

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

09|2022



SCHWERPUNKT

Blankenese

Das ehemalige Fischerdorf zählt zu den schönsten Stadtteilen Hamburgs.

| Betriebskosten

Warum Vermieter die Anmietkosten für Rauchwarnmelder nicht als Betriebskosten auf Mieter umlegen können.

| Barrierefreiheit

Wenn Stufen und Treppen zum Problem werden, können Eigentümer auf clevere Alternativen zurückgreifen.



haben die Zukunft selbst in der Hand

Mit nachhaltigen Energielösungen von E.ON zeigt Rainer seinem Enkel Björn, wie wichtig es ist, die natürlichen Ressourcen mit Sorgfalt zu behandeln. Mit E.ON ÖkoStrom aus 100 % erneuerbaren Energien gelingt ihm das besonders nachhaltig. Und je mehr wir alle auf Nachhaltigkeit setzen, desto mehr freut sich auch die Umwelt. Gemeinsam für ein besseres Morgen.

Das WIR bewegt mehr.

eon.de/grundeigentuemmer

e.on

Ist die Krise schon da oder droht sie noch?

42 Prozent der Wohnungen in Hamburg werden mit Gas beheizt. Meine übrigens auch. Und zur Zeit steigt die Wahrscheinlichkeit, dass der Winter für uns kalt werden könnte. Während ich diese Zeilen schreibe, liefert Russland nur noch 20 Prozent der Gasmenge, die es eigentlich liefern könnte. Bis zum

Irgendwie gibt es in dieser Situation zum richtigen Umgang mit der Gasheizung immer nur falsche Ratschläge.

Erscheinen dieses Textes geht noch etwas Zeit ins Land und wer weiß, wo wir dann stehen.

Es ist bei einem Blatt wie dem Hamburger Grundeigentum immer schwierig, zu aktuellen Themen zu schreiben. Denn unsere Produktionszeiten sind so, dass wir immer etwa einen Monat vor dem Erscheinen die Texte fertig haben müssen. Und während der Urlaubszeit sind es manchmal noch ein paar Tage mehr.

Warum schreibe ich das? Ganz einfach damit Sie sehen, dass wir manchmal etwas betulich und

nicht immer ganz aktuell wirken. Es soll aber nicht so sein, dass wir auf eine Stellungnahme zu aktuellen Themen komplett verzichten wollen.

Schon gar nicht zu Themen, die uns fast alle betreffen. Und dazu gehört sicher die Gaslieferung aus Russland. Was also tun? Das ist das Problem: Außer dem sparsamen Umgang mit Gas fällt einem zu dem Thema kaum etwas ein. Jetzt die Heizung umrüsten? Auf was? Wenn schon das nächste Klimaschutzgesetz wieder neue Anforderungen stellt. Irgendwie scheint es in dieser Situation nur falsche Ratschläge zu geben.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



Vielfalt statt Einfalt

Unser Leistungsspektrum bietet Ihnen alles, was Sie als Hausbesitzer oder -verkäufer brauchen.

Und weil es heißt, wer alles kann, kann nichts richtig gut, bekommen Sie von uns immer genau die Spezialisten, die Sie für Ihre individuellen Bedürfnisse benötigen.

Damit Sie immer bestens beraten sind.

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**

INHALT



SCHWERPUNKT – Blankenese

Strand, Elbe, reetgedeckte Häuser und weiße Villen – in Blankenese fühlt man sich wie im Urlaub. Traditionen halten die Anwohner im ehemaligen Fischerdorf hoch.



Foto: pixabay

VERBAND & VEREINE – Mietenstudie

Die Hamburger Mietenstudie soll die tatsächlichen Bestandsmieten in der Hansestadt ermitteln. Damit möglichst alle Vermieter an der Studie teilnehmen können, wird der Befragungszeitraum verlängert.



HAUS & LEBEN – Energieversorgung

Die Frage nach einer ökologischen Strom- und Wärmeerzeugung ist für Eigentümer aktueller denn je.

IHR MAKLER MIT HERZ & LEIDENSCHAFT

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Blankenese
- 13 Grundsteuererklärung
- 14 Wohnungen für Wohnungslose
- 16 Reform der Gebädeförderung

RECHT & STEUERN

- 17 Leserfragen
- 26 Neues aus Karlsruhe
- 27 Vorbehaltlose Ingebrauchnahme
- 28 Fernwärme und Betriebskosten
- 29 Aufteilung einer Immobilie

VERBAND & VEREINE

- 12 Online-Seminar WEG aktuell
- 18 Vortragsveranstaltung
- 19 Hamburger Mietenstudie
- 19 Neu im Team
- 20 Geschäftsstellen
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Veranstaltungen Ortsvereine
- 23 Stellenausschreibung
- 24 Online-Seminare
- 25 Online-Seminare/-Veranstaltung

HAUS & LEBEN

- 31 Zukunftsweisende Energiesysteme
- 34 Fördermittel
- 35 Wartung von Solaranlagen
- 36 Mini-Solaranlagen
- 37 Gebäudeenergiegesetz
- 38 Treppen-Alternativen

FINANZEN & VORSORGE

- 40 Höhere Gewalt

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Steigende Zinsen



KOMMUNIKATION bedeutet VERTRAUEN · Wir lassen keine Informationen aus - auch die, die vielleicht heikel sind. Wir halten die Standleitung zu Ihnen, damit Sie sich entspannt zurücklehnen können.



EMPATHIE bedeutet BRÜCKEN SCHLAGEN · Wir kennen Ihre Vorstellungen und nehmen diese ernst. Verlassen Sie sich auf uns, wenn es darauf ankommt - besonders dann, wenn es mal schwierig wird.



AUTHENTIZITÄT bedeutet EHRlichkeit · Wir reden nicht lange um den heißen Brei, sondern kommen auf den Punkt. Wir gehen mit Ihnen ein besonderes Bündnis ein, in dem Sie sich familiär aufgehoben fühlen.

PHILIPP SCHÖNEMANN
Leiter Anlageimmobilien

Jetzt **kostenlose**
Immobilienbewertung
anfordern!

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

PIPPING Immobilien GmbH
Große Bleichen 19 · 20354 Hamburg





Foto: Bettina Brüdger

Stadtteilportrait

Blanke Neeße

Traditionen halten die Anwohner im ehemaligen Fischerdorf hoch

Die Sonne spiegelt sich im Wasser, Boote ziehen vorbei, am Hang kleben bunte Fischerhäuser und hübsche Villen, den Weg säumen Feldsteinmauern und Blumen. Im Sommer wäht man sich in Blankenese vielerorts eher in mediterranen Gefilden als im Norden Deutschlands. Blankenese gehört zu den schönsten Stadtteilen Hamburgs. Dass hier nur die Reichen wohnen, wehren die Anwohner aber gleich im Vorwege als Vorurteil ab: „Viele leben seit Generationen in Blankenese, einige stammen aus Familien, in denen schon der Vater und der Großvater zur See fuhren und haben das Haus geerbt“, erzählt Benjamin Harders, Vorsitzender vom Bürger-Verein Blankenese und an verschiedenen anderen Stellen aktiv. Benannt ist das ehemalige Fischerdorf übrigens nach der weißen Landzunge oder eben der blanken Neeße. „Die Menschen sind hilfsbereit, aufgeschlossen, humorvoll und Traditi-

onen hält nicht nur die Volkstanz- und Trachtengruppe hoch“, so Harders. Schnöselig gehe es im Elbvorort jedenfalls definitiv nicht zu, dann eher bodenständig. Aber natürlich gibt es mehr wohlhabende Kaufleute, Manager und Notare als anderswo – die begehrten Wohnlagen haben schließlich ihren Preis. „Den Reichtum zur Schau zu stellen, gilt unter waschechten Blankenesern allerdings als verpönt, stattdessen pflegt man lieber das hanseatische Understatement und die Verbundenheit zum Stadtteil“, erklärt Weinhändler Bernd Rudolph. Diese Zugehörigkeit findet sich selbst in seinem Sortiment, etwa mit dem Perlwein Blankeneser Dusche. „Das Größte was ein Hamburger werden kann, ist doch Blankeneser“, sagt der 82-Jährige mit einem verschmitzten Grinsen, um gleich anzuknüpfen, dass diese Weisheit nicht von ihm stamme. „Wahr ist es aber allemal, es lebt sich bestimmt nirgendwo besser als im schönsten Vorort der Welt“, versichert

Rudolph. Schon seine Großmutter stammt von hier, um sie zu besuchen kam er als Kind oft in den Stadtteil und zog dann 1966 selbst nach Blankenese. Sieben Jahre später übernahm er das Weinhaus Röhr an der Blankeneser Landstraße. Genau genommen zählt Rudolph nicht einmal zu den echten Blankenesern, denn dafür muss man hier in der 3. Generation verwurzelt sein, flachsen jene, die dazugehören.

Zwischen herrschaftlichen Villen, Fachwerkbauten und alten reetgedeckten Fischerhäusern, den Segelschiffen auf der Elbe und den verwünschten Parks vergisst man schnell, dass man mitten in der Großstadt steht. „Es hat sich wenig verändert, alte Häuser reißt man bei uns nicht einfach so ab“, sagt Rudolph. Besonders beliebt im Stadtteil ist bei Touristen und Anwohnern gleichermaßen der Süllberg mit dem Treppenviertel. Oben aus fast 75 Meter Höhe eröffnet sich ein atemberaubendes Panorama auf die Häuser im Hang, den Elbstrom, das Alte Land und in der Ferne bis zum Hamburger Hafen. Zweimal wurde auf dem Gipfel eine Burg gebaut, zuletzt sind hier ein Hotel und ein Restaurant eingezogen, in dem Sternekoch Karlheinz Hauser werkelt und das derzeit leer steht. Jetzt möchte ein neuer Pächter wieder Leben auf den Berg bringen. Um den Elbhang zieht sich das ver-

winkelte Treppenviertel, das immer neue Sichten auf die Elbe freigibt. Gut 5.000 Stufen und zahlreiche Gassen führen zu den kleinen Villen und bezaubernden Häusern mit ihren heimeligen Gärten. Die Zeit scheint in dieser Postkartenidylle stehen geblieben zu sein – auch weil es für Autos zu eng

Benannt ist das ehemalige Fischerdorf übrigens nach der weißen Landzunge oder eben der blanken Neeße.

ist. Wer hier wohnt, muss das anstrengende Treppauf und Treppab hinnehmen, wegziehen möchte trotzdem wohl keiner. Um das Treppenviertel herum sind die Straßen ebenfalls schmal. Deshalb steuern durch das hügelige Terrain kleine wendige Busse, die Bergziegen, die auch dort durchkommen, wo wenig Platz ist.

Für Julius Jarchow, der im Treppenviertel lebt, ist es Heimat und Lieblingssort zugleich: „Abends spaziere ich gerne die Wege entlang und suche mir ein schönes Plätzchen, um die Natur, den Strand und das Wasser zu genießen.“ Tagsüber hat der 20-Jährige dazu kaum Zeit, denn er bereitet gerade gemeinsam mit Schulfreund Vincent Bleckwedel den Start drei neuer Filialen des Gastronomiebetriebs JayJay's vor. Den ersten Laden, in denen die Mitarbeiter Bowls und Smoothies aus frischen regionalen Zutaten nach Kundenwunsch zusammenstellen, eröffnete der Jungunternehmer in der Blankeneser Propst-Paulsen-Straße, im April folgte das zweite Geschäft in Othmar-



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

„Zufriedener als wir kann man nicht sein.“



Diese und andere Rückmeldungen motivieren uns täglich aufs Neue, Bestleistungen rund um die Immobilienvermittlung zu erbringen. Wann dürfen wir Sie begeistern? Die vollständige Referenz finden Sie auf unserer Homepage unter zimmermann-ivd.de/referenzen.



Frahmredder 7
22393 Hamburg

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





Foto: Bettina Brüggam

„Es lebt sich bestimmt nirgendwo besser als im schönsten Vorort der Welt“, findet Weinhändler Bernd Rudolph, der seit 1966 in Blankenese lebt.

Gemeinschaftsgefühl und den sehr warmherzigen Umgang miteinander. „Wir pflegen in Blankenese noch den Klönschnack“, erzählt Rudolph. Obgleich seine Tochter seit einigen Jahren das Weinhaus Röhr führt, kommt er noch fast jeden Tag vorbei. Im Sommer stellt er dann oft Bank, Stühle und Tisch vor die Tür, um ein wenig mit den Kunden zu klönen, „von Mensch zu Mensch, das klappt hier wunderbar“, so Rudolph.

Auf der von Bäumen gesäumten Haupteinkaufsmeile Blankeneser Bahnhofstraße, die nur einige Meter vom JayJay's entfernt liegt, geht es ebenfalls recht persönlich zu. Die Anwohner verabre-

den sich gerne etwa im Eiscafé La Casa del Gelato oder im Bistro Riva, „es ist aber überall nett und familiär, schon weil man ständig auf Bekannte trifft“, schildert die Malerin und Grafikerin Miriam Diezmann. In der Blankeneser Bahnhofstraße gibt es zudem alles, was man für das tägliche Leben braucht. Das Ladensterben, das in vielen Stadtteilen grassiert, scheint weit weg. Zwischen den alteingesessenen Fachgeschäften wie dem Blankeneser Fischhaus oder dem Elektrofachhandel Elektro Duncker finden sich kleine Boutiquen, Läden für Dessous, Blumen und den Hund sowie das traditionsreiche Blankeneser Kino, welches Erstaufführungen, Kinderfilme und an-

den sich gerne etwa im Eiscafé La Casa del Gelato oder im Bistro Riva, „es ist aber überall nett und familiär, schon weil man ständig auf Bekannte trifft“, schildert die Malerin und Grafikerin Miriam Diezmann. In der Blankeneser Bahnhofstraße gibt es zudem alles, was man für das tägliche Leben braucht. Das Ladensterben, das in vielen Stadtteilen grassiert, scheint weit weg. Zwischen den alteingesessenen Fachgeschäften wie dem Blankeneser Fischhaus oder dem Elektrofachhandel Elektro Duncker finden sich kleine Boutiquen, Läden für Dessous, Blumen und den Hund sowie das traditionsreiche Blankeneser Kino, welches Erstaufführungen, Kinderfilme und an-



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



ESPLANADE IMMOBILIEN
BERATUNG GMBH

www.esplanade-immobilien.de



Foto: Bettina Brüggam

Der Jungunternehmer Julius Jarchow lebt im Treppenviertel und führt in Blankenese eine Filiale des Gastronomiebetriebs JayJay's.

spruchsvolle Streifen zeigt. Noch größer wird das Angebot, wenn auf dem Marktplatz der Wochenmarkt Einzug hält. Unter freiem Himmel bieten die Händler dann Blumen, Fleischwaren, Gebäck, Fisch und Antipasti an, „und im bunten Treiben sieht man immer viele Freunde und Bekannte“, so Rudolph.

Auf dem Platz entsteht zudem gerade ein neues Markthaus, welches das Bezirksamt Altona und der Blankeneser Bürger-Verein nutzen wollen, außerdem soll dort Gastronomie einziehen. „Wir freuen uns auf einen zentralen Ort, an dem wir künftig Lesungen, Veranstaltungen oder auch Kurse organisieren können“, sagt Harders vom Bürger-Verein Blankenese. Das neue Gebäude könne zu einer Art Bürgerhaus werden, welches bisher noch fehlt. „Wir möchten Traditionen und Kultur fördern und die Menschen zusammenbringen“, so Harders. Dafür organisiert der



Der Süllberg mit dem Treppenviertel ist bei Anwohnern wie Touristen gleichermaßen beliebt.

Foto: Bettina Brüggen

Bürger-Verein etwa einen Kulturkreis, Aktionen, Ausflüge, den jährlichen Flohmarkt auf dem Marktplatz oder das große Sommerfest im Hessepark, welches zum 75-jährigen Jubiläum des Bürger-Vereins zum Besuchermagneten wurde. Auf dem Programm standen unter anderem Zumba, die Treppen-Ralley, eine Jazzband sowie der bekannte Kinderliederkomponist und Sänger Rolf Zuckowski, der in Blankenese aufgewachsen ist.

Heute wohnt und komponiert er am Süllberg. Einer der Nachbarn ist der Komiker Otto Waalkes, der im Atelier seiner Elburg seine berühmten Kunstwerke malt. „Es gibt in Blankenese viele spannende Künstler, von denen die wenigsten wissen“, sagt Miriam Diezmann. Das stellte sie selbst immer wieder fest, wenn sie mit anderen Kunstinteressierten ins Gespräch kam. Schließlich entstand die Idee, die Arbeiten der lokalen Kreativen im Stadtteil sichtbarer zu machen. Nach intensiver Vorbe-

SIE BAUEN. WIR VERKAUFEN.

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

reitung gründete Diezmann Anfang 2021 den Kunstverein Blankenese, ein Jahr zuvor lief erstmals das Projekt Kunstmeile Blankenese, welches in 70 Schaufenstern der Blankeneser Bahnhofstraße, Elbchaussee und Blankeneser Landstraße, Werke von anerkannten Künstlern und Künstlerinnen zeigt. „Schnell war klar, dass wir den Kreis doch über den Stadtteil hinausziehen, aber ein Fokus liegt natürlich auf den sehr sehenswerten Blankenesern“, berichtet Diezmann. Außerdem kümmert sich der Verein um die künstlerische Talentförderung und Berufsorientierung an Schulen und produziert Podcasts über Künstlerinnen aus dem Stadtteil. „Mit unseren Ideen rennen wir überall offene Türen ein, die Anwohner sind schnell tatkräftig mit dabei“, weiß Diezmann. Das gilt ebenfalls für das

Straßenfest Blankenese, welches nach einer zweijährigen Corona-Zwangspause wieder Ende September in der Blankeneser Bahnhofstraße stattfinden kann. Vorführungen, Musik, Kulinarik und zahlreichen Aktionen machen die lauschige Straße und den Marktplatz dann wieder zur quirligen Festmeile für Jung und Alt.

Zu Ostern wird gerne am Elbstrand gefeiert und gleichzeitig ein alter Brauch gepflegt: Die Osterfeuer, die Menschen von überall aus Hamburg und dem Umland anziehen. Viereck, Knüll, Osten oder Mühlenberg – die Feuer haben nicht nur eigene Namen, sondern die Linie ist auch klar gezogen, wer sich um welchen der riesigen Brennholzstapel kümmert. „Wer im Hang oberhalb des Knülls wohnt, baut es auf, bis vor kurzem war ich



Foto: Bettina Brüdgem

Bunte Fischerhäuser versprühen mediterranes Flair.

Dr. O. Campe & Co.

Immobilien

seit 1935

Diplom-Kaufmann

Dr. Matthias Jungclas

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

Verkauf – Verwaltung – Vermietung – Gutachten



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



mit Freunden aus der Nachbarschaft immer mit dabei“, erzählt Jarchow. Beliebt ist der Elbstrand ohnehin. So kommt nicht nur Diezmann gerne zum Fähranleger Ponton op'n Bulln, um aufs Wasser zu gucken und die vorbeiziehenden Schiffe zu beobachten, „hier einfach nur im Liegestuhl zu sitzen ist schon wie Kurzurlaub.“ Das maritime Flair blitzt an vielen Ecken auf und wird auch immer mal wieder zum Motiv ihrer Bilder.

Neben Elbe und Strand lockt das Grün. Nicht weit entfernt vom Hessepark über dem Treppenviertel liegt nahe des Blankeneser Bahnhofs der Goßlers Park mit dem Goßlerhaus. Der Schinckels Park ist vor allem im Winter frequentiert, wenn es geschneit hat, findet auf der abschüssigen Wiese das Rüschen statt. Dabei flitzen Wagemutige die eigens präparierte Strecke auf den speziellen Blankeneser Kreeks hinab, das sind schnelle Schlitten, die einst für den Transport von Fischkisten konstruiert wurden und mit einer Latte gesteuert werden. Kleinere Verletzungen gehören meist dazu. „Nach einem Crash habe ich das dann wieder gelassen“, sagt Jarchow und lacht. Weniger verwegen geht es im Römischen Garten zu, der sich in 30 Meter Höhe am Kösterberg erstreckt. Für die Anlage, die ab 1880 entstand, ließ sich der Kaufmann Julius Richter von den Eindrücken einer Italienreise inspirieren, später gestaltete die Bankiersfamilie Warburg den Garten um. Heute wandelt man zwischen eindrucksvollen Steintreppen, akkurat gestutzten Koniferen und dem alten Freilufttheater, in dem im Sommer Aufführungen stattfinden – dazu gibt es die weite Sicht über die Elbe. Geht man die Stufen zum Elbufer hinab, gelangt man schließlich zum hügeligen Waldpark Falkenstein mit seinen alten Kiefern und Laubbäumen sowie zum Falkensteiner Ufer, welches mit einem Campingplatz direkt an der Elbe und einen Strand zum Baden aufwartet. Wo man immer wieder ans Wasser gelangt, spielt es



Foto: Bettina Brüdgam

Die Blankeneser Bahnhofstraße ist ein beliebter Treffpunkt und bietet den Anwohnern alles, was sie für das tägliche Leben brauchen.

natürlich ebenso beim Sport eine große Rolle. In Blankenese gibt es gleich mehrere Segelvereine. Der Segelclub Rhe, der 1855 gegründet wurde, ist deutschlandweit sogar der älteste seiner Art. Harders steigt allerdings lieber ins Kajak. Der Kanusport-Verein Ring der Einzelpaddler, zweitgrößter Kanuverein in Hamburg, befindet sich am Falkensteiner Ufer. „Ich paddle gerne auf die Insel Schweinesand, um dort Seeadler und sogar Seehunde zu beobachten“, erzählt Harders. An Land sind Hockey, Tennis und Golf die Klassiker, aber auch Fußball begeistert immer mehr Blankenser, wie etwa Jarchow. Angefangen beim FTSV Komet Blankenese, spielte er lange beim FC St. Pauli bis in die Bundesliga und zuletzt in Rissen Fußball. Ein Riesenevent für alle, welches so nirgendwo anders existiert, ist zudem der Blankeneser Heldenlauf, bei dem es unter anderem im Treppenviertel zahlreiche Stufen zu bewältigen gilt – und der natürlich längst auch zu den Blankeneser Traditionen gehört.

Bettina Brüdgam

Nutzen Sie Ihr
Immobilien-
vermögen!



Mit Immobilien-Teilverkauf
setzen Sie Ihr Vermögen frei

HAUSVORTEIL

- ✓ Immobilienwertauszahlung
einmalig oder monatlich (max. 50%)
- ✓ Ein Leben lang wohnen bleiben
(abgesichert durch Nießbrauchrecht im Grundbuch)
- ✓ Altersunabhängig
- ✓ Sie bleiben Eigentümer und Entscheider

Informieren Sie sich jetzt über den
Immobilien-Teilverkauf mit HausVorteil!

Wir stehen Ihnen zur Verfügung unter:

Tel. +49 40 2372 440-44

Mail: info@hausvorteil.de

www.hausvorteil.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.

Grundsteuer

Grundsteuererklärung auf Papier

Hamburg erleichtert die Abgabe in Papierform

In Hamburg sind zurzeit hunderttausende Eigentümer mit der Grundsteuererklärung beschäftigt. Viele stoßen dabei nicht nur auf inhaltliche Fragen, sondern auch auf technische Hindernisse. Nach dem Willen der Finanzverwaltung soll die Erklärung nämlich bevorzugt elektronisch über ELSTER eingereicht werden. Allerdings stoßen viele Steuerpflichtige schon beim Anlegen eines ELSTER-Kontos an ihre Grenzen oder besitzen erst gar keinen PC.

Da die Nachfrage nach Papierformularen alle Erwartungen übersteigt, hat die Stadt Hamburg die besonderen Härtegründe für die Abgabe auf Papier abgeschafft. Folglich kann die Steuererklärung jetzt auch von vorneherein auf einem ausfüllbaren PDF-Dokument erstellt, ausgedruckt und an das Finanzamt geschickt werden. Die grauen und ausschließlich zum Ausfüllen am PC vorgesehenen Erklärungsvordrucke stehen unter www.hamburg.de/fb/grundsteuer in der Rubrik „Erklärungen und Anleitungen“ zum Download zur Verfügung.

Daneben gibt es auch grüne Erklärungsvordrucke, die handschriftlich ausgefüllt werden können. Diese Vordrucke werden in den Informations- und Annahmestellen der Hamburger Regionalfinanzämtern ausgehändigt. Mitglieder beim Grundeigentümer-Verband Hamburg erhalten die grünen Erklärungsvordrucke aber auch in der Hauptgeschäftsstelle am Glockengießerwall sowie in den Ortsvereinen Bergedorf, Harburg, Rahlstedt und Sasel. In der Hauptgeschäftsstelle werden die Vordrucke sowohl im Informations-Centrum im Erdgeschoss als auch in den

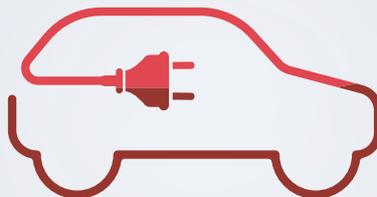
Beratungsräumen im 6. Obergeschoss ausgegeben. Die dazugehörigen Erläuterungsblätter sind ebenfalls dort erhältlich.

Weitere nützliche Links und Informationen zur Grundsteuerreform sind unter www.grundeigentuemerverband.de in der Rubrik „Leistungen“ aufgelistet.

Richtigstellung

Der im „Hamburger Grundeigentum 08/2022“ auf Seite 15 erschienene Artikel zum Thema „Grundsteuer – die Frist läuft“ enthält Informationen, die nicht auf das Bundesland Hamburg zutreffen. So wird bei Punkt 5 „Vereinfachte Erklärung für selbstnutzende Eigentümer“ leider nicht erwähnt, dass das vereinfachte Verfahren nur in Bundesländern gilt, die am Bundesmodell teilnehmen. Hamburger Eigentümer haben somit keine Möglichkeit, eine vereinfachte Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes abzugeben.

Darüber hinaus ist die Aufzählung bei Punkt 2 „Abgabe über ELSTER-Zugang naher Angehöriger“ unvollständig. Selbstverständlich zählen auch leibliche Eltern und Kinder sowie Enkelkinder zu den nahen Angehörigen. Folglich können Eigentümer für die Grundsteuererklärung auch den ELSTER-Zugang dieser Personen nutzen.



Wir machen Sie e-mobil.

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



STARK. SICHER. SERVICE.
Elektro-Gemeinschaft Hamburg

Wohnraumversorgung

Wohnungen für Wohnungslose

Die Freie und Hansestadt bittet Eigentümer um Unterstützung

Viele Menschen suchen aktuell Zuflucht in Hamburg. Neben den aktuell rund 32.000 ukrainischen Schutzsuchenden zählen beispielsweise auch Geflüchtete aus Afghanistan, Syrien oder Irak dazu. Ihre Unterbringung stellt die Stadt vor große Herausforderungen, denn derzeit befinden sich rund 42.000 geflüchtete Menschen in öffentlichen Unterkünften. Unterstützung bei der Wohnungssuche benötigen aber auch solche Menschen, die aufgrund gesundheitlicher Einschränkungen, zum Schutz vor instabilen Familienverhältnissen oder wegen veränderter Lebensumstände hinsichtlich Einkommen oder Familienkonstellation schnellstens auf neuen Wohnraum angewiesen sind und aus eigener Kraft keine angemessene Wohnung finden. Es handelt sich um Familien, Paare und Alleinstehende, die als vordringlich Wohnungssuchende anerkannt sind. Damit die Stadt perspektivisch jeder und jedem Wohnungssuchenden ein Zuhause bieten kann, müssen alle Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungswirtschaft tatkräftig mitanpacken und Wohnraum zur Verfügung stellen. Um Sie als Vermieterin oder Vermieter für die Wohnraumversorgung von Menschen aus öffentlich-rechtlicher Wohnunterkunft zu gewinnen, stellt die Freie und Hansestadt Hamburg attraktive Hilfen und Förderungen zur Verfügung. Dazu zählt etwa eine finanzielle Förderung in Form eines Ankaufs einer Belegungsbindung.



Ankauf einer Belegungsbindung

Die Vermietung an vordringlich Wohnungssuchende wird mit Fördermitteln von der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) unterstützt. Für eine einmalige, unbefristete Vermietung an einen vordringlich wohnungssuchenden Haushalt wird ein Zuschuss von 15.000 Euro gezahlt. Alternativ kann auch ein laufender, monatlicher Zuschuss von 2 Euro pro Quadratmeter oder eine langfristige Belegungsbindung von 20 Jahren mit einem einmaligen Zuschuss von 25.000 Euro gewählt werden. Zudem gelten attraktivere Regelungen für die zulässige Miethöhe: Sie können

die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Hamburger Mietenspiegel fordern, ohne die zulässige Obergrenze für die Bruttokaltmiete zu überschreiten. Die Obergrenzen richten sich nach der Haushaltsgröße und sind unter folgendem Link abrufbar: <https://www.hamburg.de/leistungen-hilfen/1016372/kosten-der-unterkunft/>. Im Laufe des Jahres soll eine Neuregelung über gestaffelte Zuschusshöhen eingeführt werden, die sich an der Wohnungs- und Haushaltsgröße orientieren und die die Ankaufförderung auch für größere Wohnungen attraktiver gestalten soll.

Unterstützung durch Verfahrenslotsen

Bei Fragen zur Bereitstellung von Wohnraum an vordringlich Wohnungssuchende können Sie über das Funktionspostfach Vermietendegesucht@soziales-hamburg.de Kontakt zu den Verfahrenslotsen der Freien und Hansestadt Hamburg aufnehmen.

Informationen zu den weiteren Förder- und Unterstützungsmöglichkeiten, insbesondere zum Gewährleistungspaket für Kleinvermietende oder zur Unterstützung durch das Einzugs- und Begleitteam bei Fördern und Wohnen F&W AöR, finden Sie zudem hier: <https://www.hamburg.de/vermieter-gesucht/>

Teilen Sie dem Grundeigentümer-Verband Hamburg gerne per E-Mail an info@grundeigentuemerverband.de mit, welche Erfahrungen Sie mit der Bereitstellung von Wohnraum gemacht haben.



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 vorgemerkte Kunden.

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



Die Tür, die alle wichtigen Dinge im Leben schützt.

Eine Daloc Wohnungseingangstür stoppt nicht nur Langfinger, sie schützt auch vor 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

Energieeffizienz

Reform der Gebädeförderung

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) wird neu aufgestellt

Der Förderschwerpunkt soll künftig bei der Energieeinsparung und beim Klimaschutz liegen. Hierbei sollen vorrangig die Sanierung gefördert und die Vereinfachung der Antragstellung durch klarere Zuständigkeiten vorangetrieben werden. Am 26. Juli veröffentlichte das Bundeswirtschaftsministerium (BMWK) die ersten Eckpunkte der geplanten Reform zur Gebädeförderung. Die Änderungen traten ab dem 28. Juli 2022 in gestufter Reihenfolge in Kraft.

Fördermittel steigen, Fördersätze werden reduziert

Ziel der Reform ist es, mit den verfügbaren staatlichen Mitteln ein möglichst großes Investitionsvolumen zu hebeln und dafür zu sorgen, dass möglichst viele Eigentümer bei der Sanierungsförderung zum Zuge kommen. Deshalb steigen die im Haushalt und Wirtschaftsplan zum Klima- und Transformationsfonds zugewiesenen Fördermittel für die Sanierung im Vergleich zu den Vorjahren. Zugleich sinken die Fördersätze und bei Komplettsanierungen wird auf zinsgünstige Kredite und Tilgungszuschüsse umgestellt.

Reform in zwei Schritten

Zunächst greifen die neuen Förderbedingungen für Anträge auf Komplettsanierungen bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Bei der Sanierungsförderung soll eine bessere Übersicht für Antragsteller geschaffen werden. Künftig ist daher nur noch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) für die sogenannten Einzelmaßnahmen zuständig. Für die energetische Sanierung sollen ein Heizungs-Tausch-Bonus für Gaskessel eingeführt und jegliche Förderungen von gasverbrauchenden Anlagen gestrichen werden. Damit die Förderung weiterhin allen Antragstellergruppen zur Verfügung steht, sollen die Fördersätze um fünf bis zehn Prozentpunkte abgesenkt werden.

In einem zweiten Schritt geht es um die Folgeanpassungen bei der Neubauförderung. Allerdings soll diese erst ab 2023 neu ausgerichtet werden. Ziel ist, die im Koalitionsvertrag vereinbarte klimapolitisch ambitionierte, ganzheitlich orientierte Förderung für neue Gebäude voranzutreiben. Bis zur Neukonzipierung der Neubauförderung läuft das Programm EH 40 Nachhaltigkeit weiter.

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

Fragen und Antworten

? Die Wohnung über meiner Wohnung wird unzulässigerweise gewerblich genutzt. Diese Nutzung verursacht so großen Lärm, dass wir dadurch in unserer Wohnung stark beeinträchtigt werden. Kann ich den Wohnungseigentümer auf Unterlassung in Anspruch nehmen?

Wenn die gewerbliche Nutzung der Wohnung nicht zulässig ist und Sie möchten, dass diese Nutzung zukünftig unterlassen wird, handelt es sich dabei um einen Anspruch, der allein der Gemeinschaft zusteht. Die Gemeinschaft muss deshalb durch Beschluss darüber entscheiden, ob sie den Eigentümer auf Unterlassung in Anspruch nimmt. Sofern Sie lediglich gegen die durch die gewerbliche Nutzung hervorgerufenen Lärmbeeinträchtigungen vorgehen wollen, können Sie diesen Anspruch als Individualanspruch auch allein geltend machen, da es sich dabei um einen Anspruch wegen Störungen Ihres Sondereigentums handelt.

? Wir sind Eigentümer einer Wohnung in einer großen Eigentümergemeinschaft und haben seit vielen Jahren denselben Verwalter. Ich habe gehört, dass Verwalter jetzt immer zertifiziert sein müssen. Was bedeutet das und gilt das auch für unseren aktuellen Verwalter?

Als zertifizierter Verwalter darf sich ein Verwalter bezeichnen, der vor der Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt, die für die Tätigkeit als Verwalter notwendig sind, § 26 a Absatz 1 WEG. Zuständig für die Abnahme der Prüfung zum zertifizierten Verwalter sind die Industrie- und Handelskammern. Die Verwalter müssen dafür entsprechende Prüfungen ablegen.

Ab Dezember 2022 können Wohnungseigentümer grundsätzlich die Bestellung eines zertifizierten Verwalters und damit einen Sachkundenachweis verlangen. Eine Ausnahme dazu gilt jedoch für Fälle der Eigenverwaltung in kleinen Gemeinschaften, § 19 Absatz 2 Nummer 6 WEG. Die Gemeinschaften, deren Verwalter zertifiziert sein muss, können verlangen, dass ihnen die entsprechenden Zertifikate vorgelegt werden. Nur Verwalter, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen Gesetzes, also am 1. Dezember 2020, bereits bestellt waren, gelten gegenüber der konkreten Gemeinschaft bis zum 1. Juni 2024 als zertifizierte Verwalter, auch wenn sie noch keine Prüfung abgelegt haben.

? Ich habe gehört, dass kleine Eigentümergemeinschaften keinen zertifizierten Verwalter haben müssen. Ist das so richtig?

Nach § 19 Absatz 2 Nummer 6 WEG können Gemeinschaften mit weniger als neun Einheiten auf die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verzichten, wenn einer der Wohnungseigentümer zum Verwalter bestellt wurde, sofern nicht mindestens ein Drittel der Wohnungseigentümer die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangt.

? Ich habe eine Einladung zur Eigentümerversammlung erhalten. Leider kann ich nicht persönlich teilnehmen, da ich dann gerade im Urlaub bin.

Kann ich mich durch meine Freundin vertreten lassen? Wie muss eine solche Vollmacht aussehen?

Grundsätzlich kann sich jeder Wohnungseigentümer durch eine andere Person vertreten lassen. In Teilungserklärungen sind jedoch häufig Regelungen enthalten, nach denen nur bestimmte Personen bevollmächtigt werden können. Es müsste also zunächst geprüft werden, ob es in der Teilungserklärung eine Vertretungsbeschränkung gibt und gegebenenfalls, wer danach vertretungsberechtigt ist. Nach § 25 Absatz 3 WEG bedarf eine Stimmrechtsvollmacht der Textform. Ein in Textform Bevollmächtigter darf also an der Versammlung teilnehmen und für den Eigentümer abstimmen. Die Bevollmächtigung kann also beispielsweise per E-Mail, SMS oder Fax erfolgen, sofern sich nicht aus der Teilungserklärung strengere Anforderungen ergeben.

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



Vortragsveranstaltung im Radisson Blu Hotel

mit anschließendem Cocktail-Empfang

Dr. Andreas Dressel

Finanzsenator der Freien und Hansestadt Hamburg

spricht über das Thema

„Grundsteuerreform - Was hat geklappt, was ist zu verbessern?“

am Montag, den 19. September 2022 um 18.30 Uhr,

(Einlass: ab 18 Uhr / Eintritt frei)

im Radisson Blu Hotel, Hamburg Dammtor.

(Eine Anmeldung ist nicht erforderlich)

Hamburger Mietenstudie

Befragungszeitraum verlängert

Vermieter können bis zum 15. September 2022 an der Befragung teilnehmen

Sind die Bestandsmieten in Hamburg tatsächlich so hoch, wie oft behauptet wird? Um das herauszufinden, führen der Grundeigentümer-Verband und drei weitere Verbände auch dieses Jahr wieder die Hamburger Mietenstudie durch. Die Studie soll Fakten schaffen und insgesamt dazu beitragen, dass die Diskussion um tatsächliche Mieten objektiviert wird.

Seit Juni können Vermieter sich an der Studie beteiligen und mittels Fragebogen Angaben zu den vereinbarten Bestandsmieten machen. Um ein möglichst realistisches Bild von den tatsächlichen Miethöhen in Hamburg zu erzeugen, wird der Befragungszeitraum zur Studie nun bis zum 15. September 2022 verlängert.

Vermieter, die bisher aus Zeitgründen noch nicht an der Befragung teilgenommen haben, können dies im Laufe der nächsten anderthalb Wochen nachholen.

Der Fragebogen lässt sich auf der Verbandswebseite www.grundeigentuemerverband.de in der Rubrik „Leistungen“ unter „CRES-Studie 2022 – Die größte Studie zum Wohnungsmarkt“ herunterladen. Wer sich unsicher ist, wie der Fragebogen ausgefüllt werden muss, findet dort zudem eine Ausfüllanleitung und ein Erklärvideo. Die ausgefüllten Fragebogen werden vom neutralen CRES-Institut der Steinbeis-Hochschule in Berlin in Kooperation mit der Deutschen Immobilien-Akademie der Universität Freiburg ausgewertet. Der Verband bittet Vermieter deshalb, die Fragebogen per E-Mail an hamburg@steinbeis-cres.de direkt an das CRES-Institut zu schicken. Nur so können die Daten zügig erfasst und vollständig ausgewertet werden.

In eigener Sache

Neu im Team

Zwei neue Ansprechpartnerinnen für Mitglieder

Seit dem 1. September 2022 steht Bettina Köhler den Mitgliedern in der Geschäftsstelle Bergedorf als Ansprechpartnerin zur Verfügung. In ihrer Funktion verantwortet sie die gesamten Abläufe in der Geschäftsstelle, berät interessierte Eigentümer zu einer Vereinsmitgliedschaft und betreibt den Formularverkauf. Darüber hinaus wird Bettina Köhler zukünftig die viel besuchten Aktivitäten und Veranstaltungen in Bergedorf organisieren und durchführen.

Wer eine Rechtsberatung beim Grundeigentümer-Verband Hamburg in Anspruch nehmen möchte, findet in Katrin

Dührkohp eine neue Ansprechpartnerin. Die Rechtsanwältin verstärkt das Beraterteam in der Hauptgeschäftsstelle seit dem 15. August 2022 und unterstützt Mitglieder dabei, alle rechtlichen Fragen rund um die Immobilie zu klären.

Der Grundeigentümer-Verband freut sich über die jüngsten Neuzugänge und sagt an dieser Stelle noch einmal herzlich willkommen.

Wir suchen !

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

Lutz Winkler Immobilien
040 / 45 13 62

Renditeobjekt gesucht

im Raum Hamburg und Umgebung

Kaufpreis ab 4.5 Mio.

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

GESCHÄFTSSTELLEN

(es gilt weiterhin die (FFP2-)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 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 (FFP2-)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



Schönheitsreparaturen und Instandsetzung bei Wohn- und Gewerberaum

Von Dr. Hans-Herbert Gather, 4. Auflage 2016, ISBN 978-3-939787-77-8

Die Überwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter und ihre Durchführung gehören zu den streitanfälligsten mietrechtlichen Gebieten. Ziel dieser Broschüre ist es, die Rechtslage der Schönheitsreparaturen bei Wohn- und Gewerberaum darzustellen. Darüber hinaus werden unter anderem die angrenzenden Gebiete der Erhaltungspflicht des Vermieters, des Gewährleistungsrechts, der Ansprüche wegen Beschädigung der Mietsache sowie die Fragen der Rückgabepflicht bei Vertragsende einbezogen.

Preis: 14,95 Euro

Mietverträge professionell ausfüllen – Vorbereitung, Gestaltung, Ausfüllung und Abschluss von Mietverträgen, Mieterauswahl

Von Dr. Hans Reinold Horst

3. Auflage 2019

ISBN 978-3-96434-003-0

Diese Broschüre möchte einige Merkpunkte an die Hand geben, die helfen, typische Fehler bei der Vorbereitung, Verhandlung und beim Abschluss von Mietverträgen zu vermeiden. Das gilt besonders für das Widerrufsrecht des Wohnungsmieters beim Vertragsabschluss und für die Bildung der Eingangsmiete.

Preis: 14,95 Euro

Steuern sparen ... für Hausbesitzer

Von Hagen Prühs, 8. Auflage

ISBN 978-3-936623-72-7

Dieser Ratgeber informiert nicht nur darüber, welche Einnahmen Vermieter versteuern müssen, sondern auch darüber, was sie steuerlich absetzen

können, und zwar auch schon anlässlich des Erwerbs oder der Errichtung einer Immobilie bzw. im Zusammenhang mit ihrer Finanzierung. Der Autor kleidet seine Steuergestaltungshinweise in ein lesefreundliches ABC, das 100 Steuertipps umfasst und einen schnellen Zugriff auf die gewünschten Informationen ermöglicht. Die 8. Auflage berücksichtigt die Gesetzgebung, Rechtsprechung und Verwaltungsanweisungen bis zum 1. Februar 2021.

Preis: 29,80 Euro

Alle Bücher und Broschüren sind im Online-Shop erhältlich

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zuzüglich Versandkosten

Wohnungsgesuch von Herrn A.

Seit sieben Jahren ist Herr A. bereits in Deutschland und lebt noch immer in der öffentlichen Unterkunft. Auch wenn die Suche nach der ersten eigenen Wohnung in Hamburg bislang noch nicht erfolgreich gewesen ist, konnte er in vielen anderen Lebensbereichen bereits große Schritte erzielen. Der junge Mann aus Afghanistan, der direkt durch sein angenehmes Auftreten und die freundliche Art auffällt, spricht Deutsch mittlerweile auf B2-Niveau. In seinem Herkunftsland konnte er sein Maschinebaustudium mit einem Bachelor abschließen. Hier in Deutschland absolvierte er vergangenen Jahr eine Fortbildung, während er parallel in Abendschichten bei einem Supermarkt zusätzlich Geld verdient. Besonders der Hafen hat es dem engagierten jungen Mann angetan. Gerne geht er an den Landungsbrücken spazieren und „Pötte gucken“, wie waschechte Hamburger sagen. Darüber hinaus verbringt er seine Freizeit mit viel Sport und in einer christlichen Gemeinde. Über letztere konnte er viele Kontakte knüpfen und hat so vor einigen Jahren unter anderem Herrn L. kennengelernt. Herr L. ist heute sein Wohnungslotse und in dem Ehrenamt sehr erfahren. Er unterstützt Herrn A. nach Kräften bei der Wohnungssuche und seinem Wunsch, in einer Hamburger Nachbarschaft nachhaltig ankommen zu können.

So bleibt er ebenfalls im laufenden Mietverhältnis gerne als zusätzliche Ansprechperson für den Vermieter verfügbar. Darüber hinaus steht das Team der Wohnbrücke Hamburg Vermietern in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Seite.

Haben Sie eine Wohnung ab 1 Zimmer in Hamburg mit einer Bruttokaltmiete von maximal 624 Euro und würden Herrn A. gerne persönlich kennenlernen? Oder haben Sie vielleicht eine Wohnung, die für einen anderen Haushalt mit Fluchtgeschichte passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



**Wohnbrücke Hamburg
Koordinierungsstelle**

Lawaetz-wohnen&leben gGmbH

Tel.: 040/466 551 433

Fax: 040/466 551 435

wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de

www.wohnbruecke.de

Haus- und Grundbesitzer-Verein von 1892 zu Hamburg-Eidelstedt: Jahreshauptversammlung und 130-Jahr-Feier

Termin: Montag, den 26. September 2022 um 18.30 Uhr

Ort: Kulturhaus Eidelstedt, Raum 7, Alte Elbgaustraße 12, 22523 Hamburg

Tagesordnung:

- Begrüßung der Mitglieder durch den 1. Vorsitzenden Frank Döblitz
- Verlesen des Jahresberichtes
- Verlesen des Kassenberichtes
- Entlastung des Vorstandes und der Kassen- und Schriftführerin
- Neuwahl des gesamten Vorstandes
- Berichte aus Eidelstedt
- Kleiner Imbiss zur Feier des Tages

Bitte melden Sie sich bis Sonntag, den 18. September 2022 per E-Mail an info@haus-und-grund-eidelstedt.de zur Veranstaltung an.

Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg: Vortragsveranstaltung

Termin: Donnerstag, den 29. September 2022 um 18 Uhr

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

Thema: Tipps und Tricks beim Ausfüllen der Grundsteuerformulare

Referent: Rechtsanwalt Benjamin Herzog, Grundeigentümer-Verband Hamburg

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

Grundeigentümerverschein Stellingen Langenfelde von 1890 e. V.: Jazz-Frühshoppen

Termin: Sonntag, den 18. September 2022 von 11 bis circa 14 Uhr

Ort: Platz vor dem Vereinshaus des TSV Stellingen, Sportplatzring 47, 22527 Hamburg

Für musikalische Unterhaltung sorgt die Big-Band des TSV-Stellingen von 1888 „vis-à-vis“.

Der Eintritt ist frei, eine Anmeldung ist nicht erforderlich.



In Kooperation mit dem Grundeigentümer-Verband Hamburg sucht das Hamburger IT-Systemhaus anbeca networks zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen

IT-Administrator (m/w/d) für das Management von IT-Systemen

in Voll- oder Teilzeit

Sie analysieren Hard- und Softwarelösungen und stellen sicher, dass etwaige Fehler nachhaltig behoben werden. Darüber hinaus installieren und konfigurieren Sie Client- und Serverbetriebssysteme und verwalten Active Directory, MS Exchange sowie File System. Auch das Einrichten und Konfigurieren von Netzwerken einschließlich Firewalls und weiterer Sicherheitssysteme wie etwa Virenschaltern zählt zu Ihrem Aufgabengebiet.

Ihr Profil:

Sie verfügen über eine abgeschlossene IT-bezogene Berufsausbildung und einen Führerschein der Klasse B. Sie können Kenntnisse in der Planung und dem Management von Microsoft Systemen und ein umfangreiches Know-how im Bereich Betriebssysteme vorweisen. Darüber hinaus haben Sie Erfahrung im Bereich Server inklusive GPO. Idealerweise bringen Sie auch Erfahrung mit Lösungen von WatchGuard Firewall oder ESET mit. Persönlich zeichnen Sie sich durch ein hohes Verantwortungsbewusstsein und eine selbstständige Arbeitsweise aus.

Unsere Leistungen:

Wir bieten Ihnen unter anderem ein abwechslungsreiches Tätigkeitsspektrum, flache Hierarchien, kurze Entscheidungswege sowie die Möglichkeit, eigene Ideen voranzubringen. Weitere Leistungen finden Sie unter www.anbeca.de/bewerbung.

Interessiert?

Schreiben Sie uns eine E-Mail an bewerbung@anbeca.de, rufen Sie uns an unter 040/70 70 856-0 oder nutzen Sie das Kontaktformular unter www.anbeca.de/bewerbung.

Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler



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

1

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 Eigentümersammlung – 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

2

Online-Seminar: Betriebskostenabrechnung – selbst gemacht!

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

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 Schlöber, Rechtsanwältin Grundeigentümer-Verband Hamburg

Kosten: 100 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

4

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 (Auszug):

- Wann ist die Miete zur Zahlung fällig?
- Wann besteht ein kündigungsrelevanter Mietrückstand?
- Wem ist bei Mietermehrheiten zu kündigen?
- Wie wirken sich nachträgliche Zahlungen auf die fristlose Kündigung aus?
- Welche Räumungsalternativen bestehen neben der herkömmlichen Räumung?

Referent: Rechtsanwalt Matthias Scheff

Kosten: 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

5

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 und 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 4 und werden mit 1,5 bzw. 2 Stunden, das Online-Seminar 5 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.

Online-Veranstaltung: Grundsteuer Hamburg – Tipps zum Ausfüllen der Steuererklärung

Termin: Dienstag, den 20. September 2022 von 18 bis 19.30 Uhr

Themen:

- Bisherige Rechtslage zur Grundsteuererhebung
- Das Grundsteuermodell der Freien und Hansestadt Hamburg
- Grundsteuererklärung: Zeitplan und Anforderungen an Eigentümer
- Hinweise und Tipps zum Ausfüllen der Erklärungsvordrucke, Abgabemöglichkeiten in Hamburg
- Unverbindlicher Ausblick auf die Berechnung der neuen Grundsteuer

Referent: Rechtsanwalt Benjamin Herzog, Grundeigentümer-Verband Hamburg

Kosten: 40 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

Hinweis: Die Online-Veranstaltung richtet sich an Eigentümer, die noch keine Gelegenheit hatten, denselben Vortrag des Referenten zur Grundsteuerreform in den Ortsvereinen zu besuchen.

Neues aus Karlsruhe

Mietkosten für Rauchwarnmelder

Die Anmietkosten für Rauchwarnmelder sind nicht umlagefähig

Bei den Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern handelt es sich nicht um sonstige Betriebskosten im Sinne von § 2 Nummer 17 Betriebskostenverordnung. Vermieter sind daher nicht berechtigt, diese Mietkosten als Betriebskosten auf Mieter umzulegen. Dies hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 11. Mai 2022, VIII ZR 379/20, entschieden. Ob Anmietkosten von Rauchwarnmeldern umlegbare Betriebskosten darstellen, war bislang umstritten. Das Amtsgericht Hamburg-Altona war mit Urteil vom 3. Mai 2013, 318a C 337/12, noch der Auffassung gewesen, dass die Mietkosten als sonstige Betriebskosten auf Mieter umgelegt werden dürfen. Das Amtsgericht Hamburg Wandsbek sprach sich mit Urteil vom 4. Dezember 2013, 715 C 283/13, hingegen gegen die Umlagefähigkeit der Anmietkosten aus. Daher ist es für Hamburgs Vermieter hilfreich, dass der BGH den Streit jetzt entschieden hat. Die Vermieterin (Klägerin) hatte 2003 mit der Mieterin

(Beklagte) einen Wohnraummietvertrag abgeschlossen und darin unter anderem geregelt, „dass die Vermieterin berechtigt ist, für zukünftige Abrechnungszeiträume auch solche Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung oder einer entsprechenden Nachfolgeregelung nach billigem Ermessen auf den Mieter umzulegen und mit diesem abzurechnen, die derzeit nicht anfallen, aber später entstehen oder zukünftig vom Gesetzgeber neu eingeführt werden.“ 2015 kündigte die Klägerin der Beklagten an, dass die Wohnung mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werde und hierfür künftig Betriebskosten für die Anmietung angesetzt würden. Diese Anmietkosten wurden nachfolgend in die Betriebskostenabrechnungen aufgenommen. Die Beklagte zahlte diese Kosten nicht. Die Klägerin unterlag sowohl vor dem Amts- als auch vor dem Landgericht mit ihren Forderungen.

Der BGH bestätigt nunmehr die Rechtsauffassung der Vorinstanzen, dass die Mietkosten für die Rauchwarnmelder keine Betriebskosten im Sinne des § 2 Nummer 1 bis 17 der Betriebskostenverordnung (der Nachfolgeregelung der Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung) sind. Diese Kosten seien im Ergebnis nicht anders zu behandeln als die nicht umlagefähigen Kosten für den erstmaligen Erwerb. Wenn die vom Vermieter anstelle eines Erwerbs gewählte Miete von Rauchwarnmeldern im Gegensatz zu den Anschaffungskosten als umlagefähige Betriebskosten eingeordnet werden könnten, dann könnte der Vermieter auf diese Weise die im Grundsatz ihm zugewiesene Belastung mit diesen Kosten umgehen, indem er die wirtschaftliche Entscheidung zugunsten einer Miete anstatt eines Kaufs trafe. Anhaltspunkte, dass in der Betriebskostenverordnung verschentlich eine Regelung über die Umlagefähigkeit anderer als der dort geregelten Mietkosten unterblieben worden ist, lägen nicht vor. Hinweis: Kosten für die Wartung von Rauchwarnmeldern stellen hingegen umlagefähige sonstige Betriebskosten gemäß § 2 Nummer 17 Betriebskostenverordnung dar, wenn diese Umlage bei Abschluss des Mietvertrags namentlich vereinbart worden war. Im Hamburger Mietvertrag für Wohnraum ist die Umlage dieser Kosten in § 9 Ziffer 3 geregelt.

Nasse Keller, Schimmel und feuchte Wände müssen nicht sein



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

Telefon: 040/23 96 80 87

Ulrike Schlößer
 Rechtsanwältin

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Vermietung von nicht fertiggestellten Gebäuden

Vorbehaltlose Ingebrauchnahme

Hat der Mieter Mängelbeseitigungsansprüche?

Nicht selten ist der Fall, dass ein Mieter Räumlichkeiten bezieht, obwohl das Gebäude noch nicht vollständig fertiggestellt ist. Einen solchen Fall hatte das Landgericht Berlin am 12. Mai 2022, 67 S 30/22, zu entschieden. Der klagende Mieter hatte für eine Nettokaltmiete von 10.000 Euro ein „Townhouse“ gemietet, allerdings diverse Mängel moniert, insbesondere das Treppenhaus sei in einem nicht tragbaren Zustand. Mit seiner Klage hatte er vor dem Amtsgericht überwiegend Erfolg.

Der beklagte Vermieter vertrat im Berufungsverfahren nun die Auffassung, dass der Parkplatzbereich nicht instandsetzungsbedürftig sei, seine Benutzung sei weiterhin gefahrlos möglich, gerügte Zuglufterscheinungen seien nicht mit einer Beeinträchtigung des Klägers verbunden, auch die Ertüchtigung der Treppen sei keine Aufgabe für ihn, weil sich die Parteien stillschweigend auf deren heutige Beschaffenheit verständigt hätten.

Das Landgericht hat die Berufung des Vermieters im Wesentlichen zurückgewiesen, allerdings die Revision zum Bundesgerichtshof zugelassen, um die Frage höchstrichterlich klären zu lassen, ob eine gesundheitsgefährdende Beschaffenheit von vermieteten Räumen Mängelbeseitigungsansprüche des Mieters auch dann begründet, wenn der Mieter die Mietsache in Kenntnis ihrer äußeren baulichen Beschaffenheit vorbehaltlos in Gebrauch genommen hat. Nach Auffassung des Landgerichts Berlin musste der Vermieter hier die Zuglufterscheinungen im Kaminbereich nicht beseitigen, weil es sich um eine Bagatellbeeinträchtigung handele.

Den Parkplatzbereich muss der Vermieter allerdings instandsetzen, weil der aktuelle Zustand im Vergleich zur Übergabe der Mietsache erheblich verschlechtert war. Nicht geklärt werden musste, ob auch Gesundheitsgefahren für den Kläger oder Dritte bestanden, denn ein Vermieter ist auch zur Beseitigung nicht lediglich unerheblicher optischer Beeinträchtigungen der Mietsache verpflichtet.

Auch den Treppenbereich muss der Vermieter mit Handläufen versehen. Das Gericht hat betont, dass es zwar an einer ausdrücklichen Vereinbarung der Parteien über den vertragsgemäßen Zustand der Mietsache fehle, allerdings ging das Gericht davon aus, dass unter Beachtung der Verkehrsanschauung und des Grundsatzes von Treu und Glauben eine vertragsgemäße Nutzung der Mietsache Gesundheitsgefahren für den Mieter und Dritte nicht erlauben dürfe.

Die Nutzung einer mehrgeschossigen Mietsache ist mit nicht unerheblichen Gesundheitsgefahren für den Mieter und Dritte verbunden, wenn entgegen der Bauordnung Handläufe der Treppe fehlen, so dass ein höheres Sturzrisiko gegeben ist.

Wenn ein Mieter einen Mietvertrag in Kenntnis der gesundheitsgefährdenden Beschaffenheit der Mietersache abschließt, ohne mit dem Vermieter eine ausdrückliche Vereinbarung über die Sollbeschaffenheit zu treffen, so ist ein Mieter selbst im Falle der vorbehaltlosen Ingebrauchnahme der an ihn vermieteten Räume berechtigt, den Vermieter auf Beseitigung des gesundheitsgefährdenden Zustands der Mietsache in Anspruch zu nehmen.

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

App hier übernehmen wir.

Egal, wie viele Seiten die Heizkostenverordnung hat, mit unserer **komfortablen Verbrauchsinformation** sind Sie immer auf der rechtssicheren Seite. Angefangen bei der sicheren Eingabe aller Bewohner-Daten bis hin zur datenschutzkonformen Registrierung Ihrer Bewohner. Das ist EcoTrend.

Erfahren Sie jetzt mehr:
ista.de/ecotrend



ista

Heizen

Fernwärme und Betriebskosten

Kostenneutralität bremst Eigentümer aus

„Wie soll ich in Zukunft heizen?“ Diese Frage bereitet Eigentümern zurzeit Kopfzerbrechen. Denn die stark steigenden Energiepreise und gesetzliche Vorgaben zum Heizungstausch zwingen zum Handeln. Auf der Suche nach zukunftssicheren und ökologischen Alternativen zur Öl- und Gasheizung stoßen Eigentümer in Hamburg auch auf die Möglichkeit, ihr Gebäude an das Fernwärmenetz anzuschließen. Das Fernwärmenetz in der Hansestadt ist gut und zunehmend nachhaltig ausgebaut, da die Wärme vorwiegend aus klimafreundlichen Quellen wie etwa der Industrie gewonnen wird. Eigentümer von vermieteten Immobilien machen die Entscheidung für oder gegen Fernwärme verständlicherweise oft davon abhängig, ob sich die Kosten als Betriebskosten auf Mieter umlegen lassen. Laut § 556 c Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) sind die Kosten einer gewerblichen Wärmelieferung umlagefähig, wenn „die Wärme mit verbesserter Effizienz entweder aus einer vom Wärmelieferanten errichteten neuen Anlage oder aus einem Wärmenetz geliefert wird und die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen“ (Absatz 1 Nummer 1 und 2). Theoretisch sind das gute Nachrichten, denn die gesetzliche Regelung zielt vom Grundsatz her genau darauf ab, Vermietern den Umstieg auf eine Wärmelieferung, vor allem auf Fernwärme, zu erleichtern. Sie wurde vom Gesetzgeber eingeführt, um die Energiewende im Gebäudesektor voranzutreiben. In der Praxis jedoch hindert das § 556 c Absatz 1 Nummer 2 BGB fixierte Gebot der Kostenneutralität viele Eigentümer daran, auf Fernwärme umzusteigen. Um zu gewährleisten, dass die gewerbliche Wärmelieferung für Mieter nicht teurer wird als die bisherige Eigenversorgung mit Öl oder Gas, müssen Wärmeversorger bei einer Anfrage zunächst einen Kostenvergleich durchführen. Hamburgs größter Wärmeversorger „Wärme Hamburg“ etwa prüft dazu die letzten drei abgerechneten Verbräuche sowie die umgelegten Kosten des letzten Abrechnungsjahres und bildet daraus einen Mittelwert, der mit den voraussichtlichen Kosten einer gewerblichen Wärmelieferung verglichen wird. Stellt

sich dabei heraus, dass die gewerbliche Wärmelieferung für Mieter zu erhöhten Betriebskosten führen würde, darf der Vermieter die Kosten nur anteilig umlegen und muss die Differenz zur Eigenversorgung selbst tragen. Ein Problem, mit dem sich viele Eigentümer konfrontiert sehen dürften, da neue und moderne Anlagen nun mal teurere Wärme erzeugen als alte Anlagen. Hinzu kommt, dass die Energiepreisentwicklung der letzten Monate auch die Beschaffungskosten für Fernwärme in die Höhe treibt, was sich wiederum auf die Fernwärmekosten auswirkt. Kein Wunder also, dass die vom Gesetzgeber geforderte Kostenneutralität bei Eigentümern für Unmut sorgt. „Wer in der Vergangenheit günstig Gas eingekauft hat, wird bestraft“, schrieb jüngst ein Mitglied per E-Mail an den Grundeigentümer-Verband Hamburg. Mit der Kostenneutralität wollte der Gesetzgeber Mietern etwas Gutes tun. Das ist vom Grundsatz her nicht verkehrt, im Hinblick auf die gesetzlichen Anforderungen an Eigentümer jedoch äußerst kontraproduktiv. Wenn § 556 c Absatz 1 BGB also tatsächlich wie geplant die Energiewende im Gebäudebestand vorantreiben soll, würde es helfen, das Gebot der Kostenneutralität noch einmal zu überdenken oder gleich ganz abzuschaffen.

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de



Foto: pixabay

Wohnungseigentum

Aufteilung einer Immobilie

Welche rechtlichen Schritte nötig sind



Sondereigentumseinheiten dürfen insgesamt ein Ganzes nicht überschreiten

Dazu entschied kürzlich das Kammergericht Berlin per Beschluss vom 12. Juli 2022 (1 W 258/22): Überschreiten die Quoren der aufgeteilten Einheiten insgesamt ein Ganzes, kann die beantragte Eintragung im Grundbuch nicht vollzogen werden. Gleichzeitig sei aber eine sofortige Zurückweisung des Eintragungsantrages regelmäßig nicht gerechtfertigt. Vielmehr komme der Erlass

einer Zwischenverfügung in Betracht, um eine Berichtigung der Verteilung der Anteile zu ermöglichen.

Julia Wagner

www.hausundgrund.de

Wohnungseigentum im rechtlichen Sinne liegt immer dann vor, wenn eine Immobilie nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Sonder- und Gemeinschaftseigentum aufgeteilt wurde. Um eine solche Aufteilung vorzunehmen, sind einige rechtliche Schritte nötig. Vereinfacht gesprochen werden dabei die verschiedenen Wohn- und Gewerbeflächen auf unterschiedliche Eigentümer aufgeteilt. Diese haben dann alleiniges Eigentum an ihrer Wohn- oder Gewerbeeinheit und ein sogenanntes Miteigentum am Gemeinschaftseigentum wie etwa dem Treppenhaus, dem Grundstück oder dem Dach und der Fassade.

Aufteilung ist auf verschiedene Arten möglich

Diese Aufteilung kann sowohl per Vertrag durch mehrere Bruchteilseigentümer als auch via Teilungserklärung durch einen Einzelnen – häufig einen Bauträger – erfolgen.

Eintragung im Grundbuch ist notwendig

Unabhängig davon, welche Variante zur Teilung gewählt wird: Sie muss ins Grundbuch eingetragen werden. Die Immobilie, die zuvor auf lediglich einem Grundbuchblatt geführt wurde, ist entsprechend aufzuteilen. Jede Sondereigentumseinheit erhält ein eigenes Grundbuchblatt, sodass diese jederzeit einzeln verkauft oder verschenkt werden kann.

Wichtig ist, dass beim Eintragungsantrag die Aufteilungsquoten stimmen. Bei Begründung von Miteigentum an einer Sache wird diese nicht real geteilt, sondern es erfolgt eine ideelle Teilung des Eigentumsrechts an der ganzen Sache. Die Summe aller Anteile darf und kann folglich ein Ganzes nicht übersteigen.



**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

Zukunftsweisende Energiesysteme – Förderungen –
Wartung von Fotovoltaikanlagen – Mini-Solaranlagen

Energieversorgung



Foto: brizmaker/stock.adobe.com

Wärmewende

Zukunftsweisende Energiesysteme

Kurzfristig Effizienz erhöhen, langfristig umstellen

Die Wärmewende setzt auf drei Eckpfeiler: Energieeffizienz, Wärmenetze und vor allem den Einsatz von Erneuerbaren Energien.

Energiekosten nehmen einen großen Teil der monatlichen Nebenkosten einer Immobilie ein. Bereits seit Jahresbeginn steigen die Preise für Strom und fossile Energien deutlich. Mit der drohenden Gaskrise stellt sich die Frage nach der künftigen Energieversorgung für die eigenen vier Wände noch drängender.

Öl- und Gasheizungen werden bereits heute zunehmend von regenerativen Alternativen abgelöst. An ihre Stelle treten Wärmepumpen, Holzheizungen oder hybride Systeme. Welche Technologien und Maßnahmen am besten geeignet sind, ist von Gebäude zu Gebäude unterschiedlich. Dies hängt vom Alter und Sanierungsstand des Hauses ab, wie auch von der vorhandenen Netzinfrastruktur und den regionalen Gegebenheiten.

Liebling der Politik: Die Wärmepumpe

Im Wärmesektor gelten elektrische Wärmepumpen in Kombination mit Fotovoltaik als die Schlüsseltechnologie für die Integration von erneuerbarem Strom für die Wärmeversorgung im Niedertemperaturbereich. Je nach Modell wird Wärme aus Luft, Erde oder Grundwasser aufgenommen. Doch das Gebäude muss Niedertemperatur-ready sein. Das heißt, es muss gut gedämmt sein, ansonsten sind die benötigten Vorlauftemperaturen zu hoch und damit die Stromkosten für den Betrieb der Wärmepumpe. Bei schlecht gedämmten Gebäuden mit



hohem Energiebedarf ist die Wärmepumpe daher keine wirtschaftliche Option.

Im Bestand eine Option: Heizen mit Biomasse

Biomasseanlagen heizen mit nachwachsenden, pflanzlichen Rohstoffen, meistens mit Pellets, seltener mit Scheitholz oder Hackschnitzeln. Vor allem im unsanierten Altbau ist das Heizen mit Biomasse eine Alternative zu anderen klimafreundlichen Heizungen. Holz als heimischer, nachwachsender Brennstoff unterliegt weniger großen Preisschwankungen als beispielsweise Rohöl und hat oft kürzere Transportwege. Allerdings benötigen Holz und Pellets viel Lagerfläche.

>>>

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

Gratis-Katalog.
Jetzt bestellen!



**Die ganze Welt
der Zäune
und Tore.**

Gratis-Tel. 0800 84 86 888



BAUBETRIEB
seit 1907



solide-zuverlässig

PENTZIN & NÄGELER
BAUUNTERNEHMEN

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

Hybride Systeme

Auch die Kombination von einer konventionellen Gas- oder Ölheizung mit einer regenerativen Energiequelle ist möglich. Denn diese hybriden Systeme verbinden erprobte und zuverlässige Wärmeerzeuger mit erneuerbaren Energien – und das teilweise sogar in einem Gerät. Während dabei zum Beispiel umweltfreundliche, aber schwankend auftretende erneuerbare Energien für niedrige Heizkosten sorgen, gewährleistet eine konventionelle Gasheizung Sicherheit und Komfort, auch wenn die Umweltwärme einmal knapp wird.

Eine Art der Heizungskombination ist die Hybridheizung mit Solarthermie. Die Solarthermie, die Wärme aus der Sonnenstrahlung gewinnt, ist eine Ergänzung zur Hauptheizung. Damit kann der Warmwasserbedarf zumindest in den Sommermonaten gedeckt werden. Bei ausreichend großen Dachflächen kommt die Solarthermie auch zur Heizungsunterstützung infrage, sodass sich in etwa 20 Prozent der Heizkosten einsparen lassen. Werden bei einer hybriden Lösung ausschließlich regenerative Energien-Anlagen gekoppelt, handelt es sich um eine sogenannte Erneuerbare-Energien-Hybridheizung (EE-Heizung).

Wärmenetze

Während der Anteil des mittels (Fern-)Wärmenetzen gedeckten Wärmebedarfs heute bei circa zehn Prozent in Deutschland liegt, könnte dieser – verschiedenen Szenarien nach zu urteilen – bis zum Jahr 2050 auf etwa 20 bis 25 Prozent steigen. Wer die Möglichkeit hat, seine Immobilie an eine Nah- oder Fernwärme anzuschließen, sollte überlegen, diese zu nutzen. Wärmenetze sind sehr effizient und daher wirtschaftlicher als Einzelbefeuerun-

gen. Auch die Umweltbilanz fällt häufig positiver aus. Die dafür benötigte Primärenergie stammt aus fossilen Energiequellen wie Kohle, Erdgas, Öl und sogar Müll. Aber auch erneuerbare Energien kommen vermehrt zum Einsatz wie Bioerdgas oder Geothermie.

Energieeffizienz

Neben der vielgepriesenen energetischen Sanierung der eigenen Immobilie birgt auch die Überprüfung der alten Heizungsanlage Einsparpotenziale. Durch die regelmäßige Überprüfung der Heizungseinstellungen, eine fachgerechte jährliche Heizungswartung und einen hydraulischen Abgleich kann der Heizungsbetrieb auch ohne größere Eingriffe optimiert werden.

Synthetisches- und Biogas für die heimische Gasheizung?

In der Erprobung ist die regenerative Gewinnung von synthetischem Gas beziehungsweise Ökogas. Ersteres wird in sogenannten Power-to-Gas-Anlagen mit Hilfe von überschüssigem Ökostrom gewonnen. Biogas hingegen wird meist aus pflanzlichen Abfallstoffen und einem biochemischen Zersetzungsprozess gewonnen. Beide Gasarten lassen sich in das öffentliche Gasnetz einspeisen und versorgen den Endverbraucher mit regenerativem Gas. Da sich die Technik aktuell noch in der Entwicklung befindet, sind die Herstellungskosten vergleichsweise hoch. Inwiefern sich das in Zukunft ändert, bleibt abzuwarten.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

EA

Haus umgebaut. Baum gepflanzt. Vaillant gekauft.

*Es besteht kein Rechtsanspruch auf Fördermittel. Voraussetzungen für Förderungen vom Staat auf www.vaillant.de



Bis zu
50%
Förderung
vom Staat*

**#WARUM
WARTEN**

wenn unsere Heizgeräte besonders
langlebig gebaut sind.

- Hochwertige Materialien und hoher Metallanteil
- In 15.000 Stunden Dauerbetrieb getestet
- Über 140 Jahre Erfahrung



Nachhaltige Qualität zahlt sich aus –
sofort und langfristig!

[Infos auf vaillant.de](http://Infos.auf.vaillant.de)

 **Vaillant**

Bundesförderung neu ausgerichtet

Der Fokus liegt nun auf der energetischen Sanierung

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) hat die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) neu ausgerichtet und legt damit den Fokus auf die energetische Sanierung. Der Heizungstausch wird weiterhin gefördert, die Fördersätze sinken allerdings.

Mit dem neuen Förderprogramm möchte das Bundeswirtschaftsministerium (BMWK) möglichst viele Menschen erreichen, damit sie „Energiefresser wie alte Fenster, Türen und Gasheizungen austauschen, Häuser und Wohnungen sanieren“. Bis zu 14 Milliarden Euro pro Jahr sollen dafür künftig bereitstehen.

„Die allermeisten Menschen leben in älteren Häusern“, betont der Bundesminister für Wirtschaft und Klimaschutz, Robert Habeck. „Jetzt zu sanieren, Fenster auszutauschen, die Gasheizung rauszuwerfen – das hilft,

um Kosten zu sparen und geht mit Klimaschutz Hand in Hand: Der Effekt für Energieeinsparung und Klimaschutz liegt bei der energetischen Gebäudesanierung rund um das 4,5-Fache höher als im Neubau“, so Habeck weiter.

Warum die Reform?

Diesen Schritt begründet das Ministerium mit der angespannten Lage bei der Energieversorgung sowie der Zuspitzung der Klimakrise. „Beides erhöht die Dringlichkeit, auch im Gebäudebereich fossile Technologien zügig zu ersetzen und einen höheren Fokus auf erneuerbare Energien und Energieeffizienz zu legen“, erklärt Wirtschaftsminister Robert Habeck.

Was ist neu?

Die neuen Förderrichtlinien sind Ende Juli im Bundesanzeiger veröffentlicht worden. Sie treten in gestufter Reihenfolge in Kraft:

Stufe 1: Seit dem 28. Juli 2022 greifen die neuen Förderbedingungen für Anträge auf Komplettsanierungen bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

Stufe 2: Seit dem 15. August 2022 gelten die neuen Förderregeln für die Antragsstellung bei Einzelmaßnahmen. Dazu zählt zum Beispiel auch der Heizungstausch. Für

solche Einzelmaßnahmen ist dann nur noch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) zuständig, bei dem die Anträge eingereicht werden.

Stufe 3: Die Neubauförderung soll erst 2023 umgestaltet werden. Bis Jahresende soll das Programm EH 40 vorerst weiterlaufen.

Was bedeutet das in finanzieller Hinsicht?

Mit der Reform werden alle Fördersätze um fünf bis zehn Prozentpunkte gesenkt. Beispiel Wärmepumpe: Früher

hätten Bauherren eine Förderung von bis zu 30.000 Euro bekommen, nach der Reform sollen es bis zu 24.000 Euro sein. Die Absenkung sei laut BMWK notwendig, um möglichst vielen Bürgern „den Zugang zu Förderung zu ermöglichen“. Aus

In den nächsten Jahren stehen 13 bis 14 Milliarden Euro für die energetische Gebäudförderung bereit. Der Großteil davon ist Sanierungen vorbehalten, lediglich 1 Milliarde Euro steht für den Neubau zur Verfügung. Von Januar bis Juli 2022 sind bereits rund 9,6 Milliarden Euro in die Sanierungsförderung geflossen.

Sicht des Ministeriums „bleiben die Fördersätze weiterhin auf einem hohen Niveau“. Zudem machten steigende Energiepreise Investitionen in höhere Effizienz grundsätzlich schneller rentabel. Für Eigentümer ist dies allerdings ein schwacher Trost. Mit Blick auf die steigenden Bauzinsen, Handwerkerangel, gestiegene Lebenshaltungskosten und die Unsicherheit bei den Energiepreisen dürften die sinkenden Fördersätze für energetische Sanierungsmaßnahmen wenig Anreiz für Sanierer darstellen.

Keine Förderungen mehr für Gas-Hybridheizungen

Mit der Neuausrichtung des Förderprogramms fallen laut BMWK auch einige Förderungen weg. Das trifft zum Beispiel auch den den Einbau von hybriden Gasheizungen sowie Gasheizungen, die auf den künftigen Einsatz von erneuerbaren Energien ausgerichtet sind (Renewable-Ready). Auch der iSFP-Bonus für Anlagen zur Wärmezeugung entfällt.

Solarenergie

Wartung von Solaranlagen

Check von Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sichert Erträge

In den Sommermonaten produzieren Solaranlagen den Großteil ihres Jahresertrags. Lassen die Erträge nach, ist es Zeit, die Anlage überprüfen zu lassen.

Erträge kontrollieren

In den meisten Fotovoltaikanlagen ist ein Monitoringssystem integriert, das bei der Erkennung kleiner oder versteckter Schäden hilft. Über eine digitale Plattform oder App zeigt es den Stromertrag der Anlage an. Liegen die Werte deutlich unter dem Ertrag des Vorjahres oder den Vergleichswerten aus dem Internet, kann das ein Indiz für eine Störung sein.

Bei Solarthermieanlagen funktioniert die Überprüfung am besten über den Wärmemengenzähler. Mit diesem können die Erträge mit den Vorjahreswerten verglichen werden. Die Funktion der Anlage kann an einem sonnigen Tag per Hand geprüft werden. Dabei gilt: Die warme Leitung der Solarthermieanlage sollte sich wärmer anfühlen als die kalte. Zudem sollte die Pumpe normal laufen – dann ist ein leises Surren zu hören. Moderne Pumpen zeigen den Betriebszustand oder die Leistungsaufnahme an.

Schäden an der eigenen Anlage erkennen

Offensichtliche Mängel können Eigentümer meist einfach erkennen. Mit einem Blick, zum Beispiel aus einem Dachfenster, lassen sich Verunreinigungen wie Laub oder Vogeldreck und andere größere Schäden durch Witterungseinflüsse wie Sturm oder Hagel entdecken. Auch mithilfe einer Drohne lassen sich Schäden am Haus aus der Vogelperspektive begutachten.

Stromspeicher kontrollieren

Da Solarstromspeicher geschützt im Gebäude stehen, kommen äußere Mängel eher selten vor. Zu beachten ist jedoch die Umgebungstemperatur. Für eine optimale Leistung und Lebenszeit der Lithium-Ionen-Akkus sollte die Umgebung weder Minusgrade noch Temperaturen weit über 20 Grad Celsius aufweisen. Deshalb eignen sich Garagen und warme Heizungsräume nicht für Batteriespeicher. Das Datenblatt des Geräts zeigt, wie hoch die Temperatur des Raums sein darf, ohne die Leistung zu beeinflussen.

Zur Inspektion einen Fachhandwerker rufen

Wer einen Schaden identifiziert hat oder seine Anlage generell prüfen will, sollte auf jeden Fall einen Fachhandwerker beauftragen. Bei Fotovoltaikanlagen überprüfen

Fachhandwerker insbesondere die Module, die elektrischen Anschlüsse, Verkabelungen, Verglasungen und den Wechselrichter. Bei der Solarthermie umfasst das neben den Kollektoren die Umwälzpumpe, die Regelung und den Frostschutz. Bei gleichbleibend hohen Erträgen und einem störungsfreien Betrieb reicht eine Wartung alle paar Jahre aus, am besten vor Beginn der Hauptsaison.

Wartungsverträge können sinnvoll sein

Zudem bieten Handwerker auch Wartungsverträge für die regelmäßige Inspektion in einem vorher vereinbarten Rhythmus an. Mit einem Wartungsvertrag sichern sich Eigentümer in der Regel bessere Konditionen, da die Experten besser planen können.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de



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

Ihre Vorteile bei einer Gasleitungsinnenabdichtung:

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

G. Bohn & Sohn GmbH

☎ 040 - 691 66 48

Fabriciusstraße 109, 22177 Hamburg
www.BohndundSohn.de



Neuer Trend

Mini-Solaranlagen

Strom vom Balkon

Balkonkraftwerke, Mini-Solaranlagen oder wie auch immer die kleinen Anlagen genannt werden, sind kleine steckerfertige Fotovoltaik-Systeme. Sie bestehen aus ein oder zwei Solarmodulen in Verbindung mit einem Wechselrichter und Anschlüssen.

Die Module selbst haben meist eine Fläche von 1,0 mal 1,5 bis 1,8 Meter und eine Leistung von 300 bis 350 Watt pro Modul, heißt es beim Bundesverband Solar (BSW). Scheint die Sonne, wird Gleichstrom erzeugt, der dann durch den Wechselrichter in 230-Volt-Wechselstrom umgewandelt und über eine Außensteckdose ins Hausnetz eingespeist wird.

Elektrofacharbeiten nötig

Bei der Steckdose reicht kein normaler Haushaltsstecker, vielmehr ist eine spezielle Energiesteckdose nötig. Dieser muss von einer Elektrofachkraft eingebaut werden, da es sich dabei um einen Eingriff in die Elektrik des Hauses handelt. Zudem ist ein Zweirichtungszähler notwendig, damit der nicht im Haushalt genutzte Strom ohne Probleme ins allgemeine Stromnetz eingespeist werden kann.

Wahl des Standortes

Damit eine Mini-Solaranlage wirklich etwas bringt, sollte sie so aufgestellt oder aufgehängt werden, dass die Module möglichst nach Süden ausgerichtet sind und kein Schatten auf sie fällt. Werden die Panels mit einer Neigung von 20 bis 30 Grad versehen, fällt die Stromausbeute noch höher aus. Die Panels sollten dabei so angebracht werden, dass sie den nächsten Sturm überstehen. Stellt man die Module nur auf, sollte es nicht zu steil sein. Und sie sollten mit ausreichend Gewicht – etwa mit Steinplatten – fixiert werden. Üblicherweise handelt es sich bei einer Mini-Solaranlage um einzelne oder mehrere kleine Solarmodule mit insgesamt 300 bis 600 Watt Leistung. In



Foto: Paylessimages/stock.adobe.com

einem Zweipersonenhaushalt lassen sich Experten zufolge je nach Jahresstromverbrauch mit der gewonnenen Energie etwa 10 bis 30 Prozent des Jahresstromverbrauchs abdecken. Die Kosten für eine Mini-Solaranlage liegt je nach Leistung bei 500 bis 1.000 Euro. Hinzu kommen noch die Installationskosten und die Kosten für eine neue Sicherung.

Wann rechnet sich die Anlage?

Wann sich eine Anlage amortisiert, hängt vom Anschaffungspreis, der Stromausbeute und von den aktuellen Strompreisen ab. Nach Hersteller-Angaben ist dies aber nach etwa sechs bis acht Jahren der Fall. Werden noch die Kosten für die Installation dazu gerechnet, dauert es ein bisschen länger.

Geld für den überschüssigen Strom, der ins allgemeine Stromnetz eingespeist wird, gibt es bei Mini-Solaranlagen allerdings nicht. Dafür bedarf es aber auch keiner umfangreichen Anmeldung als stromerzeugender Gewerbetreibender. Vielmehr gilt: Mit einer installierten Leistung von maximal 600 Watt müssen die Anlagen nur beim örtlichen Netzbetreiber angemeldet und in das Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur eingetragen werden.

Wohnungseigentümergeinschaften (WEG)

Für Mieter und Mitglieder einer WEG gilt: „Sobald das äußere Erscheinungsbild der Immobilie verändert oder die Bausubstanz verletzt wird, muss der Hauseigentümer beziehungsweise die Gemeinschaft der Hauseigentümer der Installation einer Mini-Solaranlage zustimmen“, sagt Julia Wagner, Leiterin Zivilrecht bei Haus & Grund Deutschland. Auch könne die Zustimmung an Auflagen wie der Installation durch einen Fachhandwerker oder den Abschluss einer erweiterten Haftpflichtversicherung gebunden sein. Außerdem dürfen Nachbarn durch die Mini-Solaranlagen an Balkonen oder Dächern nicht geblendet werden. Ansonsten könne man zum Rückbau verpflichtet werden, warnt die Juristin. Generell müssen Mieter sich das Einverständnis des Vermieters einholen, bevor sie eine Mini-Solaranlage installieren.

Karin Birk
Freie Journalistin

Effizienzhaus

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Anhebung des Neubaustandards ohne verschärfte Dämmvorschriften

Ab 2023 müssen Neubauten den Effizienzhausstandard 55 erfüllen. Anders als ursprünglich geplant bleiben dabei die bisherigen Anforderungen an die Gebäudehülle bestehen

Die wesentlichen Neuerungen im Einzelnen:

- Ab 1. Januar 2023 gilt das Effizienzhaus 55 (EH 55) als gesetzlicher Neubaustandard. Dazu wird der zulässige Jahres-Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung von bisher 75 Prozent (EH 75) des Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes auf 55 Prozent (EH 55) reduziert (§ 15 Absatz 1 und § 18 Absatz 1 GEG).
- Die Anforderung an den baulichen Wärmeschutz bleibt unverändert (§ 16 GEG).
- Das vereinfachte Nachweisverfahren, das bei der Errichtung eines Wohngebäudes angewendet werden kann, wird an die neue Primärenergievorgabe angepasst und orientiert sich an den Referenzwerten der bisherigen KfW-Effizienzhausförderung (§ 31 in Verbindung mit Anlage 5 GEG).
- Fernwärme aus Großwasserwärmepumpen wird gegenüber der Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen oder fossilen Wärmeerzeugern durch die Absenkung des Primärenergiefaktors von 1,8 auf 1,2 für den nicht erneuerbaren Strom zum Betrieb der Großwärmepumpe bessergestellt (§ 23 GEG).
- Die Bewertungsverfahren zur Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energien (beispielsweise von im Haus

erzeugtem Solarstrom) werden vereinfacht. Unabhängig von der Wahl des Vergütungsmodells nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) kann der physikalisch im Gebäude verbrauchte Strom bei der Ermittlung des Primärenergiebedarfs angerechnet werden (§ 23 GEG).

- Die Regelungen zur Förderung werden an das höhere Anforderungsniveau für Neubauten angepasst und eröffnen gleichzeitig mehr Spielraum. Eine Förderung ist nunmehr generell möglich, wenn der erfüllte Standard anspruchsvoller ist als der gesetzlich vorgeschriebene (§ 91 GEG). Auch soll sich die Förderung zukünftig mehr an den Treibhausgasemissionen und Lebenszyklusbetrachtungen orientieren.
- Für die Unterbringung von geflüchteten Menschen werden befristete Erleichterungen von den Vorschriften des GEG eingeführt (§ 102 Absatz 4 GEG). Diese können ab sofort bei den nach Landesrecht zuständigen Behörden beantragt werden, um die zulässige Nutzungsdauer provisorischer Gebäude sowie von Gebäuden aus Raummzellen um weitere zwei Jahre zu verlängern.

Noch in diesem Jahr plant die Bundesregierung eine weitere Novelle des GEG. Zum einen soll damit das Vorhaben umgesetzt werden, dass ab 2024 möglichst jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben wird. Zum anderen soll die Solardachpflicht für gewerbliche Neubauten eingeführt werden.

Corinna Kodim

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
BAU & **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

Barrierefreies Wohnen

Stufen und Treppen

Auf diese Alternativen können Eigentümer zurückgreifen

Treppensteigen regt den Kreislauf an und verbessert die Kondition. Erst im höheren Alter oder bei gesundheitlichen Problemen bemerkt man die Nachteile von Stufen und Treppen. Nach oben gehen wird zunehmend anstrengender, beim Heruntersteigen treten Unsicherheiten auf. Ist man auf Hilfsmittel wie einen Rollator angewiesen, kann schon eine Schwelle zur Terrasse eine unüberwindbare Barriere darstellen. Aber es gibt ausgefeilte Lösungen, um Abhilfe zu schaffen und das Leben im eigenen Haus oder der eigenen Wohnung weiterhin sicher zu stellen.

Rampen

Rampen eignen sich, um Stufen und Schwellen mit einem Rollator oder Rollstuhl befahrbar zu machen. Aber Achtung: Damit der Kraftaufwand für Selbstfahrende nicht zu hoch wird, soll die Steigung der Rampe 6 Prozent nicht überschreiten, so die Empfehlung der DIN-Norm zum barrierefreien Bauen. Um zwei Stufen mit etwa 40 Zentimetern Höhenunterschied zu bewältigen, wäre hiernach eine Rampe von über sechs Metern erforderlich. Gibt es helfenden Personen, die den Rollstuhl schieben, können auch höhere Steigungen in Kauf genommen werden. Offensichtlich ist aber, dass Rampen nur im begrenzten Rahmen eingesetzt werden können.

Schwellen zum Balkon überbrücken

Für die Schwelle auf den Balkon oder die Terrasse gibt es auch elektrisch verfahrbare Rampen. Sie liegen im Innenraum flach auf dem Boden und können nach Öffnen der Balkontür per Fernbedienung über die Schwelle nach oben gefahren werden. So ist keine helfende Person notwendig, die die Rampe an- und ablegt. Auf dem Balkon kann entweder eine feste Rampe eingesetzt werden oder das Niveau des Balkons wird durch eine Aufständering angeglichen.

Treppenlifte

Treppensitzlifte sind inzwischen vielen Lesern aus der Werbung bekannt. Es gibt sie in unterschiedlichen Ausführungen: Sie werden entweder an der Wand oder auf der Seite des Treppengeländers angebracht. Auch in den Antriebsformen unterscheiden sie sich: Der Zahnstangenantrieb funktioniert ähnlich wie eine Zahnradbahn, beim Traktionsantrieb umschließen Antriebs- und Führungsrollen eine Laufführungsschiene. Wichtig ist: Jeder Lift wird individuell an die bestehende Treppe angepasst.

Für Rollstuhlnutzerinnen und -nutzer gibt es Treppenlifte mit einer ausklappbaren Plattform. Diese kann mit dem Rollstuhl befahren werden. Die Treppenbreite muss dabei mindestens 110 Zentimeter – besser 120 Zentimeter – betragen.

Vor dem Kauf sollten unbedingt mehrere Angebote eingeholt werden. Achten Sie dabei nicht nur auf den Preis und das Produkt selbst, sondern auch auf den Service des Anbieters bei Reparaturen und Wartungen. Wie schnell ist die Reaktionszeit, wenn der Lift kaputt ist?

Senkrecht nach oben

Um nur wenige Stufen zu überwinden, eignen sich Hebebühnen, auch Hublifte genannt. Sie bieten eine Alternative, wenn Rampen nicht einsetzbar sind. Auf einer Plattform können Rollstuhlfahrende damit senkrecht nach oben fahren. Soll der Aufzug in ein anderes Stockwerk fahren, gibt es zwei Möglichkeiten:

- Für den nachträglichen Einbau eignet sich ein Homelift mit Totmannschaltung gut, da für diese Liftart kein Schacht erforderlich ist.
- Der Einbau eines „klassischen“ Senkrechtaufzuges mit Schachtgrube ist aufwendiger, dafür können diese Aufzüge aber auch außen am Haus angebaut werden.

Die hier vorgestellten Lösungen sind nicht unbedingt preisgünstig. Deshalb sollten sich Immobilienbesitzer vor der Anschaffung nach Fördermöglichkeiten erkundigen – diese gibt es nämlich für die Wohnraumanpassung. Das Beratungszentrum für technische Hilfen und Wohnraumanpassung unterstützt hierbei und lädt in seiner Ausstellung zur Erprobung unterschiedlicher Lifte und Rampen ein.

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

Beratungszentrum für technische Hilfen und Wohnraumanpassung
 Alsterdorfer Markt 7, 22297 Hamburg
 Telefon: 040-29099056-0
 E-Mail: empfang@barrierefrei-leben.de
 Web: www.barrierefrei-leben.de

Umweltfreundliche Wärmeversorgung

Heizung

Mehr als die Hälfte der Neubauten heizt mit Wärmepumpen

Wärmepumpen wurden in 50,6 Prozent der im Jahr 2021 fertiggestellten Wohngebäude als primäre Heizung eingebaut – 2015 hatte ihr Anteil noch bei 31,4 Prozent gelegen.

In immer mehr neuen Wohngebäuden in Deutschland werden erneuerbare Energien zum Heizen genutzt: Über zwei Drittel (70,7 Prozent) der im Jahr 2021 fertiggestellten Wohngebäude werden komplett oder teilweise mit erneuerbaren Energien beheizt. Laut dem Statistischen Bundesamt (Destatis) ist der Anteil gegenüber dem Jahr 2020 (68,8 Prozent) um knapp zwei Prozentpunkte gestiegen.

primäre, also überwiegend für das Heizen eingesetzte Energiequelle werden erneuerbare Energien in mehr als der Hälfte (55,1 Prozent) der 102.955 im Jahr 2021 fertiggestellten Wohngebäude genutzt (2015: 38 Prozent). Meist handelt es sich um Wärmepumpen: Sie kommen in 50,6 Prozent der Neubauten als primäre Heizung zum Einsatz (2015: 31,4 Prozent). Gasheizungen sind demgegenüber immer seltener gefragt: Sie werden in 34,3 Prozent der Neubauten als primäre Heizung genutzt – 2015 lag ihr Anteil noch bei 51,5 Prozent.

Wärmepumpen wurden in 50,6 Prozent der 2021 fertiggestellten Wohngebäude als primäre Heizung eingebaut.

Rasante Entwicklung im Vergleich zum Jahr 2015

2015 hatte der Anteil noch bei 61,5 Prozent gelegen. Als

Anna Katharina Fricke

www.hausundgrund.de

ARCHITEKTEN

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



heidrun ohm architektin
ich mach was draus.

HAUSMEISTER

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



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



HAUSDienst

Christian W. Scheuermann

• HAUSMEISTERDIENST

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

HAUSMEISTER FORTS.

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

HEIZÖL

BERND IDEN
Heizöl
☎ 60 70 136

MALER



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

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb



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

SPIELPLATZ

SPIELPLATZPRÜFUNG
gemäß DIN EN 1176
in ganz Norddeutschland



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

INSTANDHALTUNG & PFLEGE
von Spiel- und Außenanlagen

in ganz Norddeutschland

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



WOHNUNGSRÄUMUNG



**HAMBURGER
VERWERTUNGS
AGENTUR**

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

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

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

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

– Anzeige –

Haspa Aktivplan Kids

Mit Leichtigkeit groß werden

Private Rentenversicherung für Kinder

Kinder werden so schnell groß: Gefühlt waren sie gerade noch im Kindergarten und morgen ist Abschlussball. Und egal ob als Eltern oder Großeltern und egal ob die Kinder jung sind oder schon erwachsen: Man möchte seinen Nachwuchs finanziell gut abgesichert und aufgestellt wissen. „Mit dem Haspa Aktivplan Kids geht das ganz einfach und bereits ab 25 Euro monatlich. Besonderes Highlight: Ab dem 18. Geburtstag können die Kids den Vertrag übernehmen und eigenständig weiterführen, der dann schon ein solides Fundament für die Zukunft hat“, sagt Alexander Lühdorff, Filialdirektor bei der Haspa, der gerade vom Elbe-Einkaufszentrum nach Blankenese an den Erik-Blumenfeld-Platz 25 gewechselt ist.

„Zeigen Sie Fürsorge für Ihre Kinder oder Enkel. Der Haspa Aktivplan Kids ist eine private Rentenversicherung, die aus einem Mix aus konventioneller Anlage und Fonds bestehen kann, es sind auch 100 Prozent Fonds



Foto: Haspa

Unbeschwertes Spiel der Kinder. Mit einer besonderen Form der Rentenversicherung können Eltern oder Großeltern dafür sorgen, dass sie Lütten bis ins hohe Alter abgesichert sind.

möglich“, erläutert Lühdorff. Beim konventionellen Teil bleibt der Beitrag bis zum Fälligkeitszeitpunkt garantiert erhalten, der Fonds-Teil soll für höhere Renditen sorgen. Da die Kurse schwanken, gibt es am Kapitalmarkt sowohl Chancen als auch Risiken für das hier eingesetzte Kapital. Da es sich um eine sehr langfristige Anlageform handelt, können Schwankungen aufgefangen und ausgeglichen werden. Denn je länger man spart, desto eher kann sich das Risiko eines Verlusts verringern und die Wahrscheinlichkeit auf einen höheren Ertrag des angesparten Guthabens steigen.

Diese besondere Form der Rentenversicherung ist sehr flexibel. Neben regelmäßigen monatlichen Zahlungen können auch Einmalzahlungen (wie Geldgeschenke zum Geburtstag oder zur Konfirmation) getätigt werden. Umgekehrt kann bei Bedarf – zum Beispiel für den Führerschein, zur Hochzeit oder bei einem Engpass – auch Geld entnommen werden.

Da heutzutage der Renteneintritt variabel ist, kann der Aktivplan Kids hieran angepasst werden. „Und beim Erreichen des ‚längsten Urlaubes des Lebens‘ – dem Ruhestand – kann Ihr (Enkel-)Kind sich zwischen einer Einmalzahlung des bis dahin gewachsenen Kapitals oder für eine monatliche lebenslange Rente entscheiden“, sagt der Filialdirektor. „Das klingt alles gut, aber Sie haben weder Kinder noch Enkel? Dann schließen Sie doch einen Haspa Aktivplan für sich ab. Wir beraten Sie gern.“ Mehr Informationen online unter www.haspa.de/aktivplankids

EA

Versicherung

Was ist „höhere Gewalt“?

Schadenersatzanspruch und Versicherungsschutz

Versicherungen schützen uns, unsere Familien und unser Hab und Gut. Sie sichern uns vor finanziellen Folgen ab, wenn Schäden entstanden sind. Doch was ist, wenn der Schaden durch eine Ausnahmesituation – durch höhere Gewalt – entstanden ist?

Der Begriff „höhere Gewalt“ ist gängig in der deutschen Rechtsprechung, eine Definition existiert allerdings nicht. Die Rechtsprechung meint mit „höherer Gewalt“ ein unvorhersehbares und durch äußere Umstände verursachtes Ereignis, das selbst durch äußerste Sorgfalt nicht hätte verhindert werden können. Dabei kann es sich um ein Naturereignis wie zum Beispiel ein Erdbeben handeln, aber auch um Krieg oder eine Pandemie.

Welche Beispiele für höhere Gewalt gibt es?

Höhere Gewalt kann im Zusammenhang mit Naturereignissen gegeben sein. Beispiele sind Naturkatastrophen, verursacht unter anderem durch: Erdbeben, Lawinen, Extremwetterlagen wie Stürme, Starkregen oder Gewitter, Hochwasser und Vulkanausbrüche.

Es gibt darüber hinaus Fälle von höherer Gewalt, die zwar durch Menschen verursacht werden, für Betroffene jedoch ohne Einflussmöglichkeiten geschehen. Dazu zählen beispielweise: Kriege und Unruhen, Revolutionen und Aufstände, Streiks, Sabotageakte und Terrorismus. Auf einer Verkettung unglücklicher Umstände beruhen Fälle von höherer Gewalt wie: Epidemien und Pandemien sowie Atomunfälle.

Von höherer Gewalt können Einzelpersonen betroffen sein bis hin zu ganzen Bevölkerungen. Keine höhere Gewalt liegt vor, wenn auf privater oder geschäftlicher Ebene Ausfälle passieren, wie zum Beispiel familiäre Notfälle, defekte Maschinen oder Zahlungsunfähigkeiten.

Entfällt bei höherer Gewalt der Schadenersatzanspruch?

Kann ein Vertragspartner aufgrund eines Ereignisses seinen Teil eines Vertrages nicht erfüllen, muss er trotzdem beweisen, dass ihn kein Verschulden trifft, so etwa in Fällen höherer Gewalt. In Allgemeinen Geschäftsbedin-

gungen (AGB) sind für diesen Fall meist Regelungen zu Anzeigepflicht, Vertragsrücktritt oder dem Ausschluss von Schadenersatzansprüchen vorhanden.

Kommt es zur gerichtlichen Auseinandersetzung wird geprüft, ob das Ereignis vermeidbar gewesen wäre und welchen Einfluss höhere Gewalt hatte. Daraus folgt auch die Entscheidung über Schadenersatzansprüche.

Besteht Versicherungsschutz bei höherer Gewalt?

In Versicherungsverträgen ist der Umfang des Versicherungsschutzes genau geregelt. Vertragsgrundlage sind die Versicherungsbedingungen.

Wichtig: Nicht jedes Risiko ist versicherbar. Ein bezahlbarer Versicherungsschutz ist für Risiken möglich, deren Eintritt alle aus der Versicherungsgemeinschaft gleichermaßen bedroht und zugleich ungewiss ist. Risiken, die zeitgleich eine große Anzahl oder alle der Versicherungsnehmerinnen und Versicherungsnehmer treffen würden, wären kaum kalkulierbar und damit nicht bezahlbar. Die Versicherungsbedingungen enthalten konkrete Hinweise zum Versicherungsum-

fang und Ausschlüssen vom Versicherungsschutz. Beispiel Wohngebäudeversicherung: Ein Sturm ist ein versichertes Ereignis. Schäden durch Krieg, Innere Unruhen oder Kernenergie sind in der Regel ausgeschlossen. Alle diese Ereignisse könnten als höhere Gewalt angesehen werden. Unser Tipp: Werfen Sie einen Blick in die Versicherungsbedingungen und fragen Sie im Zweifel bei Ihrem Versicherer nach, welche Fälle von höherer Gewalt im Versicherungsschutz enthalten sind. Elementargewalten wie Hochwasser oder Starkregen sind beispielsweise in der Wohngebäudeversicherung und Hausratversicherung als Zusatzschutz abschließbar.

Lassen Sie sich beraten

Sie haben Fragen zu unserem Versicherungsportfolio? Sie erreichen das Serviceteam der GEV Grundeigentümer-Versicherung telefonisch unter 040 3766 3367.



Foto: iStock.com/ Romolo Tavano

Torsten Flomm

Steigende Zinsen sind eine Gefahr für viele Eigentümer

Die Zinsen steigen. Den Kapitalanleger wird es freuen, dass sich jetzt auch mit kurzfristigen Festgeldanlagen wieder Geld verdienen lässt. Auch wenn dieser Verdienst zur Zeit nicht ausreicht, um den inflationsbedingten Wertverlust des angelegten Geldes auszugleichen.

Auf der anderen Seite stehen all diejenigen, die in der langjährigen Niedrigzinsphase eine Immobilie gekauft und diesen Kauf mit billigen Darlehen finanziert haben. Da gibt es natürlich Menschen, denen so etwas wie die Zinsentwicklung relativ wurscht ist; die ohnehin Geld

im Überfluss haben und für die es auch egal ist, ob sie nach Ende der Zinsbindung mit einem Prozent ein neues Darlehen mit 3,5 Prozent abschließen, oder den Darlehensbetrag einfach mit sonstigem Vermögen ablösen. Das ist aber nicht der Normalfall. Normal sind für uns Menschen, die sich einmal im Leben eine Immobilie kaufen und sich während der Laufzeit des für die Anschaffung aufgenommenen

Darlehens beim sonstigen Konsum einschränken. Also die normalen Menschen, die nicht einfach einmal ein Darlehen ablösen können, wenn ihnen die Zinsen lästig werden. Die sich ihre Immobilie und den Umfang ihrer Verschuldung nach ihren Einkommens- und Vermögensverhältnissen ausgesucht haben und für die es jetzt eng werden kann. Jedenfalls in dem Moment, da die Zinsbindung für das aufgenommene Darlehen ausläuft und der Zinssatz neu vereinbart werden muss. Zwar rechnen Experten vor, dass die monatliche Belastung unverändert bliebe, weil auch die Tilgung berücksichtigt werden müsse. Aber wenn das Geld eigentlich für anderes vorgesehen war? Zum Beispiel für eine energetische Modernisierung des gebrauchten Hauses? Es sind verrückte Zeiten und den Betroffenen kann man nur wünschen, dass sie den langen Atem haben, den es braucht, um diese Situation zu überstehen.

Torsten Flomm
Vorsitzender



Vielen Eigentümer von Immobilien droht spätestens mit dem Ende der Zinsbindung die Stunde der Wahrheit.

IMPRESSUM

September 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

Treppenviertel Blankenese/
Bettina Brüdgam

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2015 = 100)
Mai: 117,3; Juni: 117,4; Juli: 118,4

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
- Grossmann & Berger GmbH
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
- RSD Reiseservice Deutschland GmbH
- VIA Vereinte Immobilien Auktionatoren

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

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

GRUNDSTÜCKS-
VERWALTUNG
NORD GMBH & CO. KG

GW

Verwaltung · Vermietung · Verkauf

Beselerstraße 2a · 22607 Hamburg
Tel. (040)8004080
Fax 8907133
www.gvn-hamburg.de

dhi DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN · VERWALTUNG

Verwaltung · Vermietung · Verkauf
Kompetent. Engagiert. Persönlich.

DAVID HEMPEL Immobilien GmbH
Stormsweg 8 · 22085 Hamburg
Tel: 040 181209230 info@dhi-verwaltung.de

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

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

LAMBERT
IMMOBILIEN SEIT 1985

Ihr Partner in Rahlstedt.
Tel. 040-60 90 47 00

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

LEIPE GRONNINGER
IMMOBILIEN

NEUBAUVERTRIEB
WOHNIMMOBILIEN
PROJEKTIERUNGEN
ANLAGEIMMOBILIEN

Schlüterstraße 14 in 20146 HH
040-41 42 93 60
info@leipe-gronniger.de

Leonhard Immobilien

Ihre Immobilie -
Ihr Makler

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

Lütt Immobilien

Vermietung
Verwaltung
Verkauf

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

RICHARD E. MAIER
SOLIDE MAKLERARBEIT IN DER DRITTEN GENERATION

VERWALTUNG | VERMIETUNG | VERKAUF

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

Walter A. Meulke
HH-WANDSBEK
Hausmakler SEIT 1949

Hausverwaltungen

Schlossstraße 6
22041 Hamburg
Tel. 68 19 74 / 75 · Fax 65 23 330

ARTHUR TH. MEWES
HAUSMAKLER SEIT 1929

VERKAUF
VERMIETUNG
VERWALTUNG

IMMOBILIEN IM HAMBURGER OSTEN

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

MOHR & BRECHT
seit 1923

Haus- und 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
Hausmakler seit 1932

VERWALTUNG · VERKAUF · VERMIETUNG

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

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

Hausmakler seit 1822
Grundstücksverwaltung
Testamentsvollstreckung

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

Tiemann & Co.
1818

Immobilien

Verkauf
Vermietung
Verwaltung

Lehmweg 7 · 20251 Hamburg
Tel.: (040) 35 67 47 - 0
www.tiemann-co.de

WARNHOLZ Immobilien GmbH
— gegründet 1995 —

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

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

EDGAR WESSENDORF
Immobilienkompetenz seit 1914

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

WITTLINGER & CO
Gewerbe- und Investmentimmobilien

Tel. +49 40 254010-85 | info@wittlinger-co.de
www.wittlinger-co.de

WITTHÖFT
Immobilien aus gutem Hause

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

WOLFFHEIM WOLFFHEIM
IMMOBILIEN

Die 100% Experten für Wohnimmobilien
Beratung · Vermietung · Verkauf

Eppendorfer Landstraße 32 · 20249 Hamburg
040 - 460 59 39
www.wolffheim.de

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

10%Rabatt für
Haus & Grund-
Mitglieder

IHR SCHUTZ BEI ELEMENTARSCHÄDEN

Unsere Wohngebäudeversicherung schützt Sie bei:

- ✓ Überschwemmung, Starkregen
- ✓ Rückstau
- ✓ Erdbeben, Erdsenkung, Erdrutsch
- ✓ Schneedruck, Lawinen



TESTSIEGER	
Stiftung Warentest	SEHR GUT (0,6)
Finanztest	Tarif: HomeCare Max
	Im Test: 178 Wohngebäudeversicherungen
	Ausgabe 03/2021
	www.test.de

21PN30

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

Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

GEV 
GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG