

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

08|2022



SCHWERPUNKT

Mobilitätswende

Hamburg soll zur Stadt für
Fahrradfahrer und Fußgänger
werden.

| Mietrecht

Unter welchen Voraussetzungen ein Mieterhöhungsverlangen nach „altem Mietenspiegel“ wirksam ist.

| Energiesparen

Mit welchen Maßnahmen Eigentümer auch ohne Heizungstausch Energiekosten sparen können.



Die Tür, die alles und jeden schützt.

Eine Daloc Wohnungseingangstür stoppt nicht nur das Gebelle Ihres besten Freundes, sie schützt auch gegen Lärm, Feuer und Rauch - egal, ob giftig oder vom Nachbarn. Durch ihr einzigartiges Design hält die Tür über lange Zeit, ohne dabei ihre Schutzeigenschaften einzubüßen. Ein sicheres Investment für Sie und Ihre Projekte - und für jeden, der hinter der Tür leben wird.



Erfahren Sie mehr über die ultimative Wohnungseingangstür auf daloc.de

Doors with purpose.

DALOC

Wieder ein Schritt in die Normalität

Schon am 19. September geht es los. Mit Weber, Schubert und Beethoven. In der Elbphilharmonie startet nach zweijähriger Unterbrechung wieder das Kulturprogramm des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg und der Hamburger Volksbühne (mittlerweile fast besser bekannt unter dem Namen Inkultur).

Kultur ist wieder möglich. Vier Veranstaltungen für Mitglieder des Verbands im Angebot.

Nach zwei Jahren corona-bedingter Zwangspause haben wir wieder ein Kulturprogramm für unsere Mitglieder gemeinsam mit Inkultur auf den Weg gebracht. Es ist ein gutes Gefühl, dass das wieder geht. Auch wenn natürlich noch nicht feststeht, ob einige Veranstaltungen wieder nur mit Maske besucht werden dürfen. Aber es ist wichtig, dass auch dieser Teil unseres Programms für unsere Mitglieder wieder möglich ist. Im November geht es ins Ohnsorg-Theater zur vorweihnachtlichen Komödie „All ünner een Dannen-

boom“. Zwei Veranstaltungen stehen in 2023 auf dem Programm: Im Februar „Lucia Di Lammermoor“ von Gaetano Donizetti in der Hamburgischen Staatsoper und im April „Diese Geschichte von Ihnen“ im Ernst Deutsch Theater. Das Stück von John Hopkins kennt der eine oder andere vielleicht durch die Verfilmung mit Sean Connery unter dem Titel „Sein Leben in meiner Gewalt.“ Ich hoffe auf rege Buchung und wünsche allen Theater- und Konzertbesuchern großen Genuss.

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 – Mobilitätswende

Hamburg soll zur Stadt für Fahrradfahrer und Fußgänger werden. Der Weg dorthin scheint noch weit, denn langjährige Routinen lassen sich schwer durchbrechen.



12

VERBAND & VEREINE – Michel-Veranstaltung

Nach uns die Sintflut? Dieser Frage geht der anerkannte Klimaexperte Professor Dr. Mojib Latif am 5. September 2022 bei unserer Vortragsveranstaltung im Michel auf den Grund.



30

HAUS & LEBEN – Wohngesundheit

Ökologische Baustoffe, Altlast Asbest, Lärm-schutz

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Mobilitätswende
- 13 Müllgebühren-Ranking
- 15 Grundsteuer
- 16 Vorauszahlungen in der WEG

RECHT & STEUERN

- 17 Leserfragen
- 26 Neues aus Karlsruhe
- 28 Mieterhöhung
- 29 Lebensversicherungen und Erbrecht

VERBAND & VEREINE

- 12 Michel-Veranstaltung
- 18 Online-Seminar WEG aktuell
- 19 Online-Terminbuchung
- 20 Geschäftsstellen
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Kulturprogramm
- 23 Veranstaltungen Ortsvereine
- 24 Online-Seminare
- 25 Online-Seminare

HAUS & LEBEN

- 31 Ökologische Baustoffe
- 32 Altlast Asbest
- 34 Lärmschutz
- 35 Klimaschutz-Sofortprogramm
- 37 Energiespartipps
- 38 Indexmieten

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Cybercrime

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Energiesparen

TEIL EINER ERBENGEMEINSCHAFT?

Unklare Optionen &
unterschiedliche Meinungen?

Ihre Erbengemeinschaft hat eine oder mehrere Immobilien geerbt, die Optionen liegen aber noch im Verborgenen?

Derzeit ist bei Ihnen und Ihren Miterben noch keine Einigung in Sicht, wie Sie verfahren sollen?

PIPPING IMMOBILIEN HILFT IHNEN
LICHT INS DUNKEL ZU BRINGEN:

- ✓ Wir treten in Ihrer Erbengemeinschaft als **OBJEKTIVER VERMITTLER** auf.
- ✓ Wir übernehmen organisatorische Aufgaben. Dabei bringen wir die **INTERESSEN ALLER PARTEIEN ZUSAMMEN**.
- ✓ Wir führen Sie zum **RENTABELSTEN ERGEBNIS** durch die Identifikation der besten Optionen für Ihre Immobilien.
- ✓ Wir ermitteln den **WERT IHRER IMMOBILIEN**.

Sie wünschen sich eine **kostenfreie & unverbindliche Beratung?**
JEDERZEIT GERN.



PHILIPP SCHÖNEMANN
Leiter Anlag Immobilien

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

PIPPING Immobilien GmbH
Große Bleichen 19
20354 Hamburg

Verkehr und Mobilität

Platz für Radler und Fußgänger

Hamburg soll zur Stadt für Fahrradfahrer und Fußgänger werden

Wenn Sebastian Clausen vom Planungsbüro ARGUS sich mit Konzepten zu Mobilität und dem Radverkehr beschäftigt, weiß er oft bereits aus eigener Erfahrung, wo die Probleme liegen und wo man ansetzen muss. Steigt er doch statt ins Auto fast immer aufs Fahrrad, in der Woche können so schon mal 300 Kilometer auf Hamburgs Radwegen zusammenkommen. „Auf den Strecken hat sich zwar in den vergangenen Jahren einiges verbessert, es stellt sich aber die Frage, was wir weiter in diesem Bereich tun können“, sagt Clausen.

In der Behörde für Verkehr und Mobilitätswende (BVM) beleuchtet man diese Frage ohnehin. Schließlich soll Hamburg zu einer Stadt für Radfahrer und Fußgänger werden – und das möglichst im Turbogang. Ende 2021 präsentierte Verkehrssenator Anjes Tjarks (Grüne) das

neue Bündnis für den Rad- und Fußverkehr und erweiterte damit das im Jahr 2016 gegründete Bündnis für den Radverkehr. „Wir möchten den Umweltverbund für Hamburg weiter stärken, damit mehr Menschen zu Fuß gehen, mit dem Fahrrad oder mit Bus und Bahn fahren, nur so lassen sich die Klimaziele erreichen“, erklärt BVM-Sprecher Dennis Krämer. Bis zum Jahr 2030 sollen 80 Prozent der Wege per pedes, auf dem Rad oder im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zurückgelegt werden. Heute sind es 64 Prozent. Der Anteil des Radverkehrs soll künftig auf 25 bis 30 Prozent steigen, derzeit liegt er bei 15 Prozent.

Schöne neue Fahrrad-Fußgängerstadt Hamburg? Für die Infrastruktur, den Service und die Kommunikation im Bereich Radverkehr hat der Senat im Jahr 2021 jedenfalls gut 91 Millionen Euro ausgegeben. 2019 fielen die



Bild: BVM Hamburg und Metropolregion Hamburg

Investitionen mit 44 Millionen Euro nicht einmal halb so hoch aus. Bei der Hamburger Ortsgruppe von Fuss e. V. scheint die anfängliche Euphorie jedoch bereits verflogen. „Wir haben uns anfangs sehr gefreut, dass man den Fußverkehr endlich einbezieht, unsere Vorschläge wurden allerdings kaum berücksichtigt“, berichtet Landessprecherin Sonja Tesch. Gerade mal zwei Forderungen aus dem langen Katalog des Vereins seien aufgenommen worden. „Zudem vermissen wir konkrete Zielzahlen, wie es sie für den Radverkehr gibt“, moniert Tesch. Beim Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Club (ADFC) in Hamburg hätte man sich allerdings mehr gewünscht, wie Sprecher Dirk Lau betont: „Den Wegeanteil des Radverkehrs auf 25 oder 30 Prozent bringen zu wollen, ist viel zu niedrig angesetzt.“ In der Fahrradhochburg Kopenhagen kämen die Radler schon heute in der Spitze auf einen Anteil von 50 Prozent und mehr. „Mit halbherzigen Schritten wird Hamburg den nötigen Umbruch jedenfalls nicht schaffen“, meint Lau.

Noch immer kennen alle, die regelmäßig aufs Stahlross steigen, die Strecken mit Schlaglöchern und Baumwurzeln genauso wie die schmalen Radstreifen, die plötzlich auf die Straße wechseln und auf denen natürlich wieder ein parkendes Lieferfahrzeug die Fahrt abrupt ausbremst. Aber es wird besser. Im Jahr 2021 wurden 56 Kilometer Radweg neu gebaut oder saniert, 2020 waren es rund 62 Kilometer. Am Alsterufer und am Leinpfad kann man inzwischen ungestört mit Blick aufs glitzernde Wasser in die Pedale treten. Ob die Denickestraße, die Högenstraße oder die Schlüterstraße – teils werden Fahrbahnen zu Fahrradstraßen umgewandelt, die nur die Anlieger mit dem Auto nutzen dürfen oder auf denen Tempo 30 gilt. Anderswo, wie etwa am Fuhlsbütteler Damm oder am Mundsburger Damm, sind neue Radwege entstanden. Mit den 14 Strecken des Veloroutennetzes wird zudem die so wichtige zusammenhängende Infrastruktur weiter ausgebaut, inzwischen ist das Netz zu 71 Prozent fertiggestellt. Um per Velo auch das Umland besser erreichen zu können, sollen künftig sieben Radschnellwege auf 300 Kilometern die Stadt mit Bad Bramstedt, Ahrensburg, Geesthacht, Lüneburg, Tostedt, Stade und Elmshorn verbinden.

„Wir stehen vor einer der größten Transformation unserer Städte seit dem 2. Weltkrieg“, glaubt Clausen. Rad-, Fuß- und Öffentlicher Personennahverkehr werden stark an Bedeutung gewinnen, das Auto hingegen spiele künftig eine deutlich untergeordnetere Rolle, so seine Prognose. Wie die Zukunft einmal aussehen könnte, zeigen schon heute die Planungen für die neuen Quartiere. „Für den Stadtteil Grasbrook mit 3.000 Wohnungen und 16.000 Arbeitsplätzen denken wir die Verkehre ganz neu“, berichtet Clausen. Im Schnitt erhält nur noch jede fünfte Wohnung einen Pkw-Stellplatz, dafür verlängert die Stadt die U4 von der Haltestelle Elbbrücken bis zum Grasbrook. Das Quartier wird konsequent fahrradfreundlich ausge-



WITTLINGER & CO
Gewerbe- und Investmentimmobilien

LEERSTAND IN IHRER GEWERBEIMMOBILIE? MACHEN SIE ES SICH LEICHT!

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

Lernen Sie uns kennen und überzeugen Sie sich selbst!

☎ 040 238307283

✉ mieten@wittlinger-co.de

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

IMMOBILIEN SERVICE ZIMMERMANN WILHELM ZIMMERMANN

Gutachten für fundierte Immobilienbewertungen



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

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

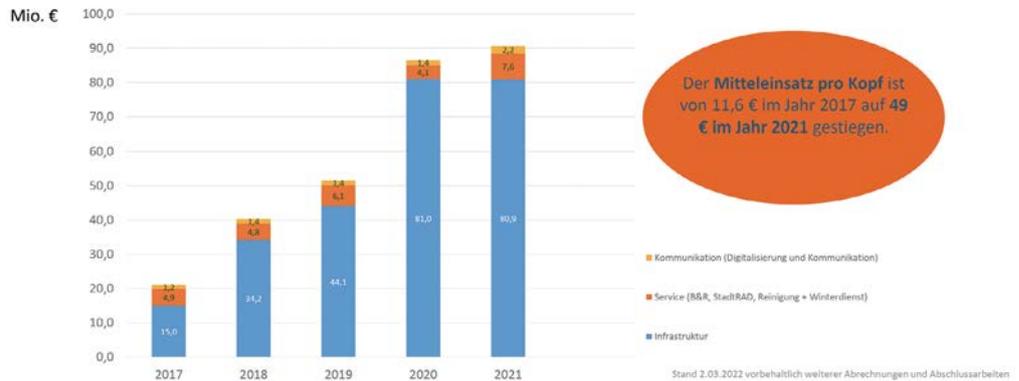
Frahmredder 7 Telefon: 040 - 600 10 60
22393 Hamburg www.zimmermann-ivd.de



richtet, dazu gehören komfortable Radwege, gut erreichbare Abstellplätze sowie Ladestationen für E-Bikes und Lastenräder. Mobilitäts-Foyers bündeln Services wie den Verleih von Lastenrädern, Fahrradreparatur- und Paketstationen. Im Stadtteil Oberbillwerder wiederum soll der Autoverkehr weitgehend draußen bleiben. Dafür werden am Rand sogenannte Mobility Hubs errichtet, die die Pkws aufnehmen. Eine niedrige Stellplatzquote ist ebenfalls geplant. Die S-Bahn befindet sich direkt am Stadtteil, durch den der Radschnellweg führt. Geschäfte, Arbeitsplätze, Schulen und Kindergärten im Quartier sollen fußläufig erreichbar sein und zwar über Wege, die mit ansprechender Begrünung und Sitzgelegenheiten die Nachbarn auch zusammenbringen.

Mitteleinsatz

- Für Infrastruktur, Service und Kommunikation hat der Senat im Jahr 2020 ca. 87 Mio. € und im Jahr 2021 ca. 91 Mio. € ausgegeben.



„In den Bestandsquartieren ist es natürlich weit schwieriger, die gesamte Klaviatur zu bespielen“, räumt Clausen ein. Hier müssen Veränderungen oft in langwierigen Prozessen vorgebracht werden. So rückt derzeit das Thema Sicherheit stärker in den Fokus. Gerade dort, wo Autos, Radfahrer und Fußgänger sich Flächen teilen, passieren immer wieder Unfälle. „Kollisionen zwischen Fußgängern und Fahrradfahrern kommen sehr häufig vor, sie werden aber meist nur erfasst, wenn der Krankenwagen vorfährt“, so Tesch von Fuss e. V. Um eine Straße zu überqueren, müsste man als Fußgänger meist erst einmal einen Fahrradweg passieren. „An diesen neuralgischen Punkten würden zusätzliche Zebrastreifen auf dem Radweg helfen“, fordert Tesch. „Außerdem brauchen wir breite Gehwege, auf denen weder die Autos parken noch die Radfahrer entlangbrausen.“ Da seien die Unfälle fast schon programmiert.

Diesen Missstand hat die Stadt im Blick. „Wo es möglich ist, möchten wir Auto, Rad- und Fußverkehr klar voneinander trennen, um die Sicherheit zu steigern“, erklärt BVM-Sprecher Krämer. Sei es mit Schwellen wie an den Protected Bikelanes, mit gut sichtbaren Markierungen oder mit hohen Bordsteinen, die nach dem Vorbild der Kopenhagener Radwege von der Fahrbahn und vom Gehweg abgrenzen. Insbesondere die Kopenhagener Variante soll in Zukunft öfter in Hamburg gebaut werden – als erstes an der Elbchaussee auf einer Länge von vier Kilometern und einer Breite von bis zu 2,20 Meter, 800 Meter sind bereits fertig. Da der Platz aber wieder einmal nicht reicht, geht es mit dem Drahtesel dann doch teils auf die Fahrbahn, wo große Piktogramme den Radverkehr ausweisen. „Eine Mogelpackung“, findet Lau. Die ausreichende Breite sei ein entscheidendes Kriterium für gute Radwege. Mindestens 2,50 Meter wären angebracht, besser sogar drei Meter. „Aktuell wird oft mit weniger geplant, etwa mit 1,60 Metern auf Abschnitten der Elbchaussee“, kritisiert Lau. Das mache ein sicheres Überholen unmöglich. Und überhaupt: Mit der steigenden Zahl von Lastenrädern müsste viel großzügiger kalkuliert



Ihre kompetente WEG-Verwaltung mit Erfahrung:

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

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Telefon 040/300 306 80

info@esplanade-immobilien.de



www.esplanade-immobilien.de

werden. „Wird heute ein Abschnitt gebaut, sollte er das anvisierte stärkere Aufkommen von Rad- und Fußverkehr vorwegnehmen, sonst passt es in fünf Jahren wieder nicht“, so Lau.

