

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

08|2020



SCHWERPUNKT

Altona-Nord

Holstenareal und Mitte Altona,
Gerichtsviertel und Glücksburger
Platz: ein Stadtteil zwischen
Alt und Neu.

| Abwasserkosten | Holzparkett

Mit durchschnittlich fast 600 Euro pro Jahr liegt Hamburg hinter anderen Metropolen wie München und Köln.

Holz ist ein natürlicher Werkstoff. Bei Parkett sollte man allerdings auf sonstige Bestandteile achten.



Natürliche Energie für Ihre Zukunft

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

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

Sprechstunde nur mit Terminvergabe

Die Rückkehr in die Normalität ist schwer. Zumal wir ja noch immer nicht wissen, wie die neue Normalität aussieht. Corona hat die Welt – und auch uns in Deutschland weiter im Griff, auch wenn sich alle bemühen, möglichst viel alte Normalität wieder in unseren Alltag einkehren zu lassen.

Um ein überfülltes Wartezimmer und die damit verbundene Infektionsgefahr zu vermeiden, gibt es zur Zeit keine offene Sprechstunde.

Für unseren Grundeigentümer-Verband ist zur Zeit noch nichts wieder normal. Wir erleben einen Run auf unsere Berater, wie es ihn noch nie gegeben hat. Zuletzt lag die Zahl der wöchentlichen Anrufe bei über 1.000. Der größte Teil davon bei der Rechtsberatung. Aber auch die anderen Serviceangebote – der Solvenzcheck beispielsweise – wurden stark abgefragt.

Und auch die Sprechstunde wird enorm nachgefragt. Und da ist ein deutlicher Hinweis angebracht: Wir beraten zur Zeit nur mit Termin-

vergabe. Es gibt derzeit keine offenen Sprechstunden; weder in der Rechtsberatung, noch in anderen Beratungsgebieten. Die Gefahr, dass das Wartezimmer zu voll wird und dort Infektionen weitergegeben werden können, ist einfach zu groß. Das wäre ja eine echte Katastrophe, wenn ein Spreader nicht nur andere Mitglieder anstecken, sondern das Virus auch in unseren Betrieb einschleppen würde. Denn meine Kolleginnen und Kollegen leisten Außergewöhnliches. Jeden Tag. Ich bin ihnen dafür sehr dankbar und wünsche Ihnen und uns, dass sie gesund bleiben.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



Bewegung statt Stillstand

**Seit drei Generationen
arbeitet GLADIGAU in der
Immobilienbranche.**

Wer mit Erfolg für seine
Kunden arbeiten will, hat keine
Zeit, sich auf den Lorbeeren
auszuruhen.

Zeit stecken wir lieber in eine
umfassende Weiterbildung.

Damit 45 Mitarbeiter stets auf
dem neuesten Stand sind und
Sie das Know-how bekommen,
das Sie von uns erwarten.

GLADIGAU
IMMOBILIEN

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

www.gladigau-immobilien.de IVD

SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?



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

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



06

SCHWERPUNKT – Altona-Nord

Zwischen Eimsbüttel, Bahrenfeld, Ottensen und Altona-Altstadt liegt der bisher eher unscheinbare Stadtteil, in dem sich mit verschiedenen Neubauprojekten wie Holstenareal und Mitte Altona aber einiges tut.



24

VERBAND & VEREINE – Reisen

New York ist und bleibt die Weltmetropole Nr. 1. Erleben Sie mit uns imposante Bauwerke wie das Empire State Building, zeitgenössische Kunst im MoMA und das quirlige Leben in der größten Stadt Nordamerikas am Times Square.



31

HAUS & LEBEN – Gesundes Wohnen

Wir verbringen viel Zeit in den eigenen vier Wänden. Da sollte man darauf achten, Schadstoffe zu minimieren.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Altona-Nord
- 12 Abwasserranking
- 14 Mietendeckel
- 16 Baukulturbericht

RECHT & STEUERN

- 17 Baulärm
- 18 Mehrwertsteuer
- 19 Leserfragen
- 25 Neues aus Karlsruhe
- 26 Schönheitsreparaturen
- 27 Verbrauchereigenschaft
- 28 Schadensersatz
- 29 Verwertungskündigung
- 30 Nachbarschaftsstudie

VERBAND & VEREINE

- 20 Veranstaltungen
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Öffnungszeiten
- 23 Beratungszeiten
- 24 Reisen

HAUS & LEBEN

- 31 Wohngesundheits
- 32 Natürliches Bauen
- 34 Baustoff Lehm
- 35 Holzparkett
- 36 Gebäudeenergiegesetz
- 38 Beratungs-Check
- 39 Baubeschreibungen

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Immobilienversicherungen

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Dichtheitsprüfung



GUSTAFSEN & CO

IMMOBILIEN SEIT 1931



Unser Haus steht für hohe Kaufpreiserlöse und eine sichere Abwicklung!

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

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

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

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

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

ZENTRALE@GUSTAFSEN.DE

TEL.: 41 40 95 0

Beachten Sie unsere Beilage in dieser Ausgabe

HOCHALLEE 2 | 20149 HAMBURG

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

Altona-Nord

Rau, aber herzlich

Wer sich in Altona-Nord umschaute, findet neben lauten Straßen auch ruhige Ecken und trifft auf engagierte Menschen. Mitte Altona und weitere Projekte bringen zudem frischen Wind in den Stadtteil.



Foto: M. La Mendola

„Arm und laut, aber auch bunt, weltoffen und engagiert“, beschreibt der gebürtige Brite Robert Berridge den Stadtteil Altona-Nord, in dem er seit gut 35 Jahren lebt und seit 30 den englischen Buchladen „British Foods & English Books“ führt. Das Geschäft mit den bunten Blumentöpfen vor der Tür liegt direkt an der Stresemannstraße, über die sich täglich teils bis zu 50.000 Autos schieben. Kein Wunder, dass er inzwischen schon fast taub sei, flachst der 62-Jährige mit britischem Akzent.

Anderen im Stadtteil mag es ähnlich gehen. Denn nicht nur über die Stresemannstraße, sondern ebenso über die Holstenstraße und die Kieler Straße rauschen fast rund um die Uhr die Autos. Und auch sonst ist der Stadtteil zwischen Altona-Altstadt, Ottensen, Bahrenfeld, Stellin-

Vom Glücksburger Platz über die Neue Flora bis zur neuen Mitte Altona – ein vielfältiger Stadtteil, allerdings ohne echtes Zentrum.

gen, Eimsbüttel und Sternschanze in gewisser Weise eine Durchgangsstation – ein eigenes Zentrum gibt es nicht. Die Sandwichlage hat aber auch Vorteile, liegen doch Bars, Restaurants und Läden der Szenequartiere gleich ums Eck.

„Wir sind hier eine Art Übergangsviertel. Viele kommen, um dann doch wieder wegzuziehen“, so Berridge. Überhaupt sei Altona-Nord doch recht unscheinbar und nur schwer greifbar. Um das zu ändern und mehr Identität zu stiften, hat der ansässige Bürgertreff eigens einen

Film über den Stadtteil beauftragt, der unter dem Titel „Das schräge Herz“ seit dem Jahr 2019 erhältlich ist. Doch der Stadtteil verändert sich. Bauprojekten wie das Studentenwohnheim „The Fizz“ an der Stresemannstraße, neue Wohnhäuser und das zweitgrößte Bauvorhaben

Hamburgs, Mitte Altona, oder das Holstenareal ziehen Studenten und kaufkräftigere junge Familien an. Noch sind die Mieten im Stadtteil erschwinglich. „Damit das mit den neuen Großvorhaben so bleibt, wurde im Sommer 2019 die Soziale Erhaltungsverordnung Altona-Nord in Kraft gesetzt“, sagt Johannes Gerdemann, Leiter des Dezernats für Wirtschaft, Bauen und Umwelt im Bezirkssamt Altona.

Wer genau hinschaut, hat ohnehin längst entdeckt, dass Altona-Nord einiges zu bieten hat. „Man gelangt schnell an die Elbe oder auch in die Hamburger Innenstadt“, sagt Berridge, der gerne zum Altonaer Balkon radelt, um den spektakulären Ausblick vom hohen Elbufer auf Containerschiffe und den alten Hafenterminal zu genießen.

Auf dem Weg dorthin passiert er mit dem Fahrrad immer wieder ruhigere Ecken wie die Gerichtstraße oder die Julius-Leber-Straße. „Es gibt ja selbst bei uns die stillen Inseln“, so Berridge. Rund um die schlichte Memnonitenkirche aus Backstein beispielsweise geht es beschaulicher zu, in der Paulinenallee mit hübschen Jugendstilhäusern oder in der von Linden gesäumten Glücksburger Straße. Der sonnige Glücksburger Platz – oder Platz ohne Namen, wie viele Anwohner ihn nennen – breitet sich an der Grenze zu Eimsbüttel aus. Er gehört zu den Lieblingsplätzen von Franziska Klein, die gerne in ihrer Mittagspause hier sitzt. „Die Anwohner gestalten den Platz immer wieder um“, berichtet die 33-Jährige. Sie stellen etwa Stühle auf, es gibt selbstgebaute Bänke aus Paletten, eine Tischtennisplatte und ein kleines Tauschhaus.

Die Pädagogin arbeitet im FLAKS. Das Mehrgenerationenhaus und Nachbarschaftszentrum für Frauen aus der Umgebung informiert und berät, bietet Kurse sowie praktische Hilfe und spiegelt dabei auch die Vielfalt des Stadtteils wider – womit es in einer langen Altonaer Tradition steht. Schließlich künden schon die geöffneten Tore des Altonaer Stadtwappens aus dem Jahr 1664 von der Offenheit gegenüber Fremden.



Nachbarschaftszentrum und Mehrgenerationenhaus FLAKS

Foto: FLAKS

StöbenWittlinger

IMMOBILIEN · INVESTMENT · VERWALTUNG



HAUSVERWALTUNG: WIR MACHEN EINFACH MEHR

Wir schaffen Transparenz und Vertrauen durch optimierte Abläufe: Betriebskostenabrechnungen, Kostenkontrolle, Mietverträge, durchgehende Erreichbarkeit – unsere Arbeit, Ihr Gewinn. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

StöbenWittlinger GmbH • Lübecker Str. 128 • 22087 Hamburg

www.stoeben-wittlinger.de

Tel.: 040 25 40 10-47

Mitglied im IVD, BFW und Grundeigentümer-Verband

IMMOBILIEN SERVICE ZIMMERMANN WILHELM ZIMMERMANN

Zu welchem Preis will ich verkaufen?



Ganz klar: Zum Optimalen!

- Was ist meine Immobilie wert?
- Kann ich mit einem höheren Preis an den Markt gehen?
- Wie soll der Preis kommuniziert werden?

Profitieren Sie von unseren Erfahrungen.



**Frahmredder 7
22393 Hamburg**

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





Alis Bioecke

Erreichen möchte man im FLAKS vor allem Frauen mit Migrationshintergrund, junge Mütter und Rentnerinnen, die sich bei den Treffs wie dem Frühstück, dem Mittagessen oder dem Müttercafé austauschen können. Daneben werden eine Näh-Werkstatt, Deutsch-, PC- und Alphabetisierungskurse angeboten. „Im Netzwerk mit dem Bürgertreff und dem Spielhaus möchten wir die Menschen aus verschiedenen Kulturen und Generationen zusammenbringen und dabei unterstützen, selbst aktiv zu werden“, erklärt Klein. Das Spielhaus Alsenpark wendet sich dabei an Kinder und ihre Familien. Der

Bürgertreff in der Gefionstraße wiederum unterstützt als beliebtes Stadtteilzentrum den Austausch und Initiativen, organisiert Yogakurse, Chöre oder Workshops. Vor dem historischen Gebäude und angeschlossenem Neubau mit Bühnensaal finden regelmäßig Flohmärkte statt, das Außenbengelände lädt zudem zum Boulespiel und Gärtnern ein. „Darüber hinaus arbeiten wir mit anderen Bildungseinrichtungen oder Treffs zusammen“, so Klein. Gemeinsam mit den Bürgern möchte man den Stadtteil gestalten – so das erklärte Ziel.

Wie das im Kleinen funktioniert, lässt sich im Lebensmittelgeschäft Ali's Bioecke besichtigen, welches gleich um die Ecke vom FLAKS und eigentlich schon auf Eimsbüttler Boden liegt, aber für viele Anwohner trotzdem zu Alto-

na-Nord gehört. Hier verkauft der Iraner Ali Shahandeh seit 25 Jahren Obst, Gemüse, frisches Brot, Käse und Wein und ist zudem längst Anlaufstelle in verschiedensten Belangen – egal ob es um die Abholung von Paketen geht, einen Plausch oder eine neue Idee für das selbst-

Stresemannstraße, Holsten- und Kieler Straße: Der Stadtteil hat mit dem Verkehr der großen Straßen zu kämpfen.

organisierte Nachbarschaftsprogramm. Denn in seinem Laden finden auch immer wieder kleine Events wie Weinproben, Fußballabende oder Lesungen statt.

Kultur einige Nummern größer bietet das Stage Theater Neue Flora gegenüber dem Bahnhof Holstenstraße – mit rund 2.000 Sitzplätzen deutschlandweit eines der größten Theater, welches Musicalsfans aus der ganzen Republik anlockt. Zuletzt feierte das Musical Cirque du Soleil Paramour im April 2019 Europa-Premiere. Wer lieber einen



Werte Vertrauen Seriosität

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



Haueisen
Immobilien seit 1914

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



Foto: M. La Mendola

Glücksburger Platz an der Grenze zu Eimsbüttel



Das FLAKS bietet Frauen Gelegenheit zum Austausch – etwa beim Müttercafé oder verschiedenen Kursen.

Kunden aus Altona-Nord“, berichtet Klaus-Peter Sydow, Vorstand der Interessengemeinschaft Große Bergstraße und Inhaber des Reisebüros Sydow, welches sich seit 1967 in der Einkaufsstraße befindet. „Nachdem Karstadt im Jahr 2003 schließen musste, wurde die Große Bergstraße oft als negatives Beispiel für das Sterben der Einkaufsstraßen angeführt“, so Sydow. Das Blatt

Foto: FLAKS

Film schauen möchte, gelangt von Altona-Nord rasch zu den Ottensener Zeise Kinos, und gleich in der Nähe bietet das Kultur- und Kommunikationszentrum Fabrik mit Konzerten, Festivals, Lesungen und Partys seit 1971 ein abwechslungsreiches Programm. Zum Einkaufen wiederum liegt die Große Bergstraße in Altona-Altstadt nicht weit. „Zu uns kommen auch viele

habe sich jedoch mit dem Zuzug des Möbelhauses Ikea gewendet. Heute geht es mit zahlreichen inhabergeführten Geschäften und Restaurants sowie einigen Filialisten wie dem Dekoladen Depot oder dem Hotdog Restaurant HookDogs wieder lebhaft zu. „Dank der unterschiedlichen Kulturen wird es nie eintönig und der Zusammenhalt

DA GEHT DOCH NOCH MEHR!



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

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

zinshausteam-kenbo.de

**ZINSHAUSTEAM
KENBO** 
CHARTERED SURVEYORS

unter den Gewerbetreibenden stimmt einfach“, so Sydow. Entsprechend stelle man gemeinsam immer wieder neue Projekte auf die Beine, etwa an den verkaufsoffenen Sonntagen, für das beliebte Weihnachtsfest oder zuletzt die Website „Altona bringt’s“, über die Anwohner seit dem Corona-Lockdown Waren bestellen können. „Bei unseren Aktionen schließen wir uns auch mit Läden aus Ottensen zusammen“, so Sydow. Noch leben man in Altona-Altstadt ein wenig wie auf einem Dorf, man kennt sich und gerade die Älteren seien hier tief verwurzelt. Frischen Wind bringe derzeit das neue Quartier Mitte Altona, in das inzwischen viele junge Familien gezogen sind und das zu Altona-Nord gehört. Auf dem ehemaligen Güterbahnhof wächst mit insgesamt 3.500 neuen Wohnungen Hamburgs zweitgrößtes Bauprojekt. Die

1.600 Einheiten des ersten Bauabschnitts sind weitgehend bezogen. Auf dem Gebiet erstreckt sich zudem ein Park, es gibt Spielplätze, vier Kitas und die Kurt-Tucholsky-Stadtteilschule bekommt hier ein neues Gebäude. Zwei Supermärkte, ein Drogeriemarkt und ein Laden für Künstlerbedarf, Restaurants, Läden, Büros und kleinere Gewerbebetriebe machen die Mischung komplett.

Nach der Verlegung des Fernbahnhofs kann frühestens ab 2030 der nächste Abschnitt des Quartiers Mitte Altona begonnen werden.

Die Hochbauten im zweiten Abschnitt Mitte Altona werden frühestens ab 2030 errichtet, nachdem der Fern- und Regionalbahnhof Hamburg-Altona an den Diebsteich verlegt worden ist. „Insgesamt entfaltet sich mit dem Hamburger Drittel-Mix ein buntes Viertel und von der Infrastruktur profitieren ebenso die Anwohner aus der Nachbarschaft“, sagt



Foto: M. La Mendola

Englischer Buchladen an der Stresemannstraße

Dr. O. Campe & Co.

Immobilien

seit 1935

Diplom-Kaufmann

Dr. Matthias Jungclas

**Ihr Spezialist für den Verkauf und die Verwaltung von Zinshäusern,
Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen in Hamburg**

Verkauf – Verwaltung – Vermietung – Gutachten



Hermannstraße 16 · 20095 Hamburg · Telefon: 32 54 32 – 0 · Telefax: 32 54 32 32
www.dr-campe-immobilien.de · info@dr-campe-immobilien.de
ivd – VHH – VEEK





Foto: Markus Tollhopf

Die alte Kleiderkasse wurde zum Coworking Space umgestaltet

Quartiersmanager Björn Ruhkieck. Viele Jahre zerteilten die Gleise des Güterbahnhofs den Stadtteil, der jetzt endlich wieder zusammenwachsen. So entstehen neue Radwege und Busverbindungen etwa über das Gerichtsviertel bis zum geplanten Holstenareal. Auf dem ehemaligen Gelände der Holsten-Brauerei kommen ab dem Jahr 2022 weitere 1.400 Wohnungen, Gewerbe und soziale Einrichtungen hinzu. Um der stärkeren Verdichtung Rechnung zu tragen, wurde zudem ein autoarmes Konzept erstellt – inklusive quartierseigenen E-Lastenrädern und elektrisch angetriebenen Anhängern.

„Nicht nur die Wohnungen, sondern vor allem der Ausbau der Infrastruktur wird Altona-Nord weiter voranbringen“, glaubt Gerdemann. Dafür steht ein weiteres Mammutvor-

haben nahe dem geplanten Fernbahnhof am Diebsteich. Hier wird bis zum Jahr 2026 ein neues Stadion für den Regionalligisten Altona 93 hochgezogen. Den Neubau mit 5.000 Zuschauerplätzen soll ein Sportpark mit Beachvolleyballfeld, Streetball-Flächen und Tennisplätzen umgeben. Weiterhin auf dem Gelände geplant ist eine neue Konzerthalle mit Raum für bis zu 5.000 Personen. Daneben möchte man die bestehenden gewerblichen Strukturen vor Ort stärken. „Hier soll kein Hochglanzvorhaben aus dem Boden gestampft werden, sondern ein Quartier entstehen, in dem sich der herbe Charme von Altona-Nord wiederfindet“, betont Gerdemann.

Bettina Brüdgam



**UNSERE KUNDEN SUCHEN
IHR ZINSHAUS!**



EDGAR WESSENDORF

Immobilienkompetenz seit 1914

Wir sind seit über 100 Jahren auf die Vermittlung von Zinshäusern in Hamburg spezialisiert. Für unsere Kunden suchen wir ständig Mehrfamilienhäuser in allen Stadtteilen. Nutzen Sie die zurzeit hohen Verkaufspreise auf dem Hamburger Zinshausmarkt. Gern stehen wir Ihnen für ein vertrauliches Gespräch sowie eine für Sie kostenlose und unverbindliche Bewertung Ihres Objektes zur Verfügung. Ihr Zinshausexperte Hannes Rohde freut sich auf Ihren Anruf.

rohde@edgarwessendorf.de · www.edgarwessendorf.de
Tel. 040 / 360 916 916 · Fax: 040 / 37 35 65
Deichstraße 29 · 20459 Hamburg

Abwasserranking 2020

Wie hoch sind die Abwasserkosten?

Hamburg liegt im hinteren Mittelfeld

Das Abwasserranking 2020 zeigt erneut große Unterschiede bei den Abwasserkosten für einen Musterhaushalt. Während in der Siegerstadt Worms nur 240 Euro jährlich überwiesen werden müssen, fordert Potsdam als rote Laterne des Rankings 940 Euro – und damit fast das Vierfache. Kernergebnis des großen Abwasserrankings von Haus & Grund, das 2020 zum zweiten Mal nach 2017 aufgelegt wurde und die Abwassergebühren in den 100 größten deutschen Städten analysiert, ist neben der großen Spannweite das Nord-Süd-Gefälle der Gebühren. Alle Städte in den Top 10 liegen im Süden Deutschlands und verteilen sich auf die vier Bundesländer Hessen, Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg und Bayern. Düs-

seldorf ist die einzige Stadt unter 400 Euro, die nicht in diesen vier Bundesländern liegt. Insbesondere das Ruhrgebiet fällt als teure Region auf. Neben Potsdam belegen Mönchengladbach, Wuppertal, Cottbus und Lübeck die letzten Plätze mit mehr als 800 Euro Abwasserkosten.

4,7 Prozent mehr als 2017

Im Vergleich zu 2017 sind die durchschnittlichen Gebühren um 4,7 Prozent gestiegen unter der Annahme einer Musterfamilie, die aus vier Personen besteht und in einem Musterhaus wohnt. Für die vierköpfige Musterfamilie wird dabei mit einem Jahresverbrauch von 185,42 Kubikmeter Wasser kalkuliert, was zur Ermittlung der Schmutzwassergebühren relevant ist. Das Mustergrundstück hat eine ver-

Stadt	Rang	Preis in Euro*
Worms	1	240,23
Ludwigsburg	2	288,40
Karlsruhe	3	307,16
Hanau	4	334,98
Freiburg im Breisgau	5	346,58
Frankfurt am Main	6	350,22
Regensburg	7	358,45
Heidelberg	8	359,09
Tübingen	9	363,53
Augsburg	10	368,70
Kaiserslautern	11	370,38
Trier	12	372,53
Villingen-Schwenningen	13	374,62
Ulm	14	379,32
Mannheim	15	381,53
Düsseldorf	16	384,89
Heilbronn	17	385,47
Nürnberg	18	392,88
Erlangen	19	392,93
Mainz	20	397,51
Ingolstadt	21	398,14
Ludwigshafen am Rhein	22	398,30
München	23	403,66
Stuttgart	24	408,24
Konstanz	25	412,30
Köln	26	412,55
Kiel	27	415,71
Koblenz	28	416,41
Oldenburg	29	417,38
Erfurt	30	417,46
Fürth	31	429,89
Würzburg	32	435,30
Hamm	33	462,84
Paderborn	34	464,38

Stadt	Rang	Preis in Euro*
Leipzig	35	486,29
Siegen	36	486,80
Reutlingen	37	488,23
Esslingen am Neckar	38	491,41
Dresden	39	491,61
Flensburg	40	498,31
Schwerin	41	499,74
Hildesheim	42	501,24
Münster	43	507,52
Ratingen	44	508,00
Salzgitter	45	509,16
Marl, Westfalen	46	512,07
Darmstadt	47	512,72
Düren	48	516,67
Jena	49	520,13
Gera	50	523,04
Iserlohn	51	536,84
Göttingen	52	541,99
Bremen	53	545,97
Pforzheim	54	546,80
Wolfsburg	55	548,10
Wiesbaden	56	554,79
Braunschweig	57	565,09
Dortmund	58	570,32
Hannover	59	571,50
Bochum	60	571,55
Gießen	61	576,94
Offenbach am Main	62	577,37
Gütersloh	63	581,20
Herne	64	587,01
Hagen	65	589,55
Hamburg	66	596,80
Gelsenkirchen	67	604,24
Botrop	68	604,63

Stadt	Rang	Preis in Euro*
Duisburg	69	612,90
Kassel	70	619,47
Remscheid	71	622,09
Osnabrück	72	625,95
Berlin	73	629,71
Lünen	74	638,31
Leverkusen	75	639,40
Aachen	76	641,01
Bonn	77	643,20
Oberhausen	78	650,56
Bielefeld	79	652,84
Recklinghausen	80	653,82
Chemnitz	81	654,36
Magdeburg	82	664,82
Neuss	83	672,30
Mülheim an der Ruhr	84	686,39
Zwickau	85	689,48
Rostock	86	702,05
Witten	87	718,90
Solingen	88	721,48
Bremerhaven	89	734,26
Krefeld	90	745,40
Moers	91	759,28
Essen	92	760,07
Bergisch Gladbach	93	760,70
Halle (Saale)	94	775,99
Saarbrücken	95	789,16
Lübeck	96	805,53
Cottbus	97	824,37
Wuppertal	98	855,36
Mönchengladbach	99	938,85
Potsdam	100	939,85

* Preis pro Jahr für eine vierköpfige Musterfamilie mit einem Wasserverbrauch von 185,42 m³

siegelte Fläche von 100 Quadratmeter, was für die Niederschlagswassergebühren wichtig ist. Worms ist neu ins Abwasserranking aufgenommen worden. Dessau-Roßlau wird im aktuellen Ranking nicht mehr berücksichtigt, da die Stadt in den letzten Jahren kontinuierlich Einwohner verloren hat, während Worms stetig Einwohner hinzugewonnen hat. Platz 1 für Worms liegt nicht zuletzt in der hohen Kläranlagenauslastung begründet, die für niedrigere Preise sorgt. Ludwigsburg steht als Sieger von 2017 nunmehr auf Platz 2 mit knapp 290 Euro Gebühren. Das liegt an mehreren Punkten: topographische Vorteile, einwandfreie Anlagen ohne hohen Sanierungsaufwand, eine steigende Einwohnerzahl und eine günstige Zinssituation.

Bei den Großstädten führt München

Das Ranking der Millionenstädte führt München auf Platz 23 mit Gebühren in Höhe von rund 404 Euro an; Köln (413 Euro) rangiert auf Platz 26, gefolgt von Hamburg (597 Euro) auf Rang 66 und Berlin (630 Euro), das sich mit Platz 73 im hinteren Drittel des Rankings befindet. Die Gebührensprende zwischen München und Berlin beträgt immerhin 226 Euro.

Potsdam mit Abstand am teuersten

Die mit Abstand höchsten Gebühren werden in Potsdam erhoben. Gegen diese hohen Gebühren wurden in Potsdam bereits Klagen von Bürgern eingereicht. Die Kläger beanstandeten die aus ihrer Sicht unangemessenen und nicht nachvollziehbar begründeten Gebührenerhöhungen. Das Verwaltungsgericht Potsdam hat den Klägern im letzten Jahr Recht gegeben. Kritisiert wird vor allem die Quersubventionierung einzelner Stadtwerke-Unternehmen untereinander, was zu hohen Gebühren für Trink- und Abwasser führt. Auch 2017 war Potsdam schon die teuerste Stadt – die Gebühren haben sich seitdem nochmals um knapp 30 Euro verteuert. Mönchengladbach zählt weiterhin zu einer der teuersten Städte bei der Entsorgung von Abwasser. Die Gebühren stiegen seit 2017 gar um 102 Euro und damit um 12,2 Prozent für die Musterfamilie. Zum einen wird dies von der Stadt mit der geografischen Lage als „Flächenstadt“ begründet, wodurch ein großes Kanalnetz unterhalten werden muss. Häufig treibt aber auch eine überzogene Kalkulation der Kapitalkosten die Gebührensätze nach oben, wie der Bund der Steuerzahler NRW kritisiert.

Auf- und Absteiger

Von den 99 Städten, deren Gebühren auch bereits 2017 erhoben wurden, haben 18 Städte die Gebühren senken können, während 81 Städte die Gebühren erhöht haben. In Nürnberg konnten die Gebühren um 72 Euro gesenkt werden, wodurch die Stadt sich um 20 Plätze auf Rang 18 verbessern konnte. Offenbach am Main hingegen ist die Stadt mit der größten Verschlechterung seit 2017. Hier muss ein Musterhaushalt im Vergleich zu 2017 knapp

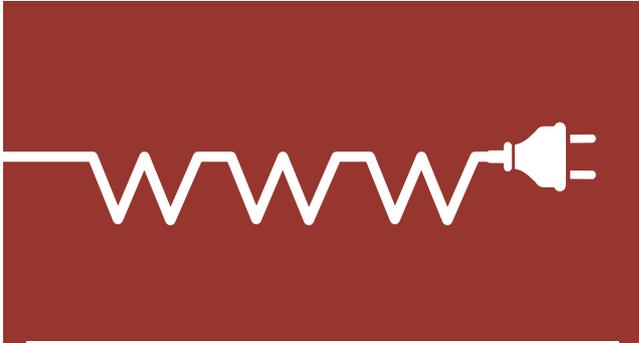
156 Euro mehr bezahlen. Offenbach ist dementsprechend um 32 Plätze auf Rang 62 gefallen. Hauptgrund für diese Verschlechterung ist eine deutliche Anhebung des Kanalbeitragsatzes. Während der Beitragssatz im Jahr 2017 noch bei 7,45 Euro lag, erhöhte er sich auf derzeit 21,05 Euro.

Fazit

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass sowohl hohe Abwasserkosten als auch hohe Kostensteigerungen nicht notwendigerweise anfallen müssen. Die großen Unterschiede zwischen den aktuellen Gebühren, aber auch zwischen den Entwicklungen seit 2017 zeigen Handlungsspielräume, die genutzt werden sollten, um die Bürger zu entlasten. Davon unabhängig bleibt weiterhin anzumerken, dass die Abwassersatzungen weder standardisiert noch in ihrer Systematik einfach zu verstehen sind. Eine Harmonisierung und Vereinfachung mit transparenten Berechnungsverfahren würden zu einem besseren Verständnis seitens der Bürger führen.

Hanno Kempermann/Dr. Manuela Krause
Institut der Deutschen Wirtschaft (IW Consult GmbH)

Das gesamte Ranking der 100 größten Städte finden Sie unter: <https://t1p.de/abwasser>



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

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

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

Interview

„Der Berliner Mietendeckel ist keine Lösung“

Dr. Marco Buschmann (FDP) im Gespräch

Im Interview erklärt Dr. Marco Buschmann, Erster Parlamentarischer Geschäftsführer der FDP-Bundestagsfraktion, die negativen wirtschaftlichen Folgen des Mietendeckels, warum das Gesetz Mietern nicht hilft und warum er es für verfassungswidrig hält.

Foto: Marco Buschmann/ FDP-Fraktion im Bundestag



Welche Auswirkungen beobachten Sie aktuell?

Kaum ein Gesetz hat schon vor seinem Inkrafttreten derart katastrophale Folgen nach sich gezogen wie der sogenannte Mietendeckel. Investitions- und Baustopps wurden angekündigt, Kürzungen für Modernisierungen und Sanierungen bekannt gegeben und auch der Baubranche drohen herbe Auftragsverluste – damit wird in Berlin die Wohnungsnot weiter zunehmen und die Wohnqualität leiden. Doch damit nicht genug: Das Land Berlin verletzt mit der Einführung des Mietendeckels die Verfassung. Genau aus diesem Grund haben wir als Freie Demokraten beim Bundesverfassungsgericht eine Normenkontrollklage eingereicht.

Warum halten Sie das Gesetz für verfassungswidrig?

Dem Berliner Landesgesetzgeber fehlt schon die Gesetzgebungskompetenz. Denn Mietrecht ist Sache des Bundesgesetzgebers. Dieser hat bereits umfassend und abschließend von seiner Gesetzgebungskompetenz im Bereich der Mietenregulierung Gebrauch gemacht. Selbst wenn das Land Berlin eine Gesetzgebungskompetenz hätte, darf es diese nicht nutzen, indem es ein Verhalten verbietet, das nach Bundesrecht erlaubt ist. Bundesrecht bricht hier Landesrecht.

Was bedeutet der Mietendeckel für Vermieter?

Der Mietendeckel verletzt das Eigentumsrecht der Vermieter. Er verstößt zudem gegen den Gleichheitssatz, indem er weder nach Art, Ausstattung noch nach Lage differenziert. Zudem unterscheidet er nicht zwischen privaten Vermietern, die mit den Mieteinnahmen ihren Lebensunterhalt bestreiten, und gewerblichen Vermietern. Vor allem private Kleinvermieter, die mit einer Immobilie für das Alter vorsorgen wollen, kann das in Bedrängnis bringen.

Was erhoffen Sie sich durch die Klage?

Dadurch erhoffen wir uns nicht nur ein Ende des verfassungswidrigen Mietenstopps, sondern möglichst schnell Rechtssicherheit für Vermieter und Mieter. Die Mieter der Hauptstadt haben echte Lösungen verdient. Der Mietendeckel ist keine Lösung – er verschärft nur die Wohnungsnot. Die Wohnkosten werden erst wieder sinken, wenn wir mehr, schneller und günstiger bauen.

Das Interview führte Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Zum Hintergrund

Das „Berliner Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung“, kurz „Mietendeckel“ genannt, ist im Februar 2020 in Kraft getreten. Im Mai reichten Abgeordnete von FDP und CDU/CSU Normenkontrollklage beim Verfassungsgericht ein. Damit wird die Verfassungsmäßigkeit einer Rechtsnorm überprüft. Der Antrag kann nur von der Bundesregierung, einer Landesregierung oder einem Viertel der Mitglieder des Bundestages gestellt werden. Eine Entscheidung aus Karlsruhe wird voraussichtlich gegen Ende des Jahres erwartet.

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

Anzeigenschluss HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 9/2020: 05.08.2020
 Anzeigenannahme: elbbüro, Stefanie Hoffmann,
 Tel. (040) 33 48 57 11, E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

dtr
 IMMOBILIEN
Immobilienanlage mit Potenzial
 Langfristiges Wachstum & Rendite
0173 - 23 00 430
www.dtr-immobilien.de

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



Einfach elektrifizierend *e-on*

Die innovativen Lösungen unserer Charge-ON GmbH ermöglichen Ihnen schnelles und komfortables Laden für alle Elektrofahrzeugmodelle.

eon.de/emobility

Attraktive Städte und Orte brauchen öffentliche Freiräume

Flächenzuteilung gegebenenfalls neu bewerten

Die Bundesstiftung Baukultur hat den neuen Baukulturbericht 2020/21 „Öffentliche Räume“ vorgestellt, der die Bedingungen und Herausforderungen für lebendige und vielfältige öffentliche Räume thematisiert. Angesichts des klimatischen und des demografischen Wandels und angesichts neuer Mobilitätsformen dreht sich der Bericht um die Frage, wie Plätze, Verkehrsflächen, Grünanlagen und andere frei zugängliche Orte zukunfts- und menschengerecht neu- oder umgestaltet werden können.

Die Anforderungen an attraktive Städte und Orte sind vielfältig: Sie sollen lebendig, sicher, nachhaltig und gesund sein. Im Mittelpunkt attraktiver Orte steht immer wieder eine Vielzahl gut gestalteter öffentlicher Freiräume, die Begegnungen ermöglichen und den Austausch fördern. Sie sind Ausgangspunkt städtebaulicher Planungen, indem sie die elementare und dauerhafte Struktur einer Stadt bilden. Öffentliche Räume prägen den Charakter und Rhythmus einer Stadt.

Handlungsempfehlungen für die Praxis

Der Bericht liefert Ergebnisse aus Bevölkerungs-, Kommunal- und IHK-Umfragen und zeigt Beispiele aus der ganzen Republik. Außerdem bietet er Handlungsempfehlungen, die sich an Politik, Planer, Bauschaffende, Nutzer und Kommunen richten. Die zentrale Botschaft ist, Parks, Plätzen, Sportanlagen, aber auch Brücken, Straßen und Wegen als Gemeinschaftsgut eine höhere Wertschätzung und Priorität zu geben. Besonders wichtig dabei sei, diese Räume ständig funktional und gestalterisch zu verbessern, da sie als Alltagsräume uns und unser Zusammenleben prägen.

Flächen für Infrastruktur neu bewerten

Ein besonderes Augenmerk lenkt der Bericht auf Mobilität und Infrastrukturen, um dort Potenziale für öffentliche

Räume zu erkennen und zu nutzen. Straßen und Verkehrsflächen sind in öffentlicher Hand und somit liegt es insbesondere bei unseren Städten und Gemeinden, die Aufenthaltsqualität in öffentlichen Räumen durch ihre Gestaltung erheblich zu verbessern. So plädieren die Macher für eine gerechte Mobilität, die es gegebenenfalls auch verlangt, Flächenzuteilung neu zu bewerten.

Den gesamten Baukulturbericht finden Sie unter:

<https://t1p.de/baukultur>

Kommentar von Matthias zu Eicken, Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik:



Foto: Die Hoffotografen

„Die Arbeiten am Baukulturbericht „Öffentliche Räume“ waren schon vor Beginn der weltweiten Corona-Pandemie abgeschlossen. Die Macher konnten nicht ahnen, welche unvorhersehbare Aktualität das Thema öffentliche Räume durch das gesellschaftliche Miteinander unter Corona-Regeln erfährt. Trotzdem hat die Stiftung mit ihrem Beirat entschieden, keine textlichen Änderungen am Bericht mehr vorzunehmen. Der Baukulturbericht hat eine anhaltende Gültigkeit, die die Bedeutung der öffentlichen Räume für unser Zusammenleben – ob vor, während oder nach der Krise – unterstreicht.“

dh DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN · VERWALTUNG

Kompetente Hausverwaltung gesucht?

- Wir verwalten:
- Wohnungseigentümergeinschaften
- Zins-/Miethäuser
- Eigentumswohnungen

Kompetent. Engagiert. Persönlich.

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

Wir suchen zum Kauf!

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

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

Gute Entscheidung für Vermieter

Baulärm

Kein Grund zur Mietminderung

Bislang war durch den Bundesgerichtshof (BGH) nur für Kinderlärm ausdrücklich geklärt, dass dieser kein Grund für eine Mietminderung ist. Nun geht das oberste Gericht noch einen Schritt weiter und erteilt auch Mietminderungen wegen Baulärms in der Umgebung eine Absage.

Mit seinem Urteil vom 29. April 2020 (VIII ZR 31/18) haben die Richter entschieden, dass Baulärm zumindest dann keinen Grund zur Mietminderung darstellt, wenn er nach Abschluss des Mietvertrages auftritt, keine anderslautende Beschaffenheitsvereinbarung vorliegt und der Vermieter selbst auch keinen Abwehr- oder Ersatzanspruch hat.

Wann sind Mietminderungen generell möglich?

Grundsätzlich ist die Miete immer dann gemindert, wenn die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch aufgehoben oder reduziert ist. Das liegt in der Regel immer dann vor, wenn der tatsächliche Zustand der Mietwohnung vom vertraglich vorausgesetzten Zustand für den Mieter nachteilig abweicht.

Wenn der Vermieter gegen den Baulärm nichts unternehmen kann, hat der Mieter keine Ansprüche.

Baulärm oder generell die Umgebungslautstärke ist in der Regel kein Bestandteil der mietvertraglichen Vereinbarungen. Auch werde nicht unausgesprochen vereinbart, dass die Wohnung frei von Umgebungslärm sei. Solange keine anderslautende Beschaffenheits-

erklärung existiert, stellt nachträglich auftretender Baulärm von einem Nachbargrundstück keinen Mangel dar.

Vermieter kann nicht für Lärm verantwortlich gemacht werden

Ohne Beschaffenheitserklärung ist nach den gesamten Umständen des Mietverhältnisses zu bewerten, ob durch den Baulärm vom vertraglich vereinbarten Zustand abgewichen wird. Hierbei darf dem Vermieter das Risiko von lärmintensiven Arbeiten auf einem Nachbargrundstück nicht einseitig zugewiesen werden. Kann der Vermieter den Lärm nicht abwehren, kann es auch der Mieter nicht, denn seine Abwehrbefugnisse können nicht weiter reichen als diejenigen des Eigentümers der Immobilie. Das Risiko liegt also jetzt auch auf Seite des Mieters.

Darlegungs- und Beweislast auf beiden Seiten

Der BGH entschied außerdem, dass die Darlegungs- und Beweislast sowohl Mieter als auch Vermieter gleichermaßen trifft. Der Mieter muss darlegen, dass er wesentlich beeinträchtigt wird, indem er den Mangel sowie die Häufigkeit und Länge des Auftretens beschreibt. Der Vermieter muss dann nachweisen, dass er selbst den Mangel nicht abwehren kann und ihm auch keine Ersatzansprüche zustehen.

**Hört auf Hildegard:
Dämmt Dächer
nachhaltig,
ohne Holz.**



Die Baumschule.
Jetzt live auf
YouTube.

BauderECO. Der neue Dachdämmstoff.

Sie suchen einen wohngesunden Dachdämmstoff, der Energie einspart und das Klima schont? Dann ist BauderECO die Lösung. BauderECO besteht weitgehend aus naturnahen und recycelten Materialien. Dämmen Sie Ihr Dach mit BauderECO: ohne Holz, ökologisch und mit bester Dämmleistung. Der Film und mehr unter

www.baudereco.de

BAUDER
macht Dächer sicher.

Vertragsänderung oder Anpassung der Dauerrechnung?

Mehrwertsteuersenkung

Was Gewerbe-Vermieter beachten müssen



Foto: Fokussiert/istock-adobe.com

von 16 Prozent sowohl für die Hauptleistung Miete als auch für sämtliche mit ihr verbundenen Nebenleistungen oder Abschläge für diese Nebenleistungen.

Muss die Miete angepasst werden?

Eine Pflicht zur automatischen Senkung des Mietzinses besteht nicht. Die Mietzinssanpassung ist eine Frage der bestehenden mietvertraglichen Regelung. Ist – wie zumeist – eine Nettomiete vereinbart, hat eine Anpassung des vom Mieter zu zahlenden Betrags zu erfolgen. Enthält der Mietvertrag eine Vereinbarung über eine

Die Mehrwertsteuer-Regelsätze sinken bekanntlich im Zusammenhang mit dem Corona-Konjunkturpaket ab dem 1. Juli 2020 für ein halbes Jahr von 19 auf 16 Prozent. Für Mietverhältnisse, bei denen die Umsatzbesteuerung gewählt („zur Umsatzsteuer optiert“) wurde, sollte schnellstmöglich eine Anpassung auf die vorübergehende Umsatzsteuersenkung von 19 auf 16 Prozent erfolgen.

Der Vermieter muss für Mietumsätze in diesem Zeitraum Rechnungen erstellen, in denen der befristet geltende Umsatzsteuersatz von 16 oder fünf Prozent ausgewiesen ist. Das gilt auch, wenn die Verträge vor dem 1. Juli 2020 geschlossen worden sind und dabei von den bis dahin geltenden Umsatzsteuersätzen (19 oder sieben Prozent) ausgegangen worden ist.

Wichtig: Vermieter müssen auf eine eventuell notwendige Anpassung und Korrektur von Verträgen und Abrechnungen achten. Wird hier keine Korrektur vorgenommen, besteht die Gefahr, dass die überhöht ausgewiesene Umsatzsteuer nach § 14 c Absatz 1 UStG geschuldet wird.

Welcher Steuersatz gilt?

Bei Mieteinnahmen handelt es sich um eine Dauerleistung, die grundsätzlich an dem Tag als erbracht gilt, an dem der vereinbarte Leistungszeitraum endet. Für die Abrechnung von Nebenleistungen (Betriebskosten) in einem anderen Abrechnungszeitraum als dem der Hauptleistung ist der Zeitpunkt der Erbringung der Hauptleistung entscheidend.

Beispiel: Bei einem monatlichen Abschlag für die zur Vermietung zugehörige Nebenleistung und einer jährlichen Abrechnung der Hauptleistung (Gewerbemiete) zum 31. Dezember 2020 gilt der reduzierte Mehrwertsteuersatz

Bruttomiete, bewirkt die Senkung des Mehrwertsteuersatzes eine vorübergehende Erhöhung der Nettomiete. Enthält ein Gewerbemietvertrag keine konkrete Angabe zum Steuersatz, sondern nur eine Formulierung wie zum Beispiel „gesetzliche Mehrwertsteuer“, kann die den Mietvertrag ergänzende Dauerrechnung einfach von 19 Prozent auf 16 Prozent umgestellt werden. Es verschiebt sich wirtschaftlich gesehen die Verteilung des Gesamtbetrages zugunsten des Vermieters.

Was passiert, wenn der Vertrag nicht umgestellt wird?

Wurden Mietverträge, in denen die Mehrwertsteuer ausgewiesen ist, nicht vor Inkrafttreten der Senkung des Steuersatzes geändert, müssen strenggenommen die vom Vermieter fälschlich ausgewiesenen 19 Prozent Mehrwertsteuer an das Finanzamt abgeführt werden, obwohl der Mieter nur 16 Prozent Mehrwertsteuer entrichtet. Wenn der Mietvertrag oder die ergänzend zum Mietvertrag laufende Dauerrechnung nicht auf den für sechs Monate verringerten Mehrwertsteuersatz umgestellt wurde, ein Mieter weiterhin die vertraglich festgelegten 19 Prozent Mehrwertsteuer zahlt und der Vermieter diese 19 Prozent ans Finanzamt abführt, erhält der Mieter die zu viel gezahlte Mehrwertsteuer nicht automatisch vom Finanzamt zurück. Wenn ein Mieter einfach nur 16 Prozent Mehrwertsteuer auf seine Miete zahlt, entspricht das nicht der Regelung im Mietvertrag. Unter Umständen besteht aber auch die Möglichkeit einer rückwirkenden Korrektur der Rechnung. Das ist aber noch nicht abschließend geklärt.

Sibylle Barent

www.hausundgrund.de

Fragen und Antworten

? In unserer Eigentümergeinschaft hat ein Eigentümer den Teppichboden durch Parkett ersetzt. Zwar wird die DIN 4109 noch eingehalten, es ist aber lauter als zuvor und die Wohnungen wurden ursprünglich vom Bauträger mit Teppichboden beworben. Kann ich verlangen, dass der Eigentümer wieder Teppichboden verlegt?

Der Bundesgerichtshof hatte mit Urteil vom 27. Februar 2015, V ZR 73/14 entschieden, dass grundsätzlich die Schallschutzwerte einzuhalten sind, die sich aus der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden Ausgabe der DIN 4109 ergeben. Soweit bei Ihnen die DIN 4109 trotz des Wechsels des Bodenbelags eingehalten wird, könnte sich ein Anspruch auf ein höheres Schallschutzniveau nach Ansicht des Bundesgerichtshofs aus der Gemeinschaftsordnung ergeben. Dies müsste jedoch ausdrücklich in der Gemeinschaftsordnung geregelt sein. Auf das Gepräge der Wohnanlage oder das Beworben der Wohnung mit einem bestimmten Bodenbelag komme es hingegen nicht an. Denn dieser könne vom jeweiligen Eigentümer als dessen Sondereigentum grundsätzlich ausgetauscht werden.

? Die Eigentümer der über unserer Wohnung befindlichen Wohnung haben ihr Badezimmer saniert und dabei auch den Estrich entfernt. Seitdem hört man jeden Schritt. Können wir nun den Schallschutz aus dem Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung oder den aktuell gültigen Schallschutz von den Nachbarn verlangen?

Wenn Ihre Nachbarn bei der Sanierung sowohl in das Sondereigentum als auch in das Gemeinschaftseigentum eingegriffen haben, so bestimmt sich nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nach dem Gewicht des Eingriffs in die Gebäudesubstanz, ob die im Zeitpunkt der Baumaßnahme geltenden Anforderungen an den Schallschutz einzuhalten sind. Bei Sanierungsmaßnahmen, die der üblichen Instandsetzung oder Modernisierung des Sondereigentums dienen, kann grundsätzlich kein verbessertes Schallschutzniveau verlangt werden. Nur grundlegende Um- und Ausbauten würden zu einer Pflicht der Einhaltung der aktuellen technischen Anforderungen an den Schallschutz führen. Bei einer Sanierung des Badezimmers ist daher eher kein aktueller Schallschutz einzuhalten. Den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes gültigen Schallschutz müssen die Eigentümer jedoch wieder herstellen.

? Mein Mieter mindert die Miete, da er behauptet, der Schallschutz der DIN 4109 mit dem Stand 1962 werde nicht gewährleistet. Das Haus wurde jedoch bereits 1961 errichtet, was ich auch nachweisen kann. Darf der Mieter trotzdem mindern?

Nein, sofern Sie vertraglich keinen höheren Schallschutz vereinbart haben, schulden Sie auch im Mietrecht nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs grundsätzlich nur den Schallschutz, der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes galt. Im Jahr 1961 waren die Anforderungen der DIN 4109 mit dem Stand 1962 noch nicht allgemein üblicher Standard. Einen höheren Schallschutz würden Sie dann schulden, wenn Sie später bauliche Veränderungen vorgenommen hätten, welche von der Intensität des Eingriffs in die Gebäudesubstanz her mit einem Neubau oder einer grundlegenden Veränderung des Gebäudes vergleichbar wären.

? Mein neuer Mieter in meinem Mehrfamilienhaus mindert die Miete, weil Geräusche aus den Nachbarwohnungen in der von ihm angemieteten Wohnung zu hören sind. Unter anderem schnarche ein Nachbar so laut, dass er dies höre. Der Mieter meint, ich hätte ihn vor Vertragsschluss auf hörbare Geräusche hinweisen müssen.

Soweit der maßgebliche Schallschutz für das Haus eingehalten wurde, besteht grundsätzlich keine Pflicht des Vermieters, den Mieter darauf hinzuweisen, dass mitunter Wohngeräusche aus der Nachbarwohnung zu vernehmen sind. Schnarchen gehört grundsätzlich zu den hinnehmbaren und üblichen Wohngeräuschen. Dass Wohngeräusche zu hören sein können, ist für einen Mieter bei Bezug eines Mehrfamilienhauses selbst erkennbar, so dass für den Vermieter keine besondere Aufklärungspflicht besteht. Erst bei ruhestörenden Lärm oder nicht eingehaltenem Schallschutz wäre der Mieter zu einer Mietminderung berechtigt.



Grundeigentümer-Kulturprogramm

Das Kulturprogramm des Grundeigentümer-Verbandes in Zusammenarbeit mit inkultur hat eine lange Tradition und soll auch dieses Jahr stattfinden. Anders als in den Vorjahren können wir Ihnen jedoch zum jetzigen Zeitpunkt noch kein konkretes Angebot präsentieren, da die Theater erst allmählich aus der Corona-Zwangspause zurückkehren. Inkultur arbeitet mit Hochdruck daran, unter den erschwerten Bedingungen eine schöne Auswahl für Sie zu treffen. Wir werden Sie baldmöglichst informieren!



Vortragsveranstaltungen

Leider wird die alljährlich im September stattfindende Vortragsveranstaltung im Michel dieses Jahr coronabedingt nicht stattfinden können. Auch die zunächst verschobene April-Veranstaltung im MARKK, Museum am Rothenbaum musste endgültig abgesagt werden. Wir bedauern dies und hoffen auf spannende Vorträge im Jahr 2021.



Ganztagesseminare

Ebenfalls fallen für dieses Jahr die beiden im Hotel Reichshof stattfindenden Ganztagesseminare Mietrecht aktuell und Wohnungseigentum aktuell aus. Sobald unser sonstiges Seminarprogramm wieder aufgenommen wird, werden wir Sie darüber selbstverständlich informieren.

FACHLITERATUR



Mieterhöhung frei finanzierter Wohnraum

Von Hans Reinold
Horst, 5. Auflage
2020,
ISBN 96434-011-5

Diese jetzt in fünfter Auflage erschienene Broschüre wendet sich an Vermieter, Sachbearbeiter in Wohnungsunternehmen und alle rechtsberatenden Berufe. Sie führt in das Recht der Mieterhöhung ein, beschreibt die dabei zu beachtenden Punkte im Einzelnen und widmet sich ebenso den denkbaren Reaktionen des Mieters. Dabei wird das Ziel verfolgt, durch Aufklärung über die gegenseitigen Rechte und Gegenrechte einen Beitrag zur Funktion des Mietrechts als Friedensordnung zu leisten.

Preis: 14,95 Euro

Gesundes Wohnen – Energetisches Sanieren

Von Walter Burgtorff, 1. Auflage 2018, ISBN 978-3-939787-89-1
Lüften, Heizen, Möblieren, Dämmen, Abdichten, Trocknen: Diese Broschüre soll mit ihren gezielten Hinweisen und Beispielen den Lesern eine Hilfe zum „Richtigen Wohnverhalten“ an die Hand geben. Angesprochen werden dabei sowohl Bewohner von Neubauten und sanierten Altbauten mit neuer Dämmung als auch Eigner und Mieter von Altbauten allgemein.
Preis: 16,95 Euro

Steuererklärung für private Vermieter

Von Gabriele Waldau-Cheema, 1. Auflage 2019, ISBN 978-3-86336-112-9
Wenn Sie als Vermieter Einkünfte erzielen, müssen Sie grundsätzlich eine Steuererklärung abgeben. Dieser Rat-

geber hilft, dies korrekt zu erledigen und dabei alle Steuer-Sparpotenziale zu nutzen. Lesen Sie unter anderem zu folgenden Fragen: Wie berechnen Sie Ihr zu versteuerndes Einkommen? Wie können Sie durch geschickte Planung der Ausgaben Steuern sparen? Welche Fallstricke lauern bei einer vermieteten Ferienimmobilie?

Preis: 16,90 Euro

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

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zzgl. Versandkosten

Wohnungsgesuch von Familie R.

Die sehr freundliche dreiköpfige Familie R. aus Eritrea mit ihrer kleinen Tochter ist aktiv auf Wohnungssuche und freut sich über ein Wohnungsangebot. Derzeit ist die Familie zusammen in einem Containerdorf untergebracht, wo sie in einem Zimmer wohnt und eine Küche mit anderen Bewohnern teilt. Der Vater hat in Eritrea einen Hochschulabschluss in Pädagogik erworben, wurde dann als Soldat eingezogen und ist vor fünf Jahren über den Sudan nach Deutschland geflohen. Seine Frau ist seit vier Jahren in Deutschland. Beide sind kirchlich verheiratet und haben 2019 ihre kleine Tochter zur Welt gebracht. Die Familie hat den starken Wunsch, fest in Deutschland anzukommen. Herr R. arbeitet bereits in Festanstellung in einem renommierten Baumgarten in Harburg, wo er häufig früh morgens seine Tätigkeit beginnt. Entsprechend wichtig ist die gute Erreichbarkeit der Arbeitsstelle für die Wohnungssuche. Seine Frau sorgt für das kleine Kind und wünscht sich ebenfalls sehr, in Zukunft eine Anstellung aufnehmen zu können. Zuletzt hatte sie in Afrika als Rezeptionistin in einem Krankenhaus gearbeitet, was ihr große Freude bereitet hat. Beide haben schon erfolgreich Deutschkurse besucht und lernen gerne die neue Sprache. Familie R. wird von der engagierten Ehrenamtlichen

Frau B. unterstützt. Von der Wohnbrücke Hamburg hat sie sich zur Wohnungslotsin schulen lassen, um Familie R. beim Ankommen in der ersten eigenen Wohnung kompetent zu unterstützen. Als weiterer Kontakt steht das Team der Wohnbrücke Hamburg Vermietern in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Verfügung. Besitzen Sie eine freie Wohnung ab zwei Zimmern bis maximal 868 Euro bruttokalt in Hamburg, die nicht länger als eine Stunde Fahrt von Harburg entfernt liegt, und würden die eritreische 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
www.wohnbruecke.de

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

GESCHÄFTSSTELLEN

Hamburg-Altona

Ehrenbergstraße 39, 22767 Hamburg
Formularverkauf bei Steiner & Roloff
Zur Zeit keine persönlichen Beratungen!

Hamburg-Bergedorf

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

Hamburg-Blankenese

Erik-Blumenfeld-Platz 7, 22587 Hamburg
Telefonnummer 040-866 44 90 Fax: 040-866 35 90
[Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten](#)
Montag – Donnerstag 10.00 – 12.00 Uhr
Zur Zeit keine persönlichen Beratungen!

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

Am Soldatenfriedhof 8, 21073 Hamburg
Telefonnummer 040-77 41 44 Fax 040-76 75 20 30
[Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten](#)
Montag, Dienstag, Donnerstag 9.00 – 16.00 Uhr
Mittwoch 9.00 – 17.00 Uhr
[Persönliche Rechtsberatung](#)
Mittwoch 9.00 – 17.00
Terminvereinbarung vorab unter 040/30 96 72-0 erforderlich
Bauberatung 16. Juli 10.00 – 12.00 Uhr

Hamburg-Rahlstedt

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

Hamburg-Sasel

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

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

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

Beratungen

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

Rechtsberatung

(persönlich, mit Terminvergabe)
siehe Hinweis rechte Seite

Rechtsberatung

(telefonisch, 040-30 96 72-0)
Montag bis Donnerstag 9.00 – 12.00 Uhr
Freitag 9.00 – 14.00 Uhr
Montag bis Mittwoch 14.00 – 16.00 Uhr
Donnerstag 14.00 – 18.00 Uhr

Bautechnische Beratung

(nur nach Terminvergabe)
Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Wertermittlung von Grundbesitz

(nur nach Terminvergabe)
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Mediationsberatung

(nur nach Terminvergabe)
Dienstag 16.00 – 17.00 Uhr

Finanzierungs- und Förderberatung

(nur nach Terminvergabe)
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Gartenberatung

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

Umwelt, Energie und Gebäudetechnik

(nur nach Terminvergabe)
Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr

Steuerberatung

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

Geschäftsstellen

Aktuelle Zeiten und Termine

Persönliche Beratung findet statt, jedoch ausschließlich nach Terminvereinbarung

Seit zwei Monaten laufen wieder die persönlichen Beratungen, und zwar sowohl die Rechtsberatung als auch – soweit dafür die externen Berater zur Verfügung stehen – die anderen Fachberatungen.

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

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

Die zunehmende Nutzung dieses Angebots führte dazu, dass die Zeit für die telefonische Rechtsberatung wieder geringfügig eingeschränkt werden musste, um den Beratern ausreichend Zeit für die persönlichen Termine sowie deren Vor- und Nachbereitung zu geben. Beachten Sie also bitte, dass die telefonische Rechtsberatung daher von Montag bis Donnerstag zwischen 12 und 14 Uhr pausiert.

Für die anderen Beratungen gelten folgende Zeiten:

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

Das Informations-Centrum ist wieder zu den üblichen Geschäftszeiten geöffnet (siehe linke Seite).

Für Beratungen in Sasel, Rahlstedt und Bergedorf kontaktieren Sie bitte zwecks Terminvereinbarung die betreffende Geschäftsstelle direkt über die auf der linken Seite angegebenen Telefonnummern.

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

In Altona, Alstertal, Blankenese, Eidelstedt, Niendorf, Volksdorf und Wellingsbüttel sind vorerst keine persönlichen Beratungen möglich.

Informieren Sie sich bitte auch über www.grundeigentuemerverband.de über eventuelle Änderungen.

Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler

BUTERFAS

B & B BUTERFAS

ALLES IN EINER HAND

G m b H & C o K G g e g r . 1 9 6 3



Der Fachbetrieb mit Komplettlösungen für Fassaden, Balkone und Keller
Telefon 040 - 229 55 00 • www.buterfas.de

3. bis 9. November 2020

New York

Wenn es eine Weltstadt außerhalb Europas gibt, die man unbedingt gesehen haben muss, dann ist es New York – die Weltmetropole Nr. 1!

Wir haben ein Programm zusammengestellt, das viele wichtige Sehenswürdigkeiten beinhaltet, aber auch Zeit und Raum bietet für Dinge, die jeder Einzelne für sich erleben kann – wenn er denn möchte!

BIG APPLE – MoMA – EMPIRE STATE BUILDING – MANHATTAN – STATUE OF LIBERTY – TIMES SQUARE

Das MoMA, eines der besten zeitgenössischen Kunstmuseen, genau wie das Reina Sofia in Madrid und das Guggenheim in Bilbao, bietet außergewöhnliche und interessante Ausstellungen in einem großartigen Gebäude!

Kommen Sie mit uns! Wir begleiten Sie auf der Reise und lassen Sie nicht allein (nur wenn Sie es möchten) in dieser so faszinierenden Stadt!

Fordern Sie gern das ausführlich beschriebene Programm an.

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

Bunte Wälder, erste weiße Bergspitzen, Kultur und Erholung, hervorragende Gastronomie und vieles mehr erleben Sie bei unserer Herbstreise ins Salzburger Land, nach Leogang. Wir fliegen zuerst nach München, wo der hoteleigene Bus auf uns wartet. Auf der kurzweiligen Fahrt nach Leogang erblicken Sie schon bald die tiefen Täler mit ihren gewaltigen Felsbergen.

Dort erwartet uns das familiengeführte Vier-Sterne-Hotel LEONHARD mit allen Annehmlichkeiten. Am Frühstücksbuffet wählen wir aus regionalen und internationalen Produkten, in der Wellnesslandschaft erwartet uns neben einem großen Pool eine Innen- und Außensauna, Dampfsauna und ein Tepidarium, ebenso können wir Massagen und Beautyanwendungen genießen. Ein Vier-Gang-Menü mit reichhaltigem Salatbuffet und dazu die hervorragenden

Der Reisepreis beträgt pro Person in einem Doppelzimmer

2.990 Euro

Eingeschlossene Leistungen: Flug mit der Lufthansa, 5 Übernachtungen inkl. Frühstück, Eintritt One World Trade Observatory, Stadtrundfahrt Lower Manhattan, Eintritt und Auffahrt Top of the Rock Observatory, Circle Line Bootstour, Harlem/Bronx Tour, Eintritt und Auffahrt Empire State Building, Eintritt MoMa, Eintritt Ground Zero & 911 Memorial Museum, ESTA-Besorgung und Gebühren zur Einreise für USA.

Kontakt

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

österreichischen Weine beschließen einen erlebnisreichen Tag.

Die kommenden Tage verbringen wir mit Ausflügen in die nahegelegene Mozartstadt Salzburg mit Stadtführung sowie einer Rundfahrt durch das Salzkammergut mit Kaffeepause im bekannten „Weißen Rössl“ am Wolfgangsee. Wir besuchen die Krimmler Wasserfälle – die höchsten Fälle in Österreich – im Nationalpark Hohe Tauern und genießen die Fahrt auf der „Großglockner Hochalpenstraße“.

So schön können Herbsttage im Salzburger Land sein.

Fordern Sie gern unsere ausführliche Reisebeschreibung an.

Der Reisepreis beträgt pro Person in einem Doppelzimmer: Einzelzimmerzuschlag

**1.650 Euro
220 Euro**

Zustimmung galt

Mieterhöhung war wirksam

Abweichende Wohnfläche schadete nicht

In dem Urteil vom 26. Juni 2020 hat der Bundesgerichtshof (BGH, V ZR 173/19) entschieden, dass ein Wohnungseigentümer von einem anderen Wohnungseigentümer, welcher in seiner Wohnung den Bodenbelag änderte, indem der Teppichboden durch Fliesen ersetzt wurde, die Einhaltung der schallschutztechnischen Mindestanforderungen selbst dann verlangen kann, wenn die Trittschalldämmung des Gemeinschaftseigentums mangelhaft ist und ohne diesen Mangel der Trittschall den schallschutztechnischen Mindestanforderungen entspreche.

Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Das Haus wurde 1962 errichtet, das Dachgeschoss 1995 zu Wohnraum ausgebaut und mit Teppichboden ausgestattet.

2008 ließ der Beklagte den Teppichboden in seiner Dachgeschosswohnung gegen Fliesen austauschen, wodurch es seitdem in der darunter befindlichen Wohnung des Klägers zu Lärmbetrübungen durch Trittschall kam, da die Trittschalldämmung der Wohnungstrennedecke mit dem Fliesenbelag nicht den schallschutztechnischen Mindestanforderungen entspricht.

Der Kläger verlangte mit der Klage von dem Beklagten, wieder Teppichboden oder einen in der Trittschalldämmung gleichwertigen Bodenbelag mit einem Trittschallverbesserungsmaß von mindestens 15 Dezibel zu verlegen, hilfsweise einen Normtrittschallpegel des Fußbodens von 53 Dezibel durch geeignete Maßnahmen herzustellen. Das Amtsgericht gab der Klage im Hauptantrag statt, das Landgericht änderte das Urteil und verurteilte den Beklagten unter Zurückweisung der weitergehenden Berufung gemäß des Hilfsantrags. Die dagegen gerichtete Revision des Beklagten wurde vom Bundesgerichtshof zurückgewiesen.

Der Bundesgerichtshof führte aus, für die bezüglich des Schallschutzes zwischen den Wohnungseigentümern bestehenden Pflichten sei § 14 Nummer 1 WEG maßgebend. Demnach sei jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, von den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen,

wie dem Oberbodenbelag, nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwachse. Dem Kläger sei durch das Auswechseln des Bodenbelags in der Wohnung des Beklagten ein solcher Nachteil entstanden. Wenn ein Bodenbelag durch einen anderen ersetzt werde und dabei nicht in den Estrich und die Geschosdecke

eingegriffen werde, richte sich der im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander zu gewährende Schallschutz nach der DIN 4109. Dies gelte nach Ansicht des Bundesgerichtshofs grundsätzlich selbst dann, wenn die Trittschalldämmung des Gemeinschaftseigentums mangelhaft sei und der Trittschall ohne diesen Mangel

am Gemeinschaftseigentum den schallschutztechnischen Mindestanforderungen entspreche. Der Schallschutz müsse zwar in erster Linie durch die im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteile gewährleistet werden. Daraus folge aber nur, dass das bislang erreichte Schallschutzniveau bei Eingriffen in das Gemeinschaftseigentum im Prinzip erhalten bleiben müsse. Anders könne es nach Ansicht des Bundesgerichtshofs sein, wenn es bei einer mangelhaften Trittschalldämmung des Gemeinschaftseigentums für einen Wohnungseigentümer keine zumutbare Abhilfemöglichkeit gebe. Solange er jedoch mit zumutbaren Maßnahmen an seinem Sondereigentum die Mindestanforderungen an den Trittschallschutz gewährleisten könne, könne der andere Wohnungseigentümer von ihm die Beseitigung der Beeinträchtigung seines Wohnungseigentums verlangen.



Foto: Joe Metzki

Benjamin Herzog
Rechtsanwalt

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Kostenteilung

Schönheitsreparaturen

Kompromiss beim Renovieren

Vermieter sind zur Durchführung der Schönheitsreparaturen bei unrenoviert vermieteten Wohnungen verpflichtet, Mieter müssen sich aber an den Renovierungskosten beteiligen. Hat der Mieter eine unrenovierte Wohnung angemietet, ohne dafür einen angemessenen finanziellen Ausgleich erhalten zu haben, kann er vom Vermieter verlangen, die Schönheitsreparaturen während des laufenden Mietverhältnisses auszuführen, vorausgesetzt der anfängliche Wohnungszustand hat sich im Laufe der Mietdauer wesentlich verschlechtert. Der Mieter muss sich dann aber an den Renovierungskosten regelmäßig zur Hälfte beteiligen. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) am 8. Juli 2019 in zwei Fällen entschieden (VIII ZR 163/18 und VIII ZR 270/18).

Die Fälle

Im ersten Fall klagten Mieter gegen ihre Vermieterin auf Ausführung von Tapezier- und Anstricharbeiten. Sie hatten die Wohnung im Jahr 2002 unrenoviert übernommen und verlangten von der Vermieterin vergeblich, die Arbeiten gemäß Kostenvoranschlag über rund 7.000 Euro ausführen zu lassen. Die Vorinstanz lehnte die Klage der Mieter ab. Zwar sei der Vermieter aufgrund der unwirksamen Schönheitsreparaturklauseln zur Instandhaltung und damit auch zur Ausführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet. Er schulde aber nur die Wiederherstellung des anfänglichen Zustands. Eine Renovierung führe aber zur Verbesserung des Wohnungszustandes, die der Vermieter gerade nicht schulde.

Im zweiten Fall verlangte der Mieter per Widerklage von seiner Vermieterin die Ausführung konkret benannter Schönheitsreparaturen. Auch diese Wohnung war dem

Was bedeutet die Rechtsprechung für die Praxis?

Vermieter, die vor einem Mietvertragsabschluss stehen, haben grundsätzlich zwei Optionen:

1. Vermieten sie eine renovierte Wohnung (oder gewähren ihren Mietern einen angemessenen finanziellen Ausgleich für die von ihnen nicht verursachten Abnutzungen), können sie die Durchführung der Schönheitsreparaturen vertraglich auf ihre Mieter übertragen. Ist die Schönheitsreparaturklausel auch inhaltlich wirksam, sind die Mieter auch weiterhin verpflichtet, die Schönheitsreparaturen auszuführen.
2. Vermieten sie eine unrenovierte Wohnung, ohne angemessenen finanziellen Ausgleich an die Mieter zu leisten, müssen sie unter Umständen die Wohnräume renovieren lassen. Der Anspruch des Mieters setzt aber voraus, dass sich der anfängliche Zustand erheblich verschlechtert hat und dass sich der Mieter an den Kosten für die Renovierung beteiligt.

Mieter 1992 unrenoviert überlassen worden. Das Landgericht gab dem Mieter recht und begründete seine Entscheidung insbesondere damit, dass sich der Vermieter an den Vertrag halten müsse. Sind Schönheitsreparaturen – wenn auch unwirksam – vertraglich vereinbart, muss der Vermieter diese durchführen.

Entscheidung des Bundesgerichtshofs

Der Bundesgerichtshof entschied sich für den Mittelweg. Haben Vermieter und Mieter keine oder unwirksame Schönheitsreparaturvereinbarungen vorgenommen, schuldet der Vermieter bei deutlicher Verschlechterung die Wiederherstellung des

anfänglichen Wohnungszustands. Da sich dieser aber nicht wiederherstellen lasse und dies auch gar nicht im Interesse der Parteien sei, könne der Mieter eine Renovierung verlangen. Da der Vermieter so mehr leisten müsse als vertraglich verpflichtet, habe sich der Mieter an den Kosten zu beteiligen – grundsätzlich in Höhe von 50 Prozent.

Immobilienkauf

Der Notar muss die Verbrauchereigenschaft klären

Amtspflichtverletzung

Ein Notar verletzt bei einer Beurkundung seine Amtspflichten, wenn er sich nicht über die Verbrauchereigenschaft der Beteiligten vergewissert. Handelt jemand mit dem Vertragsabschluss weder gewerblich noch in Ausübung seiner selbständigen beruflichen Tätigkeit, liegt ein Verbrauchervertrag vor. Kann der Notar diese Verbrauchereigenschaft eines Beteiligten nicht klären, hat er ihn als Verbraucher zu behandeln. Dem potenziellen Verbraucher ist bei einem Immobilienvertrag gemäß § 17 (Absatz 2 a Satz 2 Nummer 2 Beurkundungsgesetz alte Fassung [BeurkG a. F.]) der Vertragsentwurf vor seiner Beurkundung mit einer mindestens zweiwöchigen Bedenkzeit auszuhändigen (BGH-Urteil vom 28. Mai 2020 (III ZR 58/19)).

Der Fall: Der Kläger kaufte im Jahr 2010 vier vermietete Eigentumswohnungen kreditfinanziert, ohne vor dem Beurkundungstermin von dem Notar einen Vertragsentwurf erhalten zu haben. Bei einer späteren Besichtigung stellte er fest, dass die Wohnungen weder renoviert waren noch die Mieteinnahmen den Erwartungen entsprachen. Er nahm in einem Vorprozess zunächst den Verkäufer erfolglos auf Rückabwicklung in Anspruch. Der Bundesgerichtshof (BGH) entschied nun über seine Klage, die sich gegen den Notar auf Schadensersatz richtete. Der Vorwurf: Der Notar habe seine Amtspflicht verletzt, weil die zum Schutz des Verbrauchers vorgesehene zweiwöchige Bedenkzeit vor der Beurkundung noch nicht abgelaufen war. Bei hinreichender Zeit hätte er sich beraten lassen und die Wohnungen nicht gekauft. Der Kläger unterlag in den Vorinstanzen, da seine Verbrauchereigenschaft verneint und eine gewerbliche Tätigkeit angenommen wurde.

Keine gewerbliche Tätigkeit

Die Revision des Klägers wiederum war erfolgreich. Der BGH begründete seine Entscheidung damit, dass bislang versäumt worden sei, Feststellungen zur Verbrauchereigenschaft des Klägers zu treffen. Der kreditfinanzierte Kauf von vier Wohnungen sei für einen Verbraucher zwar unüblich. Daraus ließe sich aber keine gewerbliche Tätigkeit schlussfolgern. Auch der Notar habe nicht als



offensichtlich annehmen dürfen, dass keine Verbrauchereigenschaft vorliegt.

Wer selbst verwaltet, ist Verbraucher

Zur Abgrenzung der privaten Vermögensverwaltung von dem gewerblichen Immobilienhandel stellt der BGH auf die Zwecksetzung des Geschäfts ab. Die Verwaltung eigenen Immobilienvermögens gehöre in der Regel zur Verbrauchereigenschaft. Irrelevant für die Abgrenzung sei die Höhe der verwalteten Immobilienwerte, die Tatsache und der Umfang einer Finanzierung oder auch ein angedachter und finanziell lukrativer Weiterverkauf. Ein unternehmerisches Handeln liegt nach gefestigter Rechtsprechung erst vor, wenn der damit verbundene Aufwand der Immobilienverwaltung eine geschäftsmäßige Organisation oder ein Büro erfordere.

Hinweis

Der BGH urteilte zwar noch zur alten Fassung des § 17 Absatz 2 a Satz 2 Nummer 2 BeurkG. Die Verbrauchereigenschaft besitzt aber weiterhin Relevanz. Denn mit der neuen Fassung ab dem 1. Oktober 2013 darf die zweiwöchige Bedenkzeit für einen Verbraucher-Immobilienvertrag nur unterschritten werden, wenn hierfür ein sachlicher Grund besteht und dieser in der Urkunde vermerkt wird.

Dr. Ass. jur. Helena Klinger
Freie Autorin

Stecken gebliebene Renovierung

Wann darf der Vermieter Schadensersatz verlangen?

Reißt der Mieter eine Tapete ab, ohne anschließend eine Neutapezierung vorzunehmen, stellt dies eine Pflichtverletzung dar, die den Vermieter zum Schadensersatz berechtigt. Ihm steht jedoch dann kein Schadensersatzanspruch nach § 280 Abs. 1 BGB zu, wenn die abgerissene Tapete sehr alt und verschlissen war. Die Darlegungs- und Beweislast zum Zustand und Alter der Tapete trägt der Vermieter (BGH, Urteil vom 21. August 2019; VIII ZR 263/17).

Sachverhalt:

Der Mieter einer unrenovierten Doppelhaushälfte nahm an dem Objekt Renovierungsarbeiten vor. So riss er etwa die alte Tapete ab. Nachdem er jedoch erfahren hatte, dass die Vermieterin den Verkauf der Doppelhaushälfte plante, stellte der Mieter die Renovierungsarbeiten ein. Insbesondere tapezierte er die Wände nicht neu. Das Mietverhältnis wurde schließlich kurz darauf beendet. Die Vermieterin klagte anschließend auf Schadensersatz unter anderem wegen der abgerissenen Tapete. Der Mieter hielt die Klage für unbegründet. Er gab an, dass die Tapete 30 Jahre alt gewesen sei und sich bereits teilweise abgelöst habe. Sie sei völlig verschlissen und damit wertlos gewesen.

Entscheidung:

Während das Amtsgericht die Schadensersatzklage abwies, gab ihr das Landgericht Oldenburg statt. Durch das Abreißen der Tapete, ohne die damit begonnene Renovierung der Wände abzuschließen, habe sich der Mieter nach Ansicht des Landgerichts schadensersatzpflichtig gemacht. Der Vermieterin sei ein Schaden in Höhe von 80 Prozent der Kosten entstanden, die für eine Neutapezierung erforderlich wären. Der Mieter habe in die Entscheidungsfreiheit der Vermieterin eingegriffen und ihr die Weitervermietung unmöglich gemacht. Der Bundesgerichtshof hob die Entscheidung des Landgerichts wieder auf. Es sei zwar richtig, dass in der Entfernung der Tapete, ohne anschließende Neutapezierung, eine Pflichtverletzung des Mieters liege. Ein Schadensersatzanspruch könne für diesen Fall aber nicht ohne Feststellungen zum Zustand und Alter der Tapete bejaht werden. Allein der Eingriff in die Entscheidungsfreiheit der Vermieterin oder die angebliche

Unmöglichkeit der Weitervermietung rechtfertige es nicht, den Wert einer völlig verschlissenen Dekoration mit fast dem Neuwert anzusetzen.

Der BGH wies den Fall zur Neuverhandlung an das Landgericht zurück, damit diese Feststellungen zum Zustand und Alter der Tapete machen kann. Dabei gab er zu Bedenken, dass die Vermieterin die Darlegungs- und Beweislast zum Zustand und Alter der Tapete trage.

Fazit:

Die Entscheidung zeigt die klassischen Fragen bezüglich des Schadensersatzanspruchs des Vermieters bei Auszug des Mieters auf. Bei Beschädigungen muss der Vermieter keine Frist zur Beseitigung setzen (anders als bei vertraglichen Schadensersatzansprüchen wie den Schönheitsreparaturen). Es ist jedoch für die Höhe des Anspruchs stets

auf den Zustand und das Alter der beschädigten Sache zu achten. Ein Eingriff in die Entscheidungsfreiheit des Vermieters allein begründet noch keinen Anspruch, wenn die beschädigte Sache aufgrund ihres Alters und Zustands wirtschaftlich wertlos war.

Der Abriss einer 30 Jahre
alten Tapete verpflichtet
den Mieter nicht
automatisch zum
Schadensersatz

Keine Kündigung

Neubauvorhaben gescheitert

Die Begründung reichte nicht aus

Das Landgericht Oldenburg hat sich in einer Entscheidung vom 26. November 2019, 16 S 328/18, mit einem nicht seltenen Fall auseinandersetzen gehabt.

Auf Beklagtenseite fand sich die Betreiberin einer Heilpraktikerpraxis, die nicht nur ihre Praxis, sondern auch ihre Wohnung in einer Erdgeschosswohnung angemietet hatte. Im Jahr 2006/2007 wurde die Wohnung mit einer neuen Wärmeisolation versehen, das Bad und das WC wurden erneuert sowie die Böden der Wohnung ausgetauscht. Schließlich wurde die Immobilie veräußert und zwar an die Klägerin, die ein Bauunternehmen und eine Zimmerei betreibt.

Mitte 2017 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis fristgerecht und begründete dies damit, dass sie beabsichtige, das Haus abzureißen und durch ein Mehrfamilienhaus mit mindestens acht Wohneinheiten zu ersetzen.

Dabei werde sie voraussichtlich monatliche Erlöse von 3.500 Euro erzielen, die derzeitigen monatlichen Erträge lagen bei 1.000 Euro.

Die Beklagte war damit nicht einverstanden, widersprach der Kündigung und verlangte die Fortsetzung des Mietverhältnisses, sodass es zum Räumungsverfahren kam. Das Amtsgericht hatte der Räumungsklage noch stattgegeben, das Landgericht sah dies jedoch anders und wies die Räumungsklage ab.

Das Landgericht hatte hier Zweifel, ob überhaupt eine Begründung für die Kündigung vorgelegen hat, die hinreichend in die Einzelheiten geht, da diese lediglich oberflächlich damit begründet war, dass ein neues Mehrfamilienhaus 2.500 Euro mehr an Erlös bringen wird. Das Landgericht hat die Klage schließlich deswegen abgewiesen, weil es der Auffassung war, dass im Fortbestand des Mietvertrages ein erheblicher Nachteil für die Klägerin nicht gesehen werden konnte.

Es hat ausdrücklich betont, dass das Bestandsinteresse des Mieters am Festhalten des Mietverhältnisses der Wohnung als Lebensmittelpunkt dem Verwertungsinteresse des Vermieters vorgeht.

Das Gericht konnte auch nicht feststellen, dass der Fortbestand des Mietobjektes unwirtschaftlich sei, da die Klägerin vorgetragen hatte, zwei Millionen Euro investieren zu wollen, um dann anschließend eine um 2.500 Euro höheren Ertrag generieren zu können.

Die Klägerin hat beim Kauf gewusst, dass das Haus vermietet war und hat das Risiko bewusst in Kauf genommen. Der Mietvertrag bestand seit über zehn Jahren, die

Beklagte hat dort einen gefestigten Lebensmittelpunkt nicht nur in privater Hinsicht, sondern auch ihre berufliche Existenz mit ihrer Heilpraktikerpraxis. Da angemessene Räumlichkeiten sowohl für Wohnzwecke als auch für die Praxis schwer zu finden sind, war die Klage schließlich abzuweisen, zumal die Beklagte ein nachvollziehbares Interesse hat, in der Nähe ihres bisherigen Patientenstamms zu bleiben.

Stefan Engelhardt
Rechtsanwalt
Roggelin & Partner
www.roggelin.de

Nasse Keller, Schimmel und feuchte Wände müssen nicht sein



SchimmelPeter®
Abdichtungstechnik Fischer

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

Telefon: 04106 – 80 59 346

Gutes Verhältnis ist wichtig

Nachbarschaftsstudie

Freundlich, hilfsbereit und rücksichtsvoll

Den meisten Menschen ist ein gutes Verhältnis zu ihren Nachbarn sehr wichtig. Das zeigt die Nachbarschaftsstudie der Bausparkasse Schwäbisch Hall. Vor allem Freundlichkeit, Hilfsbereitschaft und Rücksichtnahme sind für ein friedliches nachbarschaftliches Miteinander wichtig. Ein freundliches „Hallo“ unter Nachbarn kommt gut an: Wer grüßt, ist höflich und zeigt Wertschätzung. Gegenseitiges Grüßen ist für 81 Prozent der Teilnehmer der Nachbarschaftsstudie unabdingbar für eine intakte Nachbarschaft. Auch Smalltalk gehört für mehr als die Hälfte der Befragten zu einer guten Nachbarschaft. „Wer regelmäßig miteinander spricht, baut ein besseres Verhältnis zueinander auf“, sagt Schwäbisch-Hall-Expertin Annkathrin Bernitter. „Bei Problemen oder Anliegen fällt es dann auch leichter, das Gespräch mit dem Nachbarn zu suchen.“



Foto: pressmaster/stock.adobe.com

Mit Rücksicht lebt man leichter

Der häufigste Grund für nachbarschaftlichen Streit ist Lärm. 15 Prozent der Befragten fühlen sich von übermäßigem Lärm ihrer Nachbarn gestört oder sogar in ihrer Wohnqualität eingeschränkt. Laute Musik, schreiende Kinder oder Rasenmäher in Dauerbetrieb: Aus Sicht der Geplagten ist Lärm vor allem während der Ruhezeiten ein Ärgernis. „Auf das Ruhebedürfnis der Nachbarn sollten alle Rücksicht nehmen“, erklärt Bernitter. Denn: „Rücksichtnahme auf Ruhezeiten ist mehr als zwei Dritteln der Befragten besonders wichtig.“

Hilfsbereit kommt man weiter

Der Paketdienst klingelt, aber niemand ist zu Hause: Zwei Drittel der Befragten schätzen es, wenn der Nachbar die Sendung stellvertretend entgegennimmt. Denn das erspart den lästigen Gang zur Post am nächsten Werktag. Genauso wichtig ist den Befragten, dass sie ihren Nachbarn Wohnung oder Haus anvertrauen können. Ob Briefkasten leeren, Mülltonne rausstellen oder Blumen gießen: 68 Prozent honorieren es, wenn die eigenen vier Wände beispielsweise während des Urlaubs bei den Nachbarn in guten Händen sind.

Für 56 Prozent sind kleine Gefälligkeiten für ältere Nachbarn ein wichtiger Aspekt für eine funktionierende Nachbarschaft. „Schnee schippen, Hecke schneiden oder Obst ernten fallen vielen mit zunehmendem Alter schwerer“, erläutert Bernitter das Befragungsergebnis.

Darf ich mal leihen? Kurzfristige Leihgaben gehören für 47 Prozent zu einem guten Miteinander. Besonders häufig werden Werkzeuge und Gartengeräte verliehen. Die Expertin weiß: „Wichtig ist, Gebrauchtes intakt und sauber zurückzubringen. Sollte doch einmal etwas kaputtgehen, um Entschuldigung bitten und für Ersatz sorgen.“



**Nasse Wände?
Feuchter Keller?**

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



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

www.isotec-hamburg.de

ISOTEC®
Wir machen Ihr Haus trocken

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Wohngesundheit

Hoch im Kurs

Das Thema Wohngesundheit ist eines der großen Trendthemen der letzten Jahre. Gesundes Wohnen steht bei Bauherren und Baufamilien hoch im Kurs. Schließlich verbringen wir bis zu 20 Stunden des Tages innerhalb von Gebäuden. Ein gutes Wohnklima kann unser Wohlbefinden nachhaltig verbessern. Maßgeblich hierfür ist eine Minimierung und Beseitigung von schädlichen Einflüssen.



Foto: Sonnlechner

Ökologisch bauen

Natürlich bauen, gesund leben

Mit den richtigen Baustoffen und moderner Heiztechnik

Wer ökologisch baut, wendet energieeffiziente, nachhaltige und gesunde Methoden an, die weder für die Bewohner der Immobilie noch für die Umwelt schädlich sind.

Ökologisch bauen bedeutet, dass das Haus seine Umwelt möglichst wenig negativ beeinflusst. Das gilt sowohl für den Bau selbst als auch für den laufenden Betrieb.

Umweltfreundliche Baustoffe

Ökologisches Bauen beginnt bereits bei der Auswahl der Baustoffe. Hier haben sich natürliche Materialien wie Stein, Holz oder Lehmplatten bewährt, bei denen auf chemische Zusatzstoffe weitestgehend verzichtet wird. Anders als bei manchen synthetischen Baumaterialien, bei denen Schadstoffe freigesetzt werden können, schonen diese nicht nur die Umwelt, sondern auch die Bewohner.

Nachhaltige Energiegewinnung

Die Energie für die Herstellung der Bauprodukte und zum Betrieb des Hauses wird zudem aus nachhaltigen Quellen, wie zum Beispiel Solar- oder Windenergie, gewonnen.

Tipp: Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) bietet die Möglichkeit, sich über die Plattform Ökobaudat (www.oekobaudat.de) die Umweltbilanz einzelner beim Hausbau verwendeter Materialien ausgeben zu lassen. Damit kann die Ökobilanz nachgerechnet werden.

Anders als bei Strom aus Kohlekraftwerken werden keine fossilen Brennstoffe benötigt. Ein ökologisches Haus ist somit der Versuch, so wenig Energie wie möglich zu verschwenden und dabei auch kaum Abfallprodukte zu hinterlassen. Welche Wege hierbei gewählt werden, kann



Foto: KB3/stock.adobe.com

Förderungen nutzen

Ob man sich für ein komplettes Öko-Fertighaus oder nur für ein regeneratives Heizsystem entscheidet – viele Maßnahmen werden staatlich gefördert. Ein wichtiger Ansprechpartner hierbei ist die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), die in zahlreichen Programmen das energiebewusste Bauen und Sanieren fördert. Um günstige Kredite oder einmalige Zuschüsse zu erhalten, müssen jedoch gewisse Standards erfüllt werden. Weitere Informationen erhalten Sie unter www.kfw.de. Auch gibt es zahlreiche regionale Förderungen, die zum Beispiel von Städten, Gemeinden oder Kreisen aufgelegt sind. Bei der Suche nach einem passenden Förderprogramm kann die Förderdatenbank www.foerderdata.de helfen.

von Haus zu Haus abweichen. Feste Standards gibt es nämlich für den ökologischen Hausbau nicht. Lediglich die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG), die zukünftig im Gebäudeenergiegesetz (GEG) geregelt werden, müssen wie bei jedem Neu- oder Umbau eingehalten werden. Jede andere Maßnahme zum nachhaltigen Bauen ist freiwillig und nach eigenem Ermessen durchführbar. Dies macht umweltfreundliches Bauen sehr vielseitig und individuell und somit auch an die eigenen finanziellen Mittel anpassbar.

Regenerative Heizungen

Wer umweltfreundlich bauen möchte, sollte ein besonderes Augenmerk auf das Heizsystem legen. Schließlich lässt sich damit die Ökobilanz deutlich beeinflussen. Die Möglichkeiten sind vielfältig: Eine Solarthermie wandelt mittels Kollektoren Sonnenenergie in Wärme um. Pel-

let- oder andere Holzheizungen nutzen mit Holz einen nachwachsenden Rohstoff. Wärmepumpen verwenden Umweltwärme aus der Luft oder dem Erdreich zum Heizen. Im Gegensatz zur konventionellen Gas- oder Ölheizung verbrauchen alle der genannten Heizungsarten keine fossilen Brennstoffe und sind damit deutlich umweltfreundlicher.

Ist der ökologische Hausbau teurer?

Ob mehr Kosten als beim regulären Hausbau anfallen, hängt in erster Linie von den durchgeführten Maßnahmen ab. Eine umweltfreundliche Wärmepumpe ist in der Anschaffung zwar deutlich teurer als eine Gasheizung, spart aber im Betrieb Brennstoffkosten. Auch sind nicht alle Maßnahmen sinnvoll. Fotovoltaikanlagen lohnen sich beispielsweise nur bei einem sonnigen Dach. Wer ökologisch bauen möchte, sollte also vorab prüfen, in welchem Maße die Maßnahmen umsetzbar sind. Generell gehen Experten von etwa zehn Prozent Mehrkosten für ein biologisch gebautes Haus aus. Auf lange Sicht kann sich der höhere Preis allerdings ausgleichen, da man weniger Energie verbraucht und somit Kosten spart.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de



HANSA-GLASBAU



GLASBAUSTEINE + ZUBEHÖR Verlegung + Verkauf
Bramfelder Straße 102 a • 22305 Hamburg
Tel. 040/690 52 54 • Fax 040/691 62 60
Internet: www.hansa-glasbau.de • E-Mail: info@hansa-glasbau.de

BAUBETRIEB
seit 1907



PENTZIN & NÄGELER
BAUUNTERNEHMEN

Ausführung sämtlicher Bauarbeiten
Bramfelder Str. 102 a, 22305 Hamburg
Tel. 040/690 52 53, Fax 040/691 62 60
Internet: www.pentzin-naegeler.de
E-Mail: info@pentzin.de

solide-zuverlässig

B AU & H AUSTECHNIK
GMBH

Beratung • Planung • Abwicklung

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

Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung

Baustoff Lehm

Ein echter Alleskönner

Gut für das Raumklima und die CO₂-Bilanz

Wer sich für gesundes Raumklima und ökologisches Bauen interessiert, stößt unweigerlich auf Lehm. Aufgrund seiner vielfältigen positiven Eigenschaften ist der Baustoff wieder verstärkt im Kommen.

Der Jahrhunderte alte Baustoff wird nicht nur bei der Sanierung alter Häuser eingesetzt, er kommt auch im Neubau zum Einsatz. „Die Produktpalette an Lehmbaumstoffen hat sich inzwischen stark verbreitet“, sagte Stephan Jörchel, Geschäftsführer beim Dachverband Lehm.

Gut für das Raumklima

Das hat seinen Grund. Lehmbaumstoffe sind gut für das Raumklima. Sie können leicht die Feuchtigkeit aus der Luft aufnehmen und diese wieder abgeben. Die relative Luftfeuchtigkeit bleibt so bei rund 50 Prozent und sorgt für eine gesunde Umgebung. Damit die Eigenschaft voll zum Tragen kommt, sollte der Lehmputz mindestens 1,5 Zentimeter dick aufgetragen werden.

Die im Putz enthaltenen Tonmaterialien können außerdem Schad- und Geruchsstoffe binden – nicht nur für Allergiker und Asthmatiker ein entscheidender Pluspunkt. Der Baustoff eignet sich damit besonders für den Schlaf- und Wohnbereich, aber auch für Küchen und Bäder außerhalb des Spritzwasserbereiches. Denn dauerhafte Nässe weicht Lehm auf. Daneben kann das Ton-Sand-Gemisch gut Wärme speichern. Das macht Lehm für Wandheizungen und den Ofenbau interessant. Im Sommer wiederum helfen Lehmbaumstoffe, die nächtliche Kühle zu halten.

Lehm punktet auch bei der Nachhaltigkeit

Sehen lassen kann sich auch die Ökobilanz: „Lehmbaumstoffe besitzen nur einen Bruchteil des CO₂-Fußabdruckes konventioneller Baustoffe wie Zement, Kalk oder Gips“, betont Jörchel. Der Rohstoff ist regional verfügbar, benötigt weniger Energie bei der Weiterverarbeitung und lässt sich vor allem leicht recyceln.

Im Gegensatz zu Gips braucht Lehm mehr Zeit zum Austrocknen. Das gefällt nicht jedem Bauherrn oder Handwerker und hat dazu geführt, dass der traditionelle Baustoff Lehm insbesondere in der zweiten Hälfte des vergangenen Jahrhunderts bis in die Neunzigerjahre etwas in Vergessenheit geraten ist.

Heute wird Lehm hierzulande vor allem beim Bau oder der Sanierung nichttragender Wände eingesetzt. „Im ökologischen Hausbau gibt es dafür viele moderne und innovative Anwendungen, von integrierten Wandflächenheizungen über Stapeltechniken bis hin zu Lehmbaumplatten für den Trockenbau“, sagt Jörchel. Genutzt werden traditionelle Lehmbaumstoffe und Techniken auch bei der Sanierung alter denkmalgeschützter Fachwerkhäuser und anderer Altbauten.

Ästhetische Möglichkeiten

Dabei können Lehmputze und Lehmfarben auf fast allen Untergründen verwendet werden. Die schönsten Oberflächen kann man mit einem mehrere Millimeter dicken Feinputz erzielen. Allerdings braucht man dafür etwas Erfahrung. Wer auf Nummer sicher gehen will, sollte deshalb einen Fachhandwerker zu Rate ziehen.

Je nachdem kann der Lehmputz noch mit einer Lehmfarbe bestrichen werden. Hier gibt es mittlerweile eine bunte Farbpalette.

Bleiben die Kosten: Lehmputz ist meist teurer als Kalk oder Gips, weil er oft in zwei oder drei Arbeitsgängen aufgetragen wird. Wer nachhaltig und gesund bauen oder sanieren will, findet in Lehmbaumstoffen dennoch eine interessante Alternative. Davon ist Jörchel überzeugt: „Bei guter Planung müssen neue Gebäude mit Lehmbaumstoffen nicht teurer sein als die mit konventionellen Baustoffen“, sagt er. Dies gelte besonders, wenn man den ganzen Lebenszyklus eines Gebäudes betrachte.



Foto: jozefklopacka/stock.adobe.com

Karin Birk
Freie Journalistin

Bodenbeläge

Holzparkett

Zeitlos schön

Kaum ein Fußboden ist so wohnlich und langlebig wie Holzparkett. Ob im Wohnzimmer, im Schlafzimmer oder im Flur – das Material strahlt Wärme und Behaglichkeit aus. Und wird die Oberfläche nur eingölt und nicht lackiert, behält sie noch mehr von der natürlichen Haptik und den positiven Effekten für das Raumklima. Zwar ist Parkett im Vergleich zu anderen Belägen nicht ganz billig. Bezogen auf die Lebenszeit hingegen rechnet sich der Preis. „Ein Parkett kann schließlich abgeschliffen werden“, sagt Franz-Josef Wiegers, Unternehmensberater Technik beim Fachverband Tischlerhandwerk Nordrhein-Westfalen und Mitinitiator der Seite www.wohnen-sie-gesund.de.

Öl oder Lack

Je nach Vorliebe kann die Oberfläche eingölt oder lackiert werden. Für Lack spricht, dass der Boden leichter zu pflegen und strapazierfähiger ist. Allerdings geht durch die glatte Oberfläche die natürliche Haptik verloren. „Ganz versiegelt verliert Holz auch seine Eigenschaft, Luftfeuchtigkeit aufzunehmen und später nach und nach abzugeben“, gibt Wiegers zu bedenken. Wird das Holzparkett dagegen nur eingölt, dringt das Öl in die Poren ein und schützt es von innen.

Auf Siegel achten

Wer sichergehen will, dass die Öle keine schädlichen Substanzen enthalten, sollte Siegel wie „Der blaue Engel“ oder „natureplus“ berücksichtigen. Dies gilt genauso für Lacke. Anders als früher werden Holzschutzlacke heute meist auf

Wasserbasis hergestellt und enthalten weniger Lösungsmittel. Gleichwohl sollte man auch hier die Bestandteile beachten, rät die Schadstoffberatung Tübingen.

Schadstoffarme Klebstoffe

Gesundheitliche Risiken können sich mitunter durch das Parkett selbst ergeben. Das gilt für die in Fertigparketten verwendeten Klebstoffe zwischen den einzelnen Schichten und für chemische Substanzen in der Trägerschicht. Beim Verlegen von Parkett sollte ebenfalls auf schadstoffarme Klebstoffe geachtet werden. Dabei wird ein schwimmend verlegtes Fertigparkett nur in der Nut fixiert, andere direkt auf den Untergrund geklebt. Auch hier helfen entsprechende Siegel. „Es sollten vor allem wasserlösliche Dispersions- und Pulverklebstoffe verwendet werden“, sagt Wiegers und empfiehlt, geschulte Fachhandwerker zu Rate zu ziehen. Wer darüber hinaus Wert darauf legt, dass das Holz nicht nur schadstoffarm ist, sondern auch aus einer ökologisch nachhaltigen und sozial verantwortungsvollen Waldwirtschaft stammt, sollte Kennzeichnungen wie das FSC-Siegel berücksichtigen.

Karin Birk

Freie Journalistin

PIETSCH BAUWERKSERHALTUNG
GMBH

Feuchtigkeitsprobleme?
Abdichtung von nassen Kellern, Fassaden und Balkonen
● Putz- und Mauerwerkssanierung ● Injektionen

Heisterweg 12 • 22869 Schenefeld • Tel (040) 830 67 68
www.pietsch-bauwerkserhaltung.de

Zaunteam

Jetzt online Angebot anfordern

Rundum ein sicheres Gefühl

- fachgerechte Montage
- kompetenter Service
- größte Auswahl

Gratis-Tel. 0800 84 86 888

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

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

SANIERUNGSTECHNIK NORD

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

www.salpeter.de

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

MAUERWERKSTROCKENLEGUNG

Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung

Telefon 038821/150000



Foto: studio v-zwoelf/stock.adobe.com

Gebäudeenergiegesetz

Energieeinsparrecht im neuen Gewand

Vereinheitlichung Gesetzlicher Grundlagen beschlossen

Nach mehreren Anläufen ist es der Bundesregierung endlich gelungen, das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einem einheitlichen Gesetz zusammenzuführen. Das Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude – kurz Gebäudeenergiegesetz (GEG) genannt – wurde im Juni 2020 vom Bundestag beschlossen.

Damit müssen Eigentümer, die neu bauen, modernisieren oder umbauen wollen, nicht mehr in drei verschiedenen Regelwerken nachschlagen. Trotz einer starken Lobby für schärfere Regelungen sind die Anforderungen für Neubauten und Bestandsgebäude – nicht zuletzt durch das erfolgreiche Wirken von Haus & Grund – auf dem bisherigen Niveau verblieben. Zusätzlich aufgenommen wurden Maßnahmen aus dem im letzten Jahr von der Bundesregierung beschlossenen Klimaschutzprogramm 2030 sowie praktikable Lösungen und Erleichterungen, für die sich auch Haus & Grund eingesetzt hat.

Neue Struktur erleichtert die Anwendung des Gesetzes

Die Vorschriften zum Wärmeschutz und zur Gebäudetechnik sowie zur Nutzung erneuerbarer Energien aus den drei vormaligen Regelwerken wurden zusammengeführt, neu strukturiert und sortiert. Neben einem allgemeinen Teil gibt es jeweils einen eigenen Teil für neue und für bestehende Gebäude. Darüber hinaus werden die Vorschriften zum Betrieb der Anlagentechnik, zu den Energieausweisen, zur finanziellen Förderung, zum Vollzug, zu den Sonderregelungen und Bußgeldvorschriften und schließlich die Übergangsvorschriften in jeweils eigenen Teilen behandelt.

Aktuelle Anforderungen werden beibehalten und 2023 überprüft

Das von der Europäischen Union geforderte sogenannte Niedrigstenergiegebäude für Neubauten entspricht dem aktuellen Standard der EnEV 2016. Für Änderungen an bestehenden Gebäuden gilt weiterhin der reduzierte Standard der EnEV 2009. Das energetische Anforderungsniveau wird bis 2023 überprüft.

rungsniveau für Neubau und Bestand soll jedoch im Jahr 2023 erneut überprüft und gegebenenfalls durch einen Gesetzesvorschlag fortgeschrieben werden.

Prüfauftrag für die Nutzung synthetisch erzeugter Energieträger in Gebäuden

Außerdem soll die Bundesregierung bis 2023 prüfen, ob zukünftig auch synthetisch erzeugte Energieträger, wie zum Beispiel Wasserstoff oder sogenannte E-Fuels, als erneuerbare Energien zur Erfüllung der Anforderungen in Gebäuden beitragen können. Hierdurch könnten sich für Eigentümer die Möglichkeiten um eine klimaschützende Beheizung ihrer Gebäude erweitern.

Gesetzliche Regelung der Primärenergiefaktoren

Bei der Ermittlung des Energiebedarfs eines Gebäudes wird der Energieaufwand zur Bereitstellung des jeweils genutzten Energieträgers mit einem Primärenergiefaktor bewertet. Dieser Faktor wird nun im Gesetz geregelt. Dabei wurden mit dem Energieträger Erdgas betriebene Blockheizkraftwerke (BHKW) gegenüber dem bisherigen Stand bessergestellt. Ebenso kann jetzt Biogas, das andernorts ins Netz eingespeist und vor Ort in einem Brennwertkessel oder in einem BHKW zur Wärmeversorgung genutzt wird, besser zur Erfüllung der Anforderungen beitragen.

Erneuerbarer Strom wird besser angerechnet

Bei der Erfüllung der energetischen Standards wird die Anrechnung von gebäudenah erzeugtem Solarstrom erleichtert. Der maximal anrechenbare Anteil wurde erhöht und beträgt für Anlagen ohne Speicher 30 Prozent und mit Speicher 45 Prozent. Dabei ist die Nutzung des Stroms nun auch in einer Stromdirektheizung erlaubt.

Vereinfachtes Nachweisverfahren erleichtert Planung

Für die Ermittlung des Energiebedarfs eines Wohngebäudes wurde ein neues vereinfachtes Verfahren, das sogenannte Modellgebäudeverfahren, eingeführt. Das ermöglicht die Planung eines neuen Wohngebäudes mit bis zu sechs beheizten Geschossen ohne größere Berechnungen.

Bei Renovierung und Verkauf müssen sich Eigentümer beraten lassen

Eingang in den Gesetzentwurf fand auch eine Klausel, bei der sich Eigentümer bei einer größeren Renovierung eines Ein- oder Zweifamilienhauses von einem zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigten Energieberater kostenlos beraten lassen müssen. Gleiches gilt im Falle des Verkaufs eines Ein- oder Zweifamilienhauses. Der Käufer

hat nach Erhalt des Energieausweises ein informatives Beratungsgespräch zum Energieausweis mit einem berechtigten Energieberater zu führen, wenn die Leistung unentgeltlich angeboten wird.

Betriebsverbot für Ölheizungen und Heizkessel mit festen fossilen Brennstoffen

Der Einbau von neuen Ölheizungen ist ab 2026 nur noch eingeschränkt möglich. Das Betriebsverbot gilt auch für Heizkessel mit festen fossilen Brennstoffen.

Anforderungen an Energieausweise wurden erhöht

Zum einen sind vom Energieberater strengere Sorgfaltspflichten bei der Erstellung von Energieausweisen und bei den Modernisierungsempfehlungen einzuhalten, wozu eine Vor-Ort-Begehung oder die Übersendung aussagekräftiger Fotos vom Gebäude erforderlich sind. Zum anderen enthält der Energieausweis eine zusätzliche Angabe zu den CO₂-Emissionen des Gebäudes.

Innovationsklausel

Neu ist auch die Innovationsklausel. Sie gilt bis Ende 2023. Danach können die Bundesländer auf Antrag gewähren, dass neue Gebäude

oder Sanierungen im Bestand von den Energieeinsparvorschriften abweichen dürfen, wenn die CO₂-Emissionen des Gebäudes gleichwertig begrenzt werden. Darüber hinaus kann bis Ende 2025 bei Änderungen im Bestand durch eine entsprechende Vereinbarung von den Anforderungen an das einzelne Gebäude abgewichen werden, wenn die Anforderungen innerhalb eines Quartiers erfüllt werden.

Inkrafttreten

Das Gesetz wird voraussichtlich im Herbst 2020 in Kraft treten.

Das neu geschaffene Gebäudeenergiegesetz bietet Bauherren einen einfacheren Überblick über aktuell geltende Bestimmungen.

Schützen Sie sich und Ihr Gebäude vor Starkregen und Überhitzung

Die Hamburger Energielotsen bieten Unterstützung

Egal, ob Ein- oder Mehrfamilienhaus, Bestandsgebäude oder Neubau – für jede Gebäude-Art ist der Klimafolgenanpassungs-Check geeignet, den die Hamburger Energielotsen, die im Auftrag der Stadt Hamburg tätig sind, kostenfrei und unabhängig anbieten. Die Beratung im Rahmen dieses Checks findet ganz bequem bei Ihnen zuhause statt.

Der Klimawandel ist längst kein reines Zukunftsthema mehr, sondern führt bereits zu spürbaren Folgen. In Hamburg haben Starkregenereignisse und Stürme bereits zu hohen Schäden geführt. In Zukunft ist zunehmend mit Extremwetterereignissen zu rechnen. Außerdem kann es vor allem in innerstädtischen Quartieren im Sommer zu hoher Hitzebelastung kommen. Dies hat sowohl auf die Gesundheit der Bewohner als auch auf die Bausubstanz mitunter verheerende Auswirkungen.

Es ist daher wichtig und ratsam, sich mit geeigneten Maßnahmen vor den Folgen des Klimawandels zu schützen, und zwar bevor das nächste Extremwetter kommt. Gerade für Immobilieneigentümer, aber auch Bauherren gibt es vieles, was man tun kann, um sich und das Gebäude zu schützen. So gibt es für den Umgang mit vermehrten Niederschlägen und für den Hitzeschutz zahlreiche technische Maßnahmen, die gerade auch im Gebäudebestand einfach nachgerüstet werden können und die bei künftigen Extremwetterereignissen große Schäden vermeiden. Beim Klimafolgenanpassungs-Check erfolgt eine Einschätzung der Gefährdung des Gebäudes und es werden zahlreiche Tipps zum Schutz von Bewohnern und Gebäuden gegeben.

Dieser Beratungs-Check läuft in etwas folgendermaßen ab: Nach erfolgter Terminvereinbarung für einen kostenfreien Vor-Ort-Termin zur Klimafolgenanpassung kommt ein Experte der Hamburger Energielotsen zu Ihnen nach Hause. Die Schwerpunkte der Begutachtung liegen auf den Themen Starkregen, sommerlicher Hitzeschutz und gegebenenfalls Solarenergienutzung. Wenn nur ein Thema für Sie relevant ist, wird der Schwerpunkt darauf gelegt. Es erfolgt eine Einschätzung durch Starkregen anhand einer Datenaufnahme zum Gebäude. Dabei geht es um bautechnische Aspekte, zum Beispiel aufgrund des Baujahres des Gebäudes oder die Überprüfung des Vorhandenseins von Rückstausicherungen. Aber es werden auch Gefahrenquellen von außerhalb in Augenschein genommen, zum

Beispiel topografische Merkmale und der Versiegelungsgrad. Entscheidend sind neben dem Zustand der Bausubstanz vor allem auch Konstruktionen und der Einbauzustand von Fenstern und Türen sowie die Anordnung von Räumlichkeiten im Gebäude. Im Rahmen einer gemeinsamen Begehung der Liegenschaft werden das Gebäude mit Umgebung geprüft, dokumentiert und bewertet.

Der Vor-Ort-Termin zum Thema sommerlicher Überhitzungsschutz umfasst eine Sichtung der Gebäudehülle, zum Beispiel Dach, Fassade, Größe der Fenster mit entsprechender Himmelsorientierung, um die möglichen Ursachen der Überhitzung eingrenzen zu können. Soweit möglich und falls vorhanden, wird Einsicht in die Unterlagen für den Konstruktionsaufbau des Daches genommen, um abschätzen zu können, inwieweit die Auswahl der Baustoffe Einfluss auf die Überhitzung hat. Es können Empfehlungen für Baustoffe mit höherer Wärmespeicherkapazität gegeben werden, um eine Überhitzung durch Temperaturphasenverschiebung zu reduzieren. Darüber hinaus wird überprüft, welche internen Wärmequellen vorhanden sind. Die Experten geben Tipps, wie diese reduziert werden können. Zusätzlich wird die Lüftungssituation in den Räumlichkeiten überprüft und es werden entsprechende Empfehlungen abgegeben. Auch die Möglichkeit für Vorrichtungen zum Sonnenschutz werden besprochen. Aufgrund der aufgenommenen Informationen wird abschließend eine Gesamtbewertung vorgenommen und mit dem Kunden diskutiert.

Bei Bedarf werden darüber hinaus Kontakte zu Anbietern oder Sachverständigen vermittelt. Die Dauer eines vor-Ort-Termins ist abhängig von der Komplexität und den Bedingungen vor Ort und wird etwa einen Zeitraum von ein bis zwei Stunden einnehmen.

Die unter Corona-Bedingungen zu erfüllenden Auflagen werden selbstverständlich eingehalten (Mindest-Abstand, Mund- und Nasenschutz).

Wahlweise kann im Anschluss eine Beratung in der Ausstellung der Energielotsen in Anspruch genommen werden, bei der die vorgeschlagenen Maßnahmen anhand von Modellen nochmals detaillierter erläutert werden können. Dieses Angebot ist ebenfalls kostenfrei.

Weitere Informationen und Anmeldung unter:

Tel. 040-24832-252 oder

beratung@energielotsen.hamburg.de

Oft wird von Idealbedingungen ausgegangen

Baubeschreibungen

Unvorhergesehene Kostensteigerungen drohen

Viele Baufirmen setzen bei ihren Angeboten Idealbedingungen voraus, die nicht den Gegebenheiten vor Ort entsprechen – mit der Folge, dass die Vorhaben mehr kosten als geplant.

Seit der Einführung des neuen Bauvertragsrechts Anfang 2018 haben private Bauherren, die ein schlüsselfertiges Haus auf ihrem eigenen Grundstück ohne eigenen planenden Architekten bauen, das Recht auf eine detaillierte Baubeschreibung. Oft passen diese aber nicht zum Grundstück der Bauherren. Das beobachtet Marc Ellinger, Sachverständiger und Leiter des Freiburger Büros im Verband Privater Bauherren (VPB).

So gehen Baufirmen in den Baubeschreibungen beispielsweise von einem ebenen, gut anfahrbaren Grundstück aus, einer Schneelastzone 1, mit wenig Schnee, einer Windzone 1, mit geringen Windstärken, und einer Erdbebenzone 0 ohne seismische Erschütterungen.

Realität sieht anders aus

In Deutschland variieren die Zonen allerdings zum Teil erheblich. Tatsächlich gelten fast nirgends in allen Bereichen die niedrigsten Einstufungen. Mal ist die Erbeben-

gefahr höher, mal weht der Wind stärker, mal fällt mehr Schnee.

Damit sind die mit den Idealwerten angebotenen Häuser so gut wie nirgendwo realisierbar. „Anderorts müssen Häuser technisch aufwendiger konstruiert und ausgeführt werden“, erläutert Marc Ellinger. „So kommen dann in schöner Salamtaktik scheinbar Mehrkosten auf die Bauherren zu.“

Eigentlich sollten die im Bauvertragsrecht vorgesehenen Baubeschreibungen nicht nur einen verlässlichen Vergleich mehrerer Angebote in Bezug auf Preis und Leistung ermöglichen, sondern auch die für den Bauunternehmer erkennbaren Kostensteigerungsrisiken bei den angebotenen Leistungen erwähnen. Dass für ihr Haus andere Vorgaben relevant wären, erfahren Bauherren im schlimmsten Fall erst nach der Vertragsunterzeichnung: Wenn für den Bauantrag die Statik erstellt wird, müssen die für den Bauort geltenden Anforderungen angesetzt werden. Dann zeigt sich, was die vor Ort erforderliche Bauweise zusätzlich kostet.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

ARCHITEKTEN

Wohnhäuser
mit Würde und
Feingefühl.

040.99994573
info@heidrunohm.de



heidrun ohm architektin

BAUGESCHÄFTE

H.-W. Hengfoß
MAURERMEISTER

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

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

A. Kraft Bautenschutz

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

FENSTER + TÜREN

**Fenster Türen
Einbruchschutz**

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

Rollläden Markisen

HAUSMEISTER

GHG Gesellschaft für Haus und
Grundstückspflege mbH

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



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

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

FORTS. HAUSMEISTER

HAUSDIENT
Christian W. Scheuermann
• HAUSMEISTERDIENST

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

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

MALER

Ahrens
Malereibetrieb

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

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

Gramlich

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

WOHNUNGSRÄUMUNG



**HAMBURGER
VERWERTUNGS
AGENTUR**

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

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

HEIZÖL

BERND IDEN
Heizöl
☎ 60 70 136

– Anzeige –

Haspa UnfallSchutz

Die meisten Unfälle passieren in der Freizeit

Absicherung nicht nur für Senioren

Zwei Drittel aller Unfälle passieren in der Freizeit. Die gesetzliche Unfallversicherung deckt aber nur die Arbeitszeit und die Wege ab. Beim Sport sowie bei der Haus- und Gartenarbeit geschieht es am häufigsten: zum Beispiel Stürze, Schnitte, Verbrennungen oder Vergiftungen. Da bei diesen Unfällen kein gesetzlicher Versicherungsschutz besteht, gibt es auch keine finanzielle Hilfe, selbst wenn sie dringend benötigt wird. „Vor Unfällen kann man sich nicht immer schützen,

aber vor den finanziellen Folgen“, betont Mark Schade, Leiter der Haspa-Filiale an der Rothenbaumchaussee 119. Eine umfassende Absicherung bietet der Haspa UnfallSchutz. Diese Versicherung erbringt Leistungen bei schwerwiegenden Unfällen Leistungen, sichert aber auch die Folgen eines Zeckenbisses ab.

„Ein Unfall kann vieles verändern, aber er sollte Ihre finanzielle Situation nicht vollständig durcheinanderbringen. Schon ab 15,02 Euro pro Monat sichern Sie sich mit dem Haspa UnfallSchutz gegen finanzielle Folgen durch Unfälle im Haushalt, Urlaub oder in der Freizeit ab“, erläutert der Filialleiter. In der Versicherung sind Verletzungsgeld, kosmetische Operationen, Bergungskosten sowie eine Kur-Beiheilfe ohne zusätzliche Beiträge eingeschlossen. Der Haspa UnfallSchutz bietet im Gegensatz zur gesetzlichen Versicherung Sicherheit und finanziellen Schutz rund um die Uhr und überall auf der Welt. „Auf Wunsch können Sie zusätzlich eine Unfallrente abschlie-



Foto: Haspa

Wenn die Lütten hinfallen, reicht manchmal schon ein bisschen Pusten und Zuwendung von Mama, damit die Welt wieder in Ordnung ist. Doch je älter man wird, desto größer ist die Gefahr eines Unfalls – im Haushalt, im Straßenverkehr oder beim Sport. Und je schlimmer der Sturz oder die Verletzung ausfällt, desto länger dauert die Heilung.

Ben. Dann erhalten Sie im Invaliditätsfall eine Kapitalleistung und eine lebenslange Rente“, sagt Schade. Mehr Infos gibt es unter haspa.de/unfallschutz und in den Filialen. Übrigens: Wer die Versicherung bis zum 31. August 2020 abschließt, kann sich über bis zu drei Monate Beitragsfreiheit freuen.

„Bei Senioren haben Stürze oft gravierende gesundheitliche Folgen. Daher ist für sie eine Unfallversicherung in der Regel sinnvoll“, sagen Verbraucherschützer.

Denn mit zunehmendem

Alter wächst die Unfallwahrscheinlichkeit und Verletzungen heilen nicht mehr so schnell. Daher gibt es einen erhöhten Bedarf an Service und Betreuung. Für Kunden ab 50 Jahren bietet die Haspa mit der Versicherung UnfallPlus ein speziell auf deren Bedürfnisse zugeschnittenes Angebot.

„Der ‚Unfallschutz für die besten Jahre‘ hilft bei Bedarf rund um die Uhr, falls Sie durch einen Unfall beeinträchtigt sind. Schauen Sie sich gern mal online unter haspa.de/unfallplus die attraktiven Leistungen an, die Ihnen im Fall der Fälle zur Verfügung stehen. Oder sprechen Sie unser Team darauf an“, empfiehlt der Filialleiter. Noch ein Tipp: Bei Abschluss bis zum 31. August 2020 mit einer monatlichen Unfallrente bis zu 500 Euro entfällt die Gesundheitserklärung.

Neuer Ratgeber der GEV Grundeigentümer-Versicherung zum Herunterladen

Diese Versicherungen brauchen Vermieter und Hausverwalter

Auch wenn es keine gesetzliche Verpflichtung gibt, sollte man sich absichern

Es gibt in Deutschland keine Verpflichtung, bestimmte Versicherungen für eine Immobilie abzuschließen. Doch Vermieter und Verwalter zeichnen für die Immobilie selbst verantwortlich. Tritt ein Schaden ein, sind die Kosten für die Beseitigung in der Regel hoch. Die GEV zeigt jetzt in ihrem neuen Ratgeber zum Herunterladen, welche Versicherungen Vermieter und Hausverwalter brauchen und worauf es ankommt.

Die GEV ist als Spezialversicherer für Immobilien seit über 125 Jahren erfolgreich im Markt positioniert. Sie weiß, was bei der Absicherung von Haus und Grundstücken sowie deren Verwaltung wichtig ist. Durch ihre leistungsstarken, mehrfach ausgezeichneten Produkte und den auf die Zielgruppe individuell abgestimmten Service ist die GEV der Ansprechpartner für Versicherungen rund um die Immobilie.

Mit dem neuen Ratgeber für Vermieter und Hausverwalter unterstreicht sie ihre Expertise als Spezialversicherer. Übersichtlich werden die Leistungen der folgenden Versicherungen vorgestellt, erklärt für wen sie wichtig sind und interessante Tipps gegeben.

1. Die Wohngebäudeversicherung

Die Wohngebäudeversicherung schützt bei Schäden rund um das Haus, am Gebäude selbst und an verbundenem Zubehör. Sie hilft Eigentümern und Vermietern, den Wert des Hauses zu erhalten und Hausverwaltern sachgerecht die verwaltete Immobilie abzusichern.

2. Die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung

Vermieter haften gegenüber Mietern und Dritten für Schäden, die bei sachgemäßem Gebrauch von einem Haus ausgehen. Klassisches Beispiel ist der Passant, der vor dem Mietshaus auf einem nicht geräumten, vereisten Gehweg ausrutscht und sich verletzt.

3. Die Gewässerschadenhaftpflichtversicherung

Befindet sich auf dem Grundstück ein Öltank und läuft Heizöl aus, haftet der Grundeigentümer für die Verunreinigung von Erdreich oder Grundwasser. Die Kosten für die Schadenbeseitigung summieren sich hier schnell auf einige Hunderttausend Euro.

4. Die Glasbruchversicherung

Große Fenster und Glastüren werden immer beliebter. Doch was, wenn das Glas bricht? Nicht immer sind es Naturgewalten, Sturm oder Feuer, die dafür verantwortlich sind. Hier hilft die Glasbruchversicherung.

5. Die Rechtsschutzversicherung

Streitigkeiten rund um Wohnen, Mieten und Vermieten gibt es leider häufiger als man denkt. Immer öfters wird heute dabei auch gegen Vermieter und Verwalter vor Gericht geklagt und prozessiert.

6. Die Berufshaftpflichtversicherung für Verwalter

Seit 1. August 2018 müssen Verwalter von Wohnimmobilien eine Berufshaftpflichtversicherung abschließen. Sie ist Teil der Berufszulassung. Für „Alte Hasen“ gilt diese Regelung ab dem 1. März 2019.

7. Die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Beiräte einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

Der Verwaltungsbeirat einer WEG unterstützt den Verwalter – meist unentgeltlich – bei seinen Aufgaben. Unterläuft ihm dabei ein Fehler oder beachtet er eine Vorgabe der Eigentümergeinschaft nicht, haftet er für seinen Fehler.

Den vollständigen Ratgeber können Sie hier herunterladen:

<https://www.gev-versicherung.de/service/downloads/>

Ulf Schelenz

Umweltbehörde hat wenigstens ein wenig Einsehen

Zum Jahresende läuft die Frist zur Durchführung der Dichtheitsprüfung privater Abwasserleitungen aus. Durch die Prüfung soll vermieden werden, dass mit Schadstoffen belastetes Abwasser aus defekten Leitungen in das Grundwasser gelangt. Ausschließlich zertifizierte Fachbetriebe dürfen die Prüfung vornehmen. Bei einem Neubau wird eine Dichtheitsprüfung bereits im Zuge der Baumaßnahme vorgenommen; der Dichtheitsnachweis ist bei der Behörde für Umwelt und Energie unaufgefordert bis Jahresende einzureichen. Verstöße gegen die Prüfungspflicht werden als

Ordnungswidrigkeit geahndet. Der Grundeigentümer-Verband hatte bereits in der Vergangenheit auf das Dilemma der Fristeinhaltung hingewiesen. Anders als manche Abwasserleitungen sind nämlich die Firmen so dicht, dass allein die Erstellung eines Angebotes etliche Monate in Anspruch nimmt, wenn überhaupt auf eine Anfrage reagiert wird. Da die Angebote stark variieren, ist die Einholung mehrerer Angebote an-

gezeigt. Die Zwickmühle für private Grundeigentümer hat mittlerweile auch die Behörde für Umwelt und Energie erkannt. Gleichwohl wird im Internet auf der Behördenseite nüchtern und im besten Beamtendeutsch festgestellt, dass die Erbringung des Dichtheitsnachweises bis Ende des Jahres grundsätzlich möglich ist. Sollte ein Nachweis jedoch trotzdem nicht fristgerecht erbracht werden, so komme es darauf an, dass der Eigentümer das Mögliche getan hat, um einen Dichtheitsnachweis fristgerecht erstellen zu lassen. Dasselbe gelte für Eigentümergemeinschaften. Entscheidend ist, dass Maßnahmen zur Erfüllung der Pflicht eingeleitet und beispielsweise Beschlüsse zu dem Thema gefasst worden sind. Unter diesen Umständen, so schreibt die Behörde, werde auf die Durchführung eines Ordnungswidrigkeitsverfahrens verzichtet. Nach allem verbleibt es bei dem Rat, die Prüfung privater Abwasserleitungen in diesem Jahr noch konkret anzugehen.

Ulf Schelenz, Geschäftsführer



IMPRESSUM

August 2020

Redaktionsleitung

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

Verlag und Gesamtherstellung

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

Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg
Tel.: 040/33 48 57 11, Fax: 040/33 48 57 14
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 44,
gültig ab 01.01.2020
(Druckauflage 32.354 im 2. Quartal 2020) 

Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

Titelbild

Peterstraße/Gerd Hoffmann

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2015 = 100)
April 106,1; Mai 106,0; Juni 106,6

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

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

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

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

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

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

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

**IM HAMBURGER
NORDEN...**
sind wir die
Spezialisten!
FRÜNDT
IMMOBILIEN
040 / 6001 6001
Internet: www.fruendt.de

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

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

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

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

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

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

ARTHUR TH. MEWES
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

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

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

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

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

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

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

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

WOLFFHEIM
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

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 · www.privatbau.de



PRIVATBAU