

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

06|2022



SCHWERPUNKT

Fassaden- begrünung

In Hamburg erobern vertikale
Gärten die Quartiere

| WEG-Verwalter

Können auch einzelne Wohnungseigentümer durchsetzen, dass der Verwalter abberufen wird?

| Sanierung

Wer die energetische Sanierung der eigenen Immobilie in mehreren Schritten umsetzt, kann Kosten sparen.

Die neue Generation Makler.

Immobilienberater bei Evernest vereinen lokale Immobilienexpertise mit Technologie, um ihre Kunden mit einem einfachen und digitalen Kauf- und Verkaufserlebnis auf Augenhöhe zu unterstützen.

evernest.com



EVERNEST

URBAN REAL ESTATE

Mitgliederbefragung – nehmen auch Sie teil

Jetzt haben wir unsere neue Internetseite zum Laufen gebracht. Und nun möchten wir auch wissen, wie sie Ihnen gefällt und wie Sie sie nutzen. Denn auch in unserem Grundeigentümer-Verband gehört dem Internet die Zukunft. Daher möchte ich Sie herzlich bit-

Wir wollen immer auf der Höhe der Zeit bleiben und dafür brauchen wir ganz dringend auch Ihre Hilfe.

ten: Beteiligen Sie sich möglichst alle an unserer neuen Mitgliederbefragung, die wir im Juni durchführen werden.

Denn Ihre Meinung zu unseren Dienstleistungsangeboten ist für uns enorm wichtig. Nur über solche Befragungen können wir sicherstellen, dass unser Angebot zu den Wünschen und Vorstellungen unserer Mitglieder passt. Natürlich werden wir nicht alle Wünsche, die im Rahmen einer solchen Befragung an uns herangetragen werden, erfüllen können. Aber für uns ist es auch wichtig zu wissen, wo sich die Wünsche unserer Mitglieder verändern; wo

andere und neue Themen wichtig werden.

Einen Schwerpunkt unserer Mitgliederbefragung bildet diesmal die Internetnutzung und natürlich besonders die Nutzung unserer eigenen Homepage.

Bisher war das Nutzerprofil relativ einfach: Da waren zum einen diejenigen, die dort Mietverträge ausgefüllt haben. Und dann waren da die Nutzer unseres Indexrechners. Eine weitere Nutzung unseres Webauftrittes gab es bisher eigentlich nicht. Das wollen und das müssen wir ändern.

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 Wertreserven!

Und helfen Ihnen, diese zum Vorschein zu bringen!

GLADIGAU
IMMOBILIEN

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

www.gladigau-immobilien.de IVD

SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?



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

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



06

SCHWERPUNKT – Fassadenbegrünung

An Fassaden werden auch in Hamburg üppige Gärten angelegt, die wenig Raum brauchen. Sie verbessern das Stadtklima und tun den Menschen gut.



23

VERBAND & VEREINE – Grundsteuerreform

Vom 1. Juli 2022 an haben Eigentümer vier Monate Zeit, um die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes abzugeben. Trotzdem sollten sie nicht allzu viel Zeit verstreichen lassen.



30

HAUS & LEBEN –

Fassade und Fenster

Energieeffizientes Wohnen durch Fassadensanierung und Fensteraustausch.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Fassadenbegrünung
- 13 Wohnungsmarktanalyse
- 14 Entlastungspaket der Regierung
- 15 Hamburger Mietenstudie
- 16 Kommunales Vorkaufsrecht

RECHT & STEUERN

- 17 Eigentumswohnung vermieten
- 18 Leserfragen
- 19 Abberufung des WEG-Verwalters
- 26 Neues aus Karlsruhe
- 28 Bindungswirkung bei Testamenten
- 28 Abnutzung der Wohnung

VERBAND & VEREINE

- 12 Gauger-Stiftung
- 20 Öffnungszeiten
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Social Media
- 22 Mitgliederbefragung
- 23 Grundsteuer
- 24 Veranstaltungen
- 25 Stellenanzeige

HAUS & LEBEN

- 31 Energetische Sanierung
- 32 Dämmtechniken
- 33 Fensteraustausch
- 34 Schimmel vermeiden
- 35 Fördermittel
- 36 Kabelfernsehen
- 37 Internet per Glasfaser

FINANZEN & VORSORGE

- 38 Interview mit Dr. Mattias Salge
- 41 Legionellen im Trinkwasser

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Wohnungsbau in turbulenten Zeiten

IMMOBILIE GEERBT & ZU VIELE OPTIONEN?

Wir sortieren das Chaos mit Ihnen.

Sie haben eine oder gar mehrere Immobilien geerbt? Das überlassene Objekt ist ein vermietetes Zinshaus, eine Gewerbeimmobilie oder auch ein Grundstück?

So individuell wie Ihre persönlichen Anforderungen sowie die von Ihnen geerbte Immobilie selbst sind auch die Chancen, die Ihnen offenstehen:

- Die Immobilie jetzt an eine **IMMOBILIENVERWALTUNG** übergeben?
- Sie streben einen **IMMOBILIENVERKAUF** an, kennen den Marktwert aber noch nicht?
- Eine **SANIERUNG** würde eine **VERMIETUNG** möglich machen?
- Ein **TEILVERKAUF** der **IMMOBILIE** ist für Sie denkbar, um liquide Mittel freizusetzen?

MIT DEM LEISTUNGSSPEKTRUM DER PIPPING-GRUPPE - **ALLES MÖGLICH.**

SOLLEN WIR UNS MAL ZU IHREN OPTIONEN AUSTAUSCHEN?



PHILIPP SCHÖNEMANN
Leiter Anlageimmobilien

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

PIPPING Immobilien GmbH
Große Bleichen 19
20354 Hamburg



Fassadenbegrünung

Vertikale Gärten für die Stadt

Vorteil für Stadtklima und Lebensqualität

Begrünte Fassaden machen Städte nicht nur nachhaltiger, sondern erheben Beton teils auch zur lebendigen Kunst: An den Mailänder Zwillingtürmen „Bosco Vertikale“, übersetzt vertikaler Wald, tragen Balkone mit anmutiger Leichtigkeit gut 800 Bäume und über 20.000 Pflanzen. An dem elfstöckigen Gebäude der Stadtverwaltung im niederländischen Venlo zieht sich ein gradliniger Grünteppich empor, durchbrochen von einem asymmetrischen Raster aus Fenstern. Und eine Hecke aus 30.000 Hainbuchen ummantelt die trapezförmige Düsseldorfer Büroanlage „Kö-Bogen 2“, die so zum architektonischen Highlight wird.

In Hamburg erobern vertikale Gärten jetzt ebenfalls die Quartiere. „Fassaden liefern neben Dächern in wachsenden Metropolen wertvolle Räume, um mehr Grün zwischen den zu Beton bringen“, schildert Wolfgang Dickhaut, Professor für Stadtplanung an der HafenCity Universität Hamburg. Bleibt doch in den verdichteten Großstädten immer weniger Platz für die Natur. Die Fassadengärten aber schaffen es bei minimalem Flächenverbrauch, große Areale zu begrünen. Auch in Hamburg zeigen einige Neuplanungen eindrucksvoll die Mög-

lichkeiten auf. Die Idee der Wandbegrünung selbst ist natürlich nicht neu. Die Ida Ehre Schule in Harvestehude und das historische Fernmeldeamt an der Schlüterstraße etwa waren mit einem dichten grünen Vorhang aus wildem Wein auf, auf dem Gelände der Universität Hamburg bedeckt Efeu die altherwürdigen Fassaden. Die neuen Projekte aber gehen mit ihrer bunten Vielfalt und kreativen Gestaltung noch einen Schritt weiter. „Die Fassadenbegrünung liegt klar im Trend, allerdings scheitern viele Projekte nach wie vor an den zusätzlichen Kosten“, berichtet Felix Holzapfel-Herziger, Partner des Planungsbüros Landschaftsarchitektur+.

In Hamburg gibt es finanzielle Unterstützung. Die Stadt bezuschusst seit Juni 2020 die grünen Wände mit 40 Prozent der förderfähigen Kosten über die Hamburger Förderbank IFB (s. Kasten). „Mit den steigenden Temperaturen, der Veränderung im Niederschlag und der Zunahme von Extremereignissen wie Hitze, Trockenheit oder Starkregen müssen Maßnahmen getroffen werden, um die Stadt auf lange Sicht vor den Auswirkungen zu schützen“, sagt David Kappenberg, stellvertretender Pressesprecher der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrar-

Zuschuss von der Stadt

Wer mindestens 1.000 Euro in die Begrünung der Fassade steckt, wird unterstützt. Im Rahmen der „Hamburger Gründachförderung“, die die Stadt im Jahr 2015 aufgelegt hat und die mit 3,5 Millionen Euro ausgestattet ist, wird seit Juni 2020 auch die Fassadenbegrünung unterstützt. Boden- und wandgebundene Fassadenbegrünungen werden pauschal mit 40 Prozent der förderfähigen Kosten einer Maßnahme und maximal 100.000 Euro bezuschusst. Die Förderung gilt ab einer Investition von 1.000 Euro für boden- und wandgebundene Begrünungen, für vorbereitende Arbeiten, Rankhilfen, Pflanzen, Pflanzmaßnahmen, Bewässerungssysteme, Fertigstellungspflege sowie die Nebenkosten für eine fachliche Planung und Betreuung. Bislang wurden in Hamburg 93.870 Quadratmeter Dachbegrünung und 113 Quadratmeter Fassadenbegrünung bewilligt. „Im Bewilligungsprozess hat sich gezeigt, dass die Herstellung einer Gebäudebegrünung mindestens 18 bis 30 Monate Planungs- und Bauzeit benötigt“, sagt BUKEA-Sprecher David Kappenberg. Bis zur Etablierung des Bausteins im Förderprogramm könne es zwei bis vier Jahre dauern.

wirtschaft (BUKEA). Die mit der anhaltenden Bautätigkeit verdichteten Quartiere speichern im Sommer die Hitze, zudem kann auf den versiegelten Flächen nach einem Regenguss das Wasser schlecht versickern, so dass bei Starkregen Überschwemmungen drohen. Mehr Vegetation am Bau kann einen Ausgleich für die schwindenden Grünflächen bringen. Die Pflanzen kühlen im Sommer die Gebäude und wirken urbanen Hitzeinseln entgegen, im Winter wiederum dämmt die Verkleidung aus Blättern gegen Kälte und hilft so beim Energiesparen. Darüber hinaus nehmen Blattwerk und Blüten das Regenwasser auf,



Foto: Planungsbüro Bunker/Matzen Immobilien

Die Fassade und das Dach des Hochbunkers in St. Pauli sollen begrünt werden.



WITTLINGER & CO
Gewerbe- und Investmentimmobilien

**LEERSTAND IN IHRER
GEWERBEIMMOBILIE?
MACHEN SIE ES SICH LEICHT!**

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

Lernen Sie uns kennen und überzeugen Sie sich selbst!

☎ 040 238307283
✉ mieten@wittlinger-co.de

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



**Gutachten für fundierte
Immobilienbewertungen**



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

- sichere Entscheidungen bei Verkauf/ Kauf/ Schenkung
 - gütliche Einigungen bei Erbengemeinschaften/ Scheidungen
- Sachkundige Arbeit, detaillierte Erläuterungen und nachprüfbare Verkehrswertgutachten sowie praxisnahe Hilfestellungen erwarten Sie. Lassen Sie uns gemeinsam loslegen!

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



sodass es langsamer verdunstet, reinigen die Luft und brechen den Schall. „Vögeln und Insekten bieten Efeu, wilder Wein oder Clematis darüber hinaus neue Lebensräume und helfen, die Artenvielfalt zu schützen“, ergänzt Gerko Schröder, Geschäftsführer vom Büro Treibhaus Landschaftsarchitektur. Und natürlich sehen Fassadengärten auch schön aus, Menschen fühlen sich mit mehr Grün in der Nachbarschaft einfacher wohler.

Die Stadt als Raum der Klimaanpassung? „Als übergeordnete Leitlinie in der Stadtplanung taugt die Wandbegrünung nicht“, meint Dickhaut. Jedes Gebäude mit einem grünen Pelz zu überziehen würde dann doch zu weit gehen. Der rote Klinker als Markenzeichen der Hansestadt und die typischen weißen Villen an Alster und Elbe werden das Stadtbild auch in Zukunft prägen. „Das Grün kann aber für einige Straßenzüge eine wunderbare Ergänzung sein“, so Dickhaut.



Foto: Landschaftsarchitektur+

Die 12 Meter hohe Halle 36 des Deutschen Elektronen-Synchrotron (DESY) soll in fünf bis sechs Jahren vollständig begrünt sein.



Ihre kompetente WEG-Verwaltung mit Erfahrung:

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

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Telefon 040/300 306 80

info@esplanade-immobilien.de



www.esplanade-immobilien.de

Insbesondere in stark verdichteten Vierteln, in denen sich bei hohen Temperaturen die Hitze staut, ließe sich mit den grünen Wänden ein besseres Stadtklima erzeugen. Dabei stehen grundsätzlich zwei Wege zur Wahl: die boden- oder die wandgebundene Begrünung (s. Kasten). Mit der ersten Variante wurzeln die Kletter- und Rankpflanzen im Boden und schieben sich von dort in luftige Höhen. Alternativ lassen sich Stauden oder Gräser in Behältern direkt an die Fassaden setzen, „was allerdings weit aufwendiger und teurer ist“, so Schröder. So oder so machen Pflanzen graue Wände zu naturnahen Hinguckern. Ein Beispiel dafür liefert die Halle 36 des Deutschen Elektronen-Synchrotron (DESY) in Hamburg-Bahrenfeld als erstes Pilotprojekt der Stadt Hamburg. Die Verdichtung durch die Um- und Neubauten der Forschungsanlage sollen Fassaden- und Dachbepflanzung auffangen. Unter Federführung des Büros Landschaftsarchitektur+ wurden dafür vor zwei Jahren 25.000 Gräser, Stauden und Klettergehölze eingesetzt, die gut 4.600 Quadratmeter am Gebäude begrünen sollen. Die Kletterpflanzen haben sich bereits zwei Meter emporgezogen. „Bis die zwölf Meter hohe Halle komplett grün eingedeckt ist, dauert es allerdings noch fünf bis sechs Jahre“, sagt Holzapfel-Herziger. Dann aber werde man hier vor einem voluminösen Garten stehen, der in unterschiedlichen Farben blüht und Mauersegler, Mehlschwalben, Haussperlinge und Turmfalken genauso wie Bienen und bunte Schmetterlinge anzieht. Jede Seite des Gebäudes bietet eine eigene lebendige Szenerie, auch weil sich je nach Standort andere Pflanzen eignen. An der dunklen Nordwand klettern immergrünes Efeu und Wilder Wein, dessen Blätter im Herbst von Grün in leuchtendes Orange und Rot wechseln, empor. An der

Westseite breitet sich Blauregen mit üppigen Blütenkaskaden neben Kletterhortensien aus, eine Etage höher ergänzen Clematis und Akebia das Farbschauspiel in verschiedenen Blau-, Rot und Lilatöne. Die Südseite schmücken Scharlachweien und Rosen, durchbrochen von Clematis. „Um ein harmonisches Bild zu erzeugen, welches auch im Winter attraktiv ist, achten wir bei der Zusammenstellung darauf, wann die Pflanzen blühen und wie die Blätter ihre Färbung im Verlauf der Jahreszeiten verändern“, erklärt Holzapfel-Herziger. Zudem spielt die Biodiversität eine Rolle, es sollen also möglichst viele verschiedene Insekten- und Vogelarten profitieren, indem der Bewuchs unterschiedliche Nahrung, Brutplätze und Rückzugsorte bietet. Diese Maxime gilt genauso für den Hochbunker in St. Pauli, auch hier begrünt Holzapfel-Herziger mit seinem



Das 12,5-stöckige Gästehaus von Viva con Aqua und der Villa Viva soll im unteren Teil eine umfassende Fassadenbegrünung erhalten.

Foto: Treibhaus Landschaftsarchitektur – Hamburg

Team Fassade und Dach. Der 38 Meter hohe Bunker wird um fünf Geschosse und damit um 20 Meter aufgestockt, wobei der Neubau mit mehr als 4.700 Pflanzen eingekleidet und so weithin sichtbar das Stadtbild verändern wird. An den Wänden sollen sich auf verschiedenen Etagen Efeu, Clematis, Rosen und Wald-Geißbart ausbreiten, dazwischen Bäume, Sträucher und hängende Gehölze wachsen. Der graue Betonkoloss wandelt sich so zum Wald inklusive begehbarem 330 Meter langen Bergpfad, der sich umgeben von urwüchsiger Vegetation nach oben windet. „Solche Leuchtturmprojekte machen die Fassadenbegrünung in der Öffentlichkeit erlebbar und regen hoffentlich auch zum Nachah-

men in reduzierter Form an“, so Holzapfel-Herziger. Dass die Wandflora genauso in kleinerem Rahmen wirkt, zeigt ein Projekt zwischen dem Hamburger Hauptbahn-

WIR SCHAUEN AUCH ÜBER DEN TELLERRAND



Als führende Experten für Immobilieninvestments in Hamburg sind wir in der gesamten Metropolregion aktiv, denn das Interesse an attraktiven Anlageobjekten jenseits der Stadtgrenzen steigt kontinuierlich.

Ob bei dem Verkauf Ihres Mehrfamilienhauses oder bei Ihrer Suche nach renditestarken Investments – wir sind Ihr professioneller Partner.

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

zinshausteam-kenbo.de

**ZINSHAUSTEAM
KENBO** 
CHARTERED SURVEYORS



Auch die Fassaden der Häuser in der Lobuschstraße sollen begrünt werden.

hof und den Deichtorhallen, welches das Büro Treibhaus Landschaftsarchitekten plant. Hier errichtet das Unternehmen Viva con Agua mit der Villa Viva ein 12,5-stöckiges Gästehaus, die Einnahmen sollen teils in weltweite Trinkwasserprojekte fließen. Für die unteren beiden Ebenen ist eine umlaufende Fassadenbegrünung geplant, die einen Beitrag zum Klimaschutz leistet. In wenigen Jahren werden hier weiße Pfeifenwinde und verschiedene Arten des roten Geißblatts aus Trögen emporwachsen. Eine Tröpfchenbewässerung sorgt für den sparsamen Einsatz von Wasser. „Um kein Trinkwasser zu verschwenden, soll eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 50 Kubikmetern den Regen sammeln und zurückhalten“, erläutert Schröder. Damit werden die Pflanzen versorgt und das Kanalnetz entlastet.

Die Verwendung von Regenwasser wird immer relevanter. Auch für das DESY und den Bunker in St. Pauli gibt es dafür entsprechende Speicher. „Eine Zisterne, die drei bis fünf Kubikmeter Regenwasser fasst, reicht aus, um bodengebundene Rankpflanzen für eine Wand von 50 Quadratmetern über vier bis fünf Wochen zu versorgen“, führt Dickhaut aus. Trinkwasser werde immer knapper und sei längst zur kostbaren Ressource geworden.

Foto: Treibhaus Landschaftsarchitektur

Entsprechend sei es bei aktuellen Gartenbauprojekten im großen Stil angezeigt, solche Regenwasseranlagen gleich mit zu planen.

Lange Trockenperioden, die mit dem Klimawandel wohl öfter zu erwarten sind, vertragen längst nicht alle einheimischen Kletterer. „In Zukunft werden wir sicherlich auch mehr Pflanzen an den Fassaden sehen, die gut mit den veränderten Wetterbedingungen zurechtkommen und eher aus fernen Regionen stammen“, prognostiziert Holzapfel-Herziger. An die Forschungshalle des DESY etwa wurde unter anderem die aus Asien stammende Akebia gesetzt. Gleichwohl: Nahrung und Brutplätze für Vögel und Insekten bietet eher die heimische Flora.

So schön der opulente Wandgarten ist, nicht jedes Gebäude eignet sich dafür. „Ob und wie die Fassade sich letztendlich begrünen lässt, sollte ein Fachmann prüfen, meist findet sich aber eine Lösung“, weiß Dickhaut. Ein wandgebundenes System braucht ohnehin eine tragfähige Wand, die die zusätzlichen Lasten aufnehmen kann. Aber auch für die bodengebundene Variante sollten tragende Wände vorher kontrolliert werden. „Ebenfalls zu beachten ist der Brandschutz, denn die Pflanzen an der Fassade können die Brandlast erhöhen“, erklärt Schröder. Herkömmliche Gebäude mit einer Höhe von bis zu sieben Metern unterliegen keinen Extra-Bestimmungen. Bei Sonderbauten, wie Krankenhäusern oder Kitas, sowie höheren Bauten spielt die Auswahl der Pflanzen auch hinsichtlich des Brandschutzes eine besondere Rolle. Pflanzen, wie Efeu oder Immergrünes Geißblatt, die einen hohen Anteil ätherischer Öle enthalten, sind tabu. Zudem müssen Kletterhilfen aus nichtbrennbarem Material sein. Grundsätzlich gilt: Das voll entwickelte Blattwerk muss die Mindestab-

Auch in Hamburg zeigen einige Neuplanungen eindrucksvoll die Möglichkeiten auf.

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



stände etwa zu Brandwänden, Treppenträumen, Fenstern und Nachbargebäuden einhalten.

Beton, Putz, Holz oder Metall – bei der Verankerung einer Kletterhilfe ist das Material der Wand entscheidend. „Ein Wärmedämmverbundsystem etwa darf man natürlich nicht für eine Kletterhilfe anbohren, sondern muss das richtige Verankerungssystem wählen“, so Schröder. Darüber hinaus bieten sich manchmal individuelle Lösungen an, wie etwa die Befestigung des Rankgerüsts an den Balkonen. „Bei einem mehrschaligen Mauerwerk, rissigem Beton oder einem Wärmedämmverbundsystem sollte man besser keinen Efeu oder wilden Wein anbringen“, warnt Holzapfel-Herziger. Mit der Zeit dringen die Haftwurzeln sonst vielleicht in Fugen oder in feine Risse ein und können das Mauerwerk sprengen. Moderne Kletterhilfen eröffnen nicht nur gestalterische Möglichkeiten,

sondern beugen auch Schäden an der Fassade vor. „Das Rankgerüst sollte zudem einen ausreichenden Abstand zum Gebäude haben, um den Bewuchs auch von hinten schneiden zu können“, rät Holzapfel-Herziger. Wächst das Fassadengrün, muss es wie jedweder Garten gepflegt werden. Mindestens einmal im Jahr steht eine Sichtkontrolle an. Einige Kletterpflanzen brauchen zudem nach einigen Jahren einen Rückschnitt. Die Pflanzen sollten freistehen, sodass sie sich gut per Hand wässern und düngen lassen. Gerade bei Großprojekten wird das Blattwerk aber auch oft über eine intelligente Anlage mit Wasser und Nährstoffen versorgt.

Bettina Brüdgam

Zwei Wege fürs Wandgrün

Die Fassadenbegrünung lässt sich grundsätzlich in zwei Systeme unterteilen.

Bei bodengebundenen Systemen wurzeln Kletterpflanzen im Boden und wachsen von hier in die Höhe. Selbstklimmer wie Efeu, wilder Wein oder Kletterhortensien halten sich mit Haftfüßen direkt an der Fassade und können teils, beispielsweise durch ein Seilsystem, gelenkt werden. Rank- oder Schlingpflanzen wie Wildreben, Rankwein, Prunkwinde oder Geißblätler dagegen sind immer auf eine Kletterhilfe angewiesen. Die Statik des Gebäudes verursacht hier selten Probleme, die Bepflanzung in der Erde kann aber zum Beispiel an Auflagen hinsichtlich der Gehwegbreiten scheitern.

Kosten (ohne Montage):

Direktbewuchs: ca. bis zu 35 Euro/qm
Ranksystem: 100 bis 165 Euro/qm (Gitter);
25 bis 235 Euro/qm (Draht)

Bei wandgebundenen Systemen werden Stauden, Farne und Gräser in Pflanzbehältern direkt an die Fassade gesetzt. Sie entfalten ihren Effekt sofort und bieten ein breites Spektrum an gestalterischen Möglichkeiten. Die Versorgung mit Wasser und Nährstoffen erfolgt über eine intelligente Anlage. Der Aufwand für Pflege und Wartung der komplexeren Bewässerungstechnik sowie die Herstellungskosten sind allerdings höher als bei einer bodengebundenen Begrünung.

Kosten (ohne Montage):

Flächiges System: ca. 400 bis 1.200 Euro/qm
Modulares System: ca. 470 bis 1.100 Euro/qm

**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.

h.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 Gauger-Stiftung unterstützt bedürftige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer auf verschiedene Arten.

Welche Fördermöglichkeiten bietet die Stiftung?

Hier ein Überblick:

- eine jährliche Zuwendung, die sogenannte Weihnachtszuwendung
- 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 Euro bei Paaren nicht
- 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 unter 040/30 96 72-56/-70 mit uns in Verbindung, um zu erfragen, welche Unterlagen erforderlich sind.

Analyse

So viel kostet das Wohnen in Hamburg

Gymnasium Ohmoor präsentiert neue Zahlen des Wohnungsmarktes

Jedes Jahr werten die Schülerinnen und Schüler des Geografie-Kurses am Gymnasium Ohmoor die Hamburger Mietwohnungsangebote aus. Für die diesjährige Wohnungsmarktanalyse haben sie

im Februar und März 2022 über 8.000 Wohnungsanzeigen vorwiegend von Immowelt studiert, die Datenmengen nach Stadtteilen und Wohnungsgrößen sortiert und anschließend Karten angefertigt.

Die Auswertung kommt zu dem Schluss, dass das Wohnen in und um Hamburg deutlich teurer geworden ist. Für das Hamburger Stadtgebiet ermittelten die Gymnasiasten einen Anstieg der durchschnittlichen Kaltmiete um 6,3 Prozent auf 14,25 Euro pro Quadratmeter. Im Stadtteil Barmbek sind die Mieten trotz verfügbarem Wohnraum besonders stark gestiegen – die im Februar und März aufgerufene durchschnittliche Kaltmiete in Höhe von 14,94 Euro pro Quadratmeter liegt 32 Prozent über dem Wert von 2021. Auch in den Stadtteilen Billstedt (+16,8 Prozent), Bahrenfeld (+16,1 Prozent), Harburg (12,6 Prozent) und Rotherbaum (11,5 Prozent) müssen Mieterinnen und Mieter zumindest laut Angebot tiefer in die Tasche greifen. Noch deutlicher zeigen sich die hohen Mieten im Hamburger Umland: Dort ist die durchschnittliche Nettokaltmiete um 7,2 Prozent gestiegen.

Die Wohnungsmarktanalyse bestätigt den bereits im Hamburger Mietenspiegel 2021 festgestellten Aufwärtstrend bei der Mietenentwicklung. Allerdings bildet die Analyse des Geografie-Kurses nur einen sehr kleinen Teil

des Marktes ab. Viele Wohnungen landen gar nicht erst auf Internet-Portalen, sondern werden etwa im Rahmen der Nachmetersuche vermittelt. Zudem sind in den ausgewerteten Wohnungsinseraten lediglich Angebotsmieten angegeben, die erfahrungsgemäß nicht zwangsläufig auch tatsächlich vertraglich fixiert werden müssen.

Es gibt durchaus auch Stadtteile, in denen die Mieten deutlich gesunken sind – so in Altona (-13,8 Prozent), Wilhelmsburg (-11,1 Prozent), Bergedorf (-10,5 Prozent) und Rothenburgsort. In Steilshoop, Neuenfelde, Finkenwerder und Neuengamme liegen die Quadratmeterpreise noch unter zehn Euro.

Es gibt durchaus Stadtteile, in denen die Mieten deutlich gesunken sind – so in Altona, Wilhelmsburg, Bergedorf und Rothenburgsort.

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de



Der schnellste Draht zum Handwerker: eghh.de

Sie suchen einen qualifizierten Fachbetrieb in Ihrer Region? Einfach auf [eghh.de](https://www.eghh.de) unter „Fachbetriebssuche“ den richtigen Handwerker in Ihrer Nähe finden.



STARK. SICHER. SERVICE.
Elektro-Gemeinschaft Hamburg

Entlastungspaket der Bundesregierung

„Praxistaugliche Regelungen“

Interview mit Corinna Kodim, Energieexpertin von Haus & Grund Deutschland

Um die Bürger von den stark steigenden Strom- und Heizkosten zu schützen, plant die Bundesregierung ein weiteres Entlastungspaket. Bereits beschlossen ist die Absenkung des Strompreises durch den Wegfall der EEG-Umlage. Mit einem Gaskesselaustauschprogramm und einer Wärmepumpenoffensive soll nun die Unabhängigkeit von Gasimporten und der Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand beschleunigt werden. Im Interview gibt Energieexpertin Corinna Kodim von Haus & Grund Deutschland Auskunft, wie das gelingen kann.

Sind Gaskesselaustauschprogramm und Wärmepumpenoffensive ein Anreiz für Eigentümer?

Es kommt auf die konkrete Umsetzung an. Die Richtlinien zum Gaskesselaustauschprogramm sind selbst für Energieexperten oft zu kompliziert. Hier brauchen wir deutlich einfachere und praxistaugliche Regelungen. Die Förderung mit einer Wärmepumpenoffensive bei Industrie und Handwerk zu kombinieren, ist durchaus sinnvoll. Andernfalls läuft die Förderung ins Leere. Da unmöglich alle älteren Gaskessel in kurzer Zeit ausgetauscht werden können, muss das Programm unbedingt verstetigt werden, also mindestens über zehn Jahre laufen.

Die meisten Wohngebäude für Mieter sind ältere Bestandsimmobilien. Kann man diese so einfach mit neuen Heizanlagen, wie zum Beispiel Wärmepumpen, ausstatten?

Nein, dazu müssen zunächst die Gebäudehülle und Heizflächen optimiert werden, damit das Gebäude ausreichend

mit einer Niedertemperaturheizung – wie sie die Wärmepumpe darstellt – beheizt werden kann. Wärmepumpen arbeiten nur effizient bei Temperaturen von 40 bis maximal 55 Grad Celsius im Vorlauf.

Sind also weitere Investitionen nötig wie der Einbau neuer Fenster, einer Wärmedämmung oder einer Fußbodenheizung?

Oft reicht es aus, die oberste Geschosdecke oder das Dach, die Kellerdecke und gegebenenfalls eine unsanierte Außenwand zu dämmen. Fenster sollten zumindest über eine Zweischeiben-Isolierverglasung verfügen. Ideal für Wärmepumpen wäre eine Fußbodenheizung. Häufig genügt es jedoch, in kritischen Räumen einzelne Heizkörper durch größere Heizflächen – beispielsweise Radiatoren – zu ersetzen. Das Ganze verursacht auf jeden Fall Kosten, die mit den erreichbaren Energiekosteneinsparungen oder über die aktuellen Mieteinnahmen nicht finanziert werden können. Deutlich teurer wird es, wenn der Gesetzgeber über den sogenannten „Niedertemperatur-ready-Standard“ hinausgeht und auf die Einhaltung von hohen Effizienzhausstandards festhält.

Das Interview führte Anna Katharina Fricke
Referentin Presse und Kommunikation



Auf der Suche nach einer transparenten und preiswerten Hausverwaltung?

Sprechen Sie uns an!

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



Goodland
Immobilienmanagement

Einfach wohnfühlen!

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

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

Bestandsmieten

Hamburger Mietenstudie

Die Befragung startet am 8. Juni 2022

In Kürze fällt der Startschuss für die Hamburger Mietenstudie, die der Grundeigentümer-Verband Hamburg bereits zum vierten Mal gemeinsam mit anderen Verbänden durchführt. Ziel der Studie ist es, die Höhe der tatsächlichen Bestandsmieten in Hamburg zu ermitteln. Dazu stellt der Grundeigentümer-Verband seinen Mitgliedern ab dem 8. Juni 2022 unter www.grundeigentuemerverband.de einen Fragebogen zur Verfügung, der bis zum 30. Juni 2022 online ausgefüllt werden kann. Die gesammelten Informationen werden anschließend vom neutralen CRES-Institut der Stein-

beis-Hochschule in Berlin in Kooperation mit der Deutschen Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg ausgewertet. Um ein möglichst realistisches Bild von den Miethöhen in Hamburg zu erzeugen, bittet der Grundeigentümer-Verband möglichst alle Vermieter darum, den Fragebogen auszufüllen und einzureichen.

Bei der letzten Hamburger Mietenstudie 2019 konnte eine Rekordteilnahme erzielt und es konnten 270.000 Mietinformationen gesammelt werden. Auch wenn wegen der Eigennutzungsquote nicht jede Wohnung vermietet und damit Teil des Datensatzes werden konnte, wurden mehr als ein Drittel aller Hamburger Mieten erfasst – das entspricht der 22-fachen Datengrundlage des damaligen

Mietenspiegels. Das Ergebnis gab nicht nur Aufschluss darüber, welche Miete in Hamburg im Durchschnitt und in den einzelnen Stadtteilen tatsächlich bezahlt wird, sondern zeigte auch, wie weit die Realität von den Informationen entfernt liegen, die auf den Internetportalen zu finden sind. So zeigt die Studie, dass der Abstand

zwischen Online-Inserat und Bestandsmiete im Einzelfall bis zu 44 Prozent betragen kann. Leider werden gerade die stark steigenden Spitzenmieten aus dem Internet gerne dazu verwendet, um ein gewisses Bild des Marktes darzustellen. Die Hamburger Mietenstudie soll Fakten schaffen und insgesamt

dazu beitragen, dass die Diskussion um tatsächliche Mieten objektiviert wird.

Für die diesjährige Studie erhofft der Grundeigentümer-Verband sich noch weitere Erkenntnisse zur Preisentwicklung.

Der Fragebogen steht Mitgliedern ab dem 8. Juni auf der Webseite des Grundeigentümer-Verbandes zur Verfügung.

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Jetzt zahlt Ihre Immobilie für Sie



Für
Senioren
ab 70
Jahren

- ✓ Zuhause wohnen bleiben – ein Leben lang
- ✓ Mehr Geld pro Monat durch Immobilienrente
- ✓ Keine Instandhaltungssorgen



Informieren Sie sich jetzt ausführlich über die Immobilienrente: Sandra Tesch und Alexander Gehrman freuen sich auf das persönliche Gespräch mit Ihnen.

☎ 040.22 85 10 10

✉ hamburg@deutsche-leibrenten.de

www.deutsche-leibrenten.de/hamburg

Vorstoß des Bundesrats

Das Vorkaufsrecht soll in Milieuschutzgebieten gestärkt werden

Eigentlich hatte das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2021 die bisherige Praxis zum Vorkaufsrecht als rechtswidrig eingestuft. Bei seiner Sitzung am 8. April fasste der Bundesrat jedoch eine sogenannte EntschlieÙung – eine Art Initiative, die sich an die Bundesregierung richtet: Das kommunale Vorkaufsrecht soll vor allem in Milieuschutzgebieten ausgeweitet und verschärft werden. Das Baugesetzbuch (BauGB) soll so angepasst werden, dass das eigene Handeln legitimiert wird. Macht sich die Politik nun die Welt, wie sie ihr gefällt?

Mieterschutz wird im BGB geregelt

Die Kommunen missbrauchen das städtebauliche Instrument des Milieuschutzes und das daraus resultierende Vorkaufsrecht häufig, um damit Mieterschutz zu betreiben. Dafür hat es der Gesetzgeber aber nicht vorgesehen. Mieterschutz findet im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) und nicht im BauGB statt. Die Milieuschutzsatzung verfolgt das Ziel, die Zusammensetzung der Bevölkerung zu stabilisieren, um sie vor städtebaulichen Missständen zu bewahren. Milieuschutz als Mieterschutz umzudeklarieren ist nicht nur untauglich, sondern birgt die Gefahr einer Zwei-Klassengesellschaft unter Mietern, die sich scharf an der Grenze eines Satzungsgebietes orientiert. Zudem werden Vorkaufsrechte politisch dazu missbraucht, eine kommunale Bodenvorratspolitik zu etablieren oder einen kommunalen Wohnungsbestand zu begründen. Kommunale Vorkaufsrechte sind jedoch einzig ein Mittel zur Sicherung der städtebaulichen Planung einer Kommune. Die politischen Versäumnisse bei der Mobilisierung von Bauland und das teilweise Fehlen einer vorausschauenden kommunalen Boden- und Wohnungspolitik kann nicht geheilt werden, indem man in die Rechte und Handlungsoptionen von Eigentümern eingreift.

Die Gefahr von Milieuschutzgebieten

Ein weiteres großes Problem der bisherigen Praxis des Vorkaufs in Milieuschutzgebieten besteht darin, dass

Privatpersonen vom Kauf abgehalten werden. Der Immobilienerwerb in einem Milieuschutzgebiet mit entsprechenden Vorkaufsverhandlungen mit der Kommune sind nur noch für unternehmerische Immobilienprofis auf Augenhöhe machbar.

Es gibt allerdings viele Gründe, weshalb die gesamte Praxis der Ausweisung von Milieuschutzgebieten und nicht nur das aus dem Milieuschutz hervorgehende Vorkaufsrecht sehr fragwürdig ist. Zunächst sollte klar sein, dass Milieuschutz nicht vor Veränderungen in der Bewohnerschaft schützt. Milieus verändern auch völlig unabhängig von baulichen Aufwertungsprozessen immer und überall, etwa durch soziale Auf- und Abstiege. Zudem ist es kein ökonomisches Gesetz oder Automatismus, dass bauliche Aufwertung zwangsläufig zu Verdrängung führt. Natürlich ist dies vereinzelt der Fall. Die bestehende Faktenlage widerspricht aber der Annahme, dass Verdrängung in Deutschland ein zentrales Problem für Mieter darstellt. Studien zufolge liegt die durchschnittliche Verdrängungsrate infolge von immobilienwirtschaftlicher Aufwertung in den Berliner Innenstadtbezirken bei nur 4,1 Prozent.

Milieuschutz hemmt Klimaschutz

Darüber hinaus beschränkt der Milieuschutz die Eigentümer beim Klimaschutz. Durch Abwendungsvereinbarungen wird energetische Sanierung nur auf dem gesetzlich geforderten Niveau erlaubt. Da von der KfW jedoch lediglich Maßnahmen über dem gesetzlichen Niveau gefördert werden, kommt diese Regelung einem Ausschluss von den Förderprogrammen gleich.

Am absurdesten scheint jedoch, dass die Beschränkungen einer Milieuschutzsatzung auch für selbstgenutztes Wohneigentum gelten. Die teilweise grotesken Festlegungen einer Milieuschutzsatzung, wie beispielsweise ein Verbot von Hänge-WCs oder bodentiefen Fenstern, sind auch für Selbstnutzer bindend. Ganz gleich, ob sie jemals beabsichtigen, mit ihrer Wohnung etwas anderes zu tun, als sie selbst zu bewohnen.



Persönliche Hausverwaltung gesucht?

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

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

Renditeobjekt gesucht

im Raum Hamburg und Umgebung

Kaufpreis ab 4.5 Mio.

Telefon Festnetz: 040/55 379 66 Telefon mobil: 0163/42 73 801
E-Mail: renditehamburg@gmx.de

Vermietung von Eigentumswohnungen

Die wichtigsten Eckpunkte

So gelingt das Mietverhältnis

Werden Eigentumswohnungen vermietet, müssen vorab viele Entscheidungen getroffen werden. Bevor der Mietvertrag gestaltet wird, muss ein geeigneter Mieter gefunden werden, der vor allem über eine ausreichende Bonität verfügt und in die Strukturen des Hauses passt.

Teilungserklärung prüfen

Wurde ein Mieter gefunden, muss geklärt werden, ob die Teilungserklärung einen Zustimmungsvorbehalt der Miteigentümer oder der Verwaltung vorsieht. Wenn ja, ist die Zustimmung zwingend einzuholen. Ablehnen können die Eigentümer in der Regel nur aus wichtigen Gründen.

Der Mietvertrag

Anschließend geht es an die Erstellung des Mietvertrags. Grundsätzlich unterscheidet sich ein Mietvertrag für eine Eigentumswohnung nicht von dem für eine Wohnung in einem Mietshaus oder für ein Einfamilienhaus. Dennoch gibt es einige Dinge zu beachten. Dass in den Mietvertrag die Parteien, das Objekt sowie die Regelungen zu Miethöhe, Kündigung und Schönheitsreparaturen gehören, ist bekannt.

Seit der WEG-Reform 2020 müssen die Verteilungsschlüssel nicht mehr mit denen der Wohnungseigentümergeinschaften übereinstimmen. Wird nichts Gegenteiliges geregelt, gelten für vermietete Eigentumswohnungen die jeweiligen Verteilungsschlüssel der Wohnungseigentümergeinschaft. Weiterhin problematisch ist allerdings der Umgang mit Gebrauchs- oder Nutzungsregelungen im Haus. Häufig findet man in Wohnungseigentümergeinschaften mitrechtlich nicht durchsetzbare Regelungen zur Tierhaltung oder Gartennutzung. An dieser Stelle sollte genau geprüft werden, was wirksam in den Mietvertrag übernommen werden kann und was nicht. Gibt es Kollisionen, sollte bestenfalls vorab mit dem Mieter eine Lösung gefunden werden, um spätere Streitigkeiten zu vermeiden.

Die Hausordnung

Auch das Thema Hausordnung kann bei der Vermietung von Wohnungseigentum knifflig sein. Wird die Hausordnung als Anlage Teil des Mietvertrags, kann sie nachträglich nicht einseitig geändert werden. Beschließt die Eigentümergeinschaft jedoch nachträglich eine neue Hausordnung, kann sie dem Mietverhältnis ohne die Zustimmung der Mieter nicht mehr zur Grundlage gemacht

werden. Besser ist es, die Hausordnung nicht zu einem Teil des Mietvertrags zu machen, sondern sie zum Beispiel auszuhängen. Dann können auch im Nachhinein einseitige Änderungen seitens des Vermieters zur Umsetzung von Beschlüssen vorgenommen werden.

Aufklärung

Es ist sinnvoll, die Mieter einer Eigentumswohnung darauf hinzuweisen, dass auch sie Pflichten gegenüber der Gemeinschaft haben. So müssen sie beispielsweise rechtzeitig angekündigte Maßnahmen dulden, die der Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums dienen. Darüber hinausgehende Maßnahmen sind zu dulden, wenn sie spätestens drei Monate vorher angekündigt wurden.

Julia Wagner

www.hausundgrund.de

KIELPINSKI & Co.
IMMOBILIEN GMBH & Co. KG

Wie viel ist meine Immobilie wert?

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



FACHKOMPETENZ SEIT 1999
VIELFACH AUSGEZEICHNET

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

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

Fragen und Antworten

? Auf meinem Einfamilienhaus befindet sich ein älteres Dach, das sicherlich noch einige Jahre seinen Dienst tun wird. Ich habe aber gehört, dass ich demnächst bei einer Dacherneuerung zusätzlich auch Solarmodule installieren muss. Muss ich tatsächlich einen derartigen zusätzlichen Aufwand betreiben?

§ 16 Absatz 3 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes legt fest, dass bei einer vollständigen Erneuerung der Dachhaut ab dem 1. Januar 2025 die Pflicht besteht, eine Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf der Dachfläche mit zu errichten. Gemäß § 16 Absatz 4 des Klimaschutzgesetzes gibt es jedoch eng begrenzte Ausnahmen, wenn die Errichtung technisch unmöglich, wirtschaftlich nicht vertretbar oder aus sonstigen öffentlich-rechtlichen Pflichten nicht zulässig ist, wenn sie im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde oder bereits solarthermische Anlagen vorhanden sind. Konkretisierungen zu diesem Gesetz und den dortigen Ausnahmen enthält die Hamburgische Verordnung zur Umsetzung des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes vom 22. Dezember 2020. Soweit Sie also ihr Dach nach diesem Zeitpunkt erneuern, würden Sie dieser Verpflichtung unterfallen, soweit keiner der Ausnahmetatbestände greift.

Nun behauptet er, dass uns die Pflicht trifft, die Decke zeitgemäß zu dämmen. Ich hingegen meine, er hat seine Wohnung so gekauft und kann nicht erwarten, dass wir diese modernisieren.

Die sich stellende Frage ist keine Frage Ihres konkreten Einzelfalls, sondern hat eine darüber hinausgehende Bedeutung für die Energieeinsparung als Maßnahme zum Klimaschutz. Das Gebäudeenergiegesetz sieht in § 47 eine Pflicht zur Nachrüstung von Wohngebäuden vor. Danach muss die Dämmung der obersten Geschossdecke nachgerüstet werden, wenn die Geschossdecke die Mindestanforderungen an den Wärmeschutz gemäß der DIN 4108-2:2013-02 nicht erfüllt. In diesem Fall gilt die Geschossdecke als ungedämmt und es besteht die Pflicht, eine Wärmedämmung herzustellen, bei der der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 W/Quadratmeter und Kelvin nicht überschreitet. Sollte die oberste Geschossdecke Ihres Hauses diesen Anforderungen nicht entsprechen, besteht schon aufgrund dieser gesetzlichen Lage die Verpflichtung der Gemeinschaft, die Geschossdecke zu dämmen. Da dies damit auch gleichzeitig die einzige Maßnahme darstellen dürfte, die einer ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht, würde diesem Wohnungseigentümer ein Anspruch auf einen entsprechenden Beschluss und die Durchführung der Maßnahme zustehen.

? Ein Miteigentümer einer Wohnung in der Endetage unserer Wohnungseigentümergelegenheit beklagt sich darüber, dass seine Zimmerdecke so kalt sei. Er müsse nicht nur sehr viel heizen, sondern es habe sich durch Tauwasserbildung auch Schimmel entwickelt.

? Ich muss über den Sommer meine Heizungsanlage erneuern. Mein Heizungsbauer behauptet nun, ich müsse die Anlage so konzipieren, dass mindestens 15 Prozent des Wärmeenergiebedarfs durch erneuerbare Energien gedeckt werden. Das erzeugt einen Zusatzaufwand, den ich nicht tragen möchte.

Ihr Heizungsbauer hat recht. Gemäß § 17 Absatz 1 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes gilt bei Erneuerungen von Heizungsanlagen ab dem 30. Juni 2021, dass sie so eingerichtet werden müssen, dass mindestens 15 Prozent des jährlichen Wärmeenergiebedarfs durch erneuerbare Energien gedeckt werden. Diese Pflicht entfällt nur dann, wenn dies anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften widersprechen würde, technisch unmöglich ist oder im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würde. Soweit keine der im Gesetz vorgesehenen Ausnahmen greifen, müssen Sie in der Tat Ihre Heizungsanlage entsprechend konzipieren. Hier sollten Sie sich von einem Fachbetrieb beraten lassen, ob und wie Sie diese Anforderung erfüllen können.

Kapitalanlage in Baden-Baden



AUSSTATTUNG

bezugsfertige 4 Zi, ca. 112 m², 1.OG, Balkon, Fußbodenhzg, Eichenparkett, Bad mit BW+DU, Kellerraum, Aufzug, autofreier Innenhof mit Spielgeräten und Begegnungsmöglichkeiten.

549.900 € zzgl. TG-Stellplatz für je 25.900 €. Provisionsfrei, direkt vom Bauträger.

ENERGIE A+

B: 23,70 kWh/(m²*a), Strom, Erdgas, Bj 2021, KfW-55

LAGE

Quartier AM TANNENHOF, 12 Fahrradminuten in die Innenstadt, direkt am Wald. Gute Anbindung: Autobahn, Bahnnetz, Flughafen, Bushaltestelle, Car-Sharing.

EPPLE

Ihr Projektentwickler & Bauträger im Südwesten
EPPLE GmbH, Jörg Schnatterer, T. 0176 1397 1044

WEG-Verwalter

Abberufung

Anspruch einzelner Eigentümer?

Nach der WEG-Reform kann der Verwalter jederzeit und ohne bestimmten Grund durch einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer abberufen werden. Doch kann auch ein einzelner Wohnungseigentümer durchsetzen, dass der Verwalter abberufen wird?

Mit dieser Frage hat sich der Bundesgerichtshof (BGH) in seinem Urteil vom 25. Februar 2022 auseinandergesetzt. Und die Antwort lautet wie so oft in der Juristerei: Es kommt darauf an.

Der Streit

In der Eigentümergemeinschaft stellten einige Wohnungseigentümer den Antrag, den Verwalter wegen einiger Verfehlungen mit sofortiger Wirkung abzuberufen und den Verwaltervertrag aus wichtigen Gründen zu kündigen. Doch der Antrag wurde durch Mehrheitsbeschluss abgelehnt. Die Eigentümer fochten den Beschluss an und beantragten, dass das Gericht den Beschluss entsprechend ihrem Antrag ersetzt. In den Vorinstanzen scheiterten die Wohnungseigentümer mit ihrem Anliegen.

Abwägung im Einzelfall

Die BGH-Richter sahen das nicht so eindeutig. Ein Anspruch eines einzelnen Wohnungseigentümers auf Abberufung bestehe – auch nach der WEG-Reform – grundsätzlich nur dann, wenn eine Ablehnung der Abberufung aus objektiver Sicht nicht vertretbar ist. Hierfür reiche es aber aus, wenn die Abberufung insgesamt dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entspricht. Das Gericht müsse also jeweils im Einzelfall alle Umstände und alle gegen den Verwalter erhobenen Vorwürfe prüfen. Dabei müsse jedoch auch ein Minderheitenschutz gewährleistet werden. Schwere Verstöße des Verwalters können einen Anspruch auf seine Abberufung ohne Weiteres begründen, während bei leichteren Verstößen berücksichtigt werden müsse, inwieweit eine Besserung zu erwarten sei. Da das Berufungsgericht keine umfassende Würdigung des Einzelfalls vorgenommen hatte, konnten die BGH-Richter nicht selber entscheiden, ob der Anspruch auf Abberufung bestand und verwiesen auf das Berufungsgericht zurück.

Gerold Happ

www.hausundgrund.de

LENTZ Gebäudeservice KG



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

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

**Auch ohne Chemie mittels
Sandstrahltechnik.**



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



GESCHÄFTSSTELLEN

(es gilt weiterhin die Maskenpflicht)

Hamburg-Bergedorf

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

Hamburg-Blankenese

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

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

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

Hamburg-Rahlstedt

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

Hamburg-Sasel

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

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

(es gilt weiterhin die Maskenpflicht)

Informations-Centrum

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

Rechtsberatung

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

Rechtliche Kurzberatung

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

Bautechnische Beratung

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

Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung

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

Gartenberatung

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

Mediationsberatung

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

Steuerberatung

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

Umwelt, Energie und Gebäudetechnik

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

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

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

In Volksdorf wird zukünftig nur noch eine telefonische Rechtsberatung angeboten.

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

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

FACHLITERATUR

**Kautionsvertrag**

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

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

Preis: 11,95 Euro

Nachbars Garten

Von Dr. Hans Reinold Horst, 6. Auflage 2021, ISBN 978-3-96434-018-4
Dieses Buch will Streit verhüten und entstandene Streitigkeiten auf sachlicher Grundlage konstruktiv lösen, aber nicht als Anleitung zum Nachbarstreit verstanden werden. Es zeigt neben der sachlichen Information auch Wege zur Vermeidung und Lösung von Nachbarkonflikten auf, die nicht im Gesetz stehen, sondern sich erst aus der Beratungspraxis erschließen. Als Anhang sind alle Vorschriften der einzelnen Nachbarrechtsgesetze auf Landesebene zu Einzelheiten rund um die Einfriedung des Grundstücks abgedruckt.

Preis: 16,95 Euro

Schenken und Vererben von Privatvermögen

Von Helmut Schuhmann, 1. Auflage 2009, ISBN 978-3-936623-26-0
Dieses Buch aus der Reihe „Schenken

und Vererben“ vom VSRW-Verlag bietet einen Überblick über die erbrechtlichen und erbschaftssteuerlichen Grundlagen der Vermögensübertragung unter Lebenden oder im Todesfall. Dabei gibt der Autor hilfreiche Tipps, wie Privatleute bei der Vermögensübergabe Steuern sparen können. Mit einer Vielzahl von Beispielen erläutert der Autor, der als Fachanwalt für Steuerrecht und Steuerberater in eigener Kanzlei tätig ist, das Thema auf anschauliche Weise.

Preis: 19,80 Euro

Alle Bücher und Broschüren sind im Online-Shop erhältlich

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zuzüglich Versandkosten

Wohnungsgesuch von Familie T.

Sieben Jahre ist es her, dass Familie T. aus dem Irak nach Deutschland kam. Die fünfköpfige Familie, bestehend aus Vater, Mutter und drei Kindern im Alter von elf bis 21 Jahren fühlt sich in Hamburg schon richtig zuhause – nur eine passende Wohnung fehlt ihnen noch, um in der Hansestadt nachhaltige Wurzeln schlagen zu können.

Herr T. hat sehr schnell Deutsch gelernt und ist als Sicherheitsmann an der Universität in Vollzeit tätig, während seine Ehefrau einen Minijob in der Gastronomie ausübt. Ihr neunzehnjähriger Sohn absolviert aktuell eine Ausbildung im Einzelhandel und die jüngeren Töchter besuchen Hamburger Regelschulen. Die Siebzehnjährige strebt ihren zweiten Schulabschluss an und möchte dann eine Ausbildung zur Apothekerin beginnen. Die Elfjährige hat vielfältige Hobbies, unter anderem zeichnet sie gern oder kocht für die ganze Familie.

Die freundliche Familie ist in der ganzen Stadt auf der Suche nach einer passenden Wohnung. Dabei wird sie

tatkräftig von Frau P. unterstützt, die sich von der Wohnbrücke zur Wohnungslotsin schulen ließ. Familie T. und Frau P. haben sich bereits vor sechs Jahren kennengelernt. Seitdem unterstützt die Wohnungslotsin die Familie, wo sie nur kann, und steht Vermietern als zusätzliche Ansprechperson im laufenden Mietverhältnis zur Verfügung. Ebenso ist das Team der Wohnbrücke Hamburg für Vermieter in allen Fragen vor und während des laufenden Mietverhältnisses ansprechbar.

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

Wir suchen Eigentumswohnungen zum Kauf

Gerne renovierungs-/sanierungsbedürftig

040 - 228 611 16

Kerstin und Sebastian Schröder



**Wohnbrücke Hamburg
Koordinierungsstelle**

Lawaetz-wohnen&leben gGmbH

Tel.: 040/466 551 433

Fax: 040/466 551 435

wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de

www.wohnbruecke.de

Kommunikation

Neuer Social-Media-Auftritt

Der Verband postet auf Facebook und Instagram

In den sozialen Netzwerken hat der Grundeigentümer-Verband Hamburg bislang kaum stattgefunden. Lediglich das hauseigene Podcast-Format „GrundGedanken“ war mit einem eigenen Profil auf Facebook, Instagram und LinkedIn präsent. Das soll sich nun ändern. Seit rund einem Monat ist der Grundeigentümer-Verband Hamburg mit einem eigenen Unternehmensprofil auf Facebook und Instagram aktiv und postet dort regelmäßig Beiträge zu eigentümergelevanten Themen. Die Bandbreite der geposteten Inhalte reicht von Informationen zum Leistungsspektrum des Verbandes über miet- und eigentumsrechtliche Fragestellungen und aktuellen Entscheidungen des Hamburger Senats bis hin zu Einblicken in den Verbandsalltag. Auch die Podcast-Folgen werden in Zukunft ausschließlich auf dem Unternehmensprofil vorgestellt. Durch die Social-Media-Aktivitäten möchte der Verband Mitglieder noch schneller informieren und den gegenseitigen Austausch intensivieren. Mitglieder sind herzlich dazu eingeladen,

dem Verband auf Facebook und Instagram zu folgen, die geposteten Inhalte zu kommentieren und die Posts anderen Nutzern weiterzuempfehlen.

Hier finden Sie uns:

Facebook:

Grundeigentümer-Verband Hamburg von 1832 e. V.

Instagram:

@grundeigentuemerverband_hh

Tipp:

Folgen Sie auch dem Grundeigentümergeverein Bergedorf, wenn Sie an Informationen aus dem Bezirk Bergedorf und an einem Austausch mit dem Ortsverein interessiert sind. Auf Facebook geben Sie dafür einfach „Grundeigentümergeverein im Bezirk Bergedorf e. V.“ in das Suchfeld ein, der Instagram-Name lautet @gev_bergedorf.

Zufriedenheitsumfrage

Ihre Meinung ist gefragt

Im Juni können Mitglieder das Angebot des Verbandes bewerten

Erfüllt das vielfältige Angebot des Grundeigentümergeverbandes die Wünsche und Erwartungen der Mitglieder oder besteht Verbesserungsbedarf – und wenn ja, in welchen Bereichen? Diesen Fragen möchte der Verband auf den Grund gehen und lädt seine Mitglieder deshalb herzlich zur Mitgliederbefragung ein. Genau wie schon 2017 wurde dazu in Zusammenarbeit mit dem Beratungsunternehmen Analyse & Konzept immo.consult GmbH ein Fragebogen entwickelt, der im Juni per E-Mail und per Post verschickt wird. Darin können Mitglieder unter anderem die Gründe für ihre Mitgliedschaft angeben, ihr letztes Beratungsgespräch bewerten und Feedback zum Kommunikationsangebot des Verbandes (Webseite, Podcast, Mitglieder-Zeitschrift,

Social Media) geben. Auch Themen- und Verbesserungsvorschläge lassen sich in den Fragebogen eintragen. Mitglieder, die den Fragebogen per Post erhalten, können diesen sowohl handschriftlich beantworten und per Post zurückschicken als auch online ausfüllen und anschließend digital übermitteln. Die Teilnahme an der Befragung ist selbstverständlich freiwillig, die Ergebnisse werden anonymisiert und im Rahmen eines Gesamtberichts dargestellt. Weitere Informationen zum Datenschutz erhalten Mitglieder mit der Zusendung des Fragebogens.

Noch vier Wochen bis zum Fristbeginn

Grundsteuerreform

Eigentümer sollten keine Zeit verlieren

Am 1. Juli 2022 – also in knapp vier Wochen – beginnt für Immobilieneigentümer eine wichtige Frist. Von diesem Tag an haben sie vier Monate Zeit, um für ihre Immobilie(n) beim Finanzamt eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes einzureichen (§ 228 BewG). Anhand der Daten wird die Stadt Hamburg nicht nur den Hebesatz bestimmen, sondern vor allem auch den nach dem neuen Wohnlagenmodell zu zahlenden Steuerbetrag festlegen. Das Fristende am 31. Oktober 2022 mag auf den ersten Blick zwar noch in weiter Ferne liegen. Eigentümer sollten allerdings nicht zu viel Zeit verstreichen lassen und schnellstmöglich aktiv werden. Gerade bei älteren Immobilien kann es sehr zeitintensiv sein, die für die Erklärung erforderlichen Daten zusammenzutragen. So kommt es mitunter vor, dass wichtige Unterlagen etwa zur Wohnfläche fehlen und Eigentümer entweder selbst zum Zollstock greifen oder einen Architekten beauftragen müssen. Andere Unterlagen sind wiederum von vorneherein erst noch bei Behörden anzufordern, was ebenfalls Zeit in Anspruch nimmt. Eine gewisse Eile ist auch für Eigentümer mit Immobilien in mehreren Bundesländern geboten, denn je nach Bundesland und dem dort geltenden Grundsteuermodell sind bei den einzelnen Erklärungen unterschiedliche Daten anzugeben. Wer diese Aspekte bei der Planung außer Acht lässt und seine Erklärung

nicht fristgerecht an das Finanzamt übermittelt, muss einen Verspätungszuschlag zahlen. Eigentümer, die Fragen zur geforderten Steuererklärung haben, können sich an den Grundeigentümer-Verband Hamburg wenden. Die Experten beraten sowohl zum Hamburger Wohnlagenmodell als auch zu den in den anderen Bundesländern geltenden Grundsteuermodellen. Die Beratungen finden je nach Wunsch telefonisch oder persönlich nach vorheriger Terminvergabe unter 040/3096720 statt. Auf der Webseite www.grundeigentuemerverband.de stellt der Verband in der Rubrik „Leistungen“ zudem nützliche Informationen rund um die Grundsteuer und die geforderte Steuererklärung zur Verfügung.

Gerade bei älteren Immobilien kann es sehr zeitintensiv sein, die erforderlichen Daten zusammenzutragen.

Hinweis:

Anders als in der Mai-Ausgabe beschrieben, werden die Papierformulare nicht per Post zugestellt. Immobilieneigentümer, die einen Antrag auf die Übermittlung der Daten in Papierform gestellt haben, müssen die Vordrucke vielmehr selbst beim Finanzamt abholen.

Nach den Sommerferien sollen Eigentümer vom Senat nun doch per Brief kontaktiert und zur Grundsteuerreform informiert werden.

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

Informationsveranstaltung beim Grundeigentümergebiet Bergedorf e. V.

Hausratversicherung

Gefahren für das Hab und Gut und der passende Versicherungsschutz

Wasserschäden, Brände, Überschwemmungen, Einbrüche – es gibt zahlreiche Gefahren und Ereignisse, die das Eigentum gefährden und die erhebliche finanzielle Folgebelastungen mit sich bringen können. Auch treten vermehrt Schäden auf, die ihre Ursache in Extremwetterlagen haben.

- Wie versichere ich meinen Hausrat bei solchen Gefahren richtig?
- Wo gibt es Überschneidungen von Versicherungen, die ich vermeiden kann?
- Wie sollte ich meine Versicherungen aufeinander abstimmen?

Bei der Wahl des richtigen Versicherungsschutzes sind viele Themen zu betrachten.

Am 8. Juni 2022 lädt der Grundeigentümergebiet Bergedorf e. V. gemeinsam mit der GEV Grundeigentümer-Versicherung zu einer Informationsveranstaltung ein.

Ort: Theatersaal der Lohbrügger Bürgerbühne, Neuer Weg 54, 21029 Hamburg

Termin: Mittwoch, 8. Juni 2022 ab 18:30 Uhr

Referentin: Nicole Meißner, GEV-Grundeigentümer-Versicherung

Anmeldung: erforderlich bis zum 7. Juni 2022 unter 040/724 72 73 oder per E-Mail an bergedorf@grundeigentuemerverband.de

Grundeigentümergebiet von Rotherbaum-Harvestehude am Mittwoch, 8. Juni 2022, 18 Uhr

Jahreshauptversammlung

Verbandshaus Glockengießerwall 19,
20095 Hamburg, 7. OG

Tagesordnung (Auszug):

1. Bericht des Vorstandes über die Vorstandsarbeit und Genehmigung des Protokolls über die Hauptversammlung am 21. Mai 2019
2. Entgegennahme und Genehmigung der Jahresabrechnungen 2020 und 2021, der Prüfungsberichte und Erteilung der Entlastung für den Vorstand
3. Wahl des Vorstandes für vier Jahre
4. Wahl der Rechnungsprüfer
5. Verschiedenes (unter anderem gewünschte Veranstaltungen, Ausflüge und Besichtigungen)
6. Referat: Herr Rechtsanwalt Benjamin Herzog, spricht zum Thema: „Praktische Umsetzung der Grundsteuerreform“

Im Anschluss steht Herr Herzog für weitere Fragen zur Anfertigung der Erklärung zur Verfügung. Konkrete Fragestellungen können vorab per E-Mail geschickt werden.

Das Protokoll über die Hauptversammlung im Vorjahr übersenden wir auf Wunsch per E-Mail (unter Angabe der E-Mail-Adresse) an:
rh@grundeigentuemerverband.de

Grundeigentümergebiet Hamburg-Billstedt am Mittwoch, 11. Juli 2022, 19 Uhr

Jahreshauptversammlung

Hotel Panorama, Billstedter Hauptstraße,
22111 Hamburg-Billstedt

Tagesordnung:

1. Bericht des Vorstandes
2. Kassenbericht und Bericht des Kassenprüfers
3. Wahlen (Beisitzer, Kassenwart, Schriftwart, 2 Kassenprüfer, 2. und 1. Vorsitzender)
4. Verschiedenes

Anschließend berichten wir über

„Neues zur Grundsteuer: Wann? – Was? – Warum?“

Zur Stärkung wird ein kleiner Imbiss gereicht. Wir freuen uns über zahlreiche Beteiligung.

P. S. Wir werden Sie anschließend über die Zusammensetzung des neu zu wählenden Vorstandes informieren.

Für Kurzentschlossene

Gartenberatung

Machen Sie mehr aus Ihrem Garten – wir helfen Ihnen dabei

Zeit im eigenen Garten zu verbringen, kann sich wie Urlaub anfühlen. Vorausgesetzt, er entspricht den eigenen Vorstellungen. Die Gestaltungsmöglichkeiten sind vielfältig, doch nicht jede lässt sich auch im eigenen Garten umsetzen. Wer das Beste aus seinem Garten herausholen und sich langfristig daran erfreuen möchte, sollte sich fachkundig beraten lassen. Die gute Nachricht: Auch im Frühsommer kann dem eigenen Garten noch der letzte Schliff verliehen werden. Mitglieder vom Grundeigentümer-Verband Hamburg können dafür die Gartenberatung in Anspruch nehmen. Eine



Foto: pixabay

telefonische und persönliche Beratung nach Terminvereinbarung unter 040/3096720 findet jeden ersten Dienstag im Monat von 15 bis 17 Uhr statt. Auf Wunsch und um ein noch besseres Ergebnis zu erzielen, berät die Gartenbauingenieurin auch vor Ort zu den Gestaltungsmöglichkeiten und zu Fragen, die sich auf spezielle Pflanzen und Gewächse beziehen. Auch für die Gartenberatung vor Ort ist eine vorherige Terminvereinbarung erforderlich. Zudem wird ein Stundensatz in Höhe von 50 Euro inklusive Umsatzsteuer fällig.



Wir suchen Verstärkung! Volljurist/-in (m/w/d)

in Teilzeit für die Rechtsberatung (mindestens 20 Wochenstunden)

Das erwartet Sie:

Sie beraten unsere Verbandsmitglieder in allen rechtlichen Angelegenheiten rund um die Immobilie, insbesondere im Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Pandemiebedingt erfolgt die Beratung zurzeit schriftlich und telefonisch; sonst zusätzlich auch täglich in persönlichen Sprechstunden. Sie verfassen redaktionelle Beiträge für unser Verbandsmagazin und beraten den Vorstand in allen vereinsbezogenen Angelegenheiten.

Das erwarten wir:

Sie haben Ihr Studium der Rechtswissenschaften erfolgreich mit der Zweiten Juristischen Staatsprüfung abgeschlossen und verfügen über gute Kenntnisse im Immobilienrecht – vor allem im Miet- und Wohnungseigentumsrecht, aber auch im privaten Baurecht. Sie haben eine ausgeprägte Kommunikationsbereitschaft und können auch komplizierte juristische Lösungen einfach und verständlich darlegen. Teamfähigkeit und ein kundenorientiertes Denken runden Ihr Profil ab.

Bewerbungen

inklusive nächstmöglichem Eintrittstermin und Gehaltsvorstellung an
Grundeigentümer-Verband Hamburg • z. Hd. Helga Oechler • Glockengießerwall 19 • 20095 Hamburg

Oder per E-Mail an:

bewerbung@grundeigentuemerverband.de

Neues aus Karlsruhe

Beschlussmängelklage

Anfechtbarkeit der in einer Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse

Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte am 11. März 2022 (V ZR 77/21) über eine Beschlussmängelklage zu befinden. Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft und die Klägerin nimmt die übrigen Wohnungseigentümer nach altem Recht auf Ungültigerklärung von Beschlüssen in Anspruch. Sie hat die auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 14. Juni 2019 zu TOP 5.1. (Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2019) und 5.2. (Beschlussfassung über die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage) gefassten Beschlüsse angefochten. Die Verwalterin L. hatte zu dieser Wohnungseigentümerversammlung geladen. Sie war vom Bauträger eingesetzt worden, der sich selbst zum ersten Verwalter bestellt und sich in Nummer 11 Absatz 2 der Teilungserklärung das Recht vorbehalten hatte, bis zum vollständigen Bezug des Objekts für einen Zeitraum bis zum 31. Dezember 2020 einen anderweitigen Verwalter einseitig zu bestellen. Der Bauträger bestimmte im April 2019 die Firma L. zur Verwalterin der Wohnungseigentumsanlage, zuvor war die Klägerin am 14. Januar 2019 als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen worden. Die Klage war vor dem Amtsgericht erfolgreich. Das Landgericht als Berufungsgericht hat das erstinstanzliche Urteil abgeändert und die Klage abgewiesen. Die dagegen gerichtete Revision hatte vor dem BGH keinen Erfolg, er wies die Revision zurück, denn die von der Klägerin gerügten Beschlussmängel sind nicht zu erkennen.

Ein Beschlussmangel ist nicht anzunehmen, weil die Firma L. nicht berechtigt war, die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen, denn sie war nicht wirksam zur Verwalterin bestellt worden. Es ist im Grundsatz zwar zulässig, wenn der teilende Eigentümer bereits in der Teilungserklärung einen ersten Verwalter unter Beachtung der in § 26 Absatz 1 Satz 2 bis 4 WEG a. F. enthaltenen Vorgaben bestellt. Eine einseitige Verwalterbestellung ist allerdings dann nicht mehr möglich, wenn die (werdende) Wohnungseigentümergeinschaft entstanden ist. Von da an beschließen nach § 26 Absatz 1 Satz 1 WEG alter

Fassung (a. F.) die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit über die Bestellung des Verwalters und andere Beschränkungen der Bestellung des Verwalters sind nach § 26 Absatz 1 Satz 5 WEG a. F. nicht zulässig. Die im April 2019 erfolgte Bestellung der Firma L. zur Verwalterin ist mithin unwirksam. Das führt gleichwohl nicht dazu, dass die in der Wohnungseigentümerversammlung zu TOP 5.1. und 5.2. gefassten Beschlüsse für ungültig

zu erklären sind, denn es fehlt an der Kausalität. Die fehlende Berechtigung zur Einberufung hat sich nicht auf die gefassten Beschlüsse ausgewirkt, da diese dann geheilt wird, wenn sämtliche Wohnungseigentümer an der Versammlung und der Abstimmung teilnehmen. Dabei kommt es nicht darauf an, ob den Wohnungseigentümern die fehlende Einberufungs-

berechtigung bekannt war. Nach den Feststellungen des Landgerichts waren sämtliche stimmberechtigten Wohnungseigentümer anwesend. Auch der Umstand, dass die Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2019 entgegen § 23 Absatz 2 WEG a. F. in der Einladung nicht angekündigt worden war, war nicht kausal, weil alle stimmberechtigten Wohnungseigentümer anwesend waren und in Kenntnis der Tagesordnung abgestimmt haben. Darüber hinaus geht aus dem Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung hervor, dass die Beschlussfassung ausführlich diskutiert worden ist. Ferner begegnet der Umstand, dass der Wirtschaftsplan 2019 nicht mit dem Einladungsschreiben übersandt worden ist, keinen rechtlichen Bedenken, denn die Übersendung der Unterlagen war zuvor an alle Wohnungseigentümer mit dem Schreiben vom 19. Mai 2019 erfolgt und die Klägerin hatte mit dem Schreiben vom 4. Juni 2019 dazu inhaltlich Stellung genommen. Nach den in dem Protokoll wiedergegebenen intensiven Diskussionen war auch den anderen Wohnungseigentümern bewusst, worum es ging.

Matthias Scheff
Rechtsanwalt

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de



Foto: Joe Mietzki



genießen unsere Lichtermeer

Mit E.ON ÖkoStrom

erleben der kleine Julian und seine Mutter ganz besondere Momente. Denn ihr Lichtermeer stammt zu 100 % aus Erneuerbaren Energien. Das ist ein echter Hingucker und nachhaltig zugleich. Und je mehr wir alle auf Ökostrom setzen, desto mehr freut sich auch die Umwelt. Gemeinsam für ein besseres Morgen.

Das WIR bewegt mehr.

eon.de/grundeigentuemmer

e.on

Bindungswirkung bei Testamenten

Welche Einschränkungen gibt es, wenn ein Testament gemacht wurde?

Ein von Ehegatten oder eingetragenen Partnern gefertigtes Testament schafft einen wechselseitigen Vertrauenstatbestand, der vom Gesetzgeber geschützt wird. Bei einem Berliner Testament tritt eine Bindungswirkung ein, die mit dem Tode des Erstversterbenden wirksam wird. Bis dahin kann jeder in gewisser Weise den geschlossenen Vertrag kündigen. Ein solcher einseitiger Widerruf wird aber erst wirksam, wenn er dem anderen Ehegatten in notariell beurkundeter Form zugeht (§ 2271 BGB i. V. m. § 2296 BGB). Wenn sich hingegen beide einig sind, können sie einfach ein neues Testament (mit Datum) machen und sicherheitshalber hineinschreiben, dass alle vorangehenden Verfügungen aufgehoben werden. Wenn es nur um einfache Änderungen wie insbesondere bei den Vermächtnissen geht, reicht oft auch ein Nachtrag wie „Das in Ziffer x genannte Vermächtnis entfällt.“ Bei einer Scheidung verliert ein gemeinschaftliches Testament seine Wirksamkeit, wenn

die Voraussetzungen für eine Scheidung vorlagen und der Erblasser die Scheidung beantragt beziehungsweise einem Scheidungsantrag zugestimmt hat. Trotzdem sollte man das Testament sicherheitshalber vernichten.

Stärker ist die Bindungswirkung bei einem notariell geschlossenen Erbvertrag. Auch dieser wird zwar bei Scheidung unwirksam, sonst ist ein einseitiger Rücktritt aber nicht möglich. Ein notarieller Erbvertrag sollte in aller Regel nur abgeschlossen werden, wenn Dritte einbezogen werden. Der klassische Fall ist eine Regelung mit Kindern, damit diesen eine Sicherheit für den Erbfall gegeben wird, oft verbunden mit einem Erb- und Pflichtteilsverzicht. Das Bürgerliche Gesetzbuch gibt den Testierenden aber auch die Möglichkeit, die Bindungswirkung ausdrücklich aufzuheben, beispielsweise durch die Formulierung „Der Längstlebende (oder auch: die Ehefrau) erhält das Recht, neu zu testieren.“ Das kann bei kinderlosen Paaren durchaus Sinn machen. Aber Vorsicht, wenn Kinder vorhanden sind. Sie sind dann gezwungen, nach dem Tod des Erstversterbenden innerhalb von drei Jahren Pflichtteilsansprüche geltend zu machen – etwas, dass man eigentlich vermeiden möchte.

Doch gilt die Bindungswirkung nur für neue Testamente oder geht sie darüber hinaus? Laut § 2286 BGB wird durch den Erbvertrag „das Recht des Erblassers, über sein Vermögen durch Rechtsgeschäft unter Lebenden zu verfügen, nicht beschränkt“. Wenn der Erblasser jedoch eine Schenkung gemacht hat, um den Vertragserben zu beeinträchtigen, so kann dieser nach § 2287 „von dem Beschenkten, nachdem ihm die Erbschaft angefallen ist, die Herausgabe des Geschenkes nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung fordern.“

Wenn Sie also beabsichtigen, als überlebender Ehegatte Schenkungen vorzunehmen, lassen Sie sich fachlich beraten – sonst droht dem Beschenkten, dass er später das Erlangte an den oder die testamentarischen Erben wieder herausgeben muss.

Bei einem gemeinsamen Testament kann der Überlebende keineswegs unbegrenzt Schenkungen vornehmen!



**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

Rechtsanwalt Michael Pommerening
Rechtsanwältinnen Pommerening & Breitenbach

Mietrecht

Abnutzung

Normale Abnutzungen sind durch die Mietzahlung abgegolten

Wohnungen sind zum Wohnen da. So viel ist klar. Wer aber trägt eigentlich die Abnutzung, die mit dem Wohnen einhergeht? Das Amtsgericht Hamburg hat in einer Entscheidung vom 25. März 2022, 48 C 483/19, die Antwort gegeben.

Geklagt hatte eine Vermieterin, die eine voll möblierte Wohnung für eine Pauschalmitte von monatlich 1.800 Euro vermietet hatte. Ende 2018 gab es Probleme bei der Nutzung der Dusche, Wasser trat aus und lief über den Flur bis zum Schlafzimmer auf das Parkett.

Der Mieter meldete dies bei der Verwaltung der Klägerin, nach Auszug ließ die Vermieterin Arbeiten am Bodenbelag und der Duschtrennwand beziehungsweise der Dusche und der Küche vornehmen, ließ Sofabezüge und Gardinen reinigen und verrechnete die Kosten samt eines Mietausfallschadens

Der Vermieter trägt die bei vertragsgemäßer Nutzung auftretenden Abnutzungen auf eigene Rechnung.

mit der Kautions und forderte den Beklagten zur Zahlung von 8.525 Euro auf.

Die Klägerin begründete dies damit, dass die Beschädigung des Parkettbodens auf wiederholten Nässeaustritt aus der Dusche und Stehenlassen des ausgetretenen Wassers zurückzuführen sei, die Verkalkung der Duschtrennwand habe eine professionelle Reinigung notwendig gemacht. Schuld sei der Mieter, der hier durch mangelnde Pflege geblänzt habe, zudem seien der Duschtrennwand und der Hebelmischer des Spültisches durch den Beklagten beschädigt worden, so dass eine Erneuerung notwendig war. Auch die Textilien habe der Beklagte verschmutzt, weiter sei auch ein Mietausfallschaden entstanden. Damit hatte sie vor dem Amtsgericht Hamburg keinen Erfolg, eine Rechtsgrundlage konnte das Gericht nicht erkennen. Das Gericht hat betont, dass sich den §§ 535 Absatz 1 Satz 2, 538 BGB ein Grundsatz entnehmen lässt, nämlich, dass ein Vermieter nicht erwarten darf, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses in gleichem oder verbessertem Zustand zurückzuerhalten.

Der Vermieter trägt die bei vertragsgemäßer Nutzung auftretenden Abnutzungen auf eigene Rechnung, weil diese durch die Mietzahlung abgegolten sind. Wenn

ein Vermieter einen Schaden geltend macht, hat er den Grundsatz „neu für alt“ zu berücksichtigen, woran es hier gefehlt hat. Nicht glauben mochte das Gericht auch, dass in der kurzen Zeit des Mietverhältnisses die Dichtungslippe durch Verkalkung zerbrochen sein soll und somit undicht war.

Als Mangel fällt dies jedoch auch in den Verantwortungsbereich des Vermieters, mangelnde Pflege durch den Beklagten konnte das Gericht nicht erkennen.

Stefan Engelhardt

Rechtsanwalt

Sozietät Roggelin & Partner

stefan.engelhardt@roggelin.de

Nasse Keller, Schimmel und feuchte Wände müssen nicht sein



Sanieren
Trockenlegen
Verputzen



SchimmelPeter®
Abdichtungstechnik Fischer

E-Mail: r.fischer@schimmelpeter.de
www.schimmelpeter.de

Telefon: 040/23 96 80 87

Energetische Sanierung – Dämmtechniken – Fenster –
Schimmel vermeiden – Fördermittel

Fassade & Fenster



Foto: steinfister/stock.adobe.com

Energetische Sanierung

Schritt für Schritt zum Ziel

Handlungsempfehlungen für Eigentümer

Wer seine Immobilie umfassend energetisch saniert, muss meist tief in die Tasche greifen. Eine Option ist, die Maßnahmen Schritt für Schritt umzusetzen.

Die Energiebilanz älterer Bestandsbauten lässt oft zu wünschen übrig. Alte Heizanlagen, unzureichend gedämmte Fenster, Fassaden und Dächer sind für einen hohen Energieverbrauch verantwortlich. Die vielgepriesene Lösung: energetisch sanieren. Doch energetische Sanierungen sind teuer – vor allem in Zeiten von Fachkräftemangel und steigenden Materialpreisen.

Prüfen, was machbar und sinnvoll ist

Daher sollte vorab genau überlegt werden, welche Maßnahmen infrage kommen, welche Energieeinsparungen erwartbar sind und was für den Eigentümer finanziell zu stemmen ist. Input von Experten ist hierbei meist vonnöten. Das Projekt sollte also mit ausführlichen Informationen über die Bandbreite der Sanierungsmöglichkeiten und schließlich einer grundlegenden Analyse des konkreten Gebäudes beginnen. Denn: Jedes Haus unterscheidet sich in Form, Ausrichtung, Größe und den verbauten Materialien von anderen Häusern. Daher muss jeder Eigentümer individuell prüfen, wann und wie saniert werden soll.

Was bedeutet energetisch sanieren?

Eine energetische Sanierung zielt darauf ab, dass ein Gebäude mit einem möglichst geringen Energieverbrauch für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung auskommt. Dabei werden die folgenden Bereiche des Gebäudes analysiert und optimiert:

- Herstellung einer gut gedämmten und dichten Gebäudehülle, die die Heizwärme im Haus hält,
- Austausch von Fenstern und Türen gegen moderne Isolierverglasungen mit einem niedrigen U-Wert (Wärmedurchgangskoeffizient),
- Einbau einer effizienten, modernen und gut geregelten Heizung mit einem möglichst großen Anteil an erneuerbaren Energien.

Umsetzung Schritt für Schritt

Wer nicht so viel auf einmal investieren will, kann seine

Immobilie Schritt für Schritt energetisch aufrüsten. Ein effizienter Anfang kann beispielsweise der Einbau neuer Fenster für eine bessere Wärmedämmung sein. Doch das Haus sollte bei einer energetischen Sanierung immer als Ganzes betrachtet werden, um Bauschäden zu vermeiden und um zu erkennen, welche Kombination von Maßnahmen das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis bietet. Einzelmaßnahmen ohne ein übergreifendes Sanierungskonzept „verbauen“ oftmals den Weg zur optimalen Lösung.

Werden zum Beispiel Fenster ausgetauscht oder das Dach gedämmt, ohne den Anschluss für eine spätere Fassaden-

dämmung zu berücksichtigen, ist dies nicht sinnvoll.

Fehler vermeiden Eigentümer, indem sie qualifizierte und unabhängige Experten hinzuziehen. Diese können ein auf das Gebäude zugeschnittenes Gesamtkonzept erstellen, das Schritt für Schritt umgesetzt werden kann.

Jedes Haus unterscheidet sich. Daher muss jeder Eigentümer individuell prüfen, wann und wie saniert werden soll.

Individueller Sanierungsfahrplan

Eine Möglichkeit ist der sogenannte individuelle Sanierungsfahrplan (iSFP). Dabei handelt es sich um ein softwaregestütztes Instrument für die schrittweise energetische Gebäudesanierung. Ein Experte erstellt mit dem iSFP einen verständlichen Überblick über die in einem Gebäude anstehenden Sanierungen und fasst diese zu sinnvollen Maßnahmepaketten zusammen. Neben Energieeinsparpotenzialen und den Einsatzmöglichkeiten für erneuerbare Energien werden auch die dafür notwendigen Investitionen abgeschätzt sowie die Heizkosten- und CO₂-Einsparungen ausgewiesen.

Die Kosten für die Erstellung eines iSFP werden zu 80 Prozent vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) gefördert. Werden Vorhaben aus dem individuellen Sanierungsfahrplan umgesetzt, gewährt die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) einen Extra-(Tilgungs-)zuschuss in Höhe von fünf Prozent für jedes Vorhaben. Weitere Informationen dazu erhalten Eigentümer unter:

<https://t1p.de/isfp22>

Dämmtechniken

Auf die Hülle kommt es an

Hauseigentümer müssen sich mit der Thematik auseinandersetzen

Wer eine alte Fassade erneuert, muss dämmen, so will es das Gebäudeenergiegesetz (GEG). Doch Dämmung ist nicht gleich Dämmung – Hauseigentümern steht eine Vielzahl von Dämmtechniken zur Verfügung. Die EU-Kommission will die energetische Sanierung und damit neben dem Austausch veralteter Heizsysteme vor allem die Dämmung von Bestandsgebäuden massiv vorantreiben. Bis 2030 sollen europaweit 35 Millionen Wohngebäude energetisch umgerüstet werden. Nur so ließen sich die ehrgeizigen Klimaschutzziele der EU erreichen. Für Hauseigentümer bedeutet das: Sie müssen sich künftig noch stärker mit den für ihre Immobilie passenden Dämmtechniken vertraut machen. Bereits schon heute schreibt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor, wer den Putz einer alten Fassade erneuert, muss diese dämmen. Wichtig bei der Dämmung der Außenhülle von Bestandsgebäuden ist vor allem, Dämmverfahren und eingesetzte Materialien an die individuellen Bedürfnisse des Hauses anzupassen. Nicht in jedem Fall ist das Anbringen von Dämmplatten, sogenannten Wärmedämmverbundsystemen (WDVS), erste Wahl. Dennoch eignet sich die Dämmung mit WDVS, bei der Dämmplatten aus EPS-Hartschaum oder Mineralwolle mithilfe von Klebe- und Armierungsmörtel auf der Außenwand befestigt werden, für viele Gebäude. Dämmplatten können auch für das Dach, die oberste Geschossdecke sowie die Kellerdecke verwendet werden. Wegen der besseren Eigenschaften beim Brandschutz sind Dämmungen mit Mineral- oder Steinwolle denen mit Polystyrol-Hartschaum vorzuziehen.

Alternativen zur Dämmplatte

Doch vor allem im denkmalgeschützten Altbau ist das Anbringen solcher Dämmplatten oft nicht zulässig. Hier kommt stattdessen ein Dämmputz zum Einsatz. Die vergleichsweise starke Putzschicht reduziert Wärmeverluste über Fassadenflächen und schützt das Gebäude zudem vor eindringender Feuchtigkeit. Der Dämmputz besteht aus mineralischen Stoffen wie Kalkzement, denen dämmende Bestandteile wie Polyesterkügelchen, Perlite (aufgeblähtes Gestein) oder Aerogele (offenporiges Material aus Kieselsäure) beigemischt sind. Diese Zusätze enthalten viel Luft und mindern damit die Wärmeleitfähigkeit der Wärmedämmputze.



Foto: Ingo Bartussek/stock.adobe.com

Bei Häusern mit zweischaligem Mauerwerk bietet sich eine sogenannte Einblasdämmung an. Dabei werden lose Einblasdämmstoffe in den Hohlraum zwischen den beiden Mauerschalen eingeblasen, wofür meist bereits Öffnungen von wenigen Zentimetern Durchmesser ausreichen, die nach dem Dämmen schnell und unauffällig geschlossen werden. Die Einblasdämmstoffe kommen entweder in Form von Flocken wie Zelluloseflocken oder Granulat daher. Eine Variante der Einblasdämmung ist dabei die sogenannte Schüttdämmung, bei der die meistens granulierten Dämmstoffe in die Hohlräume geschüttet werden.

Dach und Keller nicht vergessen

Das Dach kann von außen mittels einer Aufsparrendämmung isoliert werden. Dabei werden die Dämmstoffe auf den Sparren befestigt. Doch Achtung: Im Bestandsbau muss dazu das vorhandene Dach komplett abgedeckt werden – hier bietet sich an, die Dachdämmung mit der Neueindeckung zu kombinieren, um Aufwand und Kosten zu sparen. Wer nicht vorhat, das Dach komplett neu einzudecken, setzt stattdessen auf die Zwischensparrendämmung, bei der Matten aus Mineralwolle in die Zwischenräume der Holzbalken eingebracht werden. Nicht vergessen werden darf zudem der Keller. Da im Bestand jedoch Kellerwände und Bodenplatte in der Regel unter der Erde liegen, wird die Kellerdämmung zur besonderen Herausforderung. Da Keller in der Regel nicht beheizt werden, genügt es, die Kellerdecke zu dämmen – am schnellsten geht das mit Dämmplatten.

Katharina Lehmann
Freie Journalistin

Fenster

Zwei- oder Dreifachverglasung?

Energieeffizient wohnen dank moderner Fenster

Der Austausch alter Fenster spielt eine wichtige Rolle dabei, unnötige Wärmeverluste in der Gebäudehülle zu reduzieren. Beim Fensterkauf steht der Verbraucher oft vor der Wahl, ob er sich für eine Zweifach- oder Dreifachverglasung entscheiden soll. Wichtige Faktoren, die bei der Entscheidung eine Rolle spielen, ist der U-Wert, der in der Maßeinheit Watt W/(m²K) gemessen wird. Alte Einfachverglasungen erreichten nur U-Werte von 5 W/(m²K) und haben damit mit modernen Zwei- bis Dreifachverglasungen nur noch wenig gemein.

Gesetzliche Anforderungen

Gemäß den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) liegt der maximal zulässige Wärmedurchgangskoeffizient von modernen Fenstern bei einem U-Wert von 1,3 W/(m²K). Die reine Verglasung darf lediglich einen U-Wert von 1,1 W/(m²K) aufweisen. Diese gesetzliche Mindestvorschrift können auch Fenster mit Zweifachverglasung erreichen. Um jedoch eine Förderung im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) durch das BAFA zu erhalten, sind noch niedrigere Werte nötig: Dann muss der U-Wert der neuen Fenster unter 0,95 W/(m²K) liegen. Das erfüllen nur moderne Fenster mit Dreifachverglasung, die einen U-Wert von unter 0,6 W/(m²K) erreichen können.

Dreifachverglasungen setzen sich vermehrt durch

So sind Dreifachverglasungen immer häufiger anzutreffen, da sie gegenüber dem zweifach verglasten Fenster neben dem verbesserten Wärmeschutz in der Regel auch einen noch besseren Schall- und Sonnenschutz bieten. Oftmals verfügen sie über eine besondere thermische Isolierung: Die Zwischenräume der Scheiben sind mit Edelgas – meist Argon oder Krypton – gefüllt. Somit verbessert sich die Wärmedämmung zusätzlich. Durch Beschichtung von zwei der drei Gläser wird das langwellige Infrarotlicht der

Sonne reflektiert. Durch diese weitere Verbesserung der Wärmedämmung überhitzen die Innenräume im Sommer trotz der Sonneneinstrahlung nicht. Ein Nachteil dabei ist, dass im Winter, wenn die Sonneneinstrahlung gewünscht ist, keine Erwärmung der Innenräume stattfindet. Auch sind dreifach verglaste Fenster im Schnitt um zehn bis 20 Prozent teurer als identisch ausgeführte zweifach verglaste Fenster. Dafür werden sie vom BAFA als Einzelmaßnahme mit einem Zuschuss von 20 Prozent gefördert.

Vorsicht bei ungedämmten Altbauten

Bei unzureichend gedämmten Fassaden sollten keine Fenster mit Dreifachverglasung eingebaut werden. Ist der U-Wert der Außenwand schlechter als der des Fensters, kann dies zu Feuchtigkeitsschäden oder Schimmelpilzbildung innen an den Wänden führen. Hier sollte entweder zunächst die Fassade gedämmt oder Fenster mit Zweifachverglasung verwendet werden.

Lüftung

Ganz gleich, ob sich Sanierer nun für zweifach oder dreifach verglaste Fenster entscheiden: Wer mehr als zwei Drittel der alten Fensterflächen austauscht, muss in Zukunft richtig lüften und sogar ein Lüftungskonzept von einem Experten erstellen lassen. Grund dafür ist die höhere Dichtigkeit der Gebäude. Auch die Schimmelgefahr erhöht sich: Es ist möglich, dass die Kombination aus dichten Fenstern und schlecht gedämmten Wänden die Bildung von Schimmelsporen fördert. Daher kommt es auf das richtige Lüftungsverhalten an, um dem entgegenzuwirken.

Anna Katharina Fricke

www.hausundgrund.de

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

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

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



NEUHEIT: SOLARZAUN
Jetzt Angebot anfordern.

Zaunteam
Ihr Spezialist
für Zäune
und Tore.

Gratis-Tel. 0800 84 86 888



BAUBETRIEB
seit 1907

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

solide-zuverlässig

Gesundes Raumklima

Schimmel vermeiden

Richtig lüften als wichtigste Maßnahme

Er ist der Feind eines jeden Hauseigentümers – schwarzer Schimmel an den Außenwänden gilt als gesundheitsschädlich und schwer zu beseitigen. Gegen den Schimmel an den Wänden gibt es zwei Maßnahmen: Die Ursachen beseitigen und richtig lüften. Es beginnt mit einem kleinen schwarzen Fleck an der Wand und kann schnell zu einem großen Problem werden: Schimmelsporen wachsen bis zu mehreren Zentimetern pro Tag und können sich auf guten Nährböden so rasant ausbreiten. Aus diesem Grund ist es unumgänglich, dem Schimmel schon beim kleinsten Anzeichen auf den Leib zu rücken.

Wer einen einmaligen Schimmelbefall bemerkt und weder unter einer Allergie noch unter einer Immunsuppression leidet, kann den Schimmel selbst entfernen. Dazu werden befallene Silikonfugen feucht mit Haushaltsreiniger abgewischt, bei größeren Schäden erneuert. Auch Tapeten und Putz, auf denen sich Schimmel befindet, sollten entfernt werden. Von glatten Flächen wie Fliesen, Keramik oder Möbeln lässt sich Schimmel mit einem Haushaltsreiniger abwaschen, anschließend mit einem haushaltsüblichen Desinfektionsmittel nachwischen. Ganz wichtig: Schimmel

nur in gut gelüfteten Räumen und unter Verwendung einer FFP2-Maske und Schutzhandschuhen behandeln.

Ursachen beheben

Kommt der Schimmel wieder, geht es an die Ursachenforschung: Meist liegt ein bauphysikalisches Problem vor – zum Beispiel Leckagen, durch die Feuchtigkeit ins Mauerwerk eindringt, aber auch mangelhafte Abdichtungen und vor allem Wärmebrücken können die Ursache sein. Denn der gesundheitsschädliche Pilz wächst gerne dort, wo warme, feuchte Raumluft auf kalte Oberflächen trifft und kondensiert. Diese Ursachen gilt es zu beheben, soll der Schimmel nicht regelmäßig aufs Neue blühen. Auch an von außen gut gedämmten Wänden energetisch sanierter Gebäude kann bei unzureichender Lüftung Schimmel auftreten. Zwar vermindert die Dämmung der Außenwände grundsätzlich das Schimmelrisiko, da sie die Oberflächentemperatur der Wand erhöht. In schlecht belüfteten Ecken kann sich aber trotzdem Feuchtigkeit niederschlagen. Wird diese Feuchtigkeit nicht im Rahmen eines Luftwechsels abtransportiert, droht Schimmelbefall. Hier hilft es, Möbel etwa zehn Zentimeter von der Außenwand entfernt aufzustellen und beim Lüften gar einen Ventilator einzuschalten.

Dreimal am Tag lüften

Lüften ist überhaupt die wichtigste Maßnahme für ein angenehmes und schimmelfreies Raumklima. Generell gilt: Mindestens dreimal am Tag sollte kräftig gelüftet werden, am besten per Stoßlüftung von einander gegenüberliegenden Fenstern. Fünf Minuten sind meist schon ausreichend. Zusätzlich sollte Feuchtigkeit, die durch Duschen, Kochen und Wäschetrocknen entsteht, direkt nach außen geleitet werden. Wer sich unsicher ist, stellt ein Hygrometer auf, das den relativen Luftfeuchtegehalt misst. Liegt der Wert über 60 Prozent, ist Lüften angesagt. Wer nicht manuell lüften möchte, legt sich eine automatische Lüftungsanlage zu. In manch einem Neubau ist der Einbau einer Lüftungsanlage sogar vorgeschrieben. Je nach System verhindern Lüftungsanlagen zudem, dass Lärm, Feinstaub, Pollen und Insekten in die Räume gelangen. Systeme mit Wärmerückgewinnung sparen außerdem wertvolle Heizenergie, denn im Kampf gegen Schimmel ist es auch wichtig, ausreichend zu heizen und auch ungenutzte Räume nie ganz auskühlen zu lassen.

Katharina Lehmann
Freie Journalistin

Schimmelpilz und Mietrecht



Autoren: Prof. Jürgen Ulrich/
Tim Treude. 2., überarbeitete und
erweiterte Auflage 2020,
24,95 Euro inklusive MwSt.,
zzgl. 3,00 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-009-2

Die gelieferten Darstellungen richten sich an mietrechtliche Streitigkeiten um in Schimmelpilzvorwissen involvierten Personen, mithin konkret an die Mieter und die Vermieter, ihre Berater und Bevollmächtigten sowie die privat eingeschalteten Gutachter, ebenso die gerichtlich hinzugezogenen Sachverständigen.

Bestellung:

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

Energieeffizienz

Fördermittel

Der Staat hilft mit

Der Staat fördert Einzelmaßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung auf unterschiedliche Weise. In jedem Fall muss ein für die Förderprogramme des Bundes zugelassener Energieeffizienz-Experte eingebunden werden. Sowohl dessen Leistung als auch ein individueller Sanierungsfahrplan werden zusätzlich gefördert. Entsprechende Experten finden Sanierer unter www.energie-effizienz-experten.de.

BAFA-Zuschüsse bis zu 15.000 Euro

Bei einem BAFA-Zuschuss liegt die Mindest-Investitionssumme bei 2.000 Euro. Maximal kann die geförderte Investitionssumme bis zu 60.000 Euro pro Wohneinheit betragen. Finanziell unterstützt werden energieeinsparende Maßnahmen wie Fensteraustausch oder Fassaden-dämmung. Der Fördersatz beträgt 20 Prozent der förderfähigen Ausgaben beziehungsweise 25 Prozent, wenn die Maßnahme Teil eines individuellen Sanierungsfahrplans ist. Der Förderantrag muss vor Beginn der Sanierungsar-

beiten gestellt und genehmigt und die Maßnahmen von einem Fachunternehmen erbracht werden.

Förderkredite gibt es bei der KfW

Der maximale Kreditbetrag beträgt 60.000 Euro pro Wohneinheit, der Tilgungszuschuss für die Maßnahme 20 beziehungsweise 25 Prozent als Teil eines individuellen Sanierungsfahrplans. Der Antrag muss vor Beginn der Baumaßnahme bewilligt werden, der Bauantrag für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegen.

Für eine Komplettsanierung kann auch ein Förderkredit mit Tilgungszuschuss oder ein direkter Zuschuss beantragt werden. Die maximale Fördersumme beträgt 150.000 Euro pro Wohneinheit. Je nachdem können die Fördermöglichkeiten noch durch Zuschüsse der Länder oder der Kommunen ergänzt werden.

Karin Birk
Freie Journalistin

SCHALLSCHUTZ

- ANZEIGE -

Ein Gartenzaun, der auch vor Lärm schützt

Es liegt in der Natur des Menschen, sich zu Hause vor ungebetenen Besuchern, neugierigen Blicken und störenden Geräuschen zu schützen. Statt eines herkömmlichen Zaunes oder Sichtschutzes kommt daher immer öfter auch ein Schallschutzzaun zum Einsatz. Zaunteam bietet für diese Herausforderung wirtschaftlich optimierte Lösungen, insbesondere auch für kleinere Objekte, an.

Ein Schallschutzzaun besteht aus Stahlpfosten, die im Abstand von 2–2,5 Metern stabil in Betonfundamente eingesetzt werden. Als Schallschutzelemente dienen genormte, 2 Meter lange Paneele, die von Hand (ohne Kran) montiert werden. Auch kleine und/oder schwer zugängliche Projekte können somit vergleichsweise kostengünstig realisiert werden.

Mit dem Noistop-System des renommierten Dämmstoffhersteller Rockwool, bietet Zaunteam ein Markenprodukt mit hoher Wirkung und langer Lebensdauer an. Der Schall wird mit bis zu 24 dB signifikant reduziert. Die beste Wirkung erzielt



Ein Schallschutzzaun mit vollflächiger Begrünung, gleichzeitig wertvoller Lebensraum für Tiere.

man mit beidseitig absorbierenden Wänden, welche den Echo-Effekt neutralisieren. Der feuerverzinkte NoiStop-Lärmschutzzaun eignet sich für eine vollflächige Begrünung. So verschmilzt der Zaun elegant mit der Umgebung und es entsteht wertvoller Lebensraum für Vögel, Kleintiere und Insekten.

Von der professionellen Beratung über den Verkauf bis zum Montageservice – Zaunteam bietet rund um Zäune, Tore und Sichtschutz alles aus einer Hand – auch in Ihrer Region! Nutzen Sie die persönliche Beratung vom Zaunteam unter der Gratis-Telefonnummer 0800 84 86 888.

Betriebskostenabrechnung

Kabelfernsehen

Kosten sind bald nicht mehr umlegbar – was dann?

Bis zum 30. Juni 2024 können Vermieter die Kosten für das Kabelfernsehen als Betriebskosten auf ihre Mieter umlegen. Voraussetzung ist, dass die Infrastruktur für das Kabelfernsehen bis zum 1. Dezember 2021 errichtet wurde und mietvertraglich vereinbart ist, dass der Mieter die Betriebskosten übernimmt. Ab dem 1. Juli 2024 sind nur noch die Kosten für den Betriebsstrom der Anlagen und bei Gemeinschaftsantennenanlagen die Wartungskosten umlagefähig. Vermieter müssen also handeln, wenn sie am Ende nicht auf den Kosten für das TV-Signal sitzen bleiben wollen.

Grundsätzlich stehen drei Handlungsoptionen zur Verfügung:

1. Der Vermieter verpflichtet sich, den Mieter gegen ein Entgelt weiterhin mit einem Kabel-TV-Signal zu versorgen

Der dazu geschlossene zusätzliche Vertrag muss für den Mieter aber kündbar sein und er darf eine anfängliche Laufzeit von 24 Monaten nicht überschreiten. Bei stillschweigender Verlängerung kann der Mieter diesen monatlich kündigen. In diesem Fall bleibt der Vermieter jedoch auf den Kosten sitzen.

2. Mieter versorgen sich selbst

Mieter können sich auch selbst um ihren Fernsehempfang kümmern und selbstständig einen Vertrag mit dem Kabelnetzbetreiber schließen, der das bereits installierte Hausnetz betreibt. Auch können Fernsehprogramme über DVB-T2 mit Antenne oder über Satellit empfangen werden. Eine weitere Option ist der Empfang über das Internet.

3. Glasfaserausbau

Bei Wohngebäuden mit veralteter oder störungsanfälliger Technik könnte der Vermieter den Ausbau von Glasfasernetzen in Betracht ziehen. Wichtig ist, die Kosten im Blick zu haben, denn Aufwendungen für Wartungsarbeiten oder ein Notdienst zur Entstörung sind bisher nicht umlegbar.

Laufende Verträge mit den Kabelnetzanbietern

Die Verträge mit den Kabelnetzbetreibern haben in der Regel befristete Laufzeiten mit oft mehr als 24 Monaten. Gemäß § 330 Absatz 5 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) können Verträge jederzeit ohne Einhaltung einer

Kündigungsfrist mit Wirkung zum 1. Juli 2024 gekündigt werden, sofern die Verträge vor dem 1. Dezember 2021 geschlossen wurden und keine anderweitige Vereinbarung enthalten.

Bei einer vorfristigen Kündigung muss im Blick behalten werden, wie die zukünftige Versorgung der Mieter mit Telekommunikationsleistungen aussehen soll. Soll beispielsweise die Kabelinfrastruktur beibehalten werden, damit Mieter ihre eigenen Verträge mit dem bisherigen Anbieter schließen können, ist zu prüfen, in wessen Eigentum sich die Kabelinfrastruktur befindet und ob beziehungsweise unter welchen Umständen das Eigentum an der Infrastruktur auf den Eigentümer übergeht. Kommt es dazu, ist der Gebäudeeigentümer auch für den störungsfreien Betrieb verantwortlich. Er sollte sich also um einen Wartungsvertrag mit einem Anbieter bemühen, der auch im Falle einer Störung tätig wird.

Betriebskosten



Autor: RA Dr. Carsten Brückner.
9. Auflage 2019, 12,95 Euro
inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro
Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-004-7

Seit Jahren steigen die Preise für Energie – Heizöl und Gas sind in den vergangenen Jahren drastisch teurer geworden. Und weil die

Heizkosten regelmäßig den größten Teil der Betriebskosten ausmachen, wirken sich Preissteigerungen spürbar in der Betriebskostenabrechnung aus. Den Unmut der Mieter bekommen die Vermieter zu spüren, weil die Betriebskosten an den Vermieter zu zahlen sind. Bei dieser Gemengelage sind die Betriebskosten und ihre Abrechnung eine alljährliche Belastungsprobe für ein jedes Mietverhältnis. Tipps zum Umgang mit dieser Aufgabe liefert der Ratgeber ebenfalls und bietet wie in den Vorauflagen allen Vermietern Unterstützung bei der Umlage der Betriebskosten.

Bestellung:

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

Der moderne Weg

Internet per Glasfaser

Schnelles Internet, umlegbare Kosten

Immer mehr Vermieter entscheiden sich für einen Glasfaserausbau. Es gibt zwei Alternativen, die Investitionskosten auf die Mieter zu verteilen:

Alternative 1:

Modernisierungsmieterhöhung

Da es sich beim Glasfaserausbau um eine Modernisierung handelt, können Vermieter eine Mieterhöhung anstreben. In diesem Fall ist bereits bei Vertragsschluss mit dem Glasfaser-Netzbetreiber auf einige Details zu achten. Ansonsten besteht die Gefahr, dass sich die Modernisierungsmieterhöhung rechtlich nicht durchsetzen lässt. Der Vermieter sollte also einen Netzbetreiber finden, der die Gebäudeinfrastruktur aus Glasfaserkomponenten errichtet und diese in das Eigentum des Gebäudeinhabers stellt. Außerdem ist im Vertrag – meist Gestattungsvertrag genannt – klarzustellen, dass das Gebäudenetz mit einem „öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität“ im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) verbunden wird.

Außerdem sollte im Vertrag ein Open Access vereinbart werden, sodass die Mieter ihre Telekommunikationsdienstleister frei wählen können. Der Gebäudeeigentümer als Eigentümer der Gebäudeinfrastruktur sollte sich vor Vertragsschluss auch ein Angebot für einen Wartungs- und Störungsvertrag machen lassen und beide Verträge zum gleichen Zeitpunkt unterzeichnen.

Alternative 2:

Befristete und begrenzte Umlage des Bereitstellungs-entgelts

Jährlich dürfen 60 Euro pro Wohneinheit über einen Zeitraum von fünf Jahren umgelegt werden. Liegen die Gesamtkosten für den Infrastrukturausbau pro Wohneinheit über 300 Euro, kann der Umlagezeitraum neun Jahre betragen. Dann muss der Vermieter zuvor aber drei Vergleichsangebote eingeholt haben. Außerdem muss der erhöhte Aufwand begründet werden. Beim Gestattungsvertrag mit Bereitstellungsentgelt ist demnach auf den Zeitraum, die Kosten und deren Begründung bei Ausdehnung des Umlagezeitraums zu achten. Auch hier muss das Gebäudenetz mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität verbunden sein und ein Open Access bestehen. Sobald der Umlagezeitraum abgelaufen ist, muss der Gebäudeeigentümer die Funktionen sicherstellen und auch den Open Access über den Umlagezeitraum hinaus weiterhin gewährleisten. Der Nachteil dieser Variante ist, dass über den Bereitstellungszeitraum hinaus keine Kosten mehr auf die Mieter umgelegt werden dürfen. Es fallen aber dauerhaft Kosten für Wartung, Instandhaltung und Entstörung an. Sie könnte dennoch interessant sein für Vermieter, die eine Modernisierungsmieterhöhung nicht durchsetzen können und – wie etwa im Falle eines WEG-Beschlusses zum Glasfaserausbau – die Kosten (mit-)finanzieren müssen.

Inka-Marie Storm
www.hausundgrund.de

MAUERWERKS- TROCKENLEGUNG

Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung

Telefon 038821/150000

FEUCHTE WÄNDE? NASSER KELLER? WIR FINDEN LÖSUNGEN!

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



SANIERUNGSTECHNIK
NORD

☎ 040-60 77 22 333

www.salpeter.de

BAU & **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



Grundeigentümer-Versicherung

„Alles aus einer Hand“

Interview mit dem Vorstandssprecher Dr. Matthias Salge

Hamburger Grundeigentum: Die GEV Grundeigentümer-Versicherung und den Grundeigentümer-Verband Hamburg verbindet nicht nur eine Kooperation, sondern auch ein Stück Geschichte. Woran liegt das?

Dr. Matthias Salge: Unsere gemeinsame Geschichte begann Ende des 19. Jahrhunderts: Im Grundeigentümer-Verband Hamburg entstand damals eine Diskussion über die Gründung eines Versicherungsvereins für das Haftpflichtrisiko der Mitglieder. Das Resultat dieser Diskussionen war die Gründung des „Haftpflicht-Versicherungs-Vereins der Hamburger Grundeigentümer“ – die heutige GEV. Wir sind sehr stolz auf diese über 130 Jahre lange gemeinsame Geschichte und die enge Verbundenheit, die nach wie vor besteht und von beiden Seiten gelebt wird.

Hamburger Grundeigentum: Wie sieht das Produktspektrum der GEV aktuell aus?

Dr. Matthias Salge: Die GEV ist ein Spezialversicherer für Immobilien. Traditionell liegt unser Schwerpunkt bei der Versicherung von Wohngebäuden. Über die Jahre haben wir unser Produktspektrum erweitert, um die für Vermieter wichtige Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung sowie um die Bauleistungs- und Bauherrenhaftpflichtversicherung. Auch die Hausrat- und Privathaftpflichtversicherung sowie ein Spezialkonzept für Ferienhäuser gehören zu unserem Portfolio. Wir decken also das gesamte Spektrum rund ums Bauen, Wohnen und Vermieten ab.

Hamburger Grundeigentum: Was zeichnet die GEV aus?

Dr. Matthias Salge: Unsere Versicherungsprodukte erhalten regelmäßig Auszeichnungen. Besonders stolz sind wir aktuell auf das Testurteil „Sehr gut“, mit dem unsere Wohngebäudeversicherung Testsieger bei Stiftung Warentest wurde. Von FOCUS-MONEY wurden wir als „Fairster Schadenregulierer“ und für die „Höchste Kundenzufriedenheit“ ausgezeichnet. Die WirtschaftsWoche beschei-



„Mitglieder erhalten exklusiv zehn Prozent Rabatt in allen Versicherungssparten.“

nigte uns einen „TOP Kundenservice“. Einen Überblick über die aktuellen unabhängigen Testurteile finden Sie auf www.gev-versicherung.de/test-urteile

Hamburger Grundeigentum: Von welchen Vorteilen profitieren Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes, wenn sie sich bei der GEV versichern?

Dr. Matthias Salge: Die Mitglieder erhalten exklusiv zehn Prozent Rabatt in allen Versicherungssparten. Darüber hinaus haben wir ein persönliches Team, welches sich um alle Belange und Fragen der Mitglieder kümmert. Mit der Telefonnummer 040/37663367 und der E-Mail-Adresse hausundgrund@grundvers.de haben wir dafür eigene Kontaktdaten eingerichtet.

Hamburger Grundeigentum: Welche Vorteile hat es generell für Kunden, bei der Absicherung ihres Hab und Guts auf einen Versicherer zu setzen?

Dr. Matthias Salge: Nach dem Prinzip „Alles aus einer Hand“ haben Kunden nur einen Ansprechpartner für alle

WirtschaftsWoche

TOP Kunden-Service

2021

GEV
Grundeigentümer-Versicherung

Im Vergleich: 62 Versicherungen
Partner: ServiceValue GmbH
wirtschaftswoche.de · 05.05.2021

MONEY

FAIRSTER SCHADEN-REGULIERER

WOHNGEBÄUDE-VERSICHERER

GEV

12 weitere Anbieter erhielten die Note Sehr Gut
Im Test: 41 Wohngebäudeversicherer in Deutschland

Ausgabe 03/2022

TESTSIEGER

Stiftung Warentest **SEHR GUT (0,6)**

Finanztest Tarif: HomeCare Max

Im Test: 178 Wohngebäudeversicherungen

Ausgabe 03/2021

www.test.de

21PN30

„Unsere Versicherungsprodukte erhalten regelmäßig Auszeichnungen.“

Versicherungsprodukte. Dies ermöglicht eine einfachere und schnellere Schadenabwicklung. Im Schadenfall reicht eine Schadenanzeige, bei größeren Schäden kommt nur ein Sachverständiger zur Beurteilung des Schadens. Darüber hinaus sind die Leistungen und Konditionen des individuellen Versicherungsschutzes optimal aufeinander abgestimmt.

Hamburger Grundeigentum: An welchen Versicherungen kommen Eigentümer auf keinen Fall vorbei?

Dr. Matthias Salge: Die Immobilie ist meist der größte Vermögensgegenstand und dient häufig der Altersvorsorge. Daher sollte ein besonderes Augenmerk auf eine umfangreiche Absicherung gelegt werden. Egal ob Selbstnutzer oder Vermieter: Beide sollten eine Wohngebäudeversicherung mit zusätzlichem Elementarschutz abschließen – die extremen Wetterverhältnisse der

letzten Jahre zeigen, wie wichtig diese Zusatzabsicherung ist. Für den Selbstnutzer bietet sich außerdem eine Hausratversicherung an. Für Vermieter kann eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung wichtig sein, da mit einem Grundstück und einer Immobilie immer Haftpflichtrisiken einhergehen. Wer neu baut beziehungsweise einen größeren Umbau plant, sollte über eine Bauleistungs- und Bauherrenhaftpflichtversicherung nachdenken. Mitglieder können gerne beim Grundeigentümer-Verband Hamburg nachfragen. Wir haben die wichtigsten Versicherungen für Selbstnutzer, Vermieter und Bauherren in jeweils eigenen Broschüren zusammengefasst. Auch unsere Kollegen im GEV Kundenservice beraten gerne.

ARCHITEKTEN

Aufstockungen und Anbauten für Wohnhäuser

040. 99 99 45 73
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architektin
ich mach was draus.

HAUSMEISTER

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

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

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

HAUSMEISTER FORTS.

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

HEIZÖL


BERND IDEN
Heizöl
60 70 136

MALER


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

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

Gramlich G

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

SPIELPLATZ

SPIELPLATZPRÜFUNG
gemäß DIN EN 1176
in ganz Norddeutschland

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

INSTANDHALTUNG & PFLEGE von Spiel- und Außenanlagen

in ganz Norddeutschland

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



WOHNUNGSRÄUMUNG

 **HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR**

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

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

– Anzeige –

Immobiliensuche

Gut beraten, passend finanziert

Die passende Immobilienfinanzierung zu finden, ist nicht leicht

Die individuell passende Immobilienfinanzierung zu finden, ist nicht leicht. Da ist es gut, wenn man sich – nach einer ausgezeichneten Beratung – aus einer Auswahl von mehr als 300 seriösen Finanzierungsangeboten sein eigenes nach persönlichen Kriterien auswählen kann. Am besten ohne zusätzliche Gespräche und Vergleichsrecherchen. So geht's.

Wer eine Immobilie sucht, an- oder umbauen möchte, eine energetische oder altersgerechte Sanierung plant, sein Dach neu decken muss oder eine Anschlussfinanzierung sucht, braucht die beste Beratung und passende Konditionen. „Insbesondere bei einer Anschlussfinanzierung sollte auch über mögliche Veränderungen nachgedacht werden: Wie alt ist die Heizung? Wie alt ist die Küche? Gibt es schon länger den Wunsch nach mehr Platz, einem zusätzlichen Arbeits- oder Kinderzimmer, nach einem Wintergarten? Solche Maßnahmen erhöhen den Wohnkomfort und steigern den Wert der Immobilie“, sagt Silke Maack, Immobilienspezialistin bei der Haspa in Barmbek. „Wenn eh eine neue Finanzierung ansteht, sollte darüber nachgedacht werden, welche möglichen weiteren Maßnahmen mit in ein solches Paket gepackt werden könnten. Denn das ist einfacher, als sich ein paar Jahre später erneut Gedanken über eine Finanzierung zu machen.“

Die Hamburger Sparkasse ist der größte Baufinanzierer in der Metropolregion Hamburg und verfügt über mehr als 100 Immobilienspezialisten vor Ort. Dass es bei der Haspa eine ausgezeichnete Baufinanzierungsberatung gibt, belegt die Note „sehr gut“ in bundesweiten Bankentests. Weitere Pluspunkte sind ein vielseitiges Partner-Netzwerk und hilfreiche Services wie der Haspa Heimvorteil, die objektunabhängige Finanzierungsbestätigung, mit

der man schnell „Maklers Liebling“ werden kann. Beim Volltilger-Darlehen, das besonders gern für Anschlussfinanzierungen genutzt wird, ist die Haspa bei den Konditionen bundesweit ganz vorn. Und auch bei anderen Kreditarten ist die Haspa erste Wahl: Denn mit dem Haspa BaufinanzFinder werden zusätzlich rund 300 seriöse

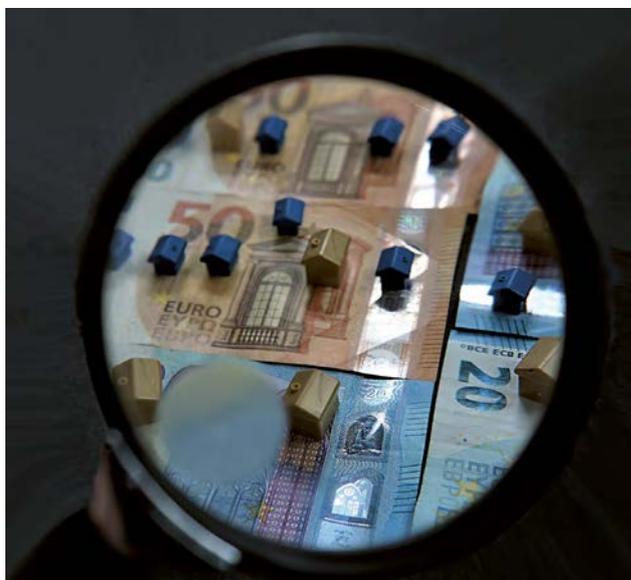


Foto: Torsten Borchers

Die passende Baufinanzierung kann man mit der Lupe suchen oder einfach, bequem und schnell bei der Haspa. Die beste Beratung gibt es dort auch.

Finanzanbieter aus ganz Deutschland betrachtet. Die Kundinnen und Kunden bekommen also die beste Beratung und suchen sich die Konditionen nach ihren individuellen Rahmenbedingungen (wie Eigenkapitalhöhe, Höhe der monatlichen Rate, Vertragslaufzeit, Zinsbindung, Fördermittel etc.) selbst aus. „Sie können sich im Beratungsgespräch bei uns – vor Ort oder in einer Videokonferenz – entscheiden, ob sie eine Finanzierung von der Haspa oder über die Haspa möchten. In letzterem Fall beraten wir Sie bis zum

Vertragsabschluss und übermitteln dann sämtliche Daten und Dokumente an den ausgewählten Finanzierungsanbieter. Es müssen keine weiteren Gespräche mehr geführt und keine weiteren Vergleichsangebote eingeholt werden – denn die bekommen Sie ja direkt bei uns“, sagt Maack. „Die Kundinnen und Kunden erhalten eine ausgezeichnete Beratung mit der besten Finanzierungslösung – transparent und ohne viel Aufwand. Das gilt von Altona bis Zollenspieker, von Wedel bis Geesthacht, von Langenhorst bis Neugraben oder direkt hier in Barmbek – egal wo Sie eine Wohnung oder ein Haus suchen.“

Unsichtbare Gefahr im Wasser

Legionellen

Worauf Vermieter achten müssen

In beinahe jedem Gewässer sind Legionellen zu finden, im Salzwasser genauso wie im Süßwasser, in den Wasserleitungen von Wohnhäusern, Krankenhäusern oder Hotels. Die optimalen Lebensbedingungen finden die Bakterien bei Wassertemperaturen zwischen 25 und 55 Grad Celsius. Dann können sich die Bakterien optimal vermehren und so zu einer gesundheitlichen Gefahr – zur Legionärskrankheit – für Menschen werden. Bei einer geringen Konzentration sind sie völlig ungefährlich.

Wie kann man sich mit Legionellen infizieren?

Die Infektion erfolgt beispielsweise durch das Einatmen von Wasserdampf. Die Bakterien gelangen in die Lungen, wo sie eine Lungenentzündung verursachen können. Den gefährlichen Wasserdampf können wir aber auch durch Klimaanlageanlagen, in Schwimmbädern (zum Beispiel durch Whirlpools), Luftbefeuchter oder in Kliniken und Hotels einatmen. Eine Legionellen-Infektion ist übrigens nicht von Mensch zu Mensch ansteckend. Man muss sich an der Quelle infizieren. Durch reines Trinken des belasteten Wassers erfolgt bei Menschen mit einem intakten Immunsystem keine Erkrankung.

In Deutschland gibt es eine Trinkwasserverordnung. Diese sieht für Betreiber von Trinkwasser-Installationen mit Großanlagen zur Trinkwassererwärmung eine regelmäßige Untersuchungspflicht vor. Großanlagenbetreiber sind beispielsweise Krankenhäuser, Schwimmbäder, Schulen, Kindergärten, aber auch Hotels oder Pflegeheime. Diese Einrichtungen müssen die Trinkwasseranlage einmal jährlich auf Erreger testen lassen.

Besonderheiten für Vermieter

Wer als Vermieter eine Wohnanlage mit mindestens drei Wohnungen besitzt, muss ebenfalls eine regelmäßige Untersuchung des Trinkwassers durchführen, wenn eine entsprechende Großanlage vorhanden ist. Diese Prüfung muss nicht jährlich sondern lediglich alle drei Jahre erfolgen. Und: Die Mieter müssen dem Vermieter oder der beauftragten Fachfirma Zugang zur Wohnung gewähren, wenn eine Legionellen-Prüfung vorgenommen werden muss.

Ausnahmen bestehen: Besitzer von Ein- und Zweifamilienhäusern unterliegen der gesetzlichen Untersuchungspflicht nicht.

Wie können Legionellen im Wasser bekämpft werden?

Ein Wasserschnelltest gibt Aufschluss, ob die Legionellen-



anzahl im Wasser bedenklich ist. Wird bei einer Untersuchung durch ein Labor festgestellt, dass mehr als 100 koloniebildende Einheiten (KBE) je 100 Milliliter vorliegen, muss der Wert umgehend dem Gesundheitsamt gemeldet werden. Und es müssen Maßnahmen starten, die die Legionellengefahr reduzieren. Als Sofort-Maßnahme kann ein Duschverbot verhängt werden, bis die Anlage genau geprüft wurde. In besonders schlimmen Fällen muss die Trinkwasser-Installationen komplett saniert werden. Sinnvoll ist es, eine sogenannte thermische Desinfektion vorzunehmen. Hier werden die Warmwasserbereiter und das gesamte Leitungsnetz (dazu zählen auch die Wasserhähne) für mindestens drei Minuten auf 71 Grad Celsius gebracht. So werden die Bakterien abgetötet. Viele Heizsysteme können auf eine periodische Desinfektion eingestellt werden. In der Regel wird hierfür einmal wöchentlich die Temperatur hochgeschaltet. Mittlerweile hat man allerdings die Erkenntnis erlangt, dass diese Methode nicht unbedingt zu einem legionellenfreien Wasser führt, da die hohe Temperatur nicht konstant gehalten wird. Deshalb lieber auf diese Einstellung verzichten und auf eine konstante Temperatur des Warmwasserspeichers achten. Diese sollte 60 Grad Celsius betragen.

Ulf Schelenz

Menschen ein neues Zuhause bieten

Die Wohnungswirtschaft hat sich im Bündnis für das Wohnen dazu verpflichtet, jährlich 10.000 neue Wohnungen zu bauen. Ein honorierter Ansatz, um den Wohnungsmarkt Hamburgs zu entlasten. Seit vielen Jahren gelingt dies auch recht gut. Es mehren sich allerdings Anzeichen, dass dies zukünftig ein schwieriges Unterfangen werden wird. Zum einen sind die sogenannten „Low Hanging Fruits“ inzwischen gepflückt, da die unproblematisch zu bebauenden Grundstücke

Der eingeschlagene Weg bleibt richtig, auch wenn es schwieriger wird, das gesetzte Neubauziel zu erreichen.

nahezu nicht mehr vorhanden sind. Zum anderen ziehen allmählich Schlechtwetterwolken auf, was nicht nur am Klimawandel liegt: Die Stadt Hamburg liefert nicht die zur Bebauung zugesagten Grundstücke. Viele Baustoffe sind kaum verfügbar. Baustoffpreise sind explosionsartig gestiegen. Handwerker geföhlt zur aussterbenden Spezies. So verwundert es nicht, dass mittlerweile Poliere von Headhuntern gejagt

werden. Die prekäre Lage spitzt sich durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine weiter zu und verschärft den Zielkonflikt der Schaffung von 10.000 Wohnungen pro Jahr. Die ersten Stimmen werden laut und sprechen bereits von einer „Mission Impossible“, was die Zielerreichung des Wohnungsneubaus in den nächsten Jahren angeht. Das Szenario wird noch düsterer bei kurzer Betrachtung, was denn das Erreichen der ehrgeizigen Klimaschutzziele in den kommenden Jahren in diesem Zusammenhang bedeutet. Ohne Prophet zu sein, wird schnell klar, dass die an Gebäuden umzusetzenden Klimamaßnahmen die Situation verschärfen werden. Trotz dieser wenig heiteren Aussichten gilt es gleichwohl, gut gestimmt zu bleiben: Selbst wenn keine 10.000 Wohnungen pro Jahr gebaut werden, so hilft jede einzelne neu gebaute Wohnung, den Wohnungsmarkt zu entlasten und Menschen ein neues Zuhause zu bieten. Dies sollte genug freudiger Ansporn sein, die angestrebten Ziele weiter mit aller Kraft zu verfolgen.

Ulf Schelenz
Geschäftsführer



IMPRESSUM

Juni 2022

Redaktionsleitung

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

Verlag und Gesamtherstellung

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

Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

Anzeigenverkaufsleitung

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

Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

Titelbild

Rotherbaum mit Binnenalster und
Innenstadt /Michael Zapf

Neue Indexzahlen

Verbraucherindex (2015 = 100)
Februar: 112,5, März: 115,3, April: 116,2

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Bethel
- Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

BAUMGARTE + FIEBIG GAR
Ihre Immobilienmakler aus Hamburg

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

BAUWERK HAMBURG

Vermittlung · Verwaltung
Haustechnik · Planung

Ehrenbergstr. 54 · HH-Altona

BELLINGRODT
Immobilien

Elisenstraße 15 · 22087 Hamburg
Fax 25 30 78-25 · Tel. 25 30 78-0

Zuverlässige Verwaltung
Vermietung – Verkauf

www.bellingrodt.de

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

CONATH

IMMOBILIEN VERTRIEB

www.conath-immobilien.de

TheobaldDanielsen
SEIT 1928

Haus- und Hypothekemakler · Grundstücksverwaltung

Grundstücks-, Vermögens-
und Testamentsverwaltungen

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

IHR PARTNER AUF ALLEN GEBIETEN
DES GRUNDBESITZES

CARL FRANZEN
SEIT 1927

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

**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

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

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

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

LAMBERT
IMMOBILIEN SEIT 1985

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

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

LEIPE
IMMOBILIEN

Verkauf · Vermietung · Verwaltung

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

Leonhard Immobilien

Ihre Immobilie -
Ihr Makler

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

Lütt Immobilien

Vermietung
Verwaltung
Verkauf

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

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

VERWALTUNG | VERMIETUNG | VERKAUF

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

Walter Meulke GmbH

Haus- und Grundbesitzverwaltung · Immobilienmakler
in Hamburg und Umgebung

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

**ARTHUR TH.
MEWES**
HAUSMAKLER SEIT 1929

VERKAUF
VERMIETUNG
VERWALTUNG

IMMOBILIEN IM HAMBURGER OSTEN

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

MOHR & BRECHT
seit 1923

Haus- und Hypothekemakler
Vermögens- und
Grundstücksverwaltungen
Gutachter

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

Rathjens & Mandellas
Immobilien GmbH

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

ERICH ROHLFFS
IMMOBILIEN GMBH

Hausmakler seit 1932

VERWALTUNG · VERKAUF · VERMIETUNG

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

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

Hausmakler seit 1822
Grundstücksverwaltung
Testamentsvollstreckung

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

WARNHOLZ Immobilien GmbH
— gegründet 1995 —

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

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

EDGAR WESSENDORF
Immobilienkompetenz seit 1914

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

WITTHÖFT
Immobilien aus gutem Hause

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

WITTLINGER & CO
Gewerbe- und Investmentimmobilien

Tel. +49 40 238307280 | moia@wittlinger-co.de
www.wittlinger-co.de

WOLFFHEIM WOLFFHEIM
IMMOBILIEN

Die 100% Experten für Wohnimmobilien
Beratung · Vermietung · Verkauf

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

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



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

Über 60 Jahre Markterfahrung.

Wir bieten Ihnen auch in 2022 höchste Sicherheit beim Zinshausverkauf.

Wir sind gerne für Sie da. Kontaktieren Sie uns ganz einfach:



040 - 350 80 2-DW

Markus Witt

Gutachter f. Grundstücksbewertung | DW -60

Jesko C. Urbath

Dipl.-Immobilienökon. (ADI) | DW -95

Georg Venghaus

Dipl.-Kaufmann | DW -567

Karsten Weißer

Immobilienfachwirt | DW -459



zinshaus@grossmann-berger.de