Der knappe Platz stellt fast überall ein Problem dar. „Wenn die Wende gelingen soll, müssen die Flächen neu verteilt werden“, betont Philine Gaffron, Verkehrsforscherin bei der Technischen Universität Hamburg. Viele Jahre räumten die Planer in Hamburg dem Autoverkehr die oberste Priorität ein, andere Verkehrsteilnehmer hatten sich unterzuordnen.

„Für mehr Flächen-gerechtigkeit gilt es, Straßenräume an die Radfahrenden und den Fußverkehr zurückzugeben und bequeme Alternativen zum Auto zu bieten“, umreißt Gaffron. Das ist einfacher gesagt, als getan, wie das Beispiel Tangstedter Landstraße in Langenhorn zeigt. Hier sollten



Bild: BVM Hamburg und Metropolregion Hamburg

anfangs auf einem rund 750 Meter langen Abschnitt breite Rad- und Fußwege entstehen und dafür gut 200 der bestehenden 240 Parkplätze weichen. Angepasst an die Forderungen der Bürgerinitiative „Neue TaLa – Platz für alle“ einigte man sich später darauf, nur 110 Parkplätze zu streichen, trotzdem drohte ein teurer Bürgerentscheid. Vor kurzem legte der Bezirk seine Pläne für den Umbau der Tangstedter Landstraße erst einmal komplett auf Eis. „Ein wesentlicher Faktor für den Erfolg ist, die Gesellschaft im aktuellen Umbruch mitzunehmen“, betont

Stadtplaner Clausen. Noch bestünden oft Vorbehalte und Ängste, wie sich der Alltag ohne Auto überhaupt bewältigen ließe. Die Mobilitätswende bedeute gleichfalls, Wege neu zu betrachten und Routinen zu durchbrechen – aber das brauche Zeit. „Wer seit 20 Jahren mit dem Auto zur Arbeit fährt, wird das

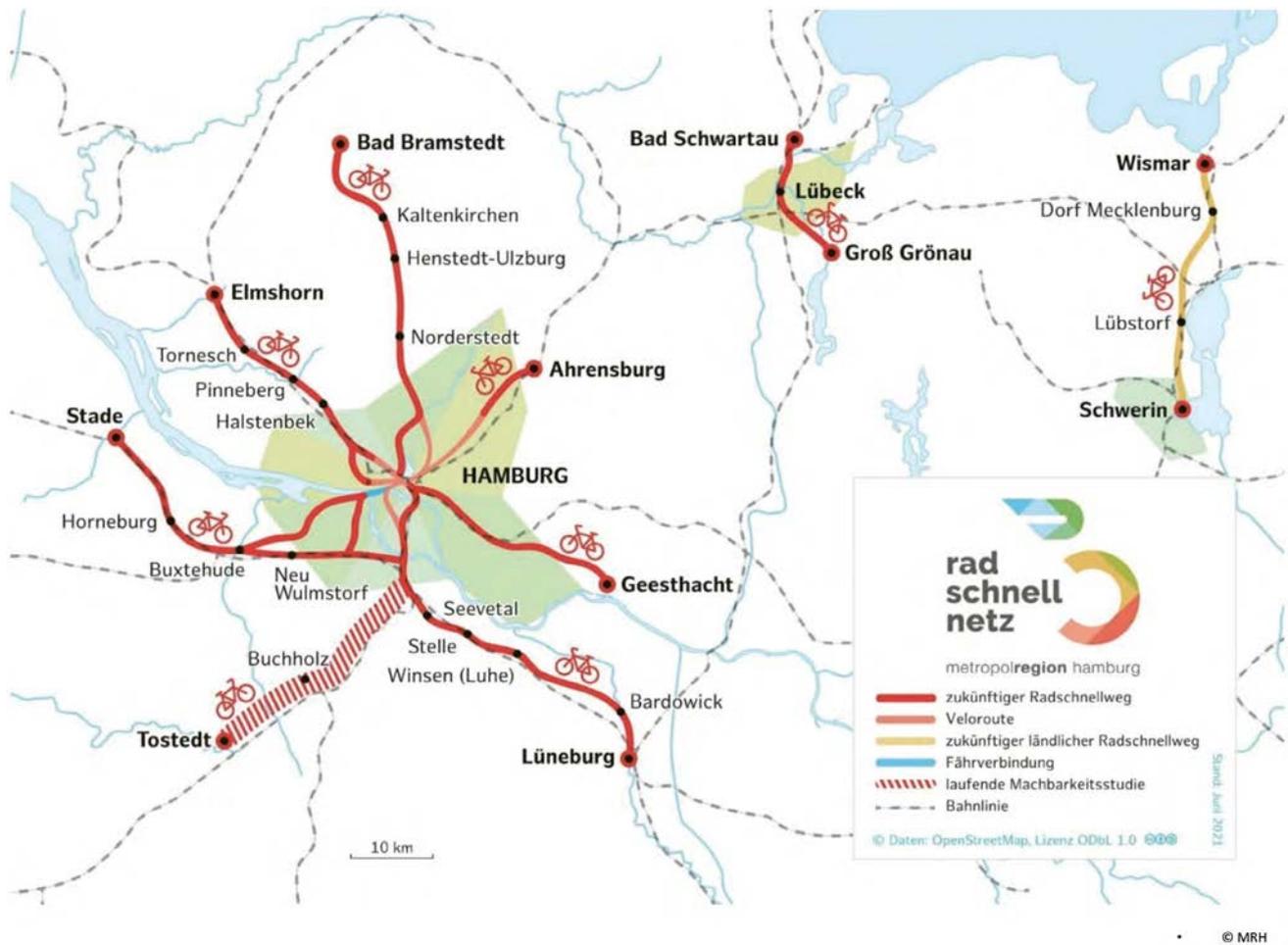
HAMBURG IST EIN SICHERER HAFEN. WENN SIE DEN RICHTIGEN LOTSSEN AN BORD HABEN.

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

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

zinshausteam-kenbo.de

ZINSHAUSTEAM
KENBO 
CHARTERED SURVEYORS



nicht von heute auf morgen ändern“, weiß Clausen. Man stehe vor einer langen Entwicklung. Letztendlich sei auch Kopenhagen nicht über Nacht zur Fahrradstadt geworden, sondern verfolge dieses Leitbild seit den 1970er Jahren. Erst wenn die Vorteile in allen Köpfen angekommen sind, werde die Akzeptanz steigen und sich das Mobilitätsverhalten umfassend drehen.

Wie komplex es ist, die Menschen mit ins Boot zu holen, weiß Gaffron aus dem Projekt „Ottensen macht Platz“, mit dem der Bezirk Altona von September 2019 bis Anfang Februar 2020 in fünf Straßenabschnitten rund um den Spritzenplatz auslotete, wie ein autoarmes sowie fußgänger- und fahrradfreundliches Quartier funktioniert. „Es wurde dort immer wieder das Gespräch mit den Anwohnern und den Gewerbetreibenden gesucht, um Ideen umzusetzen und sichtbar zu machen, was sich verbessert“, berichtet Gaffron. In den Befragungen zum Projekt achtete man darauf, einen möglichst repräsentati-

ven Querschnitt von Meinungen abzubilden. „In offenen Beteiligungsverfahren sind ja oft vor allem jene vertreten, die Zeit und einen gewissen Bildungshintergrund haben oder besonders aufgebracht sind“, so Gaffron. Trotz der häufig kontrovers geführten öffentlichen Debatte, wünschten sich letztendlich 83 Prozent der befragten Anwohnenden, den Modellversuch in gleicher oder ähnlicher Form zu verstetigen. Auf den Erkenntnissen aufbauend legte das Bezirksamt Altona jetzt im Mai ein Konzept für ein autoarmes Ottensen vor. Dazu gehören verkehrsberuhigte Zonen, Fahrradstraßen und autofreie Inseln mit einladender Begrünung.

„Mehr Raum für Radfahrer und Fußgänger bedeutet bessere Luft, weniger Verkehrslärm, mehr Platz für Grünflächen und die Quartiere werden einfach wieder menschenfreundlicher“, umreißt Gaffron die Vorzüge des Wandels. Ohnehin müsse man sich fragen, wie viel private Autos eine wachsende Stadt, in der alle immer enger

d+h 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 !

Mehrfamilienhäuser im gesamten Hamburger-Raum
Gerne auch mit Sanierungsstau
Kp. bis 5 Mio.

Lutz Winkler Immobilien
040 / 45 13 62

zusammenrücken müssen, künftig verträgt. Bei dieser Überlegung zähle die Fahrbahn ebenso wie die Parkplätze. So benötigt ein parkender Pkw etwa 13 Quadratmeter. In engen Straßenräumen mit schmalen Gehwegen, auf denen dann teils noch die Autos parken, kann es schwer werden, mit einem Kinderwagen oder Rollstuhl überhaupt durchzukommen.

„Man sollte die Fußwege nicht nur als reine Verbindungsrouten sehen, sondern gleichermaßen als Aufenthaltsräume und Zonen, die eine stressfreie Mobilität in der Stadt ermöglichen“, meint Tesch von Fuss e.V. Schließlich begegnen sich hier die Nachbarn, schön, wenn ein ungestörter Plausch möglich ist, Kinder spielen vor ihrer Haustür und Senioren möchten auch mit einem Rollator ungehindert den Supermarkt erreichen. Eine fußgängerfreundliche Stadt steht für die Lebensqualität aller – beginnt und endet doch jeder Weg zu Fuß. „Mit dem Ausbau des ÖPNV wird sich der Anteil der zu Fuß zurückgelegten Strecken weiter erhöhen“, sagt Krämer. Zusammenhängende und umwegfreie Wegachsen, breite Gehbereiche und bedarfsgerechte Querungen, eine optimale Beleuchtung und passende Gestaltungselemente – all das verspricht die Stadt, künftig stärker zu fördern.

Wer mit dem Fahrrad unterwegs ist, steht oft vor einem ganz anderen Problem: Wo das gute Stück bloß abstellen? „Sichere Stellplätze für das Rad sind viel zu knapp“, moniert Lau. Anlagen, wie gerade am U-Bahnhof Kellinghusenstraße entstanden, sollte es unbedingt öfter geben. Mit dem

Bau des ersten städtischen Fahrradparkhauses in Hamburg stehen hier jetzt rund 1.000 Plätze zur Verfügung, gut 600 davon überdacht. „Trotz einiger Kinderkrankheiten, solche Parkhäuser an den Verkehrsknotenpunkten sind wichtig, um Bike + Ride zu unterstützen“, erklärt Lau. In den Wohnvierteln sollen zudem mit dem städtischen Projekt „Fahrradparken im Quartier“ bis zu 10.000 zusätzliche Stellplätze entstehen. Die Förderbank IFB Hamburg bezuschusst seit kurzem das Nachrüsten von Fahrradabstellanlagen im Bestand für Mehrfamilienhäuser und das Gewerbe. „Raum für mehr Abstellmöglichkeiten wäre da, man müsste nur in jeder Wohnstraße zwei Pkw-Parkplätze umwandeln“, meint Lau. Letztlich gäbe es in den Quartieren viel zu wenig Stellplätze und wo ein Auto parkt, könnten etwa zehn bis zwölf Fahrräder untergebracht werden.

Bettina Brüdgam



Bild: BVM Hamburg und Metropolregion Hamburg

**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.

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





**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**



Foto: © Pixabo/Barnd Starz

Vortragsveranstaltung im Michel Professor Dr. Mojib Latif „Nach uns die Sintflut?“

am Montag, den 5. September 2022 um 18 Uhr in der Hauptkirche St. Michaelis
(mit musikalischem Begleitprogramm)

(Der Eintritt ist frei, eine vorherige Anmeldung ist nicht erforderlich)



Foto: © Jan Steffen, GEOMAR Helmholtz-Zentrum für Ozeanforschung Kiel

Mojib Latif ist ein international anerkannter Klimaexperte und Professor am GEOMAR Helmholtz-Zentrum für Ozeanforschung Kiel, wo er den Forschungsbereich Maritime Meteorologie leitet. Seit 2017 ist er Präsident der Deutschen Gesellschaft CLUB OF ROME, seit 2022 Präsident der Akademie der Wissenschaften in Hamburg. Zu seinen Forschungsgebieten zählen unter anderem die anthropogenen Einflüsse auf das Klima.

Der Einlass ist ab 17 Uhr. Es sind die zum Zeitpunkt der Veranstaltung geltenden Hygieneregeln zu beachten.

Musikalisch untermalt wird die Veranstaltung durch das Harvestehuder Sinfonieorchester.

Der Vortrag wird live im Internet übertragen. Den Link dazu finden Sie auf unserer Webseite: www.grundeigentuemerverband.de/michel

Entsorgung

Abfallgebührenranking 2022

Nürnberg Sieger, Leverkusen Verlierer

In dem Ranking des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) im Auftrag von Haus & Grund Deutschland wurden 100 Großstädte im Detail analysiert und die Abfallgebühren für einen Vier-Personen-Haushalt errechnet. Erstmals gibt es auch ein Ranking für 25 kleinere Städte wie Speyer, Dessau-Roßlau oder Wetzlar. Der Sieger des Abfallgebühren-Rankings 2022 steht fest. Nürnberg schnappt sich die Krone und darf sich die günstigste Großstadt in Deutschland nennen. Auf Nürnberg folgen Flensburg und Wolfsburg. Die rote Laterne trägt Leverkusen. Davor kommen Trier und Bergisch Gladbach. In diesen drei Städten werden die Bürger am meisten zur Kasse gebeten.

Bei den kleineren Städten siegt Brandenburg an der Havel

In dem Ranking der 25 kleineren Städte siegt Brandenburg an der Havel. Auf den Plätzen folgen Stralsund und Norderstedt. Hinten liegen Nordhausen, Celle und Neunkirchen. Dabei sind die kleineren Städte nicht günstiger, aber auch nicht teurer als die Großstädte. Nürnberg ist über alle Städte die günstigste, Leverkusen liegt knapp besser als Nordhausen, aber schlechter als Trier.

Keine grundsätzlichen Muster für hohe oder niedrige Gebühren

Die Aufnahme der 25 kleineren Städte bestätigt einen Befund, der bereits im letzten Abfallranking 2019 formuliert wurde. Es können keine grundsätzlichen Muster wie die Größe einer Stadt, die Einwohnerdichte oder die Haushaltssituation als Gründe für hohe oder niedrige Nebenkosten identifiziert werden. Es liegt in der Regel an individuellen

Gegebenheiten wie beispielsweise, dass Städte an falsch dimensionierten Müllverbrennungsanlagen gebunden sind, weniger effiziente Services anbieten oder eine ambitioniertere Preispolitik verfolgen.

Anstieg um durchschnittlich acht Prozent

Insgesamt sind die Abfallgebühren über die 100 Städte in den letzten drei Jahren um circa acht Prozent auf 312 Euro gestiegen. 19 Städte senkten die Gebühren im

Ranking	Platzierung 2019	Stadt	Gesamtindex
1	2	Nürnberg	141,3
2	1	Flensburg	139,6
3	22	Wolfsburg	135,7
		...	
46	28	München	102,0
		...	
54	61	Hamburg	100,3
		...	
62	68	Berlin	96,3
		...	
88	90	Köln	77,3
		...	
98	98	Bergisch Gladbach	56,6
99	14	Trier	56,3
100	100	Leverkusen	44,1

Gesamtindex 100 Großstädte: Eine hohe Indexzahl steht für niedrige Müllgebühren, eine niedrige Indexzahl für hohe Müllgebühren.



Der schnellste Draht zum Handwerker: eghh.de

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



STARK. SICHER. SERVICE.
Elektro-Gemeinschaft Hamburg

Vergleich der letzten drei Jahre. Das bedeutet, dass die Gebühren in 80 Prozent der Städte gestiegen sind. Während Städte wie Nürnberg oder Wolfsburg die Gebühren in den letzten zwei Jahren um rund ein Drittel beziehungsweise knapp zehn Prozent senken konnten, stiegen sie in Erfurt, Fürth oder Gelsenkirchen um über 20 Prozent.

Abholrhythmus und Teil- und Vollservice

Im häufigsten Modell, in dem der Abfall alle 14 Tage im Teilservice abgeholt wird, muss ein Vier-Personen-Haushalt im Durchschnitt der 100 Städte rund 258 Euro zahlen. Die Zahlen variieren in diesem Modell zwischen 128 Euro in Wolfsburg und 444 Euro in Trier. 67 der 100 größten Städte bieten dieses Modell an. Beim letztplatzierten Leverkusen ist der vierzehntägige Teilservice mit rund 372 Euro sogar günstiger als in Trier. Leverkusen bietet aber einen sehr unflexiblen und damit sehr teuren siebentägigen Teilservice an, der die Stadt an das Ende des Gesamtrankings katapultiert.

Die Vielfalt ist überraschend: Während 67 Städte den vierzehntägigen Teilservice (die Tonnen müssen an den Straßenrand gestellt werden) anbieten, haben 31 Städte einen siebentägigen Teilservice im Angebot. In 35 Städten kann ein siebentägiger Vollservice (die Tonnen werden im Haus oder davor abgeholt) gebucht werden, 53 Städte bieten ihren Bürgern einen vierzehntägigen Vollservice. Die 25 kleineren Städte haben einen Standard: Fast alle bieten einen vierzehntägigen Teilservice an, nur Bad Homburg und Aschaffenburg haben einen vierzehntä-

„In Zeiten rasant steigender Energiepreise sind die Müllgebühren ein zusätzlicher Treiber der Wohnkosten. Jeder Euro weniger hilft Mietern und Selbstnutzern in der sich zuspitzenden Energiekrise. Während die Städte und Gemeinden einen großen Einfluss auf die Kosten des Wohnens besitzen, haben die Verbraucher oft keine Möglichkeiten, sich über die Gebührenhöhe zu informieren und die eigenen Kosten mit denen anderer Städte zu vergleichen. Mit dieser Studie möchten wir daher die großen Diskrepanzen zwischen den Städten aufzeigen und plädieren für eine höhere Transparenz der Abfallgebühren. Die Gründe für die hohen Kosten müssen analysiert und benannt werden. Jeder muss vor seiner Haustür kehren.“

*Kai H. Warnecke
Präsident Haus & Grund Deutschland*

gen Vollservice. Nur vier der 25 Städte bieten zwei Modelle an, zwischen denen sich die Bürger entscheiden können. Dies trägt zur Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Gebühren bei.

Mehr Transparenz nötig
Komplizierte Gebührenordnungen konterkarieren Transparenzwünsche der Bürger und erschweren die Nachvollziehbarkeit der Gebühren erheblich. In Saarbrücken werden die Gebühren beispielsweise aufgefächert in Grundgebühr, Leistungsgebühr,

Basisgebühr sowie eine Gewichtsgebühr mit Mindestgewichtsgebühr. Dazu kann es noch weitere komplizierte Regelungen zum Biomüll, Sperrmüll und unterschiedlichsten Bring- und Holsystemen geben. Es gibt aber auch gute Beispiele für einfache, gut verständliche Abfallordnungen wie diejenige von Ingolstadt. Insgesamt wäre eine stärkere Standardisierung der Ordnungen wünschenswert. 83 der Städte haben keinen Gebührenrechner, der erheblich zur Transparenz beitragen könnte. Nur 17 der großen Städte bieten einen solchen Rechner an. Zudem sollten die guten Beispiele als Vorbild dienen, damit auch die Städte mit aktuell hohen Kosten und einem relativ geringen Servicegrad sich weiterentwickeln können.

Die gesamte Studie finden Sie unter: bit.ly/30xAlpY

Hanno Kempermann
Geschäftsführer IW Köln Consult



Auf der Suche nach einer transparenten und preiswerten Hausverwaltung?

Sprechen Sie uns an!

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



Goodland
Immobilienmanagement

Einfach wohnfühlen!

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

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

Grundsteuer

Die Frist läuft

Eigentümer müssen bis zum 31. Oktober 2022 Angaben zu ihrer Immobilie machen

Art und Umfang der Angaben unterscheiden sich je nach Bundesland. Auch wer von seinem Finanzamt kein Informationsschreiben erhalten hat, muss die Frist zur Abgabe der Grundsteuerwert-Erklärung einhalten. Fünf Möglichkeiten gibt es, an das Formular zu kommen und es ausgefüllt dem Finanzamt zu übermitteln:

1. Abgabe über ELSTER (eigener Zugang)

Das ist der vorgesehene Regelfall. Das ELSTER-Portal der Finanzverwaltung dient auch für andere Steuererklärungen. Wer bereits einen Zugang hat, kann diesen auch für die Grundsteuer nutzen und findet in ELSTER das für seine Immobilie passende Formular des jeweiligen Bundeslandes. Wer keinen Zugang hat, sollte ihn schnell beantragen. Dazu sind die Steuer-Identifikationsnummer, ein Internet-Zugang und eine E-Mail-Adresse erforderlich.

2. Abgabe über ELSTER-Zugang naher Angehöriger

Der ELSTER-Zugang naher Angehöriger kann ebenfalls genutzt werden. Folgende Personen gelten aus Sicht des Finanzamtes als nahe Angehörige: Verlobte, Ehegatten und Lebenspartner, Geschwister, Nichten und Neffen, Schwager und Schwägerin, Pflegeeltern und Pflegekinder.

3. Steuerberater und Co.

Neben Steuerberatern dürfen auch Haus & Grund-Vereine sowie Haus- und Wohnungseigentümergeverwaltungen bei der Abgabe der Erklärung unterstützen.

4. Steuer-Software

Zahlreiche Anbieter von Steuer-Software-Produkten bieten auch unterstützende Software für die Grundsteuer an. Wichtig: Die Software muss ELSTER-kompatibel sein.

5. Vereinfachte Erklärung für selbstnutzende Eigentümer

Die Finanzverwaltung hat ein eigenes Portal für Eigentümer, die ihre Immobilie selbst bewohnen, eingerichtet. Die Abgabe der Erklärung soll etwas einfacher und kürzer sein. Sie ist derzeit nur für Eigentümer ohne ELSTER-Konto nutzbar und seit dem 4. Juli 2022 freigeschaltet. Nutzen können dieses Angebot zum Beispiel Ehegatten, die ein selbst bewohntes Einfamilienhaus haben oder nicht verheiratete Paare, die eine Eigentumswohnung haben. Die Adresse des Portals lautet <https://www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de/>

Kein Steuersparpotenzial

Bei der Grundsteuer gibt es keinen Gestaltungsspielraum. Die Angaben zur Immobilie sind so genau wie möglich zu machen. Belege oder Anlagen werden zunächst nicht mitgeschickt. Das kann aber erforderlich werden, wenn das Finanzamt Rückfragen hat, weil zum Beispiel Flächenangaben nicht plausibel erscheinen.

Sibylle Barent

www.hausundgrund.de

Jetzt zahlt Ihre Immobilie für Sie



Für
Senioren
ab 70
Jahren

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



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

☎ 040.22 85 10 10

✉ hamburg@deutsche-leibrenten.de

WEG-Reform

Vorauszahlungen

Sind Beschlüsse über den Wirtschaftsplan weiter zulässig?

Seit der WEG-Reform sieht das Gesetz vor, dass die Wohnungseigentümer nur noch über die Vorschüsse zur Kostentragung und die Rücklagen beschließen. Der weiterhin vom Verwalter zu erstellende Wirtschaftsplan ist nicht mehr Teil der gesetzlich vorgesehenen Beschlussfassung. Doch was passiert, wenn die Gemeinschaft weiterhin über den gesamten Wirtschaftsplan abstimmt und nicht nur über die Vorschüsse

und Rücklagen? Müssen die Vorauszahlungen dennoch geleistet werden oder liegt kein gültiger Beschluss vor? Mit dieser Frage hat sich das Landgericht (LG) Frankfurt am Main in seinem Beschluss vom 20. April 2022 (2-13 T 15/22) auseinandergesetzt.

Beschluss über Wirtschaftsplan

Im konkreten Fall stritten die Wohnungseigentümer gerichtlich über eine Vorschussforderung aus einem Wirtschaftsplan. Dieser wurde ungeachtet der geänderten Rechtslage als Ganzes beschlossen. Ein separater Beschluss über die Vorschüsse und Rücklagen erfolgte ebenfalls nicht. Weil der Wohnungseigentümer während des Verfahrens die Forderung beglich, mussten die Richter nur noch über die Kostentragung für das gerichtliche Verfahren entscheiden. Diesebürdeten sie dem zuvor säumigen Wohnungseigentümer auf, da ein Beschluss über den kompletten Wirtschaftsplan auch eine Beschlussfassung über die Vorschüsse und Rücklagen beinhaltet. Selbst wenn die Gemeinschaft gar nicht mehr über den Wirtschaftsplan beschließen dürfe, wäre zumindest der in einem entsprechenden Beschluss enthaltene Beschluss über die Vorauszahlungen und die Rücklagen weiterhin wirksam. Der Beschluss wäre also allenfalls hinsichtlich des über die Vorauszahlungen und Rücklagen hinausgehenden Teils des Wirtschaftsplans teilnichtig.

FAIR FÜR ALLE

GRUNDSTEUER-HAMBURG.DE

JETZT AKTIV WERDEN!

Die „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts“ ist **noch bis 31. Oktober 2022** möglichst über das Online-Portal **Mein ELSTER** (www.elster.de) abzugeben.

Alle Informationen finden Sie unter:

grundsteuer-hamburg.de oder unter der **Rufnummer 040 / 115**


Hamburg

Gerold Happ
www.hausundgrund.de

Fragen und Antworten

? Meine Mieterin und ich haben in dem Hamburger Mietvertrag für Wohnraum in § 2 Nummer 1 die
 ■ ordentliche Kündigung für beide Parteien bis zum 31. August 2022 ausgeschlossen. Am 3. Juni 2022 erhielt ich die ordentliche Kündigung zum 31. August 2022. Ich bin der Meinung, die Dreimonatsfrist berechnet sich erst für die Zeit nach dem 31. August, sodass die Mieterin frühestens zum 30. November 2022 kündigen könnte. Wer hat Recht?

Der Passus in unserem Hamburger Mietvertrag für Wohnraum wurde so formuliert, dass die ordentliche Kündigung „für beide Parteien frühestens zum ... zulässig“ ist. Das bedeutet, dass die Wirkung der Kündigung frühestens zu dem dort eingetragenen Datum eintritt. Wir haben uns dabei an der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs orientiert. Ein Mieter kann die Kündigung zu dem in § 2 Nummer 1 eingetragenen Datum mit Dreimonatsfrist erklären. Bitte beachten Sie, dass in Ihrem Fall bei der Berechnung der Frist von drei Monaten der Juni mitgezählt wird. Denn wenn Sie die Kündigung bis spätestens zum dritten Werktag eines Monats erreicht, wird dieser bei der Berechnung der Kündigungsfrist mit einbezogen.

? In unserem Mietvertrag haben wir wirksam die ordentliche Kündigung für drei Jahre ausgeschlossen. Der Mieter hat nach nicht einmal einem Jahr die Wohnung verlassen und verlangte von mir die Zustimmung zur Untervermietung. Diese Zustimmung habe ich nicht erteilt und der Mieter hat sodann das Mietverhältnis außerordentlich mit dreimonatiger Frist gekündigt und meint, das Mietverhältnis sei dadurch vorzeitig beendet worden. Stimmt das?

Wenn Sie für beide Parteien die ordentliche Kündigung für einen bestimmten Zeitraum ausgeschlossen haben – beispielsweise über § 2 Nummer 1 des Hamburger Mietvertrag für Wohnraum oder durch Abschluss eines Zeitmietvertrags –, kann das Mietverhältnis unter Umständen vorzeitig beendet werden. Selbst wenn der Mieter Ihnen gegenüber keinen Anspruch auf Untervermietung gehabt hätte, was wir mangels weiterer Information nicht prüfen können, entsteht durch die Verweigerung der Erlaubnis zur Untervermietung ein Sonderkündigungsrecht des Mieters nach § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB. Danach kann ein Mieter das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung an Dritte verweigert und in der Person des Dritten kein wichtiger Grund vorliegt. Dieses Recht zur außerordentlichen Kündigung besteht auch dann, wenn das Recht zur ordentlichen Kündigung wirksam ausgeschlossen wurde.

? Wir haben in dem Hamburger Mietvertrag für Wohnraum das Recht zur ordentlichen Kündigung für insgesamt dreieinhalb Jahre ab Mietvertragsabschluss ausgeschlossen. Nach nur einem Jahr Mietzeit wurde der Mieter von seinem Arbeitgeber von Hamburg nach München versetzt, hat einen Nachmieter gesucht und das Mietverhältnis vorzeitig gekündigt. Zwar scheint der Mietinteressent zahlungsfähig, aber er ist mir unsympathisch. Muss ich nun das Mietverhältnis mit dem vom Mieter gesuchten Mietinteressenten fortsetzen?

Es entspricht ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, dass ein Mieter, der sich vorzeitig von seinem Mietvertrag lösen möchte, seine Entlassung aus dem Mietverhältnis im Einzelfall dann verlangen kann, wenn er dem Vermieter einen geeigneten und zumutbaren Ersatzmieter stellt und ein berechtigtes Interesse an der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses hat. Jedoch sind Sie nicht verpflichtet, an den potenziellen Nachmieter zu vermieten, selbst wenn er geeignet und zumutbar wäre. Bei der Prüfung der Zumutbarkeit müssen fernliegende Befürchtungen, bloße persönliche Antipathien und eine objektiv nicht begründete, negative Einstellung des Vermieters zu bestimmten Mieterkreisen unberücksichtigt bleiben. Sollten Sie die Wohnung erst zu einem späteren Zeitpunkt an eine andere Person vermieten, hätten Sie keinen Anspruch auf den Mietausfall (vergleiche Urteil des Bundesgerichtshofs vom 22. Januar 2003, VIII ZR 244/02).

KIELPINSKI & Co.
 IMMOBILIEN GMBH & Co. KG

Wie viel ist meine Immobilie wert?

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



FACHKOMPETENZ SEIT 1999
 VIELFACH AUSGEZEICHNET

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

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



Wann:

Donnerstag, 6. Oktober 2022,
10 bis 16.30 Uhr

Kosten:

195 Euro pro Person
(inklusive Umsatzsteuer)

Referenten:

Torsten Flomm, Rechtsanwalt
(Grundeigentümer-Verband)

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

Jürgen Steiner, Rechtsanwalt
(Steiner & Roloff)

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

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

Online-Seminar für Eigentümer und Verwalter Wohnungseigentum aktuell 2022

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

Themen:

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

Anmeldungen nur online unter:

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

Das Seminar wird über unser Veranstaltungsmodul „GoToWebinar“ angeboten.

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

Beratung

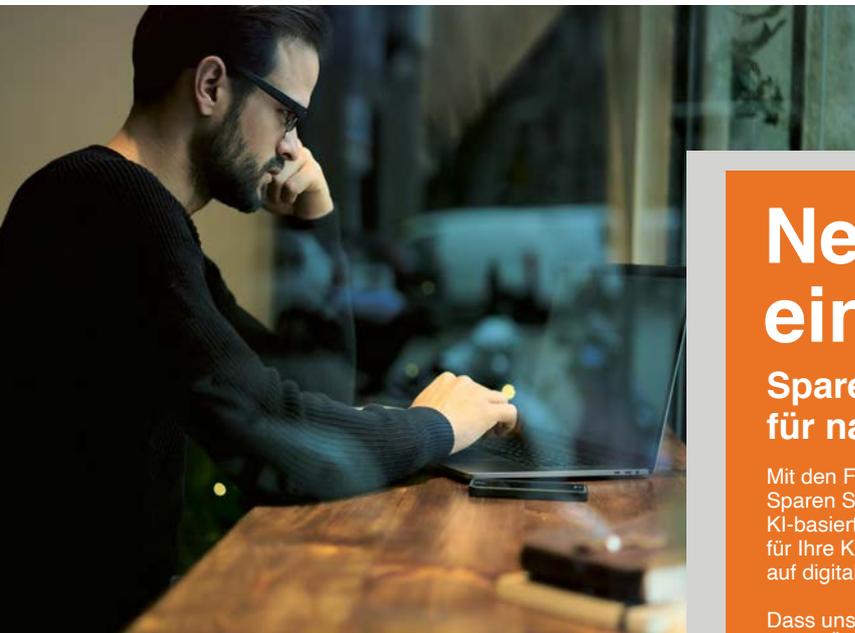
Online-Terminbuchung

Beratungstermine können zukünftig auch online vereinbart werden

Der Grundeigentümer-Verband bietet jetzt die Möglichkeit, schnell und unkompliziert online einen Beratungstermin zu buchen. Nach der Umstellung von der offenen Beratungssprechstunde auf verlässliche Beratungstermine ist dies ein weiterer Schritt zu mehr Komfort für unsere Mitglieder. Einzige Voraussetzung: Sie müssen sich einmal als Benutzer auf unserer Website anmelden. Wer schon angemeldet ist, kann das Termintool sofort nutzen. Den Link zum Tool finden Sie direkt auf der Startseite Ihres persönlichen Mitgliederbereichs. Nach der einmaligen Anmeldung können Sie jeweils fünf Wochen im Voraus Termine für alle Beratungen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg buchen; also für die Rechtsberatung ebenso wie für die bautechnische Beratung, die Wertermittlung und alle anderen Beratungen.

Um herauszufinden, welche Termine für die gewünschte Beratung frei sind, muss zunächst der „Grund der Bera-

tung“ angegeben werden. Zudem lässt sich optional noch der bevorzugte Berater auswählen. Wenn Sie möglichst schnell einen Termin benötigen, sollten Sie nach Möglichkeit auf die Beraterwahl verzichten. Anschließend werden Ihnen in einem Kalender die freien Tage und die verfügbaren Zeitfenster angezeigt. Per Klick können Sie nun den gewünschten Beratungstermin auswählen und verbindlich buchen. Anschließend erhalten Sie eine E-Mail-Bestätigung, über die Sie den Termin notfalls auch wieder stornieren können. Begleitende Unterlagen müssen weiterhin per E-Mail an info@grundeigentuemerverband.de eingereicht werden. Das Terminbuchungstool wird jedoch kontinuierlich weiterentwickelt. Die Online-Terminbuchung ist kein Muss. Als Mitglied können Sie sich bei Unklarheiten natürlich auch weiterhin sowohl persönlich und telefonisch als auch per E-Mail an den Verband wenden.



IMMOWARE24
Immobilien einfach online verwalten.

Neue Zeiten erfordern ein neues Denken.

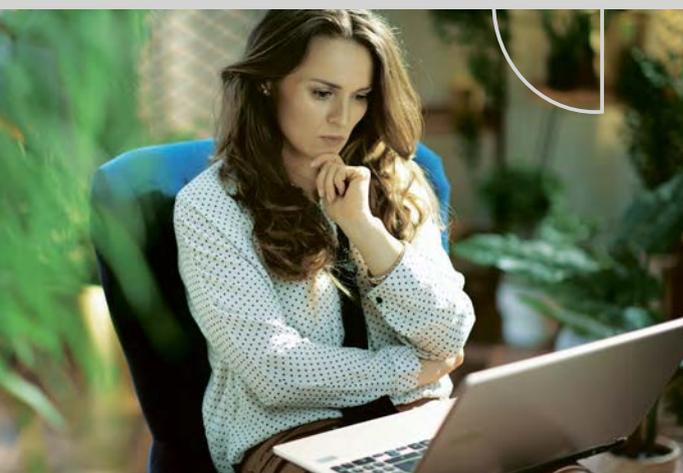
Sparen Sie Ressourcen und sorgen Sie so für nachhaltiges, effizientes Arbeiten.

Mit den Features & Funktionen von Immoware24 können Sie etwas bewirken! Sparen Sie sich z. B. Arbeitswege und profitieren Sie von schlankeren, KI-basierten Prozessen. Reduzieren Sie außerdem ausgedruckte Dokumente für Ihre Kunden und teilen Sie Informationen, Daten und Briefe ausschliesslich auf digitalem Wege.

Dass unsere Server in einem „grünen“ Rechenzentrum stehen, welches mit 100% Ökostrom betrieben wird, versteht sich von selbst.

Hier erfahren Sie mehr!

www.immoware24.de/neuzeiten-hug2



Scannen & mehr erfahren

GESCHÄFTSSTELLEN

(es gilt strikte Maskenpflicht)

Hamburg-Bergedorf

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

Hamburg-Blankenese

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

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

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

Hamburg-Rahlstedt

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

Hamburg-Sasel

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

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

(es gilt weiterhin die Maskenpflicht)

Informations-Centrum

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

Rechtsberatung

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

Rechtliche Kurzberatung

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

Bautechnische Beratung

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

Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung

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

Gartenberatung

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

Mediationsberatung

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

Steuerberatung

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

Unwelt, Energie und Gebäudetechnik

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

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

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

**In Volksdorf wird zukünftig nur noch eine telefoni-
sche Rechtsberatung mit vorheriger Terminverein-
barung unter 040/677 88 66 angeboten.**

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

FACHLITERATUR



Nachbars Grenzbewuchs

Von Dr. Hans Reinold Horst,
2. Auflage 2021,

ISBN 978-3-96434-017-7

In dieser Broschüre geht es um das Thema „Beseitigung und Rückschnitt von Grenzbepflanzungen des Nachbarn“. Was kann ich von meinem Nachbarn verlangen, was kann ich – ohne dass ich meinen Nachbarn einspanne – selbst tun; anders ausgedrückt: Kann ich mir selbst helfen und an des Nachbarn Pflanzen und Bäume an der Grenze Hand anlegen – habe ich ein Selbsthilferecht?

Der Rückschnitt von Grenzbewuchs – Bäume, Hecken, Sträucher, Pflanzen nimmt genau wie Streitigkeiten um seine völlige Beseitigung einen großen Stellenwert ein. In der Beratungspraxis zeigen sich immer wieder „Klassiker“, die als Eingangsszenario in einer ersten Betrachtung vorgestellt werden.

Preis: 12,95 Euro

Abnahme-/Übergabeprotokoll

Viele Probleme zwischen Vermietern und Mietern bei der Wohnungsübergabe lassen sich durch das Erstellen eines schriftlichen Abnahmeprotokolls lösen. Der Grundeigentümer-Verband empfiehlt daher, ein solches Protokoll bei der Wohnungsübergabe am Anfang und am Ende des Mietverhältnisses anzufertigen, um den Zustand

der Wohnung detailliert zu dokumentieren. Dadurch können Streitigkeiten vermieden werden. Nach der Besichtigung und vor der Schlüsselübergabe sollten zwei gleichlautende Ausfertigungen des Protokolls leserlich und eigenhändig von Vermieter und Mieter unterschrieben werden.

**Preis: 2,50 Euro für Mitglieder
4,00 Euro für Nichtmitglieder**

Alle Bücher und
Broschüren sind im
Online-Shop erhältlich

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zuzüglich Versandkosten

Wohnungsgesuch von Familie L. R.

Es war ein besonderer Moment, als Herr L. R. 2015 endlich seine Familie wieder in die Arme schließen konnte. Fünf Jahre zuvor war er allein aus dem Irak nach Deutschland geflohen und hatte gehofft, dass seine Frau und die Kinder zeitnah würden nachreisen können. Niemand hatte sich vorzustellen gewagt, dass die Bürokratie einer sogenannten Familienzusammenführung so viel Zeit in Anspruch nehmen würde. Während die älteste, volljährige Tochter bereits eine eigene Familie gründen und sich ein Zuhause aufbauen konnte, sind Herr L. R., seine Ehefrau und die beiden Kinder im Teenageralter noch immer auf Wohnungssuche. Der Sohn beginnt im Juli eine Ausbildung und die Tochter besucht eine Regelschule in Wilhelmsburg. Die Familie fühlt sich im Umfeld der Schule besonders wohl, die Kinder verbringen dort viel Zeit mit ihren Freunden und treiben gemeinsam Sport. Deshalb wären sie sehr glücklich, eine Wohnung auf der Elbinsel zu finden. Angesichts des angespannten Wohnungsmarktes sucht die Familie aber auch in der ganzen Stadt nach einem Zuhause. Hierbei erfahren sie nicht nur Unterstützung durch die älteste Tochter, son-

dern auch durch Frau H., die ihnen ehrenamtlich engagiert zur Seite steht. Frau H. und die Familie haben sich bereits 2016 über ein Patenschaftsprojekt kennengelernt. Seitdem begleitet die ehrenamtliche, geschulte Wohnungslotsin sie beim Ankommen in Hamburg und unterstützt den Vier-Personen-Haushalt bei der Wohnungssuche. Im laufenden Mietverhältnis steht sie Vermietern als zusätzliche Ansprechperson zur Verfügung. Ebenso ist das Team der Wohnbrücke Hamburg für Vermieter in allen Fragen vor und während des laufenden Mietverhältnisses gerne ansprechbar.

Verfügen Sie über eine freie Wohnung ab drei Zimmern mit einer Miete von maximal 1.078 Euro bruttokalt in Hamburg und würden die irakische Familie gerne kennenlernen? Oder haben Sie eine Wohnung, die vielleicht für einen anderen Haushalt mit Fluchtgeschichte passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!

Renditeobjekt gesucht

im Raum Hamburg und Umgebung

Kaufpreis ab 4.5 Mio.

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



**Wohnbrücke Hamburg
Koordinierungsstelle**

Lawaetz-wohnen&leben gGmbH

Tel.: 040/466 551 433

Fax: 040/466 551 435

wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de

www.wohnbruecke.de

„Ein Abo – Alle Theater!“

Vier Kultur-Highlights – Spielzeit 2022/2023

Nur
125 €

Buchen Sie jetzt das komplette Kulturprogramm des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg in Zusammenarbeit mit inkultur!



ELBPILHARMONIE – GROSSER SAAL

WEBER – SCHUBERT – BEETHOVEN

Konzert
Dirigent: Yaroslav Shemet

19. September 2022
Montag, 20.00 Uhr



OHNSORG THEATER

ALL ÜNNER EEN DANNENBOOM

Komödie nach dem Film
„Alle unter eine Tanne“ von Lo Malinke

23. November 2022
Mittwoch, 19.30 Uhr



STAATSOOPER HAMBURG

LUCIA DI LAMMERMOOR

Oper von Gaetano Donizetti

24. Februar 2023
Freitag, 19.30 Uhr



ERNST DEUTSCH THEATER

DIESE GESCHICHTE VON IHNEN

Schauspiel von John Hopkins
Mit Katharina Abt, Boris Aljinovic

3. April 2023
Montag, 19.30 Uhr

Jetzt anmelden:

Tel.: 0 40 - 22 70 06 66

E-Mail: service@inkultur.de



inkultur
BÜHNE FREI FÜR MEHR HAMBURG

Ein Service der Hamburger Volksbühne e.V.

Rahlstedt: Mitgliederversammlung und Vortrag

Montag, den 29. August 2022 (19.30 Uhr) in der Aula der Stadtteilschule Oldenfelde, Delingsdorfer Weg 6, in Hamburg-Rahlstedt

Tagesordnung:

- Bericht des Vorstands und der Kassenprüfer 2019 bis 2021
- Beschluss über die Jahresabrechnungen 2019 bis 2021 und dem Haushaltsplan 2022
- Entlastung des Vorstands
- Vorstandswahlen
- Wahl der nächsten Kassenprüfer
- Wahl zur Vertreterversammlung des Grundeigentümer-Verbandes
- Aktuelle Informationen und Verschiedenes
- Vortrag eines Rechtsanwaltes des Grundeigentümerverbandes Hamburg
„Grundsteuerreform, die neue Grundsteuer ab 2025 – Meldepflichten der Grundeigentümer“ (Rechtsanwalt Benjamin Herzog, Grundeigentümer-Verband)

Wilhelmsburg: Jahreshauptversammlung und Vortrag

Donnerstag, den 23. August 2022 um 19 Uhr im Theatersaal des Helms-Museums, Museumsplatz 2, 21073 Hamburg

Tagesordnung:

- Begrüßung durch den Vorsitzenden
- Bericht und Entlastung des Vorstandes
- Satzungsänderungen
- Wahl zum Vorstand gemäß § 7 der Vereinssatzung
- Wahl von Delegierten zur Vertreterversammlung des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e. V.

Öffentlicher Teil (auch für Nichtmitglieder) **ab ca. 19.30 Uhr:**

Vortrag: „Archäologie und Denkmalschutz in Hamburg – was Grundeigentümer wissen müssen“ (Professor Dr. Rainer-Maria Weiss, Archäologe und Direktor des Helms-Museums)

Bergedorf: Grundsteuerreform – was ist zu tun?

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

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

- Ort:** Theatersaal der Lohbrügger Bürgerbühne – Neuer Weg 54 – 21029 Hamburg
 Neben der Geschäftsstelle des Grundeigentümervereins
- Datum:** Mittwoch, 10. August 2022 ab 19.30 Uhr
- Anmeldung:** ist ab dem 19. Juli 2022 bis zum 9. August 2022 unter Tel: 040-724 72 73 oder bergedorf@grundeigentuemerverband.de erforderlich



Gartenberatung vor Ort

Sommerzeit – Gartenzeit

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

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

1

Online-Seminar: Schnittstellen zwischen dem Wohnungseigentums- und Mietrecht

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

Themen (Auszug):

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

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

Kosten: 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

2

Online-Seminar: Die digitale Versammlung von Wohnungseigentümern

Termin: Mittwoch, den 28. September 2022 von 15 Uhr bis 16:30 Uhr

Themen:

- Einsatzmöglichkeiten in einer digitalen Welt – welche digitalen Versammlungsformen gibt es?
- Rechtliche Ausgangslage – welchen Rechtsrahmen hat das WEMoG geschaffen?
- Technische Voraussetzungen – welche Hard- und Software etc. sind erforderlich?
- Gestattungsbeschluss nach § 23 Abs. 1 S. 2 WEG – was ist wann, wo und wie zu regeln?
- Durchführung der digitalen Eigentümerversammlung – was bei der Versammlung zu beachten?
- Besondere Probleme bei der Beschlussanfechtung – welche Anfechtungsgründe sind von Relevanz?
- Alternativen – sind Umlaufbeschlüsse, Vollvertreterversammlungen etc. zulässig?

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

Kosten: 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

3

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

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

Themen:

- Welche Alternativen gibt es zur Gas- oder Ölheizung?
- Welche Voraussetzungen benötigt welches System?
- Welche Vor- und Nachteile haben die alternativen Heizsysteme?
- Welche Fördermöglichkeiten gibt es zur Umrüstung auf CO₂-freie Heizungssysteme?
- Ankündigung der Modernisierung nach § 555 b, 555 c BGB
- Mieterhöhung nach Modernisierung gemäß § 559 oder § 559 c BGB
- Abzug ersparter Instandsetzungskosten
- angemessener Abzug für ältere Bauteile

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

Kosten: 100 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

4

Online-Seminar: Betriebskostenabrechnung – selbst gemacht!**Termin:** Mittwoch, den 26. Oktober 2022 von 15 bis 17.10 Uhr**Themen (basierend auf Excel-Vorlage:**

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

Referent: Bernd Jochmann – Dipl.-Ing. (FH)**Kosten:** 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

5

Online-Seminar: Der Zahlungsverzug des Mieters – von der fristlosen Kündigung über die Räumungsklage bis zur Räumung**Termin:** Mittwoch, den 9. November 2022 von 17 bis 18.30 Uhr**Themen:**

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

Referent: Rechtsanwalt Matthias Scheff**Kosten:** 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

6

Online-Seminar: Praxis der Zinshausverwaltung – auch für Einsteiger geeignet**Termine:** Dienstag, 22. November 2022 von 17 bis 19.30 Uhr; Mittwoch, 23. November 2022 von 17 bis 19.30 Uhr; Donnerstag, 24. November 2022 von 17 bis 19.30 Uhr (**diese Termine sind zusammenhängend und werden mit 7,5 Stunden bescheinigt**)**Themen:**

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

Referenten: Rechtsanwälte des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg: Kerstin Magnussen – Christian Bocklage – Ulrike Schlößer – Matthias Scheff – Till Heinisch – Benjamin Herzog**Kosten:** 225 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer**Ausführliche Informationen zu den einzelnen Online-Seminaren finden Sie unter www.grundeigentuemerverband.de/Seminare**

Die Veranstaltungen sind anerkannt im Sinne von § 34 c Abs. 2 a Gewerbeordnung i. V. m. § 15 b der Makler- und Bauträgerverordnung, Anlage 1 zur MaBV. Die Online-Seminare 1 bis 5 und werden mit 1,5 bzw. 2 Stunden, das Online-Seminar 6 wird mit insgesamt 7,5 Stunden – ausschließlich der Pausen – bescheinigt. Anmeldungen nur online unter:

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

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

Neues aus Karlsruhe

Wohngemeinschaften

Müssen Vermieter einem künftigen Mieterwechsel zustimmen?

In dem Urteil vom 27. April 2022 hat sich der Bundesgerichtshof (BGH, VIII ZR 304/21) mit dem Mieterwechsel bei Wohngemeinschaften befasst. Er hat entschieden, dass beim Fehlen einer vertraglichen Regelung im Wege einer nach beiden Seiten interessengerechten Auslegung der auf den Vertragsabschluss gerichteten Willenserklärung zu ermitteln sei, ob den Mietern ein Anspruch gegen den Vermieter auf Zustimmung zu einem künftigen Mieterwechsel zustehen sollte.

Im Jahr 2013 vermietete die Beklagte eine Wohnung an sechs männliche Personen der Jahrgänge 1979 bis 1988. Vier Jahre später schieden über den Nachtrag 1 fünf der bisherigen Mieter aus dem Mietverhältnis aus, der verbleibende Mieter setzt es mit sechs hinzukommenden Personen als Mieter fort. Mit einem zweiten Nachtrag wurde kurz danach vereinbart, dass einer der neu eingetretenen Mieter wieder ausschied und das Mietverhältnis stattdessen mit einer anderen neu eintretenden Person fortgesetzt wurde. In den Nachträgen wurde geregelt, dass die neuen Mieter sowohl hinsichtlich der Abrechnung der Betriebskosten als auch hinsichtlich des tatsächlichen Zustands der Wohnung so gestellt werden, als seien sie von vornherein Vertragspartei gewesen. 2019 begehrten die Kläger von der Beklagten die Zustimmung zum Austausch von vier Mietern, was die Beklagte ablehnte. Die auf eine Zustimmung zum Austausch von vier bisherigen durch vier neue Mieter gerichtete Klage hatte in erster Instanz Erfolg, in zweiter Instanz wurde die Klage abgewiesen. Die Revision hatte keinen Erfolg. Der BGH entschied, dass den Klägern der geltend gemachte Anspruch auf Zustimmung zu einem erneuten Mieterwechsel nicht zustehe. Ein solcher Anspruch der Kläger ergebe sich nicht aus dem zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrag in Verbindung mit den beiden Nachträgen. Ein solcher Anspruch sei auch nicht aufgrund einer Nebenpflicht aus § 241 Absatz 2 BGB oder aus Treu und Glauben nach § 242 BGB zu bejahen.

Eine ausdrückliche Regelung zum Mieterwechsel sei in dem Mietvertrag nicht enthalten gewesen. Allein aus dem



Foto: Joe Miletzki

Vorliegen eines Mietvertrages mit mehreren Mietern, die in der Wohnung zusammenleben möchten, könne nicht auf einen übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien geschlossen werden, wonach den Mietern ein Anspruch auf Zustimmung zu einem künftigen Mieterwechsel zustehen solle. Ferner sehe das Gesetz ein Recht auf den Wechsel der Mieter

auch im Falle einer Mietermehrheit nicht vor. Den Bedürfnissen der Mieter nach Flexibilität sei von Gesetzes wegen durch die Möglichkeit zur Untervermietung sowie durch die für Mieter kurze Kündigungsfrist Rechnung getragen. Im Hinblick auf die häufig gegenläufige Interessenlage der Vertragsparteien könne deshalb nicht allein aus dem erheblichen und beachtenswerten Interesse der Mieter an einem unkomplizierten und jederzeit möglichen Mieterwechsel auf eine vertragliche Vereinbarung eines Anspruchs auf Zustimmung des Vermieters zu künftigen Austauschbegehren der Mieter geschlossen werden. Vielmehr bedürfe es konkreter Anhaltspunkte dafür, dass der Vermieter den Mietern ein derartiges Recht zugestehen wollte. In Betracht käme eine derartige Auslegung nach den Umständen des Einzelfalles dann, wenn sowohl die Mieter als auch der Vermieter bei Vertragsschluss ersichtlich davon ausgehen, dass sich häufig und in kurzen Zeitabständen ein Bedarf für eine Änderung der Zusammensetzung der in der Wohnung lebenden Personen ergeben könne, weil die Mieter voraussichtlich aufgrund ihrer persönlichen Lebensumstände bereits bei Vertragsschluss absehbar nur für einen kurzen Zeitraum an dem jeweiligen Ort leben werden und eine vertragliche Bindung über diesen Zeitraum hinaus nicht eingehen wollen. Dies könne nach Ansicht des BGH insbesondere bei Studenten, welche eine Wohngemeinschaft bilden, der Fall sein.

Benjamin Herzog

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Mit der Kraft der Sonne sparen

e-on

**Gehen Sie jetzt auf
eon.de/solar und erfahren
Sie das Solarpotenzial
Ihres Hausdaches.**

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

Das WIR bewegt mehr.

Mehr erfahren unter:

eon.de/solar



Mieterhöhung nach „altem Mietenspiegel“?

Erhebungsstichtag entscheidend

Der neue Mietenspiegel darf „noch nicht allgemein verfügbar“ sein

Kann ein Erhöhungsverlangen durch Bezugnahme auf einen veralteten qualifizierten Mietenspiegel wirksam begründet werden? Ja, so jedenfalls das Amtsgericht Hamburg in einer Entscheidung vom 29. April 2022, 48 C 251/21. Die klagende Vermieterin wollte die Zustimmung zur Mieterhöhung für eine Wohnung erreichen, die in normaler Lage belegen ist, 80,84 m² groß und mit Bad und Sammelheizung ausgestattet ist. Sie verlangte mit Schreiben vom 23. April 2021 die Zustimmung zur Erhöhung um 77,48 Euro pro Monat ab dem 1. Juli 2021 und bezog sich auf den Hamburger Mietenspiegel 2019. Die Beklagte war damit nicht einverstanden, unter anderem war sie der Auffassung, dass die Wohnung erst 1961 bezugsfertig gewesen sei, so dass das falsche Rasterfeld gewählt worden sei, auch die bisherigen Mieterhöhungsverlangen hätten dieses Baujahr vorgesehen.

Damit hatte sie vor dem Amtsgericht keinen Erfolg. Das Gericht gab der Klage statt und hatte keine formellen Bedenken gegen das Mieterhöhungsverlangen. Nach Auffassung des Amtsgerichts genügt es, wenn sich die materielle Berechtigung des Erhöhungsverlangens zum Zeitpunkt des Zugangs des Erhöhungsverlangens nach dem am 13. Dezember 2021 erschienenen Hamburger

Entscheidend ist für einen neu erstellten qualifizierten Mietenspiegel nicht der Zeitpunkt der Veröffentlichung, sondern der Erhebungsstichtag.

Mietenspiegel für 2021 richtet, dessen Erhebungsstichtag, nämlich der 1. April 2021, noch vor dem Zugang des Erhöhungsverlangens liegt. Ein Erhöhungsverlangen kann nämlich auch dann formell ordnungsgemäß sein, wenn auf einen veralteten Mietenspiegel Bezug genommen wird

und der neue Mietenspiegel zum Zeitpunkt des Zugangs des Erhöhungsverlangens „noch nicht allgemein verfügbar“ ist und der veraltete Mietenspiegel aufgrund seines Informationsgehalts noch dem Zweck des formellen Begründungserfordernisses aus § 558 a Absatz 1 BGB ausreicht.

Entscheidend ist für einen neu erstellten qualifizierten Mietenspiegel nicht der Zeitpunkt der Veröffentlichung, sondern der Erhebungsstichtag. Die Bezugsfertigkeit einer baulich abgeschlossenen Einheit als Wohnung liegt vor, wenn alle Gewerke fertiggestellt sind, die zu einer Wohnnutzung notwendig sind und die Räume sicher betreten werden können.

Eine rechnerische Angleichung der Spannenwerte von Rasterfeldern, die in Bezug auf die Baualterklasse benachbart sind, im entschiedenen Fall die Rasterfelder H3 und I3, ist regelmäßig nicht angezeigt, auch dann nicht, wenn das Datum der Bezugsfertigkeit der Wohnung sehr nah am zeitlichen Übergang zwischen zwei Baualterklassen liegt.



Nasse Wände?
Feuchter Keller?

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

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

www.isotec-hamburg.de

ISOTEC®
Wir machen Ihr Haus trocken



Rechtsanwalt Stefan Engelhardt
Sozietät Roggelin & Partner
stefan.engelhardt@roggelin.de

Erbrecht

Lebensversicherungen

Im Erbfall ist Eile geboten

Die für die Praxis bedeutsamste und zugleich spannendste Frage bei Lebensversicherungen im Erbfall ist, ob denn nun die Erben oder der/die Begünstigte den Betrag ausgezahlt erhalten. Dazu muss man wissen, dass eine Versicherung auf den Todesfall juristisch gesehen eine Schenkung ist. Im BGB ist in § 518 aber geregelt, dass ein Schenkungsversprechen – und das ist die Begünstigung in der Lebensversicherung – der notariellen Beurkundung bedarf, und das ist bei Versicherungsverträgen praktisch nie der Fall.

Es heißt dann im Gesetz aber weiter: „Der Mangel der Form wird durch die Bewirkung der versprochenen Leistung geheilt.“ Ins Deutsche übersetzt: Das Versprechen muss umgesetzt und damit der Formmangel geheilt werden.

In der Praxis bedeutet das: Es gibt einen Wettlauf. Die Versicherung übernimmt dabei die Rolle eines Boten: Wenn sie vom Tod des Versicherungsnehmers erfährt, wird sie den in der Police genannten Begünstigten anschreiben. Das kann sehr schnell gehen, wenn die vorhandenen Daten aktuell sind, es kann aber auch längere Zeit dauern, wenn gar keine Daten vorhanden sind oder der Begünstigte vielleicht sogar mehrmals umgezogen ist. Wirksam wird die Begünstigung aber erst dann, wenn dieser das Angebot annimmt, also beispielsweise schreibt, man möge den Betrag auf sein Konto überweisen und dies bei der Versicherung eingeht.

Achtung: In der Anforderung von Unterlagen (Sterbeurkunde, Versicherungspolice) durch die Versicherung liegt noch kein Schenkungsangebot! In einem vom BGH entschiedenen Fall (BGH NJW 2008, 2072) hatte die Versicherung damit lediglich zum Ausdruck gebracht, dass sie (erst!) nach Prüfung der Sachlage bereit sei, weitere Erklärungen zu übermitteln. Da half es dem Begünstigten auch nicht, dass er vorher bereits erklärt hatte, das Geld anzunehmen. Es kommt also auch auf die Reihenfolge an – ganz schön kompliziert!

Bis zu diesem Zeitpunkt haben die Erben also die Möglichkeit, die Schenkung zu widerrufen. Erfolgt dieser Widerruf noch vor Annahme, muss der Bezugsberechtigte den Zahlungsanspruch gegenüber dem Versicherer an den Erben abtreten, er erhält dann also nichts.

Sie sehen: Egal auf welcher Seite Sie stehen, Eile ist geboten! Eine solche Konstellation ergibt sich auch häufig in der Praxis: Manchmal hat der Erblasser vergessen, dass sein Expartner noch Begünstigter ist, manchmal wird

der Lebensgefährte beziehungsweise die Lebensgefährtin eingesetzt, ein Nachbar oder ein anderer Dritter. Lebensversicherungen spielen also bei Erbschaften eine erhebliche Rolle, hier kann man viel falsch machen. Lassen Sie sich gegebenenfalls fachlich beraten, dann können Sie oft viel Geld retten oder gewinnen. Und – zögern Sie nicht, es kann zu spät sein! Im Erbfall muss man häufig schnell sein – als Bezugsberechtigter wie auch als Erbe.

Michael Pommerening

Rechtsanwalt

Sozietät Pommerening & Breitenbach

Nasse Keller, Schimmel und feuchte Wände müssen nicht sein



SchimmelPeter®
Abdichtungstechnik Fischer

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

Telefon: 040/23 96 80 87

Ökologische Baustoffe – Altlast Asbest – Lärmschutz

Wohngesundheit



Foto: brizmaker/stock.adobe.com

Hausbau

Ökologische Baustoffe

Im Einklang mit der Natur

Ökologisches Bauen erfreut sich zunehmender Beliebtheit. Schließlich schont das Bauen mit Naturbaustoffen sowohl die Natur als auch die menschliche Gesundheit.

Nachhaltige Baustoffe bestehen aus nachwachsenden Rohstoffen und ihre Herstellung ist mit geringem Energieaufwand möglich. Dazu gehören mineralische Baustoffe wie Ton, Lehm und Kies, Holzbaustoffe, natürliche Dämmstoffe, natürliche Farben und Lacke sowie ökologische Materialien für den Fußboden.

Keine gesetzliche Definition

Da ökologische Baustoffe gesetzlich nicht definiert sind, ist bei der Auswahl Vorsicht geboten. Wer sich die Nutzung von Naturbaustoffen auf die Fahnen schreibt, sollte Bauherren auch genauere Auskunft darüber geben können, wie umweltfreundlich die Stoffe wirklich sind, woher sie kommen und vor allem, wie sie verarbeitet wurden. Auch energieintensive Herstellungsverfahren sowie lange Transportwege stehen den ökologischen Vorteilen der Ausgangsmaterialien entgegen. Im Idealfall stammen die Materialien aus der unmittelbaren Umgebung, denn lange Transportwege von Baustoffen wirken sich negativ auf die Umweltbilanz aus.

Alleskönner Holz

Der wohl bekannteste ökologische Baustoff ist Holz. Stammt das Material aus regionaler, nachhaltiger Forstwirtschaft, hat es eine exzellente CO₂-Bilanz. In diesem Fall ist Holz einer der umweltfreundlichsten Baustoffe überhaupt. Für Dachkonstruktionen ist Holz selbstredend die beste Wahl. Aber auch für Fassaden, Bodenbeläge und Wände ist es hervorragend geeignet. Erst wenn die Industrie Holz zu spezifischen Bauteilen verarbeitet, fällt der Energieaufwand dafür unter Umständen sehr hoch aus. Vor allem Span-, Hartfaser- und Sperrholzplatten sind ökologisch weniger sinnvoll.

Innenausbau

Für den ökologischen Innenausbau eignen sich vor allem Lehm oder Kalk. Im Gegensatz zu konventionellen Baustoffen sind Lehm und Kalk wasserdampfdurchlässig und sorgen so für einen natürlichen Feuchteausgleich und ein angenehmes Raumklima. Der Bildung von Schimmel wird so vorgebeugt und ein gesundes Wohnen gefördert.

Dämmstoffe

Ein nachhaltiger Dämmstoff ist in der Regel schadstofffrei. Dies gilt für die Herstellungsphase, für die Zeit seiner Nutzung als Dämmstoff und für seine Entsorgung. Er sollte auch wiederverwertbar und am Ende seines Lebenszyklus einfach und ohne Belastung für die Natur zu entsorgen sein. Einige natürliche Dämmstoffe lassen sich beispielsweise kompostieren. In manchen Dämmstoffen aus Naturmaterialien sind allerdings nicht ökologische Zusätze enthalten. Sind etwa Borsalz oder Borsäure als Brandschutz enthalten, so dürfen diese Dämmstoffe auf keinen Fall kompostiert werden. Als natürliche Dämmstoffe werden mittlerweile vermehrt Flachs, Wolle und Hanf eingesetzt. Die umweltschonenden, nachwachsenden Rohstoffe sind fast unbegrenzt verfügbar und können zudem mit einem geringen Energieaufwand in der Herstellung punkten. Auch durch Recyclingprozesse gewonnene Dämmmaterialien wie zum Beispiel Zellulose zählen zu den ökologischen Dämmstoffen.

Ökologische Farben und Lacke

Ökologische Farben und Lacke zeichnen sich dadurch aus, dass sie im Gegensatz zu vielen herkömmlichen Produkten für Mensch und Umwelt unbedenklich sind. Doch auch hier gilt: Nicht alle Produkte, die als „natürlich“ oder „ökologisch“ deklariert sind, erfüllen diese Kriterien. Ihre Rohstoffe sollten einen mineralischen oder pflanzlichen Ursprung haben, damit sie nach Gebrauch in den Stoffkreislauf zurückgeführt werden können.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

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

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

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

<p>BAUBETRIEB seit 1907</p>  <p>solide-zuverlässig</p>	<p>PENTZIN & NÄGELER BAUUNTERNEHMEN Ausführung sämtlicher Bauarbeiten Bramfelder Str. 102 a • 22305 Hamburg Telefon 040 - 690 52 53 Internet: www.pentzin-naegeler.de E-Mail: info@pentzin.de</p>
---	--

Hört auf Hildegard: Dämmt Dächer nachhaltig. Mit Biomasse.



PFLANZLICHE
ERNTENABFÄLLE

RECYCELTE
WERTSTOFFRESTE

MUSCHELKALK
AUS MUSCHELSCHALEN

BauderECO. Der neue Dachdämmstoff.

Das gab's noch nie: Ein Dachdämmstoff, der zu 68% aus Biomasse (pflanzliche Ernterückstände), recycelten Wertstoffresten und Muschelkalk besteht. Ein Dämmstoff, der Energie einspart und damit das Klima schont.

Dämmen Sie deshalb Ihr Dach mit BauderECO: ökologisch und mit bester Dämmleistung. Wohngesund, ökologisch und dämmstark.

Mehr unter www.baudereco.de

BAUDER
macht Dächer sicher.

Gefährliche Baustoffe

Altlast Asbest

Bei Renovierungen ist Vorsicht geboten

Seit längerem ist der krebserregende Baustoff Asbest in Deutschland verboten. Doch noch versteckt er sich in vielen Immobilien. Wer saniert, sollte sich informieren und eine Fachkraft zurate ziehen. In Deutschland werden jedes Jahr unzählige Wohnungen und Häuser renoviert und saniert. Bei älteren Häusern ist angesichts möglicher krebserregender asbesthaltiger Baustoffe allerdings Vorsicht geboten. „Asbest wurde in Deutschland im Jahr 1993 verboten“, sagt Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik bei Haus & Grund Deutschland mit Blick auf die krankmachende Substanz.

Bei Immobilien vor dieser Zeit sollte man deshalb zuerst einmal zertifizierte Fachhandwerker oder professionelle Gutachter zurate ziehen, bevor man irgendwo Platten oder Fliesen von den Wänden klopft oder klopfen lässt, um sich ein neues Bad oder eine neue Heizung einbauen oder das Dach sanieren zu lassen. Denn asbesthaltige Baustoffe sind nicht immer auf den ersten Blick zu erkennen.

Selbst in Fliesenkleber ist Asbest versteckt

Bei Eternit-Platten mag sich die Gefahr schon herumgesprochen haben. Bei anderen Materialien sieht es anders aus: Manchmal steckt Asbest auch in alten Wand- und Deckenbekleidungen, im Fliesenkleber, in Fußbodenbelägen, in Dichtungsringen oder in Elektrogeräten wie Nachtspeicheröfen oder Abwasser- und Lüftungsrohren. Besonders tückisch ist hier der sogenannte schwach gebundene Asbest. Er ist, wie der Name sagt, weniger an das ihn umgebende Material gebunden und kann deshalb leichter freigesetzt werden. Er kommt beispielsweise in altem Spritzputz oder in Leichtbauplatten vor und muss in jedem Fall sachgerecht entsorgt werden. Weniger gefährlich ist fest gebundener Asbest, wenn die Bauteile nicht beschädigt sind.

Fachunternehmen mit Sachkundeausweis beauftragen

Um zu wissen, ob beispielsweise alte Wandfliesen mit asbesthaltigem Klebstoff verklebt wurden, sollten ausgewiesene Experten Materialproben entnehmen und sie von einem Labor untersuchen lassen. Wenn asbesthaltige Bauteile wie Lüftungsrohre unbeschädigt sind, ist eine Sanierung zwar nicht ganz so nötig, aber auch hier sollte man nach 30 Jahren oder mehr an eine Erneuerung denken. Asbest in Bodenbelägen ist auch ohne Laboruntersuchung erkennbar. Fliesen aus klassisch keramischen Materialien enthalten kein Asbest.



Wird nach einer professionellen Gefährdungsbeurteilung deutlich, dass in einer älteren Immobilie asbesthaltige Baustoffe verbaut wurden, diese eine Gesundheitsgefährdung darstellen und daher entfernt werden müssen, sollte man ein zertifiziertes Fachunternehmen beauftragen. „Wer auch immer den Ausbau und die Entsorgung vornimmt, muss einen Sachkundenausweis nach der TRGS 519 vorlegen können, der nicht älter als sechs Jahre ist“, heißt es beim Gesamtverband Schadstoffsanierung in Berlin.

Materialien müssen als „gefährlicher Abfall“ entsorgt werden

Die Experten wissen nicht nur, wie die asbesthaltigen Baustoffe sachgerecht ausgebaut werden. Sie wissen auch, wie und wo sie entsorgt werden können. So müssen sich die zuständigen Mitarbeiter nicht nur durch Masken und Schutzanzüge vor dem Kontakt mit Asbest schützen, sie müssen auch die Baustelle entsprechend sichern. Das heißt Fenster und Türen verschließen, den Boden abdecken und spezielle Sauggeräte nutzen, damit kein asbesthaltiger Staub in benachbarte Wohnräume oder die Umwelt gelangt. Und natürlich gilt: Wo immer möglich, müssen die asbesthaltigen Bauelemente als Ganzes entfernt werden.

Damit nicht genug: Sind die asbesthaltigen Materialien fachgerecht ausgebaut, müssen sie als „gefährlicher Abfall“ gekennzeichnet und entsprechend entsorgt werden. Dazu müssen die jeweiligen Rohre, Platten oder andere Baustoffe in Spezialsäcke oder Container gepackt und gekennzeichnet werden. Die Fachfirmen müssen dann auch dafür sorgen, dass der Müll in einer entsprechenden Deponie landet. Und weil das alles nicht ganz billig ist, sollte man immer zuvor einen Kostenvoranschlag von nachgewiesenen sachkundigen Fachfirmen einholen. Selbst Hand anlegen und Kosten sparen, ist beim Ausbau und der Entsorgung von Asbest-Altlasten keine gute Idee. Wer auf Nummer sicher gehen und sich und andere gesundheitlich nicht gefährden will, beauftragt bei allen Fragen um Asbest-Altlasten besser ein zertifiziertes Fachunternehmen und spart bei der Sanierung lieber an anderer Stelle.

Karin Birk
Freie Journalistin



LENTZ Gebäudeservice KG

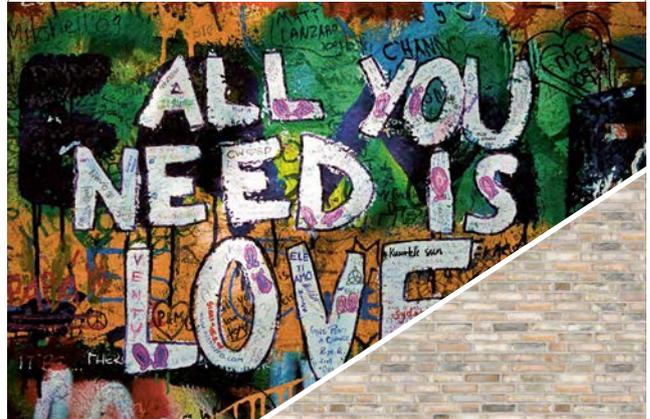


Foto: Lianel/stock.adobe.com

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

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

**Auch ohne Chemie mittels
Sandstrahltechnik.**



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



Hellhörige Gebäude

Lärmschutz

Endlich Ruhe

In den eigenen vier Wänden einfach mal die Seele baumeln lassen ... Dringt jedoch dauernd Lärm von der Straße oder den Nachbarn ins Haus, ist es mit der Entspannung schnell vorbei. Doch es gibt einige Tricks, den Lärmschutz auch im Nachhinein noch zu erhöhen.

Die Zahlen sind enorm: 76 Prozent der Deutschen fühlen sich einer Umfrage des Bundesumweltamts zufolge durch Straßenlärm gestört, knapp 60 Prozent von den Nachbarn. Lärm ist ein ernst zu nehmendes Problem, die möglichen Auswirkungen schlagen auf Herz und Kopf. So haben Menschen mit regelmäßig hoher Lärmbelastung ein erhöhtes Risiko für Herz-Kreislauf-Erkrankungen und Depressionen.

Wohnungsmodernisierung



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

Instandsetzung, Sanierung und Modernisierung sind für die Erhaltung der Bausubstanz und des Immobilienwerts unverzichtbar.

Politik und Öffentlichkeit fordern darüber hinaus immer vehementer die energetische Sanierung und Modernisierung von Gebäuden, um den Gedanken des Klimaschutzes voranzutreiben. Das Mietrechtsanpassungsgesetz 2019 trägt dem Rechnung. Die Broschüre zeigt den chronologischen Ablauf einer Modernisierungsmaßnahme und vermittelt die notwendigen Kenntnisse zu ihrer Durchsetzung und Abwehr. Positionen beider Gruppen werden gleichermaßen abgehandelt. Die vorliegende Neuauflage widmet sich besonders der zweiseitigen Modernisierungsvereinbarung als Grundlage für die Planung, Vorbereitung und Durchführung der Baumaßnahmen sowie für die nachfolgende Mieterhöhung als Alternative zum einseitigen Vorgehen des Vermieters.

Bestellung:

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

Lärmbelastungen sollten deshalb sofort und nachhaltig abgestellt werden. Am besten funktioniert das natürlich, wenn Schallschutz schon beim Bau mitgedacht wird: Massive Wände aus Beton, Vollziegeln oder Kalksandstein, verkleidet mit hochwertigen Dämmstoffen oder Dämmputzen isolieren Gebäude auch gegen Schall. Dächer sollten in mehrschichtiger Massivbauweise geplant oder alternativ zumindest mit hochwertigen Dämmstoffen wie Hanf, Glas- oder Steinwolle sowie Flachs schallisoliert werden. Eine Trittschalldämmung absorbiert den Schall auf den darüberliegenden Stockwerken.

Nachträglich schalldämmen

Doch auch bei hellhörigen Bestandsgebäuden lässt sich mit den richtigen Maßnahmen einiges an Lärm reduzieren. Bei Wänden und Decken gilt: Viel hilft viel – je massiver eine Wand ist, desto mehr Lärm hält sie ab. Das Nachrüsten zu dünner Wände ist möglich, sollte aber dem Fachmann überlassen werden. Hilfreich gegen Lärm von außen sind auch Schallschutzfenster. Wichtig ist jedoch, dass nicht nur neue Scheiben eingebaut werden. Denn effektiver Lärmschutz funktioniert nur im Zusammenspiel von Scheiben, Rahmen, Dichtung und Mauerwerk. Daneben helfen auch Lärmschutztüren, den Lärmpegel in Haus und Wohnung zu senken.

Gegen Lärm von oben schützt eine schallschluckende Zwischendecke. Die wird mit Trockenbauplatten unter die eigentliche Decke gehängt. Dabei geht ein wenig Raumhöhe verloren. Möglich ist aber auch, im oberen Stockwerk eine Trittschalldämmung einzubauen. Die bis zu fünf Millimeter dicke schallabsorbierende Zwischenschicht wird unter den Fußboden gelegt.

Möbel und Stoffe gegen Lärm

Doch auch ein dicker Teppichboden hilft dank seiner Struktur schon, Trittschall zu reduzieren. Überhaupt lässt sich mit Möbeln und Heimtextilien so einiges an Lärm aussperren. Rollläden und dicke Vorhänge isolieren die Fenster, Wandbespannungen mit dicken Stoffen sorgen für mehr Ruhe und große Schränke an den Wänden zu den Nachbarn wirken als Schallbarriere, sofern sie nicht mit der Wand verschraubt sind. Und auch kleinteilige Möbel und Raumteiler stehen der Ausbreitung von Geräuschen im Weg.

Katharina Lehmann
Freie Journalistin

Energiewende in Gebäuden

Klimaschutz-Sofortprogramm 2022

Der Entwurf beinhaltet zahlreiche Maßnahmen

Seit Monaten arbeitet die Bundesregierung an ihrem Klimaschutz-Sofortprogramm 2022. Nun hat das Bundeskabinett den Entwurf beschlossen. Mit dem Programm will die Bundesregierung alle wesentlichen, für das Erreichen der Klimaziele notwendigen Gesetze, Verordnungen und Maßnahmen bis Ende 2022 auf den Weg bringen. Zahlreiche Vorhaben betreffen die Gebäude – ein Überblick. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) soll in mehreren Schritten novelliert werden.

- Bereits in der Umsetzung ist die Anhebung des Neubaustandards auf Effizienzhausniveau EH 55 ab 1. Januar 2023. Diese Maßnahme wurde Anfang des Jahres mit dem plötzlichen Stopp der KfW-Neubauförderung angekündigt.
- Als nächstes soll gesetzlich festgeschrieben werden, dass ab 1. Januar 2024 möglichst jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit Erneuerbaren Energien betrieben wird. Dabei wird hauptsächlich auf Wärmepumpen gesetzt.
- Mit einer weiteren umfassenden Novelle plant der Gesetzgeber, die bisherige Anforderungssystematik (Primärenergie, Gebäudehülle) auf die Einsparung von Treibhausgasen (THG) auszurichten und ab 1. Januar 2025 den Neubaustandard an das EH 40 anzugleichen. Dabei wird auch geprüft, ob der gesamte Lebenszyklus eines Gebäudes sinnvoll einbezogen werden kann.

Solardachpflicht

Für gewerbliche Neubauten wird eine Solardachpflicht vorgesehen, während Solardächer für private Neubauten

die Regel werden sollen. Die Pflicht trifft alle geeigneten Dächer und zielt darauf ab, möglichst die gesamte Dachfläche zu nutzen. Bauherren können dabei wählen, ob Fotovoltaik oder Solarthermie zum Einsatz kommen soll. Bei der Umsetzung der Solardachpflicht will die Bundesregierung auch die bestehenden Rahmenbedingungen beispielsweise für den Mieterstrom prüfen und gegebenenfalls anpassen.

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Die BEG wird die neuen Vorgaben des GEG flankieren. Zudem sollen die Fördermittel zukünftig dort eingesetzt werden, wo die höchsten Treibhausgasminderungen pro Fördereuro erreicht werden können.

- Bei der Neuausrichtung stehen schlecht sanierte Gebäude besonders im Fokus, da diese die höchsten THG- und Energieeinsparpotenziale haben.
- Der Neubau soll zukünftig ganzheitlich unter Berücksichtigung des Lebenszyklus gefördert werden, um auch die negativen Auswirkungen auf das Klima und die Umwelt bei Bau, Betrieb und Abriss oder Nachnutzung zu minimieren. Die Umsetzung erfolgt in zwei Stufen: Bereits seit April 2022 werden neue EH 40-Effizienzhäuser nur noch gefördert, wenn diese zusätzlich die Kriterien eines „Qualitätssiegels Nachhaltige Gebäude“ (QNG) erfüllen. Ab Januar 2023 wird dann ein neues Programm „Klimafreundliches Bauen“ aufgelegt, welches die Treibhausgas-Emissionen im Lebenszyklus der Gebäude stärker in den Fokus stellt.

>>>

KefaTherm Extérieur - Fassaden einfach immer sauber.

GIPTFREIE OBERFLÄCHEN



Algen und Verschmutzungen setzen sich gerne an der Fassade ab. Mit KefaTherm Extérieur sorgen sie dafür, dass dieses nicht passiert. Ihre Fassade bleibt sauber, ihre Werte und die Umwelt werden geschützt. Ausgewaschene Gifte, die das Grundwasser belasten, gibt es mit Kefa-Farben nicht. Unsere physikalische Oberfläche macht es möglich!

grafik: www.formtee.de

Kondensschutz - Schimmelschutz - Fassadenschutz - Antidröhn inkl. Kondensschutz
Informieren Sie sich. Tel.: 04526 - 1706 oder im Internet: www.kefasystem.com



Foto: Fokussiert/stock.adobe.com

Bundesförderung Serielle Sanierung

Mit der Bundesförderung Serielle Sanierung werden seit Mai 2022 innovative Methoden zur Gebäudesanierung gefördert. Ziel ist es, zukünftig mit vorgefertigten Bauteilen wie etwa Dach- und Fassadenelementen und mit ihnen verbundene Anlagentechnik Gebäude schnell und energetisch hochwertig zu sanieren.

Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW)

Das Förderprogramm soll Anreize zur Umstellung von fossilen Wärmenetzen auf erneuerbare Energien und zum Neubau von Wärmenetzen mit mindestens 75 Prozent erneuerbarer Wärme setzen. Gleichermaßen soll die Nutzung unvermeidbarer Wärme zum Beispiel aus Industrieprozessen in Wärmenetzen gefördert werden. Erneuerbare Wärmenetze können zur Reduzierung der CO₂-Emissionen in Gebäude führen, wenn diese an ein solches Netz angeschlossen sind oder werden.

Gesetz für kommunale Wärmeplanung

Zusätzlich zur BEW sieht das Klimaschutz-Sofortprogramm ein Gesetz vor, in dem die Länder verpflichtet würden, eine kommunale Wärmeplanung einzuführen. Die Länder sollen damit die Kommunen zur Umsetzung einer kommunalen Wärmeplanung verpflichten können. Ein entsprechender Gesetzentwurf soll vor Ende dieses Jahres vom Bundeskabinett beschlossen werden.

Aufbauprogramm und Qualifikationsoffensive Wärmepumpe

Damit Gas- und Ölheizungen auf Wärmepumpen umgestellt werden können, müssen Fachkräfte geschult und geeignete Wärmepumpen zur Verfügung stehen. Aufbauprogramm und Qualifikationsoffensive soll für Handwerksbetriebe und Planungsbüros Anreize schaffen, um an Weiterbildungen zu Planung und Einbau von Wärmepumpen teilzunehmen. Dabei geht es speziell auch um den Wärmepumpeneinbau im Bestand, wo sowohl die Niedertemperaturfähigkeit des Gebäudes als auch die Eignung der vorhandenen Heizung beurteilt werden müssen.

Optimierung bestehender Heizungen

Der Ukrainekrieg, damit verbundene hohe Energiekosten und die mögliche Gefahr der Verknappung von Brennstoffen erfordern kurzfristige Energieeffizienzmaßnahmen an Heizungssystemen in bestehenden Gebäuden. Aktuell werden neben der bestehenden Förderung zur Heizungsoptimierung weitere Einsparoptionen wie etwa die Absenkung der Raumtemperatur diskutiert. Ziel ist es, zeitnah eine Optimierung bestehender Heizungssysteme zu initiieren.

Fazit von Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik:

„Insgesamt enthält das Programm nur wenig Neuerungen. Viele der geplanten Maßnahmen sind schon bekannt und Bestandteil des Koalitionsvertrages der Ampelregierung. Viele Vorhaben werden ihre Wirkung verfehlen, da bestehende Hemmnisse nicht adressiert werden. Beispielsweise machen Solardächer ökologisch nur Sinn, wenn der Solarstrom unmittelbar genutzt und Mieterstrom einfach möglich wird. Effizienzanforderungen an Gebäude müssen bezahlbar sein, andernfalls unterbleibt der nötige Wohnungsneubau. Die Beendigung der Neubauförderung für das EH 55 war jedenfalls für Mehrfamilienhäuser der falsche Schritt. Umfassende Sanierungen lassen sich nur durchführen, wenn alle Mieter oder Wohnungseigentümer diese mittragen. Nach den derzeitigen Prognosen wird Deutschland das selbst gesetzte Klimaziel für 2030 von 65 Prozent CO₂-Minderungen gegenüber 1990 um 15 Prozent verfehlen. Es wird also Zeit, dass die getroffenen Maßnahmen tatsächlich der CO₂-Einsparung dienen, pragmatische Lösungen gefunden und die Bürger einbezogen und nicht mit Bürokratie überschüttet werden. Fördergelder müssen dorthin fließen, wo sie viel bewirken können.“

Rekordpreise für Öl und Gas

Energiespartipps

Auch ohne Heizungstausch die Energiekosten runterfahren

Laut der Gaspreisanalyse des Bundesverbands der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) vom April 2022 liegt der durchschnittliche Erdgaspreis für Haushalte in Einfamilienhäusern mit einem Jahresverbrauch von 20.000 Kilowattstunden (kWh) im bisherigen Jahresmittel um 95 Prozent höher als 2021. Wer möchte dieser Preisspirale nicht entkommen? Manchmal ist es jedoch schlicht unmöglich, das Heizsystem kurz- oder mittelfristig so umzustellen, dass es keine fossilen Energien mehr verwendet. Trotzdem können Eigentümer vieles tun, um Kosten zu sparen und sich gleichzeitig etwas unabhängiger von den Preissteigerungen zu machen.

Spar-Hack 1: Gleichmäßiges Heizen spart bares Geld

In allen regelmäßig genutzten Räumen des Hauses sollte ungefähr die gleiche moderate Grundtemperatur herrschen. Wird die Raumtemperatur nur um einen Grad abgesenkt, spart das bereits sechs Prozent Heizkosten ein. Die fürs Duschen angenehme höhere Temperatur im Bad entsteht wunderbar schnell durch Infrarotheizungen, die als Wand- oder Deckenheizgerät eine angenehme Wärmestrahlung abgeben oder über elektrische Fußboden-Heizmatten. Diese Fußbodentemperierung wird direkt unter den Bodenbelag verlegt. Sie heizt den Raum effizient und schnell genau dann auf, wenn er auch genutzt wird.

Spar-Hack 2: Senken der Heizungs-Vorlauftemperatur

Mit hohen Vorlauftemperaturen lässt sich ein Raum zwar

schnell aufheizen, bei auf beispielsweise 19 Grad gleichmäßig temperierten Räumen ist dies aber nicht erforderlich. Bei Bedarf ist so auch in einzelnen Räumen schnell die persönliche Wohnfühlttemperatur erreicht.

Spar-Hack 3: Einbau einer Hocheffizienzpumpe

Durch den Einbau einer Hocheffizienzpumpe können sowohl die Heiz- als auch die allgemeinen Stromkosten reduziert werden. So freut sich der Geldbeutel.

Spar-Hack 4: Entkoppeln der Heizung von der Warmwasserbereitung

Das vollständige Entkoppeln der Heizung von der Warmwasserbereitung funktioniert bei vielen bestehenden Heizungen durch Umschaltung vom Winter- in den Sommerbetrieb. Durch elektronische Durchlauferhitzer nahe der Verbrauchsstellen in Küche oder Bad kann die Heizung sogar ganz ausgeschaltet bleiben. Eine zentrale Alternative bietet eine Brauchwasser-Wärmepumpe im Heizungskeller.

Fazit

Jeder Spar-Hack birgt ein gewisses Einsparpotenzial. Durch die Kombination der Hacks potenziert sich jedoch das Ergebnis.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

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

FEUCHTE WÄNDE? NASSER KELLER? WIR FINDEN LÖSUNGEN!

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

 SANIERUNGSTECHNIK
NORD

 040-60 77 22 333

www.salpeter.de

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**

Regulierung von Indexmieten

Interview mit Jakob Grimm von Haus & Grund Deutschland

Aufgrund der steigenden Inflation äußerte Bundesbauministerin Klara Geywitz Bedenken bezüglich der Praxis von Index-Mietverträgen und kündigte an, diese prüfen zu wollen. Im Interview erklärt Jakob Grimm, Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik, warum eine Regulierung der Indexmieten für private Kleinvermieter der falsche Weg wäre.

Wie stand es in den vergangenen Jahren um den Verbraucherpreisindex?

Von 2015 bis 2020 stiegen die Verbraucherpreise jährlich durchschnittlich um ein Prozent. In drei Jahren dieser Periode stiegen die Preise sogar nur um 0,5 Prozent. Vermieter, die mit ihren Mietern eine Indexmiete vereinbart haben, hatten also wenig Spielraum für Mieterhöhungen. Und das obwohl beispielsweise die Preise für Dienstleistungen für Instandhaltung und Reparatur von Wohnungen im selben Zeitraum im Mittel um etwa drei Prozent anstiegen. Die Preise für die Arbeit von Elektrikern stieg innerhalb von fünf Jahren sogar um fast 21 Prozent.

Damit gab es keinen Spielraum für Mieterhöhungen, während die Handwerkskosten dennoch stiegen. Welche Probleme bereitet das privaten Kleinvermietern?

In Deutschland werden derzeit etwa zwei Drittel aller Wohnungen von privaten Kleinvermietern angeboten, also von privaten Haushalten, die sich nicht hauptberuflich mit der Vermietung von Immobilien beschäftigen, aber dennoch Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen. Fast die Hälfte (45,2 Prozent) dieser größten Vermietergruppe erzielt allerdings lediglich jährliche Einnahmen zwischen Null und 5.000 Euro.

Bei vielen dieser Vermieter handelt es sich zudem um Selbstständige, die mithilfe ihrer Immobilie fürs Alter vorsorgen möchten. Gerade die Selbstständigen haben aber besonders stark unter der Pandemie gelitten. Diejenigen von ihnen, die kleine Handwerksbetriebe haben, leiden jetzt zudem an den Folgen des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine. Die gestiegenen Preise für Baustoffe wie Holz und Stahl setzen viele Bauunternehmer, darunter auch private Kleinvermieter, massiv unter Druck.

Nun haben wir eine hohe Inflation und Vermieter dürfen Mieterhöhungen nach Indexmietverträgen durchführen. Ist das gerechtfertigt?

Die derzeitige Inflationsrate lag zuletzt bei 7,4 Prozent. Doch auch die Kosten für Dienstleistungen für Instandhaltung und Reparatur von Wohnungen liegen aktuell bei 11,2 Prozent und die Erzeugerpreise der gewerblichen Produktion nahmen im Vergleich zum Vorjahresmonat sogar um 33,5 Prozent zu. Moderate Mieterhöhungen sind meines Erachtens nach gerechtfertigt.

Warum ist eine Deckelung der Indexmieten, wie teilweise von der Politik gefordert, der falsche Weg?

Eine Deckelung der Mietpreiserhöhungen bei Indexmietverträgen treibt die Interventionsspirale auf dem Wohnungsmarkt, die in den letzten Jahren deutlich an Fahrt gewonnen hat, weiter an. Solche Eingriffe bergen stets die große Gefahr, dass vor allem private Kleinvermieter aus dem Markt verdrängt werden, weil sich das Vermieten schlichtweg nicht mehr rentiert. Häufig wird in der aktuellen Debatte die finanzielle Situation vieler privater Kleinvermieter auch überschätzt. Auch sie gilt es zu schützen.

Veränderung zum Vorjahr in %	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2016–2020
Verbraucherpreisindex	0,5	0,5	1,5	1,8	1,4	0,5	5,7
Erzeugnisse für Instandhaltung und Reparatur der Wohnung	0,9	0,3	0,8	1	3	0	5,1
Dienstleistung für Instandhaltung und Reparatur der Wohnung	2,4	2,6	2,9	3,8	4,1	3	16,4
Dienstleistungen im Sanitärbereich	–	3,2	3,4	4,6	4,7	3,6	19,4
Dienstleistungen von Elektrikern	–	3,1	3,6	4,8	5,3	3,8	20,6
Dienstleistungen im Heizungs- und Klimabereich	–	2,7	3	3,7	3,8	3,2	16,4
Schönheitsreparatur von Malern und Tapezierern	–	2,4	3,2	3,6	3,8	2,6	15,6
Kleinere Dienstleistungen von anderen Handwerkern	–	2	2,5	3,1	4	2,5	14
Grundsteuer, Dienstleistungen für Gartenpflege u. ä.	–	1,6	2	1,6	1,5	1,4	8,1
Verlegen von elastischen Bodenbelägen	–	2,1	2,3	2,4	4,4	3,7	14,8

Welche Folgen hätte die Verdrängung von Kleinvermietern für den Wohnungsmarkt?

Der Platz privater Kleinvermieter, die vom Markt verdrängt werden, wird zumeist von großen privatwirtschaftlichen Unternehmen und Fondsgesellschaften eingenommen, die sich nur wenig für ihre Mieter interessieren. Wenn die Bundesbauministerin Klara Geywitz dennoch an ihren Plänen zur Deckelung von Indexmieten festhält, sollten private Kleinvermieter unbedingt von diesen Regeln ausgeschlossen werden.

Praxistipp von Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht:

Vermieter, die eine Indexmiete vereinbart haben, sollten in Zeiten hoher Inflation mit ihren Mietern eine für beide Seiten tragbare Lösung finden. Dass das funktioniert, haben die privaten Vermieter bereits in der Corona-Pandemie gezeigt. Sie waren mehrheitlich bemüht, im Gespräch Lösungen zu finden und verfolgten gerade nicht das Ziel, die Mieter finanziell maximal auszuschöpfen. Selbiges ist auch bei steigender Inflation für Vermieter mit Indexmietverträgen zu erwarten. Denn bei Indexmietverträgen steigt die Miete nicht automatisch. Vielmehr muss der Vermieter die Mieterhöhung durch eine Erklärung in Textform geltend machen. Somit wird der Vermieter definitiv den Kontakt zu seinen Mietern aufnehmen und kann auf individuelle Umstände der Mieter reagieren.

Das Interview führte Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Die Mietfibel



Autor: Gerold Happ.
 6. Auflage 2021, 14,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro Versandkosten
 ISBN: 978-3-96434-021-4

Die Mietfibel beinhaltet alle grundlegenden Informationen, die ein Vermieter für die Vermietung von Wohnraum benötigt. Ergänzt wird die Darstellung durch eine Vielzahl von Praxistipps. Da die Vermietung an den passenden Mieter der Schlüssel zu einem erfolgreichen Mietverhältnis ist, liegt ein Schwerpunkt auf der Darstellung der erfolgreichen Wohnungsvermarktung, dem Schutz vor Mietnomaden und der Wohnungsübergabe. Daneben werden auch die Möglichkeiten der Mieterhöhung erläutert. Schließlich informiert die Mietfibel über die Beendigung des Mietverhältnisses. Des Weiteren gibt es praktische Informationen zum Auszug und der Wohnungsrückgabe.

Bestellung:

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

ARCHITEKTEN	HAUSMEISTER FORTS.	HEIZÖL	SPIELPLATZ
<p>Aufstockungen und Anbauten für Wohnhäuser 040. 99 99 45 73 www.heidrunohm.de</p>  <p>heidrun ohm architektin ich mach was draus.</p>	<p>HAUSDienst Christian W. Scheuermann • HAUSMEISTERDIENST • TREPPENHAUSREINIGUNG • GARTENPFLEGE · SONDERDIENSTE • SCHNEE- UND EISBESEITIGUNG Kollastraße 148 · 22453 Hamburg Tel: 554 99 80 · Fax: 554 998 50</p>	<p style="text-align: center;"> BERND IDEN Heizöl ☎ 60 70 136</p>	<p>SPIELPLATZPRÜFUNG gemäß DIN EN 1176 in ganz Norddeutschland</p> <p style="text-align: center;"> GHG Dienstleistungen</p> <p>Tel. (040) 3 19 19 - 08 info@ghg-hamburg.de www.ghg-hamburg.de</p>
HAUSMEISTER	<p>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</p>	MALER	<p>INSTANDHALTUNG & PFLEGE von Spiel- und Außenanlagen in ganz Norddeutschland</p> <p>Tel. 040 200 1000 info@hbr-hamburg.de www.hbr-hamburg.de</p> <p style="text-align: right;"> HBR Hauswirtschaftliche Beratungen GmbH</p>
<p>Fullservice um Haus, Garten, Immobilie und Grundstück, Hausmeisterdienste von A-Z</p> <p style="text-align: center;"> GHG Dienstleistungen</p> <p>Tel. (040) 3 19 19 - 08 info@ghg-hamburg.de www.ghg-hamburg.de</p>	<p>Wohnungsräumung</p> <p style="text-align: center;"></p> <p>HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR</p> <ul style="list-style-type: none"> · RÄUMEN · VERWERTEN · UMLAGERN · PFANDRECHT · VERSTEIGERN · EINLAGERN <p>HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR CHRISTIAN W. SCHEUERMANN E.K. TEL.: 040-554 99 826 KOLLAUSTR. 148 · 22453 HAMBURG VEREIDIGTER UND ÖFFENTLICH BESTELLTER AUKTIONATOR</p>		
<p>Eine Rubrik zu Ihrer Fachrichtung fehlt? Wir eröffnen diese für Sie – bitte sprechen Sie uns gern an!</p> <p style="text-align: center;">elbbüro Stefanie Hoffmann Tel. (040) 33 48 57 11, oder s_hoffmann@elbuero.com</p>			
<p>Ihr kompetenter Malereifachbetrieb</p> <p style="text-align: center;">Gramlich </p> <p>Ausführung sämtl. Maler- und Tapezierarbeiten · Bodenbeläge · Stuckarbeiten Telefon 040 / 41 62 67 41 Innungsbetrieb</p>			

– Anzeige –

Dispo, Ratenkredit oder Ablaufdarlehen

Schöner leben und arbeiten

Die Haspa bietet vielfältige Finanzierungsmöglichkeiten

Angesichts der steigenden Preise und Inflation machen sich viele Bürgerinnen und Bürger Sorgen. Andererseits möchten sie sich auch Wünsche erfüllen. Ein größerer finanzieller Spielraum kann das eine mindern und das andere ermöglichen. Viele Menschen arbeiten seit Monaten zu Hause und manche können oder wollen dies künftig – zumindest zeitweise – auch weiterhin tun. Doch etliche sitzen dabei am Küchentisch, am Wohnzimmer Tisch oder an anderen Behelfslösungen. Wäre es nicht an der Zeit, mal Nägel mit Köpfen zu machen und für eine ordentliche Lösung zu sorgen? Ein echter Schreibtisch, ein bequemer Stuhl, ein neuer Rechner mit großem Monitor ... Da fallen doch gleich noch ein paar Dinge ein, die längst geändert werden sollten, oder? Ein E-Bike oder Lastenrad, zum Beispiel. Oder der Austausch alter Elektrogeräte durch sparsamere und leisere Modelle – auch angesichts der steigenden Energiepreise. Für diese und viele andere Fälle haben die Beraterinnen und Berater der Haspa eine gute Lösung, die zum Leben passt: vom kurzfristigen Dispo über den langfristigen Ratenkredit bis zum Abrufdarlehen, das immer bereitsteht, aber nur dann etwas kostet, wenn es tatsächlich in Anspruch genommen wird. Autos und Immobilien finanziert die Haspa natürlich auch. „Was auch immer Sie für Wünsche oder Pläne haben, die Sie sich erfüllen möchten: Mit einem Kredit von der Haspa schaffen Sie sich mehr finanziellen Spielraum“, sagt Mark Schade, Leiter der Haspa-Filiale Wellingsbüttel an der Rolfinckstraße 21. „Nehmen wir zum Beispiel den Ratenkredit: Ihnen steht rasch und zu einem festen Zinssatz Geld zur Verfügung.“ Wer bereits mehrere Ratenkredite hat, kann diese einfach ablösen und in einem einzigen Kredit zusammenfassen. Auf diese Weise behält



Foto: cy-press

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

man besser die laufenden Kosten im Blick und fährt dabei meist auch noch günstiger.

Der Kredit orientiert sich sowohl bei der Darlehenshöhe (2.500 bis 80.000 Euro) als auch bei der Gestaltung der Rückzahlung (zwölf bis 120 Monate) ganz nach den Bedürfnissen und Möglichkeiten des Kunden. „Sie können sich während der gesamten Laufzeit auf den festen Zinssatz verlassen. Der ist abhängig von der Kreditsumme, der Laufzeit und der Bonität“, sagt Schade. Den individuellen Zinssatz ermitteln die Beraterinnen und Berater der Haspa gern im persönlichen Gespräch, bei dem dann auch die Rate gefunden wird, die zur aktuellen Lebenssituation passt. Übrigens: „Sie selbst können die Laufzeit verkürzen, indem Sie vorzeitig zurückzahlen. Mit anderen Worten: Sondertilgungen sind jederzeit kostenlos möglich“, betont der Filialdirektor. „Und falls es zwischendurch mal einen finanziellen Engpass gibt, sprechen Sie uns an. Gemeinsam finden wir sicher eine Lösung.“

Weitere Informationen gibt es in den Haspa-Filialen oder online unter haspa.de/privatkredit.

Cybercrime

Die Gefahr aus dem Internet

So schützen Sie sich vor einem Cyberangriff

Das Internet gleicht einem weitläufigen Universum mit darin lauenden ungeahnten Gefahren. Leib und Leben sind bedroht, wenn kritische Infrastruktur wie Krankenhäuser Opfer von Cyberangriffen werden. Aber auch Unternehmen jeder Branche und sogar Privatpersonen sind Ziele von Cyberkriminalität. Jeder sollte sich vor derartigen Angriffen schützen.

Was ist ein Cyberangriff?

Bei einem Cyberangriff oder einer Cyberattacke versuchen Kriminelle Zugang zu Rechnernetzwerken zu erlangen, um diese lahmzulegen. Dabei kann es sich um Computernetzwerke kritischer Infrastruktur handeln, wie beispielsweise staatliche Einrichtungen, Energieversorgung oder Krankenhäuser. Die Cyberkriminellen haben es aber auch auf Kundendaten und Passwörter von Privatpersonen abgesehen, an die sie durch sogenannte Phishing-Mails gelangen. Mit den ausspionierten Daten können sie zum Beispiel illegale Finanztransaktionen vornehmen.

Wie kann ich mich vor einem Cyberangriff schützen?

Um das individuelle Risiko einzuschätzen und passende Schutzmaßnahmen zu ergreifen, hilft es, einmal die persönlichen Onlineaktivitäten in den Blick zu nehmen.

- Welche meiner mobilen und stationären Endgeräte sind mit dem Internet verbunden? Smartphone, Smartwatch, Smart-Home: Vieles wird leichter mit modernen Kommunikationstechnologien, gleichzeitig vergrößert sich die Angriffsfläche für Internetkriminalität. Auch mit jedem PC oder Notebook sowie jeder Nutzerin und jedem Nutzer steigt das Risiko für Cyberangriffe.
- Sind die Geräte mit einer Firewall und einer Antiviren-Software ausgestattet? Die Schutzmaßnahmen sollten aktuell sein und sich nicht gegenseitig blockieren. Das kann zum Beispiel bei mehreren Firewalls und Virensclannern passieren.
- Welche Online-Aktivitäten finden statt? Online-Banking und Online-Shopping sind alltäglich geworden. Darüber hinaus finden soziale Kontakte über Messenger-Dienste und Social-Media-Accounts statt. Achten Sie darauf, welche Daten Sie teilen.

Wirkungsvolle Schutzmaßnahmen

Das Ziel muss sein, es den Cyberkriminellen so schwer wie möglich zu machen, an Daten oder Accounts zu kommen.

Tatsächlich sind viele Internetnutzer noch immer sehr nachlässig und unterschätzen die alltägliche Gefahr. Die wichtigste Schutzmaßnahme gegen Cybercrime ist daher, die Gefahr ernst zu nehmen. Und dann folgende Vorkehrungen zu treffen:

- unbedingt aktuelle Softwareversionen anwenden, das heißt, Updates sofort durchführen und nicht auf später schieben
- keine E-Mail-Anhänge oder Links von unbekanntem oder dubiosen Absendern öffnen, Stichwort: Phishing-E-Mails
- Verwenden Sie sichere Passwörter. Diese sollten möglichst lang und komplex sein, das heißt, aus Groß- und Kleinbuchstaben, Sonderzeichen und Zahlen bestehen.
- VPN, insbesondere bei öffentlichen WLAN-Hotspots, und Zwei-Faktoren-Authentifizierung nutzen. Hier wird zum Passwort ein Authentifizierungscode abgefragt.
- Unterschiedliche Benutzerkonten einrichten, das heißt, jeder Nutzer und jede Nutzerin surft mit einem eigenen Benutzerkonto. Der Berechtigungsumfang kann an den Benutzer angepasst werden. Dies ist besonders für Kinder wichtig.
- Sichern Sie regelmäßig Ihre Daten durch Backups.

Der Cyber-Schutz in der Hausratversicherung

Haben Cyberkriminelle zugeschlagen, ist der Schreck groß und die entstandenen Verluste meist auch. Hiergegen gibt es glücklicherweise Versicherungsschutz: Die Absicherung von Cyberrisiken ist in bestimmten Tarifen der GEV Hausratversicherung enthalten.

Versichert sind dann – in begrenzter Höhe – beispielsweise die Kosten für Reparaturen oder Ersatz nach einem Cyberangriff, Datenrettung oder auch Vermögensschäden durch Phishing oder Betrug im Online-Handel.

Lassen Sie sich beraten

Sie haben Fragen zu Ihrem Versicherungsschutz oder Sie interessieren sich für ein Angebot über eine Hausratversicherung? Sie erreichen das Serviceteam der GEV Grundeigentümer-Versicherung telefonisch unter 040-3766 3367.

Ulf Schelenz

Wir sollten alle daran arbeiten, sagt der Umweltsenator

Die Spatzen pfeifen es von den ungedämmten Dächern, dass wir uns in Zukunft wohl buchstäblich warm anziehen müssen: Russland hat die gelieferte Gasmenge bereits reduziert und könnte diese weiter drosseln. Energiesparen ist deshalb angesagt: Bäderland reduziert die Temperaturen in Außenbecken. Das Für und Wider der gesetzlichen Senkung der Mindesttemperatur in Wohnungen wird nach Appell des Bundeswirtschaftsministers Habeck heftig diskutiert. Hilft gesetzlich verordnetes Frieren Älteren, chronisch Kranken und pflegebedürftigen Personen, die auf beheizte Räume angewiesen sind? Bekommen wir nicht ein Problem mit Schimmel gerade

Fliegen nach Mallorca und Fleisch an vier Tagen in der Woche. Eigentümliche Erkenntnisse eines Umweltsenators.

in Altbauten, die einen höheren Wärmebedarf haben? Auch unser Umweltsenator Kerstan ist ganz auf der grünen Welle des Bundeswirtschaftsministers und kündigt jüngst im Interview an, dass wir alle unseren Lebensstil ändern müssen. Dem zu hohen Wohnflächenverbrauch pro Kopf sollte nach Auffassung des Senators dadurch begegnet werden,

dass keine neuen Einzelhäuser mehr über die geplanten hinaus gebaut werden. Auf Nachfrage erklärt Kerstan, dass er selbst in einem Einfamilienhaus lebt! Hört, hört! Aber der Senator hat weitere gute Ideen, so sollten wir alle den Fleischkonsum reduzieren, empfiehlt er. Auf Nachfrage nach eigenem Fleischverzicht fällt seine Antwort kurz aus: „Nein, noch nicht.“ Aber er habe sich vorgenommen, an drei Tagen der Woche kein Fleisch zu essen. Hört, hört! Verbleiben also vier Tage der Woche mit möglichem Fleischverzehr. Zu guter Letzt kommt das Interview mit unserem geschätzten Umweltsenator noch auf das klimaschädliche Fliegen zu sprechen. „Ja, ich fliege häufig nach Mallorca, weil meine Familie dort ein Haus hat.“ Nun bricht der geneigte Leser spätestens unter schallendem Gelächter zusammen. Alles nur fromme Sprüche und leere Worte statt Taten? Am Ende des Interviews dann aber weise Worte auf die Frage eines Scheiterns am völlig klimafreundlichen Leben: „Ja, aber ich arbeite daran – und das sollten wir alle tun“. Recht hat er!

Ulf Schelenz
Geschäftsführer



IMPRESSUM

August 2022

Redaktionsleitung

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

Verlag und Gesamtherstellung

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

Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

Anzeigenverkaufsleitung

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

Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

Titelbild

Kreuzkirche in Hamburg-Wilhelmsburg/
Michael Zapf

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2015 = 100)
April: 116,2; Mai: 117,3; Juni: 117,4

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

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

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

BAUMGARTE + FIEBIG GAR
Ihre Immobilienmakler aus Hamburg

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

BAUWERK HAMBURG

Vermittlung · Verwaltung
Haustechnik · Planung

Ehrenbergstr. 54 · HH-Altona

BELLINGRODT
Immobilien

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

Zuverlässige Verwaltung
Vermietung – Verkauf

www.bellingrodt.de

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

CONATH

IMMOBILIEN VERTRIEB

www.conath-immobilien.de

TheobaldDanielsen
SEIT 1928

Haus- und Hypothekemakler · Grundstücksverwaltung

Grundstücks-, Vermögens-
und Testamentsverwaltungen

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

IHR PARTNER AUF ALLEN GEBIETEN
DES GRUNDBESITZES

CARL FRANZEN
SEIT 1927

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

**Exzellente Vermarktung
in Hamburgs Norden!**

FRÜNDT
IMMOBILIEN

Seit mehr als 60 Jahren

Saseler Markt 1 · 22393 Hamburg

6001 6001 - www.fruendt.de

GERSTELKG
Immobilienmanagement seit 1913

Immobilien-Verwaltungsgesellschaft (GmbH & Co.)

Sportallee 47 · 22335 Hamburg
Tel.: 51 48 42-0 · Fax: 51 48 42-11
www.gerstel-kg.de

VERWALTEN • VERKAUFEN • VERMIETEN

GRUHN
IMMOBILIEN

VERWALTUNG
VERKAUF · VERMIETUNG

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

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

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

LAMBERT
IMMOBILIEN SEIT 1985

Ihr Partner in Rahlstedt.

Tel. 040-60 90 47 00

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

LEIPE
IMMOBILIEN

Verkauf · Vermietung · Verwaltung

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

Leonhard Immobilien

Ihre Immobilie -
Ihr Makler

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

Lütt Immobilien

Vermietung
Verwaltung
Verkauf

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

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

VERWALTUNG | VERMIETUNG | VERKAUF

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

**Walter
Meulke** GmbH

Haus- und Grundbesitzverwaltung · Immobilienmakler
in Hamburg und Umgebung

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

**ARTHUR TH.
MEWES**
HAUSMAKLER SEIT 1929

VERKAUF
VERMIETUNG
VERWALTUNG

IMMOBILIEN IM HAMBURGER OSTEN

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

MOHR & BRECHT
seit 1923

Haus- und Hypothekemakler
Vermögens- und
Grundstücksverwaltungen
Gutachter

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

Rathjens & Mandellas
Immobilien GmbH

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

ERICH ROHLFFS
IMMOBILIEN GMBH

Hausmakler seit 1932

VERWALTUNG · VERKAUF · VERMIETUNG

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

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

Hausmakler seit 1822
Grundstücksverwaltung
Testamentsvollstreckung

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

WARNHOLZ Immobilien GmbH
— gegründet 1995 —

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

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

EDGAR WESSENDORF
Immobilienkompetenz seit 1914

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

WITTHÖFT
Immobilien aus gutem Hause

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

WITTLINGER & CO
Gewerbe- und Investmentimmobilien

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

WOLFFHEIM WOLFFHEIM
IMMOBILIEN

Die 100% Experten für Wohnimmobilien
Beratung · Vermietung · Verkauf

Eppendorfer Landstraße 32 · 20249 Hamburg
040 - 460 59 39

www.wolffheim.de

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

MUTTER-TOCHTER-VERHÄLTNIS



IMMOBILIENVERWALTUNG MIT MEHRWERT

Als Tochterunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg nutzen wir das ganze Know-how und den Service unserer Mutter für die professionelle Verwaltung Ihrer Immobilie. 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

