per Mail: info@grundeigentuemerverband.de

GESCHÄFTSSTELLEN

Hamburg-Altona

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

Hamburg-Bergedorf

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

Hamburg-Blankenese

Erik-Blumenfeld-Platz 7, 22587 Hamburg
Telefonnummer 040-866 44 90 Fax: 040-866 35 90
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag – Donnerstag 10.00 – 12.00 Uhr
Mittwoch 14.00 – 16.00 Uhr
Persönliche Rechtsberatung
Mittwoch 17.00 – 18.00 Uhr

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

Am Soldatenfriedhof 8, 21073 Hamburg
Telefonnummer 040-77 41 44 Fax 040-76 75 20 30
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag – Donnerstag 9.00 – 13.00 Uhr
Montag 14.00 – 16.00 Uhr, Dienstag und
Donnerstag 14.00 – 18.30 Uhr
Persönliche Rechtsberatung
Montag und Mittwoch 9.00 – 12.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 16.30 – 18.30 Uhr

Hamburg-Rahlstedt

Schweriner Straße 27, 22143 Hamburg
Telefonnummer 040-677 88 66 E-Mail: info@hug-rahlstedt.de
Internet: www.hug-rahlstedt.de
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag, Mittwoch und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 15.00 – 20.00 Uhr
Nach Terminvereinbarung: Persönliche Rechtsberatung,
Bau-, Steuer-, Finanzierungs-, Wertermittlungs-,
Verkaufs- und Gartenberatung, Mediation/Coaching

Hamburg-Sasel

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

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

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

Beratungen

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

Rechtsberatung

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

Rechtsberatung

(persönlich, mit Terminvergabe)
Montag bis Freitag 8.00 – 9.00 Uhr
Montag 16.00 – 17.30 Uhr
Freitag 13.00 – 15.30

Rechtsberatung

(telefonisch, 040 – 30 96 72 - 0)
Montag bis Donnerstag 14.00 – 16.00 Uhr
Freitag 9.00 – 11.00 Uhr

Bautechnische Beratung

(nur persönlich)
Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Wertermittlung von Grundbesitz

(nur persönlich)
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Mediationsberatung

(nur persönlich nach Terminvergabe)
Dienstag 16.00 – 17.00 Uhr

Finanzierungs- und Förderberatung

(nur persönlich nach Terminvergabe)
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Gartenberatung

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

Umwelt, Energie und Gebäudetechnik

(nur persönlich nach Terminvergabe)
Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr

Steuerberatung

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

Geschäftsstellen

Aktuelle Zeiten und Termine

– Persönliche Beratung wieder möglich –

Ab dem 2. Juni startet der Grundeigentümer-Verband Hamburg wieder mit der persönlichen Beratung (ausschließlich nach telefonischer Terminvereinbarung). Und zwar sowohl mit der Rechtsberatung als auch – soweit dafür die externen Berater zur Verfügung stehen – mit den anderen Fachberatungen.

Aus Sicherheitsgründen werden dabei nicht alle Berater in der persönlichen Sprechstunde gleichzeitig im Einsatz sein. Außerdem ist grundsätzlich eine vorherige Terminvereinbarung erforderlich. Rufen Sie also bitte zunächst bei uns an und lassen sich einen Termin geben (Telefon: 040/30 96 720).

Termine für die Rechtsberatung können Montag bis Mittwoch in der Zeit von 9 bis 16 Uhr, Donnerstag von 9 bis 18 Uhr und Freitag von 9 bis 14 Uhr vereinbart werden.

Für die anderen Beratungen gelten folgende Zeiten:

Bautechnische Beratung:	Dienstag	15 bis 17 Uhr
	Donnerstag	16 bis 18 Uhr
Beratung Haustechnik, Umwelt, Energie: (die Beratungen Umwelt und Energie finden nach wie vor telefonisch statt)	Dienstag	15 bis 17 Uhr
Beratung Wertermittlung:	Donnerstag	16 bis 18 Uhr
Beratung Mediation:	Dienstag	15 bis 17 Uhr
Beratung Finanzierung/Förderung: (die Berater der IFB und der Verbraucherzentrale beraten weiter telefonisch)	Donnerstag	16 bis 18 Uhr
Beratung Garten: (an jedem ersten Dienstag im Monat)	Dienstag	15 bis 17 Uhr

Das Informations-Centrum wird wieder zu den üblichen Geschäftszeiten öffnen (siehe linke Seite).

Auch in den weiteren Geschäftsstellen werden wieder in unterschiedlichem Umfang persönliche Beratungen angeboten werden. Bitte kontaktieren Sie zwecks Terminvereinbarung die betreffende Geschäftsstelle direkt über die auf der linken Seite angegebenen Telefonnummern.

Für die Geschäftsstelle in Harburg jedoch erfolgt die Terminvergabe direkt über die Zentrale, als Beratungstag ist der Mittwoch ganztägig vorgesehen.

Da wir nicht abschätzen können, wie stark die Inanspruchnahme der persönlichen Beratung sein wird, bitten wir vorab um Verständnis, sollte es in Bezug auf die Termine zu Wartezeiten kommen.

Darüber hinaus bitten wir bei Besuchen in den Geschäftsstellen um Beachtung der Maskenpflicht.

Informieren Sie sich gerne auch über die Website www.grundeigentuemerverband.de über in dieser Krisenzeit natürlich mögliche kurzfristige Änderungen.

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

21. bis 25. September 2020

Herbstreise nach Florenz

Die Toskana ist klassisches Kulturland: Die Familie der kunstsinnigen Medici gestaltete Städte, Villen und Gärten von großer Schönheit und Harmonie.

Die Landschaft ist geprägt von sanften Hügelketten, Zypressen, Weinbergen und Olivenhainen. Zusammen mit den mittelalterlichen Städten und Dörfern eine harmonische Einheit.

Wir wohnen in Florenz in sehr guter Lage zu allen Sehenswürdigkeiten. Unter sachkundiger Führung lernen wir die Kunstschätze in den Uffizien kennen, wir staunen über den Dom mit seiner gewaltigen Kuppel. Unsere Stadtpaziergänge führen uns zu herrlichen Plätzen und prächtigen Palazzi. Ein Abendspaziergang zum Beispiel führt uns zur Ponte Vecchio von dort genießen wir den Blick auf die Stadt. Entspannung finden wir in den weitläufigen Boboli Gärten, einen ungewöhnlichen Blick auf Florenz bietet der heitere Barockgarten „Bardini“.

In dem kleinen Ort Greve in Chianti wird deutlich, dass die Toskana auch Weinland ist, in Siena beeindruckt uns das weiträumig erhaltene mittelalterliche Stadtbild und die Stadt Arezzo besticht durch die gut erhaltenen gotischen

Gebäude, durch die berühmten Fresken von Piero della Francesca und einen der schönsten Plätze der Toskana. Erleben Sie mit uns auch die unbekanntere Toskana. Abseits der üblichen Wege lernen Sie Orte, Menschen und Landschaften kennen. Durch sachkundige Führungen wird Geschichte erlebbar, das Heute verschmilzt mit den Entwicklungen von Jahrhunderten.

Natürlich kommt auch die hervorragende toskanische Küche nicht zu kurz – bei „Di Giovanni“ werden wir verwöhnt ... Steinpilze, Wildschwein und vieles mehr.

Der Reisepreis beträgt pro Person in einem Doppelzimmer:

1.920 Euro

Einzelzimmerzuschlag

270 Euro

Diese Reise ist individuell geplant, Ihre persönlichen Wünsche berücksichtigen wir gern. Dies ist möglich, da wir ausschließlich mit kleinen Gruppen reisen.

Im Rahmen des „Kennenlernetreffens“ lernen Sie Ihre Mitreisenden und Ihre Reiseleiterin kennen.

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

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

Der Reisepreis beträgt pro Person in einem Doppelzimmer Einzelzimmerzuschlag

**1.650 Euro
220 Euro**

Die ausführliche Reisebeschreibung finden Sie in unserem Maiheft sowie auf unserer Homepage unter: www.grundeigentuemerverband.de – Veranstaltungen – Reisen.

Kontakt

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

Werdende Wohnungseigentümer

Mitwirkung vor Eintragung

Klarstellende Entscheidung

In diesem Heft soll das Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) vom 14. Februar 2020 (V ZR 159/19) vorgestellt werden, es ging um den Anwendungsbereich der Grundsätze der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft und der BGH hatte über folgenden Sachverhalt zu befinden: Der Eigentümer hat sein Grundstück in Wohnungs- und Teileigentumsrechte aufgeteilt. Die Aufteilung des Grundstücks wurde am 30. September 2015 im Grundbuch vollzogen und die erste Käuferin wurde am 31. März 2016 in das Grundbuch eingetragen. Weitere Einheiten wurden am 30. Juni 2016 verkauft und für die Erwerberin wurden am 2. August 2016 Auflassungsvormerkungen eingetragen. Der Kaufpreis wurde am 22. August 2016 gezahlt; am gleichen Tag erfolgte die Übergabe der erworbenen Einheiten. Die Erwerberin wollte an der Wohnungseigentümersammlung vom 6. November 2017 teilnehmen, die Verwalterin schloss sie jedoch von der Teilnahme mit der Begründung aus, sie sei noch nicht im Grundbuch eingetragen. Der auf dieser Wohnungseigentümersammlung gefasste Beschluss über die Aufhebung des Verwaltervertrages wurde von der Klägerin angefochten, sie stützt die Klage auch auf den Ausschluss der Erwerberin von der Wohnungseigentümersammlung. Der BGH hat den Beschluss für ungültig erklärt, weil die Erwerberin als werdende Wohnungseigentümerin nicht von Teilnahme an der Wohnungseigentümersammlung ausgeschlossen werden durfte. Die Anwendung der Grundsätze über die werdende Wohnungseigentümergeinschaft setze nach der Auffassung des BGH nicht voraus, dass es sich bei dem Ersterwerb von dem teilenden Eigentümer um einen Bauträgervertrag handelt. Diese Grundsätze gelten vielmehr für jeden Ersterwerb von dem aufteilenden Eigentümer, denn das Wohnungseigentumsgesetz erfasst nicht die Gründungsphase einer Wohnungseigentümergeinschaft und der Erwerber erlangt die Rechtsstellung als werdender Wohnungseigentümer mit der Eintragung einer Auflassungsvormerkung und der Übergabe der



Foto: Joe Mletzki

Sache unabhängig davon, ob der Erwerbsvertrag vor oder nach der Eintragung des ersten Erwerbers in das Grundbuch geschlossen wird. Eine zeitliche Begrenzung für den Beitritt zur werdenden Wohnungseigentümergeinschaft besteht nicht. Dadurch wird auch dem Demokratisierungsinteresse des Erwerbers mit gesicherter Rechtsposition Rechnung getragen, denn die übrigen Erwerber könnten im Gegensatz zu dem neu eingetragenen Erwerber nach bisher geltender Rechtslage mangels Eintragung

in das Grundbuch und Erlangung der formellen Stellung als Wohnungseigentümer nicht aus eigenem Recht an der Bewirtschaftung und Verwaltung der Wohnanlage mitwirken. Die Erwerberin durfte mithin an der Wohnungseigentümersammlung teilnehmen und ihr rechtsfehlerhafter Ausschluss schlägt auf den angefochtenen

Beschluss durch. Dieser Ausschluss ist umso schwerer zu bewerten, als die Erwerberin zuvor schon an mehreren Wohnungseigentümersammlungen teilgenommen hatte und in den Verwaltungsbeirat gewählt worden ist. Der nunmehrige Ausschluss von der Teilnahme an der Wohnungseigentümersammlung bei unveränderter Sachlage stellt einen schwerwiegenden Eingriff in den Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte dar und führt zur Ungültigerklärung des angefochtenen Beschlusses, unabhängig davon, ob die gefassten Beschlüsse auch bei einer Mitwirkung der Erwerberin die erforderliche Mehrheit gefunden hätten. Der BGH stellt fest, dass es zeitlich unerheblich ist, wann der entsprechende Vertrag geschlossen wird, denn alle vom Aufteiler Erwerbenden sind als „werdende Wohnungseigentümer anzusehen“.

Matthias Scheff
Rechtsanwalt

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Umbau in der Mietwohnung

Welche Änderungen darf ein Mieter vornehmen?

Behindertengerechter Umbau ist privilegiert

Wände herausreißen oder neue Böden verlegen? Mieter können ihre Wohnung nicht einfach nach den eigenen Vorstellungen gestalten. Bei manchen Ein- und Umbauten muss der Vermieter vorher zustimmen, kleinere Verschönerungen kann der Mieter selber vornehmen. In der Regel muss der Mieter die Wohnung so akzeptieren, wie er sie angemietet hat. Er darf sie zwar nach Belieben einrichten und verschönern. Dies hat jedoch regelmäßig seine Grenze bei baulichen Veränderungen. Diese darf er oft nicht eigenmächtig vornehmen. Er kann aber vom Vermieter in Ausnahmefällen verlangen, dass er einer baulichen Veränderung der Wohnung zustimmt. Das ist beispielsweise dann der Fall, wenn er einen behindertengerechten Umbau vornehmen möchte. In allen Fällen hat eine umfangreiche Interessenabwägung zu erfolgen.

Vermieter kann Zustimmung verweigern

Der Vermieter kann seine Zustimmung verweigern, wenn sich daraus Beeinträchtigungen für die Wohnung ergeben können, so insbesondere bei Eingriffen in die Bausubstanz oder wenn der Einbau nicht rückbaufähig ist. Auch können Vermieter ihre Zustimmung beispielsweise zur Installation einer Gasetagenheizung durch den Mieter verweigern, wenn sie planen, eine solche Modernisierungsmaßnahme erst nach Beendigung des laufenden Mietverhältnisses im Zusammenhang mit einer Neuvermietung vorzunehmen.

Welche Umbauten dürfen Mieter ohne Einwilligung vornehmen?

Arbeiten, die keinen erheblichen Eingriff in die Bausubstanz des Gebäudes mit sich bringen und nach Ende des Mietverhältnisses leicht wieder entfernt werden können, dürfen aber ohne Zustimmung durchgeführt werden. Dazu zählen zum Beispiel eine Einbauküche, die der Mieter beim Auszug wieder mitnimmt oder eine transportable Duschkabine fürs Bad, die sich ebenfalls beim Auszug entfernen ließe. Ebenso dürfen sie ein Hochbett aufstellen oder das Waschbecken oder die Toilette austauschen. Auch Dübeln ist erlaubt. Regale dürfen an der Wand befestigt oder Badezimmerzubehör angebracht werden, ohne den Vermieter um Erlaubnis zu fragen.

Streitthema Bodenbelag

Generell gilt: Der Mieter mietet die Wohnung stets mit dem zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses darin liegenden Boden. Ist zum Beispiel ein Teppich von vornherein alt gewesen und vor Einzug nicht vereinbart worden, diesen zu ersetzen, hat der Mieter demnach auch keinen Anspruch auf einen neuen. Allenfalls kann er dem Vermieter vorschlagen, selbst einen neuen Boden zu verlegen und über einen Zuschuss verhandeln. Der Vermieter darf in dem Fall aber verlangen, dass etwa ein Wechsel von Teppichboden auf Parkett oder Laminat fachmännisch vorgenommen wird.

Vermieter darf Rückbau verlangen

Unabhängig davon, welche Umbauten der Mieter durchführen will, kann der Vermieter seine Zustimmung immer davon abhängig machen, dass der Mieter sich verpflichtet, diese bei einem Auszug zurückzubauen. Zusätzlich kann der Vermieter fordern, dass der Mieter ihm eine angemessene Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands leistet.

Behindertengerechter Umbau

Vermieter müssen Umbauten genehmigen, wenn diese für die behindertengerechte Nutzung der Wohnung oder den Zugang zu der Wohnung erforderlich sind und der Mieter ein berechtigtes Interesse hieran hat. Allerdings darf der Vermieter die Einwilligung auch dann verweigern, wenn seine eigenen entgegenstehenden Interessen oder die der anderen Mieter überwiegen. So kann er den Einbau eines Treppenlifts verbieten, wenn dieser die Nutzung der Treppe durch die anderen Mieter erheblich einschränkt.

Schadensersatz

Herabfallender Ast beschädigt Auto

Keine Zahlungspflicht der Wohnungseigentümergeinschaft

Eine schuldhafte Pflichtverletzung eines Dienstleisters ist einer Wohnungseigentümerschaft (WEG) nicht zuzurechnen. Der Fall: Eine Wohnungseigentümergeinschaft hatte einen Dienstleister mit verkehrssicherheitsrelevanten und baupflegerischen Schnittmaßnahmen ihres Baumbestandes beauftragt. Bei der dafür auszuführenden jährlichen Kontrolle im Januar 2016 wurde die Verkehrssicherheit der Bäume festgestellt. Im Mai desselben Jahres fiel jedoch ein Ast auf das Auto der klagenden Wohnungseigentümerin und beschädigte es. Sie verlangte daraufhin von der WEG Schadensersatz für den entstandenen Schaden, da diese für die Verkehrssicherung – wie zum Beispiel Schnee- und Eisbeseitigung oder auch Baumbeschnitt – zuständig sei und dementsprechend haftete.

WEG muss Schaden nicht ersetzen

Das zuständige Amtsgericht sowie das Berufungsgericht wiesen die Klage ab. Auch der Bundesgerichtshof bestätigte mit seinem Urteil vom 13. Dezember 2019 (V ZR 43/19): „Die Wohnungseigentümergeinschaft haftet einzelnen Eigentümern nicht auf Schadensersatz, wenn ein mit der Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten beauftragter Dienstleister seine Pflichten schuldhaft verletzt. Sie muss den Schaden nicht ersetzen.“

Tipp

Der einzelne Eigentümer ist allerdings nicht schutzlos gestellt. Er kann den Dienstleister direkt auf Schadensersatz in Anspruch nehmen, wenn durch sein Verschulden ein Schaden entsteht. Der zwischen dem Dienstleister und der WEG geschlossene Vertrag schützt in Verkehrssicherungsfällen nämlich auch die Wohnungseigentümer.

Pflicht an Dritte delegiert

Das Urteil: Die WEG trifft keine Schadensersatzpflicht aufgrund der Verletzung einer Verkehrssicherungspflicht aus § 823 BGB. Zwar ist sie grundsätzlich für die Wahrnehmung von Verkehrssicherungspflichten zuständig; diese kann sie jedoch an Dritte delegieren, was – soweit klare Vertragsabsprachen erfolgen – bereits die Verkehrssicherungspflicht erfüllt. Durch die Beauftragung des Dienstleisters mit der jährlichen Kontrolle sowie der Überwachung der Erfüllung dieser Aufgabe hat die WEG ihre Verkehrssicherungspflicht erfüllt; eine Pflichtverletzung kann ihr nicht zur Last gelegt werden.

Auch eine vertragliche Haftung aufgrund eines sogenannten mitgliedschaftlichen Treueverhältnisses zwischen der WEG und den Eigentümern scheidet aus, denn dafür müsste die WEG für das Verhalten des Dienstleisters haften. Dies ist allerdings nicht der Fall, da sie im Verhältnis zu den Wohnungseigentümern gar nicht für die Erfüllung der das Gemeinschaftseigentum betreffenden Verkehrssicherungspflichten zuständig ist. Insbesondere muss die WEG auch nicht zum Schutz der Wohnungseigentümer tätig werden. Aus diesem Grund begründet es auch keine Schadensersatzansprüche, wenn ein Dritter schuldhaft die Verkehrssicherungspflichten verletzt.



Foto: akf/stock.adobe.com

Julia Wagner
www.hausundgrund.de

Klare Regeln helfen

Erbstreitigkeiten vermeiden

Nur ein Viertel der Bundesbürger macht ein Testament

Blut ist dicker als Wasser – an diesem Sprichwort zweifelt man, wenn man sieht, mit welcher Intensität und teilweise Bösartigkeit manche Erbaueinandersetzungen geführt werden. Da scheint oft das Hauptziel nicht darin zu bestehen, finanzielle Vorteile zu erreichen, sondern darin, dem Gegner – anders kann man ihn nicht nennen – nach Möglichkeit zu schaden und weh zu tun. Da zählt nicht mehr, dass man mit Bruder oder Schwester zusammen aufgewachsen ist, da wird das, was Eltern oder manchmal sogar Großeltern mühsam aufgebaut haben, auf dem Altar der Rechthaberei geopfert – und Schuld ist natürlich immer der andere! Meine Kinder streiten nicht, höre ich immer wieder, aber oft ist da der Wunsch der Vater des Gedankens.

Was aber kann man tun, um solche Streitigkeiten zu vermeiden? Die Antwort ist scheinbar einfach:

Man muss den Erben nach Möglichkeit die Chance zum Streiten nehmen. Klare Regelungen sind immens wichtig, denn wenn man unklar formuliert, gibt man schon Raum für Auseinandersetzungen. Nicht ohne Grund sagt die Statistik nicht nur, dass nur jeder vierte Bundesbürger ein Testament macht, sondern auch dass nur jedes vierte davon etwas taugt. Zwar hat der Gesetzgeber versucht, mit zahlreichen Auslegungsregeln viele der potentiellen Unklarheiten zu entschärfen, aber man kann nicht alles vorhersehen, was schief laufen kann! Ein häufiger Fehler ist dabei, dass Vermächtnisse ausgesetzt werden, die gar nicht mehr erfüllt werden können, beispielsweise PKWs oder Sparbücher.

Ein sehr effektives Mittel ist die Anordnung von Vorausvermächtnissen oder Teilungsanordnungen. Aber Vorsicht – wenn sich nicht aus der Formulierung klar ergibt, ob nun eine Anrechnung erfolgen soll oder nicht ist der Streit vorprogrammiert! Bedenken Sie dabei auch, dass Immobilienbewertungen selten auf wenige 1.000 Euro präzise sein können, streben Sie also möglichst keine „absolute Gerechtigkeit“ an, die Sie sowieso nicht erreichen können. Versuchen Sie, bei mehreren Immobilien die unterschiedliche Interessenlage der Kinder herauszufinden

Man sollte keine absolute Gerechtigkeit anstreben, denn die ist sowieso nicht zu erreichen.

und zu berücksichtigen, überprüfen Sie Ihre Zuordnung regelmäßig, denn wenn ein Kind selbst baut, wird es wohl kaum noch in „Oma’s Häuschen“ selbst einziehen wollen. Streitpotential kann sich auch aus dem Berliner Testament ergeben, wenn die Vermögenswerte der Eltern zusammen über den Erbschaftssteuerfreibeträgen der Kinder liegen. Diese sind dann fast schon gezwungen, Pflichtteilsansprüche geltend zu machen, um der Gefahr, später zur Erbschaftssteuer herangezogen zu werden, vorzubeugen. Hier ist eine denkbare Alternative ein Übertragung von Immobilienanteilen gegen Nießbrauch zu Lebzeiten oder im ersten Erbfall.

Ebenfalls gefährlich ist eine Freistellungserklärung für den Überlebenden, weil die Kinder dann nicht sicher sein können, dass dieser nicht zu ihrem Nachteil neu testiert. Und schließlich ist es auch nicht zu empfehlen, Auseinandersetzungsverbote verbunden mit angedrohter Beschränkung auf das Pflichtteil anzuordnen. Die Eltern wollen damit oft das Immobilienvermögen in der Familie sichern und erreichen nur, dass es zwischen den Kindern massiven Streit gibt, weil – frei nach Willy Brandt – zusammengeschweißt wird, was nicht zusammengehört. Wer die zwangsweise Auseinandersetzung von Immobilien für beispielsweise zehn Jahre untersagt, sollte sich bewusst machen, dass die Kinder alle Entscheidungen in dieser Zeit einstimmig treffen müssen. Soll neu gedeckt oder geflickt werden, bauen wir neue Fenster ein, machen wir unbefristete Mietverträge und gegebenenfalls mit wem? In der nächsten Folge werden wir uns mit der Bedeutung der Psychologie bei der Gestaltung letztwilliger Verfügungen beschäftigen.

Möchten Sie, dass Ihre Kinder das, was Sie in Ihrem Leben geschaffen haben, verprozessieren und sich unter Umständen spinnefeind werden?

Michael Pommerening

Rechtsanwalt

Sozietät Pommerening & Breitenbach

www.rae-wandsbek.de

Gewerberaummietrecht

Mangel bei hohen Innentemperaturen

Mieter muss konkrete Angaben zur Temperatur machen

Mieter, die sich bei hohen Innentemperaturen auf einen Mangel berufen wollen, müssen nicht nur detaillierte Angaben über die Innentemperaturen machen. Sie müssen auch die damit korrespondierenden Außentemperaturen beziffern können. Dies hat das Oberlandesgericht (OLG) Düsseldorf mit Beschluss vom 12. September 2019, I-24 U 197/18 – DWW 2020, 98 – entschieden.

Der Mieter hatte die Ladenmiete für mehrere Monate gekürzt, weil an der Lüftungsanlage mit einem Kalt-Wasser-Aufsatz Störungen auftraten, die zunächst nicht behoben werden konnten. Zwar wurde die Luft weiterhin zugeführt, sie wurde aber nicht mehr gekühlt. Die Anlage wurde schließlich mehrere Monate später ausgetauscht. In der Rechtsprechung und Literatur ist die Frage umstritten, welche Anforderungen vom Vermieter in Bezug auf die Raumtemperatur der Mietsache zu erfüllen sind. Doch darauf kam es nach der Argumentation der Richter am Ende nicht mehr an.

Wann ist es zu heiß?

Teilweise wird unter Rückgriff auf die Arbeitsstättenverordnung und die DIN 1946 ein Mangel angenommen, wenn eine Wohlfühltemperatur von 26 Grad überschritten wird oder wenn bei einer Außentemperatur von über 32 Grad die Innentemperatur nicht sechs Grad darunter liegt. Die Richter beurteilten diese Argumentation jedoch kritisch. Schließlich gelte die Arbeitsstättenverordnung unmittelbar nur zwischen Arbeitgeber und dessen Arbeitnehmern. Das daraus entstehende Risiko und dessen Folgen für hitzebedingte Beeinträchtigung der Angestellten des Mieters werde demnach einseitig auf den Vermieter übertragen.

Kein Mangel ohne detaillierte Angaben

Da der Mieter nicht konkret darlegen konnte, an welchen Tagen welche Temperaturverhältnisse geherrscht haben, konnte das Gericht keinen Mangel feststellen. Es fehlte den Richtern an Angaben zu den konkreten Außentemperaturen im Tagesverlauf. Wenn nämlich ein Mangel schon aus dem fehlenden Abstand von Außen- und Innentemperatur hergeleitet werden soll, müsse der Mieter zwingend Angaben zu den Außentemperaturen machen können, so die Richter. Andernfalls würde das Risiko der

Gebrauchstauglichkeitsbeeinträchtigung bei einem prognostizierten Temperaturanstieg infolge des Klimawandels allein dem Vermieter auferlegt.

Tipp

Störungen der Heizung oder der Klimaanlage können die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache grundsätzlich nur während der Heizperiode und der heißen Jahreszeit herabsetzen. Insofern mindert sich die Miete infolge eines solchen Mangels auch nur innerhalb des relevanten Zeitraums.

Inka-Marie Storm

www.hausundgrund.de

Nasse Keller, Schimmel und feuchte Wände müssen nicht sein



SchimmelPeter®
Abdichtungstechnik Fischer

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

Telefon: 04106 – 80 59 346

Außenanlagen

Rund ums Haus

Wer ein Haus sein Eigen nennt, besitzt üblicherweise auch ein Auto sowie Gerätschaften für die Gartenpflege, die er irgendwo unterbringen muss. Dann kommen Garage oder Carport ins Spiel – die auch als Lagerfläche wunderbar taugen. Bei Planung, Aufbau und Nutzung gibt es allerhand zu beachten. Nicht zuletzt müssen sich die Außenanlagen sowie Zäune, Tore und Türen in das Gesamtbild einfügen und zum Haus selber passen.



Foto: Vellux

Garage oder Carport?

Unterstellplatz fürs Auto

Unterschiede nicht nur bei den Kosten

O b Schnee, Regen oder pralle Sonne – auf der Straße parkende Autos sind jeder Wetterlage ausgesetzt. Da macht sich ein Dach für das Fahrzeug gut. Die Frage lautet nun: Sollen Grundstücksbesitzer sich für eine Garage oder einen Carport entscheiden?

Beide Varianten haben Vor- und Nachteile. Regen und Schnee können dem Auto auf einem überdachten Stellplatz nicht mehr viel anhaben. Auch ein Carport – ein Dach auf vier Stützen – ermöglicht bei Regen das trockene Aussteigen aus dem Auto, um den Regenschirm aufzuspannen. Das lästige Freischaufeln von Schnee im Winter entfällt ebenfalls. Bei tiefen

Minustemperaturen können die Scheiben unter einem Carport jedoch vereisen. Bei einer Garage entfällt hingegen das lästige Kratzen. Bei der Belüftung punktet jedoch der Carport: Feuchtigkeit kann hier wesentlich besser abtrocknen als in einer geschlossenen Garage. Bei dieser ist dafür eine durchdachte Belüftung oder sogar eine Lüftungsanlage notwendig.

Garage: besserer Diebstahlschutz

Um die richtige Entscheidung zu treffen, ist es wichtig, die eigenen Anforderungen und Bedürfnisse genau zu kennen. Ist zum Beispiel der Schutz vor Diebstahl oder Vandalismus besonders wichtig, punktet natürlich die Garage. Bei einem Carport bleibt das Gefährt schließlich durch die offene Konstruktion jederzeit zugänglich.

Die Kfz-Versicherer bieten niedrige Tarife für Garagenwagen – aber lohnt das die Mehrkosten?

Aber es gibt auch gute Gründe, sich für einen Carport zu entscheiden.

Auf kleinen Grundstücken wirkt eine Garage oft zu massiv. Dann kann eine filigranere Lösung

punkten. Ein einfacher Carport beschirmt zuverlässig auch Heimwerker, Tischtennispieler und Grillgäste bei Regen. Dagegen kann eine Garage, wenn man in die Tiefe plant, auch ein richtiger Hobbyraum werden oder als Ersatzkeller dienen.

Carport: preiswerter

Beim Preisvergleich ist der Carport in der Regel deutlich günstiger zu haben als eine Garage. Allerdings bietet sich mit Fertiggaragen ebenfalls eine wirtschaftliche Option. Für beide Varianten gilt: Bauherren sollten zuerst beim Bauamt nachfragen, was erlaubt und möglich ist. Die baurechtlichen Bestimmungen für Carports und Garagen sind von Bundesland zu Bundesland verschieden. Bei der Antragstellung von Carports haben Eigentümer nur selten Probleme mit dem Bauamt. Garagen hingegen dürfen nicht überall gebaut werden, müssen festgelegte Abstände einhalten und dürfen das Straßenbild nicht stören.

Günstigere Kfz-Versicherungsbeiträge

Die früher für Garagenwagen üblichen günstigeren Versicherungsbeiträge gibt es inzwischen auch für Autos, die unter einem Carport stehen. Die Versicherer gehen heute davon aus, dass der Wagen dort zumindest vor Hagelschlag und Sachbeschädigung besser geschützt ist



In einer geschlossenen Garage steht das Auto sicherer

Foto: U. J. Alexander/stock.adobe.com



Foto: GM Photography/stock.adobe.com

als Autos, die auf der Straße stehen. Vergleicht man die Beiträge für Garagenwagen, fallen die Tarife für Carport-Autos aber trotzdem immer noch etwas höher aus. Als Hauptgrund geben die Versicherungen das höhere Diebstahl- und Einbruchrisiko an.

Gut beraten zur Wunschlösung

Bei der Entscheidung zwischen Garage und Carport kann auch die kompetente Beratung eines Fachbetriebs helfen. Viele Fachbetriebe bieten sowohl Carport- als auch Garagenlösungen an, sodass sie zu beiden Varianten unabhängig beraten und die jeweiligen Vorzüge vorstellen können.



**Nasse Wände?
Feuchter Keller?**

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



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

www.isotec-hamburg.de

ISOTEC®
Wir machen Ihr Haus trocken

Tipp

Eine Liste kann helfen, die notwendige Klarheit zu erlangen. Die Eigenheimbesitzer sollten sich Zeit nehmen und notieren, was sie von dem Unterstellplatz erwarten: Ist Sicherheit besonders wichtig? Wird ein Raum benötigt, der sich auch gut als Lager oder Werkstatt nutzen lässt? Welche optische Wirkung soll der Stellplatz haben?

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Schritt für Schritt

Gut geplant zum Carport

Wünsche sammeln, Genehmigungen klären, Kosten veranschlagen ...

Wer sich für einen Carport entscheidet, sollte die Planung in mehreren Schritten angehen. Schließlich ist ein gezieltes Vorgehen der beste Weg, dass am Ende der Traumcarport entsteht, der allen Wünschen der Bauherren gerecht wird.

Zunächst sollten sich Bauherren der eigenen Bedürfnisse klar werden. Dazu gehört die Frage des Standortes, der Größe und des Baumaterials. Welche Art des Daches soll der Carport haben und soll dieses blickdicht, begrünt oder transparent sein? Wenn sich Bauherren über diese Fragen bereits im Klaren sind, ist es leichter, sich zielgerichtet bei Fachfirmen zu informieren.

Hinweis: Denken Sie bei der Größe nicht nur an Ihre aktuelle Lebenssituation. Es wäre schließlich ausgesprochen ärgerlich, wenn Sie zum nächsten Wagen auch einen neuen Carport kaufen müssten.

Schon in der frühen Planungsphase ist ein Anruf beim jeweiligen Bauordnungsamt sinnvoll, um zu erfahren, ob eine Baugenehmigung erforderlich ist und welche Unterlagen dafür eingereicht werden müssen.

Der Carport kann von zahlreichen Experten aufgebaut werden. Welcher Handwerker der richtige ist, hängt von dem Konstruktionsmaterial ab. Auch die Entscheidung, ob ein Bausatz gewählt wird oder ein frei geplanter Carport gewünscht ist, ist entscheidend. So kann es sein, dass mancher Betrieb den Aufbau eines Carportbausatzes übernimmt, die freie Planung allerdings nicht.

Hinweis: Die Bauherren sollten mehrere Angebote einholen. Diese lassen sich dann leicht bezüglich des Preises und der angebotenen Leistungen vergleichen.

Waren die Vorüberlegungen zu Dachform, Material oder Größe noch ganz unverbindlich, müssen sie jetzt konkretisiert werden. Wichtig dabei ist auch, an den Untergrund zu denken. Mit dem Anbieter sollte geklärt werden, welches Fundament benötigt wird und wer die Vorbereitung übernimmt. Ansonsten drohen Kosten, die zuvor nicht mit einkalkuliert worden sind.

Sofern eine Baugenehmigung erforderlich ist, muss diese vor Beginn der Arbeiten eingeholt werden.

Die Vorbereitung des Baugrundes ist ein zentraler Schritt in der Planung und beim Bau des Carports. Der Untergrund muss so gestaltet sein, dass er das Fahrzeug, das unter dem Dach geparkt werden soll, dauerhaft trägt. Ist der Baugrund vorbereitet, kann der Aufbau des Carports beginnen. Die tragenden Pfosten werden auf dem Fundament verankert, die Konstruktion befestigt und das Dach aufgesetzt. Bei einem Bausatz dauern diese Arbeiten dank eines hohen Vorfertigungsgrades unter Umständen nur einen Tag. Die Ausführung eines frei geplanten Carports kann länger dauern.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de



HANSA-GLASBAU

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

BAUBETRIEB
 seit 1907



PENTZIN & NÄGELER
 BAUUNTERNEHMEN

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

solide-zuverlässig

B AU & H AUSTECHNIK
 GMBH

Beratung • Planung • Abwicklung

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

Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung

Schutz und Schmuck

Zaunbau

Holz, Metall oder Kunststoff

Jägerzaun, schmiedeeisernes Schmuckstück oder Gabione – der Vielfalt an der Grundstücksgrenze sind kaum Grenzen gesetzt. Einfach drauflos bauen sollten Eigentümer allerdings nicht. Denn beim Zaunbau gilt es einiges zu beachten.

Zäune sind dekoratives Element, dienen der Markierung der Grundstücksgrenze, halten den Hund davon ab, auf die Straße zu laufen und schützen Hof und Garten vor neugierigen Blicken und unerwünschten Besuchern. „Zäune gibt es in den unterschiedlichsten Formen und Farben. Der Kreativität sind da kaum Grenzen gesetzt“, erklärt Hans Hartmann, Garten- und Landschaftsbauer aus Berlin. Wichtig sei jedoch, dass der Zaun optisch zum Haus passe, schließlich ist er das Erste, was ein Besucher sieht.

Bauordnung prüfen

In vielen Gemeinden muss sich die Einfriedung in die Nachbarschaft einfügen. Vorgaben finden sich in Nachbarschaftsgesetz, Bauordnung und Bebauungsplänen der Gemeinden. Hartmann empfiehlt, sich vor der Planung vom örtlichen Fachmann beraten zu lassen und das Bauamt zu kontaktieren. Manchmal brauche es gar eine Baugenehmigung.

Holz benötigt Pflege

Das wohl klassischste Baumaterial ist Holz. Es ist leicht zu verarbeiten, lässt sich individuell gestalten und ist als nachwachsender Rohstoff umweltfreundlich, muss allerdings regelmäßig neu angestrichen werden. In Form von Latten-, Friesen- oder Jägerzaun hat es in Deutschland eine lange Tradition. Für den Zaunbau empfiehlt Hartmann robuste und widerstandsfähige Hölzer wie Robinie oder Eiche, Lärche, Kiefer oder Douglasie. Als Sichtschutz eignen sich dagegen besonders Weiden. In den vergangenen Jahren wurden zudem Bambuszäune immer beliebter. Je nach Material fallen zwischen zehn bis 150 Euro für einen Meter Zaun an.

Genauso individuell lässt sich Kunststoff verarbeiten. PVC ist pflegeleicht und langlebig, schlechtes Wetter kann ihm nichts anhaben. Die Vorzüge von Holz und

Tipp

Je schwerer die Zaunfelder und je höher der Zaun, desto stabiler müssen die Pfosten im Boden verankert werden. Generell gilt: Ab einem Meter Höhe sollten Pfosten einbetoniert werden.

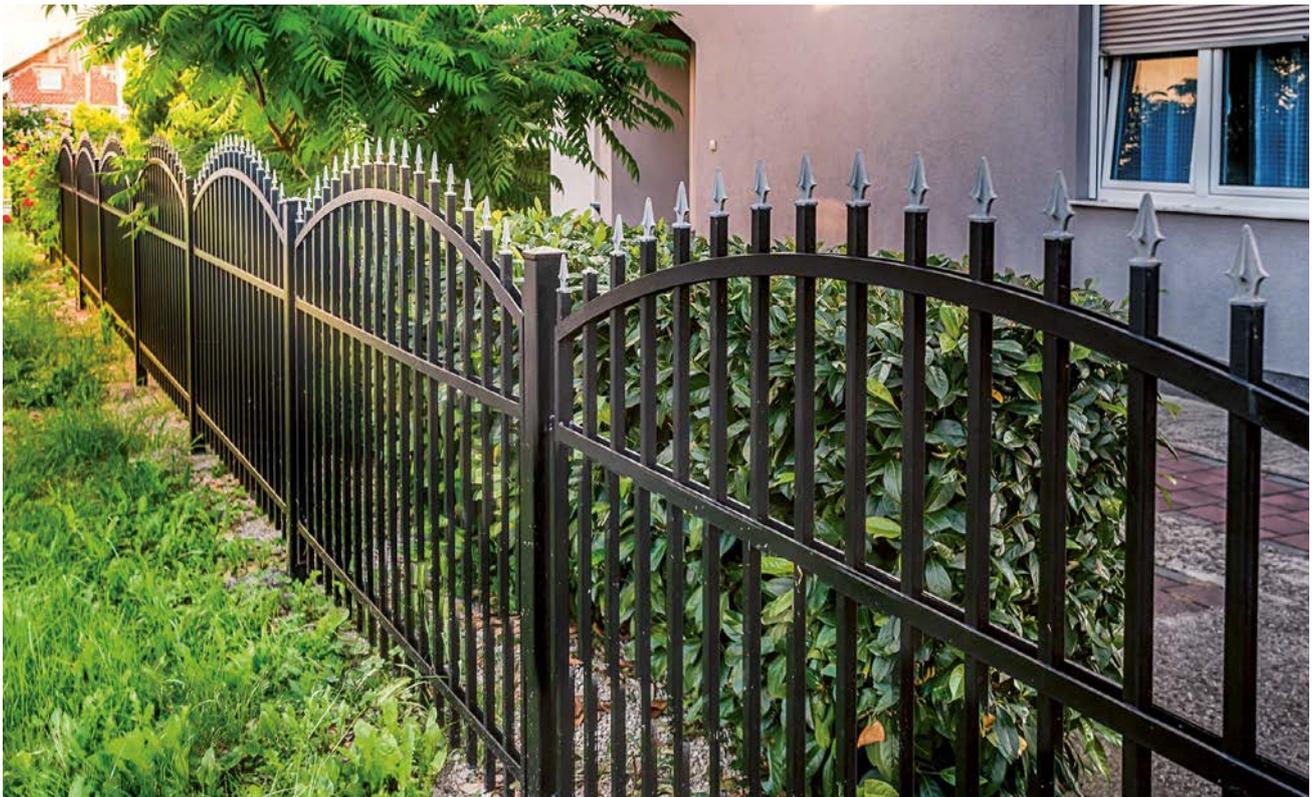


Foto: mirsad/stock.adobe.com



Foto: U. J. Alexander/stock.adobe.com

Kunststoff vereint WPC. Das Wood-Plastic-Composite ist ein Verbundstoff, bei dem Holzmehl oder Holzfasern dem Kunststoff hinzugefügt werden.

Metallzäune in vielen Varianten

Aus Metall werden auch Stabmattenzäune hergestellt, für die vertikale und horizontale Metallstäbe verschweißt werden. Doppelstabmatten sind stabiler, Einstabmatten dagegen flexibler. Beide kosten je nach Höhe einen mittleren zweistelligen Eurobetrag pro Meter.

Eine Sonderform des Stabmattenzauns stellt die Gabione dar. Hier werden einzelne Zaunfelder zu einem Käfig verschweißt und mit Steinen aufgefüllt oder mit Pflanzen begrünt. Je nach Länge kosten Gabionen samt Füllung schnell einen vierstelligen Betrag. Wer den Korb selbst füllt, kommt auf einen unteren dreistelligen Betrag.

„Wer sich nicht auf ein Material beziehungsweise eine Zaunart festlegen kann, kann verschiedene Werkstoffe kombinieren und so seinen individuellen Zaun kreieren“, erklärt Hartmann allen Unentschlossenen.

Katharina Lehmann
Freie Journalistin

**SELBST-AUFBAU LEICHT GEMACHT:
IN VIER SCHRITTEN ZUM NEUEN ZAUN**

Eigentümer mit handwerklichem Geschick können den Zaunbau in die eigene Hand nehmen.

Schritt 1: Planen Sie den Verlauf

Klären Sie folgende Fragen: Wie soll der Zaun verlaufen? Wo ist die Grundstücksgrenze? Welche Hindernisse gibt es?

Schritt 2: Messen und kalkulieren Sie genau

Messen Sie, wie lang der Zaun wird, und berechnen Sie anhand der Länge der Zaunfelder die benötigten Pfosten. Kaufen Sie das Material erst nach dem Messen!

Schritt 3: Setzen Sie die Pfosten

Kennzeichnen Sie den Verlauf des Zauns und markieren Sie die Stellen, an denen Sie Pfosten setzen. Prüfen Sie im Vorfeld die Beschaffenheit von Boden und Zaunfeldern und klären Sie, ob Einschraub- oder Einschlag-Bodenhülsen genügen oder ob Sie ein Bodenfundament benötigen.

Schritt 4: Montieren Sie die Zaunfelder

Sind die Pfosten gesetzt, montieren Sie die Zaunfelder. Vormontierte Zaunfelder erleichtern die Montage und garantieren ein gleichmäßiges Ergebnis.

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

FAHLAND GmbH Tel.: 040-25 54 68
Fax: 040-250 74 16
Fenster + Türen
aus Kunststoff, Holz und Aluminium
Klingel- + Briefkastenanlagen
Montage * Reparatur * Wartung
Hohenfelder Allee 11 * 22087 Hamburg
E-Mail: info@fahland.de

Zaunteam
Rundum ein sicheres Gefühl
• fachgerechte Montage
• kompetenter Service
• größte Auswahl
Gratis-Tel. 0800 84 86 888

Jetzt online Angebot anfordern

FEUCHTE WÄNDE? NASSER KELLER?
WIR FINDEN LÖSUNGEN! 100% SICHER!
Trockene Wände bedeuten gesundes, behagliches Wohnen.
Mit unserem Edelstahlabdichtungssystem sanieren wir erfolgreich.
Sicherer geht's nicht: einmal eingebracht – 100% dicht gemacht!
www.salpeter.de
SANIERUNGSTECHNIK NORD
Winklers Platz 4
22767 Hamburg
Tel. 040 / 60 77 22 333
E-Mail: sanierungen@salpeter.de

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

Mehr als graue Mäuse

Kellertüren

Schutz vor Kälte und Einbruch

Wer ein Einfamilienhaus baut oder saniert, verschwendet oft nicht allzu viele Gedanken auf die Türen im Keller. Wer sieht sie schon im Untergeschoss, die unauffälligen grauen oder braunen Bauteile aus Holz, Stahl, Kunststoff oder Verbundwerkstoffen? Und doch: Kellertüren sind wichtig.

Das gilt insbesondere für die Außentüren, die vom Garten in den Keller führen. „In ihren Funktionen sollte sie vergleichbar mit einer Haustür sein“, sagt Ralf Spiekers, Abteilungsleiter Technik beim „Verband Tischler Schreiner Deutschland“. Eine solche Außentür sollte nicht nur vor Kälte und Feuchte schützen, sie sollte es auch Einbrechen nicht allzu leicht machen.

„Damit Türen und ihre Beschaffenheit besser vergleichbar sind, müssen Produkteigenschaften wie etwa Wärmedurchlässigkeit, Verzugfestigkeit oder Schlagregendichtigkeit nach der europäischen Produktnorm EN 14351-1 in der Leistungserklärung und der CE-Kennzeichnung angegeben sein“, sagt Nicolas Geitmann, Technik-Experte beim Industrieverband Tore Türen Zargen e. V.

U-Wert beziffert Wärmeschutz

Besonders wichtig ist der Wärmeschutz, der von den Herstellern als Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) angegeben werden muss. Er beschreibt den Wärmeverlust in Watt (W) pro Fläche (Quadratmeter/m²) und Temperaturdifferenz in Kelvin (K) und sollte laut Energieeinsparverordnung nicht höher als 1,8 W/m²K sein. Denn je höher der Wert, desto höher der Wärmeverlust. Dabei sollte der gewählte Wärmeschutz der Tür im Zusammenhang mit der umliegenden Gebäudesubstanz gesehen werden.

„Besonders wärmegeämmte Türen passen nur zu wärmegeämmten Kellern, ansonsten kann sich bei Feuchte Schimmel bilden“, warnt Spiekers. Mit Blick auf die Innentüren im Keller gibt es bei Einfamilienhäusern mit und ohne Einliegerwohnungen in der Regel keine besonderen gesetzlichen Auflagen an die Türen zum Heizungskeller. So sind bei einer Heizung erst feuerhemmende Türen bei einer Heizleistung von mehr als 40 Kilowatt vorgeschrieben, sagt Gerhard Zach, Präsident des Verbands Deutscher Architekten

e. V. Bei Türen zwischen Kellerflur und einem weniger beheizten Vorratsraum sollte man Temperatur- und Feuchtigkeitsunterschiede im Blick haben und Türen einer entsprechenden Klimaklasse wählen, empfiehlt Zach.

Sonderfall Tür von Garage zum Keller

Anders sieht es bei der Garage aus: „Bei Türen von der Garage in den Kellerflur muss eine feuerhemmende (T30), rauchdichte Tür eingebaut werden“, erklärt Zach. Und sollte das Garagentor selbst nicht einbruchssicher sein, sollte die Tür zwischen Garage und Keller entsprechenden Schutz gewähren. Ganz entscheidend ist der Sicherheitsaspekt bei den Außentüren.

Einbruchschutz für Außentüren

Während der Haupteingang oft zur Straße liegt und leichter einsichtig ist, liegen Keller-Außentüren oft an der Gebäudeseite oder uneinsichtig am Ende einer Kellertreppe. Deshalb sollten an eine solche Außentür die gleichen Sicherheitsmaßstäbe gesetzt werden wie an die eigentliche Haustür. Wer in einem Neubau oder bei einer Sanierung eine neue Kellertür einbaut, sollte eine zertifizierte und einbruchhemmende Tür nach DIN EN 1627 ab der Widerstandsklasse R-2 auswählen, rät Harald Schmidt von der Polizeilichen Kriminalprävention der Länder und des Bundes. Eine solche KellerAußentür sollte man außerdem von Fachhandwerkern einbauen lassen.

Karin Birk
Freie Journalistin



Foto: schulzfoto/stock.adobe.com

Klimapaket der Bundesregierung

Austausch alter Ölkessel

Hohe Prämien vorgesehen

Mit dem Klimapaket hat die Bundesregierung Ende 2019 unter anderem Neuerungen für Gebäude mit Ölheizung beschlossen. So dürfen ab 2026 Ölheizungen nicht mehr eingebaut werden, wenn eine klimafreundlichere Heizung möglich ist.

Im Gegenzug wird die Umstellung alter Ölheizungen auf erneuerbare Energien seit Januar 2020 mit einer Austauschprämie deutlich besser gefördert als bisher. Außerdem soll ab 2021 die CO₂-Bepreisung für fossile Brenn- und Kraftstoffe erfolgen, die einen Preisanstieg bei Heizöl und Gas bewirken wird. Bevor die alte Ölheizung jetzt einfach ausgetauscht wird, lohnt sich ein Blick auf die möglichen Optionen.

Ölheizungen ab 2026 nur noch in Ausnahmefällen erlaubt

Im zukünftigen Gebäudeenergiegesetz (GEG) soll das Ölheizungsverbot geregelt werden. Danach dürfen Ölheizungen ab 2026 nur noch in bestimmten Fällen eingebaut werden. Erlaubt sind neue Ölheizungen in Verbindung mit erneuerbarer Energie als sogenannte Hybridheizung. Dabei muss der Wärme- oder auch Kältebedarf eines Gebäudes anteilig durch die Nutzung erneuerbarer

Energie gedeckt werden. Bei Einsatz von Solarthermie oder Solarstrom soll der Anteil mindestens 15 Prozent, bei Wärmepumpen und Biomasse (Pellets, Holzhackschnitzel, Bioheizöl) mindestens 50 Prozent betragen. Der Einbau von Ölheizungen bleibt auch weiterhin gestattet, wenn aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen (unbillige Härte) keine andere Heizung möglich ist. Ebenso ist der Betrieb bereits vorhandener Ölheizungen über das Jahr 2026 hinaus möglich.

Ab 2026 sollen keine neuen Ölheizungen mehr eingebaut werden, wenn andere Technik möglich und wirtschaftlich ist.

Heizöl auf Gas oder Fernwärme umstellen

Die wohl einfachste und günstigste Alternative zum Heizöl ist Erdgas als Brennstoff, vorausgesetzt das Gebäude liegt in einem Gebiet mit Gasnetz. Nach der Studie „Wie heizt Deutschland?“ des Bundesverbandes der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) lässt sich fast

jedes zweite der 5,8 Millionen Gebäude mit Ölheizung auf Gas umstellen. Eine halbe Million der ölbeheizten Gebäude könnte an ein Fernwärmenetz angeschlossen werden. Zusätzliche Kosten entstehen dabei durch den Gas- oder Fernwärmehausanschluss und die fachgerechte Außerbetriebnahme sowie Entsorgung des Öltanks. Alle anderen Maßnahmen, wie etwa die Erneuerung der

Übersicht BAFA-Förderung für erneuerbare Energien 2020

Art der Heizung	Gebäudebestand		Neubau
	Fördersatz	Fördersatz bei Austausch Ölheizung	Fördersatz
Biomassekessel	35 %	45 %	35 %
Wärmepumpe	35 %	45 %	35 %
Ergänzung der bestehenden Heizung mit Solarthermie	30 %	30 %	30 %
Erneuerbare-Energien-Hybridheizung (Kombination aus Solarthermie, Biomasse und/oder Wärmepumpe)	35 %	45 %	35 %
Gas-Hybridheizung			
– mit erneuerbarer Wärmeerzeugung (Kombination aus Gasbrennwertheizung mit Solarthermie, Biomasse und/oder Wärmepumpe)	30 %	40 %	–
– bei späterer Einbindung erneuerbarer Wärmeerzeugung (Kombination aus Gasbrennwertheizung mit Speicher sowie Steuerung und Regelung für die spätere Einbindung von Solarthermie, Biomasse und/oder Wärmepumpe)	20 %	–	–

Quelle: BAFA 2020



Abgasanlage und der hydraulische Abgleich des Heizsystems, sind auch bei der Modernisierung mit einem Öl-brennwertgerät erforderlich. Der wesentliche Vorteil beim Wechsel auf Gas: Der Aufstellraum für den Öltank kann anderweitig – etwa für einen großen Wärmespeicher zur späteren Einbindung von erneuerbarer Energie – genutzt werden.

Austauschprämie erleichtert Umstieg auf erneuerbare Energien

In ländlichen Räumen, wo die Ölheizung weit verbreitet und kein Gasnetz vorhanden ist, können Biomassekessel (Pellets, Holzhackschnitzel) oder Wärmepumpen eingesetzt werden. Doch die Kosten für die Anschaffung und Installation dieser regenerativen Wärmeerzeuger sind im Vergleich zur Öl- oder Gasheizung deutlich höher. Bei Wärmepumpen kommen zusätzliche Kosten für Änderungen am Heizsystem hinzu, wie etwa für die Vergrößerung der Heizflächen. Ähnlich verhält es sich bei den Hybridheizungen, die erneuerbare Energien zusätzlich einbinden. Daher hilft es, dass seit Januar 2020 die Zuschüsse für Investitionen in erneuerbare Wärmetechnologien über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) deutlich attraktiver geworden sind (siehe Tabelle). Biomassekessel und Wärmepumpen werden nunmehr generell mit 35 Prozent gefördert, Hybridheizungen und Solarthermieanlagen mit 30 Prozent. Wird dabei eine Ölheizung abgelöst, gibt es weitere zehn Prozent Zuschuss, sodass bis zu 45 Prozent der Investitionskosten erstattet werden können. Als förderfähig gelten dabei nicht nur die Kosten für die Anschaffung und Installation der neuen Heizung, sondern auch die Kosten für notwendige Begleitmaßnahmen. Das können beispielsweise die Kosten für Ausbau und Entsorgung der alten Ölheizung sein.

Detaillierte Informationen zur Austauschprämie und deren Beantragung finden interessierte Hauseigentümer auf der Internetseite des BAFA: <https://t1p.de/bafa01>

Tipp

Zwar ist der Einsatz von Ölheizungen bedingt auch nach 2026 noch möglich. Doch das politische Signal ist eindeutig und wird dazu führen, dass Ölheizungen aus den Heizungskellern verschwinden werden. Da, wo es geht, wird Öl von Gas abgelöst werden. Bei der Einbindung oder der ausschließlichen Nutzung von erneuerbarer Energie zur Wärmeversorgung sind die hohen Kosten ein Problem, trotz der starken Förderung. Umso wichtiger ist es, dass fachkundige Experten und Handwerker, die sich mit den modernen Technologien auskennen, hinzugezogen werden.

Rückbesinnung auf das Wesentliche

Suffizientes Bauen

Nach tatsächlichem Bedarf planen

Was benötige ich wirklich, um glücklich zu leben? Gerade in Krisenzeiten stellt sich diese Frage – auch für Bauherren. Eine Lösung unter Experten heißt: suffizientes Bauen.

Das eigene Haus ist für viele Deutsche eine Investition fürs Leben. Man baut nur einmal, lautet das Credo. Potenzielle Bauherren möchten natürlich am liebsten alle ihre Wohnträume verwirklichen: Kompromisse bei Größe oder Gestaltung passen dabei nicht recht ins Konzept. Doch benötigen sie wirklich alles, was sie planen?

Gut für Geldbeutel und Klima

Auf das Wesentliche reduziertes – sogenanntes suffizientes Bauen – schont den Geldbeutel. Der wirksamste Hebel ist dabei die Wohnfläche, erklärt Baufachmann Sven Haustein von der Bausparkasse Schwäbisch Hall: „Je kleiner der Wohnraum, desto weniger muss gebaut, ausgestattet und beheizt werden. Das spart Ressourcen.“ Dennoch steigt die Wohnfläche pro Kopf in Deutschland seit Jahren weiter, sie liegt mittlerweile im Durchschnitt bei knapp 47 Quadratmetern.

Suffizienz heißt nicht Verzicht

„Suffizienz bedeutet nicht, auf etwas zu verzichten, das man braucht“, erklärt Haustein weiter. Es bedeutet vielmehr, sich bewusst darüber zu werden, was man wirklich zum Leben benötigt – ohne dabei Verzicht zu empfinden. Beim Bau eines Hauses entlastet jeder eingesparte Quadratmeter das Budget um 1.500 bis 5.500 Euro – je nach verwendeten Baumaterialien, schätzt der Experte.

Träume dennoch erfüllen

Wer zum Glücklichen einen Whirlpool oder eine Doppelgarage braucht, der sollte sich diese Träume erfüllen. Doch anstatt auf Verdacht groß zu bauen, können Bauherren spätere Anbauten mit Hilfe ihres Architekten vorausplanen. Oder sie errichten ein größeres Gebäude so, dass es später in kleinere Wohneinheiten getrennt werden kann. „Ein Bewusstsein dafür zu entwickeln, welche Bedürfnisse man wirklich hat, wirkt sich auf die Kosten äußerst positiv aus“, weiß Haustein.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

ARCHITEKTEN

Wohnhäuser
mit Würde und
Feingefühl.

040. 99 99 45 73
info@heidrunohm.de



heidrun ohm architektin

BAUGESCHÄFTE

H.-W. Hengfoß
MAURERMEISTER

- Maurer- und Fliesenarbeiten
- Altbau- und Balkonsanierung
- Wärmedämmung und Innenausbau

www.baugeschaeft-hengfoss.de
Tel. 040/84 07 98 93, Fax 84 07 93 91

A. Kraft Bautenschutz

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

FENSTER + TÜREN

**Fenster Türen
Einbruchschutz**

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

Rollläden Markisen

HAUSMEISTER

GHG Gesellschaft für Haus und
Grundstückspflege mbH

Fullservice um Haus, Garten,
Immobilie und Grundstück
Hausmeisterdienste von A-Z
(040) 3 19 19 08 · Fax 3 19 19 73
Lademannbogen 39 · 22339 Hamburg
www.ghg-hamburg.de



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

FORTS. HAUSMEISTER



HAUSDienst
Christian W. Scheuermann
• HAUSMEISTERDIENST

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

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

MALER

Ahrens
Malereibetrieb

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

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

Gramlich

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

WOHNUNGSRÄUMUNG



**HAMBURGER
VERWERTUNGS
AGENTUR**

- 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

HEIZÖL

BERND IDEN
Heizöl
☎ 60 70 136

– Anzeige –

Praktisch und hygienisch

Kontaktlos bezahlen mit Karte oder Smartphone

Bis 25 oder 50 Euro oft sogar ohne PIN

Kontaktlos bezahlen ist schon länger ein Trend. Aber durch Corona entwickelt es sich zum Renner im Einzelhandel. Beim Bäcker, Fleischer, im Supermarkt, in der Boutique und anderswo bitten die Unternehmer ihre Kunden darum, auf Bargeld zu verzichten – auch wenn es keine Belege dafür gibt, dass das Corona-Virus über Geldscheine oder Münzen übertragen wird. Weil es so bequem ist, bezahlen viele Bürger bereits kontaktlos und immer mehr nutzen dafür ihr Handy.

„Der Vorgang beim kontaktlosen Bezahlen dauert nur wenige Sekunden, ist bequem und sicher. Einfach die Girocard oder Kreditkarte mit dem vom WLAN bekannten Wellensymbol auf das Kartenterminal legen – und schon bestätigt ein akustisches und optisches Signal, dass die Zahlung erfolgt ist“, beschreibt Andreas Wanner, Leiter der Haspa-Filiale am Jungfernstieg 4-5 den Vorgang. Bei Beträgen bis 25 Euro – in vielen Geschäften sogar schon bis 50 Euro – ist in der Regel die Eingabe der persönlichen Identifikationsnummer (PIN) nicht nötig.

„Überall dort, wo man kontaktlos bezahlen kann, ist auch das mobile Bezahlen möglich“, berichtet der Filialleiter. So werden Zahlungen per Mobiltelefon genannt, die über eine in der Handy-App (Apple Pay fürs iPhone oder Mobiles Bezahlen für Android) hinterlegte Kreditkarte oder Girocard abgewickelt werden: Beim Einkaufen das Smartphone nach dem Entsperren einfach ans Terminal halten – fertig. Eine PIN-Eingabe entfällt hier. Auch hier wird die Zahlung durch ein akustisches und optisches Signal bestätigt. Sie ist dann – je nach hinterlegter Karte – auf der Kreditkarten-Abrechnung oder auf den Auszügen

fürs Girokonto zu sehen. Für HaspaJoker-Kunden fallen keine zusätzlichen Gebühren an.

Bezahlen kann man übrigens auch mit einer Smartwatch mit NFC-Chip. „Ein Bekannter berichtet, dass sein Nachbar morgens nach der Joggingrunde die Brötchen fürs Familienfrühstück mit seiner Apple Watch am Handgelenk bezahlt. Er selbst lasse auch immer öfter sein Portemonnaie zu Hause, weil er sein Handy sowieso dabei habe und damit bezahlen kann“, erzählt der Filialleiter. Manche Kunden fragen nach der Sicherheit des kontaktlosen Bezahlers: „Die Gefahr, dass Bargeld gestohlen oder verloren wird, ist weitaus größer“, betont Wanner. Es werden keine persönlichen Daten des Nutzers übertragen. Nur spezielle Lesegeräte können für die Zahlungen eingesetzt werden. Zudem muss die Karte oder das Handy ganz dicht am Lesegerät sein, damit übertragen werden kann. Unbewusstes Zahlen im Vorbeigehen ist nicht möglich, ebenso wenig Doppelzahlungen innerhalb einer Transaktion.



Kontaktlos bezahlen ist kinderleicht: Einfach das Smartphone, Girocard oder Kreditkarte vors Lesegerät halten – fertig.

Schäden während der Bauzeit

Wann braucht man eine Bauleistungsversicherung?

Besondere Gefahren absichern

Versicherungen rund ums Eigenheim gibt es viele – so beispielsweise die Bauleistungsversicherung. Doch wofür und vor allem wann braucht man diesen Versicherungsschutz überhaupt?

Eine Bauleistungsversicherung schützt Bauherren vor unvorhersehbaren Schäden, die während der Bauzeit auftreten können. Dies können zum Beispiel Schäden sein, die durch höhere Gewalt wie Sturm, Überschwemmung oder Überflutung entstehen. Aber auch Schäden durch Sabotage, Vandalismus, die Folgekosten von Konstruktions- und Materialfehlern, unbekannte Baugrundeigenschaften oder der Diebstahl mit dem Gebäude fest verbundener versicherter Bestandteile sind versichert.

Was ist nicht versichert?

Schäden durch Brand, Blitzschlag oder Explosion sind nicht von der Bauleistungsversicherung umfasst. Diese Risiken sind durch die sogenannte Feuerrohbauversicherung abgedeckt. Häufig wird dieser Brandschutz als kostenlose Leistung in der Wohngebäudeversicherung als Feuerrohbau-Schutz mitversichert. Die Wohngebäudeversicherung ist nach Fertigstellung des Baus ohnehin zu empfehlen, deshalb ergibt es unter Umständen Sinn, diesen Versicherungsschutz vorzuziehen.

Wichtig ist ebenfalls, dass die Bauleistungsversicherung nicht für Schäden aufkommt, die gegebenenfalls durch die Insolvenz des Bauunternehmens entstehen.

Folgende Schäden sind ebenfalls nicht durch die Bauleistungsversicherung abgesichert:

- Mängel an Lieferungen und Leistungen sowie an sonstigen versicherten Sachen
- Schäden durch normale Witterungseinflüsse, mit denen wegen der Jahreszeit und der örtlichen Verhältnisse gerechnet werden muss
- Diebstahl lagernder Materialien und Bauteile

Und wenn sich der Bau verzögert?

Der Versicherungsschutz endet in der Regel mit der Bezugsfertigkeit des Gebäudes oder nach Ablauf von sechs Tagen seit Beginn der Benutzung, spätestens aber nach Ablauf von zwei Jahren. Der Bauherr muss den Versicherer über den Bezugstermin informieren. Dauert das Bau-



Foto: Ingo Bartussek/stock.adobe.com

vorhaben länger als zwei Jahre, muss die Verlängerung der Versicherung beantragt werden.

Übrigens: Bei der GEV Grundeigentümer-Versicherung können Fotovoltaikanlagen (bis 25 KWP) durch einen Beitragszuschlag in den Versicherungsschutz mit eingeschlossen werden.

Sie haben Fragen zu Versicherungen für Ihr Bauvorhaben?

Das Service-Team der GEV berät Sie gern zur Bauleistungsversicherung und zu allen weiteren Policen rund um die Immobilie unter 040-3766 3367.

www.gev-versicherung.de

Ulf Schelenz

Der Gesetzgeber stürzt Vermieter in ein Dilemma

In was für einer verrückten Zeit leben wir! Zum Schutz der Mieter greift der Gesetzgeber kurzer Hand in das Mietrecht ein und formt ein Kündigungsverbot für coronabedingte Mietrückstände. Ein staatlicher Eingriff in Vermieterrechte, der nur einseitig die Lasten auf die Schultern der Vermieter verteilt und den vielfach gehörten Satz „Gemeinsam schaffen wir das!“ ins Gegenteil umkehrt. Erschwerend kommt hinzu, dass einige, vor allem Gewerbemieten, das Gesetz als Einladung missverstehen, überhaupt keine Mieten mehr zahlen zu müssen. Was für ein Dilemma, in das der Gesetzgeber Vermieter ohne Not stürzt! Ohne Not deshalb, weil sich Vermieter ihrer sozialen Verantwortung am Mietmarkt ohnehin bewusst sind

und auch ohne Gesetze in der Lage sind, individuelle tragbare Lösungen zu finden. Es hätte sich auch die Schaffung eines staatlichen Mietfonds angeboten. Dieser hätte bei coronabedingten Zahlungsausfällen die Mietforderungen von Vermietern gegenüber Mietern aufgekauft und selbst nach der Corona-Krise realisiert. Dies hätte die Investitionstätigkeit der Vermieter während der Krise und Einkünfte von 3,9 Millionen

Die privaten Vermieter hätten auch individuelle und sinnvolle Lösungen für zahlungsunfähige Mieter gefunden.

vermietenden Privatpersonen in Deutschland gesichert! Unter diesen privaten Kleinvermietern befinden sich knapp 40 Prozent Rentner und viele Selbständige, die selbst (infolge Corona) auf die Mieteinnahmen zur Existenzsicherung und Altersvorsorge dringend angewiesen sind. Vermieter können mit anderen Worten den Sozialstaat nicht ersetzen. Die Corona-Zeit bringt auch viel Gartenarbeit und damit vermehrt Nachbarstreit am und über den Gartenzaun mit sich. Streit wegen Ostereiern, die über Nachbarszaun hängen, eine kleine Zierrasenfläche, die zum Ärger des Nachbarn zum Bolzplatz umfunktioniert wird, oder das unmittelbar an die Grundstücksgrenze des Nachbarn heranrückende Swimmingpool. Alles in allem eine verrückte Zeit!

Ulf Schelenz
Geschäftsführer



IMPRESSUM

Juni 2020

Redaktionsleitung

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

Verlag und Gesamtherstellung

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

Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

Anzeigenverkaufsleitung

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

Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

Titelbild

St. Nikolaikirche Billwerder/Michael Zapf

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2015 = 100)
Feb. 105,6; März 105,7; April 106,1

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Grossmann & Berger GmbH
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
- Engel & Völkers BmbH & Co. KG

sowie die Teilbeilage

- Bodelschwingh-Haus Hamburg

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

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

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

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

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

IM HAMBURGER NORDEN:
Den Bestpreis erzielen wir für Sie!
FRÜNDT
IMMOBILIEN
040 / 6001 6001
Internet: www.fruendt.de

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

GRUHN IMMOBILIEN
VERWALTUNG
VERKAUF · VERMIETUNG
Uhlenhorster Weg 21 · 22085 Hamburg
Tel. 411 88 433 · Fax 411 88 43 44

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

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

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

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

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

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

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

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

StöbenWittlinger
IMMOBILIEN · INVESTMENT
VERWALTUNG
Hamburger Welle | Lübecker Str. 128
www.stoeben-wittlinger.de

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

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

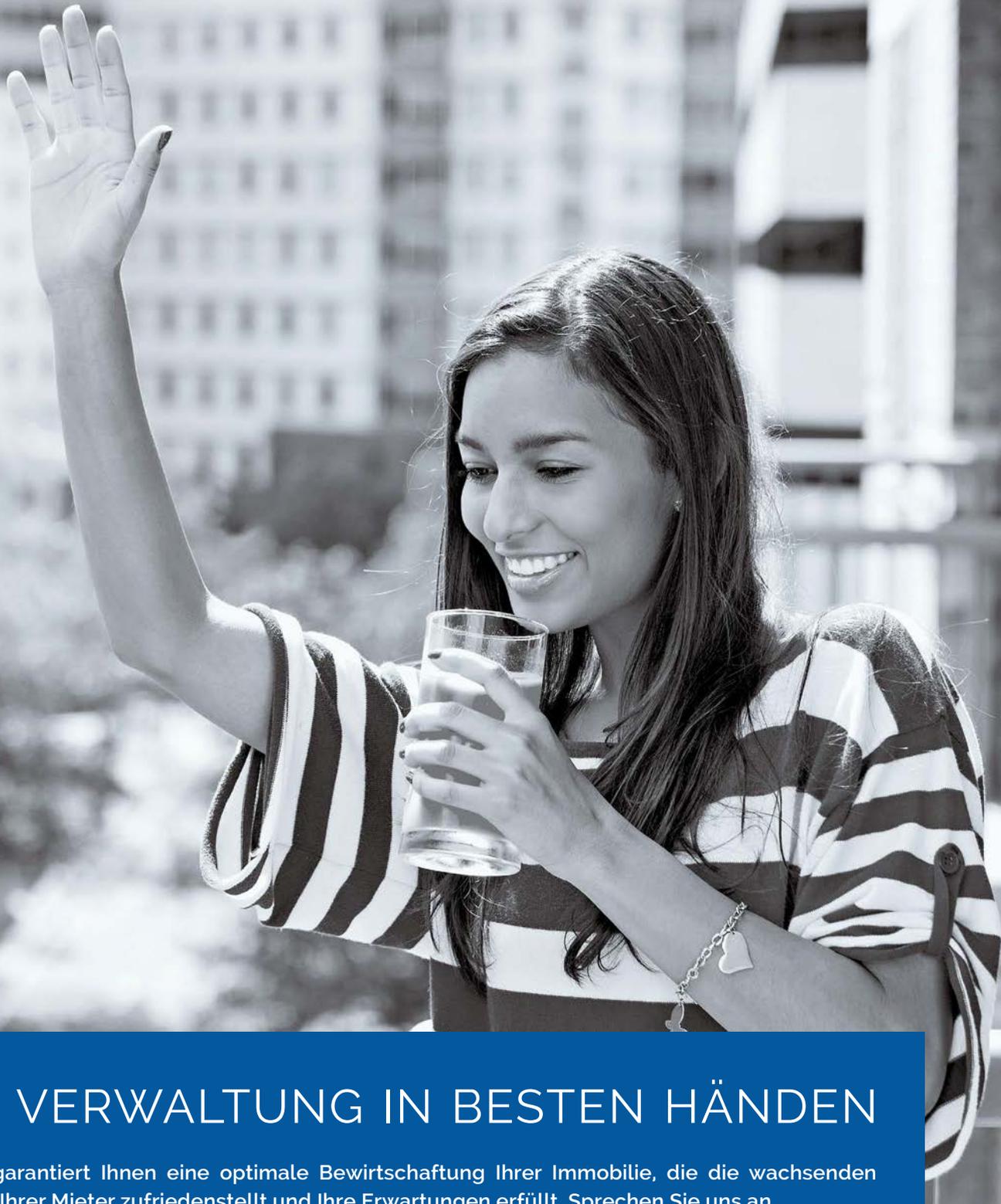
WITTHOFT
Immobilien aus gutem Hause
Rolfinkstraße 15 · 22591 Hamburg
Saseler Chaussee 205 · 22595 Hamburg
Tel.: (040) 63 64 63-0 · www.witthoef.com

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

MIET-EINANDER



IHRE VERWALTUNG IN BESTEN HÄNDEN

PrivatBau garantiert Ihnen eine optimale Bewirtschaftung Ihrer Immobilie, die die wachsenden Ansprüche Ihrer Mieter zufriedenstellt und Ihre Erwartungen erfüllt. Sprechen Sie uns an.

Wir machen das – seit 65 Jahren ✓

Das Dienstleistungsunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg
PrivatBau GmbH · Glockengießerwall 19 · 20095 Hamburg
Tel.: 040 - 320102-0 · E-Mail: info@privatbau.de · www.privatbau.de

