

# HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

07|2022



SCHWERPUNKT

## Energiewende im Heizungskeller

Welche erneuerbare Energiequelle  
ist die richtige?

### | Grundsteuer

Welche Angaben für die Steuererklärung notwendig sind und welche Unterlagen Aufschluss geben.

### | Fahrstühle

Betagte Aufzugsanlagen müssen und sollten auch nicht immer komplett ersetzt werden.





MEHR-WERTSTEIGERER

## IHRE IMMOBILIENVERWALTUNG VOM FACH

Ihre Immobilie ist Ihre Kapitalanlage. PrivatBau sorgt seit 65 Jahren mit professionellem Immobilienmanagement aus einer Hand für Werterhalt und Wertsteigerung. Sprechen Sie uns an.

Wir machen das – seit 65 Jahren ✓

Das Dienstleistungsunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg  
PrivatBau GmbH · Glockengießerwall 19 · 20095 Hamburg  
Tel.: 040 - 320102-0 · E-Mail: [info@privatbau.de](mailto:info@privatbau.de) · [www.privatbau.de](http://www.privatbau.de)



**PRIVATBAU**

# Grundsteuer – wir sind für Sie da

**E**s geht los. Die Erhebung der Daten für die Bemessung der Grundsteuer hat begonnen. Seit Monatsbeginn und bis zum 31. Oktober müssen alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihre Daten zur Feststellung der Grundsteuerwerte an das Finanzamt melden.

---

Auf jede Frage zur Grundsteuer gibt es eine Antwort. Man braucht aber jemanden, der die Antwort kennt.

---

Für viele Eigentümerinnen und Eigentümer wird das kein Problem sein. Denn die Zahl der Angaben, die das Finanzamt haben möchte, ist überschaubar.

Doch wie so oft steckt der Teufel auch hier im Detail. Was ist mit dem ausgebauten Dachgeschoss? Muss ich meine Garage mit angeben? Wie halte ich es mit Anbauten oder größeren Abstellräumen? Welche Flächen soll ein Zinshauseigentümer angeben, wenn er seine Wohnungen schon länger nicht mehr vermessen hat? Fragen über Fragen, auf die es Antworten gibt. Aber diese Ant-

worten sind nicht alle so einfach aus den Erläuterungen im Internet zu entnehmen. Überhaupt Internet: Auch der Weg zu einem ELSTER-Account ist ja durchaus kein Selbstläufer.

Für alle diese Fragen stehen Ihnen die Beraterinnen und Berater des Grundeigentümer-Verbandes gerne zur Verfügung. Rufen Sie uns an. Schreiben Sie uns. Oder kommen Sie persönlich zu uns in die Sprechstunde.

Ihr  
Rechtsanwalt Torsten Flomm  
Vorsitzender des  
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



## 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.

**GLADIGAU**  
IMMOBILIEN

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

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



# SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?



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

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



## SCHWERPUNKT – Heizen und Klimaschutz

Hauseigentümer setzen beim Heizungswechsel verstärkt auf erneuerbare Energien. Dank der Förderung rechnet sich die Investition. Der erste Schritt sollte eine Energieberatung sein.



## VERBAND & VEREINE – Mitgliederbefragung

Noch bis zum 22. Juli 2022 läuft unsere große Mitgliederbefragung, über die wir herausfinden wollen, wie zufrieden Sie mit unserem Angebot sind. Machen auch Sie mit!



## HAUS & LEBEN – Rund ums Haus

Anbau, Elektromobilität, Gartenhaus, Zaun, Mauer, Tor – alles, was Sie wissen müssen

## WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Energiewende im Heizungskeller
- 13 Stockender Wohnungsbau
- 14 Grunderwerbsteuer
- 16 Haus & Grund-Verbandstag

## RECHT & STEUERN

- 17 Grundsteuerreform
- 18 Baugenehmigungen
- 19 Leserfragen
- 26 Neues aus Karlsruhe
- 27 Energetische Sanierung
- 28 Fotovoltaik auf dem WEG-Dach
- 28 Hundehaltung im Mietverhältnis

## VERBAND & VEREINE

- 12 Wohnungseigentum aktuell
- 20 Öffnungszeiten
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Mitgliederbefragung
- 22 Neue Gesichter gesucht
- 23 Veranstaltungsrückblick
- 23 Vortrag in Bergedorf
- 24 Online-Seminare
- 25 Online-Seminare
- 25 Vortrag in Harburg

## HAUS & LEBEN

- 31 Anbau
- 32 Elektromobilität
- 33 Gartenhaus
- 34 Zaun, Mauer, Tor
- 35 Solaranlagen
- 36 Fahrstühle
- 37 Hilfen für die Pflege
- 38 Wohnungen für Wohnungslose
- 39 Bauflation

## FINANZEN & VORSORGE

- 40 Fotovoltaikanlage versichern

## THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Energetische Modernisierung

# PIPPING

## IMMOBILIENVERWALTUNG

### VERWALTEN LASSEN & PROFITIEREN

Vielen Haus- oder Wohnungseigentümern bleibt nicht die Zeit, sich um die Verwaltung ihrer Immobilie zu kümmern.

Damit Ihr Objekt keine Belastung für Sie darstellt, **übernehmen wir alle nötigen Verwaltungsabläufe** und **fungieren zudem als Schnittstelle** zwischen Ihnen, Ihren Mietern und externen Dienstleistern.

### WIR BETREUEN DIE FOLGENDEN BEREICHE FÜR SIE:



Zinshausverwaltung für Wohnungen & Gewerbe



WEG-Verwaltung, auf Wunsch inkl. Sondereigentumsverwaltung



Gewerbeflächen, Lager- & Logistikhallen



Rechnungswesen & Abrechnungserstellung



### DARAUF KÖNNEN SIE SICH BEI UNS VERLASSEN:

- ✓ Innovatives & dynamisches Unternehmen
- ✓ Kooperationen mit hausinternen Architekten & Bauingenieuren sowie dem Unternehmensverbund
- ✓ Kosteneinsparung durch Rahmenverträge z.B. Energieversorgung, Versicherung
- ✓ Regelmäßige Fortbildung der qualifizierten Mitarbeiter
- ✓ Ehrliche Kommunikation auf Augenhöhe
- ✓ Transparente Verwaltung durch digitalisierte Prozesse
- ✓ u.v.m.

### EINE BERATUNG? JEDERZEIT GERN:

**ULF OWE BÜTTNER**  
GESCHÄFTSFÜHRER  
PIPPING Immobilienverwaltung GmbH



Tel.: 040 / 40 11 33 6-81  
Mail: [u.buettner@pipping.de](mailto:u.buettner@pipping.de)  
Web: [pipping.de/verwaltung](http://pipping.de/verwaltung)



# Energiewende im Heizungskeller

Hauseigentümer setzen beim Heizungswechsel verstärkt auf erneuerbare Energien



Foto: Bundesverband Wärmepumpe

Für viele Eigentümer ist eine Wärmepumpe die erste Wahl. Im Neubau ist sie inzwischen Standard. Aber auch für Gebäude ab den 1990er Jahren ist sie in der Regel problemlos einsetzbar.

**D**er russische Angriffskrieg gegen die Ukraine treibt die Energiewende mit voller Kraft voran. Die Preise für fossile Energien klettern weiter nach oben, hinzu kommt die möglichst schnelle Abkehr vom russischen Öl und Gas. „Wir erleben einen Ansturm auf erneuerbare Energien für Wärmegewinnung, da kommen wir kaum hinterher“, berichtet Bernd Hegemann, Inhaber der Hegemann Haustechnik GmbH in Hamburg. Beim Wechsel der Heizungsanlage setzen die Eigentümer massiv auf Alternativen.

„Das Umlenken beschleunigt sich rasant“, bestätigt Klaus Buse, Inhaber des Sanitär- und Heizungstechnikbetriebs Buse in Hollenstedt. Gingen bei ihm sonst in der Woche ein bis zwei Anfragen nach alternativen Heizungen ein, sind es jetzt täglich vier bis fünf Anfragen. Die meisten seiner Kunden und Kundinnen möchten sich derzeit weitgehend unabhängig von fossilen Energieträgern machen, um den stürmisch ansteigenden Preisen zu entkommen. „Bereits mit der großzügigen Förderung über das BAFA

(Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle), die seit gut zwei Jahren greift, wurden alternative Heizsysteme wirtschaftlich mehr und mehr nachgefragt“, so Buse. Mit gesetzlichen Pflichten, erneuerbare Energien beim Heizen einzusetzen, habe das Interesse dann weiter zugenommen. So sind in Hamburg nach dem Hamburger Klimaschutzgesetz seit Juli 2021 in Gebäuden, die vor 2009 errichtet wurden, mindestens 15 Prozent des jährlichen Energiebedarfs regenerativ zu decken, wenn die Heizungsanlage ausgetauscht wird. „Jetzt kommt noch die CO<sub>2</sub>-Steuer hinzu“, so Buse. Aber vor allem die signifikante Teuerung bei Öl und Gas befördere die Energiewende im Heizungskeller. Entsprechend lang fallen die Lieferzeiten für die umweltfreundlichen Heizanlagen aus. „Wenn wir heute einen Auftrag reinbekommen, wird es vor dem Frühjahr 2023 nichts“, so Buse. Ähnlich sieht es bei Hegemann aus: „Wer aktuell eine Wärmepumpe bestellt, muss sich mindestens bis Anfang 2023 gedulden“. Der Andrang sei einfach zu groß.



„Öl- und Gasheizung sind definitiv Auslaufmodelle, wenn wir bis spätestens 2045 klimaneutral werden wollen“, resümiert der Hamburger Energieberater Lars Beckmannshagen vom Zentrum für Energie, Bauen, Architektur und Umwelt (ZEBAU). Wärme aus der Sonne, der Luft, der Erde oder aus nachwachsenden Rohstoffen – welche Option passt, hängt immer vom individuellen Gebäude und den jeweiligen Verbräuchen ab. „Die eierlegende Wollmilchsaue gibt es nicht“, betont Buse. Um herauszufinden, welche Heiztechnik sich eignet und wie sie ausgelegt sein muss, sollte ein Energieberater die Rahmenbedingungen vor Ort prüfen, wie etwa die Dämmung des Hauses und den Verbrauch. Auch die vorhandenen Energieanschlüsse, Lagerungsmöglichkeiten für den Brennstoff oder der Abstand zum Nachbarhaus spielen bei der Entscheidung eine Rolle. Abschließend vergleicht der Energieberater die umsetzbaren Heiztechnologien in einem Gutachten anhand von CO<sub>2</sub>-Ausstoß, Investitionskosten, Förderung und Betriebskosten miteinander. Einen individuellen Sanierungsfahrplan, der aufzeigt, wie das Gebäude schrittweise mit aufeinander abgestimmten Maßnahmen über einen längeren Zeitraum energetisch saniert werden kann, unterstützt das BAFA mit einem Zuschuss von 80 Prozent des Honorars. Für die spätere Sanierung ist danach ein weiterer Bonus von fünf Prozent drin. Eine Erstberatung etwa durch die Energielotsen der Handwerkskammer Hamburg gibt es kostenlos. Die umweltfreundlichen Heizungen werden ebenfalls großzügig gefördert (s. Kasten). Wichtig: Erst die Mittel beantragen und danach den Auftrag vergeben. Welche Technik für die Förderung zugelassen ist, lässt sich beim BAFA in Erfahrung bringen, dort werden außerdem die Zuschüsse beantragt ([www.bafa.de](http://www.bafa.de)). Die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) gewährt teils weitere Mittel, die sich mit der BAFA-Förderung kombinieren lassen. „Bis zu 60 Prozent der Ausgaben für eine umweltfreundliche Heizung lassen sich so über Zuschüsse finanzieren, in Ausnahmefällen manchmal sogar mehr“, so Beckmannshagen. Auch wenn es nicht die eine Lösung für alle gibt: „Für viele Eigentümer ist eine Wärmepumpe die erste Wahl“, meint Hegemann. In einem geschlossenen Kreislauf zirkuliert hier ein Kältemittel, das der Umgebung Wärme entzieht, im weiteren Prozess wird das Temperaturniveau erhöht. Über einen Wärmetauscher geht die Wärme dann in das Heizsystem. Im Sommer kann die Technik zudem kühlend wirken. Dabei gilt, je weniger die Pumpe als Antriebsenergie benötigt, desto günstiger arbeitet sie. „Die Jahresarbeitszahl spiegelt die Effizienz der Anlage wider und sollte möglichst hoch sein, für Bestandsgebäude sollte sie über 3,5 liegen“, erläutert Beckmannshagen. Erdwärmepumpen speisen sich mit Wärme aus dem Erdreich, eine Luft-Wasser-Wärmepumpe holt die nötige Wärme aus der Außenluft. „Eine Erdwärmepumpe arbeitet zwar etwas effizienter, für den Bestand kommt aber eher eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Frage“, sagt Hege-



**WITTLINGER & CO**  
Gewerbe- und Investmentimmobilien

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

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

Lernen Sie uns kennen und überzeugen Sie sich selbst!

☎ 040 238307283

✉ [mieten@wittlinger-co.de](mailto:mieten@wittlinger-co.de)

Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG | Lübeckertordamm 1-3  
20099 Hamburg | Telefon +49 40 238307280  
[moin@wittlinger-co.de](mailto:moin@wittlinger-co.de) | [www.wittlinger-co.de](http://www.wittlinger-co.de)



## Grundstück teilen = Freude teilen



- Wollen Sie Ihr Grundstück optimal verkaufen?
  - Wollen Sie mit Ihrem Grundstück gleich zwei Familien eine große Freude bereiten?
- Sprechen Sie mit uns über Ihre Möglichkeiten.



**Frahmredder 7**  
**22393 Hamburg**

**Telefon: 040 - 600 10 60**  
**[www.zimmermann-ivd.de](http://www.zimmermann-ivd.de)**



mann. Denn für die Tiefensonden oder die Flächenkollektoren einer Erdwärmepumpe müsste der Garten aufgegraben werden, das möchten die wenigsten in Kauf nehmen und es ist obendrein noch kostspielig. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe hingegen kann einfach im Freien aufgestellt werden. „Die Mehrkosten für die Bohrungen für die Erdsonden einer 10-Kilowattanlage liegen bei bis zu 20.000 Euro“, berichtet Hegemann. Da einige Menschen die Geräusche der Ventilatoren der Luft-Wasser-Variante als störend empfinden, sollte die Anlage allerdings nicht zu dicht am Nachbarhaus platziert werden. Im Neubau ist die Wärmepumpe inzwischen schon Standard, aber auch in älteren Gebäuden baut Hegemann sie derzeit besonders oft ein, wenn er die alte Heizung austauscht. Für Gebäude ab den 1990er Jahren sei der Einsatz in der Regel problemlos möglich. „Bei einem schlecht gedämmten Altbau aus den 1970er Jahren und einem auf hohe



Bei den Energielotsen vom EnergieBauZentrum der Handwerkskammer Hamburg erhalten Hauseigentümer eine kostenfreie Erstberatung.

Foto: EnergieBauZentrum



## Ihre kompetente WEG-Verwaltung mit Erfahrung:

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

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

Telefon 040/300 306 80

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



**ESPLANADE IMMOBILIEN**  
BERATUNG GMBH

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

Temperaturen ausgelegten Heizsystem ist eine Wärmepumpe allerdings nicht umsetzbar“, räumt Hegemann ein. Entsprechend sollte vorher unbedingt ein Energieberater abklappen, ob die Bedingungen passen.

„Anhand des kalkulierten Wärmebedarfs und einer Heizlastberechnung ermittelt der Energieberater, wie hoch die Heizlast für die einzelnen Räume ausfällt und wieviel Wärme über die Gebäudehülle verloren geht“, erklärt Jörg Przyborowski, stellvertretender Leiter vom EnergieBauZentrum der Handwerkskammer Hamburg. Die differenzierte Heizlastberechnung ist außerdem entscheidend, um später die Wärmepumpe richtig zu dimensionieren, ergänzende Sanierungsmaßnahmen vorzuschalten oder am Ende vielleicht doch besser einen ganz anderen Weg einzuschlagen. Mit der Heizlast lässt sich zudem bemessen, mit welchen Vorlauftemperaturen die Wärmepumpe betrieben werden muss. „Ist die Wärmepumpe falsch ausgerichtet, ufer der Stromverbrauch unter Umständen aus“, warnt Przyborowski.

Grundsätzlich gilt: Ist das Gebäude schlecht gedämmt und gibt es keine Flächenheizung, fällt die Vorlauftemperatur eher hoch aus. „Liegt sie über 55 Grad, lässt sich die Wärmepumpe in der Regel nicht effizient betreiben“, führt Przyborowski aus. Optimal sei eine Vorlauftemperatur von etwa 35 bis 45 Grad. „Hochtemperaturpumpen, die seit diesem Jahr verfügbar sind, kommen sogar bei einer Vorlauftemperatur von bis zu 70 Grad noch auf eine Jahresarbeitszahl von 3,5 und werden damit vom BAFA gefördert“, ergänzt Hegemann. Diese arbeiten mit einer Leistung bis maximal 13 kWh. Wer sanieren möchte, kann jedoch mit einer verbesserten Dämmung und einer Fußbodenheizung die Vorlauftemperaturen auch deutlich senken. „Manchmal reicht es sogar schon aus, Konvektionsheizkörper einzubauen, die die Wärme gleichmäßiger im Raum verteilen“, weiß Przyborowski.



„Im unsanierten Altbau ist nicht selten eine Pelletheizung eine gute Option“, so die Erfahrung von Buse. Denn die Technik arbeitet effizient mit hohen Temperaturen, darüber hinaus lässt sich die Heizleistung besser anpassen als mit einer Wärmepumpe, wenn im Nachhinein das Dach erneuert, die Fassade gedämmt wird oder sich der Verbrauch ändert. „Wenn die Kinder in den nächsten zwei Jahren vielleicht ausziehen, bleibt man so flexibel“, sagt Beckmannshagen. Pellets, also Presslinge aus Holzresten belasten das Klima weit weniger als Öl und Gas. Je nach Bedarf werden die Holzpresslinge automatisch über eine Förderschnecke oder eine Sauganlage zum Kessel transportiert. „Die Preise für Pellets sind zwar gestiegen, aber lange nicht so stark wie die Preise für Öl und Gas“, so Buse. Für das Verbrennen der Pellets braucht das Gebäude allerdings einen Schornstein und außerdem einen Raum für die Lagerung. „Wer vorher mit Öl geheizt hat, kann den Platz für den Öltank zum Pelletlager umfunktionieren“, meint Beckmannsha-

---

Um herauszufinden, welche Heiztechnik sich eignet und wie sie ausgelegt sein muss, sollte ein Energieberater die Rahmenbedingungen vor Ort prüfen.

---

gen. Ebenfalls wichtig: Es muss eine Anfahrmöglichkeit für den Lieferanten geben.

Beim Kauf sollte man nicht nur den Preis schauen, sondern ebenso auf den Wirkungsgrad der Anlage. „Er sollte mindestens bei 90 Prozent liegen“, unterstreicht Buse. Die

Förderliste des BAFA gibt einen Hinweis auf Qualität und Effizienz. Für den Zuschuss muss die Pelletheizung zudem feinstaubreduziert arbeiten. „Bewährt haben sich in älteren Häusern auch Hybridanlagen“, zeigt Hegemann eine weitere Möglichkeit auf. So versorgt dann etwa die Wärmepumpe das Gebäude die meiste Zeit des Jahres mit Wärme und an Tagen, an denen die

Temperaturen sich gen Minusbereich bewegen, deckt ein Gas-Brennwertkessel die Spitzenlasten ab. „Einige Hersteller bieten die verschiedenen Technologien sogar in einem einzigen Gerät an, welches dann nur wenig Platz benötigt“, schildert Hegemann.

Die Lebensdauer einer modernen Heizung beträgt etwa 20 Jahre, bis zur Pflicht zur kompletten CO<sub>2</sub>-Neutralität

## 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!



Foto: Bundesverband Wärmepumpe

In den meisten Fällen ist es sinnvoll, die Wärmepumpe mit einer Fotovoltaikanlage zu kombinieren.

im Jahr 2045 müsse voraussichtlich also ohnehin ein neues Modell angeschafft werden.

Oder zusätzlich die Kraft der Sonne nutzen? „Eine Fotovoltaikanlage (PV-Anlage) auf dem Dach in Kombination mit einer Wärmepumpe macht fast immer Sinn“, meint Hegemann. Er rät zu einem Batteriespeicher, um möglichst viel vom erzeugten Strom selbst zu verbrauchen. Allerdings sollten die Voraussetzungen vor Ort stimmen, da andernfalls der Ertrag aus der Sonne zu mickrig ausfällt. Das heißt: Das Dach darf nicht verschattet sein und keine Ausrichtung nach Norden haben, die Dachneigung liegt idealerweise zwischen 20 und 60 Prozent. Bei einem Flachdach kann man die Solarkollektoren zwar aufständern, benötigt so aber wesentlich mehr Fläche, sonst verschatten sich die Module gegenseitig. „Mit einer Fotovoltaikanlage lässt sich etwa 30 bis 40 Prozent des eigenen Strombedarfs abdecken“, erläutert Beckmannshagen. Mit einem Batteriespeicher sogar 50 bis 60 Prozent. Solch ein Speicher rechne sich vor allem, wenn vielleicht noch eine Elektro-Auto in der Garage steht oder der tägliche Stromverbrauch ohnehin hoch ausfällt.

„Das reine Einspeisen ins Netz ohne Eigennutzung lohnt sich bei Kleinanlagen derzeit nicht“, so Przyborowski. Der mit der privaten PV-Anlage ohne Speicher produzierte Strom koste laut Przyborowski etwa 15 bis 20 Cent pro Kilowattstunde (kWh), „das gilt aber nur, wenn die Sonne scheint, die restliche Zeit muss dann Strom dazugekauft werden.“ Zudem würden auch die Preise für PV-Anlagen derzeit schnell steigen. Zum Vergleich: Hamburg Energie bot Anfang Juni 2022 Ökostrom für 49,5 Cent pro kWh (Verbrauch 4.500 kWh) an. Wer nun den selbst produzierten Strom ins öffentliche Netz einspeist, erhält lediglich 6,34 Cent pro kWh (Juni 2022) für Fotovoltaikanlagen mit einer Leistung bis zu zehn Kilowatt-Peak. Mit der Reform des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) soll ab 2023 allerdings die Vergütung zumindest für neue Solarmodule spürbar steigen, wenn der generierte Strom komplett ins öffentliche Netz geht.

### Förderung kombinieren

Die Kosten für alternative Heizanlagen sind zwar höher als die für einen Gas-Brennwertkessel. Einen großen Teil der Investition deckt aber die BAFA-Förderung ab, wenn die nötigen Anforderungen erfüllt sind. Wird ein alter Ölkessel ausgemustert, gibt es obendrauf einen Öl-Austausch-Bonus von zehn Prozent und bei einem vorgeschalteten individuellen Sanierungsfahrplan kommen nochmals fünf Prozent Förderung hinzu. Teils gewährt die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) weitere finanzielle Unterstützung. „Wann sich die Investition in die neue Heizungsanlage amortisiert, hängt stark von individuellen Gegebenheiten wie der Dämmung des Hauses und dem Verbrauch ab“, betont Heizungs- und Lüftungsbaumeister Klaus Buse. Die Preise für die Anlagen würden derzeit zudem rasch nach oben klettern. Innerhalb der durchschnittlichen Lebensdauer von 20 Jahren rechne sich die Investition bei den hohen Preisen für fossile Energien aber so gut wie immer.

So viel kosten verschiedene alternative Heizungen für ein Einfamilienhaus aus den 90 Jahren (Stand Juni 2022):

### Wärmepumpe (Luft-Wasser)

**Investition:** ca. 25.000 bis 40.000 Euro

**Förderung:** 35 % BAFA, Öl-Austausch-Bonus 10 %, individueller Sanierungsfahrplan (iSFP-Bonus): 5 %. Insgesamt bis zu 50 % Förderung\*

**Einsparpotenzial:** ca. 30 bis 50 % der Heizkosten gegenüber der alten Ölheizung

### Gas-Hybridheizung (Gas-Brennwertkessel mit Solaranlage oder Wärmepumpe)

**Investition:** ca. 30.000 bis 35.000 Euro

**Förderung:** 30 % BAFA, Öl-Austausch-Bonus 10 %, iSFP-Bonus: 5 %. Insgesamt bis zu 45 % Förderung\*

**Einsparpotenzial:** ca. 35 bis 45 % der Heizkosten gegenüber der alten Ölheizung

### Pelletheizung (inkl. Pufferspeicher und Lager)

**Investition:** ca. 30.000 bis 40.000 Euro

**Förderung:** 40 % BAFA (bei besonders niedriger Feinstaubemission, sonst 35%), evtl. Öl-Austausch-Bonus 10 %, iSFP-Bonus: 5 %. Insgesamt bis zu 55 % Förderung\*

**Einsparpotenzial:** ca. 45 bis 55 % der Heizkosten gegenüber der alten Ölheizung

\* Die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) gewährt teils zusätzliche Fördermittel. Der maximal kumulierte Zuschuss liegt dann in der Regel bei 60 Prozent.

Quelle: Klaus Buse, Buse Hollenstedt



# Empfehlen Sie uns weiter und gewinnen Sie ein neues Mitglied.

Hier sollte eigentlich eine Karte kleben, aber ein anderer Eigentümer war schneller.

Fordern Sie Ihre Informationen unter Telefon 040 30 96 720 an oder laden Sie sich die Broschüre herunter: [www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)



„Der Pelletofen wiederum lässt sich mit Solarthermie ergänzen“, sagt Przyborowski. Dafür erhitzt die Sonne die Flüssigkeit in den Kollektorflächen auf dem Dach, eine Pumpe befördert diese zu einem Wärmetauscher, der die Wärme in einen Speicher überträgt. So ließe sich im Sommer der Energiebedarf für Warmwasser abdecken und im Frühjahr oder Herbst die Heizung unterstützen.

„Eine sinnvolle Lösung können die neuen hybriden PVT-Kollektoren sein, die Fotovoltaik und Solarthermie verbinden“, berichtet Przyborowski. So lässt sich die begrenzte Dachfläche effektiv zur Wärme- und gleichzeitig zur Stromerzeugung nutzen. Dabei geht die Sonnenwärme von einem thermischen Kollektor an den Fotovoltaik-Modulen über einen Wärmetauscher in den Heizkreis. Die Technik trumpft mit einem höheren Wirkungsgrad bei der Stromerzeugung auf, wobei der Strom wie bei einer Fotovoltaik-Anlage genutzt werden kann und die Wärme wie bei Solarthermie über einen Pufferspeicher. Für private Eigentümer ist die PVT-Anlage vor allem interessant, wenn sie diese mit einer Wärmepumpe kombinieren. Denn die erzeugte Wärmeenergie der Kollektoren erhöht

die Jahresarbeitszahl und damit die Effizienz der Wärmepumpe. „Allerdings sind die neuen Kollektoren noch relativ teuer“, räumt Przyborowski ein.

Grüner Wasserstoff gilt als unentbehrlich für die Energiewende – und wird von den ersten auch zum Heizen erprobt. Im Bergedorfer Wohnquartier „Am Schilfpark“ etwa hat Gasnetz Hamburg ein Pilotprojekt aufgesetzt, welches noch bis Herbst 2022 läuft. Bis dahin werden 273 Wohnungen mehr als ein Jahr über ein klimafreundliches Wärmenetz versorgt, wobei eine Einspeiseanlage das Erdgas mit einer Wasserstoff-Beimischung von bis zu 30 Prozent versorgt. „Moderne Gas-Brennwertkessel lassen sich bereits anteilig mit Wasserstoff betreiben, die Verfügbarkeit von Wasserstoff ist derzeit aber noch problematisch“, verweist Beckmannshagen. Das Thema Wasserstoff für die Heizung sei dann doch eher noch Zukunftsmusik.



**Wann:**

Donnerstag, 6. Oktober 2022,  
10 bis 16.30 Uhr

**Kosten:**

195 Euro pro Person  
(inklusive Umsatzsteuer)

**Referenten:**

**Torsten Flomm**, Rechtsanwalt  
(Grundeigentümer-Verband)

**Ulf Schelenz**, Fachanwalt für  
Miet- und Wohnungseigentums-  
recht (Grundeigentümer-Verband)

**Jürgen Steiner**, Rechtsanwalt  
(Steiner & Roloff)

**Barry Sankol**, Richter am Amts-  
gericht Hamburg-St. Georg

**Carsten Küttner**, Fachanwalt für  
Miet- und Wohnungseigentums-  
recht (WIR Breiholdt Nierhaus  
Schmidt)

## **Online-Seminar für Eigentümer und Verwalter** **Wohnungseigentum aktuell 2022**

Das ganztägige Online-Seminar richtet sich an Wohnungseigentümer,  
Vermieter, Verwalter und Rechtsanwälte.

**Themen:**

- Investieren in Ladestationen – ein Hindernislauf
- Neues aus der höchstrichterlichen Rechtsprechung
- Die Notgeschäftsführung in der WEG
- Bauliche Veränderungen im Lichte des WEMoG – aktuelle Rechtsprechung und ausgewählte Praxisprobleme
- Anspruch auf Bestellung und Abberufung eines Verwalters – erste Entscheidungen zum neuen Recht

Anmeldungen nur online unter:

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

Das Seminar wird über unser Veranstaltungsmodul „GoToWebinar“ angeboten.

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



Jährlich fertiggestellte Wohnungen

# Stockender Wohnungsbau

Materialknappheit, hohe Preise und Personalmangel

**D**ie Zahl neuer fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2021 ist rückläufig gegenüber dem Vorjahr.

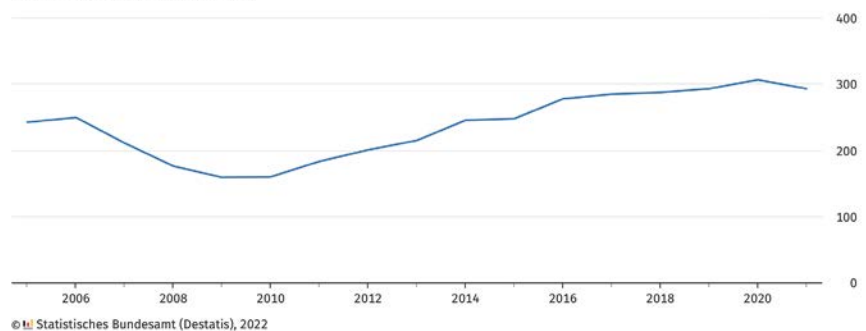
Lieferengpässe und Rohstoffknappheit sowie deutliche Preissteigerungen hindern Bauherren an der zeitnahen Realisierung ihrer Vorhaben. Die Bundesregierung hat sich das Ziel von jährlich 400.000 neuen Wohnungen in Deutschland gesetzt.

Doch die Lücke, die klafft, wird größer statt kleiner: Im Jahr 2021 wurden in Deutschland 293.393 Wohnungen fertiggestellt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, waren das 4,2 Prozent weniger als im Vorjahr. Auf neue Einfamilienhäuser entfielen davon 78.209 Wohnungen, was einem Rückgang um 10,4 Prozent entspricht. Nachdem im Jahr 2020 erstmals mehr als 300.000 neue Wohnungen entstanden waren, fiel die Zahl im Jahr 2021 wieder auf das Niveau des Jahres 2019. Der 2011 begonnene jährliche Anstieg der Zahl fertiggestellter Wohnungen setzte sich damit 2021 nicht weiter fort. In den Zahlen sind sowohl die Baufertigstellungen für neue Gebäude als auch für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden enthalten.

## Bauüberhang weiter gestiegen

Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen stieg im Jahr 2021 mit 380.736 um 3,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr und war damit weiter deutlich höher als die Zahl der Baufertigstellungen. Dies führte nunmehr zu einem

Jährlich fertiggestellte Wohnungen  
Wohn- und Nichtwohngebäude, in Tausend

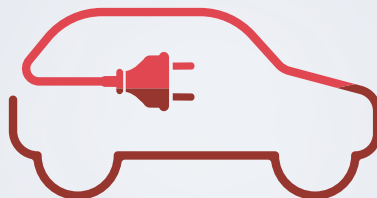


Überhang von genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen. Der seit 2008 anhaltende Anstieg des Bauüberhangs beschleunigte sich somit im Jahr 2021 und erreichte den höchsten Stand seit 1996.

## Wohnungsbau stockt wegen Materialknappheit, hoher Preise und Personalmangel

Der Rückgang der Baufertigstellungen bei gleichzeitiger starker Zunahme des Bauüberhangs deuten auf angebotsseitige Störungen hin, die Bauherren daran hindern, ihre Vorhaben zeitnah zu realisieren. Hier dürften Lieferengpässe und Rohstoffknappheit deutliche Preissteigerungen als Folge einer erhöhten Nachfrage nach Baustoffen wie Holz und Stahl im In- und Ausland sowie die hohe Auslastung beziehungsweise Personalknappheit im Baugewerbe eine maßgebliche Rolle spielen.

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



## Wir machen Sie e-mobil.

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



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

Nebenkosten beim Grundstückserwerb

# Grunderwerbsteuer

Angehende Eigentümer müssen immer länger sparen

Für die Grunderwerbsteuer müssen Haushalte in Deutschland im Schnitt immer länger sparen. In Berlin beispielsweise spart ein Paar bis zu elf Jahre, um die Grunderwerbsteuer zu finanzieren. Zu diesem Ergebnis kam das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in einem Ende letzten Jahres veröffentlichten Kurzbericht.

Wer in Deutschland ein Grundstück oder einen Grundstücksanteil erwerben möchte, kommt um gewisse obligatorische Nebenkosten nicht herum. Zu diesen Nebenkosten gehört neben den Notarkosten und den Grundbuchkosten auch die Grunderwerbsteuer. Bei letzterer handelt es sich um eine Ländersteuer, deren Steuersatz je nach Bundesland zwischen 3,5 und 6,5 Prozent des Kaufpreises einschließlich aller vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen beträgt. Aufgrund der steigenden Grundstückspreise der vergangenen Jahre nahm die Last der Käufer bezüglich der Grunderwerbsteuer deutlich zu. Dem hätten die Länder zwar durch entsprechende Absenkungen der Steuersätze zumindest teilweise entgegenwirken können, dies ist aber nicht geschehen.

## Steigende Steuereinnahmen

Die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Zahlen zum deutschen Steueraufkommen zeigen, dass die Steuereinnahmen bei der Grunderwerbsteuer innerhalb von zehn Jahren (2011 – 2020) um gut 150 Prozent auf über 16 Milliarden Euro anstiegen. Die steigenden Kosten lassen den Traum vom Eigenheim für viele Menschen in Deutschland in weite Ferne rücken. Auch die Bundesregierung hat das erkannt, bleibt bei den Lösungsvorschlägen aber sehr schwammig. So findet sich das Thema Grunderwerbsteuer im Koalitionsvertrag zweimal. Beide Male verweist die neue Bundesregierung allerdings nur darauf, den Ländern künftig eine flexiblere Gestaltung der Grunderwerbsteuer, zum Beispiel durch einen Frei-

betrag, zu ermöglichen, um den Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums zu erleichtern.

## Im Schnitt 5,5 Monatseinkommen

Zahlen des IW zeigen nun erstmalig, wie lange die Menschen in Deutschland im Schnitt sparen müssen, um allein die Grunderwerbsteuer bezahlen zu können. Mithilfe eines einfachen Modells berechnen die Autoren auf Grundlage der Durchschnittseinkommen, wie lange ein Paar für die bei einem durchschnittlich teuren

Einfamilienhaus anfallende Grunderwerbsteuer sparen müsste. Selbiges berechnen die Autoren für einen Singlehaushalt, der eine durchschnittlich teure Eigentumswohnung erwirbt.

Die Analyse ergab, dass Paare im Durchschnitt 5,5 Monatseinkommen zur Seite legen müssen, um die

Grunderwerbsteuer für ein Einfamilienhaus zu finanzieren. Ein Single, der eine Eigentumswohnung kaufen will, muss für die Grunderwerbsteuer wiederum auf durchschnittlich etwa 4,6 Monatseinkommen zurückgreifen. Bei einer durchschnittlichen Sparquote von 10,8 Prozent des Nettoeinkommens – wie sie das Statistische Bundesamt für die Zeit vor der Pandemie auswies – entspricht dies etwa vier Jahre und drei Monate für das Einfamilienhaus und drei Jahre und neun Monate für die Eigentumswohnung.

## Regionale Unterschiede

Die durchschnittliche Spardauer weist jedoch große regionale Unterschiede auf. So sparen Singles und Paare in den deutschen Großstädten im Schnitt deutlich länger als in den ländlichen Regionen Ostdeutschlands oder in den oberfränkischen Gebieten entlang der deutsch-tschechischen und der deutsch-polnischen Grenze. In Sachsen und Bayern spart man im Schnitt am kürzesten für die Grunderwerbsteuer.

Die Autoren sehen daher ein klares Reformpotenzial bei der Grunderwerbsteuer und schlagen vor, die Grunderwerbsteuer für selbstnutzende Ersterwerber zu reduzieren, um jüngeren Haushalten den Zugang zu Wohneigentum zu erleichtern und die Wohneigentumsquote junger Menschen zu steigern. Ein Freibetrag, wie von der Bundesregierung angedacht, würde dazu einen wichtigen Beitrag leisten.

Jakob Grimm

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

Die steigenden Kosten lassen den Traum vom Eigenheim oft in weite Ferne rücken.

### Wir suchen Eigentumswohnungen zum Kauf

Gerne renovierungs-/sanierungsbedürftig

040 - 228 611 16

Kerstin und Sebastian Schröder



Leipzig

# 136. Haus & Grund-Verbandstag

Erfolgreiche Wohnungspolitik nur mit privaten Eigentümern



Fotos (3): Felix Oberhage



**D**er diesjährige Zentralverbandstag stand ganz im Zeichen der Wohnungs- und Energiepolitik der regierenden Ampelkoalition und ihrer Folgen für private Eigentümer. Dabei gaben hochrangige Bundes- und Landespolitiker Einblicke, wohin die Reise in den kommenden Jahren geht. „Wohnungspolitik kann nur erfolgreich gestaltet werden, wenn sie die privaten Einzeleigentümer adressiert und einbezieht.“ Das war die zentrale Botschaft von Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke in seiner Eröffnungsrede. Unter Anwesenheit von Bundesbauministerin Klara Geywitz und Bundestagsvizepräsidentin Yvonne Magwas warnte er davor, den Wohnungsmarkt durch immer mehr Regulierungen und Vorgaben international agierenden Anlagegesellschaften zu überlassen. Diese hätten kein Interesse an ihren Mietern und auch nicht an lebenswerten Städten und Gemeinden. „Die Millionen privaten Eigentümer sind die natürlichen Verbündeten der Kommunen – sei es beim Angebot von Mietwohnungen auch und besonders für Kriegsflüchtlinge, bei der Abkehr von fossiler Energie und auch bei der Belebung unserer Innenstädte“, betonte Warnecke. Bundesbauministerin Geywitz unterstrich in ihrer Rede, wie wichtig es sei, bestehende Immobilien energetisch zu sanieren. „Mein Ziel ist es, vermehrt Anreize für die Sanierung von Bestandsgebäuden zu setzen“, betonte sie. Es sei ökonomisch und ökologisch sinnvoller zu sanieren, als ständig neue Baugebiete für Einfamilienhäuser auszuweisen. Dafür solle auch die KfW-Förderung überarbeitet werden und die energetische Sanierung noch stärker in den Fokus rücken. Auch am Ziel der Bundesregierung, jährlich 400.000 neue und vor allem bezahlbare Wohnungen zu bauen, hält sie fest. Dies gelte auch unter

den schwierigen Rahmenbedingungen stark steigender Baupreise. Bundestagsvizepräsidentin Magwas lobte in ihrem Grußwort das Wirken der privaten Eigentümer: „Sie sind das Gesicht der Vermieter in unserem Land“. Außerdem warnte sie vor einer Überregulierung des Mietrechts. Schließlich stelle jede neue Regulierung des Mietrechts private Vermieter vor große Hürden. Hier komme Haus & Grund als wichtiger Akteur und Interessenvertreter ins Spiel, um Kleinvermietern eine Stimme zu geben. Außerdem wies sie auf die Bedeutung des privaten Eigentums gerade auch für den ländlichen Raum hin. „Gerade im Baubereich sind es nicht nur die Nöte der großen Städte, sondern der Blick muss auch auf die Nöte der kleinen und mittleren Städte sowie der ländlichen Räume gerichtet werden.“



**Goodland**  
Immobilienmanagement

## Einfach wohnfühlen!

**Sie wollen eine Qualitätsimmobilie verkaufen? Dann schalten Sie uns ein!**

Wir suchen das Besondere für hohe Ansprüche – schöne Häuser und 3-6 Zi.-Wohnungen mit Klasse und Komfort für vorgemerzte Kunden.

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

„Wir alle für eine neue Welt“

# Präsentation der PaintBusse 2022

Am 18. Mai fand das Finale des diesjährigen Schüler-Kunstwettbewerbs statt



PaintBus 1 wurde mit dem Entwurf von Martha Lötters foliert.



Die sichtlich stolze Neuntklässlerin Martha Lötters vor dem folierten Bus.

Fotos (4): Cläre Bordes

Der Schüler-Kunstwettbewerb „PaintBus“ ist aus Hamburg nicht mehr wegzudenken. Auch dieses Jahr hatten Schulklassen, Kunstkurse und Einzelleistungen wieder die Möglichkeit, ein Design für die komplette Außenseite eines HVV-Busses zu entwerfen. Der Kreativität waren dabei keine Grenzen gesetzt, die Entwürfe mussten lediglich zum diesjährigen Motto „Wir alle für eine neue Welt“ passen. Bis zum 31. Januar 2022 konnten die Entwürfe beim Museum für Arbeit eingereicht werden, anschließend wählte die Jury 50 Entwürfe aus, die mit Urkunden und Preisen ausgezeichnet werden sollten.

Am 18. Mai 2022 fand im Museum der Arbeit das Finale des diesjährigen Wettbewerbs statt. Im Rahmen der Veranstaltung wurden die Schülerinnen und Schüler der 50 ausgezeichneten Entwürfe mit den ausgelobten Urkunden und Preisen gewürdigt, die beiden PaintBusse fuhren im Hof des Museums vor und die anwesenden Gäste konnten die Entwürfe der mehr als 80 Schülerinnen und Schüler in einer temporären Ausstellung bewundern. Die PaintBusse fahren ab sofort ein Jahr lang im Hamburger Liniendienst.

## Übersicht der Preisträger 2022:

### PaintBus 1 (VHH)

Gymnasium Kaiser-Friedrich-Ufer: Martha Lötters, 9. Klasse

### PaintBus 2 (HHA)

Gymnasium Buckhorn: Hanshu Zhang, 9. Klasse

### Paintbus für eine Wandbemalung

Gymnasium Süderelbe: Andrea Valentina Schubert, 8. Klasse

### Paintbus für die Bemalung einer Haltestelle

Gymnasium Buckhorn: Trinity Schlosser, 7. Klasse

### Sonderpreis Schule Elfenwiese

Übertragung des Gemeinschaftsentwurfs auf zwei Wände an der Schule: 8 Schüler

**Eine Gesamtübersicht der ausgezeichneten Schulen finden Sie unter [www.paintbus.de/aktuelles](http://www.paintbus.de/aktuelles)**



PaintBus 2 wurde mit dem Entwurf von Hanshu Zhang verschönert.



Die Neuntklässlerin Hanshu Zhang posiert vor „ihrem“ Bus.

## Neue Grundsteuer

## Für Eigentümer zählt jeder Tag

Die Steuererklärung sollte umgehend vorbereitet und erstellt werden

**Z**wischen dem 1. Juli und 31. Oktober 2022 müssen alle Grundstücks- und Wohnungseigentümer eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes abgeben. Obwohl zur Neuberechnung nach dem Hamburger Wohnlagenmodell nur verhältnismäßig wenige Angaben notwendig sind, ist die viermonatige Erklärungsfrist knapp bemessen. Das liegt zum einen daran, dass nicht jeder Eigentümer die erforderlichen Angaben sofort parat hat, was besonders bei älteren Gebäuden der Fall sein kann. Zum anderen kommt es beim Ausfüllen der Vorlagen oft zu Unklarheiten, welche Bestandteile des Grundstücks unter welchen Voraussetzungen als Wohn- und Nutzfläche anzugeben sind. Eigentümer mit Immobilien in mehreren Bundesländern müssen sich zudem in mindestens zwei Grundsteuermodelle einarbeiten und zusätzliche Daten beschaffen. Letztlich dauert auch die Einrichtung des ELSTER-Zugangs seine Zeit. Wer sich erst noch für ein Konto registrieren muss, sollte eine Wartezeit von zwei Wochen einplanen. Papierformulare müssen ebenfalls erst angefordert und mitunter selbst beim zuständigen Finanzamt abgeholt werden.

Welche Angaben sind notwendig und aus welchen Unterlagen gehen diese hervor?

- Steuernummer des Grundstücks: Einheitswert-, Grundsteuermess- oder Grundsteuerbescheid. Alternativ auch im Verwendungszweck des Lastschrifteinzugs. Sie beginnt in Hamburg mit „16“.
- Grundbuchblattnummer: Grundbuchauszug
- Gemarkung: Grundbuchauszug, Kaufvertrag
- Größe des Grundstücks beziehungsweise Flurstücks: Grundbuchauszug, Kaufvertrag
- Nummer des Flurstücks: Grundbuchauszug, Liegenschaftskataster des Bundeslandes
- Wohn- und Nutzfläche: Grundbuchauszug, Bauunterlagen, Kaufvertrag, Versicherungspolice (Hausrat- oder Wohngebäudeversicherung)
- Miteigentumsanteile: Grundbuchauszug
- Wohnungs- oder Teileigentumsnummer (bei Eigentumswohnungen oder Teileigentumseinheiten nach dem WEG): Teilungserklärung

Fehlen Unterlagen mit Angaben zur Wohnfläche, können Eigentümer entweder selbst zum Zollstock greifen und nachmessen oder – besser – einen Architekten beauftragen. Der Grundeigentümer-Verband Hamburg verfügt

über ein breites Netzwerk an Experten, die bei der Ermittlung der Wohnfläche unterstützen.

Darüber hinaus beraten die Syndikusrechtsanwälte vom Grundeigentümer-Verband Mitglieder bei allen Fragen, die sich im Zuge der Steuererklärung ergeben. Dazu zählen auch Unklarheiten in Bezug auf die Wohn- und Nutzfläche sowie Fragen zu den Grundsteuermodellen der anderen Bundesländer. Die Beratung beim Grundeigentümer-Verband Hamburg erfolgt nach vorheriger Terminvereinbarung unter 040/309672-70.

Weitere Informationen zur Grundsteuerreform finden Sie unter [www.grundsteuer-hamburg.de](http://www.grundsteuer-hamburg.de) und auf der Webseite des Grundeigentümer-Verbandes unter [www.grundeigentuemerverband.de/leistungen](http://www.grundeigentuemerverband.de/leistungen). Auch unsere Podcast-Folge zum Thema „Grundsteuerreform – das muss man wissen“ enthält nützliche Tipps vor allem zur Berechnung der Wohn- und Nutzfläche. Hören Sie gerne rein unter [www.grundeigentuemerverband.de/podcast](http://www.grundeigentuemerverband.de/podcast). Nach den Sommerferien sollen alle Eigentümer zudem ein Informationsschreiben von der Finanzbehörde erhalten.

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg

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

**KIELPINSKI & CO.**  
IMMOBILIEN GMBH & CO. KG

### Wie viel ist meine Immobilie wert?

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



FACHKOMPETENZ SEIT 1999  
VIELFACH AUSGEZEICHNET

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

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



## Baugenehmigungen

# Ein Leidartikel

Das „vereinfachte Verfahren“ muss seinen Namen wieder verdienen

**H**amburgs Senat ist stolz auf seine Baugenehmigungen – 2021 wurden erneut, wenn auch knapp, die 10.000 geschafft. Aber jetzt wird auch ganz offiziell kommuniziert, dass dies in den nächsten Jahren nicht mehr zu erreichen sei. Zur Begründung wird auf die massiv gestiegenen Baumaterial- und Baupreise, den Facharbeitermangel und die gestiegenen Zinsen verwiesen. Aber auch Hamburgs Politik leistet einen nicht unerheblichen Beitrag zu den Problemen – ganz unabhängig von den Hilferufen der Genossenschaften wegen der Wärmedämmungsvorschriften, die auch das Errichten von größeren Objekten massiv erschweren.

Die magische Grenze wurde im letzten Jahr nur deshalb noch einmal erreicht, weil es viele Großprojekte gab. Aber das kann und wird so nicht immer weitergehen, denn größere Erschließungsflächen stehen nun einmal nicht unbegrenzt zur Verfügung. Natürlich ist es einfacher und effektiver, zur Erreichung des gesteckten Ziels Großprojekte durchzuziehen, aber man sollte auch den Blick auf den privaten Wohnungsbau nicht vergessen.

Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser sind für unsere Stadt und ihre Struktur wichtig. Wenn wir junge Familien halten wollen, müssen wir auch diese im Auge behalten. Und da gibt es einen Faktor, der dies immer mehr erschwert: eine ausbordende Bürokratie. Ein Mitglied vom Grundeigentümer-Verband Hamburg hat mir berichtet, was alles von ihm ertragen werden musste, bis er endlich nach mehr als einem halben Jahr die ersehnte Genehmigung erhielt. Warum muss man einen Höhenplan und einen „qualifizierten Gehölzplan“ zu je fast 1.000 Euro erstellen lassen, wenn sich im Bereich und in der Nähe des zu errichtenden Objekts offensichtlich nicht ein einziger Baum befindet? Warum erhält der Bauwillige in diesem Fall einen Auflagenbescheid mit zwei eng bedruckten Seiten an Umweltauflagen, wobei beispielsweise „eine Begleitung durch einen Baumsachverständigen während der gesamten Bauzeit als Fachbauleitung für den Baumschutz in der Regel erforderlich“ ist? Außerdem soll unter anderem ein Fachplaner (zum Beispiel ein Landschaftsarchitekt) unter zahlreichen Einzelaufgaben einen Freiflächenplan im Maßstab M: 1:200 darstellen. Und mit der Genehmigung kam dann noch die Auflage, den 25 Meter von der Baustelle entfernt gelegenen (Obst-)Baumbestand im hinteren Grundstücksbereich „mit einem Baumschutzzaun zu sichern, Befahrungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Böschungsarbeiten, Ver-

dichtungen, Kranschwenkbereiche sind hier auszuschließen.“

Ein besonders „gelungenes“ Beispiel schilderte ein anderes Mitglied. Es erhielt die Auflage, eine Ecke seines Neubaus im Winkel von 45 Grad abzuschrägen, damit die Wurzel eines zehn Meter entfernt auf dem Nachbargrundstück stehenden Baumes 30 Zentimeter länger erhalten werden konnte. Hätte man da nicht lieber den ganzen Bau verbieten sollen, denn die Wurzel lief doch bestimmt noch weiter aus, dann sicher immerhin noch mit mindestens einem Zentimeter Durchmesser?

Da wiehert der Amtsschimmel laut und vernehmlich – aber sollte man nicht einmal im Senat sehr ernsthaft überlegen, das Antragsverfahren von solchen Auswüchsen zu befreien? Es geht hier wohlgedacht nicht um eine Einschränkung eines sinnvollen Natur- und insbesondere Baumschutzes, sondern darum, auch in Zukunft im sogenannten „vereinfachten (!) Verfahren“ die Anforderungen an potenzielle Bauherren auf ein vernünftiges, für den Bürger nachvollziehbares Maß zurückzuführen. Und schließlich ist auch noch der Nachweis der Kampfmittelfreiheit etwa in den Walddörfern, wo fast gar keine Bomben gefallen sind, zeitraubend und kostenträchtig: Gibt es keine Luftbilder, dauert es fünf, ansonsten 24 (!!) Wochen. Und auch wenn auf einem bereits mehrfach durchgegrabenen kurzen Stück bis zum Haus eine neue Leitung verlegt werden muss, muss ein Mitarbeiter einer entsprechenden Firma die ganze Zeit danebenstehen, was wiederum mindestens 600 Euro kostet. Auch die Zeitabläufe der Genehmigungsverfahren sind mehr als unbefriedigend. Nach einigen Wochen werden weitere Unterlagen nachgefordert, ein paar Wochen später nochmals, was oft dazu führt, dass die Preisbindungsfrist des Bauvertrags abläuft und noch einmal ein fünfstelliger Betrag fällig wird, was nicht jeder Bauherr stemmen kann. Wenn wir wollen, dass weiterhin trotz rasant gestiegener Baukosten energieeffizienter Wohnraum auch durch private Grundeigentümer entsteht, muss die Stadt dafür sorgen, dass das „vereinfachte Verfahren“ seinen Namen endlich auch wieder verdient.

Michael Pommerening

Rechtsanwalt

Sozietät Pommerening & Breitenbach

# Fragen und Antworten

**? Mein Mieter ist nicht bereit, die Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung 2020 in vollem Umfang zu leisten. Er hält die unter der Position „Miete und Wartung Rauchwarnmelder“ aufgeführten Kosten für nicht umlagefähig und will diese nicht zahlen. Hat mein Mieter Recht?**

Die Frage nach der Umlagefähigkeit der Kosten für die Anmietung der Rauchwarnmelder war bislang von den Gerichten uneinheitlich beantwortet worden. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat diese Frage nun mit dem Urteil vom 11. Mai 2022 (VIII ZR 379/20) geklärt und sich gegen die Umlagefähigkeit dieser Kosten ausgesprochen, denn Kosten für die Anmietung von Rauchwarnmeldern fallen ausschließlich dann an, wenn der Vermieter sich dazu entschließt, die in der vermieteten Wohnung zu installierenden Rauchwarnmelder nicht zu Eigentum zu erwerben, sondern sie stattdessen anzumieten. Die Kosten für den Erwerb von Rauchwarnmeldern sind jedoch nicht umlagefähig. Dieser Sichtweise steht nach der Auffassung des BGH nicht entgegen, dass der Betriebskostenkatalog des § 2 Nummer 1 – 16 Betriebskostenverordnung (BetrKV) vereinzelt die „Kosten der Anmietung“ bestimmter Geräte aufführt und somit deren Umlage erlaubt, denn hierbei handelt es sich um nicht verallgemeinerungsfähige gesetzlich vorgesehene Ausnahmefälle.

**? Ich streite mit meinem Mieter über die Wirksamkeit meines Mieterhöhungsverlangens, denn ich habe mein ursprüngliches Mieterhöhungsverlangen nach nochmaliger Überlegung nachträglich ermäßigt. Mein Mieter ist nun der Auffassung, dadurch wären neue Fristen ausgelöst worden und es wäre ein neues Mieterhöhungsverlangen zu stellen. Trifft das zu?**

Nein, diese Streitfrage ist gerade durch den BGH mit dem Urteil vom 6. April 2022 (VIII ZR 219/20) geklärt worden. Dem Vermieter ist es gestattet, sein Mieterhöhungsverlangen nachträglich zu ermäßigen. Eine erneute Erklärung und Begründung des Mieterhöhungsverlangens nach § 558 a BGB ist nicht erforderlich. So wie der Mieter einem Mieterhöhungsverlangen nur teilweise zustimmen kann, besteht – gleichsam spiegelbildlich – die Berechti-

gung des Vermieters, sein ursprüngliches Mieterhöhungsverlangen nachträglich zu ermäßigen, ohne dass Letzteres als neues Mieterhöhungsverlangen anzusehen wäre, welches seinerseits (erneut) den Anforderungen der Vorschrift des § 558 a BGB zu genügen hätte und den Lauf der in § 558 b Absatz 1, 2 BGB geregelten Fristen von Neuem auslösen würde.

**? Die Zuwegung zu meinem Haus verläuft sowohl auf meinem als auch auf dem Grundstück meines Nachbarn. Dieser Nachbar hat nun sein Grundstück verkauft und der Erwerber will auf diesem Grundstück eine Wohnungseigentumsanlage errichten. Er verlangt die Beseitigung des auf seinem Grundstück verlaufenden Teil des Weges. Zu Recht?**

Nein, denn der Weg stellt sich als eine sogenannte Grenzeinrichtung im Sinne des § 921 BGB dar. Grenzeinrichtungen sind natürliche oder von Menschenhand geschaffene Anlagen, die von der zwischen zwei angrenzenden Grundstücken verlaufenden Grenzlinie durchschnitten werden und dem Vorteil sämtlicher betroffener Grundstücke dienen. Das Gesetz nennt nur beispielhaft einige Arten von Grenzanlagen (Rain, Winkel, Graben, Mauer, Hecke, Planke). Daneben kommen jedoch noch alle denkbaren baulichen oder natürlichen Anlagen in Betracht. Das ist für einen Weg, wenn er sich zumindest teilweise über die Grenze zweier Grundstücke erstreckt, vom BGH schon mit dem Urteil vom 7. März 2003 (V ZR 11/02) entschieden worden. Der BGH hat zu damaliger Zeit zugleich geklärt, dass einer Grenzeinrichtung keine Grenzscheidungsfunction zukommen muss. Diese Voraussetzungen sind hinsichtlich des Weges erfüllt, er ist eine Grenzeinrichtung. Grenzeinrichtungen dürfen nach § 922 BGB nicht beseitigt werden, solange einer der Nachbarn an den Fortbestand der Einrichtung ein Interesse hat. Das ist hier gegeben, der Weg führt zu Ihrem Haus und der Erwerber kann nicht die Beseitigung des Weges verlangen.



## Renditeobjekt gesucht

im Raum Hamburg und Umgebung

Kaufpreis ab 4.5 Mio.

Telefon Festnetz: 040/55 379 66 Telefon mobil: 0163/42 73 801

E-Mail: renditehamburg@gmx.de

## GESCHÄFTSSTELLEN

**(es gilt weiterhin die Maskenpflicht)**

### Hamburg-Bergedorf

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

**Die Geschäftsstelle ist bis zum 18. Juli 2022 geschlossen. Rechtsberatungen finden trotzdem statt.**

### Hamburg-Blankenese

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

### Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

Am Soldatenfriedhof 8, 21073 Hamburg  
Telefonnummer 040-77 41 44 Fax 040-76 75 20 30  
[Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten](#)  
Montag – Donnerstag 9 – 13 Uhr  
Montag 14 – 16 Uhr  
Dienstag und Donnerstag 14 – 18.30 Uhr  
Persönliche und telefonische Rechtsberatung nach  
Terminvergabe  
Montag und Mittwoch 9 – 12 Uhr  
Dienstag und Donnerstag 16.30 – 18.30 Uhr  
**Vom 27. Juni – 8. Juli 2022 ist die Geschäftsstelle nicht besetzt und es findet keine Rechtsberatung statt.**

### Hamburg-Rahlstedt

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

### Hamburg-Sasel

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

## HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

**(es gilt weiterhin die Maskenpflicht)**

### Informations-Centrum

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

### Rechtsberatung

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

### Rechtliche Kurzberatung

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

### Bautechnische Beratung

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

### Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung

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

### Gartenberatung

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

### Mediationsberatung

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

### Steuerberatung

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

### Umwelt, Energie und Gebäudetechnik

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

**Fuhlsbüttel (Hummelsbütteler Kirchenweg 3, 22335 Hamburg): Dienstag 17 – 18 Uhr persönliche Rechtsberatung ohne Terminvergabe. Außer am 12., 19. und 26. Juli 2022 (urlaubsbedingt).**

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

**In Volksdorf wird zukünftig nur noch eine telefonische Rechtsberatung mit vorheriger Terminvereinbarung unter 040/677 88 66 angeboten.**

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



## FACHLITERATUR

**Das Testament des Immobilieneigentümers**

Von Birgit Funke und Wolfgang Roth, 3. Auflage 2022, ISBN 978-3-96434-027-6

Antworten auf alle

erbrechtlichen Fragen rund um die Immobilie mit vielen Expertentipps und Gestaltungsempfehlungen bietet dieser Ratgeber. Eine Immobilie ist oft der Hauptwert eines Nachlasses. Um diesen nicht durch fehlende oder ungeeignete Maßnahmen zu zerschlagen, finden sich unter anderem Steuerspartipps sowie Formulierungsbeispiele für Testamente, die den Schutz der Immobilie im Pflichtteils- oder Miterbengemeinschaftsrecht verstärken und insbesondere die Absicherung von Ehepartnern und Kindern in den Vordergrund stellen.

**Preis: 12,95 Euro**

**Das gesamte Immobilienrecht**

Das gesamte Immobilienrecht Walhalla, Fachredaktion 15. Auflage 2022, ISBN 978-3-8029-5295-1

Für Vermieter, Wohnimmobilienverwalter, Immobilienmakler, Bauträger, Baufinanzierer. Diese Gesetzesammlung ist ein Muss für jeden, der beruflich aber auch privat mit Immobilien zu tun hat. Vom Wohnungseigentumsgesetz über das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz bis zur Betriebskosten- sowie der Gewerbeordnung sind alle relevanten Regelungen enthalten.

**21,95 Euro für Mitglieder**

**24,95 Euro für Nichtmitglieder**

**Streit mit dem WEG-Verwalter**

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

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

**Preis: 16,95 Euro**

**Alle Bücher und Broschüren sind im Online-Shop erhältlich**

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

## Wohnungsgesuch von Familie M.

**F**amilie M. lebt bereits seit sieben Jahren in Hamburg. Die bald elfköpfige Großfamilie wohnt sehr gerne in der Hansestadt, steht aufgrund ihrer Familiengröße aber vor besonderen Herausforderungen auf dem Hamburger Wohnungsmarkt. Gerade der Wohnraum für größere Familien ist in unserer Stadt knapp. Familie M. ist sich der Situation bewusst und sucht nach dem, was möglich ist: Eine Wohnung oder ein Haus ab sechs Zimmern könnte sich die Familie mit den acht Kindern im Alter von zwei bis 18 Jahren (und ein Ungeborenes) vorstellen. Übergangsweise lebt Familie M. aktuell in einer Pastoratswohnung, die durch eine Gemeinde zur Verfügung gestellt wurde. Spätestens Ende April 2023 muss die Familie dort ausziehen. Alle Familienmitglieder sprechen gut Deutsch. Herr M. absolviert aktuell eine Weiterbildung zum Busfahrer und möchte anschließend beim HVV arbeiten. Frau M. hat kürzlich den Pkw-Führerschein gemacht, um mobiler zu sein. Die fünf älteren Kinder besuchen das Gymnasium und glänzen regelmäßig mit hervorragenden Noten. Die Kinder fühlen sich sehr wohl im Kindergarten und auf ihren Schulen, sie sind dort gut integriert und führen enge Freundschaften. Die Familie würde sich daher sehr freuen, in Rahlstedt und Umgebung wohnen bleiben zu können. Sie sucht jedoch in ganz Hamburg eine Wohnung. Familie M. wird von der engagierten Ehrenamtlichen Frau J. unterstützt. Frau J. hat die syrische Großfamilie in der

Geflüchteten-Unterkunft in Rahlstedt kennengelernt. Dort unterstützte sie zunächst die Kinder der Familie beim Deutschlernen. Daraus entwickelte sich eine langjährige Freundschaft zwischen der Familie M. und Frau J. und ihrem Mann. Von der Wohnbrücke Hamburg hat Frau J. sich zur Wohnungslotsin schulen lassen, um Familie M. beim Ankommen in der ersten eigenen Wohnung kompetent zu unterstützen. Als weiterer Kontakt steht das Team der Wohnbrücke Hamburg Vermieter\_innen in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Verfügung. Besitzen Sie eine freie Wohnung oder ein Haus ab sechs Zimmern bis maximal 2.345,85 Euro bruttokalt in Hamburg und würden die syrische Familie gerne kennenlernen? Oder haben Sie eine Wohnung, die vielleicht für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



**Wohnbrücke Hamburg  
Koordinierungsstelle**

**Lawaetz-wohnen&leben gGmbH**  
**Tel.: 040/466 551 433**  
**Fax: 040/466 551 435**  
**[wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de](mailto:wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de)**  
**[www.wohnbruecke.de](http://www.wohnbruecke.de)**

Aktuelle Mitgliederbefragung

## Ihre Meinung zählt

**W**elche der vom Grundeigentümer-Verband Hamburg angebotenen Leistungen kennen und nutzen Mitglieder, wie zufrieden sind sie mit der Beratung und welche Resonanz erzielt eigentlich der neue Internetauftritt? Diesen und weiteren Fragen geht der Grundeigentümer-Verband in der diesjährigen Mitgliederbefragung auf den Grund. Die Befragung läuft bereits, der in Zusammenarbeit mit dem Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte immo consult GmbH ausgearbeitete Fragebogen wurde Mitte Juni entweder per E-Mail oder per Post an alle Mitglieder verschickt – je nachdem, welche Kontaktdaten die Mitglieder dem Verband im Rahmen ihres Mitgliedschaftsantrages zur Verfügung gestellt haben. Inzwischen sind schon die ersten Rückmeldungen eingetroffen. Wer noch keine Gelegenheit hatte, sich dem Fragebogen zu widmen, kann dies noch bis zum 22. Juli 2022 nachholen. Der Fragebogen zur Mitgliederbefragung folgt vorwiegend dem Multiple-Choice-Prinzip und lässt sich somit denkbar einfach beantworten. Nur für Wünsche und Anregungen sind Freifelder vorgesehen, die bei Bedarf entweder handschriftlich oder digital mit individuellen Inhalten befüllt werden müssen. Auch die abgefragte Beitragsgruppe muss nicht lange recherchiert werden – sie ist sowohl im Papier- als auch im E-Mail-Anschreiben enthalten. Auf diese Weise bleibt der Zeitaufwand gering und das Ausfüllen des Fragebogens dauert maximal zehn Minuten. Die ausgefüllten Papierformulare können anschließend per Post zurückgeschickt werden, der ausgefüllte Online-Fragebogen lässt sich nach Beantwortung aller Fragen bequem per Mausklick übermitteln. Die Teilnahme an der Mitgliederbefragung ist selbstverständlich freiwillig. Die Auswertung übernimmt die Analyse & Konzepte immo consult GmbH, die Ergebnisse werden dem Grundeigentümer-Verband anschließend anonymisiert und im Rahmen eines Gesamtberichts zur Verfügung gestellt. Weitere Informationen zum Datenschutz erhalten Mitglieder mit der Zusendung des Fragebogens.

„Wir wünschen uns, dass so viele Mitglieder wie möglich an der Befragung teilnehmen. Nur wenn wir deren Wünsche und Meinungen kennen, können wir unsere Leistungen und Services optimieren“, erklärt Rechtsanwalt Torsten Flomm, Vorsitzender vom Grundeigentümer-Verband.

### **Gesucht: Paare und Familien für unsere Imagekampagne: Werden Sie das Gesicht von Haus & Grund!**

Haus & Grund Deutschland sucht neue Gesichter für seine Imagekampagne. Seit fast einem Jahrzehnt werben wir unter anderem auf Plakaten, in Anzeigen und im Internet für die zahlreichen Vorteile und Dienstleistungen, die wir als Interessenvertretung privater Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer zu bieten haben. Im Mittelpunkt stehen dabei immer unsere Mitglieder.

Für neue Kampagnenmotive suchen wir jetzt Paare und Familien jeden Alters, die Haus & Grund ein Gesicht geben wollen – als Vertreter von über 900.000 privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern, Vermietern, Kauf- und Bauwilligen. Einzige Voraussetzung: Sie sind nicht kamerascheu und zumindest einer von Ihnen ist Mitglied in einem der bundesweit 867 Haus & Grund-Vereine.

Sie waren bereits beim letzten Mal dabei und hätten Lust, auch dieses Mal mitzumachen? Wir freuen uns auch über Bewerber, die noch einmal dabei sein möchten!

Aus sämtlichen Bewerbungen wird eine Jury die glücklichen Gewinner auswählen, die zum großen Fotoshooting nach Berlin reisen dürfen. Sind dort alle Aufnahmen im Kasten, verbringen die neuen Haus & Grund-Models ein kostenloses Wochenende in der Hauptstadt – inklusive An- und Abreise mit der Bahn, zwei Übernachtungen im Hotel und persönlichem Taschengeld.

Das ist genau das Richtige für Sie, Ihren Partner, Ihre Partnerin oder Ihre Familie? Dann bewerben Sie sich bitte per E-Mail mit dem Betreff „Haus & Grund-Gesichter“ an [Mein-Gesicht@hausundgrund.de](mailto:Mein-Gesicht@hausundgrund.de) – mit einem Foto und einer kurzen Erklärung, warum Sie die neuen Gesichter für Haus & Grund sein sollten. Einsendeschluss ist der 15. August 2022. Wir freuen uns auf Ihre Zuschriften!

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

## Rückblick

# MARKK-Veranstaltung

Ein hochaktuelles Thema sorgte für einen vollen Hörsaal

„Wohnung, Eigentum, Klimaschutz – was kommt auf uns zu?“ diese Frage stand im Mittelpunkt der Vortragsveranstaltung im Museum am Rothenbaum, die am 1. Juni 2022 nach zweijähriger Pause erstmals wieder vor Ort im großen Hörsaal des Museums stattfand. Wie relevant das Thema des Abends für Grundeigentümer und Branchenvertreter ist, wurde an den voll besetzten Rängen deutlich. Der große Hörsaal war bis auf den letzten Platz besetzt und auch Dr. Kai H. Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland, ließ es sich nicht nehmen, für den Vortrag extra von Berlin anzureisen. Die Anwesenden wurden nicht enttäuscht. Auf ein paar einleitende Worte von Torsten Flomm folgte ein fachlich brillanter und hoch interessanter Vortrag von Dietmar Walberg, Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. und Verfasser eines von der Stadt Hamburg in Auftrag gegebenen Gutachtens zur energetischen Sanierung. Während seiner mehr als einstündigen Redezeit zeigte Walberg auf, welche großen Herausforderungen die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden birgt. Sein Fazit fiel gemischt aus: „Das, was wir da tun, ist eine technisch-ökonomische Herausforderung von noch nie dagewesenem Ausmaß, die wir mit sozialen Maßnahmen begleiten müssen. Aber es könnte funktionieren.“ Dazu müssten unter anderem die Sanierungsrate langsam hochgefahren, der Neubau



Foto: Sophia Graf

Von links nach rechts: Ulf Schelenz, Dr. Kai H. Warnecke, Dietmar Walberg und Torsten Flomm

gebremst und Gewerbeflächen umgenutzt werden. Eine Aufzeichnung der gesamten Veranstaltung kann auf dem Youtube-Kanal vom Grundeigentümer-Verband Hamburg abgerufen werden.

## Bergedorf: Grundsteuerreform – was ist zu tun?

Die Steuerklärung zur Neuberechnung der Grundsteuer beschäftigt Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und wirft eine ganze Reihe Fragen auf: Welche Erklärung muss abgegeben werden? Welche Daten sind zu melden? Wo sind die erforderlichen Daten zu finden und wo sind sie einzutragen?

Antworten auf diese und weitere Fragen zur Grundsteuerreform gibt Rechtsanwalt Benjamin Herzog vom Grundeigentümer-Verband Hamburg bei einer Informationsveranstaltung vom Grundeigentümerverschein Bergedorf.

**Ort:** Theatersaal der Lohbrügger Bürgerbühne – Neuer Weg 54 – 21029 Hamburg  
Neben der Geschäftsstelle des Grundeigentümerverschein

**Datum:** Mittwoch, 10. August 2022 ab 19.30 Uhr

**Anmeldung:** ist ab dem 19.07.2022 bis zum 09.08.2022 unter Tel: 040-724 72 73 oder bergedorf@grundeigentuemerverband.de erforderlich



### Online-Seminar: Schnittstellen zwischen dem Wohnungseigentums- und Mietrecht

**Termin:** Mittwoch, den 24. August 2022 von 15 Uhr bis 16.30 Uhr

**Themen (Auszug):**

- Wie stehen Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht zueinander?
- Welche Baumaßnahmen muss der Mieter gegenüber dem vermietenden Eigentümer dulden?
- Wie ist ein Duldungsanspruch vorzubereiten und durchzusetzen?
- Hat der Mieter bei Erhaltungs- oder Baumaßnahmen Abwehransprüche gegen die Gemeinschaft?
- Steht dem Mieter selbst ein Anspruch auf Vornahme einer baulichen Veränderung zu und gegen wen? (etwa Einbau eines neuen Schließsystems oder Schaffung einer Ladestation für E-Mobilität)?
- Haftet der Mieter auf Unterlassung, wenn er andere Eigentümer stört (etwa durch Lärm)?
- Ist der Mieter an die Hausordnung der Gemeinschaft gebunden?
- Stehen der Gemeinschaft Ansprüche bei Verstößen des Mieters gegen Gebrauchsregelungen oder die Teilungserklärung zu?
- In welchem Umfang sind vermietende Eigentümer für das Handeln „ihrer“ Mieter gegenüber der Gemeinschaft verantwortlich?

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

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

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

**Termin:** Mittwoch, den 26. Oktober 2022 von 15 bis 17.10 Uhr

**Themen (basierend auf Excel-Vorlage):**

- 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?

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

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

### Online-Seminar: Gas ade! Neue Heizung, Mieterhöhung, aber wie?

**Termin:** Mittwoch, den 2. November 2022 von 17 bis 19.10 Uhr

**Themen:**

- Welche Alternativen gibt es zur Gas- oder Ölheizung?
- Welche Voraussetzungen benötigt welches System?
- Welche Vor- und Nachteile haben die alternativen Heizsysteme?
- Welche Fördermöglichkeiten gibt es zur Umrüstung auf CO<sub>2</sub>-freie Heizungssysteme?
- Ankündigung der Modernisierung nach § 555 b, 555 c BGB
- Mieterhöhung nach Modernisierung gemäß § 559 oder § 559 c BGB
- Abzug ersparter Instandsetzungskosten
- angemessener Abzug für ältere Bauteile

**Referenten:** Norbert Schell, Berater für die Technische-Gebäude-Ausstattung (TGA), Ulrike Schlößer, Rechtsanwältin Grundeigentümer-Verband Hamburg

**Kosten:** 100 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

## Online-Seminar: Der Zahlungsverzug des Mieters – von der fristlosen Kündigung über die Räumungsklage bis zur Räumung

**Termin:** Mittwoch, den 9. November 2022 von 17 bis 18.30 Uhr

**Themen:**

- Wann ist die Miete zur Zahlung fällig?
- Gelten Rechtzeitigkeitsklauseln noch?
- Wann besteht ein kündigungsrelevanter Mietrückstand?
- Wem ist bei Mietermehrheiten zu kündigen?
- Wie wirken sich nachträgliche Zahlungen auf die fristlose Kündigung aus?
- Welches Gericht ist für eine Räumungsklage zuständig?
- Wer ist, wenn mehrere Personen die Wohnung nutzen, zu verklagen?
- Welche Räumungsalternativen bestehen neben der herkömmlichen Räumung?
- Kann vollstreckt werden, wenn sich noch Dritte (Ehepartner, Lebensgefährten, voll- oder minderjährige Kinder) in der Wohnung befinden?

**Referent:** Rechtsanwalt Matthias Scheff

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

## Online-Seminar: Praxis der Zinshausverwaltung – auch für Einsteiger geeignet

**Termine:** Dienstag, 22. November 2022 von 17 bis 19.30 Uhr; Mittwoch, 23. November 2022 von 17 bis 19.30 Uhr; Donnerstag, 24. November 2022 von 17 bis 19.30 Uhr **(diese Termine sind zusammenhängend und werden mit 7,5 Stunden bescheinigt)**

**Themen:**

- Abschluss von Mietverträgen für Wohnraum
- Betriebskostenabrechnung
- Mieterhöhung aufgrund von Modernisierungen oder baulichen Änderungen
- Gestaltung der Miete für nicht preisgebundenen Wohnraum
- Beendigung von Wohnraummietverhältnissen
- Hausverwaltung und Steuerrecht

**Referenten:** Rechtsanwälte des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg: Kerstin Magnussen – Christian Bocklage – Ulrike Schlößer – Matthias Scheff – Till Heinisch – Benjamin Herzog

**Kosten:** 225 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

**Ausführliche Informationen zu den einzelnen Online-Seminaren finden Sie unter [www.grundeigentuemerverband.de/Seminare](http://www.grundeigentuemerverband.de/Seminare)**

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

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

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

## Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg e. V.: Vortragsveranstaltung mit Fragerunde

**Termin:** Donnerstag, den 14. Juli 2022 um 18.00 Uhr

**Ort:** Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg, Am Soldatenfriedhof 8, 21073 Harburg

**Thema:** Grundsteuerreform 2022. Die neue Grundsteuer kommt – alle Immobilieneigentümer müssen jetzt handeln!

**Referent:** Benjamin Herzog, Rechtsanwalt Grundeigentümer-Verband Hamburg

Die Teilnahme an der Veranstaltung ist kostenfrei. Da nur eine begrenzte Teilnehmerzahl möglich ist, bitten wir um eine vorherige Anmeldung unter 040/77 41 44.

## Wohnraummietverhältnis

# Außerordentliche Kündigung

Wann liegt ein erheblicher Zahlungsrückstand vor?

**M**it Urteil vom 8. Dezember 2021 hat der Bundesgerichtshof (BGH), VIII ZR 32/20, entschieden, dass für die Erheblichkeit einer außerordentlichen fristlosen Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses wegen Zahlungsverzuges nur die Gesamthöhe der beiden rückständigen Teilbeträge maßgeblich ist. Danach sei der Rückstand dann nicht mehr unerheblich, wenn er insgesamt die für einen Monat geschuldete Miete übersteige.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zu Grunde:

Die Mieterin schuldete eine monatliche Bruttomiete in Höhe von 704 Euro. Für

den Monat Januar 2018

zahlte sie lediglich 135,41

Euro. Im Februar 2018

entrichtete sie keine Miete.

Wegen dieser Rückstände

sprach die Vermieterin die

fristlose, hilfsweise frist-

gerechte Kündigung des

Mietvertrages aus.

Das Amtsgericht gab der

von der Vermieterin er-

hobenen Räumungs- und

Herausgabeklage statt. Auf

die Berufung des Mieters

hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil abgeändert

und die Klage abgewiesen. Das Landgericht begründete

seine Entscheidung damit, dass der Mietrückstand für den

Monat Januar unerheblich gewesen sei. Zwar übersteige

der Mietrückstand insgesamt, also für Januar und Februar

zusammen, eine Monatsmiete. Für den Monat Januar sei

jedoch kein „nicht unerheblicher Teil der Miete“ offen-

geblieben, denn der Rückstand für diesen Monat habe

nur 19 Prozent der Monatsmiete betragen. Als unerheblicher

Rückstand könne hingegen nur ein Mietanteil „etwa“

in Höhe einer hälftigen Monatsmiete angesehen werden.

Sobald sich für einen der beiden Termine ein erheblicher

Rückstand nicht feststellen lasse, rechtfertige dies die

Annahme, dass erhebliche Rückstände für zwei aufeinander-

folgende Termine nicht vorgelegen hätten.

Der BGH gab der Räumungsklage statt. Er entschied, dass

das Mietverhältnis der Parteien durch die außerordentliche

fristlose Kündigung der Vermieterin beendet worden war,

da sich der Mieter zur Zeit der Kündigungserklärung mit

einem Betrag von mehr als einer Monatsmiete in Verzug

befunden hatte. Nach § 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3

BGB sei ein wichtiger Grund für eine außerordentliche

fristlose Kündigung gegeben, wenn der Mieter für zwei

aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung eines

nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist. Für

Mietverhältnisse über Wohnraum bestimme § 569 Ab-

satz 3 Nummer 1 Satz 1 BGB, dass der rückständige Teil

der Miete dann als nicht unerheblich anzusehen sei, wenn

er die Miete für einen Monat übersteigt. Diesem Wortlaut

sei nicht zu entnehmen, dass dies keine abschließende

Regelung darstelle. Auch der Gesetzeswortlaut des § 543

Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 BGB „für zwei aufeinander-

folgende Termine“ beziehe

sich nur darauf, dass der

Mieter für beide Termi-

ne mit der Verpflichtung

zur Zahlung der Miete in

Verzug sein müsse. Eine

gesonderte Bewertung

der Höhe der einzelnen

monatlichen Rückstände

im Verhältnis zu einer Mo-

natsmiete sehe das Gesetz

nicht vor.

Schließlich gebiete es auch

der Schutzzweck des

§ 569 Absatz 3 Num-

mer 1 Satz 1 BGB nicht, die Erheblichkeitsschwelle über

den Gesamtrückstand hinaus zusätzlich auch an dem Ver-

hältnis der Einzelrückstände zu der jeweils geschuldeten

Monatsmiete zu messen. Es komme deshalb nicht darauf

an, wie hoch der Mietrückstand für einen Monat sei. Die

Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter sei

vielmehr bereits dann unzumutbar, wenn sich der Mieter

für zwei aufeinanderfolgende Termine mit einem Teil der

Miete in Verzug befindet, der die Miete für einen Monat

übersteigt.



Foto: Joe Mletzki

Kerstin Magnussen

Rechtsanwältin

Grundeigentümer-Verband Hamburg

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



## Steuererklärung 2021

# Energetische Sanierung

Die Kosten können steuerlich geltend gemacht werden

**S**eit dem vergangenen Jahr können 20 Prozent der Kosten für bestimmte energetische Sanierungsmaßnahmen bei der Einkommensteuer geltend gemacht werden. Eine Kombination mit KfW- oder BAFA-Geldern ist allerdings nicht möglich.

Am 31. Juli ist es wieder soweit: Dann müssen die meisten Steuerpflichtigen ihre Steuererklärung abgeben. Wer im selbstgenutzten Wohneigentum energetische Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt hat, kann die Kosten bei der Einkommensteuer steuerlich geltend machen.

Die Steuerlast sinkt dann über drei Jahre hinweg um insgesamt 20 Prozent bis zu einer Grenze von 40.000 Euro. Genauer gesagt: Der Abzug von der Steuerschuld erfolgt in dem Jahr, in dem die Maßnahme abgeschlossen wird und im folgenden Kalenderjahr in Höhe von jeweils höchstens sieben Prozent der Aufwendungen (höchstens jeweils 14.000 Euro) und im zweiten folgenden Kalenderjahr in Höhe von sechs Prozent der Aufwendungen (höchstens 12.000 Euro).

Steuerlich berücksichtigt werden Einzelmaßnahmen, die auch von der KfW als förderfähig eingestuft sind, wie zum Beispiel:

- Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen oder Geschossdecken,
- Erneuerung der Fenster oder Außentüren,
- Erneuerung oder Einbau einer Lüftungsanlage,
- Erneuerung einer Heizungsanlage,
- Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung und
- Optimierung bestehender Heizungsanlagen.

Voraussetzung ist, dass die Immobilie älter als zehn Jahre ist, die Eigentümer selbst darin wohnen und die technischen Mindestanforderungen der Bundesförderung für effiziente Gebäude eingehalten werden. Die steuerliche Begünstigung gilt nur für Sanierungsmaßnahmen, die nach dem 31. Dezember 2019 begonnen wurden und vor dem 1. Januar 2030 abgeschlossen sind.

Wichtig ist: Eigentümer, die bereits Zuschüsse des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) oder zinsgünstige Kredite und Zuschüsse der Förderbank KfW für die Umbaumaßnahmen erhalten haben, können die Kosten nicht bei der Steuererklärung geltend machen. Wer aber sehr umfangreiche energetische Sanierungen durchführt und damit den Maximalbetrag der förderfähigen Kosten bei BAFA und KfW überschreitet, kann

einzelne Sanierungsmaßnahmen steuerlich ansetzen.

Kombinieren ist also erlaubt, kumulieren nicht.

Ob sich die steuerliche Begünstigung oder die staatliche Förderung mehr lohnt, hängt vom Einzelfall und der Steuerlast ab. In jedem Fall bietet die steuerliche Geltendmachung eine gute finanzielle Unterstützung, wenn Sanierer erst nach der energetischen Sanierung bemerken, dass ihnen mit der nicht genutzten BAFA- oder KfW-Förderung viel Geld entgangen ist.

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

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



SchimmelPeter®  
Abdichtungstechnik Fischer

E-Mail: [r.fischer@schimmelpeter.de](mailto:r.fischer@schimmelpeter.de)  
[www.schimmelpeter.de](http://www.schimmelpeter.de)

Telefon: 040/23 96 80 87

## Wohnungseigentümergeinschaften

# Fotovoltaik auf dem WEG-Dach

Wer muss wann zahlen?

**F**otovoltaikanlagen gewinnen auch in Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) immer mehr an Beliebtheit und Bedeutung. Eine Solaranlage zu installieren, ist in der WEG mit Verabschiedung der WEG-Reform einfacher denn je. Denn alle baulichen Maßnahmen können seit dem 1. Dezember 2020 mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. Das bedeutet, es müssen mehr Ja- als Nein-Stimmen vorliegen. Das gilt unabhängig davon, wie viele Eigentümer an der Eigentümerversammlung teilnehmen, denn das Beschlussfähigkeitsquorum wurde abgeschafft.

### Verteilung der Kosten ein Problem

So leicht, wie die Maßnahme beschlossen werden kann, so kompliziert verhält es sich mit der Verteilung der Kosten. Denn im Grundsatz gilt: Wer stimmt, der zahlt und wer zahlt, darf nutzen. Nur wenn sich eine Maßnahme amortisiert oder mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen

Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wird, werden alle Eigentümer zur Kasse gebeten. Wollen also (fast) alle Eigentümer eine Solaranlage auf dem Dach, ist es einfach: Der Beschluss wird in der Eigentümerversammlung gefasst und alle zahlen. Dann dürfen auch alle Eigentümer – oder ihre Mieter – von dem Sonnenstrom sowohl über die Gemeinschaftsflächen als auch im Sondereigentum profitieren. Vertragspartner mit dem Netzbetreiber wird in diesem Fall regelmäßig die Gemeinschaft selbst. Sie stellt dann – eventuell über die Verwaltung – alle notwendigen Anträge, nimmt Anmeldungen vor und korrespondiert mit dem Netzbetreiber.

### Beeinträchtigte Mieter müssen zustimmen

Möglich ist auch, dass nur ein paar Eigentümer eine Fotovoltaikanlage auf dem Dach installieren. Die Maßnahme kann mit mehr Ja- als Nein-Stimmen beschlossen oder gestattet werden, wenn diejenigen Eigentümer zustimmen, die durch die Maßnahme beeinträchtigt werden. Da jedoch der optische Gesamteindruck der Anlage beeinträchtigt würde, müssten im Rahmen der Gestattung regelmäßig alle Eigentümer zustimmen.

Die Kosten tragen in beiden Fällen nur die Eigentümer, die für die Anlage gestimmt haben beziehungsweise denen die Maßnahme gestattet wurde. Nach dem Grundsatz des § 21 WEG dürften dann auch nur diese Eigentümer vom Sonnenstrom profitieren. Dieser wird in der Regel verbrauchsabhängig mit der eigenen Stromrechnung verrechnet. Sind nicht alle Eigentümer der Gemeinschaft an der Fotovoltaikanlage beteiligt, bietet es sich an, dass auch nur diese – zum Beispiel im Rahmen einer GbR – Vertragspartner des Netzbetreibers werden.

Sind alle für die Fotovoltaikanlage stimmenden Eigentümer Selbstnutzer, profitieren sie direkt vom erwirtschafteten Strom. Wird die Wohnung vermietet, profitieren in der Regel die Mieter. Vermietende Eigentümer können dann – um ihre Investition in die Solaranlage zu refinanzieren – auf sogenannte Mieterstrommodelle zurückgreifen.

### Mieter sind nicht zur Abnahme verpflichtet

Vermietenden Eigentümern – oder der Gemeinschaft, wenn sie als Strombetreiber auftritt – muss bewusst sein, dass die Mieter nicht einseitig verpflichtet werden können, Sonnenstrom käuflich abzunehmen; jeder darf seinen Stromversorger frei wählen.



**Nasse Wände?  
Feuchter Keller?**

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

**ISOTEC Hamburg GmbH**

Donnerstr. 20, 22763 Hamburg

☎ 040 - 41 33 90 33

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

**ISOTEC®**  
Wir machen Ihr Haus trocken



Julia Wagner

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

## Mietverhältnis

# Streitpunkt Hundehaltung

Wann muss der Vermieter der Haltung eines Hundes zustimmen?

**G**erade in Corona-Zeiten haben sich viele Mieter Haustiere angeschafft. Dass dies mitunter zu Streitigkeiten geführt hat, zeigt eine Entscheidung des Amtsgerichts Köln vom 7. Juli 2021, 210 C 208/20.

Die Klägerin hat eine 38 m<sup>2</sup> große Einzimmerwohnung der Beklagten im 1. Stock angemietet. Sie arbeitet als Teilzeitstewardess und absolviert zudem ein Abendstudium. Sie wollte von der Beklagten die Zustimmung zur Haltung eines Hundes in der Wohnung. Dies lehnte die Beklagte jedoch ab und wies darauf hin, dass die Wohnung zu klein sei, zudem habe die Klägerin auch nicht genug Zeit für einen Hund. Im Mietvertrag findet sich dazu folgende Regelung:

„1. Halten und Inpflegenahme von Haustieren ist nach Zustimmung des Vermieters für das jeweilige Tier gestattet. Die Zustimmung zur Tierhaltung und Inpflegenahme kann der Mieter nur verlangen, wenn hierdurch keine Belästigungen und keine Gefahren für andere Hausbewohner und Nachbarn entstehen. Nicht zustimmungspflichtig ist eine Haltung oder Inpflegenahme von kleinen Tieren, die das Verhältnis Mieter/Vermieter und der Mitbewohner untereinander nicht berührt (zum Beispiel Zierfische, Käfigvögel usw.).

2. Die Haltung von Kampfhunden sowie sonstiger Tiere, von denen erfahrungsgemäß eine Gefahr ausgehen kann, ist nicht gestattet.“

Die Klägerin hatte darauf hingewiesen, dass eine Nachbarin schriftlich die Zustimmung zur Hundehaltung erteilt hatte. Außerdem hielten zwei weitere Mieterinnen im Haus zwei Hauskatzen beziehungsweise einen Hund. Die Teilzeittätigkeit wäre hier auch nicht schädlich, weil sie in der Regel einen Anspruch auf 19 freie Tage im Monat habe. Wenn sie arbeiten müsse, würde sie den Hund zu Freunden, Familie oder in eine Hundepension geben. Außerdem leide sie unter einer Depression sowie einer Anpassungsstörung, der Hund sei dementsprechend gut für ihre Gesundheit.

Damit hatte sie vor dem Amtsgericht Köln Erfolg. Nach Ansicht des Amtsgerichts müssen ohne wirksame mietvertragliche Regelung sowohl die Interessen von Vermieter, Mieter und Hausgemeinschaft abgewägt und berücksichtigt werden. Im vorliegenden Fall wären gewichtige Sachgründe, die eine Untersagung der Hundehaltung rechtfertigen würden, nicht ersichtlich.

Durch die Anschaffung des ins Auge gefassten Boxerhundes müsse es nicht zwangsläufig zu einer Störung anderer Hausbewohner und Mieter kommen, die beklagte Vermieterin habe dies im Prozess auch nicht vorgetragen. Eine Lärmbelästigung sei auch nicht ersichtlich, da es einen Laubengang vor der Wohnung gebe.

Außerdem fehle es am Vortrag der Vermieterin dazu, dass eine weitere Mieterin im Haus zwei Hauskatzen halte und dies von der Vermieterin gestattet worden sei. Die Entscheidung zeigt, dass gerade in den Fällen, in denen eine wirksame Tierhaltungsklausel nicht vorliegt, es auf jeden Einzelfall ankommt.

Stefan Engelhardt

Rechtsanwalt

Sozietät Roggeline & Partner

stefan.engelhardt@roggeline.de



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

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

**Ihre Vorteile bei einer Gasleitungsinnenabdichtung:**

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

**G. Bohn & Sohn GmbH**  
☎ 040 - 691 66 48  
Fabriciusstraße 109, 22177 Hamburg  
www.BohndundSohn.de





Anbau – Elektromobilität – Gartenhaus – Zaun, Mauer, Tor

# Außenanlagen



Foto: Dariusz Jarzabek/stock.adobe.com

## Anbau

## Erweiterter Wohnraum

Mit guter Planung zu mehr Nutzfläche

**D**urch einen Anbau lässt sich die Nutzfläche eines Hauses deutlich vergrößern. Dies muss gut geplant werden, schließlich muss man einiges berücksichtigen – von der Statik über die Baugenehmigung und nachbarschaftlichen Aspekten bis hin zur Ästhetik.

Manchmal reicht der Platz im eigenen Haus einfach nicht mehr aus: Nicht genügend Stauraum, ein neues Familienmitglied, ein dringend benötigter Home-Office-Platz oder endlich eine Garage am Haus anbauen. Egal aus welchem Grund, ein Teil der Grundstruktur des Hauses wird dadurch verändert. Daher sollte jeder Anbau vor Baubeginn gründlich durchdacht und geplant werden.

#### Grundriss neu planen

So stellen sich zunächst einige Grundfragen: Welche Wände sollen weg, welche kommen hinzu? Wird mit dem Anbau ein neuer Ein- und Ausgang geschaffen? Darüber hinaus muss man sich im Vorfeld absichern, bei welchen Wänden es sich um tragende Wände handelt. Hier sollte am besten ein Architekt oder ein Statiker zurate gezogen werden. Man sollte sich also gut überlegen, wo man den gewünschten Anbau platziert. Neben der Form und der Platzierung des Anbaus müssen eventuell auch die anliegenden Innenräume neu konzipiert werden. Welcher Raum soll vergrößert werden oder gewinnt automatisch an Platz? Hat man erst einmal festgelegt, welche Funktion der neue Anbau einnehmen soll, kann man die restlichen Räume danach ausrichten oder ihnen neue Aufgaben zuteilen.

#### Immer im Rahmen der Möglichkeiten

Wo ein Anbau gebaut werden und wie groß er maximal ausfallen darf, kann man leider nicht komplett selbst

entscheiden. Dies regeln der örtliche Bebauungsplan sowie die jeweilige Landesbauordnung. Berücksichtigt werden müssen hier neben der Größe vor allem Abstände zu Nachbargrundstücken sowie einzuhaltende Bauhöhen. Daher ist es unbedingt ratsam, die zuständige Gemeinde frühzeitig aufzusuchen, die Auskunft darüber gibt, ob das Vorhaben grundsätzlich durchführbar und gegebenenfalls eine Baugenehmigung dafür erforderlich ist. Ist eine solche erforderlich, muss ein Bauantrag mit detaillierten Bauplänen gestellt werden.

#### Ästhetische Überlegungen

Nicht unerheblich ist natürlich auch die äußere Wirkung. Welches Gesicht und welche Form gibt man dem Anbau?

Soll er an die vorhandene Architektur, Design und Farbe angepasst werden oder sollen Kontraste und damit Spannung erzeugt werden? Ein Anbau aus Glas kann zum Beispiel eine tolle Lösung sein, wenn es um eine Erweiterung in Rich-



Foto: KB3/stock.adobe.com

tung Garten geht. Optisch lässt diese Art der Erweiterung den neuen Raum zugleich viel größer wirken. Zumindest der Fantasie sind keine Grenzen gesetzt. Doch auch hier müssen zuerst die gesetzlichen Vorgaben studiert werden. Erst wenn alle rechtlichen Fragen geklärt sind, kann es mit der detaillierten Planung des Anbaus und deren Umsetzung losgehen.



# Tankstelle zu Hause

Der Stellplatz für das E-Auto

**E**lektromobilität ist in Deutschland auf dem Vormarsch. Wer ein Haus neu baut oder saniert, ist deshalb gut beraten, an einen Stellplatz mit Ladestation gleich mitzudenken.

Eine Stromtankstelle für das Auto passt in jede Garage und in jeden Carport. Sie erspart den Weg zur öffentlichen Ladesäule und erhöht so den Komfort. Und kommt der Strom noch vom eigenen Dach, ist dies bei hohen Strompreisen noch besser. Selbst wer noch kein E-Auto fährt, sollte deshalb die passenden Leerrohre, die Anschlüsse an das Stromnetz und den Platz für die Ladestation von vornherein einplanen. Das spart Zeit und Geld. Bei größeren Wohneinheiten ist die Installation der nötigen Ladeinfrastruktur ohnehin Pflicht.

## Sicher laden mit der Wallbox

Mit einer herkömmlichen Haushaltssteckdose ist es allerdings nicht getan. Aus Sicherheits- und Leistungsgründen sollte es beim regelmäßigen Laden eine richtige Wand-Ladestation, eine sogenannte Wallbox, sein. Ansonsten kann es durch den deutlich längeren Ladevorgang zur Überlastung, Erhitzung oder gar zu einem Brand kommen. Zur Installation einer Ladestation muss ein Elektro-Fachbetrieb beauftragt werden. Im Gespräch mit den Experten sollte man die notwendige Leistung der Wallbox und die Zahl der Ladepunkte klären. Dann können die nötigen Stromleitungen und Anschlüsse verlegt beziehungsweise nachgerüstet werden. Die Fachbetriebe kümmern sich auch um die Anmeldung beziehungsweise die Genehmigung der Wallbox. Bei Ladestationen mit einer Leistung bis elf Kilowatt braucht es nur eine Anmeldung. Bei höheren Leistungen muss der Verteilnetzbetreiber eine Genehmigung erteilen.

## Welche Wallbox ist die richtige?

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern raten Experten zu einer Elf-Kilowatt-Anlage, die die Batterie mit drei Phasen laden kann. „Damit können E-Autos problemlos über Nacht vollgeladen werden“, sagt Matthias Vogt, Experte für E-Mobilität im ADAC-Technik-Zentrum in Landsberg. Unproblematisch ist inzwischen auch der Ladeanschluss: In Europa ist mittlerweile der Typ-2-Ladeanschluss Standard. Damit passt im Grunde jede Wallbox zu jedem Auto. Nur in vereinzelten Fällen brauchen ältere E-Autos noch einen Typ-1-Stecker. „Neue E-Fahrzeuge haben meist einen dreiphasigen, vereinzelt aber auch noch einen einphasigen On-Board-Lader“, sagt Vogt.

Wie der Name schon sagt, werden die Stationen meist an der Wand befestigt. Alternativ gibt es auch Stelen aus Metall. In jedem Fall sollten sie so angebracht werden, dass Wallbox und Ladeanschluss am Fahrzeug nicht zu weit auseinanderliegen und mit dem Kabel gut erreicht werden können. Hängt die Ladestation draußen, sollte sie wetterfest sein und idealerweise an einem wind- und wettergeschützten Platz befestigt werden.

Die Kosten für die Ladestation eines E-Auto-Stellplatzes hängen von den notwendigen Installationsarbeiten und den Kosten für die Wallbox ab. Die Wallbox selbst kann je nach Ausführung zwischen 500 und 1.500 Euro kosten. Die Kosten für die Installation hängen vom Aufwand vor Ort ab. „Ein Minimum von rund 500 Euro sollte aber veranschlagt werden, nach oben liegt die Schmerzgrenze der Kunden bei etwa 2.500 Euro“, sagt Vogt.

## Mit Fotovoltaik kombinieren

Seinen Geldbeutel schont auf längere Sicht, wer seine Ladestation mit der eigenen Fotovoltaik-Anlage auf dem Hausdach verbindet. Nötig dafür sind allerdings nicht nur Solarpanels, sondern auch ein System für das Energiemanagement. Und wer keine Solarpanels auf dem Dach installieren kann oder will, kann sich vielleicht mit einem Carport mit einem Dach aus Solarpanels etwas weiterhelfen.

## Pflicht zur Installation von Leerrohren für die E-Mobilität

Nach dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) müssen Bauherren, die ein Wohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen neu errichten, jeden Stellplatz mit der erforderlichen Leitungsinfrastruktur für die spätere Nachrüstung von Ladestationen ausstatten. Diese Pflicht trifft auch Eigentümer bestehender Wohngebäude mit mehr als zehn Stellplätzen bei einer größeren Renovierung, die auch den Parkplatz oder die Gebäudeelektrik umfasst. Zur Leitungsinfrastruktur gehören neben den Schutzrohren für Kabel auch der vorzuhaltende Platz für ein intelligentes Messsystem und die Schutzelemente.

Karin Birk  
Freie Journalistin



## Nebenanlagen

## Gartenhaus

## Was Eigentümer beachten sollten

**O**b eine kleine Laube, ein größeres Gartenhaus oder die Sauna im Garten – bei der Planung kommt es auf die Größe und die Einhaltung der Grundstücksgrenzen an. Da diese Richtlinien von Bundesland zu Bundesland verschieden sind, sollten sich Bauherren vor dem eigentlichen Bau Erkundigungen und Genehmigungen einholen.

**Örtliches Bauamt kontaktieren**

Abhängig von Größe und umbautem Raum, der Lage im Garten (Abstand zum Nachbarn), Verwendungszweck und Wohnort kann eine Baugenehmigung für das Gartenhaus notwendig werden. Die Bestimmungen dazu, was wie und wo gebaut werden darf, sind von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich. Im Normalfall ist eine Baugenehmigung für ein Gartenhaus eher nicht erforderlich. Falls doch, steht der Umsetzung meist nichts Gravierendes im Wege. Die Genehmigung muss aber eingeholt werden – und zwar vor dem Aufstellen. Auskunft darüber, welche Genehmigungen eingeholt werden müssen, erteilt das örtliche Bauamt.

**Standort wählen**

Am Grundstücksrand platziert, kann das Häuschen als Sichtschutz fungieren und es versperrt keinen Blick auf den eigenen Garten. Vielerorts dürfen sogenannte Nebenanlagen – dazu zählt das Gartenhaus – allerdings nur innerhalb der sogenannten Baugrenzen aufgestellt werden, die meist als Linie im Bebauungsplan eingezeichnet sind. Auch wenn die Aufstellung an der Grundstücksgrenze allen Anforderungen entspricht, ist es oft ratsam, etwaige Nachbarn mit ins Boot zu holen, um den Nachbarschaftsfrieden zu erhalten.

**Art des Gartenhauses**

Ob klassische Gartenhäuser im alpenländischen Stil mit Satteldach, Pultdach oder moderne Geräteschuppen mit

Flachdach – zahlreiche Hersteller bieten Gartenhäuser unterschiedlichster Art an. Zumeist handelt es sich dabei um Fertigbausätze aus Holz. Für Sonderanfertigungen müssen Bauherren deutlich tiefer in die Tasche greifen. Je nach Zweck des Gartenhauses sollte auch die Wandstärke gewählt werden. Für ein Gartengerätehaus genügen etwa 28 Millimeter starke Holzwände. Sollen dort auch Personen übernachten, ist eine Wandstärke ab circa 40 Millimetern erforderlich. Besonders robuste Gartenhäuser können auch eine Wandstärke von 70 Millimetern oder mehr haben.

Holzgartenhäuser sollten vor der ersten Nutzung mit einer Holzschutzlasur behandelt werden und müssen auch für eine lange Lebensdauer immer mal wieder gestrichen werden.

**Fundament ist wichtig**

Das Holz vom Gartenhaus sollte nicht den feuchten Boden berühren, ansonsten rotet es schnell von unten. Als Unterkonstruktion ist von der punktuellen Fundamentierung bis hin zur kompletten Betonplatte alles möglich. Bei letzterer sollte eine Drainage mitverlegt werden, ansonsten besteht die Gefahr der Wasserbildung unter dem Gartenhaus. Gehwegplatten mögen bei kleinen Häusern oder Geräteschuppen ausreichen, sollten aber mit Beton gesichert werden, ansonsten können sie in manchen Fällen im Laufe der Jahre verrutschen.

**Dacheindeckung**

Schlussendlich ist ein dichtes, widerstandsfähiges Dach die wichtigste Voraussetzung für eine lange Lebensdauer des Gartenhauses. Preisgünstige Bausätze beinhalten meist nur dünne Dachpappe. Höherwertige Dachabdichtungsbahnen, Schindeln oder Dachziegel bieten hingegen einen besseren Schutz gegen Witterungseinflüsse.

Anna Katharina Fricke  
www.hausundgrund.de

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

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

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

BAUBETRIEB  
seit 1907  
  
solide-zuverlässig

**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

Zaun, Mauer, Tor

# Das Gesamtbild muss stimmen

Worauf bei der Eingrenzung des eignen Grundstücks zu achten ist

**E**gal ob Hecke, Zaun und Mauer: Die Eingrenzung des eigenen Grundstücks ist aus verschiedenen Aspekten wichtig und auch der Gestaltungsfreiheit sind einige Grenzen gesetzt.

Der Hund tollt über den Rasen und das Wasser des neu errichteten Pools glitzert in der Sonne – für Eigentümer wird der Garten hinterm Haus so zur Idylle, für Außenstehende eventuell zu einer Gefahrenquelle. Damit Kinder nicht mit dem Vierbeiner in Konflikt geraten oder gar in den Pool fallen, müssen Eigentümer in solchen Situationen im Sinne der Verkehrssicherungspflicht ihr Grundstück so absichern, dass andere Personen nicht gefährdet werden. Eine Eingrenzung muss also her.

## Begrenzte Gestaltungsfreiheit

Wie die aussehen darf, können Eigentümer aber nur innerhalb bestimmter Rahmenbedingungen selbst bestimmen. Und die sind von Bundesland zu Bundesland, gar von Kommune zu Kommune unterschiedlich. Grundsätzlich gilt: Die Einzäunung muss sich in das Gesamtbild der Siedlung einfügen. Höhe, erlaubtes Material und Beschaffenheit sind im Bebauungsplan oder in der Einfriedungssatzung festgelegt. Gibt es beides nicht, gilt die Ortsüblichkeit. So ist es durchaus möglich, dass in manchem Dorf eine zwei Meter hohe Mauer erlaubt ist, in städtischen Gebieten aber nur ein niedriger Zaun. So dürfen Zaun oder Hecke in München zum Beispiel nicht höher sein als 150 Zentimeter, in Berlin nicht höher als 125 Zentimeter. Bei konkreten Fragen wenden sich Eigentümer am besten an das zuständige Bauamt.

## Nachbars Grenzbewuchs



Autor: Hans Reinold Horst.  
2. Auflage 2021, 12,95 Euro  
inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro  
Versandkosten  
ISBN: 978-3-96434-017-7

In dieser Broschüre geht es um das Thema „Beseitigung und Rückschnitt von Grenzbepflanzungen des Nachbarn“. Was kann ich von

meinem Nachbarn verlangen, was kann ich – ohne dass ich meinen Nachbarn einspanne – selbst tun – habe ich ein Selbsthilferecht? Der Rückschnitt von Grenzbewuchs nimmt genau wie Streitigkeiten um seine völlige Beseitigung einen großen Stellenwert ein. In der Beratungspraxis zeigen sich immer wieder „Klassiker“. Eingestreute Hinweise zu den notwendigen Formalien, Ansprüchen und Rechten im Einzelnen, Beispiele aus der Rechtsprechung sowie die einschlägigen Vorschriften des Nachbarrechts der Länder sollen eine zusätzliche Übersicht über die bisweilen unterschiedlichen Rechtszustände in den einzelnen Bundesländern geben. Die Broschüre richtet sich an alle rechtsberatenden Berufe, die Justiz, aber vor allem an den privaten Hauseigentümer und seine Nachbarn.

### 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

## Auf Abstände achten

Wer eine neue Einzäunung anlegt, muss aber auch die Abstände im Blick haben. Auch die variieren von Gemeinde zu Gemeinde, allerdings ähneln sich die Abstandsregeln in vielen Kommunen. Meist gilt: Hecken mit einer Höhe von bis zu einem Meter sollen maximal 25 Zentimeter an der Grenze angepflanzt werden. Soll die Hecke bis zu anderthalb Meter hoch werden, muss sie im Abstand von 50 Zentimetern zur Grenze gesetzt werden. Wird die gar höher, schreiben einige Kommunen einen Abstand von 60 Zentimetern vor. Bäume und andere Pflanzen mit einer Höhe bis zu zwei Metern müssen 50 Zentimeter von der Grundstücksgrenze entfernt stehen, Bäume mit einer Höhe über zwei Metern mindestens zwei Meter. Für Zäune und Mauern gilt in den meisten Kommunen eine Abstandsregel von 50 Zentimetern zum angrenzenden Grundstück. Wer auf Nummer sicher gehen will, wendet sich aber vor Zaunbau oder Heckenpflanzung an das örtliche Bauamt.

## Grenzbebauung

Wollen Eigentümer dagegen Hecke, Zaun oder Mauer genau auf der Grenze errichten, brauchen sie die Zustimmung des Nachbarn. Bei einer solchen Grenzbebauung müssen sich beide Parteien einig sein. Auch wenn die Grenzbebauung verändert werden soll, müssen beide Nachbarn einverstanden sein.

Katharina Lehmann  
Freie Journalistin

## Erneuerbare Energiequellen

## Solaranlagen

## Welches Dach ist geeignet?

**D**er Strompreis steigt und macht Strom aus einer Solardachanlage immer attraktiver. Wer als Selbstnutzer, Vermieter oder Wohnungseigentümer sich mit dem Gedanken trägt, in eine Fotovoltaik-Anlage zu investieren, sollte unbedingt prüfen, ob die technischen Voraussetzungen erfüllt sind und unter welchen Umständen ein wirtschaftlicher Betrieb möglich ist.

**Möglichst ganzjährig sonniges Dach**

Hausdächer sind nur dann für die Fotovoltaik geeignet, wenn sie möglichst ganzjährig von der Sonne beschienen werden. Besonders hoch ist der Stromertrag bei nach Süden ausgerichteten Dachanlagen. Diese können etwa 1.000 Kilowattstunden (kWh) Strom und mehr pro Kilowatt Peak (kWp) installierter Anlagenleistung und Jahr erzeugen. Bei nach Osten oder Westen ausgerichteten Dächern ist der Ertrag zumeist um fünf bis 15 Prozent geringer, dafür wird Strom über den Tag verteilt gleichmäßig geliefert. Verschatten Bäume, Dachaufbauten wie Antennen oder Schornsteine das Dach, fällt der Ertrag deutlich geringer aus. Verschattete Dachbereiche sollten daher nicht belegt werden. Dringend sollte auch auf eine zukünftige Bebauung oder Bepflanzungen im Umfeld des Daches geachtet werden. Damit sich Solaranlagen rechnen, werden sie mindestens zehn oder besser 20 Jahre betrieben. Verschatten in dieser Zeit nachwachsende Bäume und Sträucher oder ein neu errichtetes höheres Bauwerk das Dach, kann die Solaranlage zum Verlustgeschäft werden.

**Dachstatik**

Solarmodule bringen eine zusätzliche Last aufs Dach. Je nach Art der Unterkonstruktion ist mit einer Flächenlast von 13 bis 18 kg pro m<sup>2</sup> zu rechnen, was für viele Dächer unproblematisch ist. Eine wichtige Rolle spielen dabei auch die Höhe des Daches, vorhandene Wind- und Schneelasten. Sollte die vorhandene Dachkonstruktion nicht ausreichen, können Steildächer meist unproblematisch verstärkt werden. Bei Flachdächern sind besondere Lösungen, sogenannte Sonderkonstruktionen, erforderlich. Um böse Überraschungen zu vermeiden, sollte ein Baustatiker im Vorfeld die Gebäudestatik überprüfen.

**Dachsanierung**

Wird das Dach erneuert, können Rüstung, Kran und Absturzsicherung gleich mitgenutzt werden, um eine Solar-

anlage zu errichten. Das spart Kosten. Außerdem sind bei einem neuen oder gerade erst sanierten Dach über lange Zeit keine Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich.

**Hauselektrik, Netzanschluss und Zähler**

Es ist sinnvoll, rechtzeitig mit dem zuständigen Netzbetreiber den Anschluss einer geplanten Solarstromanlage abzustimmen. Während der Stromanschluss einer Solaranlage bei einem Neubau keine Sorgen bereitet, ist das bei vielen älteren Häusern anders. Bei Neubauten kann die PV-Anlage gleich mitgedacht werden, auch wenn die Nachrüstung aus finanziellen Gründen erst später erfolgt. Hausanschluss, Elektroinstallation und Zähler sind auf dem neuesten Stand.

Bei Ein- oder Zweifamilienhäusern mit geringem Strombedarf ist die elektrische Einbindung auch eher unproblematisch. Der Hausstromzähler muss lediglich gegen einen Zweirichtungszähler getauscht werden, der sowohl den aus dem Netz bezogenen als auch den eingespeisten Strom in Echtzeit erfasst und an das Energiemanagementsystem der Solaranlage übermittelt. Bei einer Anlagengröße von mehr als sieben Kilowatt ist ohnehin ein Smart-Meter vorgeschrieben, der diese Funktion erfüllt. Bei Mehrfamilienhäusern mit älterer Elektroinstallation kann es schwierig werden, wenn der Strom nicht nur ins Netz eingespeist, sondern auch im Haus von den Bewohnern genutzt werden soll. Dann müssen oftmals Zäuhlerschränke sowie Stromkabel getauscht und im ungünstigen Fall auch der Netzanschluss (Hausanschluss) erneuert werden.

**Steuerungseinheit oder 70-Prozent-Regelung**

Der Gesetzgeber schreibt außerdem für Fotovoltaik-Anlagen eine Steuerungseinheit vor, die es dem Netzbetreiber ermöglicht, bei einer Überlastung des Stromnetzes die Anlage vom Netz zu nehmen. Für kleinere Anlagen bis 30 kW gilt allerdings eine Ausnahme: Auf die Steuerungseinheit kann verzichtet werden, wenn maximal 70 Prozent des Stroms der Solaranlage eingespeist wird. Wird ein Großteil des Solarstroms direkt im Haus verbraucht, verursacht diese Abregelung kaum Verluste.



## Autonom wohnen

# Hilfsmittel für die Pflege

Damit die Pflege zuhause möglich und leichter wird

**N**iemand möchte daran denken, aber auszuschließen ist es nie: Nahestehende Personen können die täglichen Dinge des Lebens nicht mehr selbst verrichten und werden pflegebedürftig. Das kann jeden von uns auch selbst betreffen. Gut, dass es eine Vielzahl von Hilfsmitteln gibt, die Angehörigen oder ambulanten Diensten die Pflege zuhause erleichtern. Sie helfen, Kräfte zu sparen und den Rücken zu schonen. Im besten Fall fördern und unterstützen sie die Erhaltung der Eigenständigkeit der Betroffenen.

### Pflegebett

Das Pflegebett ist wohl das bekannteste Hilfsmittel. Die elektrisch bedienbaren Betten sind in der Regel mit einer Höhenverstellung und einer verstellbaren Liegefläche (Kopf-/Fußteil) ausgestattet. Hierdurch kann der Oberkörper aufgerichtet werden, etwa zum Essen oder Trinken. Um die Körperpflege im Bett zu erleichtern, wird die gesamte Liegefläche nach oben gefahren. Übrigens muss nicht immer ein neues Bett gekauft werden, der Austausch des Lattenrostes durch einen elektrisch verstellbaren Einlegerahmen kann eine gute Alternative sein. Relativ neu auf dem Markt sind „Aufstehbetten“. Sie unterstützen beim Aufstehen, indem sich die Liegefläche nach außen dreht und den Liegenden in eine sitzende beziehungsweise stehende Position bringt.

### Lagerungs- und Aufrichthilfen

Ein Positionswechsel im Bett ist für gesunde Menschen eine Selbstverständlichkeit und geschieht meist unbewusst. Bei Menschen mit körperlichen Einschränkungen kann das Fehlen von Bewegungsmöglichkeiten zu Dekubitus führen. Die Palette an Lagerungshilfen ist groß und reicht vom bekannten „Bettgalgen“ oder eine Bett-Leiter, mit denen sich der oder die Liegende selbst aufrichten kann, bis hin zu Gleittüchern und Gurten, die von Pflegepersonen zur Umlagerung genutzt werden. Rutscht eine pflegebedürftige Person auf der Liegefläche des Pflegebettes an das Fußende, kann es schwierig sein, sie wieder in die richtige Position zu bringen. Spezielle Bettlaken (Satin Sheet Systeme) oder eine elektromotorische Lakenaufzugsvorrichtung ermöglicht es, die Liegeposition ohne großen Kraftaufwand zu verändern.

### Transferhilfen

Vom Bett über den Rollstuhl zum WC: auch hier gibt es die unterschiedlichsten Hilfen, die den Transfer un-

terstützen. Einfache Lösungen sind Rutschbretter, mit deren Hilfe man von einer Sitzgelegenheit auf die andere „rutscht“. Für den stehenden Transfer eignen sich Haltegurte, Drehscheiben sowie manuelle oder elektrische Aufstehhilfen. Für schwerstpflegebedürftige Menschen sind elektrisch betriebene Lifter die richtige Wahl. Es gibt sie als fahrbare-, Wand- oder Deckenlifter.

### Pflegesessel

Pflegesessel haben im Gegensatz zu den oben genannten Produkten keine Hilfsmittelnnummer. Das bedeutet, sie werden nur in besonderen Ausnahmefällen von den Krankenkassen finanziert. Sie bieten aber sehr großen Komfort: Rücken- und Fußbereich sind elektrisch verstellbar und individuell anpassbar. Durch eine Aufstehfunktion, bei der der Sessel nach oben fährt und nach vorn kippt, wird der sitzenden Person das Aufstehen erleichtert – das schont auch den Rücken pflegender Personen. In der Liegeposition ist auch eine Pflege im Sessel möglich.

### Pflege im Bett

Nicht immer ist es möglich, die zu pflegende Person im Badezimmer zu duschen oder zu baden. Hier bieten mobile Bettwannen Abhilfe. Mit diesem Hilfsmittel ist es möglich, die Person im Bett zu duschen und Haare zu waschen. Das Wasser kann dafür entweder direkt über einen Wasseranschluss gewonnen werden oder es wird mithilfe eines Wasserwagens an das Bett gefahren. Gleiches gilt für das Abwasser. Wenn nur die Haare gewaschen werden sollen, können mobile (aufblasbare) Haarwaschbecken genutzt werden.

Sämtliche aufgeführten Hilfen können im Beratungszentrum für technische Hilfen und Wohnraumanpassung erprobt werden.

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

Beratungszentrum für technische Hilfen und Wohnraumanpassung

Alsterdorfer Markt 7, 22297 Hamburg

Telefon: 040-29 09 90 56-0

E-Mail: [empfang@barrierefrei-leben.de](mailto:empfang@barrierefrei-leben.de)

Web: [www.barrierefrei-leben.de](http://www.barrierefrei-leben.de)

## Aufzugsanlagen

## Renovieren statt ersetzen

Betagte Aufzugsanlagen müssen nicht immer gleich komplett ersetzt werden

**W**ussten Sie, dass Hamburg den ältesten Paternoster der Welt beheimatet? Über vierzig Jahre lang war der Umlaufumzug im denkmalgeschützten Flüggerhaus am Rödingsmarkt hinter einer Hartfaserverschalung verborgen, bis der Kunsthistoriker Robin Augenstein diesen 2018 bei Recherchen zu einer Uni-Vorlesung eher zufällig in einem alten Bauplan entdeckte. Nach Gesprächen mit dem Denkmalschutzamt und den neuen Eigentümern des Flüggerhauses stand schnell fest, dass der historische Paternoster restauriert werden soll – ein deutschlandweit bislang einmaliges Unterfangen. Also wurden die Elektrik modernisiert, die 14 jeweils 250 Kilogramm schweren Fahrkabinen im Mahagoni-Look außerhalb des Fahrstuhls aufpoliert, Kette und Zahnräder gereinigt und geschmiert. Wenn im Flüggerhaus, das auch insgesamt saniert wird, 2024 der normale Bürobetrieb weitergeht, soll auch der Paternoster wieder voll funktionstüchtig sein und die Menschen, die dort arbeiten, durch die sechs Stockwerke des Gebäudes befördern.

Der restaurierte Paternoster im Flüggerhaus besteht noch aus Originalteilen. Das soll auch in Zukunft so bleiben, sowohl um seinen ursprünglichen Charakter zu erhalten als auch aus Gründen der Nachhaltigkeit. Es ist ressourcenschonender und optisch oftmals auch viel ansprechender, betagte Aufzugsanlagen wie etwa den genannten Paternoster möglichst lange zu erhalten anstatt neu zu bauen und nicht mehr einwandfrei funktionierende Einzelteile zu reparieren. Einen nachhaltigen Effekt können aber auch ausgewählte Modernisierungsmaßnahmen haben. Wird eine Aufzugsanlage beispielsweise auf die neueste Technik umgerüstet, kann der Energieverbrauch erheblich gesenkt werden, mitunter sogar um bis zu 50 Prozent.

Auch beim (nachträglichen) Neueinbau einer Aufzugsanlage empfiehlt es sich für Eigentümer, das Thema Nachhaltigkeit bei der Planung möglichst von Anfang an zu berücksichtigen. Nicht jeder Anbieter von Personenaufzügen ist darauf ausgerichtet, die verkauften Anlagen nach dem

Einbau über Jahrzehnte hinweg zu erhalten. Vielmehr werden Aufzugsanlagen in der Praxis tendenziell eher komplett ausgetauscht, wenn diese nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechen, störanfällig oder älter als 20 Jahre alt sind. Da die Anbieter mitunter spezielle, nicht auf dem freien Markt verfügbare Bauteile verwenden und bei der Wartung spezielle Prüfverfahren anwenden, ist es für Eigentümer oft unmöglich, den Aufzug einfach von einem anderen Anbieter reparieren zu lassen. Der in der Praxis gerne und in immer kürzeren Intervallen vorgenommene Komplettneubau läuft nicht nur dem Nachhaltigkeitsgedanken zuwider, sondern ist für Eigentümer auch mit enorm hohen Kosten verbunden. Allein für den erstmaligen Einbau eines Aufzugs müssen Eigentümer je nach Modell und der Anzahl der Geschosse im Wohngebäude zwischen 35.000 und 60.000 Euro aufbringen.

Trotz der gelebten Praxis des Komplettneubaus gibt es Anbieter am Markt, die neben dem Einbau von neuen Aufzugsanlagen auch den Umbau, die Reparatur oder die Modernisierung bestehender Anlagen anbieten. Unter den großen Namen der Branche ist in diesem Zusammenhang beispielsweise die Firma Lutz Aufzüge zu nennen, bei der Aufzugsrenovierungen zum Leistungsspektrum gehören (<https://www.lutz-aufzuege.de/aufzuege/sanierung/>). Ein Anbieter aus der Region ist zudem die Brosch Standardlift GmbH. Der inhabergeführte Mittelständler aus Ellerbek im Kreis Pinneberg modernisiert Aufzüge nicht nur, sondern wartet bestehende Anlagen auch unter dem Gesichtspunkt der präventiven Instandhaltung. Soll heißen: Beschädigte Bauteile werden bereits vor einem drohenden Stillstand oder größeren Defekt repariert. Ohnehin legt das Unternehmen großen Wert auf Nachhaltigkeit, denn Umweltschutz und der effiziente Einsatz von Ressourcen ist fest in der Firmenphilosophie verankert. Mehr zur Standardlift GmbH finden Sie hier: <https://www.standardlift.de>.

Nina Kollar

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

## MAUERWERKS- TROCKENLEGUNG

Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung

Telefon 038821/150000

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

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



SANIERUNGSTECHNIK  
NORD

040-60 77 22 333

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

# Wohnungen für Wohnungslose

Die Freie und Hansestadt bittet Eigentümer um Unterstützung

**R**und 12.800 Hamburger Haushalte benötigen dringend Unterstützung bei der Wohnungssuche.

Davon betroffen sind insbesondere geflüchtete Menschen, die in einer öffentlich-rechtlichen Wohnunterkunft leben. Zu dem Personenkreis zählen jedoch auch Menschen, die aufgrund gesundheitlicher Einschränkungen, zum Schutz vor instabilen Familienverhältnissen oder wegen veränderter Lebensumstände hinsichtlich Einkommen oder Familienkonstellation schnellstens auf neuen Wohnraum angewiesen sind und aus eigener Kraft keine angemessene Wohnung finden. Es handelt sich um Familien, Paare und Alleinstehende, die als vordringlich Wohnungssuchende anerkannt sind.

Damit die Stadt perspektivisch jeder beziehungsweise jedem Wohnungssuchenden ein Zuhause bieten kann, ist es entscheidend, dass alle Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungswirtschaft tatkräftig mit anpacken. Um Sie als Vermieterin oder Vermieter für die Wohnraumversorgung von Menschen aus öffentlich-rechtlicher Wohnunterkunft zu gewinnen, stellt die Freie und Hansestadt Hamburg ihrerseits attraktive Hilfen und Förderungen zur Verfügung. Dazu zählt etwa eine finanzielle Förderung in Form eines Ankaufs einer Belegungsbindung.

## **Finanzielle Förderung: Ankauf einer Belegungsbindung**

Die Vermietung an vordringlich Wohnungssuchende wird mit Fördermitteln von der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) besonders unterstützt. Für eine einmalige, unbefristete Vermietung an einen vordringlich wohnungssuchenden Haushalt wird ein Zuschuss von 15.000 Euro gezahlt. Alternativ kann auch ein laufender, monatlicher Zuschuss von 2 Euro/m<sup>2</sup> oder eine langfristige Belegungsbindung von 20 Jahren mit einem einmaligen Zuschuss von 25.000 Euro gewählt werden. Nach Beratung mit den Wohnungsverbänden hat die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen die Richtlinien für den Ankauf von Belegungsbindungen über-



arbeitet und damit neue Anreize geschaffen. Es gelten nunmehr großzügigere Regelungen für die zulässige Miethöhe: Sie können die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Hamburger Mietenspiegel fordern, wobei die sozialleistungsrechtlich zulässige Obergrenze für die Bruttokaltmiete nicht überschritten werden darf. Diese Obergrenzen richten sich nach der Haushaltsgröße und sind unter folgendem Link abrufbar: <https://www.hamburg.de/leistungen-hilfen/1016372/kosten-der-unterkunft/>. Noch in Arbeit befindet sich eine Neuregelung über gestaffelte Zuschusshöhen, die sich an der Wohnungs- und Haushaltsgröße orientieren. Diese soll im Laufe des Jahres eingeführt werden und die Ankaufförderung auch für größere Wohnungen attraktiver gestalten.

## **Unterstützung durch Verfahrenslotsen**

Für Ihre Fragen hinsichtlich der Bereitstellung von Wohnraum an vordringlich Wohnungssuchende stehen Ihnen bei der Freien und Hansestadt Hamburg Verfahrenslotsen zur Verfügung. Sie informieren über alle Förder- und Unterstützungsmöglichkeiten für Vermietende.

*Kontakt:*

*Telefon: + 49 40 42863-3466*

*Funktionspostfach:*

*Vermietendegesucht@soziales.hamburg.de*



## Bauflation

## Baustoffe stark verteuert

Erzeugerpreise sind so stark gestiegen wie noch nie

**B**auen ist im Jahr 2021 erheblich teurer geworden. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, verteuerte sich Konstruktionsvollholz um 77,3 Prozent gegenüber dem Vorjahresdurchschnitt, Dachlatten um 65,1 Prozent, Bauholz um 61,4 Prozent. Selbst die Preise für Spanplatten stiegen um 23 Prozent.

**Stahl als Kostentreiber**

Nicht nur die gestiegenen Holzpreise, auch die Stahlpreise treiben die Kosten auf dem Bau in die Höhe: Betonstahl in Stäben war im Jahresdurchschnitt 2021 um 53,2 Prozent teurer, Betonstahlmatten kosteten 52,8 Prozent mehr als 2020. Metalle waren 2021 insgesamt um 25,4 Prozent teurer als im Vorjahr.

**Höhere Energiepreise wirken preistreibend**

Preistreibend auf den Baustellen wirkten sich auch die gestiegenen Erdölpreise aus. Bitumen auf Erdölbasis verteuerte sich im Jahresdurchschnitt 2021 um 36,1 Prozent gegenüber 2020. Dieser Baustoff wird unter anderem zur Abdichtung von Dächern, Gebäuden und Fundamenten

gegen das Eindringen von Wasser genutzt. Die insgesamt hohen Energiepreise waren auch ein Grund für höhere Teuerungsraten bei im Bausektor vielfach genutzten chemischen Produkten. So lagen die Erzeugerpreise für Dämmplatten aus Kunststoff wie Polystyrol um 20,7 Prozent über dem Niveau des Vorjahres. Auch Epoxidharz, ein wichtiges Bindemittel für Farben und Lacke, verteuerte sich um 28,9 Prozent.

**Arbeiten am Bau ebenfalls deutlich verteuert**

Auch die Preise für Bauleistungen verteuerten sich. Insgesamt sind die Preise für den Neubau von Wohngebäuden im Jahresdurchschnitt 2021 um 9,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Holzbaustoffe erzielten Rekordteuerungsraten und stiegen im Jahresdurchschnitt 2021 um 29,7 Prozent gegenüber 2020. Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten verteuerten sich zum Beispiel um 10,5 Prozent und Klempnerarbeiten um 10,4 Prozent.

Anna Katharina Fricke  
www.hausundgrund.de

**ARCHITEKTEN**

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



**heidrun ohm architektin**  
ich mach was draus.

**HAUSMEISTER FORTS.**

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

**MALER**

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

**SPIELPLATZ**

**SPIELPLATZPRÜFUNG**  
gemäß DIN EN 1176  
in ganz Norddeutschland



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

**HEIZÖL**

**BERND IDEN**  
Heizöl  
60 70 136

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb  
**Gramlich**  
Ausführung sämtl. Maler- und Tapezierarbeiten · Bodenbeläge · Stuckarbeiten  
Telefon 040 / 41 62 67 41  
Innungsbetrieb

**INSTANDHALTUNG & PFLEGE**  
von Spiel- und Außenanlagen

in ganz Norddeutschland

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

**HAUSMEISTER**

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



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

**WOHNUNGSRÄUMUNG**

**HAMBURGER  
VERWERTUNGS  
AGENTUR**

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

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

**HAUSDIENTST**  
Christian W. Scheuermann  
• HAUSMEISTERDIENST  
• TREPPENHAUSREINIGUNG  
• GARTENPFLEGE · SONDERDIENSTE  
• SCHNEE- UND EISBESEITIGUNG  
Kollaustraße 148 · 22453 Hamburg  
Tel: 554 99 80 · Fax: 554 998 50

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

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

– Anzeige –

Vermögensaufbau bei steigender Inflation

# Anlagestrategie überarbeiten

Es sind Alternativen zum Giro-, Tagesgeld und Sparkonto gefragt

**D**ie Inflation frisst das Ersparte auf. Angesichts galoppierender Preise machen sich immer mehr Menschen Sorgen. Für manche wird es höchste Zeit, ihre Anlagestrategie zu überarbeiten. Eine Einschätzung.

„Viele Hamburgerinnen und Hamburger stellen sich in diesen turbulenten Zeiten sorgenvoll viele Fragen rund um ihr Erspartes und ihre Vermögenswerte“, sagt Dennis Grünert, Anlageexperte bei der Hamburger Sparkasse (Haspa). Welche Folgen hat der Ukraine-Krieg auf meine Geldanlage? Wie weit wird die Inflation noch zunehmen? Wann steigen die Zinsen und welche Auswirkungen hat dies auf meine Geldanlage? Wie kann ich in diesem Umfeld effektiv Vermögen aufbauen und sinnvoll für mein Alter vorsorgen? Lohnt sich das alles überhaupt noch? Die Sorgen sind für Grünert verständlich: „In herausfordernden Zeiten wie diesen ist das eine nachvollziehbare Reaktion.“ Während die Inflation in Deutschland zuletzt wegen Corona, Lieferschwierigkeiten und schlechten Ernten mehr als fünf Prozent erreichte, stieg sie nun aufgrund des Ukraine-Krieges und den damit verbundenen steigenden Energie- und Rohstoffpreisen auf ein derzeitiges Rekordhoch von 7,9 Prozent.

Dazu Grünert: „Die Auswirkungen sind bereits deutlich zu spüren und werden vermutlich das gesamte restliche Jahr anhalten. Expertinnen und Experten gehen von einer monatlichen Teuerungsrate von durchschnittlich sechs Prozent bis zum Herbst 2022 aus“. Forderungen, dass die Europäische Zentralbank die Zinswende einleitet und damit die Null- und Negativzinspolitik beendet, werden immer lauter.

„Die EZB scheint in der Tat für die Sitzung am 21. Juli die ersten Zinserhöhungen seit elf Jahren vorzubereiten. Dies wird voraussichtlich zur Folge haben, dass die Negativzinsen der Vergangenheit angehören werden. Zinsen im sehr kurzfristigen Bereich wird es aber vermutlich weiterhin nicht geben. Niedrige Zinsen gibt es dafür allerdings wieder im Bereich der mittleren und längeren Laufzeiten“, sagt der Experte.

Fakt ist jedoch, dass die Deutschen mehr denn je eisern sparen und wenig ausgeben. So liegen im Schnitt etwa 331 Milliarden Euro verteilt auf Giro-, und Tagesgeldkonten oder auf dem Sparbuch. Eben jenen Produkten, die weiterhin kaum Zinsen bieten. Hier sorgen die Niedrigzinsen und die hohe Inflationsrate dafür, dass konservative



Foto: Torsten Borchers

Ein effektiver Vermögensaufbau im Umfeld einer steigenden Inflation ist möglich.

Sparer letztlich weniger aus ihrem Ersparten herausholen können als sie angespart haben: Die Inflation frisst die Ersparnisse in kleinen Schritten auf.

Umso entscheidender ist es, dass Sparer und Anleger mehr denn je nach Alternativen zum Giro-, Tagesgeld- oder Sparkonto Ausschau halten sollten, damit sie einer zunehmenden Vermögensentwertung entgehen und vielmehr ihre Vermögensaufbau- und Vorsorgeziele auch in Krisenzeiten weiterverfolgen können.

„Vor diesem Hintergrund sollten Sparende und an Geldanlagen Interessierte ihre Zeit gewinnbringend nutzen und sich bei uns über verschiedene Anlagemöglichkeiten beraten lassen“, rät Grünert. Schon 30 Minuten könnten für die weitere Weichenstellung der Anlagestrategie entscheidend sein.

„Im Rahmen von individuellen Anlagegesprächen zeigen unsere Beraterinnen und Berater chancenorientierte Anlageoptionen auf. Ob Einmalanlage oder Sparpläne in Aktien, Investmentfonds, ETFs oder weitere Möglichkeiten an den Kapitalmärkten – sie entwickeln im gemeinsamen Gespräch einen Mix intelligenter Anlagen mit der richtigen Balance aus Chance und Risiko gemäß den persönlichen Erwartungen, der Lebenssituation und Ziele“.

Weitere Informationen unter [www.haspa.de/anlegen](http://www.haspa.de/anlegen).

Strom aus Sonnenlicht

# Versicherung nicht vergessen

Fotovoltaikanlagen boomen – doch sind die Anlagen versichert?

**D**ie Nachfrage nach Fotovoltaikanlagen steigt. Vielerorts können Anlagenbauer keine Termine für dieses Jahr mehr anbieten. Ein Grund sind sicherlich die gestiegenen Energiepreise. Außerdem gibt es viele – leider begrenzt verfügbare – Fördermöglichkeiten für Investitionen in Erneuerbare Energien. Immobilienbesitzer sollten schnell sein, wenn sie Fördermittel beantragen möchten. Einzelne Bundesländer haben bereits die Pflicht zu Solaranlagen gesetzlich vorgesehen oder diese in Planung.

## Fotovoltaik – was ist das?

Unter dem Begriff Fotovoltaik versteht man die direkte Umwandlung von Sonnenlicht in elektrischen Strom. „Photo“ leitet sich vom griechischen Wort für Licht ab. „Voltaik“ bezieht sich auf die Einheit für die elektrische Spannung, auf Volt. Das heißt, durch Fotovoltaik können wir die Energie der Sonne nutzen, um Strom für unseren täglichen Bedarf zu erzeugen. Fotovoltaikmodule werden an einem sonnigen Platz montiert, i. d. R. auf dem Dach. Die ideale Ausrichtung hat ein nach Süden ausgerichtetes Dach, aber auch Südost- und Südwest-Lagen bringen gute Ergebnisse. Außerdem ist die Dachneigung von Bedeutung: Ein Neigungswinkel zwischen 30 und 35 Grad gilt als optimal. Schattenwurf durch Bäume oder die umgebende Bebauung sind hingegen nachteilig.

## Einspeisung oder Eigenverbrauch?

Ist die Fotovoltaikanlage erst einmal auf dem Dach installiert, versorgt sie einen Haushalt für 30 Jahre oder länger mit günstigem Ökostrom und hilft auch Stromkosten zu

sparen. In der Regel hat sich eine Fotovoltaikanlage nach zehn bis zwölf Jahren amortisiert.

Dabei stellt sich die Frage, ob mit dem selbst produzierten Strom durch die Einspeisung ins öffentliche Stromnetz Geld verdient oder Stromkosten durch den Eigenverbrauch gespart werden sollen.

In den letzten Jahrzehnten ist der Strompreis nahezu kontinuierlich gestiegen. Lag er im Jahr 2000 noch bei durchschnittlich 13,94 Cent pro Kilowattstunde, betrug er 2020 31,81 Cent pro Kilowattstunde – eine Steigerung um rund 128 Prozent! 2021 lag der Preis bei 32,19 Cent und im März 2022 werden pro Kilowattstunde Strom schon rund 36 Cent aufgerufen.

Demgegenüber stehen die Kosten pro Kilowattstunde für den selbst produzierten Solarstrom. Diese liegen nach Berechnungen des Fraunhofer Instituts zurzeit bei acht bis zwölf ct/kWh. Das sind rund zwei Drittel weniger als bei Bezug aus dem öffentlichen Stromnetz.

Das Einspeisen von Solarstrom in das öffentliche Stromnetz lohnt sich allerdings nicht mehr, denn der Betrag pro Kilowattstunde lag im März 2022 nur noch bei knapp sieben Cent.

## Der passende Versicherungsschutz

Informieren Sie vor Inbetriebnahme einer Fotovoltaikanlage auf jeden Fall Ihren Wohngebäudeversicherer. Der mögliche Versicherungsschutz bei der GEV umfasst zum Beispiel Diebstahl, Sturm- und Feuerschäden, Überspannungsschäden, Kurzschluss und Überstrom.

Ebenso können Ertragsausfälle mitversichert werden, wenn die Anlage aufgrund eines Schadeneintrittes durch eine versicherte Gefahr (wie Sturm) keinen Strom erzeugen kann.

Von der Anlage selbst können ebenso Gefahren für Dritte ausgehen, zum Beispiel, wenn sich infolge eines Sturms Teile der Anlage lösen und fremdes Eigentum beschädigen. Hier bietet Ihnen die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung der GEV Versicherungsschutz bei Schäden durch die PV an Dritten. Lassen Sie sich beraten.

[www.gev-versicherung.de](http://www.gev-versicherung.de)



GEV Grundeigentümer-Versicherung



Torsten Flomm

# Das harte Los des Sachverständigen

**D**as waren deutliche Worte, die Dietmar Walberg da fand für die teilweise fehlgeleiteten, teilweise überzogenen Forderungen, die einige Politiker an die energetische Modernisierung der Wohngebäude richten. Dies war umso erstaunlicher, als Walberg ja als der „Chefsachverständige“ in dem Kreis der Experten gilt, die für die Freie und Hansestadt Hamburg die Gutachten zur Sanierung des Gebäudebestands vorbereiten sollen. Daher sollte man meinen, dass er vor allem die Sichtweise der Politiker vertritt. Aber das tat er auch beim Vortrag im MARKK nicht und das war gut so.

---

Hoffentlich kommt es jetzt bald zu einer sinnvollen und sachlichen Debatte über die Ziele des Klimaschutzes.

---

Klimaneutralität bis 2045 durch Gebäudesanierung? Nach Walbergs Ausführungen illusorisch. Vielleicht in Kombination mit Quartierslösungen und modernisierten (und objektübergreifenden) Heizsystemen wäre das Ziel der Politik zu erreichen. Doch gerade die Grünen tun sich mit Quartierslösungen noch immer äußerst schwer.

Und auch bei der Frage, auf welchen energetischen Standard

Neubauten und Gebäudesanierungen ausgerichtet und festgelegt werden sollen, zeigt sich der Riss zwischen den Sachverständigen und der Politik.

Natürlich kann man die Anforderungen an den Neubau und an die Sanierung immer weiter nach oben schrauben. Die Frage ist doch aber, was das letztlich für den Klimaschutz wirklich bringt. Und je mehr man dämmt, desto teurer wird die Maßnahme und desto geringer steigt der Grenznutzen einer solchen Maßnahme.

Es bleibt zu hoffen, dass Walberg und seine Kollegen gegenüber der Politik konsequent bleiben, dass die Gutachten bald veröffentlicht werden und dass dann eine seriöse und ehrliche Diskussion darüber geführt wird, was den Grundeigentümern zugemutet werden soll und kann. Zurzeit sieht es leider nicht nach einer solchen Diskussion aus.

Torsten Flomm  
Vorsitzender



## IMPRESSUM

Juli 2022

### Redaktionsleitung

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

### Verlag und Gesamtherstellung

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

### Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH  
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

### Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann  
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg  
Tel.: 040/33 48 57 11, Fax: 040/33 48 57 14  
E-Mail: s\_hoffmann@elbbuero.com  
Internet: www.elbbuero.com  
Anzeigenpreisliste Nr. 46,  
gültig ab 01.01.2022  
(Druckauflage 32.289 im 2. Quartal 2022) 

### Erscheinungsweise

monatlich

### Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

### Titelbild

Rotherbaum mit Binnenalster und Innenstadt/Michael Zapf

### Neue Indexzahlen

Verbraucherindex (2015 = 100)  
März: 115,3; April: 116,2; Mai: 117,3

### Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Bodelschwingh Haus Hamburg
- Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
- Grossmann & Berger GmbH
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

# Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und  
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

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

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

**ALSTERTAL UND  
WALDDÖRFER:**  
Am besten ver-  
kaufen Sie  
mit uns!  
**FRÜNDT**  
IMMOBILIEN  
040 / 6001 6001  
Internet: www.fruendt.de

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

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

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

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

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

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

**Leonhard Immobilien**  
Ihre Immobilie -  
Ihr Makler  
Tel. 419 24 980  
info@leonhard-immobilien.de

**Lütt Immobilien**  
Vermietung  
Verwaltung  
Verkauf  
Tel: 040 355 85 155  
www.lueitt-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 Meulke GmbH**  
Haus- und Grundbesitzverwaltung · Immobilienmakler  
in Hamburg und Umgebung  
Carl-Petersen-Str. 4 · 20535 Hamburg  
Tel. 68 19 74 / 75 · Mail: zentrale@meulke.de

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

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

**Rathjens & Mandell**  
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-Neumann-Platz 2-4  
22765 Hamburg  
Tel. 30 69 49 - 0 · Fax 30 69 49 - 49

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

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

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

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

**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  
Rolfinkstraße 15 · 22391 Hamburg  
Tel.: (040) 63 64 63-0 · www.witthoef.com

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

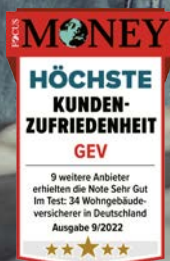
Beratung zu einer Anzeigenschaltung innerhalb der  
IVD-Gemeinschaftswerbung unter **040 / 33 48 57 11**



# AUSGEZEICHNETER SCHUTZ VOM TESTSIEGER

**10%**

Rabatt für  
Haus & Grund-  
Mitglieder



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

Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

**GEV**   
GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG