

# HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

06|2023



SCHWERPUNKT

Karen Pein

Im Interview spricht die neue  
Stadtentwicklungssenatorin über  
Wohnungstausch, Wärmepumpen  
und Enteignungen.

## | WEG-Recht

Worauf Eigentümer achten  
müssen, wenn sie eine bauliche  
Veränderung am Gemeinschafts-  
eigentum planen.

## | Photovoltaik

Warum auch die Fassade  
für die Stromerzeugung mit  
Solarmodulen in Betracht  
kommen kann.



Ihre Ansprechpartner:  
Unser Team für Wohn- und Geschäftshäuser



Hier geht es  
direkt zu unserem  
Kontaktformular

## Vertrauen Sie dem Marktführer\*

Wir haben Hamburg im Herzen, unser Netzwerk im Rücken und Ihre Immobilie im Fokus! Überzeugen Sie sich in einem ersten und unverbindlichen Gespräch selbst, warum wir Marktführer\* in der Sparte Mehrfamilienhäuser sind!

\*Nettoprov. Verkauf MFH Deutschland 2021 (Immobilienmanager 11/22)

# Vermieter befragen

**W**ieder eine Befragung? Treue Leser des Hamburger Grundeigentums und Inhaber einer Mailadresse, die irgendwann einmal dem Grundeigentümer-Verband Hamburg weitergegeben wurden, kennen es ja schon: Immer wieder befragen wir unsere Mietglieder. Zu allen möglichen Themen. Aber diese Befragungen sind einfach notwendig. Sie helfen uns zu verstehen, was unsere Mitglieder denken und was sie sich von uns wünschen. Die letzte große Mitgliederbefragung

Miethöhen, Zahl der Wohnungen, Modernisierungen, Investitionen in den Klimaschutz. Fragen an die Vermieter.

ist jetzt fast ein Jahr her. Diesmal wollen wir vor allem die Vermieter unter unseren Mitgliedern befragen. Dabei geht es um die Zahl der Wohnungen ebenso wie um die Nettomieteinnahmen. Alles das sind Informationen, die uns bei der politischen Arbeit weiterhelfen. Denn wir kennen über die Eingruppierung in die Beitragsgruppen ja nur die ungefähre Höhe der Mieteinnahmen. Manchmal

hilft es, das genauer zu wissen. Daneben stellen wir Fragen zum Modernisierungsgrad aber auch zu Investitionen in den Klimaschutz. Das ganze kurz und knackig. Und natürlich am Ende anonymisiert. Der Fragebogen kann online auf der Website <https://hausundgrund-vermieterbefragung.de/hamburg> ausgefüllt werden. Wir zählen auf Sie.

Ihr  
Rechtsanwalt Torsten Flomm  
Vorsitzender des  
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



Mit uns den  
besten Preis  
erzielen!

**Angespannter  
Markt und hohe  
Zinsen? Wir finden  
den richtigen Preis  
für Ihre Immobilie!**

- Ihre Experten für Verkauf, Vermietung und Verwaltung
- ISO-zertifizierte Service-Qualität
- Bester Verkaufspreis dank jahrelanger Erfahrung
- Rundum-Service von Wertermittlung bis Übergabeprotokoll

**Jetzt Kontakt aufnehmen**

**T. 040 36 90 80**

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



**Grundeigentümer-  
Verband  
Hamburg**

Gartenberatung vor Ort

## Den Garten frühlingsfit machen

Machen Sie mehr aus Ihrem Garten – wir helfen Ihnen dabei. Ob es um eine ideenreiche und optimale Gestaltung geht oder um Fragen zu speziellen Pflanzen und Gewächsen. Unsere Gartenbauingenieurin kommt zu Ihnen und berät Sie umfassend.\*

\* Diese Dienstleistung des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg kostet 50,- Euro. Unter der Telefonnummer 040/30 96 72-0 nimmt unsere Telefonzentrale Ihre Beratungswünsche entgegen.

## INHALT



### SCHWERPUNKT – Wohnungswirtschaft

Karen Pein, Senatorin in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, über eine effizientere Nutzung des Bestands, Wärmepumpen und den Ruf nach Enteignungen.



### VERBAND & VEREINE – Knutzen Wohnen

Verbandsmitglieder erhalten ab sofort einen Rabatt in Höhe von 7 Prozent auf alle Waren des Einrichtungsspezialisten.



### HAUS & LEBEN – Fassade & Fenster

Was Sie zur Fassadensanierung und Fensterplanung wissen sollten.

# 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**

[www.privatgrund.de](http://www.privatgrund.de)



## WIRTSCHAFT & POLITIK

---

- 06** Interview mit Karen Pein
- 13** Förderungen Heizungstausch
- 14** Wohnungsmarktstudie
- 15** Kai H. Warnecke bei Anne Will
- 16** Härtefallhilfen für Energieträger

## RECHT & STEUERN

---

- 17** Leserfragen
- 18** Mietsicherheiten
- 28** Neues aus Karlsruhe
- 29** Stundenlohnarbeiten

## VERBAND & VEREINE

---

- 12** Gauger-Stiftung
- 20** Geschäftsstellen
- 21** Fachliteratur
- 21** Wohnbrücke
- 22** Kooperation mit Knutzen Wohnen
- 23** Vertreterversammlung
- 24** PaintBus – Wand gesucht
- 25** Online-Seminare
- 25** Rechtsberatung in Harburg
- 26** Veranstaltungen
- 27** Vermieterbefragung

## HAUS & LEBEN

---

- 31** Fassade sanieren
- 32** Förderungen
- 33** Panoramafenster
- 34** Schimmel vermeiden
- 35** Heizungsmodernisierung
- 36** Photovoltaik
- 37** Barrierefrei Leben e.V.
- 38** Instandhaltung
- 39** Pflanzwettbewerb 2023

## FINANZEN & VORSORGE

---

- 41** Privathaftpflichtversicherung

## THEMEN & MEINUNGEN

---

- 42** Energie sparen mit Verstand



Foto: Jan-Niklas Pries, Senatskanzlei Hamburg

Interview

## „Es geht um konkrete Machbarkeit“

Karen Pein über Bestandsnutzung, Wärmepumpen und Enteignungen

**S**ie sind seit gut einem halben Jahr Stadtentwicklungssenatorin. Vorher haben Sie lange als Chefin der Stadtentwicklungsgesellschaft IBA innovative Projekte vorangetrieben. Zieht mit Ihnen ein neuer Innovationsgeist in die Behörde ein?

**Karen Pein:** Bei meinen aktuellen Aufgaben geht es derzeit etwas weniger um Innovationen, sondern mehr um die konkrete Machbarkeit. Um etwa die energetische Sanierung im Bestand zu steigern, schauen wir, wie wir die Grundeigentümer mitnehmen und unterstützen können. Wir analysieren genau, an welchen Strippen es sich lohnt zu ziehen und mit welchen Partnern wir unsere Vorhaben beflügeln können.

**Helfen dabei die Erfahrungen aus der Zeit als IBA-Chefin?**

Die IBA Hamburg GmbH entwickelt zukünftige Quartiere, das setzt ein komplexes vernetztes Denken voraus. Derzeit

sehen wir auf verschiedenen Ebenen Veränderungen und Druck, aber genau das kann auch neue Chancen eröffnen. Die relevanten Komponenten muss man erkennen und zusammenbringen. Das war auch bei der IBA Hamburg so, nur habe ich jetzt stets die gesamte Stadt im Blick.

**Was möchten Sie als Erstes angehen?**

Wichtig ist natürlich die Wohnraumversorgung, sei es durch Neubau oder durch eine effizientere Nutzung des Bestands. Dann drängt die energetische Sanierung, um bis zum Jahr 2045 klimaneutral zu werden. Als drittes beschäftigt mich die Transformation der Hamburger Innenstadt stark. Das umfasst die Gestaltung öffentlicher Räume, Verkehre und Mobilität genauso wie die Frage, wie wir weit mehr Wohnungen in der City schaffen können. Vor allem diese drei Aufgaben nehmen mich derzeit in Anspruch. Daneben vertiefe ich mich in weitere Themen.

### Wie wollen Sie eine effizientere Nutzung im Bestand erreichen?

Wir wissen, dass es eine deutliche Anzahl von älteren Menschen in großen Wohnungen gibt, die sich gerne verkleinern möchten. Das erschweren aber beispielsweise die über die Jahre gestiegenen Mieten, mit denen sie dann für weniger Quadratmeter oft mehr zahlen, als für ihre große Wohnung, in der sie seit langem leben. Andere finden einfach nichts Passendes. Wir prüfen gerade, was wir hier leisten können.

### Also Anreize?

Wir stecken noch in der Analyse. Derzeit läuft eine Wohnstudie, die abfragt, wer sich verkleinern möchte. Auf der anderen Seite möchten sich junge Familien oft vergrößern. Wir untersuchen, welche Angebote sinnvoll sind, um den Wohnungswechsel zu unterstützen. Darüber hinaus ist es angedacht, Förderprogramme zu entwickeln, um finanzielle Hindernisse auszuräumen. Vorstellbar wäre etwa ein Ausgleich von Mietdifferenzen, wenn Senioren in kleinere und teurere Wohnungen umziehen. Und für Menschen, die in ihrem Haus bleiben möchten, könnten wir eventuell Zuschüsse für die Umbaukosten für eine Einliegerwohnung gewähren. Es wird einen bunten Strauß an Maßnahmen geben.

---

Bei meinen aktuellen Aufgaben geht es derzeit etwas weniger um Innovationen, sondern mehr um die konkrete Machbarkeit.

---

### Der demografische Wandel erfordert künftig auch weit mehr altengerechte Wohnungen.

Es bietet sich an, das Zeitfenster der energetischen Sanierung zu nutzen und den Bestand gleichzeitig barrierearmer zu gestalten, also etwa Türen zu verbreitern, Schwellen einzuebnen oder Fahrstühle zu ergänzen. Die Förderung für altengerechtes Sanieren lässt sich mit den Programmen für energetische Maßnahmen problemlos kombinieren.

### Das allein wird wahrscheinlich nicht die große Wende bringen.

Wir stehen vor einer Vermittlungsaufgabe. Noch in diesem Jahr starten wir eine Kampagne zur energetischen Sanierung, hier ließen sich mögliche Synergien mit dem altersgerechten Umbau aufgreifen. Zudem sitzen im Bündnis für das Wohnen starke Partner, über die wir ebenfalls in die Breite kommunizieren können. Die haben die Thematik sowieso auf ihrer Agenda und machen



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.

Lernen Sie uns kennen und überzeugen Sie sich selbst!

☎ 040 238307284

✉ mieten@wittlinger-co.de

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

IMMOBILIEN SERVICE  
**ZIMMERMANN**  
WILHELM ZIMMERMANN

## Immobilienverkauf Abwarten oder handeln?



Individuelle Beratung und Fachkompetenz erwarten Sie in einem unverbindlichen Gespräch. Rufen Sie uns gern an!



Frahmredder 7  
22393 Hamburg



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

dazu schon eine Menge. Wir überlegen, im Rahmen von energetischen Sanierungen etwa der SAGA-Bestände mit altengerechten Neubauten nachzuverdichten. So könnten Senioren ganz einfach in eine passende Wohnung umziehen. Und bei jeder Fläche, die wir jetzt anfassen, planen wir ohnehin barriere reduziert.

**Schwierig wird es wohl künftig, das Ziel von 10.000 Baugenehmigungen zu erreichen. Mit dem bescheidenen Ergebnis für das erste Quartal 2023 scheint bereits festzustehen, dass die Latte für 2023 gerissen wird.**

Wir müssen davon ausgehen, dass wir die Zielzahlen dieses Jahr nicht erreichen werden. Trotzdem halten wir daran fest. Die Stadt Hamburg stellt weiter die Grundstücke bereit und erhält die Kapazitäten für die Baugenehmigungen aufrecht.

**Die Bauprüfteilungen sind unterbesetzt.**

Die Bezirke suchen weiterhin nach Personal, ja, aber die zu geringe Anzahl von Baugenehmigungen folgt nicht daraus, dass die Bauprüfteilungen unterbesetzt sind, sondern es fehlen schlichtweg die Anträge.

**Woran hakt es?**

Wir haben deutlich gestiegene Baukosten, dann den Fachkräftemangel, die Lieferengpässe und die anziehen-

den Zinsen. 3,5 oder 4 Prozent Zinsen sind eigentlich nicht exorbitant hoch – früher war das ganz normal. Jetzt sind aber dazu die Grundstückspreise und die Baukosten stark nach oben geklettert. Vielleicht sehen wir aber endlich eine Umkehr – der neue Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses weist sinkende Preise aus. Wir müssen abwarten, ob sich diese Entwicklung fortsetzt und Angebot und Nachfrage wieder besser zusammenkommen.

**In Hamburg wird seit Jahren im Rekord gebaut. Wo tun sich noch Potenziale für den Wohnungsbau auf?**

Zunächst finden sich in den Bezirken jede Menge kleinere Grundstücke, die die Wohnungsbauprogramme ausweisen. An den Magistralen sehen wir überdies weitere Chancen für den Wohnungsbau und darüber hinaus bergen die großen Stadtentwicklungsgebiete enorme Potenziale. In Wilhelmsburg entstehen 4.500 Wohneinheiten, dann haben wir den Grasbrook mit 3.000 Einheiten, Oberbillwerder mit 6.000 bis 7.000 Wohnungen und die Fischbeker Reethen mit über 2.000 Wohnungen. Und neben den städtischen gibt es die privaten Grundstücke. Wer momentan kaufen möchte, kann kaufen. Viele warten aktuell aber lieber ab, ob die Preise doch noch weiter fallen.

**Dass in der Vergangenheit die Ziele im Wohnungsbau erreicht wurden, resultiert auch aus der guten Zusammenarbeit mit dem Bündnis für das Wohnen.**

Die Partner im Bündnis für das Wohnen sind sehr engagiert. Wir profitieren beidseitig von den jeweiligen Erfahrungen und dabei kommen großartige Ergebnisse heraus. Das Bündnis wird meist auf den Neubau reduziert, aber es beschäftigt sich ja mit sehr viel mehr Themen. Den Bau von preisgünstigen Mietwohnungen mit äußerst günstigen Darlehen mit einem Zins von 1 Prozent zu fördern, basiert auf einem Vorschlag aus dem Bündnis. Die Partner liefern jedes Jahr aus dem Bestand 2.400 Wohnungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte – das ist eine unglaubliche Sozialleistung. Und unsere Machbarkeitsstudie zur energetischen Gebäudesanierung zeigt, dass die Hamburger Wohnungswirtschaft bereits eine Sanierungsquote von 1 Prozent erbringt und das zu einer Miete, die gemäß der letzten CRES-Marktanalyse im Bestand durchschnittlich bei 8,21 Euro liegt.

**Welches sind die Themen, die Sie künftig im Bündnis besprechen möchten?**

Es geht natürlich weiterhin darum, was wir für den Neubau tun können. Zudem drückt viele im Bündnis die Modernisierungsfrage. Die Bündnispartnerinnen und -partner möchten etwa wissen, welche Teile ihrer Bestände sie ans Wärmenetz anschließen können. Bei Gesetzgebungsverfahren beraten wir uns auch gegenseitig und tauschen uns mit den Praktikern aus, die die Maßnahmen später umsetzen. Es geht ja nicht darum, ein möglichst



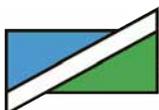
### Ihre kompetente WEG-Verwaltung mit Erfahrung:

- 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](mailto:info@esplanade-immobilien.de)



**ESPLANADE IMMOBILIEN**  
BERATUNG GMBH

[www.esplanade-immobilien.de](http://www.esplanade-immobilien.de)

ambitioniertes Gesetz vorzulegen, sondern den Rahmen zu setzen, um tatsächlich CO<sub>2</sub> einzusparen – und zwar möglichst zielorientiert und effektiv. Das Netzwerk dafür haben wir mit dem Bündnis.

**In der Tat treibt derzeit zahlreiche Eigentümer das Thema Heizungs-erneuerung um. Die Gesetzentwürfe von Land und Bund sehen die Verpflichtung vor, 65 Prozent der Wärme beim Heizungstausch aus nachhaltigen Energien zu gewinnen. Derzeit läuft faktisch alles auf einen Wärmepumpenzwang hinaus. Wie soll das umgesetzt werden?**

Ich sehe keinen Wärmepumpenzwang. Die Wärmepumpe ist momentan die favorisierte Technologie. Der Gesetzesentwurf ist aber technologieoffen. Man kann grundsätzlich über verschiedene Wege eine erneuerbare Wärmeversorgung erreichen, auch indem man sich ans Fernwärmenetz anschließen lässt.

**Für Einfamilienhäuser und in den Randlagen Hamburgs setzen die Versorger diese Möglichkeit oft gar nicht um.** Der Anschluss kann an technischen Hürden scheitern

Wichtig ist natürlich die Wohnraumversorgung, sei es durch Neubau oder durch eine effizientere Nutzung des Bestands.

und nicht überall in Hamburg sind Fernwärmeleitungen verlegt, das stimmt. Es steht den Eigentümern dann frei, andere nachhaltige Lösungen zu realisieren. Für Gebiete mit Einfamilien- und Reihenhäusern etwa können auch Quartierslösungen und Nahwärmenetze eine gute Wahl sein. Dafür gilt es allerdings, die Nachbarschaften zu organisieren und zu beraten. Das tun schon einige Unternehmen und die KfW fördert solche Quartiersansätze.

**Um die Klimaziele zu erreichen, müssen künftig Photovoltaik-Anlagen auf den Gebäuden errichtet werden. Außerdem sollen die Dächer begrünt werden, als Aufenthaltsfläche und zur Aufstockung dienen und obendrein ist dort noch die Haustechnik unterzubringen. Das sind umfangreiche Ansprüche an eine sehr begrenzte Fläche.**

Es gibt durchaus Funktionen, die sich gut kombinieren lassen, wie etwa die Begrünung und die PV-Anlage auf dem Dach. Ich glaube, dass über kurz oder lang die Stromerzeugung auf den Dächern priorisiert werden wird.

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



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

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

[zinshausteam-kenbo.de](http://zinshausteam-kenbo.de)

ZINSHAUSTEAM  
KENBO   
CHARTERED SURVEYORS

Ob elektrische Mobilität oder Wärmepumpe, viele klimaschonende Zukunftstechnologien brauchen Strom. Schon heute macht das Hamburger Klimaschutzgesetz deutliche Vorgaben, etwa mit der PV-Pflicht. Der Entwurf zum novellierten Hamburger Klimaschutzgesetz drückt nochmal aufs Tempo und sieht bereits ab dem Jahr 2024 eine Solardachpflicht für Neubauten und den Bestand, wenn Dächer saniert werden, vor. Für entsprechende Gebäude müssen die Dächer zudem ab dem Jahr 2027 begrünt werden. Damit sind die Prioritäten zumindest zeitlich klar gesetzt.

**Das bedeutet weitere Kosten für Grundeigentümer. Mit den verschiedenen verpflichtenden energetischen Sanierungen steigen die Ausgaben. Da müsste die Förderung doch angepasst werden.**

Anfang des Jahres haben wir unsere neue Wohnbauförderung herausgebracht, die nicht nur Unterstützung für den Neubau umfasst, sondern auch für die Modernisierung. Wir haben die Förderung um 12 Prozent aufgestockt, um die gestiegenen Baukosten auszugleichen und bei energetischen Modernisierungen die Zuschüsse pro Wohnung angehoben, um einen finanziellen Extra-Anreiz zu setzen. Darüber hinaus wird gerade auf Bundesebene diskutiert, ob neue Fördermöglichkeiten nötig sind. Hier bleibt abzuwarten, was am Ende dabei herauskommt. Aber eines ist klar, ohne Förderung wird die Energiewende im Gebäudebestand nicht gelingen.

**Für Misstöne sorgt derzeit das Thema Erbbaurecht. SPD und Grüne haben sich gegenüber zwei Volksinitiativen dazu verpflichtet, städtische Grundstücke nicht mehr zu verkaufen, sondern in Erbpacht zu vergeben. Die Wohnungswirtschaft moniert, dass so**

Ich kann nachvollziehen, dass man lieber kauft statt pachtet. Aber, dass die Erbpacht den Wohnungsbau behindert, sehe ich nicht.

**der Wohnungsbau behindert wird. Können Sie die Kritik verstehen?**

Ich kann nachvollziehen, dass man lieber kauft statt pachtet. Aber, dass die Erbpacht den Wohnungsbau behindert, sehe ich nicht. Wir haben lange und sorgfältig die Erbbaurechtskonditionen gemeinsam

mit dem Bündnis verhandelt. Ein Erbbauzins von 1,3 Prozent ist hochattraktiv, gerade wenn die herkömmliche Finanzierung in Richtung der 4 Prozent geht. Viele fragen sich verständlicherweise, was nach der Laufzeit von 100 Jahren passiert. Aber dafür haben wir gute Regularien gefunden, die wir derzeit für eine Bürgerschaftsdrucksache aufbereiten. Es soll eine Form der ewigen Verlängerungsoption geben, wenn die Stadt nicht doch von ihrem Recht Gebrauch macht, die Pacht zu beenden. Das muss dann aber bereits 20 Jahre vorher angekündigt werden.

**Für Oberbillwerder haben Sie als IBA-Chefin selbst noch gegen die zwingende Vergabe der Grundstücke im Erbbaurecht votiert.**

In vielen Stadtrandlagen halte ich eine Mischung nach wie vor für besser. Für Oberbillwerder lässt sich auch nicht plötzlich eine Kehrtwende einleiten, dort wird die Entwicklung der Infrastruktur über die Verkaufserlöse aus den Grundstücken finanziert. Die neue Regelung ermöglicht daher auch Ausnahmen für die großen Stadtentwicklungsgebiete, wobei die letzte Entscheidung bei der Bürgerschaft liegt.

**Das gilt für alle großen Entwicklungsgebiete?**

Wir überlegen gerade, für welche Quartiere Ausnahmen greifen können und dann müsste ein Bürgerschaftsbeschluss den Weg freimachen. Insofern wird es weitere Möglichkeiten geben, städtische Grundstücke zu kaufen. Zudem hat Hamburg einen großen privaten Markt.

**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



**Jetzt fordert eine neue Volksinitiative die Enteignung von Eigentümern, denen mehr als 500 Wohnungen gehören. Wie viele solcher Volksinitiativen kann sich Hamburg noch leisten?**

Ich halte die Volksinitiative „Hamburg enteignet!“ nicht für zielführend. Enteignung ist ein äußerst schwerwiegender Eingriff ins Eigentum und ich kann nicht erkennen, warum dies in Hamburg notwendig sein sollte. Wir haben eine durchschnittliche Bestandsmiete von unter neun Euro und die Wohnungswirtschaft funktioniert sehr gut. Das derzeitige Problem ist, dass sich der Neubau aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen so verteuert hat. Die Volksinitiative malt ein verzerrtes Bild und bringt den Wohnungsunternehmen unberechtigtes Misstrauen entgegen. Und Enteignungen bringen ohnehin keine neuen Wohnungen.

Bettina Brüdgam

### Zur Person

Karen Pein (49) arbeitete von 2006 bis Ende 2022 in der städtischen Stadtentwicklungsgesellschaft zur Internationalen Bauausstellung (IBA Hamburg GmbH), seit 2015 war sie Chefin der IBA bevor sie im Dezember 2022 ihr Amt als Stadtentwicklungssenatorin antrat.

Die gebürtige Hamburgerin beendete 2000 ihr Studium an der Technischen Universität Hamburg-Harburg mit einem Diplom in Städtebau und Stadtplanung, später folgte ein Abschluss in Immobilienökonomie. Vor den Jahren bei der IBA arbeitete die SPD-Politikerin unter anderem als Projektleiterin bei der Wohnungsgesellschaft GEWOBA in Bremen und in der Immobilienanlageberatung bei der Berenberg Private Capital GmbH in Hamburg.

Pein ist verheiratet und hat einen Sohn.

## 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. Tatsächlich sind Betriebskosten für den Vermieter Arbeit ohne Lohn: Verursacht werden die Kosten vom Mieter, bei dem der Vermieter sie für Dritte – wie dem Staat und den Versorgungsunternehmen – einkassieren muss. Der Staat war es auch, der dem Vermieter im Zusammenhang mit der Betriebskostenabrechnung eine weitere Last aufgebürdet hat: Die Steuerermäßigung wegen Aufwendungen für haushaltsnahe Dienstleistungen nach § 35 a EStG, zu denen die Betriebskosten zählen können, wollen viele Mieter nutzen. Voraussetzung dafür ist, dass der Vermieter bzw. Verwalter die erforderlichen Unterlagen zur Verfügung stellt. Tipps zum Umgang mit dieser Aufgabe liefert der Ratgeber ebenfalls und bietet wie in den Voraufagen 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

# ZINSHÄUSER

# SEIT 1914



**EDGAR WESSENDORF**  
Immobilien seit 1914

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

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





## Finanzielle Hilfe im Alter

### Welche Fördermöglichkeiten bietet die Stiftung?

- Eine jährliche Zuwendung, die sogenannte Weihnachtszuwendung
- 2022 und 2023 erstmals auch eine Energiezuwendung
- Förderung bei notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen
- Förderung bei altengerechtem Umbau

### Welche Voraussetzungen müssen für eine Förderung erfüllt werden?

- Die Antragsstellerin oder der Antragsteller ist Hamburger Grundeigentümer:in und hat das 61. Lebensjahr überschritten
- Das jährliche Bruttoeinkommen ist nicht höher als 24.540 Euro (Einzelpersonen) beziehungsweise 39.744 Euro (Paare)
- Das Immobilieneigentum besteht ausschließlich aus einem Ein- oder Zweifamilienhaus beziehungsweise einer selbstgenutzten Eigentumswohnung

### Beispielfall:

2022 unterstützte die Gauger-Stiftung ein Mitglied des Grundeigentümer-Verbandes finanziell bei der Heizungserneuerung. Bei dem Mitglied war die Heizung im Winter ständig ausgefallen. Da es für die Heizung von 1988 keine Ersatzteile mehr gab, sollte ein neuer Brennwertkessel eingebaut werden.

Das Mitglied legte der Gauger-Stiftung einen Kostenvoranschlag über Knapp 11.000 Euro für den Austausch des Brennwertkessels vor. Die Gauger-Stiftung bot daraufhin einen einmaligen Zuschuss in Höhe von 2.000 Euro oder ein zinsloses Darlehen in Höhe von 7.000 Euro an, das nach dem Tod des letztversterbenden Darlehensschuldners zurückgezahlt werden muss. Das Mitglied entschied sich für das Darlehen.

Kurz darauf brach der Ukraine-Krieg aus und der Brennwertkessel war nicht mehr lieferbar. Das Mitglied musste sich für einen anderen Kessel entscheiden, der das letzte Angebot um 1.500 Euro überstieg. Die Gauger-Stiftung passte die Darlehenssumme daher auf 8.500 Euro an und zahlte diese nach Eintragung der Grundschuld aus.

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.

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

# Heizungstausch

Bauministerium kündigt neues Förderkonzept an

**D**ie Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) hat bei vielen Eigentümern in Deutschland große Verunsicherung ausgelöst. Das Gesetz sieht vor, dass jede Heizung, die ab 2024 installiert wird, zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden muss.

Aufgrund des gesamtgesellschaftlichen und medialen Drucks, der in den vergangenen Wochen auf die Ampelkoalition ausgeübt wurde, hat das Wirtschafts- und das Bauministerium ein neues Förderkonzept zum Heizungsaustausch angekündigt. Dieses Konzept baut auf die bestehenden Förderstrukturen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) auf.

## Grundförderung für den Wechsel zu klimafreundlichen Heizungen

Jeder Eigentümer im selbst genutzten Wohneigentum kann auch künftig im Rahmen der BEG eine Grundförderung für den Tausch einer alten fossilen Heizung gegen eine neue klimafreundliche Heizung beantragen. Die Fördersystematik wird so angepasst, dass Eigentümer, die ihre fossile Heizung durch eine dem neuen GEG § 71 entsprechende Heizungsoption ersetzen, den gleichen Fördersatz von 30 Prozent erhalten. Dieser § 71 umfasst alle Heizungsanlagen, die mindestens 65 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder Abwärme erzeugen. Für alle anderen Gebäudeeigentümer steht nur die bisherige Förderung zur Verfügung. Diese regelt, dass der Bestandhalter beim Einbau einer Solarthermie-Anlage, einer Biomasseheizung, einer Wärmepumpe, einer innovativen Heizungstechnik auf Basis erneuerbarer Energien, einer Hybridheizung oder dem Anschluss an ein Gebäude- oder Wärmenetz einen Grundfördersatz von 25 Prozent geltend machen kann. Gleiches gilt bei Errichtung und Umbau eines Gebäudes oder bei der Erweiterung eines Gebäudenetzes.

## Förder-Boni

Wird wiederum eine funktionstüchtige Öl-, Kohle- oder Nachtspeicherheizung ausgetauscht, gibt es einen Förder-

bonus von 10 Prozentpunkten auf die Grundförderung. Für den Austausch von funktionstüchtigen Gasheizungen wird dieser Bonus nur gewährt, wenn deren Inbetriebnahme zum Zeitpunkt der Antragstellung mindestens 20 Jahre zurückliegt. Bei Gasetagenheizungen wird der Bonus unabhängig vom Zeitpunkt der Inbetriebnahme gewährt. Nach dem Austausch der Heizung darf das Gebäude allerdings nicht mehr mit fossilen Brennstoffen im

Gebäude oder gebäudenah beheizt werden. Wird die alte Heizung durch eine Wärmepumpe ersetzt, gibt es zusätzlich einen Bonus von 5 Prozentpunkten, wenn als Wärmequelle Wasser, Erdreich oder Abwasser erschlossen wird.

## Klima-Boni zur beschleunigten Dekarbonisierung

Über die Grundförderungen hinaus werden künftig beim Austausch fossiler Heizungsanlagen zusätzliche Klima-Boni vergeben. Selbstnutzer, die nach den neuen Änderungen im GEG durch Ausnahmeregelungen vom Austausch der Heizung befreit wären, erhalten eine zusätzliche Förderung in Höhe von 20 Prozentpunkten, wenn sie sich dennoch für eine klimafreundliche Heizung entscheiden. Auch Empfänger von einkommensabhängigen Transferleistungen wie Wohngeld erhalten bei einem Heizungsaustausch eine zusätzliche Förderung in gleicher Höhe. Diejenigen, die zum Einbau einer neuen Heizung verpflichtet sind und die gesetzliche Anforderung übererfüllen, erhalten zusätzlich eine Förderung von 10 Prozent. Auch bei Havariefällen wird zur Grundförderung ein Zuschlag von 10 Prozent gewährt, wenn die Anforderung übererfüllt wird.

Ergänzend werden Förderkredite für den Heizungsaustausch angeboten, um die finanziellen Belastungen der betroffenen Haushalte zeitlich zu strecken. Die Zuschüsse werden dann als Tilgungszuschuss integriert.



Foto: Tomasz Zajda/stock.adobe.com

## Hamburger Wohnungsmarktstudie

# Mieten steigen langsamer

Gymnasium Ohmoor hat 8.000 Wohnungsinserate ausgewertet

**W**ie entwickeln sich die Mietpreise in Hamburg? Dieser Frage geht der Geografiekurs des Gymnasiums Ohmoor einmal im Jahr im Rahmen der Wohnungsmarktstudie auf den Grund. Nun liegen auch die Ergebnisse der aktuellen Untersuchung vor, für die die Schülerinnen und Schüler der Jahrgangsstufe elf im Januar und Februar 2023 etwa 8.000 Wohnungsinserate auf der Online-Plattform immowelt.de ausgewertet haben.

Der jüngsten Studie zufolge müssen Mieterinnen und Mieter mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 14,75 Euro pro Quadratmeter rechnen, wenn sie in der Hansestadt eine Wohnung neu anmieten möchten. Verglichen mit 2022 sind die Angebotsmieten demnach um 50 Cent

pro Quadratmeter oder 3,6 Prozent gestiegen. Allerdings verläuft der Anstieg etwas moderater als im vergangenen Jahr, da waren es noch 6,3 Prozent. „Ich bin überrascht, dass der Mietpreisanstieg so moderat ausfällt, da viele Faktoren wie die Inflation und hohe Zinsen die Menschen zum Mieten anstatt Bauen zwingen“, sagte Rechtsanwalt Ulf Schelenz, Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verband Hamburg, dazu jüngst dem Hamburger Abendblatt. „Hamburg muss aber trotzdem alles daran setzen, mehr Wohnraumangebote durch Neubau zu schaffen“, so Schelenz weiter.

---

Trotz der aufschlussreichen Ergebnisse ist auch die aktuelle Wohnungsmarktstudie nur bedingt repräsentativ.

---

In der HafenCity müssen Mieterinnen und Mieter der Studie zufolge besonders tief in die Tasche greifen. Dort liegt die angebotene Kaltmiete bei durchschnittlich 24,09 Euro pro Quadratmeter. Auch Harvestehude und Hohenfelde zählen mit 19,78 und 19,09 Euro pro Quadratmeter zu den besonders teuren Stadtteilen. In Steilshoop und Wilhelmsburg hingegen stagnieren die angebotenen Mietpreise mit 8,45 Euro beziehungsweise 11,68 Euro

pro Quadratmeter. Steilshoop ist gleichzeitig auch der einzige Stadtteil nördlich der Elbe, in dem die durchschnittliche Angebotsmiete unter 10 Euro pro Quadratmeter liegt. Derart niedrige Angebote gibt es sonst nur noch in Hausbruch, Marmstorf und Langenbek.

Laut Studie liegen die durchschnittlichen Angebotsmieten

auch im Hamburger Umland zumeist über 10 Euro pro Quadratmeter. Eine Ausnahme ist der Landkreis Stade mit 9,87 Euro. Insgesamt sind die Angebotsmieten in den sechs Umlandkreisen offenbar um 4,3 Prozent und damit deutlicher gestiegen als in der Stadt. Der Preisunterschied wird demnach geringer – in der Stadt ist es jetzt nur noch ein Drittel teurer als im Umland.

Trotz der aufschlussreichen Ergebnisse ist auch die aktuelle Wohnungsmarktstudie nur bedingt repräsentativ, da ein Großteil der zu vergebenden Wohnungen es gar nicht erst auf den offiziellen Wohnungsmarkt, und damit auch auf die Online-Portale, schafft. „In den meisten Fällen werden freie Wohnungen eher intern auf dem privaten Markt vergeben. Das spart den Vermietern Zeit und Geld“, sagt Ulf Schelenz.

Alle Daten und Fakten zur Studie 2023 „Mieten in Hamburg“ finden Sie auf der Webseite des Gymnasiums Ohmoor unter <https://gymnasium-ohmoor.hamburg.de/2023/04/24/studie-2023-mieten-in-hamburg/> und unter [www.bautschweb.de/mieten/mieten.htm](http://www.bautschweb.de/mieten/mieten.htm).



**Hausverwaltung gesucht?**  
Preiswert und transparent!

**AAP Immobilien GmbH & Co. KG**  
Telefon: 040 28 53 06 6-0  
E-Mail: [info@aap-immobilien.de](mailto:info@aap-immobilien.de)  
[www.aap-immobilien.de](http://www.aap-immobilien.de)

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg  
[www.grundeigentuemerverband](http://www.grundeigentuemerverband.de)

Haus &amp; Grund-Präsident zu Gast bei Anne Will

# „Wir brauchen einen Plan“

Kai H. Warnecke fordert eine Wärmeplanung und individuelle Sanierungspläne

In der ARD-Sendung „Anne Will: Das Ende von Öl- und Gasheizungen – Höchste Zeit oder überstürzter Plan?“ plädierte Haus & Grund-Präsident Kai H. Warnecke für ein systematischeres Vorgehen der Bundesregierung bei den geplanten Vorgaben zum Heizungstausch ab 2024. „Die Bundesregierung zäumt das Pferd von hinten auf“, kritisierte Warnecke in der Sendung. Eines der Hauptprobleme für Immobilieneigentümer sei, dass sie nicht wüssten, mit welcher Energie ihr Haus zukünftig versorgt werden könnte. Er plädierte dafür, dass die Kommunen zunächst eine Wärmeplanung erarbeiten sollten, welche Energien an welchen Standorten künftig verfügbar seien. Außerdem forderte er individuelle Sanierungspläne für alle Eigentümer, damit jeder weiß, wie er seine Gebäude energetisch sanieren kann.



Foto: NDR/Wolfgang Borns

Es diskutierten (von links): Hermann-Josef Tenhagen (Wirtschaftsjournalist und Chefredakteur Finanztip), Kai H. Warnecke (Präsident Zentralverband Haus & Grund Deutschland e. V.), Klara Geywitz (SPD), Anne Will (Moderatorin), Jens Spahn (CDU), Ann-Kathrin Bүүsker (Hauptstadtkorrespondentin Deutschlandfunk).

Anna Katharina Fricke  
www.hausundgrund.de

Die Sendung ist in der ARD-Mediathek abrufbar:  
[bit.ly/3AEurU1](https://bit.ly/3AEurU1)

# EINFACH. RICHTIG. SCHNELL.

Heizkostenabrechnung in 3 Minuten parat –  
mit dem Prime Service Techem Abrechnung Direct.

Mit unserem Prime Service Techem Abrechnung Direct für eine schnelle und besonders einfache Heizkostenabrechnung ist Ihre finale Abrechnung in 3 Minuten zum Download bereit. Ohne Mehrkosten. Mit Plausibilitätskontrolle und Vorschau. **Mehr unter: [techem.de/abrechnung-direct](https://techem.de/abrechnung-direct)**

Nicht leitungsgebundene Energieträger

# Härtefallhilfen

Privathaushalte können einen Antrag auf Entlastung stellen

**B**und und Länder haben sich auf Details für einen Härtefallfonds für Privathaushalte verständigt. Bis zum 20. Oktober 2023 können Haushalte, die nicht leitungsgebundene Energieträger wie beispielsweise Heizöl oder Holzpellets nutzen und besonders stark von Preissteigerungen betroffen waren, ein Antrag auf Entlastung stellen. In Anlehnung an den Mechanismus der Strom- und Gaspreisbremse sollen Haushalte rückwirkend für das Jahr 2022 finanzielle Unterstützung erhalten – aber nur dann, wenn sie deutliche Mehrausgaben hatten.

Die Mehrkosten bei nicht leitungsgebundenen Energieträgern für das Jahr 2022 sollen abgedeckt werden, wenn sie über eine Verdopplung des Preisniveaus aus dem Jahr 2021 hinausgehen. Dabei zählen nicht die individuellen Beschaffungskosten, sondern das Verhältnis gegenüber dem sogenannten Referenzpreis. Bund und Länder haben für 2021 gemeinsam Referenzpreise ermittelt.

## Nur Mehrkosten werden anteilig erstattet

Von den Kosten, die über eine Verdopplung der Kosten gegenüber 2021 hinausgehen, bekommen betroffene Privathaushalte für den jeweiligen Energieträger 80 Prozent erstattet. Fällt der Preisanstieg geringer als 100 Euro gegenüber dem Vorjahr aus, gibt es keine Zuschüsse. Bei Beantragung durch einen Zentralantragsteller (beispielsweise einen Vermieter für mehrere Haushalte) steigt die Bagatellgrenze pro Haushalt entsprechend an, höchstens allerdings auf 1.000 Euro bei Antragstellung. Der maximale Gesamtentlastungsbetrag beläuft sich auf 2.000 Euro pro Haushalt.

## Kosten müssen im Jahr 2022 angefallen sein

Für die Beantragung muss die Rechnung im Jahr 2022 erstellt worden sein. Mehrkosten berechnen sich auf Grundlage des tatsächlich gezahlten Preises, der für die Beschaffungsmenge in diesem Zeitraum fällig wurde. Maßgeblich dafür, ob die Kosten im Entlastungszeitraum angefallen sind, ist das Lieferdatum.

## Eigentümer oder Mieter von Feuerstätten sind antragsberechtigt

Entlastet werden können Eigentümer von Heizungsanlagen, aber auch Mieter, deren Mietwohnung mit einer Gastherme beheizt wird. Werden die Feuerstätten zum Heizen der Privathaushalte zentral durch einen Vermieter oder eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) betrieben, sind diese antragsberechtigt. Dabei muss der Vermieter erklären, dass er die erhaltene Förderung an seine Mieter weiterleitet. Die Mieter müssen nicht selbst tätig werden.

Vermieter, die die Härtefallhilfe nicht beantragen, laufen Gefahr, sich nach dem im Zusammenhang mit dem für Heizkosten geltenden Wirtschaftlichkeitsgebot pflichtwidrig zu verhalten und demnach zivilrechtlichen Ansprüchen der Mieter ausgesetzt zu sein. Dies gilt auch im Hinblick auf das Verhältnis einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beziehungsweise ihrer Verwalter zu den Eigentümern. Weitere Informationen dazu finden Sie in dem vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz erstellten Merkblatt für Mieter, Vermieter und Gemeinschaften der Wohnungseigentümer: <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Downloads/M-O/Merkblaetter/merkblatt-haertefallhilfen-privathaushalte-energiekosten.pdf>



Antragstellung für private Haushalte in Hamburg: <https://serviceportal.hamburg.de/HamburgGateway/ServiceEntry?id=HEIZKOSTEN>  
Hotline: 040/42 82 33 700  
E-Mail: [info@driveport.de](mailto:info@driveport.de)



Online-Rechner, die Antragsportale der Bundesländer und weitere Informationen finden Sie unter [hausund.co/haertefallhilfen](https://hausund.co/haertefallhilfen)

Matthias zu Eicken  
[www.hausundgrund.de](https://www.hausundgrund.de)

**Arzt sucht langfristige Kapitalanlage**  
– vermietete Wohnungen –  
– Gewerbe- und Praxisflächen –  
– Mehrfamilienhäuser –  
Fairer Umgang mit den Mietern  
Tel.: 0171/2 65 60 54  
Dr.med.T.Wiechmann@gmx.de

  
Wir lassen Sie nicht im Regen stehen und bieten weiterhin die Sondereigentums- oder Mietverwaltung für Ihre Wohnung an.  
Tel.: (040) 529 600 48

  
**Persönliche Hausverwaltung gesucht?**  
Wir verwalten:  
■ Wohnungseigentümergeinschaften  
■ Zins-/Miethäuser  
■ Eigentumswohnungen  
Kompetent. Engagiert. Persönlich.  
DAVID HEMPEL Immobilien GmbH · Stormsweg 8 · 22085 Hamburg  
Tel: 040 - 181 20 92 30 Fax: 040 - 181 20 92 31 [info@dhi-verwaltung.de](mailto:info@dhi-verwaltung.de)

# Fragen und Antworten

**? Ich habe eine Wohnung, von der ich nicht weiß, ob ich sie nicht demnächst verkaufen sollte. Um hier variabel zu sein, möchte ich das jetzt anstehende Mietverhältnis auf zwei Jahre befristen. Wie formuliere ich das am besten im Mietvertrag?**

Das deutsche Mietrecht lässt grundsätzlich keine freie Befristung eines Wohnraummietverhältnisses zu. Grundsätzlich gilt daher, dass Sie, wenn sie ein Mietverhältnis zeitlich beschränken wollen, sich für die Begründung dieser zeitlichen Beschränkung auf einen der in § 575 Absatz 1 BGB zugelassenen drei Befristungsgründe beziehen müssen. Der Umstand, dass Sie die Wohnung verkaufen wollen, ermöglicht also keine wirksame Befristung des Mietverhältnisses. Das Mietverhältnis wäre demgemäß als unbefristetes Mietverhältnis anzusehen. Soweit Sie also keine der drei genannten Befristungsgründe haben, können Sie grundsätzlich nicht wirksam befristen.

**? Ich möchte eine Wohnung an einen Mieter vermieten, der eigentlich in Stuttgart wohnt, aber für ein halbes Jahr für ein Gastsemester in Hamburg ist. Danach wird er wieder nach Stuttgart gehen und dort sein Studium fortsetzen. Ist es zulässig, dass ich den Mietvertrag gleich auf diese sechs Monate befriste?**

Ja, das wird in Ihrem Ausnahmefall möglich sein. Sie könnten einen „Vertrag nur zum vorübergehenden Gebrauch“ im Sinne des § 549 Absatz 2 Nummer 1 BGB schließen, den Sie ohne besondere Gründe befristen können. Hier ist, obwohl es sich um Wohnraum handelt, ausnahmsweise das soziale Wohnraummietrecht überwiegend nicht anwendbar und damit auch nicht die Vorschriften, die die Befristung von Mietverhältnissen begrenzen (§ 575 BGB). Für diesen Sonderfall soll entscheidend sein, dass ein vorübergehender Wohnbedarf, der aus besonderem Anlass entsteht, durch die Anmietung gedeckt werden soll. Aus formaler Sicht müssen Sie darauf achten, dass der Vertrag ausdrücklich als „Vertrag nur zum vorübergehenden Gebrauch“ bezeichnet wird und der Grund für den nur vorübergehenden Wohnbedarf im Mietvertrag ganz genau beschrieben wird.

**? Ich habe eine möblierte Wohnung, die ich zeitlich befristet vermieten will. Da ich bei der Vermietung von möbliertem Wohnraum ja frei bin, das Mietverhältnis zu befristen, benötige ich hierfür einen passenden Vordruck. Können sie weiterhelfen?**

Es ist ein großer Irrtum, dass das soziale Wohnraummietrecht dann nicht anwendbar sein soll, wenn eine Wohnung möbliert vermietet wird. Ein solches Mietverhältnis unterfällt in jeder Hinsicht und vollständig dem gesamten

sozialen Wohnraummietrecht und damit auch den Einschränkungen bei der Befristung. Sie vermieten hier eine Wohnung zu Wohnzwecken. Die Befristung führt lediglich dazu, dass Sie nicht nur eine leere Wohnung dem Mieter zur Verfügung stellen, sondern eben darüber hinaus auch noch eine Möblierung. Diese wird mitvermietet, was aber nichts an der Geltung des gesamten Wohnraummietrechts ändert. Ihnen obliegt an der Wohnung und an der gesamten Möblierung die gesetzlich gemäß § 535 BGB vorgesehene Instandhaltungslast. Sie können auch hier nur befristen, wenn sie einen in § 575 BGB vorgesehenen Befristungsgrund haben. Hierfür könnten Sie den ganz normalen Hamburger Mietvertrag für Wohnraum benutzen, sollten unter den sonstigen Vereinbarungen aber noch die Möblierung erwähnen und ausdrücklich auflisten.

**? Ich möchte ein Zimmer in meinem Wohnhaus an einen Flüchtling aus der Ukraine vermieten. Kann ich dieses Mietverhältnis befristen, und wenn ja, gibt es hierfür einen Vordruck?**

Für den von Ihnen geschilderten Ausnahmefall erlaubt § 549 Absatz 2 Nummer 2 BGB eine Befristung, wenn Sie ein Zimmer innerhalb Ihrer eigenen Wohnung überwiegend möbliert an eine Einzelperson vermieten. Hier ist ausnahmsweise die Anwendbarkeit der meisten Regelungen des sozialen Wohnraummietrechts ausgeschlossen, sodass Sie in diesem Sonderfall das Mietverhältnis ohne die gesetzlichen Befristungsgründe befristen können. Hierfür gibt es bei uns den Vordruck „Mietvertrag für möblierte Zimmer“.

**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](http://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  
MAGDALEENSTRASSE 53 • 20148 HAMBURG • 040/45 000 129  
INFO@KIELPINSKI-IMMOBILIEN.DE • WWW.KIELPINSKI-IMMOBILIEN.DE

Mietsicherheiten

# Kautionskonto

Klassiker im Hintertreffen

**W**er sein Haus oder seine Wohnung vermietet, geht auch immer ein finanzielles Risiko ein. Deshalb sollten Vermieter im Mietvertrag festlegen, dass der Mieter eine Kautionsleistung bereitstellt, mit der Zahlungsrückstände ausgeglichen oder Schäden behoben werden können.

Die Mietkaution darf maximal drei Nettokaltmieten betragen und der Vermieter muss die Geldsumme getrennt von seinem Privatvermögen bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anlegen (§ 551 Absatz 1 und 3 BGB). Die Mietvertragsparteien können sich jedoch auch auf eine andere Anlageform verständigen (§ 551 Absatz 3 BGB). Inzwischen bitten Vermieter mitunter auch den Mieter darum, die Kautionsleistung den gesetzlichen Vorgaben entsprechend anzulegen.

Lange Zeit war es üblich, die geleistete Barkautionsleistung auf einem Mietkautionenkonto anzulegen. Sind während des Mietverhältnisses keine Zahlungsrückstände oder Schäden entstanden, erhielt der Mieter die Kautionsleistung nach seinem Auszug in voller Höhe zurück und auch die Zinserträge standen ihm zu (§ 551 Absatz 3 Satz 3 BGB). Inzwischen ist das Anlegen eines Kautionskontos mit einigen Herausforderungen verbunden. Kreditinstitute verbannen die Leistung im Zuge der Digitalisierung und aus Kostengründen zunehmend aus dem Portfolio. Bei reinen Online-Banken sucht man das Kautionskonto von vorneherein vergeblich. Das kann zum Problem werden, weil ein Girokonto in den meisten Fällen die Grundvoraussetzung ist, um überhaupt an ein Mietkautionenkonto heranzukommen. Bietet die eigene Bank diese Leistung also nicht an, ist es nahezu unmöglich, die Kautionsleistung bei einer

anderen Bank anzulegen. Es kann aber auch vorkommen, dass die eigene Bank zwar ein Mietkautionenkonto anbietet, das Angebot aber nur einem bestimmten Kundenkreis zugänglich macht. Mitunter kommen zum Beispiel nur Mieter zum Zug und Vermieter haben das Nachsehen. Zudem verlangen die meisten Banken inzwischen Gebühren für Kautionskonten, beispielsweise eine einmalige Gebühr bei Kontoeröffnung. Die Gebühren dürfen nicht von der Kautionssumme abgezogen, sondern müssen üblicherweise vom Kontoinhaber bezahlt werden. Anstelle des Kautionskontos bieten Banken mitunter Bürgschaften oder sogenannte Kautionsversicherungen an. Bei beiden Varianten muss zunächst keine Kautionssumme gestellt und angelegt werden. Stattdessen schließt der Mieter einen Bürgschafts- oder Versicherungsvertrag ab und zahlt regelmäßig Beiträge an den Bürgen oder die Versicherung. Der Bürge, meist ein Kreditinstitut, oder die Versicherung bestätigen im Gegenzug, die erforderliche Summe bereitzustellen, wenn der Vermieter nach dem Ende des Mietverhältnisses Zahlungsrückstände oder Schäden geltend macht. Nachteil für Mieter: Bei langjährigen Mietverhältnissen können die eingezahlten Beträge den vom Vermieter festgelegten Kautionsbetrag im Zweifel übersteigen. Zinserträge werden ebenfalls nicht erzielt. Nachteil für Vermieter: Sie können nicht direkt auf die Kautionssumme zugreifen, sondern müssen sich erst an den Bürgen oder die Versicherung wenden. Deshalb sollten Vermieter schon vor dem Vertragsabschluss sicherstellen, dass die Kautionssumme „auf erstes Anfordern“ in Anspruch genommen werden kann und nicht erst ein titulierter Anspruch nachgewiesen werden muss. Dasselbe gilt, wenn der Mieter das Kautionskonto eröffnet und dieses an den Vermieter verpfändet. Auch hier sollte der Vermieter darauf achten, dass er möglichst unbürokratisch an die Kautionssumme herankommt.

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg  
[www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)

**Uns verbindet das Interesse am Hamburger Grundeigentum – welche Gemeinsamkeiten haben wir noch?**

Wir suchen ab sofort

**Steuerfachangestellte / Steuerfachwirte** (mwd)

Sie suchen

**spannende Aufgaben sowie beste Perspektiven?**

Wir bieten Ihnen selbstständiges und eigenverantwortliches Arbeiten in einem familienfreundlichen Umfeld. Ein modernes Büro in der Hamburger AlsterCity erwartet Sie mit netten Kolleginnen und Kollegen. Wir fördern Sie durch Weiterbildung und bieten – last but not least – ein attraktives Gehalt sowie einen sicheren, zukunftsorientierten Arbeitsplatz.

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**



**STEUERBERATERKANZLEI  
FOLCHERT & GRABSCH**



Weidestraße 122a 22083 Hamburg 040-69 70 83 01 [info@stbkanzlei.de](mailto:info@stbkanzlei.de)

**Anzeigenschluss**

**HAMBURGER GRUNDEIGENTUM**

**7/2023: 05.06.2023**

Anzeigenannahme: elbbüro,

Stefanie Hoffmann,

Tel. (040) 33 48 57 11,

E-Mail: [s\\_hoffmann@elbbuero.com](mailto:s_hoffmann@elbbuero.com)

**Baumgutachten: für Anträge zur  
Baumfällung, Wertermittlung,  
Baumschutz, Gartengutachten**

Vom öffentlich bestellten und  
vereidigten Sachverständigen  
für Bäume und Gartenanlagen

**Tel.: 040-7 23 17 10**

am besten vormittags

Dipl.-Ing. Fred-Heineken, Hamburg



# Mit der Kraft der Sonne sparen

**Gehen Sie jetzt auf [eon.de/solar](https://eon.de/solar) und erfahren Sie das Solarpotenzial Ihres Hausdaches.**

Wir machen eine Analyse Ihres Daches: Auf Basis der Daten berechnen wir Ihr individuelles Ergebnis – zum Beispiel die maximale Leistung Ihrer Solaranlage und wie viel Geld Sie damit sparen.

Mehr erfahren unter:

**[eon.de/solar](https://eon.de/solar)**



**e-on**

## GESCHÄFTSSTELLEN

### Hamburg-Bergedorf

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

### Hamburg-Blankenese

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

### Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

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

### Hamburg-Rahlstedt

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

### Hamburg-Sasel

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

## HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

### Informations-Centrum

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

### Rechtsberatung

(persönlich und telefonisch, nach Terminvergabe)  
Montag – Freitag 8 – 12 Uhr  
Montag 16 – 17.30 Uhr  
Donnerstag 16 – 18 Uhr  
Freitag 13 – 15.30 Uhr

### Rechtliche Kurzberatung

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

### Bautechnische Beratung

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

### Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung

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

### Gartenberatung

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

### Mediationsberatung

(telefonisch nach Terminvergabe)  
Dienstag 16 – 17 Uhr

### Steuerberatung

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

### Energieberatung

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

### Umwelt-, Gebäude- und Anlagentechnik

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

**Hinweis: Beratungstermine können jederzeit online vereinbart werden. Die telefonische Terminvereinbarung unter 040 - 30 96 720 ist montags bis freitags von 9 – 12 Uhr möglich.**

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

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

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

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

Weitere Informationen auch zu kurzfristigen Änderungen finden Sie auf unserer Homepage [www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)

## FACHLITERATUR



### **Streit mit dem WEG-Verwalter**

Von Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2022, ISBN 978-3-96434-029-0

Die Gründe für Streitigkeiten von Gemeinschaften der Wohnungseigentümer mit ihren Verwaltern sind vielfältig. Diese Broschüre stellt die relevantesten Fälle aus der Praxis vor und lotet zunächst die Möglichkeiten „zum Abschluss des Verwalters“ aus. Betrachtungen zu einem effektiven, Streit verhütenden Kundenmanagement sowie zahlreiche Fallbeispiele aus der Rechtsprechung runden die Darstellung ab. Für Wohnungseigentümer, Beiräte, WEG-Verwalter, Gerichte und für alle rechtsberatenden Berufe.

**Preis: 16,95 Euro**

### **Erfolgreicher Haus-Verkauf von Privat oder über Makler**

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

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

**Preis: 14,90 Euro**

### **Die Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs**

Von Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2017, ISBN 978-3-939787-92-1

Die Überschuldung privater Haushalte in Deutschland steigt weiter an. Daher muss die Wohnungswirtschaft verstärkt mit Mietausfällen rechnen. Umso drängender stellen sich Fragen zur Kündigung eines Mietverhältnisses durch den Vermieter wegen Zahlungsverzugs. Diese Broschüre aus dem Haus & Grund Verlag nimmt sich des Themas an und vermittelt das nötige Rüstzeug, damit umzugehen.

**Preis: 10,95 Euro**

Alle Bücher und Broschüren sind im Online-Shop erhältlich

[www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)  
bei Versand jeweils zuzüglich Versandkosten

## Wohnungsgesuch von Familie G.

In Nicaragua hatte Familie G. sich ein schönes Leben aufgebaut: Sie lebten in der Hauptstadt Managua in ihrem eignen kleinen Haus. Herr G. war bei der Stadtverwaltung angestellt, Frau G. studierte Hotellerie und Tourismus und betreute den heute sechsjährigen Sohn und die dreijährige Tochter zu Hause. Vor drei Jahren floh die Familie vor den politischen Unruhen nach Deutschland. Hier in Hamburg suchen sie nun dringend eine Wohnung, um ihren Kindern ein richtiges Zuhause zu bieten. Bald wieder eigenverantwortlich zu sein, ist dem Ehepaar G. sehr wichtig und so haben beide bereits erste Anstellungen angenommen. Der Familienvater arbeitet in einem Hamburger Bahntechnik-Unternehmen, und die Mutter ist im Housekeeping eines Hotels tätig. Parallel lernen sie Deutsch – im Sprachkurs und gemeinsam mit den deutschen Freunden, die die kontaktfreudige Familie in Hamburg kennengelernt hat. Die ehrenamtlich arbeitende Gruppe der Nicaragua-Hilfe begleitet die vierköpfige Familie seit ihrer Ankunft in Hamburg bei den alltäglichen Herausforderungen. Eine von ihnen ist Frau H., die die Familie insbesondere bei der Wohnungssuche unterstützt.

Eine Wohnung zu finden, ist bekanntermaßen in unserer Stadt kein leichtes Unterfangen und so zeigt sich die Fa-

milie sehr flexibel. Frau H. ist eine erfahrene Wohnungslotsin, die der Familie dabei zur Seite stehen möchte. Auch für Vermieter bleibt sie im laufenden Mietverhältnis gern als zusätzliche Ansprechperson erhalten. Darüber hinaus können sich Vermieter bei Fragen auch an das Team der Wohnbrücke Hamburg wenden.

Haben Sie eine freie Wohnung ab 2,5 Zimmern mit einer Miete von maximal 1.078 Euro bruttokalt in Hamburg und würden den Vier-Personen-Haushalt gern kennenlernen? Oder haben Sie eine Wohnung, die vielleicht für einen anderen Haushalt mit Fluchtgeschichte passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!

  
**WOHNBRÜCKE**  
HAMBURG

**Wohnbrücke Hamburg**  
Koordinierungsstelle

**Lawaetz-wohnen&leben gGmbH**

**Tel.: 040/466 551 433**

**Fax: 040/466 551 435**

**[wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de](mailto:wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de)**

**[www.wohnbruecke.de](http://www.wohnbruecke.de)**

## Mitgliedervorteile

# Kooperation mit Knutzen Wohnen

Wer beim Einrichtungsspezialisten einkauft, kann von Rabatten profitieren

**V**om Bodenbelag über Möbel bis hin zu Gardinen und Accessoires: Eine hochwertige und in sich stimmige Inneneinrichtung wertet Wohnräume nicht nur optisch auf, sondern erhöht auch den Wohlfühlfaktor. Wer schon länger in den eigenen vier Wänden lebt, tut deshalb gut daran, seine Inneneinrichtung von Zeit zu Zeit auf den Prüfstand zu stellen. Eigentümer, die dabei Optimierungsbedarf feststellen, finden in Knutzen Wohnen eine ideale Anlaufstelle, wenn es darum geht, ihren Wohnräumen neuen Glanz zu verleihen.

Für Verbandsmitglieder lohnt sich ein Einkauf bei Knutzen Wohnen seit dem 1. Juni 2023 gleich dreifach. Der neue Kooperationspartner des Grundeigentümer-Verbandes bietet nicht nur ein volles Sortiment und umfassende Serviceleistungen, sondern gewährt auch Rabatte auf alle angebotenen Produkte. Wer in einem der Märkte einkauft und an der Kasse den Mitgliedsausweis des Grundeigentümer-Verbandes vorzeigt, erhält auf den Einkauf einen Rabatt in Höhe von sieben Prozent. Mitglieder, die zusätzlich noch über eine Kundenkarte bei Knutzen Wohnen verfügen, erhalten weitere drei Prozent Rabatt. Selbstverständlich gelten die Rabatte auch beim Einkauf im Online-Shop [www.knutzen.de](http://www.knutzen.de). Inhaber einer Kundenkarte loggen sich dafür zunächst mit ihren Zugangsdaten in den Online-Shop ein. Alle Produkte werden dann schon um drei Prozent reduziert im Online-Shop angezeigt. Wer von weiteren sieben Prozent Rabatt

profitieren möchte, gibt im Zuge des Bestellprozesses noch den Gutscheincode **grundhh** ein. Verbandsmitglieder ohne Kundenkarte können einfach als Besucher im Online-Shop einkaufen und beim Bestellprozess den genannten Gutscheincode eingeben.

Weitere Informationen zur Kooperation des Grundeigentümer-Verbandes mit Knutzen Wohnen finden Sie im Mitgliederbereich unserer Webseite [www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de).

### Märkte in Hamburg

#### Einrichtungshaus Hamburg-Harburg

Großmooring 2  
21079 Hamburg-Harburg

#### Einrichtungshaus Hamburg-Wandsbek

Öhlmühlenweg 43  
22047 Hamburg-Wandsbek  
*Hier sind auch Möbel sowie Betten und Bettsysteme erhältlich.*

#### Tebolo

Schnackenburgallee 119  
22525 Hamburg-Volkspark



Foto: Knutzen Wohnen GmbH

Neue Senatorin stellte sich vor

# Karen Pein vor den Delegierten

Vertreterversammlung beim Grundeigentümer-Verband

„Wie lange darf ich denn? Eine Viertelstunde“, fragte Karen Pein, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen vor ihrem Vortrag vor den Vertreterinnen und Vertretern des Grundeigentümer-Verbands Hamburg. Sie war es wohl gewohnt, bei Veranstaltungen allenfalls eine Viertelstunde Zeit eingeräumt zu bekommen. Zeit war bei der Vertreterversammlung des Grundeigentümer-Verbands kein Problem. Gespannt und voller Interesse hörten die Delegierten dem Vortrag der Senatorin zu.

Man merkte ihr beim Vortrag und auch bei den anschließenden Fragen aus dem Publikum an, dass sie noch recht frisch im Amt ist. Erst seit Mitte Januar ist Karen Pein Senatorin. Aber vor allem die offene und freundliche Art im Umgang mit den Delegierten und auch die Fachkundigkeiten das Publikum schnell für die Senatorin ein. Es wurde sehr bald deutlich, dass Pein vor allem beim Thema Klimawende auch auf die privaten Eigentümer zählen muss.

Denn ihnen gehört ein großer Teil vor allem der alten Gebäude, die die besondere Herausforderung für die Stadt bei der Klimawende darstellen. Denn gerade die alten Gebäude müssen natürlich besonders intensiv modernisiert werden und gerade viele private Eigentümer werden



durch die energetische Modernisierung vor besondere Herausforderungen gestellt. Deswegen appelliert die von der Stadtentwicklungsbehörde in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie ja auch dafür, vor allem in eine energetisch kluge Beheizung der Gebäude zu investieren und weniger in die Dämmung der Gebäude. Für den Grundeigentümer-Verband Hamburg war es eine Vertreterversammlung mit einem anderen Ablauf, als die Delegierten ihn aus den vergangenen Jahren gewohnt waren.

Erstmals sollte in diesem Jahr nur eine Vertreterversammlung abgehalten werden. In der Vergangenheit war es üblich, im Mai die Regularien, wie etwa die Jahresabrechnung und die notwendigen Wahlen abzuhalten. Im Herbst fand dann eine zweite Veranstaltung statt, mit Vortrag und gemeinsamem Essen. In diesem Jahr wird die zweite Vertreterversammlung entfallen und dafür wurde die erste – und künftig einzige – Vertreterversammlung etwas breiter aufgestellt.

„Damit das gelingt, müssen natürlich alle drei Veranstaltungsteile jeweils ihren zeitlichen Rahmen einhalten“, gibt Torsten Flomm, Vorsitzender des Verbandes zu bedenken. In diesem Jahr hat es geklappt und im kommenden Jahr werden die Karten neu gemischt.

**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](http://www.buterfas.de)**

PaintBus-Wettbewerb 2023

# Wand gesucht

Der Siegerentwurf für die Wandbemalung würdigt Hamburger Originale

„Vier Busse für den Tag der Deutschen Einheit“, so lautet das Motto des diesjährigen Paint-Bus-Wettbewerbs. Schülerinnen und Schüler sollten Hamburg in ihrer Innovation, Diversität, Vielfalt, Toleranz, Weltoffenheit und in ihrem Fortschritt künstlerisch darstellen und haben buchstäblich abgeliefert:

312 Entwürfe von insgesamt 467 Schülerinnen und Schülern aus 33 Hamburger Schulen wurden bis zum 1. April 2023 eingereicht. Am 24. April 2023 wählte eine Jury, zu der auch der Verbandsvorsitzende Torsten Flomm gehörte, die besten Gestaltungsentwürfe aus. Die vier beeindruckendsten Entwürfe werden auf den vier E-Bussen des hvv realisiert, die im Rahmen des Bürgerfestes zum Tag der Deutschen Einheit eingesetzt werden. Die Busse fahren anschließend ein Jahr im Linienbetrieb weiter.

Darüber hinaus soll auch der bemerkenswerte Entwurf der 23 Schülerinnen und Schüler der Stadtteilschule Bergstedt in großem Format realisiert werden. Dafür sucht der Grundeigentümer-Verband Hamburg gemeinsam mit der Wettbewerbsleitung eine Eigentümerin oder einen Eigentümer, der oder die eine geeignete Wand zur Verfügung stellen möchte. Die Wand sollte mindestens 12 Meter lang und vier Meter hoch sein. Der Gestaltungsentwurf ist in frischen Farben gehalten und würdigt Hamburger Originale wie beispielsweise den Hamburger Michel, das Hamburger Rathaus oder den Sänger Udo Lindenberg (siehe Bild). Die Bemalung der Wand durch die Schülerinnen und Schüler erfolgt auch dieses Jahr wieder unter der Leitung des Hamburger Künstlers Kai Teschner. Wer eine geeignete Wand zur Verfügung stellen möchte, kann sich gerne direkt mit der Wettbewerbsleitung Cläre Bordes in Verbindung setzen.

Am Dienstag, den 12. September 2023 findet im Museum der Arbeit ab 17 Uhr die offizielle Siegerehrung statt, bei der die Schülerinnen und Schüler der 42 ausgezeichneten Gestaltungsentwürfe mit Urkunden und Preisen gewürdigt werden. Im Hof des Museums können zudem die vier PaintBusse zum Tag der Deutschen Einheit bewundert werden.

Vom 2. bis zum 14. Oktober 2023 werden die ausgezeichneten Entwürfe in der Europa Passage ausgestellt. Für



diesen Zeitraum ist auch ein Live Painting eines ausgezeichneten Entwurfs geplant.

Kontakt: Cläre Bordes  
Wettbewerbsleitung  
Stadtteilschule Stellingen  
E-Mail: [info@paintbus.de](mailto:info@paintbus.de), Mobil: 0176 244 81 555

## PaintBusse 2023

### PaintBus 1

Stadtteilschule Meiendorf  
Esra Demir, 11. Klasse

### PaintBus 2

Lise Meitner Gymnasium  
Tamara Osel, Gemeinschaftsentwurf Klasse 7a

### PaintBus 3

Julius Leber Schule  
Manila Kühne, Klasse 7a

### PaintBus 4

Walddörfer Gymnasium  
Liliane Lindermann, Klasse 7c

### Wandgestaltung

Stadtteilschule Bergstedt  
Gemeinschaftsentwurf der 23 Schüler\*innen  
WP Kunst 7

### Sonderpreis Comic Workshop

Gelehrtenschule des Johanneums  
Anneke Kruse, Klasse 10 e

Harburg

# Rechtsberatung

Es gelten neue Beratungszeiten

**B**eim Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg e. V. findet die Rechtsberatung jetzt immer dienstags und donnerstags statt. Mitglieder können sich an diesen Tagen zwischen 9 bis 12 Uhr und zwischen 16 und 18 Uhr von Rechtsanwalt Matthias Scheff beraten lassen. Beratungstermine müssen vorab telefonisch unter 040/77 41 44 vereinbart werden.

Alle anderen Geschäfts- und Beratungszeiten bleiben unverändert. Sowohl der Formularverkauf als auch die bautechnische Beratung finden zu den bislang bekannten Zeiten statt. Eine Übersicht aller Termine finden Sie auf unserer Webseite unter Grundeigentümer-Verband Harburg ([grundeigentuemerverband.de](http://grundeigentuemerverband.de)).

1

## Online-Seminar: Die Schriftform, das große Mysterium des Mietrechts. Chancen und Risiken erkennen – auch im Wohnraummietrecht

Im Wohn- und Gewerberaummietrecht werden Mietverträge oft für mehrere Jahre abgeschlossen. Dabei gilt die gesetzliche Schriftform. Andernfalls sind die Mietverträge jederzeit kündbar, was zum Wegfall sicher einkalkulierter langfristiger Mieteinnahmen führen kann. In diesem Seminar sollen die Anforderungen an die gesetzliche Schriftform, deren diverse Anwendungsfälle sowie Chancen und Risiken für die Parteien im Falle von Schriftformmängeln dargestellt werden.

**Termin:** Mittwoch, den 5. Juli 2023 von 17 bis 18.30 Uhr

### Themen:

- Schriftform – was ist das?
- Anwendungsfälle der gesetzlichen Schriftform: insbes. Mietvertrag, Nachtrag, mündliche Vereinbarungen
- Bedeutung der gesetzlichen Schriftform im Wohnraummietrecht
- Der Mietvertrag hat einen Schriftformmangel – und jetzt?

**Referent:** Martin Spörl, Rechtsanwalt – Stenger Rechtsanwälte PartG mbB

**Kosten:** 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

2

## Online-Seminar: Alles Wissenswerte rund um bauliche Veränderungen – Grundlagen, neueste Rechtsprechung und aktuelle Entwicklungen

Mit dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz sind die Vorschriften rund um bauliche Veränderungen seit dem 1. Dezember 2020 mit den §§ 20, 21 WEG grundlegend reformiert und neu justiert worden. Neben ganz aktuellen Themen wie E-Mobilität und barrierefreies Wohnen decken die gesetzlichen Vorschriften auch „klassische“ Maßnahmen wie die Anbringung eines Aufzuges an der Fassade oder die Errichtung eines Swimmingpools im Garten ab. Fragen rund um die Beschlussfassung, der Kostentragung und der Nutzungsmöglichkeiten stellen sich in diesem Zusammenhang ebenso wie die Beseitigung rechtswidriger baulicher Veränderungen.

Die Veranstaltung stellt die rechtlichen Grundlagen der baulichen Veränderungen anhand von praxisbezogenen Fallbeispielen dar, geht auf die neueste Rechtsprechung dazu ein und zeigt aktuelle Entwicklungen auf.

**Termin:** Mittwoch, den 30. August 2023 von 15 bis 16.30 Uhr

### Themen (Auszug):

- Anwendungsbereich und Voraussetzungen von § 20 Abs. 1 WEG
- Abgrenzung von Erhaltungsmaßnahmen
- Vorbereitung von und Anforderungen an Beschlussfassungen
- Privilegierte Maßnahmen (insb. E-Mobilität)
- Grenzen der baulichen „Veränderung“
- Kosten- und Nutzungsregeln nach § 21 WEG
- Beseitigung rechtswidriger baulicher Veränderungen
- Prozessuale Fragen

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

**Kosten:** 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

### Ausführliche Informationen zu den Online-Seminaren finden Sie unter

[www.grundeigentuemerverband.de/Seminare](http://www.grundeigentuemerverband.de/Seminare)

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

Anmeldungen nur online unter:

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

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

1

### **Billstedt: Informationsveranstaltung**

**Termin:** Mittwoch, den 7. Juni 2023 um 19 Uhr

**Ort:** Hotel Panorama, Billstedter Hauptstraße 44, 22111 Hamburg-Billstedt

**Thema:**

„Neues aus Billstedt“ mit Informationen von Herrn Polizeidirektor Lodahl (Leiter des Polizeikommissariats 42) und Ralf Neubauer (Leiter des Bezirksamtes Hamburg-Mitte)

Die Veranstaltung findet gemeinsam mit dem Bürger- und Kommunalverein Billstedt statt. Gäste sind herzlich willkommen.

2

### **Wohnungseigentümer-Verein: Jahreshauptversammlung/Vortragsveranstaltung**

**Termin:** Donnerstag, den 22. Juni 2023 um 18 Uhr

**Ort:** „Reimarus-Saal“ der Patriotischen Gesellschaft, Trostbrücke 4–6, 20475 Hamburg

**Tagesordnung:**

- Bericht des Vorstandes
- Vortrag von Barry Sankol, Richter am Amtsgericht Hamburg-St. Georg zum Thema: „Abwahl des Verwalters“
- Fragen und Antworten zum Wohnungseigentum mit den Rechtsanwälten Kathrin Loose, Torsten Flomm, Ulf Schelenz und Jürgen Steiner
- Verschiedenes

Die Veranstaltung ist kostenfrei. Eine Anmeldung ist nicht erforderlich.

3

### **Rahlstedt: Tag der offenen Tür zum 125-jährigen Jubiläum**

**Termin:** Samstag, den 8. Juli 2023

**Ort:** Geschäftsstelle in der Schweriner Straße 27, 22143 Hamburg

Jung und Alt sowie Mitglieder und Gäste sind herzlich dazu eingeladen, das Jubiläum mitzufeiern. Es warten zahlreiche Aktivitäten und auch für das leibliche Wohl ist gesorgt.

**Weitere Informationen:** [www.hug-rahlstedt.de/veranstaltungen-aktuelles](http://www.hug-rahlstedt.de/veranstaltungen-aktuelles)

4

### **Wohnungseigentümer-Verein – Abteilung für Zweitwohnungen: Vortragsveranstaltung**

**Termin:** Sonnabend, den 22. Juli 2023 um 15 Uhr

**Ort:** Café Marienhof, Rosengarten 50, 23730 Neustadt/Ostsee

**Vorträge:**

- Rechtsanwalt Jürgen Happ: „Rechtswidrigkeiten der Zweitwohnungssteuer, Gründe und Folgen – auch für andere Steuern“
- Rechtsanwalt Tom Kemcke: „Aktuelles zu Öffentlichen Angaben, die auch Zweitwohnungsinhaber belasten“

Anschließend beantworten die Referenten Fragen zur Zweitwohnung und Zweitwohnungssteuer.

Gäste sind herzlich willkommen und werden mit Kaffee und Kuchen gepflegt.

5

### **Rahlstedt: Werksführung bei Airbus Hamburg**

**Termin:** Freitag, den 22. September 2023

**Ort:** Bus ab Bahnhof Rahlstedt um 11.30 Uhr

**Preis:** 69 Euro pro Person inklusive einer Mahlzeit

**Anmeldung und nähere Informationen:** In der Geschäftsstelle Rahlstedt (Schweriner Straße 27, 22143 Hamburg), Reservierung unter Telefon: 040-677 88 66.

## Umfrage

# Was beschäftigt Vermieter?

Grundeigentümer-Verband ruft Mitglieder zur Teilnahme auf

**A**ls Interessenvertretung möchte der Grundeigentümer-Verband Hamburg seine Mitglieder möglichst gut kennen. Mitgliederbefragungen stehen deshalb regelmäßig auf der Tagesordnung. Nach einer umfassenden Befragung im letzten Jahr, die sich an alle Mitglieder richtete, führt der Verband jetzt in Kooperation mit Haus & Grund Deutschland eine Befragung unter Vermietern durch. Auf der Webseite <https://hausundgrund-vermieterbefragung.de/hamburg> können Vermieter noch bis zum 30. Juni 2023 einen Online-Fragebogen ausfüllen. Die Befragung ist anonym. Im Fragebogen werden neben allgemeinen Informationen, etwa zur Zahl der vermieteten Wohneinheiten oder zu den Nettomieteinnahmen, auch Informationen zu den Themenfeldern Modernisierung, Finanzierung und Klimaschutz abgefragt. Daneben können



Vermieter Gründe angeben, die zu Konflikten mit ihren Mietern geführt haben. Nach dem Ende des insgesamt vierwöchigen Befragungszeitraums werden die erhobenen Daten von Haus & Grund Deutschland ausgewertet und dem Grundeigentümer-Verband zur Verfügung gestellt. Anschließend werden sämtliche Nutzerdaten aus dem Umfragetool gelöscht.

Durch die Befragung erhofft der Grundeigentümer-Verband Hamburg sich auch detaillierte Erkenntnisse zur Umsetzung und Finanzierung von Klimaschutzmaßnahmen. Eine rege Teilnahme an der Befragung wäre daher wünschenswert.

Informationen zur Vermieterbefragung finden Sie auch auf unserer Webseite [www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de) in der Rubrik „Aktuelles“.

## SCHUTZ VOR BLICKEN UND GERÄUSCHEN

– ANZEIGE –

# Der passende Zaun für die perfekte Ferieninsel zuhause

**Es liegt in der Natur des Menschen sich daheim vor ungebetenen Besuchern, neugierigen Blicken und störenden Geräuschen zu schützen. Dafür bietet Zaunteam wirtschaftliche und auf jede Situation angepasste Lösungen.**

### Ein Gartenzaun, der auch vor Lärm schützt

Mit NoiStop bietet Zaunteam einen Gartenzaun mit langer Lebensdauer, der mit hoher Wirkung nicht nur vor Lärm schützt, sondern auch neugierige Blicke und unbefugte Zutritte zuverlässig verhindert. Der Lärmschutzzaun besteht aus Stahlpfosten, die im Abstand von 2 bis 2,5 m stabil mit Betonfundamenten fixiert werden und aus genormten Füll-Elementen, die von Hand (ohne Kran) auch selbst zwischen den Pfosten montiert werden können. Der Schall wird Dank beidseitiger Absorbierung signifikant reduziert; um bis zu 24 dB. Der feuerverzinkte NoiStop Lärmschutzzaun kann vollflächig begrünt werden, verschmilzt damit unauffällig mit der Umgebung und dient somit als wertvoller Lebensraum für Vögel, Kleintiere und Insekten.

### Inspiration holen und 5-Sterne Service genießen

Lassen Sie sich auf der Website von Zaunteam von zahlreichen Referenzbildern inspirieren. Verschiedene Online-Kataloge laden zum Durchblättern und Ideensammeln ein. Mit rund



*Der Gartenzaun NoiStop Wood schirmt zuverlässig Blicke und Geräusche ab und schafft so eine perfekte Ruhe-Oase.*

80 Standorten in Deutschland steht Ihnen Zaunteam mit Rat und Tat gerne zur Seite. Informieren Sie sich unter [zaunteam.de](http://zaunteam.de) und kontaktieren Sie das Zaunteam telefonisch unter 0800 84 86 888 für die Umsetzung Ihres Wunschzauns. [zaunteam.de](http://zaunteam.de)

Neues aus Karlsruhe

# Bauliche Veränderung

Wann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gefragt ist

In zwei Entscheidungen hat der Bundesgerichtshof die Rechtsprechung zum neuen Wohnungseigentumsrecht fortentwickelt, indem klargestellt wurde, dass eine bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum immer zwingend einen Beschluss voraussetzt und im Übrigen die Umsetzung der Beschlussfassung Aufgabe der Gemeinschaft, vertreten durch den Verwalter, ist. Dem Urteil des Bundesgerichtshofes vom 17. März 2023, V ZR 114/22 lag ein Fall zugrunde, in dem jemand in einer Wohnungseigentumsanlage (zwei Doppelhaushälften) auf seiner Sondernutzungsfläche einen Swimmingpool errichten wollte. Ein gestattender Beschluss bezüglich dieser baulichen Veränderung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer lag nicht vor.

Nach dem Bundesgerichtshof handele es sich hierbei fraglos um eine bauliche Veränderung im Sinne des § 20 Absatz 1 WEG. In dieser Vorschrift habe sich der Gesetzgeber dazu entschieden, einen Beschlusszwang zu normieren. Der Gesetzgeber habe klargestellt, dass jede von einem Wohnungseigentümer beabsichtigte bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums eines legitimierenden Beschlusses bedürfe, auch wenn kein Wohnungseigentümer in rechtlich relevanter Weise beeinträchtigt werde. Auf diese Weise werde sichergestellt, dass die Wohnungseigentümer über alle baulichen Veränderungen des Gemeinschaftseigentums informiert würden und für den bauwilligen Wohnungseigentümer bringe der legitimierende Beschluss nach dessen Bestandskraft Rechtssicherheit. Es sei daher Sache des Wohnungseigentümers, der eine nicht in der Gemeinschaftsordnung gestattete bauliche Veränderung beabsichtige, einen Gestattungsbeschluss gegebenenfalls im Wege der Beschlussersatzklage gemäß § 44 Absatz 1 Satz 2 WEG herbeizuführen, ehe er mit Baumaßnahmen beginne. Handele er dem zuwider, hätten die übrigen Wohnungseigentümer einen Unterlassungsanspruch. Dieser werde seit dem 1. Dezember 2020 von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ausgeübt.



Foto: Joe Mletzki

Nach diesen Feststellungen des Bundesgerichtshofes kann eine bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum, egal wie geringfügig sie ist, nur auf der Grundlage eines gefassten gestattenden Beschlusses vorgenommen werden.

In der Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 16. Dezember 2022, V ZR 263/21 hat der Bundesgerichtshof die nunmehr dem Gesellschaftsrecht angenäherte Struktur der

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer betont. In diesem Fall wurde ein Beschluss durch den Verwalter nicht ordnungsgemäß umgesetzt. Der Bundesgerichtshof entschied, dass für den Anspruch auf Umsetzung der Beschlüsse nach dem neuen Wohnungseigentumsrecht ab dem 1. Dezember 2020 die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer passivlegitimiert sei. Anders als nach

dem alten Recht, wo sich der Anspruch auf Beschlussdurchführung direkt gegen den Verwalter richtete, obliege nach der neuen gesetzlichen Regelung die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sowohl im Innenverhältnis als auch im Außenverhältnis ausschließlich der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 18 Absatz 1 WEG). Hierbei erfülle die Gemeinschaft die ihr zugewiesenen Aufgaben durch ihre Organe. Internes Organ für die Ausführung der Beschlüsse sei der Verwalter, der die Entscheidungen umsetze. Der Verwalter handele also nur noch als Organ der Wohnungseigentümergeinschaft und führe so deren Verpflichtungen aus. Vollziehe der Verwalter einen gefassten Beschluss nicht oder fehlerhaft, müsse ein Wohnungseigentümer dann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Anspruch nehmen. Ihr werde das pflichtwidrige Handeln des Verwalters in analoger Anwendung des § 31 BGB zugerechnet. Klagen auf Umsetzung eines Beschlusses haben sich also ausschließlich gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten und nicht mehr gegen den Verwalter.

Till Heinisch

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Grundeigentümer-Verband Hamburg  
[www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)

Handwerksunternehmen

# Stundenlohnarbeiten

Abrechnung muss nur die geleisteten Stunden enthalten

**D**er Bundesgerichtshof hatte sich in seinem Beschluss vom 1. Februar 2023, VII ZR 882/21, mit der Frage zu befassen, wie detailliert Stundenlohnarbeiten abgerechnet werden müssen. Dem lag der Sachverhalt zugrunde, dass ein Handwerksunternehmen Vergütungsansprüche für Malerarbeiten geltend gemacht hat. Das Handwerksunternehmen hatte für seine Leistungen mehrere Rechnungen erstellt und diese schließlich in einer Schlussrechnung zusammengefasst, in welcher die Stunden aufgelistet waren, die für die einzelnen Arbeiten aufwendet wurden. In der Schlussrechnung erfolgte jedoch keine Differenzierung danach, wie die abgerechneten Arbeitsstunden den einzelnen Tätigkeiten zugeordnet worden sind. Dies war von der Auftraggeberin mit der Argumentation bemängelt worden, dass die Schlussrechnung nicht prüffähig sei. Die fehlende Prüffähigkeit der Rechnung führt regelmäßig dazu, dass der Zahlungsanspruch noch nicht fällig wird. Der Einwand der fehlenden Prüffähigkeit ist damit grundsätzlich ernst zu nehmen.

Der Bundesgerichtshof hat nunmehr jedoch entschieden, dass der Unternehmer zur schlüssigen Begründung eines nach Zeitaufwand zu bemessenden Vergütungsanspruchs im Ausgang nur darlegen und gegebenenfalls beweisen muss, wie viele Stunden für die Erbringung der Vertragsleistungen mit welchen Stundensätzen angefallen sind. Eine weitere Differenzierung ist nach Auffassung des Bundesgerichtshofes nicht erforderlich. Eine Differenzierung nach einzelnen Tätigkeiten muss demnach nur in solchen Fällen vorgenommen werden, in denen die Vertragsparteien eine entsprechend detaillierte Abrechnung vertraglich vereinbart haben, was vorliegend jedoch nicht der Fall war. Für den Besteller von Handwerksleistungen besteht insoweit jedoch noch die Möglichkeit, eine Begrenzung der Stundenlohnvergütung dadurch zu bewirken, dass er Tatsachen vorträgt, aus denen sich etwa eine Unwirtschaftlichkeit der Betriebsführung des Unternehmens ergibt. Praxisrelevanz hat die Entscheidung insoweit, dass nunmehr durch den Bundesgerichtshof entschieden wurde, dass grundsätzlich eine Auflistung der geleisteten Stunden für eine schlüssige Abrechnung ausreichend ist, wenn ein Vertrag auf Grundlage des Bürgerlichen Gesetzbuches abgeschlossen wurde. Sollte zwischen den Parteien die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/B) vereinbart worden sein, gelten diese Grundsätze nicht, da insofern spezifizierte Nachweise zu erbringen sind. In diesem Zusammenhang sollte

auch beachtet werden, dass ein von einem Handwerksunternehmen zuvor abgegebener Kostenvoranschlag in der Regel keine Rechtsbindung dahingehend entfaltet, dass der angegebene Preis nicht überschritten werden darf. Etwas anderes kann sich allerdings dann ergeben, wenn eine Verbindlichkeit einzelvertraglich vereinbart wird. Bei der vorliegenden Konstellation, wo eine Abrechnung nach Arbeitsstunden erfolgt, erfolgt die Werklohnzahlung dann nach den tatsächlich abgeleisteten Stunden.

Jens Sander

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Rechtsanwälte Steiner &amp; Roloff

[www.steiner-roloff.de](http://www.steiner-roloff.de)

## Nasse Keller, Schimmel und feuchte Wände müssen nicht sein

Top Service für unsere Kunden  
Kostenlose Schadensanalyse

Sanieren  
Trockenlegen  
Verputzen

**INFLATIONSTOPP:**  
8% Rabatt für Aufträge  
im Juni und Juli 2023



**ABDICHTUNGSTECHNIK FISCHER**  
Telefon: 0151 - 581 778 42  
[trocknerfritze@gmail.com](mailto:trocknerfritze@gmail.com)  
[www.trocknerfritze.de](http://www.trocknerfritze.de)

Fassade sanieren – Fördermittel – Panoramafenster – Schimmel vermeiden

# Fassade & Fenster

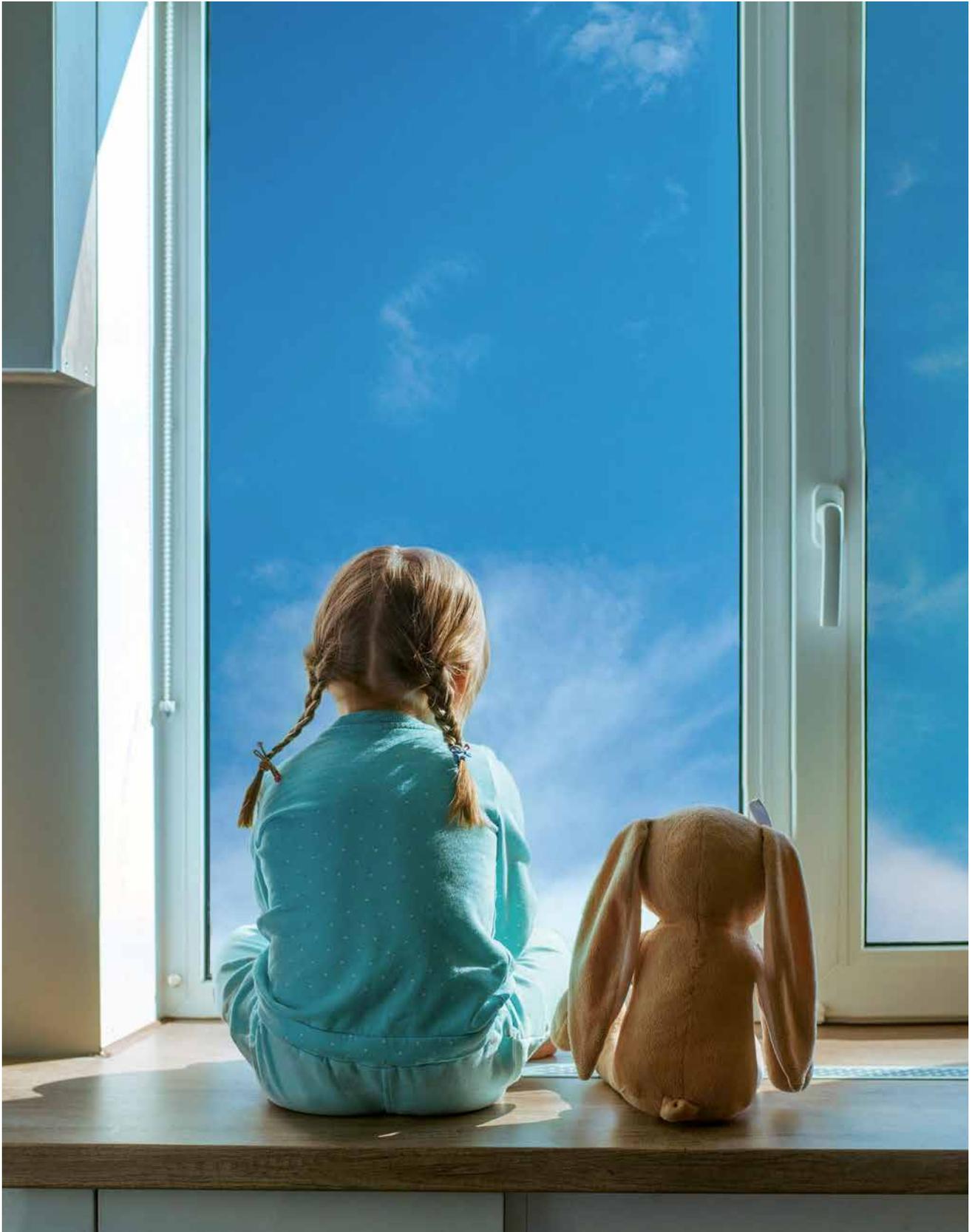


Foto: lithiumphoto/stock.adobe.com

Instandsetzung

# Fassade sanieren

Wer saniert, muss meist auch dämmen

**E**ine Hausfassade muss in der Regel dann saniert werden, wenn sie beschädigt oder stark verwittert ist. Typische Anzeichen dafür sind Risse, Abplatzungen, Farbveränderungen, Schimmelbefall oder sogar Feuchtigkeit im Mauerwerk. Auch wenn die Fassade altersbedingt ihre ursprüngliche Funktion nicht mehr erfüllen kann, ist eine Sanierung angebracht. Eine regelmäßige Wartung und Pflege trägt dazu bei, Schäden zu minimieren und die Lebensdauer der Fassade zu verlängern. Es ist sinnvoll, einen Fachmann hinzuzuziehen, um den Zustand der Fassade zu überprüfen und gegebenenfalls eine Sanierung zu planen.

## Gesetzliche Vorgaben

Zwar gibt es keine allgemeine Dämmpflicht. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) schreibt aber in bestimmten Fällen eine Dämmung vor: Werden mehr als 10 Prozent der Bauteilfläche erneuert – also in diesem Fall der Fassade –, muss sie die energetischen Vorgaben erfüllen. Werden hingegen im Zuge des Instandsetzens einer nicht gedämmten Fassade beispielsweise nur Risse ausgebessert oder Putzreparaturen durchgeführt, ohne den Altputz abzuschlagen, muss sie anschließend nicht gedämmt werden.

Das GEG schreibt Dämmstandards für die einzelnen Bauteile vor; es definiert also, wie viel Wärme nach der Sanierung maximal nach außen entweichen darf. Der Wärmedurchgangskoeffizient, kurz U-Wert, gibt diesen Wärmeverlust an. Je kleiner der U-Wert, desto besser ist die Dämmung.

Bei Erneuerung der Außenwand gilt es, einen U-Wert von maximal 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin W/(m<sup>2</sup>K) einzuhalten. Das gilt für Eigentümer ebenso wie für Eigentümergemeinschaften von beheizten Wohngebäuden. Dabei handelt es sich allerdings lediglich um die Mindestanforderung. Wer eine Förderung erhalten möchte, muss dicker dämmen und einen geringeren U-Wert erreichen.

## Wie dick muss gedämmt werden?

Um einen U-Wert von 0,24 W/(m<sup>2</sup>K) zu erreichen, wird die Außenwand als Ganzes betrachtet: Der Wandaufbau und die Art der Außenwand (Mauerwerk, Ziegelwand) spielen bei der Wahl des Dämmstoffs und der Bemessung der Dämmstärke eine Rolle. Nutzt man das am häufigsten verwendete Material Polystyrol, sind etwa 12 bis 14 Zentimeter Dämmdicke erforderlich. Die benötigte Dämmung sollte immer von einer Fachkraft berechnet werden.

## Förderung erhalten

Wer eine finanzielle Förderung in Anspruch nehmen möchte, muss die Mindestanforderungen aus dem GEG übertreffen. Als Mindestanforderung für die Außenwand gilt dabei ein U-Wert von 0,20 W/(m<sup>2</sup>K). Die verbesserte Dämmung kann sich aus mehreren Gründen lohnen: Zum einen gibt es einen Zuschuss von 15 Prozent auf die förderfähigen Kosten durch die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Die Mehrkosten einer Dämmung können dadurch ein wenig abgedeckt werden. Eine bessere Dämmung spart außerdem dauerhaft Brennstoff und damit Heizkosten ein.

Anna Katharina Fricke  
[www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)



**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](http://www.isotec-hamburg.de)

**ISOTEC®**  
 Wir machen Ihr Haus trocken



Förderungen

# Zuschuss oder Kredit?

Eigentümer können zwischen verschiedenen Fördertöpfen wählen

Unterstützt werden etwa Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle mit einem Zuschuss vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA). Soll dagegen das komplette Haus saniert werden, steht die Effizienzhaus-Förderung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zur Verfügung. Die KfW vergibt hier zinsgünstige Förderkredite mit Tilgungszuschuss. Auch Eigenleistungen bei der Dämmung werden seit diesem Jahr gefördert. Das BAFA fördert mit der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) Einzelmaßnahmen an Bestandsgebäuden, die zur Erhöhung der Energieeffizienz der Immobilie an der Gebäudehülle beitragen, wie beispielsweise die Erneuerung von Fenstern oder Türen sowie die Dämmung der Außenwände oder des Daches.

### Fördersatz von 15 Prozent

Das förderfähige Mindestinvestitionsvolumen liegt bei 2.000 Euro brutto; der Fördersatz beträgt 15 Prozent

der förderfähigen Ausgaben. Die Kosten für energetische Sanierungsmaßnahmen von Wohngebäuden sind gedeckelt auf 60.000 Euro pro Wohneinheit und Kalenderjahr, insgesamt auf maximal 600.000 Euro pro Gebäude. Für die Förderung ist die Einbindung eines Energieberaters Pflicht. Bezuschusst werden Fachplanung und Baubegleitung in Höhe von 50 Prozent der entstehenden Kosten. Bei Umsetzung einer Sanierungsmaßnahme als Teil eines im Förderprogramm Bundesförderung für Energieberatung für Wohngebäude geförderten individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) ist ein zusätzlicher Förderbonus von 5 Prozent möglich. Weitere Informationen unter:

[bit.ly/40CAXWM](http://bit.ly/40CAXWM)

### Förderkredit für eine Sanierung zum KfW-Effizienzhaus

Um einen KfW-Effizienzhaus-Standard zu erreichen, ist in der Regel eine umfangreiche energetische Sanierung notwendig. Dafür kann im KfW-Programm „Wohngebäude – Kredit 261“ ein Förderkredit mit Tilgungszuschuss beantragt werden. Maximal 150.000 Euro zinsgünstiger Kredit sind möglich, dazu kommt ein Tilgungszuschuss, der je nach erreichtem Effizienzhaus-Niveau variiert. Dieser Zuschuss reduziert den zurückzuzahlenden Kreditbetrag und verkürzt somit die Laufzeit. Je besser die Effizienzhaus-Stufe der Immobilie, desto höher ist der Tilgungszuschuss. Weitere Informationen unter:

[bit.ly/3nEnEqj](http://bit.ly/3nEnEqj)

### Förderung von Materialkosten bei Eigenleistung

Erfolgt eine Maßnahme ganz oder teilweise nicht durch ein Fachunternehmen, sondern in Eigenleistung, werden in diesem Zusammenhang nur die direkt mit der energetischen Sanierungsmaßnahme verbundenen Materialkosten gefördert. Die fachgerechte Durchführung und die korrekte Angabe der Materialkosten sind durch einen Energieeffizienz-Experten oder ein berechtigtes Fachunternehmen mit dem Verwendungsnachweis zu bestätigen. Rechnungen über Materialkosten bei Eigenleistungen müssen den Namen des Antragstellers ausweisen, in deutscher Sprache ausgefertigt sein und sind nur dann förderfähig, wenn die entsprechende Rechnung ausschließlich förderfähige Posten enthält.

Anna Katharina Fricke  
[www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)

## Instandhaltung und Instandsetzung im Mietverhältnis



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

Der Eigentümer hat ein überragendes Interesse an einem ordnungsgemäßen Zustand seines Eigentums, er ist bestrebt, auftretende Mängel so schnell wie möglich zu beseitigen. Neben dieser gesetzlichen Pflicht kann sich auch aus vertraglichen Vereinbarungen eine Pflicht zur Erhaltung des Eigentums ergeben. Die vorliegende Broschüre beschäftigt sich mit dem Umgang von baulichen Mängeln im Mietverhältnis über Räume, beschreibt Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien und stellt die Möglichkeiten deren Durchsetzung dar.

### Bestellung:

Haus & Grund Deutschland  
Verlag und Service GmbH  
Mohrenstraße 33, 10117 Berlin  
T 030-2 02 16-204  
F 030-2 02 16-580  
[mail@hausundgrundverlag.info](mailto:mail@hausundgrundverlag.info)  
[www.hausundgrundverlag.info](http://www.hausundgrundverlag.info)

Weitblick gewünscht

# Panoramafenster

Großzügige Fensterelemente liegen im Trend

Immer mehr Eigentümer entscheiden sich für sogenannte Panoramafenster. Großflächige Fenster erlauben nicht nur einen weiten Blick in den Garten oder auf die städtische Skyline. Sie machen auch Gebäude von außen wie innen transparenter und lassen Räume größer und heller erscheinen. In Neubauten sind oft von vornherein bodentiefe große Fenster eingeplant. Dabei nutzt man im Durchgangsbereich zur Terrasse oder zum Balkon gerne großflächige Hebe-Schiebe-Türen. Manchmal ersetzt ein Panoramafenster auch eine ganze Wand. Auch bei Sanierungen werden – wo immer möglich – große Fenster und Fenstertüren eingebaut.

## Dezente Fenster- und Türrahmen

Fenster- und Türrahmen werden dabei immer filigraner oder verschwinden ganz in der Wand. Möglichkeiten gibt es viele. Das gilt auch für die Materialien: Panoramafenster gibt es mit Rahmen aus Kunststoff, Aluminium oder Holz. Je nachdem können die Varianten innen und außen auch kombiniert werden.

Fenstermaße von 2,50 bis 3,50 Meter in der Breite und Höhe sind dabei keine Seltenheit. Manche Hersteller ermöglichen sogar Flächen von bis zu 15 Quadratmetern. Auch Türbreiten von mehreren Metern sind durchaus üblich.

## Hochwertiges Glas verringert Wärmeverlust

Damit möglichst wenig Wärme verloren geht, empfiehlt sich für Panoramafenster ein Fensterglas mit einem sogenannten Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) von 0,95 W (m<sup>2</sup>K) oder kleiner. Nötig ist dafür in der Regel eine Dreifachverglasung. Zum Vergleich: Vorgeschrieben sind im Neubau heute Fenster mit einem U-Wert von 1,3 W (m<sup>2</sup>K). Ein solcher Wert wird mit einer Zweifachverglasung erreicht.

## Neue Akzente mit Panoramafenstern im Altbau

Auch bei Sanierungen können, sofern es die Statik erlaubt, große und moderne Panoramafenster für mehr Komfort und Energieeinsparung sorgen. Wo der Einbau technisch nicht so leicht möglich ist, kann auch die Vergrößerung bestehender Fenster nach unten für deutlich mehr Lichteinfall sorgen. Im Obergeschoss muss bei bodentiefen Fenstern dabei immer an eine Absturzsicherung gedacht werden.

Für eine Aufwertung der Immobilie kann bei Modernisierungen der Einbau eines Panoramafensters im Dach

sorgen. In der Regel ist dafür keine Baugenehmigung nötig. Wer jedoch auf Nummer sicher gehen will, sollte sich zuvor mit dem örtlichen Bauamt kurzschließen.

## Sonnen- und Sichtschutz von vornherein mitdenken

Wer große Fensterfronten mag, sollte von Anfang an auch an den entsprechenden Sonnen- und Sichtschutz und an Möglichkeiten zur Verdunklung denken. Große Fenster und Schiebetüren sollten zudem ausreichend Schutz vor Einbruch bieten. Mit den richtigen Sicherheitsvorkehrungen kann die sogenannte Widerstandsklasse 2 (RC2) erreicht werden. Ein hoher Sicherheitsstandard lässt sich auch mit einer RC2-geprüften Spaltlüftung gewähren, heißt es beim VFF.

## Staatliche Förderung möglich

Je nach Anforderungen an Fenster und Türen variieren die Kosten deutlich. Es ist deshalb ratsam, verschiedene Angebote von den Herstellern einzuholen und zu vergleichen. Für neue energieeffiziente Fenster gibt es zudem eine staatliche Förderung. Welche Förderung für welche Immobilie passen kann, zeigt der kostenlose Förderassistent auf der Webseite des Verbandes Fenster und Fassade (VFF): [bit.ly/3LxsU8W](http://bit.ly/3LxsU8W)

Karin Birk  
Freie Autorin






**Beratung · Planung · Ausführung**  
**Wohnungssanierung**  
**Maurerarbeiten**  
**Balkonsanierung**  
**Fassadensanierung**

**(040) 550 75 00**

Ordulfstr. 1 · 22459 Hamburg  
[info@bau-und-haustechnik.com](mailto:info@bau-und-haustechnik.com)

Bauen im Bestand

Der Optik und Gesundheit zuliebe

# Schimmel vermeiden

Richtig lüften und heizen

**T**ropfende Rohre, schlechte Belüftung, undichte Fenster – Schimmelpilz benötigt Feuchtigkeit, um zu wachsen. Dann kann er sich schnell ausbreiten und hartnäckig festsetzen. Betroffen sind in der Regel Stellen, die schlecht belüftet sind – etwa in Ecken, hinter großen Möbelstücken oder unter Fensterbänken. Bereits ab einer Luftfeuchtigkeit von 60 Prozent steigt das Risiko für einen Schimmelbefall, wenn diese über längere Zeit anhält.

Ist ein Befall anfangs mit dem bloßen Auge kaum wahrzunehmen, erkennt man ihn bei fortgeschrittener Entwicklung an dunklen und zum Teil großflächigen Verfärbungen. Zudem setzen Schimmelpilze Sporen frei, die sich durch einen muffigen Geruch bemerkbar machen. Die durch den Schimmel ausgelöste Geruchsbelästigung hat nicht nur eine Minderung der Lebensqualität in den betroffenen Räumen zur Folge, sondern kann sich auch negativ auf die Gesundheit der Bewohner auswirken. Schimmel verursacht häufig Allergien und Atemprobleme, insbesondere bei Menschen mit Asthma oder anderen Atemwegserkrankungen.

Auch die Bausubstanz und Einrichtungsgegenstände werden durch Schimmel erheblich in Mitleidenschaft gezogen. Wird er nicht rechtzeitig entfernt, können das Mauerwerk, Holz, Tapeten und andere Materialien nachhaltig beschädigt werden. Zudem ist Schimmelbefall eine der häufigsten Gründe für eine Mietminderung, sofern nachgewiesen werden kann, dass er durch einen baulichen Mangel verursacht wurde.

Hat sich Schimmel erst einmal eingenistet, ist es oft sehr aufwendig und teuer, ihn loszuwerden. Umso mehr lohnt es sich, Schimmel von vornherein gar nicht erst entstehen zu lassen.

## Ausreichend heizen

Räume sollten gleichmäßig beheizt werden und nicht auskühlen, da dies Schimmelbildung fördern kann. Temperaturen um die 20 Grad sind ein guter Richtwert; keinesfalls sollte die Temperatur längere Zeit unter 16 Grad fallen.

## Richtig lüften

Wohnräume, in denen man sich regelmäßig aufhält, sollten drei- bis viermal am Tag, mindestens aber morgens und abends fünf bis zehn Minuten stoßgelüftet werden – am besten gleichzeitig, um eine Luftzirkulation zu ermöglichen. Bäder, Küchen und Waschküchen sollten direkt nach dem Benutzen zehn Minuten gelüftet werden. Sind keine Fenster vorhanden, ist es sinnvoll, vorhandene Abluftanlagen zu nutzen. Die Fenster lediglich zu kippen, ist kontraproduktiv, da dies keinen kompletten Luftaustausch ermöglicht. Insbesondere in gut gedämmten Neubauten mit sehr dichten Fenstern ist regelmäßiges Lüften von großer Bedeutung, da die Luft dort nicht so gut zirkulieren kann.

## Feuchtigkeit vermeiden

Wäsche sollte nach Möglichkeit nicht in geschlossenen Räumen trocknen. Ist dies nicht zu vermeiden, sollte der Raum auf eine Temperatur von etwa 20 Grad beheizt werden. In kühleren Räumen kann die Luft die Feuchtigkeit nicht mehr aufnehmen, sodass die Schimmelgefahr steigt. Zusätzlich ist auf gründliches Lüften zu achten. Alternativ kann ein Luftentfeuchter Abhilfe schaffen.

## Kritische Stellen überprüfen

Schimmelpilze entstehen oft an schwer einsehbaren Stellen wie Wandnischen, unter Fensterbrettern oder hinter Möbeln. Solche kritischen Stellen regelmäßig auf einen Schimmelbefall zu untersuchen, ist ebenso ratsam wie schlecht belüftete Stellen gar nicht erst entstehen zu lassen. So empfiehlt es sich beispielsweise, bei kühlen Außenwänden Möbel mit einem Mindestabstand von 10 Zentimetern zur Wand aufzustellen.

## Luftfeuchtigkeit messen

Gerade in Räumen, die stark frequentiert werden oder in denen sich beispielsweise viele Zimmerpflanzen befinden, kann es sinnvoll sein, regelmäßig die Luftfeuchtigkeit zu messen. Sogenannte Hygrometer sind bereits für unter 10 Euro zu haben und zeigen den Wassergehalt in der Luft zuverlässig an. Für eine gute Luftfeuchtigkeit in Räumen gilt ein Richtwert von 40 bis 60 Prozent. Ab einer Luftfeuchtigkeit von 80 Prozent steigt das Schimmelrisiko stark an.



Jetzt  
Gratis-  
Katalog  
anfordern.

**Zaunteam**

Zäune, Toranlagen,  
Sichtschutz

Gratis-Tel. 0800 84 86 888

Astrid Zehbe

[www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)

Heizungmodernisierung

# Geht das?

**D**as zukünftige Gebäudeenergiegesetz (GEG) sieht vor, dass auch defekte Gasetagenheizungen gegen erneuerbare Geräte ausgetauscht werden sollen. Noch ist unklar, wie das gelingen kann. Welche Optionen bereits existieren, zeigt nachfolgender Überblick.

## Umbau zu einer Zentralheizung

Die naheliegende Lösung ist der Umbau der Gasetagenheizung zu einer Zentralheizung. Gleichzeitig ist dies die teuerste Option, zumindest in der Anschaffung. Auch die baulichen Maßnahmen sind gravierend.

## Gasetagengerät mit Biogas oder Wasserstoff betreiben

Es ist aber auch möglich, eine defekte Gasetagenheizung gegen ein effizientes Gasgerät auszutauschen. Nur muss das Gerät zur Erfüllung der Pflicht zur Nutzung von erneuerbaren Energien mit Biogas oder Wasserstoff betrieben werden. Der Bezug von Biogas oder Wasserstoff ist jedoch nicht überall möglich und kann wegen der begrenzt zur Verfügung stehenden Biobrennstoffe oder des kaum verfügbaren Wasserstoffs bei steigender Nachfrage recht teuer werden.

## Luft-Wasser-Wärmepumpe als Ersatz noch nicht verfügbar

An einer geeigneten Luft-Wasser-Wärmepumpe als Ersatz für die Gasetagenheizung forscht derzeit das Fraunhofer Institut ISE gemeinsam mit der Heizungsbranche und der Wohnungswirtschaft. Frühestens ab Mitte 2025 ist mit einem Forschungsergebnis zu rechnen. Die Massentauglichkeit ist derzeit noch Zukunftsmusik.

## Luft-Luft-Wärmepumpe heute schon geeignet

Die Luft-Luft-Wärmepumpe ist sehr effektiv. Auch in schlecht gedämmten Gebäuden erreicht sie eine Jahresarbeitszahl (JAZ) von 3,0 und mehr. Sie kann einfacher als eine Zentralheizung nachgerüstet werden. Das Außengerät kann an der Fassade oder auf dem Dach platziert werden. Problematisch können die Anordnung der Innengeräte und der Geräuschpegel werden. Außerdem müssen in der Wohnung Kältemittelleitungen sowie Stromleitungen nachgerüstet werden.

Corinna Kodim  
www.hausundgrund.de



**Vorschau  
Juli 2023**

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

### Außenanlagen:

Carport · Garage · Fahrradstellplatz ·  
Überdachte Terrasse · Outdoor-Sauna

### August

#### Wohngesundheit

Nachhaltige Baustoffe ·  
Schadstoffe in Gebäuden ·  
Wohnraumlufte ·  
Smarte Helfer ·  
Brandgefahr/Dämmstoffe ·



### September

#### Energieversorgung

Energiesysteme ·  
Wartung von PV-Anlagen ·  
Mini-Solaranlagen ·  
Wärmerückgewinnung ·  
Fördermittel ·



### Weitere Themen

#### Oktober: Neubau

Grundstückskauf · Bauplanung · Nachhaltig Bauen ·  
Fertighäuser · Innenausbau

#### November: Sicherheit & Haustechnik

Einbruchschutz · Rauchwarnmelder ·  
Sicher im Smarthome · Smarte Türschlösser

Unsere Anzeigenberatung erreichen Sie unter  
[info@elbbuero.com](mailto:info@elbbuero.com) oder auch telefonisch  
unter 040/33 48 57 11

Nicht nur auf dem Dach möglich

# Photovoltaik

Auch die Fassade ist gegebenenfalls geeignet

**N**icht jedes Dach eignet sich für die Installation einer Photovoltaik-Anlage – sei es aufgrund von Verschattungen, einer reinen Nordausrichtung oder anderen Umständen. Was viele jedoch nicht wissen: Nicht nur das Dach, auch die Fassade kann sich für die Stromerzeugung mit Solarmodulen eignen.

## Großes Potenzial

Solch eine Stromerzeugung in der Vertikalen wird auch als bauwerkintegrierte Photovoltaik (BIPV) bezeichnet und bietet großes Potenzial: „Bei bauwerkintegrierter Photovoltaik handelt es sich um Bauelemente, die zusätzlich zur Stromgewinnung klassische Funktionen wie Wärmedämmung, Wind- und Wetterschutz oder auch architektonische Funktionen übernehmen“, erklärt Tilmann Kuhn vom Fraunhofer Institut für Solare Energiesysteme (ISE). Besonders an der Fassade erfüllen BIPV-Komponenten Aufgaben, die deutlich über die Stromgewinnung hinausgehen. So können vollständig in die Fassade integrierte Solarmodule im transparenten und im nicht transparenten Bereich, aber auch als vorgehängte hinterlüftete Fassade eingesetzt werden. Wenn die BIPV-Komponenten Funktionen der Gebäudehülle übernehmen, können die Investitionskosten von konventionellen Bauteilen eingespart werden. Wird zudem der erzeugte Strom im Haus genutzt und der teure Strombezug aus dem Netz vermieden, mindert das zusätzlich die noch recht hohen Anschaffungskosten der BIPV.

## Transparente oder lichtundurchlässige Module

Die Anwendungsmöglichkeiten der BIPV sind vielfältig, heißt es auch beim Bundesverband Flachglas (BF): In Brüstungen können lichtundurchlässige Photovoltaik-Glasmodule mit verdeckten Solarzellen zum Einsatz kommen. Transparente Module mit sichtbaren PV-Zellen sind zum Beispiel für Sichtglasbereiche des Gebäudes wie Fenster, Oberlichter, Sonnendächer oder Carports geeignet. Dabei sind Modulgröße und Anordnung der Solarzellen veränderbar: Solaraktive Fassadenverglasungen können so angeordnet werden, dass sie optimal mit dem Sichtkomfort harmonieren.

Zudem verbessern Solarzellen an der Fassade die Temperierung im Innern. Denn in bestimmten Gebäudeteilen, zum Beispiel in Lichthöfen, kann zu starke Sonneneinstrahlung zu übermäßig viel Wärmeerzeugung führen. In solchen architektonischen Situationen drängt sich

BIPV-Solarglas förmlich auf, um die Energiedurchlässigkeit der Scheiben zu reduzieren. Das spart Kosten für die Klimatisierung, während nebenbei Strom produziert wird.

## Interessante Ästhetik

Auch bei der Ästhetik sind keine Kompromisse nötig: „Die gebäudeintegrierte Photovoltaik lockert die Fassade auf und ist ein echter Hingucker nicht nur für die Außenwand, sondern auch für Brüstungen oder Balkone“, erklärt BF-Geschäftsführer Jochen Grönegräs. Das Fraunhofer ISE hat zum Beispiel eine Strukturschicht entwickelt, die Photovoltaik-Modulen eine intensive Farbgebung verleiht. Dabei behalten die Module mindestens 90 Prozent ihrer Effizienz. So können bauwerkintegrierte Photovoltaik-Anlagen farbige Akzente in der Fassadenarchitektur setzen oder – beispielsweise ziegelrot ins Dach integriert – optisch in der Gebäudehülle verschwinden.

## Vorteile fürs Stromsystem

Die gebäudeintegrierte Photovoltaik bringt auch wichtige Vorteile für das Stromsystem. Seit Beginn des Jahrtausends wurden Solaranlagen in Deutschland zur Optimierung der gesetzlich festgelegten Einspeisevergütung fast immer in Südausrichtung montiert. Das beschert nun regelmäßig eine geballte Ladung Solarstrom am Mittag und frühen Nachmittag, während er zu Spitzenzeiten des Verbrauchs am frühen Abend fehlt. Dieses Problem lindert die BIPV. Denn in den Morgen- und Abendstunden kann die BIPV im Vergleich zu einem nach Süden orientierten geneigten PV-Dach für eine bessere Stromausbeute sorgen. Ebenso lässt sich im Winter mit einer BIPV ein höherer Ertrag an Südfassaden erzielen. Angesichts des starken Wachstums am Wärmepumpenmarkt und dem damit einhergehenden steigenden Bedarf an Strom für die Wärmeerzeugung am Nachmittag und frühen Abend hat die BIPV beste Chancen, eine stärkere Rolle für Deutschlands Unabhängigkeit von Energieimporten zu spielen. „Es handelt sich um ein wichtiges, bislang leider nur ansatzweise genutztes Potenzial“, erklärt BF-Geschäftsführer Grönegräs.

Weitere Informationen zum Thema BIPV sowie einen Leitfaden finden Interessierte unter: [bipv-bw.de](http://bipv-bw.de)

Wohnen mit körperlichen Einschränkungen

# Kleine Helfer für den Alltag

Es gibt Hilfsmittel für die unterschiedlichsten Einsatzbereiche und Erkrankungen

**E**igentlich kommt Maria Schröder (76 Jahre) sehr gut in ihrem Haus in Hamburg-Rahlstedt zurecht. Eine rheumatische Erkrankung macht ihr allerdings immer mehr zu schaffen. Schmerzhafte, kraftlose Hände erschweren die Hausarbeit und aufgrund einer morgendlichen Gelenksteifheit dauert das Aufstehen und Anziehen zunehmend länger. „Ich brauche keinen Pflegedienst, ich will mir meine Selbständigkeit bewahren“, betont Frau Schröder, als sie mit ihrer Tochter das Beratungszentrum für technische Hilfen und Wohnraumanpassung aufsucht.

Die beratende Ergotherapeutin, Sibylle Liebchen, erfragt zunächst die Krankheitsgeschichte und bespricht mit Maria Schröder, wo Unterstützung notwendig ist. Anschließend stellt sie in der Ausstellung des Beratungszentrums passende Hilfsmittel vor. Kleine Helfer im Alltag gibt es für die unterschiedlichsten Einsatzbereiche und Erkrankungen, etwa nach einem Schlaganfall, bei Parkinson, rheumatischen Erkrankungen oder einfach, wenn das Älterwerden an manchen Tagen beschwerlich ist.

## Aufstehen, Körperpflege und Ankleiden

Die Ergotherapeutin spielt mit Maria Schröder den Tagesablauf durch. Ein höheres Bett würde Frau Schröder das morgendliche Aufstehen erleichtern. Eine Neuanschaffung ist aber nicht unbedingt notwendig: Möbelerhöhungen aus Holz oder Plastik können unter die Möbelfüße gestellt werden. Eingefräste Aussparungen verhindern das Abrutschen. Das funktioniert bei allen Betten, Stühlen oder Sesseln mit vier Beinen. Zudem empfiehlt Sibylle Liebchen Lösungen für die Körperpflege und das Ankleiden. Das Waschen und Eincremen wird durch Griffverlängerungen, angefangen vom Fuß- und Zehenwäscher bis hin zu langen Bürsten und Kämmen, unterstützt. Mit einer Strumpfanziehhilfe lassen sich Strümpfe und Socken ohne tiefes Bücken über den Fuß ziehen und bei eingeschränkter Fingermobilität gibt es spezielle Hilfen, die das Zuknöpfen von Kleidung oder das Schließen von Reißverschlüssen vereinfachen.

## Essenszubereitung

Für Frau Schröder kommt Essen auf Rädern nicht in Frage. Deshalb gibt die Ergotherapeutin Tipps zur Essenszubereitung: Um Käse, Wurst oder Gemüse leichter schneiden zu können, gibt es spezielle Schneidebretter. Sie sorgen dafür, dass die Lebensmittel fest am Untergrund fixiert sind. Alternativ können herkömmliche Bretter auf rutschsichere Unterlagen gestellt werden. Hilfreich sind Messer mit abgewinkeltem großen Griff, die ein gelenkschonendes Schneiden ermöglichen. Für das Öffnen von Dosen, Gläsern und Flaschen gibt es eine Vielzahl unterschiedlicher Hilfen. Wer nur einhändig arbeiten kann, profitiert auch hier von rutschfesten Unterlagen.

## Alles, was man halten muss

Bei Problemen in den Finger- und Handgelenken empfehlen sich Griffverdickungen. Zur Unterstützung beim Essen kann man ergonomisch geformtes Besteck kaufen. Die Verdickungen für Besteck oder Stifte lassen sich auch selbst basteln, zum Beispiel mit Moosgummischläuchen. Besonders begeistert ist Maria Schröder von zwei Produkten, die sie zufällig im Ausstellungsregal entdeckt: Einem Schlüsselhalter mit verdicktem Griff und einem herkömmlichen Zollstock, der als Spielkartenhalter umfunktioniert wurde. „Eine tolle Idee! Das werde ich meinem Enkel zeigen, der die Karten noch nicht gut halten kann“.

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

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

**MAUERWERKS-  
TROCKENLEGUNG**

Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung

Telefon 038821/150000

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

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

 SANIERUNGSTECHNIK  
NORD

 040-60 77 22 333

[www.salpeter.de](http://www.salpeter.de)

Eigenheim langfristig sichern

# Instandhaltung

Eigentümer sollten Rücklagen bilden

**I**m Gegensatz zu Mietern, die sich im Schadensfall an den Vermieter wenden können, sind Immobilienbesitzer selbst für die Instandhaltung ihres Hauses oder ihrer Wohnung verantwortlich. Dazu gehören beispielsweise die Erneuerung einer Heizungsanlage, eine Dachabdichtung oder Arbeiten an der Fassade. Die Kosten dafür können schnell in die Tausende oder gar Zehntausende gehen und sind oft kaum vorhersehbar. Rücklagen helfen dabei, finanzielle Engpässe zu überbrücken und das Eigenheim langfristig zu sichern.

## Wer braucht einen Notgroschen?

Als Hauseigentümer ist man ganz alleine verantwortlich für die Instandhaltung von Immobilie und Grundstück. Hier ist ein ausreichend hoher Notgroschen unabdingbar – einerseits für planbare Modernisierungsmaßnahmen wie dem Austausch der Heizung, andererseits für plötzlich notwendige Reparaturen wie etwa defekter Wasserhähne. Wohnungseigentümer haben es da etwas leichter, denn sie sind üblicherweise Teil einer Wohneigentümergeinschaft, die nach dem Wohneigentumsgesetz eine Erhaltungsrücklage anlegen muss, welche wiederum mit dem Hausgeld gezahlt wird. Die Erhaltungsrücklage wird für alle Aufwände genutzt, die das Gemeinschaftseigentum betreffen, beispielsweise Fassadenarbeiten oder Reparaturen im Treppenhaus. Nichtsdestotrotz ist es für jeden Wohnungseigentümer ratsam, unabhängig von dieser Rücklage einen Notgroschen für das Sondereigentum anzulegen.

## Höhe der Rücklagen

Aber wie hoch sollte die Erhaltungsrücklage sein? Daran scheiden sich tatsächlich die Geister. Es hängt einerseits davon ab, ob man die Rücklage für eine Wohnung oder ein Haus bildet, andererseits davon, wie alt die Immobilie und in welchem Zustand sie ist. Während bei einem neu gebauten Haus oder einer neu gebauten Wohnung in den ersten fünf bis zehn Jahren nur wenige Instandhaltungsarbeiten zu erwarten sind, ist bei älteren Immobilien mit zum Teil gravierenden Kosten zu rechnen. Als Grundlage für die Höhe der Erhaltungsrücklage können Wohnungseigentümer auf die zweite Berechnungsverordnung des Wohnungsbaugesetzes (WoBauG) zurückgreifen: Diese empfiehlt eine Staffelung des Sparbetrags nach Alter der Immobilie. Andere Empfehlungen gehen dahin, einen Euro pro Quadratmeter und Monat anzusetzen, um die Höhe der jährlichen Rücklage zu ermitteln.

Für Hauseigentümer gibt es keinerlei gesetzliche Orientierungshilfen. Für Neubauten empfehlen Experten, 0,8 bis 1 Prozent des Hauspreises pro Jahr zurückzulegen. Bei Altbauten ist die Bestimmung der Höhe der Rücklagen schwieriger. Hier kann die sogenannte Peterssche Formel angewendet werden. Diese geht davon aus, dass innerhalb von 80 Jahren der anderthalbfache Wert der Baukosten für die Instandhaltung der Immobilie erforderlich ist. Je nach Ausstattungsstandard und Bundesland betragen die Baukosten für Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittlich 1.800 Euro je Quadratmeter. Um die Höhe der jährlichen Rücklagen nach Petersscher Formel zu ermitteln, würde man also die geschätzten Baukosten – zum Beispiel 1.800 Euro – mit 1,5 multiplizieren und anschließend durch 80 Jahre teilen und käme in diesem Fall auf 33,75 Euro je Quadratmeter. Für ein 120-Quadratmeter-Haus wären das pro Jahr 4.050 Euro (33,75 Euro x 120 Quadratmeter). Die Peterssche Formel kann auch für Wohnungseigentümer angewendet werden. Hierbei wird der ermittelte Wert einfach in die Rücklage für Gemeinschaftseigentum (circa 70 Prozent) und Sondereigentum (circa 30 Prozent) aufgeteilt.

## Rücklagen sicher parken

Aus den verschiedenen Faustregeln ergeben sich zum Teil große Spannen für die empfohlene Rücklage, sodass jeder Eigentümer für sich entscheiden muss, wie viel Geld er als Notgroschen zurücklegen möchte. Wichtig ist jedoch, dass die Rücklage kurzfristig verfügbar ist. Es empfiehlt sich daher, eine sichere und liquide Anlageform wie ein Tagesgeldkonto zu wählen, da man hier jederzeit über das Geld verfügen kann und es zudem etwas höher als auf dem Girokonto verzinst wird.

Unter Umständen kann es sinnvoll sein, Beträge für fest eingeplante Instandhaltungsmaßnahmen zu einem bestimmten Zeitpunkt in der Zukunft als Festgeld anzulegen. Hier ist das Kapital zwar fest gebunden, wird dafür aber höher verzinst. Ist in drei Jahren beispielsweise eine Sanierung des Badezimmers geplant, kann man den entsprechenden Betrag bis zum Abruf in Festgeld investieren und in der Zwischenzeit von den höheren Zinsen profitieren.

Astrid Zehbe  
hausundgrund.de

Pflanzwettbewerb 2023

# Deutschland summt!

Wer legt den insektenfreundlichsten Garten an?

**J**etzt bienenfreundlich gärtnern, Maßnahme dokumentieren, Beitrag hochladen und mit etwas Glück Geld- und Sachpreise gewinnen: Die Stiftung für Mensch und Umwelt lädt zum 8. Mal zum Deutschland summt!-Pflanzwettbewerb ein. Bühne frei für den Insektengarten! Wer legt den insektenfreundlichsten Garten Deutschlands an und unternimmt die schönsten Aktionen? Mit ihrem Deutschland summt!-Pflanzwettbewerb mobilisiert die Stiftung für Mensch und Umwelt Gartenbesitzer, für die gefährdeten Wildbienen aktiv zu werden. Schließlich sind mehr als die Hälfte der circa 600 heimischen Wildbienenarten in ihrem Bestand bedroht. Die Ursachen für den Rückgang und die Gefährdung der kleinen Brummer liegen in der Zerstörung ihrer Lebensräume und in der Verminderung ihres Nahrungsangebotes. Das Besondere an diesem Wettbewerb ist, dass nicht nur die neu entstandenen Gärten bewertet werden, sondern auch das Engagement selbst sowie die Verbreitung von Infos rund um das Thema. Mit Gartenführungen für die Nachbarschaft, Beiträgen in der Lokalpresse oder Soci-



Foto: Stiftung für Mensch und Umwelt

al-Media-Posts sollen die Teilnehmenden auch andere für ihr Tun begeistern und zur Nachahmung inspirieren. Interessierte laden ihren Beitrag bis zum 31. Juli 2023 online hoch. Gefragt ist eine Kurzbeschreibung der Aktion mit Vorher-Nachher-Fotos

der neu gestalteten Fläche mit heimischen Blühpflanzen und Gartenstrukturen. Egal, ob das Areal 10 oder 5.000 Quadratmeter groß ist – alle Beteiligten finden hier eine passende Kategorie. Alle weiteren Informationen unter:

[www.wir-tun-was-fuer-bienen.de](http://www.wir-tun-was-fuer-bienen.de)

Anna Katharina Fricke  
[www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)

<p><b>ARCHITEKTEN</b></p> <p><b>Aufstockungen und Anbauten für Wohnhäuser</b> 040. 99 99 45 73 <a href="http://www.heidrunohm.de">www.heidrunohm.de</a></p>  <p><b>heidrun ohm architektn</b> ich mach was draus.</p>	<p><b>HAUSMEISTER</b></p> <p><b>Fullservice um Haus, Garten, Immobilie und Grundstück, Hausmeisterdienste von A-Z</b></p>  <p>Tel. (040) 3 19 19 - 08 <a href="mailto:info@ghg-hamburg.de">info@ghg-hamburg.de</a> <a href="http://www.ghg-hamburg.de">www.ghg-hamburg.de</a></p>	<p><b>HEIZÖL</b></p>  <p><b>BERND IDEN</b> Heizöl 60 70 136</p>	<p><b>SPIELPLATZ</b></p> <p><b>SPIELPLATZPRÜFUNG gemäß DIN EN 1176 in ganz Norddeutschland</b></p>  <p>Tel. (040) 3 19 19 - 08 <a href="mailto:info@ghg-hamburg.de">info@ghg-hamburg.de</a> <a href="http://www.ghg-hamburg.de">www.ghg-hamburg.de</a></p>	
<p><b>ENERGIEAUSWEISE</b></p>  <p><b>Energie und Thermografie Centrum Hamburg GmbH</b> Meiendorfer Weg 23, 22145 Hamburg Tel. 040/67 99 99 97 · Fax 040/67 99 96 92 <a href="mailto:info@etc-hamburg.de">info@etc-hamburg.de</a> · <a href="http://www.etc-hamburg.de">www.etc-hamburg.de</a></p>	<p><b>HAUSDienst</b> Christian W. Scheuermann • HAUSMEISTERDIENST • TREPPENHAUSREINIGUNG • GARTENPFLEGE · SONDERDIENSTE • SCHNEE- UND EISBESEITIGUNG Kollastraße 148 · 22453 Hamburg Tel: 554 99 80 · Fax: 554 998 50</p>	<p><b>MALER</b></p>  <p>Malermester Thorsten Ahrens berät kompetent u. gern bei Malerarbeiten, Schimmelprävention u. Wohnungsrenov. Tel 040-45 03 76 47 <a href="http://www.ahrens-malereibetrieb.de">www.ahrens-malereibetrieb.de</a></p>	<p><b>INSTANDHALTUNG &amp; PFLEGE von Spiel- und Außenanlagen in ganz Norddeutschland</b></p> <p>Tel. 040 200 1000 <a href="mailto:info@hbr-hamburg.de">info@hbr-hamburg.de</a> <a href="http://www.hbr-hamburg.de">www.hbr-hamburg.de</a></p> 	
<p><b>Eine Rubrik zu Ihrer Fachrichtung fehlt?</b> <b>Wir eröffnen diese für Sie – bitte sprechen Sie uns gern an!</b> elbbüro • Stefanie Hoffmann • Tel. (040) 33 48 57 11 oder <a href="mailto:s_hoffmann@elbbuero.com">s_hoffmann@elbbuero.com</a></p>				<p><b>WOHNUNGRÄUMUNG</b></p>  <p><b>HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• RÄUMEN</li> <li>• VERWERTEN</li> <li>• UMLAGERN</li> <li>• PFANDRECHT</li> <li>• VERSTEIGERN</li> <li>• EINLAGERN</li> </ul> <p>HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR CHRISTIAN W. SCHEUERMANN E.K. TEL.: 040-554 99 826 KOLLAUSTR. 148 · 22453 HAMBURG VEREIDIGTER UND ÖFFENTLICH BESTELLTER AUKTIONATOR</p>

– Anzeige –

Für kurz- oder langfristigen Bedarf

# Mehr finanzieller Spielraum

Mit einem Kredit kann ein Engpass beseitigt oder ein Wunsch erfüllt werden

**M**anchmal möchte man notwendige Anschaffungen tätigen oder sich Wünsche erfüllen, auch wenn es dafür gerade keine Rücklage gibt. Zum Beispiel fürs Einrichten der neuen Wohnung, für das neue Lastenrad – mit dem die Kinder und die Einkäufe schnell, günstig und nachhaltig transportiert werden, für die lang ersehnte große Reise oder den (Selbst-)Ausbau des Campers. Im Leben gibt es manchmal Momente, in denen sich größere Investitionen nicht mehr aufschieben lassen

oder man sie jetzt tätigen will. Für diese und viele andere Fälle haben die Beraterinnen und Berater der Haspa eine gute Lösung, die zum Leben passt: vom flexiblen Dispo für plötzliche Engpässe bis zum günstigeren Ratenkredit für geplante größere Anschaffungen. Autos und Immobilien finanziert die Haspa natürlich auch.

„Was auch immer Sie für Wünsche oder Pläne haben, die Sie sich erfüllen möchten: Mit einem Kredit von der Haspa schaffen Sie sich mehr finanziellen Spielraum“, sagt Stefan Piehl, Filialdirektor der Haspa an der Alsterdorfer Straße 261. „Nehmen wir zum Beispiel den Ratenkredit: Ihnen steht rasch und zu einem festen Zinssatz Geld zur Verfügung.“ Wer bereits mehrere Ratenkredite hat, kann diese einfach ablösen und in einem einzigen Kredit zusammenfassen. Auf diese Weise behält man besser die laufenden Kosten im Blick und fährt dabei häufig auch noch günstiger.



Es gibt verschiedene Möglichkeiten, sich mehr finanziellen Spielraum zu verschaffen. Ein Beratungstermin bei der Haspa hilft bei der Entscheidungsfindung.

Foto: Torsten Borchers

Der Kredit orientiert sich sowohl bei der Darlehenshöhe (2.500 bis 80.000 Euro) als auch bei der Gestaltung der Rückzahlung (12 bis 120 Monate) ganz nach den Bedürfnissen und Möglichkeiten des Kunden. „Sie können sich während der gesamten Laufzeit auf den festen Zinssatz verlassen. Der ist abhängig von der Kreditsumme, der Laufzeit und der Bonität“, sagt Piehl. Den individuellen Zinssatz ermitteln die Beraterinnen und Berater der Haspa gern im persönlichen Gespräch, bei dem dann auch die Rate gefunden wird,

die zur aktuellen Lebenssituation passt. Übrigens: „Sie selbst können die Laufzeit verkürzen, indem Sie vorzeitig zurückzahlen. Mit anderen Worten: Sondertilgungen sind jederzeit kostenlos möglich“, betont der Filialdirektor. „Und falls es zwischendurch mal einen finanziellen Engpass gibt, sprechen Sie uns an. Gemeinsam finden wir sicher eine Lösung.“

Weitere Informationen gibt es online unter [haspa.de/privatkredit](https://haspa.de/privatkredit) und in den Haspa-Filialen.

## Privathaftpflichtversicherung

## Schäden an geliehenen Sachen

Was versichert ist, und was nicht

**W**er sich im Freundeskreis einen Gegenstand ausleiht – beispielsweise einen Rasenmäher für die Gartenpflege oder ein Campingzelt für den Urlaub –, geht sicherlich sorgsam mit der Sache um. Trotzdem kann es natürlich immer passieren, dass durch ein Missgeschick oder einen Unfall der geliehene Gegenstand kaputt geht. Wie sieht es dann mit dem Versicherungsschutz aus?

In der Regel sind geliehene Sachen nicht durch die Versicherung des Eigentümers gedeckt. Wenn man sich also etwas ausleiht, sollte man sich drüber im Klaren sein, dass man möglicherweise selbst für einen Schaden haftet.

In solchen Fällen ist es gut, wenn eine Privathaftpflichtversicherung vorliegt. Eine Privathaftpflichtversicherung kommt nämlich für berechtigte Schäden auf, die einem Dritten gegenüber zugefügt werden. Allerdings kann es sein, dass geliehene Sachen gerade nicht haftpflichtversichert sind, denn private Haftpflichtversicherungen übernehmen Schäden an oder den Verlust derer nicht unbedingt. Dies hängt vom abgeschlossenen Tarif ab, den der Versicherte gewählt hat. Die GEV bietet dies beispielsweise in den Tarifen Top (bis 50.000 Euro) und Max bis zu einer maximalen Entschädigungssumme von 200.000 Euro an.

Sind geliehene Sachen in der Privathaftpflicht enthalten, macht es allerdings keinen Unterschied, ob sie beschädigt, verloren oder gestohlen werden. Für den Privatgebrauch geleaste und gemietete Dinge sind ebenfalls versichert. Ob ein Versicherer im Schadenfall zahlt, hängt davon ab, ob die Gegenstände für private Zwecke geliehen worden

sind. Werden Sachen bei der Arbeit benutzt und dabei beschädigt, zahlt die Privathaftpflichtversicherung nicht. Ebenfalls ausgeschlossen sind folgende Schadenfälle:

- Schäden durch Abnutzung, Verschleiß und übermäßige Beanspruchung,
- Schäden an Schmuck und Wertsachen, darunter Geld, Urkunden und Wertpapiere,
- Vermögensfolgeschäden,
- Schäden an Land-, Luft- und Wasserfahrzeugen. Hierzu gehören auch Fahrräder.

Wird innerhalb der Familie eine Sache verliehen, zum Beispiel eine Spielekonsole, ist es entscheidend, ob ein gemeinsamer Haushalt geführt wird. Wenn dies der Fall ist, gilt die Leihsache als Eigentum und die Privathaftpflicht kommt nicht für einen Schaden auf. Leben die Familienmitglieder in getrennten Haushalten, greift der Versicherungsschutz.

Ein Sonderfall besteht auch, wenn nicht deliktfähige Kinder (bis zum siebten Lebensjahr) einen Schaden verursachen. Wenn die Eltern ihre Aufsichtspflicht nicht verletzt haben, besteht keine Schadenersatzpflicht. Das heißt, die Versicherung zahlt nicht. Soll der Schaden aber beglichen werden, weil man keinen Ärger möchte, sollte man darauf achten, dass der bestehende Vertrag Schäden durch deliktunfähige Kinder beinhaltet.

Wurde jedoch die Aufsichtspflicht verletzt, ist derjenige der Verursacher, der die Aufsichtspflicht hatte und eine Regulierung wäre bedingungsgemäß möglich.

**Wichtig:** Jeder Schadenfall unterliegt grundsätzlich einer individuellen Prüfung durch den Versicherer. Und: Es erfolgt immer nur eine Zeitwertentschädigung.

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



Ulf Schelenz

# Energieeinsparung darf nicht zu Schimmel führen

**E**nergieeinsparungen zu Gunsten des Klimaschutzes sind gut und wichtig: Bei einer Senkung der Raumtemperatur von 24 auf 20 Grad Celsius lässt sich bis zu 25 Prozent der Heizkosten einsparen. Mancher senkt die Temperatur in Zeiten galoppierender Preise auch, um Kosten sparen zu können. Zu Beginn der Energiekrise hatte der Grundeigentümer-Verband dazu geraten, die Raumtemperaturen nur wohl überlegt und im vertraglichen Umfang abzusenken, um die Gebäudesubstanz nicht zu schädigen. Das wurde von manch einem überhört. Aus Fachkreisen der Schimmelexperten wird mittlerweile berichtet, dass in der jüngsten Vergangenheit die Zahl der Schimmelpilzerscheinungen in Wohnun-

---

Energie einsparen –  
bitte gerne jederzeit,  
aber immer nur mit  
Sinn und Verstand,  
sonst wird es am Ende  
teuer.

---

gen sprunghaft zugenommen hat. Schimmelpilzexperten sind nicht selten bei einem Besuch in der Wohnung schier entsetzt, wenn sie die Eishölle betreten und der Bewohner nach dem Zwiebelprinzip in diversen Kleidungsschichten gehüllt mit Überzeugung erklärt, er habe alle Empfehlungen zur Absenkung der Raumtemperatur befolgt. Auch beim Grundeigen-

tümer-Verband sind seit Beginn der Energiekrise die Beratungszahlen zu Feuchtigkeitserscheinungen in Mietwohnungen und Streitigkeiten um die Schadensursache des Schimmelpilzes erheblich angestiegen. Bei den Eigenheimnutzern ist vermehrter Bedarf in der bautechnischen Beratung des Grundeigentümer-Verbandes festzustellen. Bleibt nur zu hoffen, dass die durch das weniger Heizen eingesparten Kosten nicht für teure und lästige Rechtsstreitigkeiten oder aufwendige Untersuchungen und Maßnahmen zur Schimmelbeseitigung angebracht werden müssen – von dem ganzen Ärger und durch Schimmel verursachte Gesundheitsgefahren ganz zu schweigen. Energie sparen mit Verstand ist deshalb auch in Zeiten notwendigen Klimaschutzes angebracht.

Ulf Schelenz  
Geschäftsführer



## IMPRESSUM

**Juni 2023**

### Redaktionsleitung

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

### Verlag und Gesamtherstellung

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

### Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH  
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

### Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann  
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg  
Tel. 040/33 48 57 11, Fax 040/33 48 57 14  
E-Mail: s\_hoffmann@elbbuero.com  
Internet: www.elbbuero.com  
Anzeigenpreisliste Nr. 47,  
gültig ab 01.01.2023  
(Druckauflage 32.043 im 1. Quartal 2023) 

### Erscheinungsweise

monatlich

### Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

### Titelbild

Stadtentwicklungssenatorin Karen Pein/Jan-Niklas Pries, Senatskanzlei Hamburg

**Lesen Sie das Magazin auch in der App „Haus & Grund Magazin“ mit dem Freischaltcode HHGEx2023**

### Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2020 = 100)  
Februar: 115,2; März: 116,2; April: 116,6

### Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Bidelschwingh Haus Hamburg
  - Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
  - RSD Reise Service Deutschland GmbH
- beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

**Facebook:** Grundeigentümer-Verband Hamburg von 1893 e.V.

**Instagram:** @grundeigentuemerverband\_hh

# Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und  
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

**BAUMGARTE + FIEBIG GAR**  
Ihre Immobilienmakler aus Hamburg  
Hofweg 12 · 22085 Hamburg · Tel.: 040/30067567  
E-Mail: info@immobilien-baumgarde.de  
www.immobilien-baumgarde.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 CRANZEN**  
SEIT 1927  
BEIM STROHHAUSE 27 · 20097 HAMBURG  
TEL. 040-320 22 66 · FAX 040-320 22 600  
IVD · VHH · Fiabci

**Ezellente Vermarktung  
in Hamburgs Norden!**  
**FRÜNDT**  
IMMOBILIEN  
Seit mehr als 60 Jahren  
Saseler Markt 1 - 22393 Hamburg  
6001 6001 - www.fruendt.de

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

**GRUHN**  
IMMOBILIEN  
VERWALTUNG  
VERKAUF · VERMIETUNG  
Mundsburger Damm 45, 22087 Hamburg  
Tel. 411 88 433 · Fax 411 88 43 44

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

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

**LAMBERT**  
IMMOBILIEN SEIT 1985  
Ihr Partner in Rahlstedt.  
Tel. 040-60 90 47 00  
Rahlstedter Bahnhofstr. 11 · 22143 HH  
www.makler-lambert.de

**LEIPE GRÖNNINGER**  
IMMOBILIEN  
NEUBAUVERTRIEB  
WOHNIMMOBILIEN  
PROJEKTIERUNGEN  
ANLAGEIMMOBILIEN  
Schlüterstraße 14 in 20346 HH  
040-41 42 93 60  
info@leipe-gronniger.de

**Lütt Immobilien**  
Vermietung  
Verwaltung  
Verkauf  
Tel: 040 355 85 155  
www.luettt-immobilien.com

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

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

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

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

**Rathjens & Mandellas**  
Immobilien GmbH  
Sierichstraße 38 · 22301 Hamburg · Tel 040 360 9999 6  
info@rathjens-immobilien.de  
www.rathjens-immobilien.de

**ERICH ROHLFFS**  
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

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

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

**WARNHOLZ Immobilien GmbH**  
— gegründet 1995 —  
Wir suchen laufend  
Grundstücke, Häuser und Wohnungen  
zum Verkauf und zur Vermietung.  
Trepptower Straße 143  
Tel.: 040/228 57 47-0 · Fax: 040/228 67 47-80  
E-Mail: post@warnholz-immobilien.de  
www.warnholz-immobilien.de

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

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

**WITTLINGER & CO**  
Gewerbe- und Investitionimmobilien  
Tel. +49 40 238307280 | moin@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-Gemein-  
schaftswerbung  
unter 040/33 48 57 11



Georg Venghaus

Markus Witt

Karsten Weißer

Jesko C. Urbath

## Zusammen mehr als 65 Jahre Zinshaus-Kompetenz. **Grossmann & Berger macht's.**

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



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

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

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

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



[zinshaus@grossmann-berger.de](mailto:zinshaus@grossmann-berger.de)



Oder nutzen Sie unser Kontaktformular auf unserer Website:

