

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

7|2021



SCHWERPUNKT

Naturnah

Möglichst naturnah belassene
Gärten erfreuen sich immer
größerer Beliebtheit.

| Reform

Kosten des Kabelfernsehens sollen künftig keine Betriebskosten mehr sein. Was bedeutet das für Vermieter?

| Brandgefahr?

Wie gefährlich ist der Betrieb von Elektro-Ladestationen für Kraftfahrzeuge in Garagen?



Hoheluft



Norderstedt



Harvestehude



Eppendorf



HIER KÖNNTE
IHR ZINSHAUS
STEHEN.



Eppendorf



Barmbek-Nord



Neustadt

**Erfolgreicher Zinshausverkauf.
Grossmann & Berger macht's.**

In den vergangenen beiden Jahren haben wir mit unserem Team Investment-Wohnen Zinshäuser- und Wohnanlagen im Wert von über 500 Millionen Euro vermittelt und dabei für unsere Kunden ein hervorragendes Ergebnis erzielt.

Gehen Sie gemeinsam mit uns Ihren persönlichen Erfolgsweg.



Unwirkliche Veranstaltungen

Corona zwingt uns zu allerlei. Online-Besprechungen gehören mittlerweile zur Routine. Webinare und andere über das Internet abgehaltene Veranstaltungen erfreuen sich sogar großer Beliebtheit.

So ganz ohne persönlichen Kontakt und Gespräche fühlen sich die ganzen Veranstaltungen irgendwie falsch an.

hat zu einem hybriden (auch so ein schönes Wort) Zentralverbandstag geladen. Dort ging es immerhin um die – erfolgreiche – Wiederwahl des Präsidenten Kai Warnecke. Und in online übertragenen Veranstaltungen diskutierten Politiker über aktuelle und vielleicht auch wahlentscheidende Fragen. Also hatten beide Veranstaltungen ihren Reiz. Aber zur Gewohnheit sollte das nicht werden. So ganz ohne persönlichen Kontakt und Gespräche ist das irgendwie falsch.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg

Spätestens bei Mitgliederversammlungen wird es dann aber doch ein wenig merkwürdig. Wir haben unsere Vertreterversammlung als reine Online-Veranstaltung abgehalten. Denn wir mussten fast den gesamten Vorstand neu wählen. Der hätte zwar auch ohne Neuwahlen bis auf Weiteres weiter im Amt bleiben können. Aber was heißt bis auf Weiteres? Und was passiert, wenn die Übergangsfristen für die Corona-Vorschriften auszulaufen drohen und aus anderen Gründen dann nicht schnell genug eine Versammlung einberufen werden kann? Also besser so. Die gleiche Entscheidung hat auch der Zentralverband getroffen. Und



Beratung statt schnell, schnell

Wenn es um Ihre Immobilie geht, nehmen wir uns von Anfang an Zeit.

Das ist wie im Sport: Eine perfekte Vorbereitung erzielt auch ein perfektes Ergebnis. Dieses Vorgehen lohnt sich, denn nur so können Sie den Wettbewerb um den optimalen Erlös gewinnen.

Und Sie haben die Wahl, ob mit oder – ganz diskret – ohne Werbung.



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

SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?



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

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

INHALT



06

SCHWERPUNKT – Naturnahe Gärten

Wie gestaltet man einen Garten so, dass sich Insekten und Kleintiere wohl fühlen? Welche Pflanzen sind nützlich? Was macht man am besten mit einer großen Rasenfläche? Fragen zum Naturgarten beantworten wir in diesem Heft.



24

VERBAND & VEREINE – Reisen

Venedig im Oktober. Mit einem Besuch in der berühmten Oper La Fenice und der Besichtigung des Museo della Musica verspricht diese Reise zu einem Höhepunkt des Jahres zu werden.



30

HAUS & LEBEN – Fenster

Holz, Kunststoff oder Metall – Fragen zum Fenstereinbau, die sich vielen Eigentümern schon gestellt haben.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Naturnahe Gärten
- 13 Klima braucht Information
- 14 Robert Habeck im Interview
- 17 Zentralverbandstag
- 25 Klimaschutz
- 26 CO₂-Umlage

RECHT & STEUERN

- 19 Leserfragen
- 27 Neues aus Karlsruhe
- 28 Unter der Marktmiete
- 29 Telekommunikationsgesetz

VERBAND & VEREINE

- 12 Mediation
- 20 Vertreterversammlung
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Öffnungszeiten
- 23 Aktuelle Änderungen
- 24 Reisen

HAUS & LEBEN

- 31 Fenster
- 33 Fassadendämmung
- 35 Schimmelschäden
- 36 Rollläden
- 38 Ladestation

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Versicherung im Urlaub

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Eigenheime oder lieber nicht



GUSTAFSEN & CO

IMMOBILIEN SEIT 1931

Sondergesuch!

- **Wilhelmsburg**
- **Harburg**
- **südlich der Elbe**

Tragen sie sich mit dem Gedanken, in diesen Stadtteilen Ihr MEHRFAMILIENHAUS eventuell zu verkaufen?

Kapitalstarke, exklusiv von uns vertretene seriöse Familienstiftung möchte Ihren Bestand zeitnah erweitern. **Größenordnung von € 1,0 bis € 10,0 Mio.**

Geboten werden sehr attraktive Kaufpreise und hanseatische Abwicklung. Wir sagen Ihnen gern, mit welchem Kaufpreis Sie rechnen können.

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

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

ZENTRALE@GUSTAFSEN.DE

TEL.: 41 40 95 0

Beachten Sie unsere Beilage in dieser Ausgabe

**HOCHALLEE 2 | 20149 HAMBURG
FAX: 41 40 95 49 | WWW.GUSTAFSEN.DE**



Es summt, es brummt, es zwitschert und quakt

Lebendiger Garten

Wer im Einklang mit der Natur gärt, setzt auf heimische Vielfalt bei Blumen und Sträuchern. Sie ziehen Singvögel, Insekten und andere Tiere magisch an.

Was vielen vor gut 40 Jahren eher ein monarchischer Spleen schien, ist heute längst Trend: Prinz Charles begann bereits in den 80er Jahren seinen Landsitz

Highgrove nach ökologischen Prinzipien auszurichten – und gehört damit nicht nur in Großbritannien zu den Pionieren der Naturgärtner.

Die grünen Refugien des Prince of Wales begeistern inzwischen zahlreiche Besucher, und etliche Menschen tun es ihm auch hierzulande im eigenen Garten nach.

Aus gutem Grund: Die natürliche Gestaltung verströmt nicht nur eine lässige Ästhetik, sondern wartet obendrein mit ökologischen Werten auf. Bunte Wildblumen, heimische Hecken und naturbelassene Ecken bieten Bienen, Käfern und Schmetterlingen genauso Unterschlupf und Nahrung

wie Spatzen, Grünfinken und Rotkehlchen. Im lebendigen Garten summt und brummt, zwitschert und quakt es aus jedem Winkel.

Die Verstärkung des Wohnungsbaus führt dazu, dass viele Grünflächen, damit Lebensräume, verloren gehen.

„Mit dem verstärkten Wohnungsbau in Hamburg und dem Grünschwund wird es immer wichtiger, auf privaten Grundstücken Lebensräume für heimische Pflanzen, Insekten und Vögel zu schaffen“, betont Katharina Schmidt, Referentin für Stadtnatur beim NABU Hamburg. Dafür müsse niemand zwangsläufig seine Grünfläche von Grund auf umkrepeln. Wer nur einige Möglichkeiten umsetzt, könne bereits einen wichtigen Beitrag für den Erhalt der heimischen Flora und Fauna leisten – und

erleichtert sich sogar ganz nebenbei noch die Gartenarbeit. Einfach zuschauen, wie die Natur sich entfaltet, ist im wilden Garten nicht nur erlaubt, sondern ausdrücklich

Raum für Tiere



- Trockensteinmauern und Steinhäufen werden gerne von Eidechsen, Wildbienen und Insekten zum Aufwärmen und als Versteck aufgesucht. Wichtig: Ein sonniger Standort.
- Insektenhotels dienen als Nisthilfe für Wildbienen & Co. Der Eigenbau lässt sich einfach bewerkstelligen. Dazu zehn bis 15 Löcher in einen abgelagerten Holzklötz etwa aus Eiche oder Buche bohren und aufhängen und frostfeste Blumentöpfe mit Holzwolle befüllen – alles an wettergeschützter Stelle platzieren.
- Ein Reisighaufen mit Blätterhaube oder ein Totholzstapel bieten Kröten und Fröschen, Spinnen, Käfern, Faltern, Igel oder Spitzmaus Unterschlupf. Dafür einfach den Heckenschnitt im Herbst aufstapeln.
- Nisthilfen für Vögel sollten aus unbehandeltem Holz sein, ein Einflugloch mit einem Durchmesser von 32 mm passt für fast alle Kleinvogelarten. Wichtig: Im Spätherbst sollte das Vogelhaus gesäubert werden, damit sich keine Krankheiten ausbreiten können.

erwünscht. „Heimische Wildpflanzen sind optimal an die Bedingungen in der Region angepasst, sie brauchen weder Winterschutz noch Dünger“, erklärt Stefan Behr vom Verein Naturgarten. Bei konsequenter Umsetzung der naturnahen Linie ließe sich nach einem Jahr obendrein das Bewässern einstellen, so seine Erfahrung. Insekten und Singvögel vertilgen zudem die Schädlinge, etwa Marienkäfer, Ohrwurm und Meise die Blattläuse. Das ökologische Gleichgewicht macht Pflanzenschutzmittel nahezu überflüssig und chemischer Dünger ist für jeden überzeugten Naturgärtner ohnehin tabu. „Besser Hornspäne, Kompost oder Brennnesseljauche aus eigener Herstellung einsetzen – und selbst das brauchen im Naturgarten nur Obst, Gemüse und Rosen“, berichtet Behr. Auch wenn es manche gedanklich gleichsetzen mögen: Natur im Garten bedeutet keinesfalls Wildwuchs, schließlich sollen nicht einige ausbreitungsfreudige Pflanzen den Artenreichtum



WITTLINGER & CO
Gewerbe- und Investmentimmobilien

MOIN MOIN! SCHON GEHÖRT?
WIR BEWERTEN IHRE IMMOBILIE!

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen? Wir kennen den Markt und die Käufer.

Gerne erstellen wir Ihnen unverbindlich eine kostenlose Wertanalyse – auch für Ihr Mehrfamilienhaus oder Ihre Gewerbeimmobilie.

Unsere Stärken sind Ihr Gewinn!



Scan mich!



Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG | Lübecker Straße 128
22087 Hamburg | Telefon +49 40 254010-85
moin@wittlinger-co.de | www.wittlinger-co.de



Wie verkaufe ich meine Wohnung erfolgreich?



- Privat oder mit Makler?
 - Wie erreiche ich die Zielgruppe?
 - Was ist rechtlich zu beachten? Wofür hafte ich?
 - Welche Vorteile bringt ein Makler?
- Informieren Sie sich bei uns über Ihre Möglichkeiten.



Frahmredder 7
22393 Hamburg

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





Wildbienen etwa lieben Glockenblumen, deren hübsche Blüten zudem einen Hauch Romantik verströmen – und die mit fast 300 Arten und verschiedenen Farben auftrumpfen. Daneben punkten zahlreiche andere Wildarten mit unaufdringlichem Charme in den Rabatten: Früh im Jahr blühen unter anderem Traubenhyazinthe und Märzenbecher, gefolgt von Schlüsselblume und geflecktem Lungenkraut, später kommen der blaue Natternkopf und die Flockenblume, ab Juni dann die Heidenelke, die wilde Möhre, die Königskerze und die Malve, Ehrenpreis schließt sich im Juli an und Prachtnelke und Leinkraut blühen bis in den Herbst hinein. „Bei Rosen sollte man ebenfalls naturnahe Varianten mit ungefüllten Blüten wählen, bei ihnen sind die Staubgefäße gut sichtbar“, erklärt NABU-Expertin



Auch Igel fühlen sich im Naturgarten besonders wohl.

Schmidt. Sie locken im Sommer Insekten an, im Herbst tragen sie Hagebutten, die vielen gefiederten Genossen sehr willkommen sind. Die gefüllten Blüten der hochgezüchteten Edelrosen hingegen bieten weder Nektar noch Pollen. Ähnliches gilt übrigens genauso für andere Blumen wie etwa Ranunkel, Tagetes, Sonnenblume oder Dahlie, deren Zuchtformen mit ballförmigen Blüten ihre Staubgefäße verstecken. Bei Sträuchern und Hecken wartet Altbewährtes aus der Region ebenso mit Vorteilen auf. „Trotzdem sind leider nach wie vor Kirschlorbeer und Thuja sehr beliebt, auch wenn ihr ökologischer Wert sehr gering ist“, moniert Schmidt. In Gehölzen wie Weißdorn, Schlehe oder Berberitze hingegen brüten etwa Grünfink, Zaunkönig oder



Tradition Vertrauen Seriosität

Vermittlung von Anlageimmobilien ist Vertrauenssache. Haueisen blickt auf 100 Jahre Zusammenarbeit mit Hamburger Immobilieneigentümern zurück. Unser Team von Fachleuten bewertet und beobachtet alle Marktentwicklungen – damit die Hamburger uns auch in Zukunft ihre Anlageimmobilien anvertrauen.



Immobilien seit 1914

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

überwuchern. Bestimmte Regeln und eine durchdachte Gestaltung gehören unbedingt dazu. Anfangen bei den heimischen Wildblumen und Sträuchern. Die Tiere haben sich über Jahrhunderte an die Pflanzen ihrer Umgebung angepasst, Exoten und hochgezüchtete Zierblüten nehmen sie nicht an. Einige, wie etwa die aus Asien stammende Forsythie, bringen gar weder Nektar noch Pollen hervor. Anders die heimische Flora, sie zieht Insekten und Bienen magisch an, um sie herum summt und surrt es fast das ganze Jahr. Früchte und Samen wiederum schätzen die Vögel. „Bei der Auswahl sollte man darauf achten, dass der jeweilige Standort zu den Bedürfnissen der Pflanze passt und diese mit anderen Blumen so kombinieren, dass sie zu unterschiedlichen Jahreszeiten blühen und damit ein ganzjähriges Nahrungsangebot vorhalten“, rät Behr. Besonders pflegeleicht: Einjährige Vertreter wie Margeriten, Kornblumen, Mohn oder Vergissmeinnicht. Sie säen sich selbst aus und wachsen üppig an ihrem idealen Platz. Riesig ist ebenso die Auswahl an mehrjährigen Stauden.

Bestimmte Regeln
und eine
sinnvolle Gestaltung
sind auch für einen
Naturgarten absolut
notwendig.



**SIE BAUEN.
WIR VERKAUFEN.**

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

Wildstauden, Kräuterschnecke oder Kompost?

Inspirationen für den eigenen Naturgarten bietet das 1.500 Quadratmeter große Gelände vom NABU (www.nabu-hamburg.de/naturgarten) an der Bebelallee in Alsterdorf. Die Tage der offenen Gartenporte behandeln jeweils einen Schwerpunkt, darüber hinaus beantworten die Experten und Expertinnen Fragen und geben Tipps zum naturnahen Gärtnern. Zudem findet ein Pflanzenmarkt statt. Die nächsten Termine (jeweils von 11 – 17 Uhr) in diesem Jahr:

- 18.07. Teichbepflanzung
- 15.08. Nisthilfen für Insekten – „Der Imker kommt“
- 12.09. Fledermausfreundlicher Garten/Zwiebelmarkt
- 03.10. Planung für das nächste Gartenjahr

Weitere Infos zum Naturgarten und zu Wildstauden gibt es im Internet unter:



www.naturgarten.org
www.tausende-gaerten.de
www.naturgartenfreude.de
www.nabu-hamburg.de/gartentipps

Amsel. Die Blüten und Früchte dienen zudem als Futterquelle. Schön anzusehen sind die Wildsträucher allemal und wer aus verschiedenen Arten eine Hecke zieht, holt sich obendrein Abwechslung in den Garten, wenn rote, gelbe und weiße Blüten nacheinander durch das Blattwerk leuchten.

Hinterm Haus erstreckt sich eine weitläufige kaum genutzte Rasenfläche?

Dann machen Sie doch einfach den Rest zur Wiese mit duftenden Kräutern und Blumen, die eine ökologische Nische für Insekten & Co. bietet. „Alternativ kann man einen Blühstreifen etwa vor dem Zaun oder entlang der Hecke anlegen“, so der Tipp von Schmidt. Dafür den Rasen am besten im Frühjahr sehr kurz schneiden, umgraben und den Boden mit Sand durchmischen. Anschließend die Samen ausbringen, anwalzen und feuchthalten – nach einigen Wochen sprießen dann bereits die ersten Halme und Blumen. Wird der restliche Rasen nicht zu oft gemäht, breiten sich Kräuter und Blumen auch hier aus. „Das Saatgut möglichst aus dem Fachhandel beziehen, denn die Baumarktmischungen enthalten oft unerwünschte exotische Arten“, weiß Behr. Später sollte die Blühwiese dann nur ein- bis zweimal im Jahr gemäht und nicht allzu oft betreten werden.

Wenn der Rasen nicht als Fläche zum Spielen benötigt wird, kann man daraus auch eine Wiese machen.

Picobello aufgeräumt muss der Naturgarten ohnehin nicht sein, denn ein penibler Ordnungssinn stört das Leben. Dünne Äste vom letzten Baumschnitt und Totholz etwa kann man am passenden Ort schichten oder dickere Äste als Abgrenzung ans Beet legen – das unterstreicht salopp die lauschtige Note des Naturgartens und Insekten finden Unterschlupf. Samen und Beeren bleiben im Herbst für die Vögel hängen. Wenigstens einige Stängel der Stauden sollte man zudem stehen lassen, denn sie dienen den Insekten als Domizil. „Und Anfang März nicht sofort alles herunterschneiden, wenn das Thermometer plötzlich auf 20 Grad klettert, das bedeutet für die Insekten den Massentod“, warnt Behr. Zusätzliche Nistmöglichkeiten für Insekten & Co. lassen sich zudem schon mit einfachen Mitteln selber herstellen (s. Kasten). „Die Insektenhotels aus dem Handel sind zwar dekorativ, taugen aber leider oft kaum als Behausung, da die Bohrungen zu groß sind oder einige Elemente gar nicht von den Tieren angenommen werden“, weiß Schmidt vom NABU.

Wasser wirkt entspannend. Warum also nicht einen kleinen Teich anlegen? So schafft man zugleich ein Biotop für Libellen, Köcherfliegen, Molche und Frösche. Als

sich zudem schon mit einfachen Mitteln selber herstellen (s. Kasten). „Die Insektenhotels aus dem Handel sind zwar dekorativ, taugen aber leider oft kaum als Behausung, da die Bohrungen zu groß sind oder einige Elemente gar nicht von den Tieren angenommen werden“, weiß Schmidt vom NABU.

Wasser wirkt entspannend. Warum also nicht einen kleinen Teich anlegen? So schafft man zugleich ein Biotop für Libellen, Köcherfliegen, Molche und Frösche. Als

Standort ist ein halbschattiger Platz ideal. Bäume sollten möglichst nicht in der Nähe stehen, denn die Blätter überdängen schnell das Wasser – im schlimmsten Fall kippt der Teich um. „Mit acht Quadratmetern Größe und einer Tiefe von mindestens 60 Zentimetern lässt sich gut ein ökologisches Gleichgewicht herstellen“, sagt Schmidt. Für die gut 30 Zentimeter tiefe Uferzone etwa eignen sich Sumpfdotterblumen und Wasserminze, im bis zu 50 Zentimeter tiefen Flachwasserbereich fühlen sich

Pfeilkraut und Tannenwedel wohl und in der tiefen Mitte Horn- und Laichkraut. Die Bepflanzung macht den Teich erst zur stimmungsvollen Oase – vom Liegestuhl aus kann man dann nicht nur die Lichtreflexe auf dem Wasser beobachten, sondern auch das rege Treiben der Tiere.

Bettina Brüdgam

Eigene Honigernte



Der urbane Naturgarten eignet sich oft gut, Bienen zu halten. Die fleißigen Honigsammler finden in der umliegenden städtischen Vegetation, in Gärten und Parks zahlreiche Blüten.

Einige Voraussetzungen sind jedoch wichtig: „Der Garten sollte nicht kleiner als 200 Quadratmeter sein und einen geeigneten Platz für die Bienen bieten“, sagt Edda Gebel, 1. Vorsitzende des Imkerverbands Hamburg. Das Bienenhaus sollte am besten windgeschützt und im Halbschatten stehen. Um Streit mit den Nachbarn zu vermeiden, am besten rechtzeitig

über die Pläne informieren und das Bienenhaus mindestens fünf Meter entfernt vom Nebenan platzieren. Als Mieter zudem die Erlaubnis vom Vermieter einholen.

Eine behördliche Genehmigung oder eine besondere Qualifikation ist nicht vorgeschrieben. „Die Bienenvölker müssen aber beim Veterinärsamt angemeldet werden“, so Gebel. Sollten Seuchen auftreten, ist das Amt ebenfalls zu informieren. „Ohne Ausbildung kann man allerdings kein Bienenvolk durchs Jahr führen, die Vereine bieten entsprechende Kurse an“, so Gebel. Hier erklären dann erfahrene Imker, wie man mögliche Krankheiten erkennt, die Bienen einwintert oder den Schwarm teilt.

Einsteiger können für die Grundausrüstung und zwei Bienenvölker etwa mit 2.500 Euro kalkulieren. Die Bienen unbedingt lokal kaufen und auf keinen Fall im Internet bestellen.

Mehr Informationen rund ums Imkern liefert der Imkerverband Hamburg e. V. unter:

www.ivhh.de

INFO@MIETSHAUSMAKLER.COM | BREMER STR. 181 | HAMBURG

HAFERKAMP
MIETSHAUSMAKLER

IHR MAKLER FÜR DEN
VERKAUF VON MIETSHÄUSERN



MIETSHAUSMAKLER.COM

T. 040 | 766 500-2

Wir suchen Eigentumswohnungen zum Kauf

Gerne renovierungs-/sanierungsbedürftig
040 - 228 611 16
Kerstin und Sebastian Schröder

Anzeigenschluss HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 8/2021: 05.07.2021

Anzeigenannahme: elbbüro, Stefanie Hoffmann, Tel. (040) 33 48 57 11, E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

Kleines Grundstück von privat gesucht

Haben Sie ein zu großes Grundstück? Möchten Sie es gern teilen, aber der verkaufte Teil sollte nicht bebaut werden? Wir suchen für später - zahlen sofort.

Über Ihre Kontaktaufnahme freuen wir uns unter: **040/ 368 244 01** oder KleinerGrund@gmx.de

Angebot des Grundeigentümer-Verbandes

Mediation

Der Versuch lohnt sich

„**M**ediation ist ein strukturiertes, freiwilliges Verfahren zur konstruktiven Beilegung eines Konfliktes, bei dem unabhängige „allparteiliche“ Dritte die Konfliktparteien in ihrem Lösungsprozess begleiten.“ So heißt es bei Wikipedia. Und es fällt schwer, das kürzer auszudrücken. Denn Mediation zu erklären, ist in der Tat nicht ganz einfach.

Der Grundeigentümer-Verband bietet seit einigen Jahren Mediation an. Und die Mediatoren Till Heinisch und Susane Wiedera-Flomm wissen, wie schwierig es ist, die Parteien in einem Streitfall überhaupt erst einmal an einen Tisch zu bringen.

Recht haben und Recht durchsetzen – das hat eine lange Tradition auch in Deutschland. Erst geht man zum Rechtsberater – entweder beim Grundeigentümer-Verband oder in einer Anwaltskanzlei – und anschließend geht man zu Gericht.

Recht haben und auf eigene Rechte zu verzichten, um im Rahmen einer Mediation zu einem gemeinsamen Ergebnis zu kommen? Ist das nicht auf den ersten Blick ein fragwürdiges Verhalten? Auf den ersten Blick mag das so erscheinen. Doch so ungewöhnlich ist das gar nicht. Denn

Erst in die Beratung?

Wer mehr über das Angebot des Grundeigentümer-Verbandes erfahren möchte, kann erst einmal in die Mediationsberatung kommen. Das wird vor allem diejenigen betreffen, die sich zunächst über das Verfahren und die Voraussetzungen der Mediation informieren wollen.

In die Beratungssprechstunde können auch erst einmal einzelne Beteiligte kommen, um zu klären, ob ein Mediationsverfahren für sie geeignet ist. Noch besser wäre es natürlich, wenn die Beteiligten gemeinsam in die Beratung kommen, um sich informieren zu lassen. Aber das wird sich in einem Konfliktfall häufig nicht so einfach organisieren lassen.

Die Mediationsberatung ist kostenlos. Die Mediationsberatung findet an jedem Dienstag zwischen 16 und 17 Uhr statt. Zurzeit erfolgt die Beratung ausschließlich telefonisch. Interessenten können sich über die Telefonnummer 040-3 09 67 20 einen Beratungstermin geben lassen. Der Berater ruft dann an.



Foto: Rainer Sturm/pixelio.de

einen Kompromiss zu finden, mit dem beide Parteien gut leben können, ist durchaus sinnvoll. Und auch die Richter versuchen im Prozess häufig, auf eine Einigung hinzuwirken. Warum also nicht gleich einen gemeinsamen Weg suchen?

Hier kommt die Mediation ins Spiel. In der Tat soll der Mediator nicht beurteilen, wer in dem konkreten Fall Recht hat. Vielmehr soll er den Parteien Gelegenheit geben, im Gespräch miteinander eine gemeinsame Lösung für den Konflikt zu finden. Der Mediator ist Gesprächsvermittler, er ist nicht derjenige, der die Lösungen vorschlägt. Der Mediator muss vollständig neutral sein. Streitigkeiten zwischen Nachbarn um die Bebauung eines Grundstücks, zwischen Eigentümern eines Grundstücks um die zukünftige Nutzung des gemeinsamen Eigentums, zwischen Wohnungseigentümern um Geräuschbeeinträchtigungen oder auch zwischen Vermietern und Mietern – es gibt keinen Streitfall, der nicht durch eine Mediation gelöst werden kann. Wichtig ist vor allem: Die Teilnahme ist freiwillig und wenn einer der Beteiligten nicht mehr mitmachen möchte, ist die Mediation auch beendet.

Kosten des Mediationsverfahrens

Die Mediation beim Grundeigentümer-Verband Hamburg ist ein kostenpflichtiges Angebot. Wir berechnen einen Stundensatz von 165 Euro. Man muss realistischerweise davon ausgehen, dass eine Mediation einen gewissen Zeitaufwand erfordert. Aber vor allem bei Streitigkeiten mit höheren Streitwerten ist eine Mediation im Zweifel immer günstiger als ein Gerichtsverfahren. Üblicherweise teilen sich die Parteien des Mediationsverfahrens die Kosten gleichmäßig untereinander.

Eigentümerbefragung

Das Klima braucht Ihre Informationen!

Möglichst große Beteiligung sichert gute Ergebnisse

Die Freie und Hansestadt Hamburg hat sich mit dem Hamburger Klimaplan wichtige Ziele im Bereich des Klimaschutzes gesetzt. Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) lässt in diesem Zusammenhang im Rahmen einer Machbarkeitsstudie, auch hinsichtlich der Bezahlbarkeit für Eigentümer/-innen und Mieter/-innen, derzeit von der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. die besten Varianten zur CO₂-Einsparung für den Wohngebäudebereich in Hamburg untersuchen. Hierzu ist es auch notwendig, ein möglichst genaues Bild davon zu haben, welche Ausgangszustände bei der Energieeffizienz die Hamburger Wohngebäude heute haben und beispielsweise welche Energieträger genutzt werden. Nur mittels solcher Informationen kann ein eigener Hamburger CO₂-Pfad für den Wohngebäudebestand mit passgenauen Instrumenten und Fördermöglichkeiten zur weiteren CO₂-Einsparung entwickelt werden. Zur Erhebung dieser Informationen hat die BSW das Hamburger Büro ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH mit einer Befragung beauftragt. Seit Anfang Juni gibt es die Wohngebäudezustandsbefragungsverordnung als Rechtsgrundlage für die Befragung. Ab Juni 2021 werden rund 35.000, mittels einer Zufallsstichprobe ausgewählte, Eigentümer/-innen von Hamburger Wohngebäuden angeschrieben und um die Beteiligung an einer Online-Befragung gebeten. In die

Befragung einbezogen werden dabei sowohl selbstnutzende Eigentümer/-innen einer Immobilie als auch größere, vermietende Wohnungsunternehmen. Sollten Sie oder Ihr Unternehmen zu den Angeschriebenen gehören, so würden wir uns als Grundeigentümer-Verband Hamburg über Ihre Unterstützung der Studie durch eine Teilnahme an der Befragung freuen.

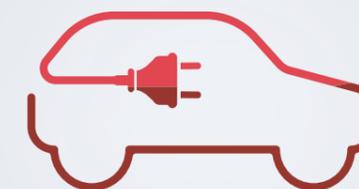
Ihre Teilnahme an der Befragung ist ein wichtiger Beitrag zur Erreichung der Ziele des Klimaplanes bei den Hamburger Wohngebäuden. Hinweise zum Datenschutz erhalten Sie in dem persönlichen Anschreiben und ab Juni 2021 im Internet auf der Startseite der Befragung.

Sollten Sie zu den Angeschriebenen gehören, so bitten wir Sie um Ihre Teilnahme an der Befragung.

Sofern Sie nicht zu den zufällig ausgewählten Eigentümer/-innen gehören, die direkt angeschrieben worden sind, aber das Vorhaben auch unterstützen wollen, können Sie dies im Internet ab dem 15. Juli 2021 über diesen Link tun:

<https://www.alp-institut.de/gt-hamburg>

Auch wer den Fragebogen vielleicht nicht zu 100% beantworten kann, sollte teilnehmen. Alle Informationen sind wichtig.



Wir machen Sie e-mobil.

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



Interview mit Robert Habeck, Bündnis 90/Die Grünen

„Wir müssen besser werden, was den Klimaschutz anbelangt“

Und wie hält die Partei es mit dem Mietendeckel?

Anlässlich der Bundestagswahlen am 26. September 2021 führt Haus & Grund Interviews mit ausgewählten Spitzenpolitikern der großen Parteien. In dieser Ausgabe diskutieren Robert Habeck, Bundesvorsitzender der Grünen und Kai H. Warnecke, Präsident von Haus & Grund



Foto: Anne Hufnagel

lich sein, auch über das Jahr 2030 hinaus, was das Bundesverfassungsgericht kürzlich bestätigt hat. Der Gebäudebestand ist ein großer Emittent. Das bisherige Ziel der jetzigen Bundesregierung, den CO₂-Ausstoß um 55 Prozent zu senken, wird auf 65 Prozent erhöht. Doch selbst das reicht nicht. Wir

Deutschland, über die Energiewende im Gebäudebestand, höhere staatliche Förderungen, die Modernisierungsmieterhöhung und die Deckelung von Mieten.

In manch einer Umfrage liegen die Grünen einige Monate vor der Bundestagswahl sogar vor der CDU. Wird mit der Bundestagswahl eine neue Ära des Umwelt- und Klimaschutzes eingeleitet?

Habeck: Leider ja. Leider weil „neu“. Wir haben in Deutschland in Sachen Klimaschutz bisher zu kleine Schritte gemacht, um die internationalen Klimaziele zu erreichen. Der öffentliche Druck, dass sich was ändern muss, steigt mit jedem Zögern. Es fehlt an Planungssicherheit für Industrie, Investoren oder auch Vermieter. Das muss in der nächsten Regierung besser werden. Darum wollen wir sie anführen.

Was bedeutet das genau für den Gebäudebestand? Wohin geht die Reise und was sind Ihre konkreten Ziele?

Habeck: Wenn wir über Klimapolitik reden, müssen wir in allen Bereichen besser werden. Die Ziele müssen verbind-

müssen in jedem Falle besser werden: Es muss mehr und umfanglicher saniert werden. Das wiederum heißt aus meiner Sicht, dass im Neubau das KfW-Effizienzhaus 40 zum Standard werden muss und nicht mehr anders gebaut werden sollte. Bei Sanierungen wollen wir den KfW-55-Standard einführen. Gleichzeitig möchten wir die öffentlichen Förderungen aufstocken, um die Anreize zu erhöhen.

Welche Forderungen hat Haus & Grund?

Warnecke: Wenn ich einen Blick in Ihr Wahlprogramm werfe, fehlen mir Vorschläge für die Grundlagen, auf denen ein privater Eigentümer agieren könnte, um die energetische Modernisierung voranzutreiben. Beispiel: Wir fordern, dass wir in den nächsten Jahren einen Versorgungsatlas brauchen. Darin steht für jede Straße in Deutschland, ob und ab wann diese mit erneuerbarer Energie versorgt wird. Wir brauchen mehr Planungssicherheit, was bis zum Jahr 2050 passiert. Und wir brauchen individuelle Gebäudesanierungsfahrpläne. Die sind vorhanden in Ihrem Programm. Aber die werden nur geför-

dert. Warum sagt man nicht einfach: Bis 2025 hat jeder einen Fahrplan in der Hand?

Habeck: Ich stimme Ihnen bei der Quartiersbetrachtung und Energieversorgung zu. Ein Energienetz kann verschiedene erneuerbare Quellen nutzen. Skandinavien macht es vor. Da, wo Fern- oder Nahwärme vorhanden oder geplant sind, sollten Kommunen schnell einen Plan aufstellen. Der Bund kann finanziell unterstützen, wenn die Wärmequelle klimaneutral ist. Ziel sollte es ja sein, von der Einzelbefeuerungsanlage wegzukommen, hin zur Quartiersversorgung. Aber natürlich ist das nicht in allen Gebieten Deutschlands umsetzbar und es sind sehr große Investitionen und oft lange Planungszeiträume.

Einerseits müssen Vermieter immer tiefer in die Tasche greifen, um den immer strikteren Anforderungen an die energetische Sanierung gerecht zu werden. Andererseits möchten Sie laut Wahlprogramm die Modernisierungsmieterhöhung weiter absenken, und zwar auf maximal 1,50 Euro pro Quadratmeter. Wie soll diese Rechnung aufgehen?

Habeck: Das Modell sieht so aus: Wir erhöhen die Standards und gleichzeitig die öffentliche Förderung. Davon profitieren Vermieter wie Mieter. Beispiel Heizung: Wenn ein Austausch ansteht, sollen Erneuerbare, wo immer möglich, verbindlich zum Einsatz kommen. Wir legen dazu ein Investitionsprogramm für zwei Millionen Wärmepumpen bis zum Jahr 2025 auf. Gleichzeitig soll die Modernisierungsumlage weiter sinken, absolut gedeckelt auf 1,50 Euro pro Quadratmeter. So werden energetische Sanierungen perspektivisch warmmietenneutral möglich sein. In dieser Trias von Vermieter, öffentlicher Hand und Mieter geht die Rechnung auf. Nicht zuletzt investieren Eigentümer mit Sanierungen ja auch in die Wertsteigerung ihres Hauses.

Herr Warnecke, geht diese Rechnung Ihrer Meinung nach auf?

Warnecke: Wir sehen es bei unseren Mitgliedern, dass diese Rechnung häufig nicht aufgeht. Eine Wertsteigerung bemerkt der Einzeleigentümer nicht – die ist eher abstrakt. Er bemerkt sie allenfalls bei der höheren Grundsteuer, er bemerkt sie bei einer vielleicht kommenden Vermögensteuer. Eine Wertsteigerung aber bezahlt nicht die energetischen Maßnahmen. Dafür braucht es Liquidität. Bei einer Wohnung von 70 Quadratmetern dürfte nach Ihren Vorstellungen 105 Euro mehr Miete monatlich genommen werden.

Habeck: Wenn der Eigentümer die Wohnung als Cashcow sieht, also als Anlageform, mit der er Gewinn machen möchte, dann kann er nicht viel investieren. Der Punkt, wo wir nicht übereinstimmen, ist, wenn Sie sagen, jede Investition müsse sich sofort auszahlen. Wir denken nach-

haltiger. Da ist der Investitionszeitraum entscheidend. Immobilien sind langfristige Investitionen für 50 Jahre oder mehr. Wer da nach 15 Jahren schon im Gewinnbereich sein will, hat in der heutigen Zeit überzogene Ansprüche.

Warnecke: Gerade unsere Mitglieder erwarten nicht, dass die energetische Modernisierung zur Cashcow wird. Aber: Sie erwarten eine gewisse Rendite mit der Miete. Diese liegt übrigens oft bei nur etwa einem Prozent. Wenn Eigentümer hingegen nur auf Wertsteigerung achten, dann sind das Spekulanten, ohne Interesse an Stadt, Gemeinde und Mietern. So agieren unsere Mitglieder nicht – die übernehmen Verantwortung.

Die Grünen möchten bundesweite Obergrenzen für Mieten einführen. Kommt der deutschlandweite Mietendeckel?

Habeck: Nein, da muss ich Sie korrigieren. Wir wollen keinen bundesweiten Mietendeckel einführen. Wir möchten den Bundesländern die Möglichkeit geben, das für sie richtige Instrument, wie die Mietpreisbremse oder eine Mietobergrenze, wählen zu können. Wir haben ja gesehen, dass Länder und Kommunen aktuell keine rechtssicheren eigenen Maßnahmen erlassen können.

Herr Warnecke, warum ist ein Mietendeckel Ihrer Ansicht nach nicht das richtige Instrument?

Warnecke: Wenn ich das richtig verstanden habe, Herr Habeck, wollen Sie ein Bundesgesetz, das Kommunen einen Mietendeckel ermöglicht. Das lehnen wir natürlich ab. Sie haben es ja schon angesprochen: In Berlin führte das zur Reduzierung des Mietwohnungsangebots um 60 Prozent, gleichzeitig kamen 50 Prozent mehr Wohnungen zum Verkauf auf den Markt, da vermietende Eigentümer die Notbremse gezogen haben. Diese wurden dann vornehmlich von institutionellen Anlegern gekauft, die das Ziel haben, die Immobilie gewinnorientiert weiterzuverkaufen. Diese Miethäuser tragen zu einer Eskalation bei, die die Stimmung weiter aufheizt.

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

Anzeigenschluss
HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 8/2021: 05.07.2021
Anzeigenannahme: elbbüro, Stefanie Hoffmann,
Tel. (040) 33 48 57 11, E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

Zu Hause bleibt es am schönsten
Mit unserer lebenslangen Immobilienrente
Unverbindlich und kostenlos beraten lassen: telefonisch, online und vor Ort bei Ihnen Zuhause. Es beraten Sie unsere Experten der Niederlassung Hamburg Sandra Tesch und Alexander Gehrmann:
040.55 61 07 40
hamburg@deutsche-leibrenten.de
www.deutsche-leibrenten.de
Bekannt aus der TV-Werbung
Deutsche Leibrenten

Habeck: In Berlin war die Stimmung schon vorher aufgeheizt aufgrund der starken Mietpreissteigerungen und der Mietendeckel war eine Reaktion auf die aufgeheizte Stimmung. Bei allem Verständnis für Eigentümer – das Mieten und Wohnen ist für viele zu einer existenziellen sozialen Frage geworden. Am Ende hilft es nur, mehr zu bauen, damit sich die Wohnungslage entspannt. Auch da hat die Bundesregierung ihre selbstgesteckten Ziele nicht erreicht und wir verlieren immer noch mehr Sozialwohnungen als neue entstehen. Bis es wieder ausreichend sozialen und bezahlbaren Wohnraum gibt, braucht es in bestimmten Regionen ein schärferes Mietrecht als in normalen Zeiten.



Foto: Anne Hufmagl

Ist das Umwandlungsverbot Ihrer Ansicht nach ein Instrument, um den Wohnungsmarkt zu entspannen?

Habeck: Es ist ein weiteres Instrument, um die soziale Wohnungsnot zu lindern und zu verhindern, dass Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Es gibt nun mal die Spekulation mit Wohnraum. Daran sind nicht die Kleinvermieter schuld, die oft ein sehr persönliches Verhältnis zu ihren Mietern haben und sehr verantwortungsvoll die Mieten nicht über die Maßen erhöhen. Anders sieht es mit den großen Spekulanten aus. Denen muss Einhalt geboten werden, indem man in bestimmten innerstädtischen Lagen nicht mehr umwandeln darf, bis sich die Lage entspannt hat.

Warnecke: Unsere Mitglieder wollen ihre Immobilien nicht selber aufteilen. Sie geben auf und verkaufen ein Mehrparteienhaus als Ganzes. Aber wer jetzt kauft, will die Immobilie versilbern – die großen Investmentfonds. Mit dem Umwandlungsverbot doktert Bauminister Horst Seehofer folglich an Symptomen herum. Es reglementiert eine Situation, die überhaupt erst durch die politischen Rahmenbedingungen verursacht worden ist. Da sehen wir das Problem.

Mit der Diskussion um das Wohnen im Einfamilienhaus ist in letzter Zeit eine heftige Debatte entbrannt. Ist diese Form des Wohnens Ihrer Meinung nach nicht mehr zeitgemäß?

Habeck: Das Einfamilienhaus gehört als Sehnsuchtsort und Teil der Familien- und Lebensplanung zur deutschen Wohnkultur – gerade in der Pandemie. Und das wird auch so bleiben. Natürlich müssen sich Kommunen mit der Frage von Flächenverbrauch und effizienter Nutzung von Wohnraum auseinandersetzen, besonders in Innenstäd-

ten, wo Wohnraum begrenzt ist. Im Zentrum Berlins, wo wir Wohnraum für viele Menschen brauchen, werden in den kommunalen Bebauungsplänen wohl auch weiterhin Mehrfamilienhäuser statt Einparteienhäuser auftauchen.

Warnecke: Dann darf ich das für unsere Mitglieder mitnehmen: Der Traum vom Eigenheim endet also nicht im September 2021.

Herr Habeck, wir danken Ihnen für das Gespräch!

Das Interview führte Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

„Eine Wertsteigerung der Immobilie bezahlt keine energetischen Sanierungsmaßnahmen. Dafür braucht es Liquidität.“

Kai H. Warnecke

Kai Warnecke einstimmig als Präsident wiedergewählt

Eindeutiges Votum



Fotos (3): Jörg Steck

Kai H. Warnecke ist für weitere fünf Jahre Präsident von Haus & Grund Deutschland. Auf der diesjährigen Mitgliederversammlung wurde er mit großer Mehrheit von den Delegierten wiedergewählt. „Die kommenden Jahre halten viele Herausforderungen für die privaten Eigentümer und auch für die Organisation Haus & Grund bereit. Ich freue mich darauf, mich weiter für den Erhalt – gerade auch des vermieteten – Privateigentums einsetzen zu können, die Energiewende

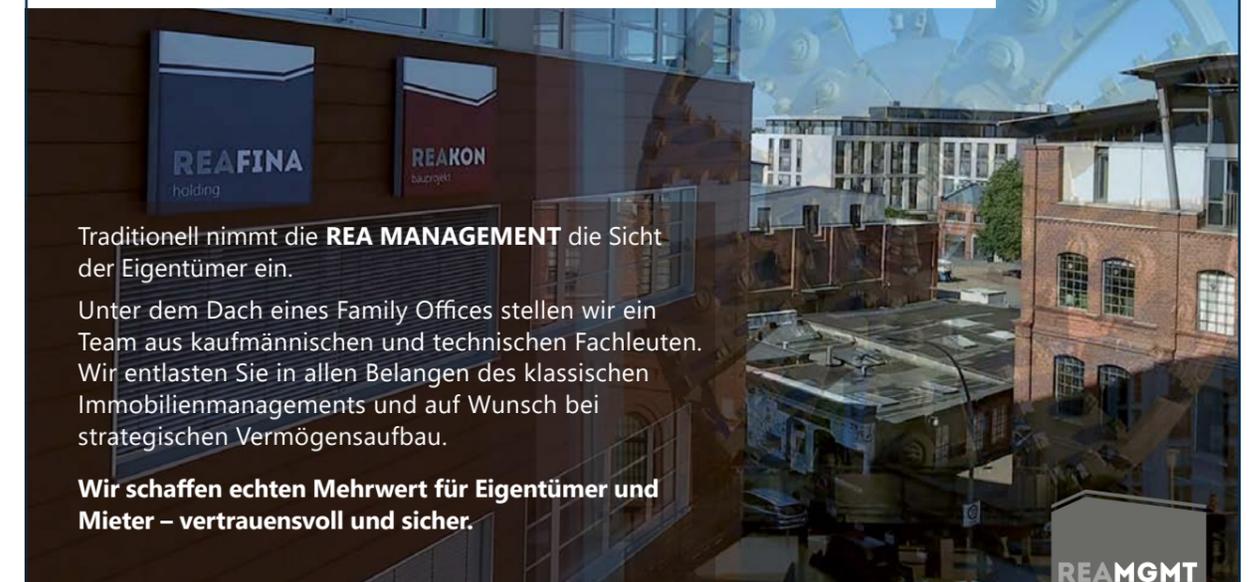
begleiten und die Digitalisierung im Verband unterstützen zu können“, sagte er nach seiner Wahl.

Neue Schatzmeisterin

Dr. Ulrike Kirchhoff wurde von den Delegierten zur neuen Schatzmeisterin von Haus & Grund Deutschland gewählt und komplettiert damit das Präsidium von Haus & Grund. Herzlichen Glückwunsch! Heinrich Stüven schied altersbedingt aus dem Amt aus und erhielt das Große Ehrenzeichen für seine herausragenden Leistungen als Schatzmeister.

PERSÖNLICH - KOMPETENT - VERTRAUENSVOLL

Ganzheitliche Verwaltungsleistungen kleiner und mittlerer Objekte im Großraum Hamburg



Traditionell nimmt die **REA MANAGEMENT** die Sicht der Eigentümer ein.

Unter dem Dach eines Family Offices stellen wir ein Team aus kaufmännischen und technischen Fachleuten. Wir entlasten Sie in allen Belangen des klassischen Immobilienmanagements und auf Wunsch bei strategischen Vermögensaufbau.

Wir schaffen echten Mehrwert für Eigentümer und Mieter – vertrauensvoll und sicher.



Ihre Ansprechpartnerin: Jutta Schimmelpfeng
Telefon: +49 40 368800732 - Mail: media@reamanagement.de - Web: media.reamanagement.de

Digital und im Zeichen der Bundestagswahl Zentralverbandstag

Auch als Online-Veranstaltung erfolgreich

Der 135. Zentralverbandstag von Haus & Grund war ein ganz besonderer: Zum ersten Mal in der Geschichte fand er ausschließlich online statt.

„Donnerstag, 10. Juni 2021, 10 Uhr, 30 Minuten und 8 Sekunden. Hier ist Berlin, hier ist der 135. Zentralverbandstag, live aus dem Kronprinzenpalais.“ Mit diesen Worten gab Präsident Kai H. Warnecke den Startschuss für den ersten Zentralverbandstag in der Geschichte von Haus & Grund, der ausschließlich online stattfand. So konnten Interessierte aus der ganzen Republik Aktuelles aus der Politik rund ums Wohnen, Neuigkeiten von Haus & Grund und natürlich die hochkarätig besetzten Podiumsdiskussionen mit zum Teil hitzig geführten Debatten verfolgen. In seinem Grußwort lobte Armin Laschet, Kanzlerkandidat von CDU und CSU, die Rolle der Vermieter in den vergangenen anderthalb Jahren.

Auch Paul Ziemiak betonte in seiner Begrüßung, dass die CDU das Eigentum stärken will und mehr Menschen ins Eigentum bringen möchte. Außerdem erteilte er einer Vermögensteuer für die nächste Legislaturperiode eine Absage.



Fotos (2): Jörg Steck

„Eigentum bedeutet Verantwortung, und viele haben diese in der Pandemie übernommen.“

Armin Laschet MdL, Vorsitzender der CDU Deutschlands und Kanzlerkandidat von CDU und CSU



„Mit uns gibt es keine Vermögensteuer. Das wäre nach der Pandemie eine Wohlstandsbremse.“

Paul Ziemiak MdB, Generalsekretär der CDU Deutschlands

Fragen und Antworten

? Ich habe Beschlüsse der letzten Wohnungseigentümerversammlung vor dem zuständigen Gericht rechtzeitig angefochten und zur Begründung vorgetragen, die Wohnungseigentümerversammlung sei nicht beschlussfähig gewesen, weil nicht mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten gewesen seien. Nun steht in der Juni-Ausgabe des Hamburger Grundeigentum, jede Wohnungseigentümerversammlung sei ohne Rücksicht auf die Anzahl der anwesenden Wohnungseigentümer beschlussfähig. Ist das richtig? Ja, die Regelungen in § 25 Absatz 3 und 4 WEG alter Fassung sind ersatzlos gestrichen worden. Jede Wohnungseigentümerversammlung ist beschlussfähig, es reicht mithin die Teilnahme eines Wohnungseigentümers oder die Vertretung eines Wohnungseigentümers durch den Verwalter aus. Dadurch soll die Funktionsfähigkeit der Verwaltung gestärkt werden. Ihre Anfechtungsklage wird bei dieser Sachlage keine Aussicht auf Erfolg haben, wenn sich die Anfechtung auf die vermeintlich fehlende Beschlussfähigkeit beschränkt und Sie werden keinen Regress bei dem Verwalter der Wohnungseigentumsanlage nehmen können, denn der Verwalter ist mit der ersten Einladung zu einer Wohnungseigentümerversammlung unter der Geltung des neuen Rechts nicht verpflichtet, auf den Wegfall dieses Beschlussquorums hinzuweisen. Sie hätten sich vor der Erhebung dieser Klage rechtskundig machen sollen.

? Unsere Teilungserklärung bestimmt eine zweiwöchige Ladungsfrist für die Wohnungseigentümerversammlung und der Verwalter unserer Wohnungseigentumsanlage will unter Einhaltung dieser Ladungsfrist zur nächsten Wohnungseigentümerversammlung laden, obwohl das Gesetz seit dem 1. Dezember 2020 in § 24 Absatz 4 WEG eine Ladungsfrist von mindestens drei Wochen bestimmt. Geht die Regelung in der Teilungserklärung der gesetzlichen Regelung vor? Dieser Konflikt wird durch § 47 WEG gelöst. Vor dem 1. Dezember 2020 getroffene und von den Vorschriften des neuen Gesetzes abweichende Vereinbarungen sollen der Anwendung dieser neuen Vorschriften nicht entgegenstehen, soweit sich aus der Vereinbarung nicht ein anderer Wille ergibt. Ein solcher Wille soll in der Regel nicht anzunehmen sein, das neue Recht soll dem alten Recht vorgehen. Das gilt erst recht, wenn die Vereinbarung wie hier die frühere Rechtslage bloß wiedergibt, ihr kommt kein eigener Regelungsgehalt zu. Die Regelung in der Teilungserklärung erschöpft sich in der bloßen Wiedergabe des damaligen Gesetzestextes und es gilt die neue dreiwöchige Ladungsfrist.

? Unser Verwaltungsbeirat schrumpft, nachdem zwei Mitglieder aufgrund des Verkaufs ihrer Wohnungseigentumseinheiten aus diesem Gremium ausgeschieden sind. Der in dem Verwaltungsbeirat verbliebene Wohnungseigentümer ist betagt und will nun sein Amt niederlegen. Wir wollen ihn zum Weitermachen bewegen, auch weil wir das Recht des Verwaltungsbeirats aus § 24 Absatz 3 WEG, eine Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen, wenn ein Verwalter fehlt oder sich pflichtwidrig weigert, die Versammlung der Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen, wegen Konflikten mit früheren Verwaltern schätzen gelernt haben. Was können wir machen?

Sie sollten selbstverständlich den Wohnungseigentümer zum Weitermachen bewegen, zwingen können Sie ihn jedoch nicht. Das Problem lässt sich jedoch lösen, denn § 24 Absatz 3 WEG ist ergänzt worden. Nunmehr kann die Versammlung neben dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats, dessen Vertreter auch durch einen durch Beschluss ermächtigten Wohnungseigentümer einberufen werden. Dieser Wohnungseigentümer kann jederzeit ohne konkreten Anlass durch Beschluss zur Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung ermächtigt werden. Diese Ermächtigung kann jedes Jahr erneut beschlossen, allerdings auch dauerhaft erteilt und jederzeit widerrufen werden. Durch diese Neuregelung soll gerade die Einberufung in verwalter- und beiratslosen Wohnungseigentümergeinschaften erleichtert werden. Sollte sich der Wohnungseigentümer also nicht zum Weitermachen bewegen lassen, sollte auf der nächsten Wohnungseigentümerversammlung ein Wohnungseigentümer durch Beschluss ermächtigt werden, zur Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. Der auserkorene Wohnungseigentümer muss selbstverständlich die Ermächtigung annehmen, er kann gegen seinen Willen nicht zu diesem Amt gezwungen werden. Zugleich sollte in diesem Beschluss eine Regelung über eine Aufwandsentschädigung oder eine Vergütung getroffen werden, auch um die Bereitschaft bei den Wohnungseigentümern, sich für dieses Amt zur Verfügung zu stellen, zu erhöhen.

Vertreterversammlung

Vorstand neu besetzt

Das war eine eigentümliche Vertreterversammlung. Wegen der anhaltenden Corona-Pandemie fand die Vertreterversammlung des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg in diesem Jahr als reine Online-Veranstaltung statt. Auch wenn zuletzt die Inzidenzen gesunken sind, war es wegen der langen Einladungsfristen nötig, sich rechtzeitig auf eine Art der Durchführung der Versammlung festzulegen. Und nachdem sich herausgestellt hatte, dass die Kosten einer sogenannten Hybrid-Veranstaltung geradezu explodiert wären, hat sich der Vorstand des Grundeigentümer-Verbandes entschlossen, die Vertreterversammlung in diesem Jahr als reine Online-Veranstaltung durchzuführen.

Das war notwendig, weil fast der gesamte Vorstand wieder oder neu gewählt werden musste. So standen eben auch der Verbandsvorsitzende Torsten Flomm und der stellvertretende Vorsitzende Jürgen Brakel sowie die Beisitzer Dirk Wittich, Jens-Uwe Maier und Ulf Hellmann-Sieg zur Wiederwahl an. Nicht erneut gewählt werden konnte Peter Schlatermund. Der langjährige und überzeugte Wilhelmsburger hatte die Altersgrenze überschritten. Eine Verabschiedung von Peter Schlatermund wurde auf einen späteren Zeitpunkt verschoben. Für ihn wurden zwei „Neue“ gewählt: Sven Thomas und Frank Döblitz gehören jetzt ebenfalls dem Vorstand an.

Neu im Vorstand



Seit 20 Jahren ist Frank Döblitz Vorsitzender des Grundeigentümer-Vereins in Eidelstedt. Die Aufgabe hat er quasi von seinem Vater übernommen, der früher auch dem Vorstand des Grundeigentümer-Verbandes angehörte. In seiner Freizeit widmet sich Döblitz alten mechanischen Uhren, wenn er nicht auf dem Motorrad unterwegs ist. Döblitz ist 60 Jahre alt. Der zweite Neue im Vorstand, Sven Thomas, ist 14 Jahre jünger als



Döblitz. Thomas ist Immobilienentwickler. Wie Döblitz ist auch Sven Thomas verheiratet. Wie Döblitz hat auch Thomas drei Kinder. In seiner Freizeit ist Sven Thomas als Bergsteiger unterwegs oder er geht auf die Jagd.

Verstärkung für das Team

Neue Berater



Querflöte und Saxophon spielt Merle Kirscht in ihrer Freizeit. Und sie schreibt Kurzgeschichten und Krimis. Aber eigentlich ist sie Juristin, hat lange Jahre als Hausverwalterin gearbeitet und möchte ihre Erfahrungen jetzt an die Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes weitergeben. Besonders reichhaltig sind die Erfahrungen bei Andreas Kollek. Der 66jährige war



ter, unter anderem Vorsitzender einer Mieterkammer am Landgericht Hamburg und mag noch nicht von der Juristerei lassen. In seiner künftig reichhaltigeren Freizeit schaut Kollek sehr gerne in die Sterne.

FACHLITERATUR



Immobilienübergabe zu Lebzeiten

Von Agnes Fischl-Obermayer/Birgit Funke/Thomas Maulbetsch, 3. Auflage 2021,

ISBN 978-3-96434-020-7

Der vorliegende Ratgeber beantwortet umfassend alle erbrechtlichen Fragen rund um die Immobilienübergabe zu Lebzeiten. Er zeigt insbesondere auf, dass bei einer lebzeitigen Immobilienübertragung neben dem Zivilrecht auch das Sozialrecht und das Steuerrecht eine sehr große Rolle spielen. Durch Gestaltungsempfehlungen und Expertentipps erfahrener Erbrechtsexperten erhält der Leser Anregungen und Hinweise, wie er bereits zu Lebzeiten durch eine vorausschauende Immobilienübergabe seinen Nachkommen die Immobilie erhalten und steuergünstig verschenken kann.

Preis: 12,95 Euro

Nachbars Garten

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

Preis: 16,95 Euro

Die Schadensersatzpflicht des Mieters wegen Beschädigung der Mieträume

Von Dr. Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2021, ISBN 978-3-96434-019-1 „Wenn’s um Geld geht, hört die Freundschaft auf.“ Deshalb wird um die Verantwortung für eingetretene

Schäden sowie um die Liquidationsmöglichkeit gemachter Aufwendungen innerhalb des Mietverhältnisses erbittert gestritten. Die Broschüre behandelt diese Fragen sowohl aus der Sicht des Vermieters wie des Mieters und stellt denkbare Verteidigungsstrategien im Zusammenhang dar. Sie ist für private Vermieter, Wohnungsunternehmen und Wohnungsverwaltungsgesellschaften, für Mieter und für alle rechtsberatenden Berufe konzipiert.

Preis: 12,95 Euro

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

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zzgl. Versandkosten

Wohnungsgesuch von Herrn M.

Täglich steht Herr M. auf der Jahnkampfbahn im Stadtpark und beobachtet die Leichtathleten des HSV, gibt Tipps und misst Distanzen. Der sportliche Mann aus dem Iran gehörte in seinem Herkunftsland zum Trainerstab der Leichtathletik-Nationalmannschaft. Als er vor zweieinhalb Jahren nach Hamburg kam, war für ihn selbstverständlich, sich wieder eine Tätigkeit im Sport zu suchen. Sein Amt als Trainer für die Leistungssportler im Kugelstoßen und Diskuswurf führt er beim Hamburger Sportverein ehrenamtlich aus. Geplant ist außerdem eine Ausbildung bei der Feuerwehr – auch hier bringt er Berufserfahrung aus dem Iran mit. Herr M. hat in unserer Stadt bereits gut Fuß gefasst und schnell die neue Sprache gelernt, nur die Wohnungssuche blieb bisher vergeblich. Dabei zeigt er sich besonders flexibel und möchte nur sicherstellen, dass die Jahnkampfbahn für ihn erreichbar bleibt, damit er seine ehrenamtliche Tätigkeit weiterhin zuverlässig und gut ausführen kann. Herrn L. hat er allerdings nicht über den Sport kennengelernt, sondern vor mehr als zwei Jahren über die Kirchengemeinde. Herr L. unterstützt als ehrenamtlicher Wohnungslotse Herrn M. bei der Wohnungssuche. Wenn eine Wohnung gefunden wird, möchte Herr L. ihm auch

dabei zur Seite stehen, die neue Wohnumgebung und Nachbarschaft kennenzulernen. Zudem steht er Vermietern als zusätzliche Ansprechperson zur Verfügung. Als weiterer Kontakt ist das Team der Wohnbrücke Hamburg für Vermieter da und berät gerne zu allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses. Besitzen Sie eine Wohnung ab ein Zimmer in Hamburg mit einer Bruttokaltmiete von maximal 576 Euro und würden den alleinstehenden Iraner gerne kennenlernen? Oder haben Sie vielleicht eine Wohnung, die für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



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

GESCHÄFTSSTELLEN

Zu aktuellen Änderungen beachten Sie bitte die Hinweise auf Seite 23!

Hamburg-Bergedorf

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

Hamburg-Blankenese

Erik-Blumenfeld-Platz 7, 22587 Hamburg
Telefonnummer 040-866 44 90 Fax: 040-866 35 90
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag – Donnerstag 10.00 – 12.00 Uhr
Zur Zeit keine persönliche Rechtsberatung

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

Am Soldatenfriedhof 8, 21073 Hamburg
Telefonnummer 040-77 41 44 Fax 040-76 75 20 30
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag, Dienstag, Donnerstag 9.00 – 16.00 Uhr
Mittwoch 9.00 – 13.00 Uhr
Telefonische Rechtsberatung
Montag und Mittwoch 9.00 – 12.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 16.30 – 18.30 Uhr
Terminvereinbarung vorab unter 040-77 41 44 erforderlich
Telefonische Bauberatung
20. Mai 9.30 – 11.30 Uhr

Hamburg-Rahlstedt

Schweriner Straße 27, 22143 Hamburg
Telefonnummer 040-677 88 66
E-Mail: info@hug-rahlstedt.de
Internet: www.hug-rahlstedt.de
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag, Mittwoch und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 13.00 – 18.00 Uhr
Nach Terminvereinbarung und zur Zeit nur telefonisch:
Rechtsberatung, Bau-, Steuer-, Finanzierungs-,
Wertermittlungs-, Verkaufs- und Gartenberatung,
Mediation/Coaching

Hamburg-Sasel

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

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

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

Telefonische Beratungen**Rechtsberatung nach Terminvergabe**

Tel.: 040-30 96 72-0 • Fax: 040-32 13 97
E-Mail: info@grundeigentuemerverband.de
Montag 9.00 – 12.00 Uhr und 16.00 – 17.30 Uhr
Dienstag und Mittwoch 9.00 – 12.00 Uhr
Donnerstag 9.00 – 12.00 Uhr und 16.00 – 18.00 Uhr
Freitag 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 15.30 Uhr

Offene telefonische Rechtsberatung

Tel.: 040-30 96 72-0
Montag – Donnerstag 14.00 – 16.00 Uhr
Freitag 9.00 – 11.00 Uhr

Alle weiteren Beratungen nur nach Terminvergabe!

Tel.: 040-30 96 72-0 • Fax: 040-32 13 97
E-Mail: info@grundeigentuemerverband.de

Bautechnische Beratung

Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Wertermittlung von Grundbesitz

Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Mediationsberatung

Dienstag 16.00 – 17.00 Uhr

Finanzierungs- und Förderberatung

Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Gartenberatung

jeden 1. Dienstag im Monat 15.00 – 17.00 Uhr

Umwelt, Energie und Gebäudetechnik

Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr

Steuerberatung

Dienstag 16.00 – 18.00 Uhr
Mittwoch 16.00 – 18.00 Uhr

Zu kurzfristigen Änderungen informieren Sie sich bitte auch über unsere Homepage: www.grundeigentuemerverband.de

Hinweise zu Öffnungs- und Geschäftszeiten

Sämtliche Geschäftsstellen bleiben bis auf Weiteres für den Publikumsverkehr geschlossen, persönliche Beratungen entfallen.

Die Hauptgeschäftsstelle Glockengießerwall 19 bleibt weiterhin zu den üblichen Zeiten erreichbar, Beratungen finden telefonisch nach Terminvereinbarung statt (siehe Übersicht Seite 22, rechte Spalte).

Die telefonische Erreichbarkeit der weiteren Geschäftsstellen entnehmen Sie bitte der folgenden Übersicht.

Geschäftsstelle Bergedorf

(Tel.: 724 72 73):

Montag und Freitag 9 bis 14 Uhr
Dienstag und Donnerstag 9 bis 17 Uhr
Telefonische Rechtsberatung Dienstag und Donnerstag ab 17 Uhr nach Terminvereinbarung

Geschäftsstelle Blankenese

(Tel.: 866 44 90):

Montag bis Donnerstag 10 bis 12 Uhr für Vereinsangelegenheiten, Rechtsberatung ausschließlich über die Hauptgeschäftsstelle.

Geschäftsstelle Harburg

(Tel.: 77 41 44):

Montag, Dienstag, Donnerstag 9 bis 16 Uhr
Mittwoch 9 bis 13 Uhr
Telefonische Rechtsberatung Montag und Mittwoch 9 bis 12 Uhr, Dienstag und Donnerstag 16.30 bis 18.30 Uhr nach Terminvereinbarung

Geschäftsstelle Rahlstedt

(Tel. 677 88 66):

Montag, Mittwoch und Freitag 9 bis 14 Uhr
Dienstag und Donnerstag 13 bis 18 Uhr
Telefonische Rechtsberatung nach Terminvereinbarung
Am 14. Mai bleibt die Geschäftsstelle geschlossen.

Geschäftsstelle Sasel

(Tel.: 601 05 35):

Montag bis Donnerstag 9 bis 12 Uhr und 13 bis 17 Uhr
Freitag 9 bis 12 Uhr und 13 bis 15 Uhr
Telefonische Rechtsberatung nach Terminvereinbarung

Online-Seminar:**Betriebskostenabrechnung – selbst gemacht!**

In diesem Online-Seminar wird Ihnen als kleinerer Privatvermieter von bis zu in etwa zehn Wohneinheiten eine übersichtliche und anpassungsfähige Vorlage zur Erstellung einer Betriebskostenabrechnung an die Hand gegeben und die einfache Handhabung erläutert.

Diese Muster-Vorlage berücksichtigt die gesetzlichen Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung. Auch ist eine Anlage zum Nachweis von haushaltsnahen Dienstleistungen integriert.

Im Seminar wird die Excel-basierte Vorlage mit folgenden Themenschwerpunkten erläutert:

- Aufbau der Betriebskostenabrechnung
- Wie wird aufgrund des Verteilerschlüssels der jeweilige Mieteranteil berechnet?
- Welche Verbrauchskosten enthält die Abrechnung?
- Ausweisung des Gesamtergebnisses der Betriebskostenabrechnung unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen
- Was ist bei Mieterwechsel zu beachten?

Zum Erstellen Ihrer Abrechnung sind nur geringe Excel-Kenntnisse erforderlich. Der Umgang mit der Excel-Vorlage wird im Einzelnen demonstriert. Es wird gezeigt, wie Sie diese Vorlage auf Ihr individuelles Mietverhältnis anpassen können.

Nach Ende des Seminars erhalten alle Teilnehmer die Muster-Vorlage als Excel-Version und schon können Sie selbst loslegen.

Referent: Bernd Jochmann – Dipl.-Ing. (FH)

Termin: Dienstag, 17. August 2021 von 15.00 Uhr bis 17.10 Uhr

Kosten: 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

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



12. bis 16. Oktober 2021

Paläste – Musik – Gärten – Entdeckungen in Venedig

Wir freuen uns, endlich wieder eine Venedigreise für Sie anbieten zu können!

Die Serenissima – die Lagunenstadt – wirkt wie eine in Stein gegossene Sinfonie. Ihre Geschichte ist eng verwoben mit Musik, mit Oper und Chorgesang.

Auf unserer Reise im schönen Monat Oktober planen wir den Besuch der Oper La Fenice und die Besichtigung des Museo della Musica.

Im Dogenpalast wird die spannende Geschichte Venedigs lebendig und nachvollziehbar, der Markusdom besticht durch Kunstschätze, Goldmosaiken und eine ganz besondere Atmosphäre.

Zur Prachtentfaltung Venedigs gehörten luxuriöse Kleidungsstücke und auf die üppige Ausstattung der Paläste wurde großer Wert gelegt. Seit 1499 produziert die Tessitura Bevilacqua kostbare Brokate. Wir besichtigen die Herstellung dieser besonderen Stoffe auf historischen Webstühlen.

Gärten sind etwas sehr besonderes in Venedig! Im wunderschönen Garten des Bauers Palladio – auf der Insel Giudecca – wird ein Lunch für uns serviert.

Unser Programm ist vielfältig, lässt Raum für Entspannung – zum Beispiel im schönen Garten unseres Hotels – und Genuss.

Selbstverständlich werden wir auch die beeindruckenden Zeugen vergangener machtvoller Zeiten erkunden.

Prachtentfaltung auf der Piazza San Marco und wunderschöne Palazzi am Canal Grande lassen uns staunen.

Und auch stille Gassen und kleine Plätze ohne Hektik – auf einem unserer interessanten Stadtpaziergänge – sind Teil des Zaubers der Lagunenstadt.

Der Reisepreis beträgt pro Person in einem

Doppelzimmer 1.980 Euro

Einzelzimmer 2.190 Euro

Eingeschlossene Leistungen:

- Flug von Hamburg nach Venedig und zurück mit Lufthansa

- Transfer vom und zum Flughafen Venezia Marco Polo mit dem Wassertaxi
- Vier Übernachtungen mit Frühstück in einem stilvollen Palazzo mit schönem Garten am Canal Grande
- Besuch des Teatro La Fenice – optional Lunch im Garten des Hotels Bauer Palladio
- Aperitivo Veneziano
- Besichtigung des Dogenpalastes und der Kirche San Marco
- Besuch des ‚Museo della Musica‘
- Besichtigung der historischen Brokatherstellung ‚Tessitura Bevilacqua‘
- Sämtliche Eintritte und Führungen
- Stadtführung: Kirchen, Plätze und Kanäle
- Orts- und sprachkundige Reiseleitung: Architektin Marianne Dedekind

Kontakt

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

Wie bereits mehrfach ausführlich beschrieben, bieten wir auch zwei weitere Reisen an:

- Goldener Herbst in Österreich vom 9. bis 16. Oktober 2021
- Teneriffa einmal auf besondere Weise entdecken vom 1. bis 8. Dezember 2021

Wenn Sie Interesse an diesen Reisen haben, lesen Sie gern die ausführlichen Beschreibungen auf unserer Homepage und/oder fordern Sie gern die Unterlagen an.

Klimaschutzgesetz

Bundeskabinett beschließt schärfere Klimaschutzziele

Klimaneutralität bis 2045

Das Bundeskabinett hat Mitte Mai 2021 mit dem Gesetzentwurf zur Änderung des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) schärfere Klimaschutzziele beschlossen. Das betrifft auch den Gebäudesektor.

Mit dem Gesetzentwurf reagiert die Bundesregierung auf das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 24. März 2021. Geklagt hatten mehrere Umweltschützer wegen der mangelnden Vorsorge des Staates hinsichtlich des Klimaschutzes. Die Richter entschieden, dass der Staat zum Schutz der Freiheitsrechte zukünftiger Generationen die CO₂-Minderungsziele auch für die Jahre nach 2030 bis zur Erreichung der Treibhausgasneutralität zu regeln habe.

Verschärfte Ziele insgesamt

Mit dem Gesetzentwurf soll das erst Ende 2019 von Bundestag und Bundesrat verabschiedete KSG, welches lediglich die schrittweise Reduzierung der Treibhausgasemissionen bis 2030 vorsah, verschärft werden. Konkret ist vorgesehen, die Treibhausgasemissionen gegenüber 1990

- bis 2030 um nunmehr mindestens 65 Prozent (bisher 55 Prozent) und
- bis 2040 um mindestens 88 Prozent zu reduzieren
- bis 2045 soll Deutschland klimaneutral sein und
- ab 2050 sollen negative Treibhausgasemissionen erreicht werden.

Bisher beinhaltete das KSG als Ziel für 2050 lediglich das Bekenntnis der Bundesrepublik Deutschland, Treibhausgasneutralität als langfristiges Ziel zu verfolgen.

Sektorenziele

Dementsprechend werden die bereits bis 2030 festgelegten jährlich zulässigen CO₂-Emissionsmengen für die einzelnen Sektoren weiter abgesenkt. Davon besonders betroffen sind die Sektoren Energiewirtschaft und Industrie. Im Gebäudebestand wurde die zulässige CO₂-Emissionsmenge von 70 auf 67 Millionen Tonnen CO₂ reduziert (siehe Tabelle).

Der Gesetzentwurf sieht ferner vor, die jährlich zulässigen CO₂-Emissionsmengen sektorscharf auch für die Jahre nach 2030 bis 2045 durch Rechtsverordnung festzulegen.

Zulässige Jahresemissionsmenge in Mio. Tonnen CO ₂ -Äquivalent	2020	2030 (bisher)	2030 (neu)
Energiewirtschaft	280	175	108
Industrie	186	140	118
Gebäude	118	70	67
Verkehr	150	95	85
Landwirtschaft	70	58	56
Abfall	9	5	4

Neu ist, dass mit der Gesetzesnovelle nun auch der Erhalt und Ausbau der sogenannten natürlichen CO₂-Senken wie Wälder und Moore und deren Beitrag zur Bindung von CO₂-Emissionen berücksichtigt werden soll. Das Bundes-Klimaschutzgesetz richtet sich an die Bundesregierung und die öffentliche Hand. Es hat keine Rechtswirkung für Private. Bundestag und Bundesrat müssen dem Gesetzentwurf allerdings noch zustimmen.

Beschluss zum Klimapakt mit weitreichenden Folgen

Begleitend zum Entwurf des Klimaschutzgesetzes hat das Bundeskabinett mit dem sogenannten Klimapakt Deutschland Maßnahmen angekündigt, um die strengen Klimaschutzziele zu erreichen. Neben der Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermieter und Mieter ist vorgesehen, den Neubaustandard anzuheben. Dazu werden in den kommenden Monaten weitere Rechtsvorschriften, wie etwa das Gebäudeenergiegesetz, erneut angefasst. Haus & Grund-Meinung: Angesichts der zu erwartenden Folgen für Gesellschaft und Wirtschaft infolge der drastisch erhöhten Klimaziele und der vorgezogenen Treibhausgasneutralität um fünf Jahre hat Haus & Grund heftige Kritik an der fehlenden Möglichkeit zur Anhörung der betroffenen Kreise geübt und grundsätzlich gefordert: die Sektorenziele aufzuheben, einen einheitlichen EU-Emissionshandel einzuführen, die CO₂-Staatsentnahmen vollständig an die Bürger zurückzuzahlen, die Gebäudesanierung besser zu fördern und auf das ineffiziente Ordnungsrecht zu verzichten.

Corinna Kodim
www.hausundgrund.de

Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung

Armer Mieter, reicher Vermieter?

Der Verschmelzung von Wohnzimmer und Küche erfordert neue Gestaltungselemente und eine geräuscharme Technik.

Die Bundesregierung scheint entschlossen, ein zentrales Instrument für die Erreichung der Klimaziele – die CO₂-Bepreisung – nur und ausschließlich für Mieter aufzuweichen. Vermieter sollen in Zukunft die Hälfte der Kosten für die CO₂-Bepreisung auf Öl und Gas tragen. So sieht es ein Kabinettsbeschluss vor, den das Bundeskabinett begleitend zur Novelle des Klimaschutzgesetzes gefasst hat. Das hat die CDU/CSU-Bundestagsfraktion aber vorerst gestoppt. Doch die Diskussion um die Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung geht unvermindert weiter. Vizekanzler Olaf Scholz (SPD) behauptet sogar zur geplanten teilweisen Streichung der Umlagefähigkeit, dass alles andere umweltpolitisch dumm gewesen und sozialpolitisch eine Zumutung wäre. Und in der Tat werden einkommensschwache Haushalte von der CO₂-Bepreisung überproportional belastet. Eine Entlastung von der CO₂-Bepreisung scheint dringend geboten. Dass man diese Entlastung nur Mietern zubilligt, ist aber die eigentliche sozialpolitische Zumutung. Eine Entlastung sollte für alle einkommensschwachen Haushalte gelten, ganz gleich, ob sie eine Mietwohnung oder ihr Eigenheim nutzen.

Einkommensschwache Haushalte entlasten

Mit dem Klimageld schlägt Haus & Grund ein Instrument vor, mit dem einkommensschwache Mieter- und Selbstnutzerhaushalte von der CO₂-Bepreisung entlastet werden. Schon zur Einführung der CO₂-Bepreisung hatte eine breite Front von Experten diese Kopfpauschale gefordert, mit der die Lenkungswirkung der Abgabe für einen wirkungsvollen Klimaschutz erhalten bleibt. Mit dem Klimageld werden die Einnahmen aus der CO₂-Bepreisung als pauschaler Pro-Kopf-Bonus an alle in Deutschland lebenden Personen – vom Säugling bis zum Greis – zurückgegeben. Jeder Einwohner bekommt jährlich den gleichgroßen Anteil aus den Einnahmen aus der CO₂-Bepreisung eines Jahres zurück. Eine pauschale Rückgabe entlastet einkommensschwächere Haushalte besser als einkommensstarke Haushalte, denn erstere emittieren durchschnittlich weniger CO₂, bekämen aber im Verhältnis zu Wohlhabenderen am meisten zurück. Ziel der Politik ist es, mit der CO₂-Bepreisung eine Lenkungswirkung bei Vermietern und Mietern zu erzielen. Diese tritt ein, weil der Verbraucher für die Produkte und Dienstleistungen, die CO₂-Emissionen verursachen, eine



Foto: ParinPX/stock.adobe.com

Abgabe zahlen muss. Um diese Kosten zu vermeiden, hat der Verbraucher die Wahl, entweder seinen Verbrauch zu reduzieren oder auf das klimaschädliche Produkt oder die Dienstleistung zu verzichten. Dieser Mechanismus funktioniert auch auf dem Wohnungsmarkt. Ein Mieter zieht durchschnittlich alle acht Jahre um. Bis 2045 hat also jeder Mieter im Schnitt drei Mal die Möglichkeit, seine Konsumententscheidung bezüglich seiner Wohnung zu ändern und kann in eine energetisch bessere Wohnung ziehen. Untätige Vermieter werden so bei steigendem CO₂-Preis immer schwerer Mieter für ihre Wohnung finden.

CO₂-Bepreisung wirkt beim Vermieter

Beim Vermieter entfaltet sich die Lenkungswirkung der CO₂-Bepreisung bereits mit ihrer Einführung: Die Bepreisung ist immer Teil der Kostenbetrachtung des Vermieters, ganz gleich, ob als Teil der Kaltmiete oder der Betriebskosten. Das Instrument würde bei einer hälftigen Teilung seine Wirksamkeit verlieren und nicht verbessern. Es wäre die eigentliche umweltpolitische Dummheit, denn der Verbrauch würde nicht ausreichend eingeschränkt oder auf CO₂-freie Alternativen umgelenkt. Wenn die CO₂-Bepreisung nicht mehr oder nur teilweise umlagefähig ist, entfällt die Lenkungswirkung beim Mieter. Das ist missverständlicher Mieterschutz auf Kosten des Klimaschutzes und zu Ungunsten einkommensschwacher Haushalte in einem Eigenheim.

Matthias zu Eicken
www.hausundgrund.de

Wohnraummietverhältnis?

Eine Kapitalgesellschaft wohnt nicht

Streit um Kündigung

Mit Urteil vom 13. Januar 2021, VIII ZR 58/20, hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass bei der Frage, ob ein Wohnraum- oder ein Gewerbemietvertrag gegeben ist, auf den von den Parteien vereinbarten Nutzungszweck, den der Mieter bei der Anmietung des Mietobjekts vertragsgemäß verfolgt, abzustellen sei. Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Der Zwangsverwalter eines Grundstücks (Kläger) verlangte nach einer Kündigung des Mietvertrages die Räumung und Herausgabe von Wohnungen. Die Zwangsverwaltungsschuldnerin hatte im Jahr 2009 durch einen Mietvertrag acht Wohnungen in einem Anwesen an eine GmbH & Co. KG vermietet. Der Mietvertrag war mit „Mietvertrag über Wohnraum“ überschrieben und enthielt unter § 1 die Regelung, dass der Vermieter dem Mieter nachstehende Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet. Er enthielt weiter die Vereinbarung, dass der Mieter zu einer Untervermietung und zur Stellung eines Nachmieters oder sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt ist. Schließlich war vereinbart, dass sich die Kündigungsfristen nach § 573 c BGB richten.

In dem Verfahren war darüber zu entscheiden, ob es sich bei diesem Mietvertrag um einen Wohnraummietvertrag gehandelt hat. Der BGH vertrat die Ansicht, dass die Regelung des § 573 Absatz 3 BGB nicht anwendbar sei, da es sich nicht um ein Wohnraummietverhältnis gemäß § 549 Absatz 1 BGB gehandelt habe. Bei der Frage ob ein Mietverhältnis über Wohnraum vorliegt, ist nach Ansicht des BGH auf den Nutzungszweck abzustellen, den der Mieter mit der Anmietung des Mietobjekts vertragsgemäß verfolgt. Ist im Mietvertrag vereinbart worden, dass der Mieter die Räume weitervermietet oder Dritten – auch zu Wohnzwecken – überlässt, seien die Vorschriften des Wohnraummietrechts auf das Hauptmietverhältnis nicht anwendbar. Entscheidend sei mithin, ob ein Mieter die

Räume nach dem Vertrag zu eigenen Wohnzwecken anmietet. Welcher Vertragszweck im Vordergrund stehe, sei durch Auslegung der getroffenen Vereinbarungen zu ermitteln. Danach seien im vorliegenden Fall die Räume ersichtlich nicht zu eigenen Wohnzwecken angemietet worden, weil eine Personenhandelsgesellschaft ebenso wie eine juristische Person keinen eigenen Wohnbedarf haben könne. Selbst bei einer natürlichen Person spräche

die gleichzeitige Anmietung von acht Wohnungen gegen eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken. Vorliegend sei der Zweck der Anmietung also nicht darauf gerichtet, die Räume selbst zu Wohnzwecken zu nutzen, sondern die gemieteten Räume gewerblich Dritten zu Wohnzwecken weiter zu vermieten. Dass der Vertragszweck die gewerbliche Weitervermietung an Dritte sein sollte, verdeutliche auch die Regelung

im Mietvertrag, wonach der Mieter unter anderem zu einer Untervermietung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt war. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts sei auch nicht konkludent vereinbart worden, dass die Wirksamkeit einer ordentlichen Kündigung durch den Vermieter davon abhängig sein sollte, dass der Vermieter in dem Kündigungsschreiben die Gründe für ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses anzugeben habe. Das Begründungserfordernis des § 573 Absatz 3 BGB sei nicht zu beachten gewesen, weil es ein Mietverhältnis über Wohnraum voraussetze. Auch bei der Auslegung einer als „Mietvertrag über Wohnraum“ überschriebenen Vertragsurkunde sei maßgeblich auf den Zweck abzustellen, den der Mieter mit der Anmietung des Mietobjekts vertragsgemäß verfolge. Wegen des vereinbarten Nutzungszwecks komme den Vertragsbestimmungen im Mietvertrag keine weitere Bedeutung zu. Tragfähige Rückschlüsse auf die „Anwendung der Schutzvorschriften des Wohnraummietrechts“ ließen sich daraus nicht herleiten.



Foto: Joe Mietzki

Kerstin Magnussen

Bundesfinanzhof

Unterhalb der Marktmiete?

Werbungskostenabzug in Gefahr

Wer zu einem Mietpreis, der weit unterhalb der ortsüblichen Marktmiete liegt, Wohnraum anbietet, muss unter Umständen eine Kürzung seiner im Zusammenhang mit der Vermietung anfallenden Werbungskosten hinnehmen. Aber welche Miethöhe ist eigentlich ortsüblich? Ob die Werbungskosten voll geltend gemacht werden können, hängt allein davon ab, wie weit von der ortsüblichen Marktmiete abgewichen wird: Fordert der Vermieter weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Marktmiete, muss er für den vollen Werbungskostenabzug mit einer sogenannten Totalüberschussprognose seine Absicht, überhaupt Gewinn machen zu wollen, auf 30 Jahre in die Zukunft darlegen. Weicht sein Mietpreis mehr als 50 Prozent von der ortsüblichen Marktmiete ab, erfolgt in jedem Fall eine anteilige Kürzung der abziehbaren Wer-

bungskosten. So die Rechtslage seit diesem Jahr, egal ob an Verwandte oder Fremde vermietet wird.

Finanzamt kürzte Werbungskosten

In einem konkreten Fall vermietete eine Eigentümerin eine im ersten Obergeschoss ihres Hauses gelegene Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von 57 Quadratmetern mit Einbauküche unbefristet an ihre Tochter für monatlich 300 Euro zuzüglich einer Nebenkostenpauschale von 70 Euro. Im zweiten Obergeschoss vermietete sie eine weitere Wohnung von gleicher Größe und mit gleicher Ausstattung an einen fremden Dritten. Dieser Mieter zahlte monatlich 500 Euro zuzüglich einer Nebenkostenpauschale von 78 Euro. Das Finanzamt ermittelte auf der Basis des Vergleichs mit der für die Obergeschosswohnung gezahlten Miete von 578 Euro, dass die mit der Tochter vereinbarte Miete von 370 Euro nur 64 Prozent und damit weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Miete betrage. Deshalb kürzte das Finanzamt die von der Vermieterin erklärten Werbungskosten für die an ihre Tochter vermietete Wohnung und akzeptierte nur die anteiligen 64 Prozent. Die Rechtslage sah zu diesem Zeitpunkt noch eine automatische Kürzung des Werbungskostenabzugs vor.

Bundesfinanzhof forderte drei Vergleichswohnungen

Mit diesem Fall beschäftigte sich der Bundesfinanzhof (BFH) mit Urteil vom 22. Februar 2021 (IX R 7/20). Maßstab dafür, ob eine Miete sozusagen zu billig ist und damit zu einer Kürzung der abziehbaren Werbungskosten führt, ist die ortsübliche Marktmiete. Diese bestimmt sich grundsätzlich nach dem Mietspiegel. Kann ein Mietspiegel nicht zugrunde gelegt werden oder ist er nicht vorhanden, gibt es drei gleichwertige Alternativen: Sachverständigengutachten, Mietdatenbank oder eben die Vergleichsmiete. Das Finanzamt hatte es sich hier aber zu einfach gemacht. Es kürzte den Werbungskostenabzug für die an die Tochter vermietete günstige Wohnung allein mit Hinweis auf die Miethöhe der einzigen anderen – fremdvermieteten – Wohnung im selben Haus. Das akzeptiert der BFH nun nicht mehr: Er fordert für die steuerliche Marktmieten-Ermittlung via Vergleichswohnung jetzt die Heranziehung von mindestens drei Wohnungen.

Sibylle Barent
www.hausundgrund.de

Novelle des Telekommunikationsgesetzes

Neue Regeln für Kabelfernsehen

Was Vermieter jetzt beachten müssen

Vermieter können die Kosten für die Kabelfernsehversorgung nur noch bis zum 30. Juni 2024 auf die Mieter umlegen. Das hat der Gesetzgeber mit der Novelle des Telekommunikationsgesetzes beschlossen.

Mit der sogenannten TKG-Novelle haben Bundestag und Bundesrat auch die Änderung der Betriebskostenverordnung besiegelt. Danach können die Kosten für die Breitband- und Kabelfernsehversorgung für Anlagen, die bis zum 1. Dezember 2021 errichtet worden sind, ab 1. Juli 2024 nicht mehr als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. Weiterhin umlagefähig bleiben die Kosten für den Betriebsstrom der Anlagen. Betroffen sind auch Gemeinschafts-Antennenanlagen. Hier können zusätzlich die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft, also die Wartungskosten, weiterhin umgelegt werden. Die Neuregelung hat Auswirkungen für Vermieter und Wohnungseigentümer. Denn die Verträge, die der Gebäudeeigentümer beziehungsweise die Wohnungseigentümergeinschaft mit den Kabel- und Breitbandnetzbetreibern geschlossen haben, laufen erst einmal weiter. Und auch die Bereitstellungspflichten, die der Vermieter vertraglich gegenüber seinen Mietern übernommen hat, werden von der gesetzlichen Änderung grundsätzlich nicht berührt.

Was können Vermieter jetzt tun und worauf müssen sie achten?

Vermieter müssen beide Verträge, sowohl das Vertragsverhältnis zu ihrem Breitband- und Kabelnetzbetreiber als auch die Mietverträge, mit den übernommenen Pflichten prüfen. Grundsätzlich empfiehlt es sich, mit allen Vertragspartnern ins Gespräch zu kommen und eine Lösung zu suchen.

Alternative Empfangsmöglichkeiten

Eine Möglichkeit ist, dass der Mieter sich künftig selbst um seinen Fernsehempfang kümmert. So können Mieter beispielsweise über das Internet fernsehen, vorausgesetzt der Mieter verfügt über einen Internetanschluss und einen internetfähigen Fernseher. Laut Statistischem Bundesamt verfügten im Jahr 2020 96 Prozent aller Haushalte in Deutschland bereits über einen Internetanschluss. Theoretisch können die Mieter auch eigene Verträge mit einem Kabelanbieter schließen. Gegebenenfalls können sie dafür auf das bereits vorhandene Hausnetz zurückgreifen oder sie lassen sich vom Übergabepunkt bis in

die Wohnung einen eigenen Anschluss auf eigene Kosten legen. Für Letzteres brauchen sie aber die Zustimmung des Gebäudeeigentümers.

Grundsätzlich kann der Mieter auch Fernsehprogramme über DVB-T2 mit Antenne (Zimmerantenne gegebenenfalls auch Dachantenne) oder per Satellit empfangen. Dafür benötigt man einen Fernseher, der für den entsprechenden Empfang geeignet ist. Wer private Fernsehsender empfangen möchte, benötigt grundsätzlich zusätzlich einen Receiver, da die Programme der privaten Sender verschlüsselt sind. Der Empfang der privaten Sender ist kostenpflichtig, die monatlichen Kosten betragen keine zehn Euro pro Empfangsgerät.

Verträge mit dem Kabelnetzbetreiber anpassen oder gegebenenfalls kündigen

Die Verträge mit dem Kabelnetzbetreiber sind in der Regel befristet und haben oftmals eine Laufzeit über mehr als 24 Monate. Eine Kündigung vor Fristablauf dürfte nur in Ausnahmefällen möglich sein. Eine Vertragsanpassung ist jederzeit möglich, wenn sich die Parteien einigen. Bei Vertragsanpassung muss auch die vorhandene technische Ausstattung berücksichtigt werden. So ist zu klären, wem die eigentumsähnlichen Rechte an dem Hausnetz, der sogenannten Netzebene 4, zustehen und wer für die Funktionsfähigkeit dieses Netzes verantwortlich ist. Viele Versorgungsverträge regeln nämlich, dass die Rechte am Hausnetz dem Kabelnetzbetreiber zustehen, dieser für die Instandhaltung verantwortlich ist und Störungen beseitigt. Bedenkt man, dass Mieter häufig auch ihre Telefon- und Internetversorgung über das Hausnetz beziehen, sollte eine Einigung im Interesse aller Beteiligten gefunden werden.

Modernisierung der Gebäudeinfrastruktur

Verfügen die Wohngebäude über veraltete Technik wie Kabelnetze in Baumstruktur, könnte der Vermieter den Ausbau von Glasfasernetzen in Betracht ziehen. Denn mit der Novelle des Telekommunikationsgesetzes hat der Gesetzgeber auch beschlossen, dass der Ausbau der Gebäudeinfrastruktur mit Glasfaser eine Modernisierungsmaßnahme darstellt. Unter Beachtung der gesetzlichen Voraussetzungen der Modernisierungsmieterhöhung kann dann die monatliche Miete erhöht werden. Alternativ können die Ausbaukosten auch befristet und in ihrer Höhe begrenzt als Betriebskosten umgelegt werden.

Inka-Marie Storm
www.hausundgrund.de

Geld und Mietende



Autor: Hans-Reinold Horst.
5. Auflage 2019, 21,95 Euro
inklusive MwSt., zzgl.
3,00 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-002-3

Bevor sich Vermieter und Mieter nach beendetem Mietverhältnis endgültig trennen, kommt es häufig zu Auseinandersetzungen. Dies kostet Zeit, Mühe, weiteres Geld und Nerven und geht oft mit Ärger einher. Um unnötigen Ärger zu vermeiden, müssen Vermieter und Mieter ihre Rechte und Pflichten auch im nachvertraglichen Bereich genau kennen. Hierüber informiert die vorliegende Broschüre. Praxistipps, Mustertexte und Checklisten runden die Darstellung ab. Die Broschüre ist für Vermieter und Mieter, Wohnungsverwaltungsgesellschaften und Wohnungsunternehmen, für alle rechtsberatenden Berufe und nicht zuletzt für die Justiz gemacht.

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

Fenster – Energetische Fassadenmodernisierung –
Schimmel – Rollläden

Fassade & Fenster



Foto: Digitalpress/stock.adobe.com

Fenster

Allround-Talent gesucht

Energieverluste vermeiden

Fenster sind ein wichtiger Bestandteil der Außenhülle – nicht nur in Sachen Aussehen, sondern auch bei der Energieeffizienz, als kostenloser Solarkollektor, bei der Sicherheit und beim Lärmschutz. Die Auswahl neuer Fenster sollte mit Bedacht erfolgen. Schließlich ist die Anschaffung eine Entscheidung über Jahrzehnte: Die durchschnittliche Nutzungsdauer beträgt mehr als 40 Jahre.

Egal ob der Rahmen aus Holz, Kunststoff und Metall oder aus Kombinationen dieser Materialien besteht – Fenster können schick und funktional sein, wobei persönliche Vorlieben natürlich eine Rolle spielen. Wer Wert auf

Natürlichkeit legt, setzt auf Holzfenster. Pflegeleicht und ebenfalls schön sind Kunststofffenster, die überwiegend in klassischem Weiß gewählt werden. Metall-Fenster hingegen sind Profis in Sachen Objektbau, Statik, Funktionalität sowie Gestaltung, und Holz-Metall-Fenster optimieren die Witterungsbeständigkeit der Holzfenster.

Je älter die Fenster, desto höher der Energieverlust

Doch neben dem Aussehen spielt vor allem die Energieeffizienz eine entscheidende Rolle. Eine effektive Wärmedämmverglasung im Zusammenspiel mit einer fortschrittlichen Rahmenkonstruktion kann die Energieeffizienz des Eigenheims deutlich erhöhen. Dabei gilt: Erst nach 1995 erbaute Modelle entsprechen einem Wärmeschutzstandard. Um den Wärmeverlust für Fenster zu bestimmen, wird der sogenannte U-Wert herangezogen, auch als Wärmedurchgangskoeffizient bezeichnet. Der Wärmeschutz eines Fensters ist umso höher, je niedriger der U-Wert ist.

Fenstertausch in Wohnungseigentümergeinschaften

Mit der WEG-Reform wurde es Eigentümergemeinschaften erleichtert, Beschlüsse zum Austausch und damit zur Modernisierung von Fenstern zu treffen. Da diese zum Gemeinschaftseigentum gehören, bedarf es immer einer Entscheidung der Gemeinschaft – vor der Reform in der Regel aller Eigentümer. Seit dem 1. Dezember 2020 genügt eine einfache Mehrheit.

Handelt es sich um eine reine Instandsetzungsmaßnahme, werden die Kosten, wenn nicht in der Teilungserklärung anders festgeschrieben, nach § 16 Absatz 1 WEG nach dem Anteil der Miteigentumsanteile auf alle Eigentümer verteilt.

Geht der Austausch über eine Instandsetzungsmaßnahme hinaus, so richten sich die Kosten maßgeblich danach, wer für die Maßnahme gestimmt hat. Denn grundsätzlich zahlen nur diejenigen Eigentümer für alle Fenster, die für die Maßnahme gestimmt haben. Alle Eigentümer teilen sich nur dann die Kosten, wenn die Maßnahme sich entweder innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisiert oder mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen wurde. Wann sich welche Maßnahme amortisiert, ist richterlich noch nicht geklärt, sodass Eigentümer darauf hinarbeiten sollten, die gesetzlich vorgesehene doppelt qualifizierte Mehrheit zu erreichen, um die Kosten auf alle Schultern zu verteilen.

Julia Wagner
www.hausundgrund.de



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

Ihre Vorteile bei einer Gasleitungsinnenabdichtung:

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

G. Bohn & Sohn GmbH

☎ 040 - 691 66 48

Fabriciusstraße 109, 22177 Hamburg
www.BohndundSohn.de



Während dieser Wert bei einfachverglasten Fenstern nach dem Standard der Siebzigerjahre noch bei mehr als fünf Watt pro Quadratmeter und Kelvin $W/(m^2K)$ lag, erreichen moderne Fenster mit Zweifachverglasung heute im Durchschnitt $1,2 W/(m^2K)$ und mit Dreifachverglasung $0,9 W/(m^2K)$. Je älter die Fenster sind, desto höher ist somit auch die Energieeinsparung nach dem Fenstertausch.

Große Fensterflächen als Kraftwerk nutzen

Moderne Fenster leisten aber noch mehr: Sie schützen vor Einbrechern, reduzieren den Lärm und stellen die Verbindung zur Außenwelt und der Natur dar. Kurzum: Fenster sind Allround-Talente. Nicht zuletzt können Fenster auch als kostenloser Solarkollektor agieren.

Im Zuge einer Modernisierung lassen sich über vergrößerte oder gar bodentiefe Fenster weitere Potenziale zur Energieeinsparung erschließen. So kann die Sonneneinstrahlung in der kühleren Jahreszeit die Innenräume erwärmen. Dank modern konzipierter Fenster verbleibt die Wärme drinnen und wird nicht direkt wieder nach außen abgegeben. Beim Energiesparen geht es also nicht nur um den Wärmeverlust, sondern um die Bilanz aus Letzterem sowie dem solaren Gewinn.

Natürlich spielt auch die Ausrichtung eine entscheidende Rolle. Fenster mit Ost-West-Ausrichtung entsprechen in ihrer Energiebilanz einer sehr gut gedämmten Wand. Bei



Foto: KNSY/Westend67/stock.adobe.com

einer Südfassade können diese Werte sogar noch übertroffen werden, heißt es beim Fachverband Fenster + Fassade.

Von Förderungen profitieren

Wer clever ist, lässt den Einbau von modernen Fenstern übrigens fördern. Das BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) beispielsweise unterstützt mit seinem Programm BEG EM (Bundesförderung für effiziente Gebäude Einzelmaßnahme). Weitere Informationen zur Förderung durch das BAFA erhalten Sie unter: <https://t1p.de/bafa2>

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

**Nasse Wände?
Feuchter Keller?**

TEAM ISOTEC
HANDWERK AUF HÖCHSTEM NIVEAU

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

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

www.isotec-hamburg.de

ISOTEC
Wir machen Ihr Haus trocken

Schimmelpilz und Mietrecht

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

Schimmelpilz in der Wohnung ist ein immer öfter vorkommender Auslöser für Streit zwischen Vermieter und Mieter. Das vorliegende Werk widmet sich daher den mietrechtlichen Fragen dieses Themas. Es ist geeignet für rechtsberatende Berufe, Sachverständige, die Justiz und für Hauseigentümer und Vermieter, die sich sehr detailliert mit der Problematik befassen möchten. Die rechtlichen Ansprüche werden auf Grundlage der Darstellung der einschlägigen Rechtsprechung aufgezeigt. Darüber hinaus enthält das Buch ein Wörterbuch der gebräuchlichen technischen Begriffe sowie eine Auflistungen der aktuellen Literatur zum Thema.

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

Fassadendämmung
Gut eingehüllt

Auch hier geht es um Klimaschutz



Foto: schulzfoto/stock.adobe.com

Wer seine Fassade erneuert, muss auch dämmen. So will es das Gesetz. Durch die Dämmung soll dafür künftig Energie eingespart werden – die Heizkosten sollen entsprechend sinken. Etwa 35 Prozent des gesamten deutschen Endenergieverbrauchs entfallen auf Gebäude – öffentliche, gewerbliche und Wohngebäude eingeschlossen. Damit die Klimaschutzziele bis 2030 erreicht werden und die CO₂-Emissionen sinken, sollen auch die Gebäude effizienter werden. Wenn Gebäude, so die Überlegung, dick eingehüllt sind, brauchen sie weniger Heizenergie, um auch im kal-

ten Winter wohlig warme Innenräume zu garantieren. Und wenn das bisschen Heizenergie, das dank dicker Dämmung dann noch nötig ist, aus regenerativen und CO₂-freien Quellen stammt, ist die Wärmewende fast geschafft. Erreicht werden kann die jedoch nur, wenn vor allem die Bestandsgebäude energetisch auf Vordermann gebracht werden. Zwar kostet die Fassadendämmung die Hauseigentümer mächtig viel Geld. Der Einsatz soll sich aber dank der eingesparten Heizkosten amortisieren.

Dämmen ist Pflicht

Ob sich das Dämmen der Fassade tatsächlich lohnt oder nicht, hängt immer vom Einzelfall ab. Hauseigentümer sollten sich daher vor einer Fassadenrenovierung Rat von einem unabhängigen Energieexperten einholen. Denn

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

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

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

BAUBETRIEB seit 1907

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

solide-zuverlässig

das Dämmen einfach unterlassen, darf man im Falle einer Renovierung nicht. Das schreibt das GEG vor: Wird ein Bauteil erneuert oder ausgetauscht, muss es anschließend den vorgeschriebenen Wärmedurchgangskoeffizienten erreichen. Es sei denn, das Wohngebäude insgesamt überschreitet die Grenzwerte für den Jahres-Primärenergiebedarf und Transmissionswärmeverlust eines vergleichbaren Referenzgebäudes um nicht mehr als 40 Prozent. Das muss per Berechnung nach den Vorschriften des GEG ermittelt werden.

Grenze liegt bei zehn Prozent

Ausgenommen sind Änderungen von Außenbauteilen, die nicht mehr als zehn Prozent der gesamten Fläche der jeweiligen Bauteilgruppe des Gebäudes betreffen. Wer nur Putzschäden in der Fassade ausbessert oder neu streicht, muss nicht dämmen. Wer mehr als zehn Prozent des Fassadenputzes ausbessert, muss dagegen die gesamte Fassade dämmen.

Katharina Lehmann
Freie Journalistin

Ein Gesetz für alle

Seit dem ersten November vergangenen Jahres regelt das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG), wie private, institutionelle und kommunale Gebäude in der Bundesrepublik energetisch auf Vordermann gebracht werden. Dabei beziehen sich die Vorgaben vor allem auf die Heizungstechnik und den Wärmedämmstandard des Gebäudes. Das Gesetz hat damit die Energieeinsparverordnung (EnEV) abgelöst und deren Inhalte mit dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und dem Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG) zu einer Vorschrift vereint.

Staat fördert Dämmen

Wer die Fassade seines Hauses energetisch saniert, kann bei der KfW oder BAFA einen Zuschuss oder Förderkredit beantragen: Wird die Fassadendäm-

mung als Einzelmaßnahme durchgeführt und selbst finanziert, bezuschusst die BAFA die Sanierung mit 20 Prozent der förderfähigen Kosten – maximal 12.000 Euro. Voraussetzung ist allerdings ein Energieberater.

Mit dem KfW-Programm 430 bezuschusst die KfW die Fassadendämmung im Rahmen einer Komplett-sanierung mit bis zu 48.000 Euro. Auch hier ist die Einbindung eines Energieberaters Pflicht. Zudem können Eigentümer über die KfW zinsgünstige Förderkredite mit Tilgungszuschuss beantragen: Im Programm 152 gibt es bis zu 50.000 Euro für die Einzelmaßnahme. Bei der Komplett-sanierung nach KfW-Effizienzhaus-Standard greift das Programm 151 mit bis zu 120.000 Euro. Doch Achtung: Die KfW-Förderungen sollen demnächst überarbeitet werden.

Wohnungsmodernisierung



Autor: Hans-Reinold Horst, 8. Auflage 2019, 21,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-005-4

Instandsetzung, Sanierung und Modernisierung sind für die Erhaltung der Bausubstanz und des Immobilienwerts unverzichtbar. Politik und Öffentlichkeit fordern darüber hinaus immer vehementer die energetische Sanierung und Modernisierung von Gebäuden, um den Gedanken des Klimaschutzes voranzutreiben. Das soeben verabschiedete Mietrechtsanpassungsgesetz 2019 trägt dem Rechnung. Die vorliegende Broschüre berücksichtigt dieses neue Recht in vollem Umfang. Gesetzgebung und Rechtsprechung haben hohe formelle und sachliche Anforderungen an eine wirksame Mieterhöhung nach Modernisierung geschaffen. Die Broschüre zeigt den chronologischen Ablauf einer Modernisierungsmaßnahme und vermittelt die notwendigen Kenntnisse zu ihrer Durchsetzung und Abwehr. Positionen beider Gruppen werden gleichermaßen abgehandelt. Die vorliegende Neuauflage widmet sich besonders der zweiseitigen Modernisierungsvereinbarung als Grundlage für die Planung, Vorbereitung und Durchführung der Baumaßnahmen sowie für die nachfolgende Mieterhöhung als Alternative zum einseitigen Vorgehen des Vermieters.

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

Schimmelpilzschäden

Kalte Wände sind anfällig

Der Ursache auf der Spur

Schimmelpilze in Wohnungen sind nicht unbedingt nur ein Problem im unsanierten Altbau. Auch unsachgemäß ausgeführte Modernisierungsmaßnahmen oder Restbaufeuchte können zum Ärgernis werden.

Schimmelpilzbefall im Haus ist nicht nur unschön. Er kann auch die Gesundheit gefährden. „Wer ihn in den eigenen vier Wänden entdeckt, sollte sich deshalb umgehend auf die Suche nach der Ursache begeben“, sagt Uwe Münzenberg, Vorsitzender des Berufsverbands Deutscher Baubiologen. In der Regel brauche es dazu auch Spezialisten.

Schimmelpilze sind ein normaler und wichtiger Bestandteil unserer natürlichen Umwelt, problematisch wird es für die Bewohner aber, wenn Schimmelpilze aufgrund von Feuchteschäden Innenräume befallen. Dann kann ein dauerhafter Befall das Risiko für ernsthafte gesundheitliche Beschwerden erhöhen. Schimmelpilze wachsen in einem feuchten Umfeld, wobei die Oberfläche nicht sichtbar nass sein muss. Es genügt schon eine hohe relative Feuchtigkeit auf der Oberfläche.

Lüftungs- und Heizverhalten

Wird ein Schimmelpilzbefall entdeckt, bleibt die Frage, woher die erhöhte Feuchtigkeit kommt. In einem ganz normalen Haus kann sie allein durch einen unzureichenden Luftaustausch entstehen. Denn wer durch Duschen, Kochen, Wäschewaschen viel Feuchtigkeit in den eigenen vier Wänden produziert, muss für den regelmäßigen Abtransport dieser feuchten Luft sorgen, bevor sie sich an kalten Stellen niederschlägt.

Auch Temperaturunterschiede auf Wandoberflächen spielen bei der Suche nach den Ursachen von Schimmelpilzbildung oft eine Rolle: „Das Hauptproblem sind zu kalte Wandoberflächen im Verhältnis zur Luftfeuchte“, sagt Münzenberg.

Diese finden sich insbesondere an unzureichend gedämmten Außenwänden in Verbindung mit schlecht beheizten



Foto: Zlatan Durakovic/stock.adobe.com

Innenräumen. Deshalb ist eine gut ausgeführte Wärmedämmung und gleichmäßige Wärmeverteilung in den Innenräumen so wichtig. Je schlechter ein Haus gedämmt ist, desto mehr muss geheizt werden, um kalte Wandoberflächen zu erwärmen. Entscheidend ist auch, dass die Wärme von den Heizflächen gleichmäßig im Raum verteilt wird. Heizkörper sollten daher niemals verdeckt werden. Auch wenn Räume wenig genutzt werden, sollten diese beheizt werden.

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

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

Ein Haus sollte zudem immer als Ganzes gesehen und bauphysikalische Zusammenhänge beachtet werden. „Wer beispielsweise nur alte Fenster gegen neue dichte Fenster austauscht, minimiert den natürlichen Luftaustausch und erhöht so das Risiko, dass sich die feuchte Luft an kalten Ecken der Außenwände niederschlägt“, betont er. Da helfe oftmals auch keine Fensterlüftung mehr, obwohl dies fälschlicherweise in vielen Ratgebern zu lesen sei. Abhilfe könne nur eine Erhöhung des natürlichen Luftwechsels, Heizen oder eben eine bessere Wärmedämmung schaffen.

Wärmebrücken

Im Zusammenhang mit Schimmelpilzbildung werden oft auch sogenannte Wärmebrücken genannt; also Schwachstellen in der Wärmedämmung durch die Wärme entweicht. „Wärmebrücken gibt es in jedem Haus“, sagt Münzenberg mit Blick auf Ecken an Außenwänden, Fensterrahmen oder Rollladenkästen. Entscheidend sei, dass die Oberflächentemperatur bestimmte Werte nicht unterschreite. Immer wieder wird bei einer Modernisierung mit Fenstertausch oder bei abdichtenden Arbeiten an der Gebäudehülle das vorgeschriebene Lüftungskonzept vergessen. Dieses solle sicherstellen, dass die feuchte Luft durch freie oder ventilatorgestützte Lüftung nutzerunabhängig nach außen transportiert werden kann.

Wasserschaden und Restfeuchte

Schimmelpilze können in Häusern aber auch dann entstehen, wenn ein Wasserschaden nicht schnell genug erkannt und behoben wird. Wo Feuchtigkeit aufgrund von Mauerrissen oder undichten Dächern entsteht, können sich ebenfalls Schimmelpilze bilden. Diese Schäden sollten deshalb zügig ausgebessert werden. Als weiteren Grund für Schimmelpilzbefall nennen Sachverständige die sogenannte Neubau-Restfeuchte. Bauherren sollten deshalb immer darauf achten, dass das Haus möglichst schon vor dem Einzug durch technische Maßnahmen getrocknet wird. Aber auch nach Einzug oder einer umfangreichen Sanierung muss vorhandene Baufeuchte durch anfangs häufigeres oder längeres Lüften beseitigt werden. „Von alleine trocknen unsere gut gedämmten Häuser leider nicht“, erklärt Münzenberg.

Karin Birk
Freie Journalistin

Rollläden
**Echte
Alleskönner**

Mehr als nur am Gurt hoch und runter

Rollläden sind mehr als nur ein Sonnen- und Sichtschutz. Sie punkten in Sachen Sicherheit und können die eigenen vier Wände energieeffizienter machen – vor allem, wenn man sie clever nutzt.

Für viele Hauseigentümer sind Rollläden ein langlebiger, zuverlässiger Sonnenschutz. Sie sind zudem ein wichtiges Gestaltungsmerkmal – vor allem in modernen Gebäuden, etwa mit bodentiefen Fenstern. Es gibt sie in üppiger Auswahl meist aus PVC oder Aluminium und in unzähligen Farben, zum Beispiel passend zur Haustür, dem Dach und den Fensterrahmen.

Effizient zu jeder Jahreszeit

Rollläden können die Sonnenstrahlen reflektieren, sodass diese gar nicht erst auf die Scheibe treffen. So bleibt der Raum im Sommer schön schattig und heizt sich weniger auf. Doch auch im Winter helfen Rollläden, die Fensterflächen zu isolieren. Lässt man sie abends herunter, entstehen in den Zwischenräumen zum Fenster dämmende Luftpolster. Das hält im Winter die Heizwärme im Raum und spart so Energie. Allerdings ist das Einsparpotenzial bei älteren Fenstern höher als bei modernen Mehrfach-Isolierverglasungen.

Schutz vor neugierigen Blicken und Eindringlingen

Doch Rollläden punkten auch noch mit weiteren Eigenschaften. Sobald es draußen dunkel wird, werden Fenster zum Problem für die Privatsphäre: Geht in der Wohnung das Licht an, gewähren sie ungewollte Einblicke, was vor allem im Bad oder Schlafzimmer unangenehm ist. Rollläden können dann Gardinen, Plissees und Co. ersetzen. Wer sich in den eigenen vier Wänden nicht nur ungestört, sondern auch besonders sicher fühlen möchte, setzt auf spezielle einbruchhemmende Rollläden.

Mit ihren besonders robusten Materialien können sie Einbrechern erheblichen Widerstand entgegensetzen, sodass diese womöglich ein weniger geschütztes Ziel suchen. Doch auch andere unerwünschte Eindringlinge bleiben draußen: etwa Lärm, gegen den Rollläden einen zusätzlichen Schutz bieten können, oder lästige Lebewesen wie Mücken, Fliegen und anderes Ungeziefer. Für Letzteres gibt es Rollläden mit integriertem Insektenschutzrollo.

Bedienkomfort und Automatik

An einem Gurt hoch- und herunterlassen – nun ja, das geht. Doch gerade bei großen oder gar bodentiefen Fenstern bringen Rollläden einiges an Gewicht mit sich. Deutlich komfortabler wird die Bedienung in Verbindung mit Elektromotoren und Steuerung. Ob per Funkfernbedienung vom Sofa aus oder integriert in ein Smart-Home-System, das über Handy oder Tablet bedient wird: Die moderne Technik eröffnet viele Möglichkeiten. So erreichen Systeme, die sensorgesteuert sind, die höchste Heizkostensparnis, da sie automatisch auf Wetteränderungen – wie plötzliche Kälteeinbrüche – reagieren können. Zur weiteren Entlastung der Heizkostenrechnung sorgt die Automatik dafür, dass die Rollläden geöffnet werden, sobald die Sonne wieder scheint. Wer zudem das Öffnen und Schließen automatisch festlegt, täuscht während des Urlaubs Anwesenheit vor und das Haus erweckt einen bewohnten Anschein.

Anschaffung und Montage

Einen Rollladen hängt man nicht mal eben schnell vor das Fenster; dieser sollte fachmännisch eingebaut werden. Im Vergleich zu innenliegenden Sonnenschutzmaßnahmen, wie Plissees oder Jalousien, haben vor allem hochwertige Rollläden aus Metall natürlich ihren Preis. Dazu kommt noch der Montageaufwand sowie die Kosten für die Wartung der Motorantriebe. Für den nachträglichen Einbau, zum Beispiel im Zuge einer Fenstersanierung, kommen sowohl Vorbau- als auch Aufsetzrollladen infrage.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de



Foto: detailfoto/stock.adobe.com

Anzeigenschluss
HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 8/2021: 05.07.2021

Anzeigenannahme: elbbüro, Stefanie Hoffmann,
Tel. (040) 33 48 57 11,
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

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

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

SANIERUNGSTECHNIK NORD

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

www.salpeter.de

Ladestationen für E-Autos

Keine erhöhte Brandgefahr bei vorschriftsmäßigem Einbau

Auch Überspannungsschutz ist wichtig

Die Sorge vor erhöhter Brandgefahr durch das Laden von Elektrofahrzeugen in Garagen ist unbegründet. Ebenso birgt das Parken von Elektrofahrzeugen in Tiefgaragen kein erhöhtes Risiko. Beim Einbau der Ladeinfrastruktur sind das jeweilige Landesbaurecht und die einschlägigen Vorschriften des Elektrofachhandwerks zu beachten. Versicherer empfehlen zudem weitere Maßnahmen für einen effektiven Brandschutz. Die Schadensstatistiken der Versicherer belegen, dass Elektrofahrzeuge kein größeres Sicherheitsrisiko darstellen. Wegen des brennbaren Kraftstoffs (Benzin, Diesel) wird die Brandlast von Fahrzeugen mit Verbrennungsmotoren sogar eher höher eingeschätzt als bei denen mit Batterie. Zu einer ähnlichen Einschätzung kommen die Berufsfeuerwehren und der Deutsche Feuerwehrverband. Durch Brandversuche konnte nachgewiesen werden, dass von zugelassenen Elektrofahrzeugen vergleichbare Gefahren wie von kraftstoff- oder gasbetriebenen Fahrzeugen ausgehen. Vielmehr als die Antriebsart beeinflusst der hohe Kunststoffanteil an Fahrzeugen die Intensität der Rauch- und Wärmefreisetzung bei Fahrzeugbränden.

Ladestationen in Garagen sind grundsätzlich zulässig

Beim Laden von Elektrofahrzeugen in Garagen sind jedoch für die Ladeinfrastruktur – also die Ladestation und die Elektroleitungen – die Vorgaben der jeweiligen Landesbauordnung zu beachten. Die konkreten brandschutztechnischen Anforderungen sind

in der jeweiligen Leitungsanlagen-Richtlinie geregelt. Sie betreffen vor allem die Zulässigkeit von Elektroleitungen in Rettungswegen und die Durchführung durch Wände und Decken in andere Räume.

Vorhandene Hauselektrik unbedingt von Elektrofachkraft prüfen lassen

Vor der Installation einer Ladestation sollte ein vom regionalen Energieversorger zugelassener Elektrofachbetrieb prüfen, ob die zur Verfügung stehende Anschlussleistung und das vorhandene Stromnetz geeignet sind. Gegebenenfalls muss ein Stromkreis entsprechend den technischen Anforderungen (nach DIN VDE 0100-722) ertüchtigt oder neu verlegt werden. Bei kleineren Mehrfamilienhäusern, die oftmals nur über einen 30-Kilowatt-Hausanschluss verfügen, muss zumeist auch der Hausanschluss (Netzanschluss) verstärkt werden.

Ladestation ist sicherer als Steckdose

Autohändler empfehlen manchmal die Verwendung von sogenannten Schutzkontaktsteckdosen zum Laden. Da diese und die zugehörige Elektroinstallation für die Dau-



Foto: Eisenhans/stock.adobe.com

erbelastung nicht geeignet sind, sollte eine fest installierte Ladestation (Wallbox oder Ladesäule) errichtet werden. Mit dieser erfolgt das Laden nicht nur sicherer, sondern auch schneller. Genehmigungsfrei sind Ladestationen mit einer Ladeleistung bis einschließlich elf Kilowatt.

Überspannungsschutz nicht vergessen

Um die Ladestation und die zugehörige Leitungsinfrastruktur vor Blitzschäden und Überspannungen zu schützen, muss anhand der Herstellerangaben geprüft werden, ob zusätzliche Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Gegebenenfalls muss eine Überspannungs-Schutzvorrichtung im Stromkreis vorgesehen werden. Außerdem müssen im Freien stehende Ladepunkte vor Feuchtigkeit und mechanischer Beanspruchung geschützt werden und mindestens der Schutzart IP 44 entsprechen.

Gebäudeversicherer empfehlen weitere Maßnahmen für einen effektiven Brandschutz

Das Löschen von Bränden in geschlossenen Garagen ist wegen der großen Hitze und der Rauchgase generell schwierig. Größere Schäden können nach Ansicht der Versicherer verhindert werden, wenn weitere sinnvolle bauliche, anlagentechnische und betriebliche Maßnahmen berücksichtigt werden. Dazu zählen folgende Punkte:

- Der Zugang für die Feuerwehr zu Grundstück und Tiefgarage sollte einfach möglich sein.
- Die Ladestation sollte an einer leicht erreichbaren Stelle positioniert werden, beispielsweise in der Nähe der Ein- oder Ausfahrt.
- Keinesfalls sollten defekte Fahrzeuge in einer geschlossenen Garage abgestellt werden.
- Brandmelde- und Sprinkleranlagen oder eine ausreichende Löschwasserversorgung können eine rasche Ausbreitung des Brandes auf benachbarte Fahrzeuge verhindern.
- Außerdem sollten Ladestationen mit ausreichendem Abstand von mit Polystyrol (auch Styropor) gedämmten Fassaden installiert werden.
- Brennbare Materialien sollten nicht in der Nähe von Ladestationen gelagert werden.

Corinna Kodim
www.hausundgrund.de

ARCHITEKTEN	HAUSMEISTER	HAUSVERWALTUNG	SPIELPLATZ
<p>Aufstockungen und Anbauten für Wohnhäuser</p> <p>040.99 99 45 73 www.heidrunohm.de</p>  <p>heidrun ohm architektin ich mach was draus.</p>	<p>Fullservice um Haus, Garten, Immobilie und Grundstück, Hausmeisterdienste von A-Z</p> <p>GHG Dienstleistungen</p> <p>Tel. (040) 3 19 19-08 info@ghg-hamburg.de www.ghg-hamburg.de</p>	<p>Frommann Hausverwaltung</p> <p>Wir sind für Ihre Immobilie da!</p> <p>T. 040/ 766 268 - 66 F. 766 268 - 18 info@frommann-hausverwaltung.de www.frommann-hausverwaltung.de</p>	<p>SPIELPLATZPRÜFUNG gemäß DIN EN 1176 in ganz Norddeutschland</p> <p>GHG Dienstleistungen</p> <p>Tel. (040) 3 19 19-08 info@ghg-hamburg.de www.ghg-hamburg.de</p>
BAUGESCHÄFTE	HAUSDienst	HEIZÖL	INSTANDHALTUNG & PFLEGE von Spiel- und Außenanlagen in ganz Norddeutschland
<p>A. Kraft Bautenschutz</p> <p>Meisterbetrieb für GmbH</p> <p>Fassaden · Balkone · Fliesenarbeiten Aus- u. Umbauten · Kellertrockenlegung</p> <p>Karnapp 31 · 21079 Hamburg Telefon 0171 / 372 01 35</p>	<p>HAUSDienst Christian W. Scheuermann</p> <p>• HAUSMEISTERDIENST • TREPPENHAUSREINIGUNG • GARTENPFLEGE · SONDERDIENSTE • SCHNEE- UND EISBESSEITIGUNG</p> <p>Kollastraße 148 · 22453 Hamburg Tel: 554 99 80 · Fax: 554 998 50</p>	<p>BERND IDEN Heizöl</p> <p>60 70 136</p>	<p>Tel. 040 200 1000 info@hbr-hamburg.de www.hbr-hamburg.de</p> 
Eine Rubrik zu Ihrer Fachrichtung fehlt? Wir eröffnen diese für Sie – bitte sprechen Sie uns gern an!	HAUS- & OBJEKTPFLEGE	MALER	WOHNUNGSRÄUMUNG
elbbüro Stefanie Hoffmann Tel. (040) 33 48 57 11 oder s_hoffmann@elbbuero.com	<p>Betreuung · Reinigung · Gartenpflege</p> <p>ANDREAS ZIERACH</p> <p>Friedrich-Ebert-Damm 143 D-22047 Hamburg</p> <p>Telefon 696 17 90 · Fax 696 41 681 E-Mail: andreas@zierach.de www.zierach.de</p>	<p>Ahrens Malereibetrieb</p> <p>Malermester Thorsten Ahrens berät kompetent u. gern bei Malerarbeiten, Schimmelprävention u. Wohnungsrenov.</p> <p>Tel. 040-45 03 76 47 www.ahrens-malereibetrieb.de</p>	<p>HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR</p> <p>• RÄUMEN • PFANDRECHT • VERWERTEN • VERSTEIGERN • UMLAGERN • EINLAGERN</p> <p>HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR CHRISTIAN W. SCHEUERMANN E.K. TEL.: 040-554 99 826 KOLLAUSTR. 148 · 22453 HAMBURG VEREIDIGTER UND ÖFFENTLICH BESTELLTER AUKTIONATOR</p>
		<p>Ihr kompetenter Malereifachbetrieb</p> <p>Gramlich</p> <p>Ausführung sämtl. Maler- und Tapezierarbeiten · Bodenbeläge · Stuckarbeiten</p> <p>Telefon 040 / 41 62 67 41 Innungsbetrieb</p>	

– Anzeige –

Sicherheit für die Vierbeiner

Hund und Katze absichern

Der Halter ist verantwortlich

Eine Hunde-Haftpflichtversicherung ist in Hamburg vorgeschrieben. Eine OP- oder Krankenversicherung für Hunde und Katzen kann dafür sorgen, dass im Krankheitsfall mögliche horrenden Kosten aufgefangen werden.

15,7 Millionen Katzen und 10,7 Millionen Hunde gab es 2020 in Deutschland – jedenfalls laut Statistik. Das sind eine Million Katzen und 600.000 Hunde mehr als im Vorjahr. Gerade in Zeiten von Homeoffice und Distanz zog in vielen Haushalten ein Haustier ein, das schnell zum Familienmitglied wurde. „Die Vierbeiner sollten ebenso abgesichert werden wie die Familie, damit es bei Krankheit, Unfall oder Schadensfall keine horrenden finanziellen Folgen gibt. Hier helfen OP- und Krankenversicherungen für Hunde und Katzen“, empfiehlt Sabine Holtmeier, Filialdirektorin der Haspa Harvestehude und selbst Hundehalterin. Ihre Filiale an der Isestraße 1 ist sehr tierfreundlich: Für vierbeinige Gäste gibt es hier einen Wassermatpf und Leckerlis. Eine Haftpflichtversicherung für Hunde ist ohnehin ein Muss. Nicht nur weil sie sinnvoll ist, sondern weil in

Hamburg, Schleswig-Holstein, Niedersachsen und weiteren Bundesländern eine Verpflichtung für die Haltenden gilt. „Die Hunde-Haftpflichtversicherung unseres Partners HanseMerkur bietet maximalen Schutz bei Personen-, Sach- und Vermögensschäden schon ab 4,35 Euro monatlich“, sagt Holtmeier. Hier können alle Hunderassen einen weltweiten Versicherungsschutz mit vielen Vorteilen erhalten.

Wer sich ein Haustier anschafft, trägt dafür auch Verantwortung. Wenn der geliebte Vierbeiner mal krank ist, geht's natürlich in die tierärztliche Praxis. Das Ziehen eines Zahnes bei Hund oder Katze kostet 200 bis 250 Euro, eine Operation am Gelenk oder bei Knochenbruch liegt bei 1.400 Euro. Eine komplizierte Not-OP nach einem Unfall kann sich schnell mal auf mehrere tausend Euro belaufen.

„Vor hohen finanziellen Folgen kann eine OP-Versicherung für Hunde und Katzen schützen, die wir über unseren Partner HanseMerkur anbieten“, erklärt die Filialdirektorin. Diese Versicherung sorgt für bis zu 100 Prozent Kostenerstattung bei freier Wahl der Praxis oder Klinik.

Für Katzen gibt es die Versicherung schon ab 4,50 Euro pro Monat, für Hunde ab 6,90 Euro pro Monat. Der konkrete Beitrag hängt vom Tier und vom gewünschten Versicherungsumfang ab.

Wer ein Rundum-Sorglos-Paket für die Gesundheit seines vierbeinigen Lieblings sucht, wählt eine Krankenversicherung für Hunde oder Katzen. Sie übernimmt über Operationen hinaus weitere Gesundheitskosten. „Unser Partner Deutsche Familienversicherung bietet diese Versicherung für Katzen ab 20,90 Euro monatlich und für Hunde ab 29,90 Euro monatlich an“, erläutert Holtmeier.

Weitere Informationen gibt es online unter haspa.de/versicherungen, wo die Versicherungen mit wenigen Klicks auch gleich bequem abgeschlossen werden können. Einfach runterscrollen zu den Tierversicherungen. Auf der Seite sind zudem viele weitere Absicherungen zu finden, die alles schützen, was wichtig ist.



Sabine Holtmeier leitet die Haspa-Filiale an der Isestraße 1 in Harvestehude. Golden-Retriever-Hündin „Charlotte“ kommt gern vorbei, um sich ein Leckerli abzuholen, während sich die Halterin beraten lässt.

Foto: Haspa

Versicherungsschutz im Urlaub

Einbruch ins Ferienhaus – welche Versicherung zahlt?

Speziell auf die Bedürfnisse zugeschnitten

Wer Urlaub in einem Ferienhaus oder in einer Ferienwohnung macht, nimmt meist den halben Hausstand mit, insbesondere wenn Kinder mit dabei sind. Leider wissen dies auch Einbrecher und nutzen die Situation gerade in Ferienhausgegenden aus. Kommt es zu einem Einbruch, werden E-Bikes, Fotoausrüstungen, Schmuck, technische Geräte und Bargeld mitgenommen. Zahlt dann die Versicherung?

In der Regel sind Reisende über ihre Hausratversicherung abgesichert. Deren Schutz umfasst auch Hausrat, der sich außerhalb der versicherten Immobilie befindet. Dies fällt unter den Begriff Außenversicherung. Der Schutz tritt

sogar in Kraft, wenn Wertgegenstände aus verschlossenen Hotelzimmern, abgeschlossenen Umkleieräumen, einer Sportstätte oder eben dem Ferienhaus entwendet werden.

Beschränkte Höhe der Außenversicherung

Je nach abgeschlossenem Tarif ist die Höhe der Versicherungsleistung, die ersetzt wird, meist beschränkt – beispielsweise zehn Prozent der vereinbarten Versicherungssumme. Der Schutz der Außenversicherung gilt weltweit, sofern der Auslandsaufenthalt vorübergehend ist. Was genau vorübergehend bedeutet, regelt jeder Versicherer unterschiedlich. Meist darf der Auslandsaufenthalt nicht länger als drei Monate dauern. Wer keine Hausratversicherung mit einer entsprechenden Leistung abgeschlossen hat, erhält keinen Ersatz.

Übrigens: Das Inventar von Schrebergärten und eigenen Ferienhäusern oder -wohnungen ist bei den meisten Hausrattarifen nicht mitversichert. Der Grund liegt auf der Hand. Das Inventar wird dort nicht nur vorübergehend aufbewahrt, sondern befindet sich dauerhaft in den Räumlichkeiten.

Und: Versichert ist der Diebstahl nur, wenn es sich um einen Einbruchdiebstahl handelt. Dies ist der Fall, wenn sich ein Dieb gewaltsam Zutritt zu einem Raum verschafft, sich erschleicht oder mittels eines falschen Schlüssels in den Raum gelangt. Der sogenannte einfache Diebstahl ist nur versichert, wenn dies über die Leistungsbedingungen des Versicherers vorgesehen ist.



Foto: iStock.com/ozgurcankaya

Wie schütze ich meine eigene Ferienimmobilie vor Gefahren?

Ferienimmobilien sind in der Regel nicht dauerhaft bewohnt, deshalb ist das Risiko höher, dass ein Schaden entsteht, der über einen längeren Zeitraum nicht entdeckt wird und daher wichtige Gegenmaßnahmen nicht

getroffen werden können. Deshalb ist es nicht selten, dass Schäden deutlich höher ausfallen als im dauerhaft bewohnten Zuhause.

Deshalb gibt es eigens auf Ferienimmobilien zugeschnittene Versicherungen. Die Prämien richten sich im Falle einer Gebäudeversicherung auf unterschiedliche Faktoren wie Baujahr, Bauart, Lage und wie häufig der Versicherungsnehmer das Haus oder die Wohnung tatsächlich nutzt oder ob die Ferienimmobilie vermietet wird. Die Hausratversicherung ist unter Umständen in einem Ferienhauspaket enthalten, so wie bei dem Ferienhauskonzept der GEV Grundeigentümer-Versicherung. Das spezielle Ferienhauskonzept der GEV vereint die besten Leistungen der Wohngebäude- und Hausratversicherung. Der Vorteil: Die Absicherung ist auf Ihre individuellen Bedürfnisse zugeschnitten.

Lassen Sie sich von dem Berater-Team der GEV zu Ihrem Versicherungsschutz unter der Telefonnummer 040-3766 3367 beraten.

www.gev-versicherung.de

Torsten Flomm

Eigenheime für alle – oder dann lieber doch nicht

Bündnis 90/DIE GRÜNEN schicken sich an, nicht nur wieder Regierungsverantwortung mit zu übernehmen, sondern die künftige Regierung anzuführen. Auch wenn die GRÜNEN nach den letzten Meinungsumfragen wieder hinter der CDU/CSU rangierten, ist der Anspruch klar. Auch auf der Website ist der Machtwille deutlich erkennbar. „Bereit, weil Ihr es seid“ heißt es dort. Wir alle sollen jetzt verstanden haben, dass es nur mit den GRÜNEN wirklich vorangeht mit den wirklich wichtigen Themen.

Doch was sind die wirklich wichtigen Themen? Klimaschutz gehört

ganz sicher dazu. Da waren die GRÜNEN schon immer überzeugender, als alle anderen Parteien. Das ist ihr Markenkern.

Aber wie sieht es beim Wohnungsbau aus? Auch das soll ja angeblich eines der wichtigsten Themen dieser Zeit sein. Viel ist im grünen Programmentwurf (das Wahlprogramm lag bei Redaktionsschluss nur als Entwurf vor) dazu nicht zu lesen. Zwar

Kimasschutz ist wichtig, aber nicht das einzige Thema, das aktuell von Relevanz ist und Antworten braucht

einiges über die Notwendigkeit, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, wenig dazu, wie das bewerkstelligt werden soll.

Und noch weniger dazu, wie Menschen in die Lage versetzt werden sollen, sich ein Eigenheim zu kaufen. Da ist von der bösen Maklercourtage die Rede, die auf zwei Prozent festgeschrieben werden und vom Verkäufer getragen werden soll. Da wird über die Flexibilisierung bei der Grunderwerbsteuer philosophiert. Doch warum sind Eigenheime wirklich so teuer? Doch nicht wegen der Erwerbsnebenkosten, sondern wegen der Kaufpreise. Und die sind deswegen so hoch, weil das Angebot so knapp ist. Und was sagen die GRÜNEN dazu? Nichts.

Bitte nicht falsch verstehen. Mir sind die GRÜNEN sehr sympathisch und ich gönne ihnen von Herzen ein gutes Wahlergebnis. Doch Fragen wie diese müssen eben auch beantwortet werden. Es ist nicht alles nur Klimaschutz.



Torsten Flomm
Vorsitzender

IMPRESSUM

Juli 2021

Redaktionsleitung

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

Verlag und Gesamtherstellung

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

Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg
Tel.: 040/33 48 57 11, Fax: 040/33 48 57 14
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 45,
gültig ab 01.01.2021
(Druckauflage 32.338 im 2. Quartal 2021)

Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

Titelbild

Innenstadt Binnenalster/Alster/Jungfernstieg/
Michael Zapf

Neue Indexzahlen

Verbraucherindex (2015 = 100)
März 107,5; April 108,2; Mai 108,7

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

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

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

Immobilienverband Deutschland IVD



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

Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

Im Süden Hamburgs und im LK Stade
0 41 64 - 87 692 87
CONATH
IMMOBILIEN VERTRIEB
www.conath-immobilien.de

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

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

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

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

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

GRUNDSTÜCKS-
VERWALTUNG
NORD GMBH & CO. KG
GW
Verwaltung · Vermietung · Verkauf
Beselerstraße 2a · 22607 Hamburg
Tel. (040)8004080
Fax 8907133
www.gvn-hamburg.de

dhi DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN · VERWALTUNG
Verwaltung · Vermietung · Verkauf
Kompetent. Engagiert. Persönlich.
DAVID HEMPEL Immobilien GmbH
Stormsweg 8 · 22085 Hamburg
Tel: 040 181209230 info@dhi-verwaltung.de

Sibylle Kircher REV
von der IHK bestellte und vereidigte
Sachverständige (Mieten, Pachten,
Bewertung von Grundstücken)
Recognised European Valuer (REV)
Telefon 04152/ 2765
svkircher@t-online.de
www.immobilienkircher.de

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

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

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

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

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

ARTHUR TH. MEWES
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

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

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

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

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

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

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

EDGAR WESSENDORF
Immobilienkompetenz seit 1914
Tel. 040 / 36 10 10 · Fax: 040 / 37 35 65
Deichstraße 29 · 20459 Hamburg
www.edgarwessendorf.de

WITTLINGER & CO
Gewerbe- und Investmentimmobilien
Tel. +49 40 254010-85 | info@wittlinger-co.de
www.wittlinger-co.de

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

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

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

10%

Rabatt für
Haus & Grund-
Mitglieder

FERIENHAUS MIT WEITBLICK VERSICHERN

- ✓ **Grobe Fahrlässigkeit**
- ✓ **Mehrkosten** für Ihre Ersatzunterkunft oder Rückreise
- ✓ **Mietausfall** für die Ferienimmobilie ab Schäden in Höhe von 5.000 €



Infos unter 040 3766 3367 oder unter gev-versicherung.de/hausundgrund

Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

GEV 
GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG