



SCHWERPUNKT

Umweltwärme

Wie sich damit auch ältere Gebäude effizient beheizen lassen.

| Kündigung

Unter welchen Voraussetzungen Vermieter ein zerrüttetes Mietverhältnis beenden können.

| Gebühren

Warum auf Eigentümer erneut eine Erhöhung der Schornsteinfegerkosten zukommt.



Mit der Kraft der Sonne sparen

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

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

Mehr erfahren unter:

eon.de/solar



e-on

Da haben wir eine spannende Frage

Da waren wir unserer Zeit offensichtlich ein Stück voraus. Als wir in der vergangenen Ausgabe unseres Verbandsmagazins fragten, wonach sich unsere Mitglieder bei der Bemessung der Mieten für ihre Mietwohnungen leiten ließen. Und diese Frage scheint politisch eine vollkommen neue Bedeutung zu erhalten.

**Spannende Frage:
Wird die Mietpreisbremse
absichtlich ignoriert oder
versehentlich nicht
beachtet?**

Ich finde es interessant, dass ganz offensichtlich viele schon ihre Konsequenzen aus der Beschäftigung mit dem Thema gezogen haben. Und zwar in alle Richtungen. Da gibt es diejenigen, die allen Vermietern pauschal unterstellen, jede überhöhte Miete zu nehmen, für die man jemanden findet, der sie zahlt. Da gibt es die, die unterstellen, dass die Vermieter nicht in der Lage sind, die preisrechtlich zulässigen Mieten zu erkennen. Dann gibt es die Behauptung, alle Mieten, und seien sie noch so hoch, wären durch Ausnahmetatbestände zur Mietpreisbremse gerechtfertigt.

Und dann natürlich noch diejenigen, die von der Reichweite der Mietpreisbremse tatsächlich noch nie gehört haben. Alles wird irgendwie seine Berechtigung haben. In welchem Umfang? Ich glaube, es ist höchste Zeit, wirklich einmal herauszufinden, wie es um die Beachtung der Mietpreisbremse bestellt ist. Das ist eine Aufgabe für den Bund, der sich auch die Bauministerin nicht einfach mit Sprüchen entziehen kann.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



Immobilien- verkauf leicht gemacht!

Sie suchen einen passenden Käufer und den richtigen Preis für Ihre Immobilie, wissen aber nicht, wie Sie beginnen sollen?

Bei Gladigau sind wir Experten, wenn es um den Verkauf Ihrer Immobilie geht!

- Unser Service ist ISO-zertifiziert für höchste Qualität
- Wir haben jahrelange Erfahrung und eine umfassende Marktkenntnis
- Wir bieten Ihnen umfangreichen Service – von der Wertermittlung bis zur Übergabe

Bereit, den Verkaufsprozess zu starten? Wir sind nur einen Anruf entfernt!

T. 040 36 90 80

info@gladigau-immobilien.de
Brandstwierte 1 | 20457 Hamburg
gladigau-immobilien.de

SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?



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

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



SCHWERPUNKT – Umweltwärme

Umweltfreundlich und günstig heizen: Für den Bestand raten Experten dafür oft zu einer Luft-Wasser-Wärmepumpe.



VERBAND & VEREINE – Vortragsveranstaltung

Der Grundeigentümer-Verband von Eimsbüttel lädt am 23. September 2023 zu einer Vortragsveranstaltung mit Stadtentwicklungssenatorin Karen Pein in das Radisson Blu Hotel ein.



HAUS & LEBEN – Energieversorgung

Wissenswertes zur zeitgemäßen Wärme- und Stromversorgung.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Umweltwärme
- 13 Wohnungslosigkeit
- 14 Vermietung an Menschen in Not
- 15 Immobilienmarktentwicklung

HAUS & KLIMA

- 16 Starkregengefahrenkarte
- 17 Sanierungsförderung

VERBAND & VEREINE

- 12 Vortragsveranstaltung
- 18 Stellenausschreibung
- 18 Weihnachtsmärchen 2024
- 19 Stellenausschreibung Rahlstedt
- 20 Geschäftsstellen
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Online-Seminare
- 23 Veranstaltungen Ortsvereine

RECHT & STEUERN

- 24 Erbschaft oder Vermächtnis
- 26 Leserfragen
- 27 Zaun auf dem Gehweg
- 28 Neues aus Karlsruhe
- 29 Balkonkraftwerke

HAUS & LEBEN

- 31 Heizung warten
- 32 Heizkörperthermostate
- 33 Öfen und Kamine
- 34 Wärmepumpen-Kennzahlen
- 36 Private Windkraft
- 37 Schornsteinfegerkosten
- 38 Fenster und Haustüren
- 39 Erneuerbare Energien

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Kabelbrand

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Wohnungslosigkeit

Wenn es um
Ihr Zinshaus
geht, sind Sie
bei uns
Zuhause.

W I T T H Ö F

**Geben Sie den Verkauf Ihres
Zinshauses oder Ihrer Gewerbe-
immobilie in Profi-Hand!**

Auch in der stark veränderten Immobilienwelt finden wir den geeigneten Käufer für Ihr Mehrfamilienhaus, Gewerbeobjekt oder Projektgrundstück. Wir haben seit über 65 Jahren generationsübergreifende Verbindungen zu kapitalstarken Investoren. Der Inhaber des Familienunternehmens Dipl.-Kfm. Nils Witthöft steht Ihnen persönlich für ein vertrauensvolles Informationsgespräch zur Verfügung. Wir stehen für die Erzielung des bestmöglichen Preises und eine professionelle Abwicklung.

040 410 98 88-0
nils.witthoeft@witthoeft.com

WITTHÖFT
Anlage- und
Gewerbeimmobilien
Alstertwiete 3
20099 Hamburg-City
040 410 98 88-0

witthoeft.com

WITTHÖFT
Immobilien aus gutem Hause

Klimafreundlich und günstig heizen

Wärme aus der Umwelt

Für den Bestand raten Experten oft zu einer Luft-Wasser-Wärmepumpe



Foto: Vaillant

Grandioser Flopp oder Erfolgsstory? Der Absatz von Wärmepumpen hat sich laut den Zahlen des Bundesverbands der Deutschen Heizungsindustrie im ersten Halbjahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr halbiert. „Die Wärmepumpe ist kaputtgeredet worden, trotzdem bleibt die Technologie auch für den Bestand meist die erste Wahl, um effizient und klimafreundlich Wärme zu erzeugen“, betont Bernd Hegemann, Chef der Hegemann Haustechnik GmbH in Hamburg. Wärme aus dem Erdreich, dem Grundwasser oder der Luft, dazu noch etwas Strom als Antriebsenergie: Mehr braucht eine Wärmepumpe nicht, um ein Haus umweltfreundlich zu beheizen. Dabei funktioniert sie nach dem umgekehrten Prinzip eines Kühlschranks. In einem geschlossenen Kreislauf zirkuliert ein Kältemittel, welches durch die Umgebungswärme verdampft, dann verdichtet und wieder verflüssigt wird; die so generierte Wärme geht in das Heizsystem. Gut dreiviertel der Energie lassen sich auf diese Weise – je nach Voreinstellung – aus der Umwelt holen. „Die Nutzer zahlen nur den Stromanteil und sind weitgehend unabhängig von den Preisausschlägen am

Energiemarkt“, sagt Lars Beckmannshagen vom Zentrum für Energie, Bauen, Architektur und Umwelt (ZEBAU). Wenn der Strom dann noch aus erneuerbaren Energien stammt, fallen beim Heizen praktisch keine CO₂-Emissionen mehr an. „Wer selbst produzierten Sonnenstrom einbindet, kann bereits heute mit einer Wärmepumpe sehr umweltfreundlich und gleichzeitig günstig heizen“, resümiert Hegemann, der vor kurzem für ein Einfamilienhaus, welches Ende 1980er Jahre errichtet wurde, eine Luft-Wasser-Wärmepumpe und eine Photovoltaik-Anlage installiert hat. Um zu heizen und Warmwasser zu erzeugen fallen dort monatlich nur noch 60 Euro Stromkosten an. Mit dem vorher betriebenen Gaskessel lagen die Energiekosten für Strom und Heizung bei gut 160 Euro. Für einen effizienten Betrieb muss die Wärmepumpe allerdings möglichst exakt auf die Heizlast der jeweiligen Immobilie ausgelegt sein. „Als erste Orientierung bieten die Hamburger Energielotsen eine kostenlose Beratung“, verweist Beckmannshagen. Um dann einen kompetenten Heizungsbauer zu finden, der auch prüft, ob die Rahmenbedingungen passen, sollte man in der Region suchen

Wer selbst produzierten Sonnenstrom einbindet, kann bereits heute mit einer Wärmepumpe sehr umweltfreundlich und gleichzeitig günstig heizen

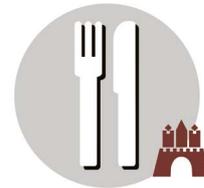
und mindestens drei Angebote vergleichen, so sein Rat. Für größere Modernisierungsvorhaben macht es Sinn, darüber hinaus einen Energieberater hinzuzuziehen, der einen individuellen Sanierungsfahrplan aufstellt. Dieser zeigt, wie das Gebäude Schritt für Schritt energetisch saniert werden kann und wird mit 50 Prozent der förderfähigen Beratungskosten vom BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) bezuschusst.

„Häufig kommt für alte Gebäude, für die wir vor zehn Jahren zu anderen Heizanlagen geraten hätten, heute zuerst eine Wärmepumpe in Betracht, die Technik ist viel effizienter geworden“, berichtet Beckmannshagen. Besonders oft im Bestand werden Luft-Wasser-Wärmepumpen eingebaut, die die Wärme aus der Außenluft ziehen und so das Gebäude beheizen und für Warmwasser sorgen. Die Installation ist relativ unkompliziert, die Anlage wird draußen aufgestellt und nimmt wenig Platz ein. „Allerdings muss ein Landschaftsgärtner noch ein Fundament und eine Drainageleitung legen, am Ende schließt ein Elektriker die Anlage fest an das Stromnetz an, beide Gewerke holen wir mit ins Boot“, berichtet Claus Buse, Inhaber des Heizung-Lüftung-Sanitär-Betriebs Buse GmbH in Hollenstedt. Grundsätzlich müsse eine Luft-Wasser-Wärmepumpe intensiver vorab geplant werden als ein neuer Gaskessel – und kostet für ein Einfamilienhaus mit gut 35.000 bis 40.000 Euro inklusive Installation spürbar mehr. Nebenarbeiten auch vom Elektriker und vom Gartenbauer sowie die Entsorgung der alten Anlage sind in dem Preis bereits berücksichtigt. Zum Vergleich: Ein neuer Gaskessel schlägt laut Buse mit insgesamt 12.000 bis 15.000 Euro zu Buche. Privatpersonen können aber durch die staatliche Förderung 30 bis 70 Prozent der maximal förderfähigen Kosten von 30.000 Euro wieder reinholen, wenn sie sich für eine Wärmepumpe entscheiden. „Ein Zuschuss von 55 Prozent ist oft erreichbar, das sind bis zu 16.500 Euro“, so Buse. Der verbleibende Mehraufwand gegenüber einem Gaskessel amortisiere sich durch die geringeren Energiekosten meist innerhalb von sechs bis acht Jahren.

„Das Heizen mit Gas ist so oder so ein Auslaufmodell, die Gasversorger werden ihre Netze wahrscheinlich teils stilllegen, das wird zuerst Quartiere mit Einfamilien- und Doppelhäusern treffen“, sagt Beckmannshagen. Mit dem Rückgang der Kunden gehe zudem sicherlich eine Erhöhung der Grundgebühr einher, schätzt er. Fest steht



Grundeigentümer-
Verband
Hamburg



HAMBURGER TAFEL^{eV}

„Wir haben
Hamburg noch
lange nicht satt!“

Unterstützen auch Sie die Hamburger Tafel dabei, Bedürftige weiterhin mit ausreichend Lebensmitteln versorgen zu können. Für Ihre Geldspenden steht Ihnen das Spendenkonto des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg zur Verfügung:

Kreditinstitut: HypoVereinsbank
IBAN: DE87 2003 0000 0000 2361 09

Bitte geben Sie auf jeder Überweisung „Spende Hamburger Tafel“ sowie Ihren Namen, Ihre Adresse und gegebenenfalls Ihre Mitgliedsnummer an.

IMMOBILIEN SERVICE
ZIMMERMANN
WILHELM ZIMMERMANN

**Gutachten für fundierte
Immobilienbewertungen**



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

- sichere Entscheidungen bei Verkauf/ Kauf/ Schenkung
- gütliche Einigungen bei Erbengemeinschaften/ Scheidungen
- Wertnachweise für das Finanzamt

Sachkundige Arbeit, detaillierte Erläuterungen und nachprüfbare Verkehrswertgutachten sowie praxisnahe Hilfestellungen erwarten Sie.

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



Komponenten einer Luft-Wasser-Wärmepumpe

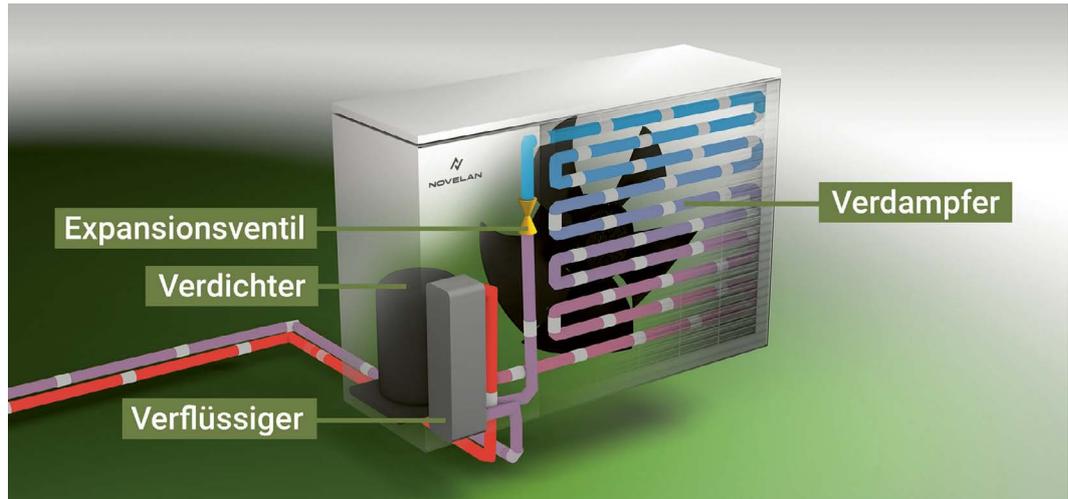


Bild: NOVELAN

ohnehin längst, dass die CO₂-Besteuerung die fossilen Brennstoffe empfindlich verteuern wird. „Einige Experten rechnen bis zum Jahr 2030 mindestens mit einer Vervierfachung der Abgabe auf 200 Euro pro Tonne CO₂, das könnte einen Aufschlag auf den Gaspreis von fast 5 Cent pro Kilowattstunde brutto bedeuten“, so Hegemann. Anfang August lag der Gaspreis im Schnitt bei gut 9 bis 10 Cent pro Kilowattstunde (kWh). Wichtig beim Kauf einer Wärmepumpe: Die Effizienz, die die Jahresarbeitszahl ausweist, kurz JAZ (siehe auch Seite 38/39). Sie gibt an, wie viel Kilowattstunden Heizwärme

die Wärmepumpe in einem Jahr mit einer Kilowattstunde Strom generieren kann. Liegt der Wert beispielsweise bei 4, heißt das, dass für ein Haus mit einem jährlichen Verbrauch von 24.000 kWh Heizenergie 6.000 kWh Strom nötig sind. „Für Altbauten sollte die Jahresarbeitszahl für eine Luft-Wasser-Wärmepumpe über 3,5 liegen, bei niedrigeren Werten benötigt die Anlage zu viel Strom“, sagt Buse. Auch eine Jahresarbeitszahl über 4 sei mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe inzwischen im Bestand durchaus möglich. So hat Buse etwa für ein gut 30 Jahre altes Einfamilienhaus eine Luft-Wasser-Wärmepumpe installiert, die 6.117 kWh Strom jährlich braucht, um einen Jahreswärmebedarf für Heizung und Warmwasser von 27.335 kWh zu decken und so auf eine Jahresarbeitszahl von rund 4,5 kommt. Das Gebäude rüstete er dafür nur noch mit vier neuen Heizkörpern aus. Damit die vom Hersteller angegebene JAZ in der Praxis tatsächlich erreicht wird, müssen die Bedingungen stimmen. Eine wichtige Rolle spielen dabei die Heizlast und die daraus ermittelte Vorlauftemperatur im Heizungssystem. So geht eine sehr hohe Vorlauftemperatur mit einem hohen Stromverbrauch einher. „Jedes Grad weniger Vorlauftemperatur spart bis zu 2,5 Prozent beim Stromverbrauch der Anlage, bei niedrigeren Temperaturen verläuft die Steigerung allerdings zunächst unterproportional“, erklärt Hegemann. Als allgemeiner Richtwert gilt eine Vorlauftemperatur bis zu 55 Grad als praktikabel für einen effizienten Betrieb. Inzwischen haben Hersteller aber auch hier technisch aufgerüstet. „Innovative Hochtemperaturpumpen schaffen bei einer Vorlauftemperatur von bis zu 70 Grad noch eine Jahresarbeitszahl von 3,5“, so Hegemann. Insbesondere für schlecht gedämmte Altbauten mit hohem Wärmebedarf kann sich unter Umständen auch eine Hybridanlage lohnen, die sich aus einer Wärmepumpe und etwa einem Gas- oder Pelletkessel zusammensetzt. „Die Wärmepumpe produziert die meiste Zeit des Jahres die Wärme, der Gaskessel setzt erst bei hohen Wärmebedarfen ein und deckt Spitzenlasten ab“, sagt Beckmannshagen. Wichtig dabei: Um die gesetzlichen Vorgaben zu



Ihre kompetente WEG-Verwaltung mit Erfahrung:

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

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!
 Telefon 040/300 306 80
info@esplanade-immobilien.de



www.esplanade-immobilien.de

erfüllen, müssen mindestens 65 Prozent der Wärme aus erneuerbaren Energien stammen.

In vielen Fällen macht es aber Sinn, zuerst die Vorlauftemperatur zu reduzieren, um die Effizienz zu steigern. Dafür genügen inzwischen fast immer kleinere Maßnahmen an der Immobilie. „Viele denken noch immer, dass eine Wärmepumpe nur im Zusammenspiel mit einer Fußbodenheizung funktioniert und

die Hausfassade vorher gedämmt werden muss, das ist längst nicht mehr so, da die Technologie sich laufend verbessert hat“, so Buse. Meist müssten im Altbau nur ein paar Heizkörper ausgetauscht werden, das reiche in 90 Prozent der Fälle aus. Das Gebäude könne heute unkompliziert mit zwei- oder dreilagigen oder höheren Heiz-

körpern nachgerüstet werden. Selbst im kaum sanierten Altbau setze ein wirtschaftlicher Betrieb keine Rundum-Sanierung der Immobilie mehr voraus. „Gleichwohl drückt natürlich jede Dämmmaßnahme an der Gebäudehülle den Wärmebedarf, womit die Betriebskosten einer Wärmepumpe, die dann auch kleiner dimensioniert werden kann, nach unten gehen“, ergänzt Beckmannshagen.

Für einen effizienten Betrieb muss die Wärmepumpe möglichst exakt auf die Heizlast der jeweiligen Immobilie ausgelegt sein

Wer sich für eine Wärmepumpe entscheidet, muss einiges beachten. In Hamburg dürfen mit dem Klimaschutzstärkungsgesetz vom Dezember 2023 Luft-Wasser-Wärmepumpen bis zwei Meter Höhe und drei Meter Länge in den Abstandsflächen zum Nachbargrundstück aufgestellt werden – wenn sie den für die Funktionsfähigkeit nötigen Mindestabstand zum zu versorgenden Gebäude nicht

überschreiten. Allerdings ist es sinnvoll, vorher mit den Nachbarn zu sprechen, um Auseinandersetzungen vorzubeugen. Zudem sind die gesetzlichen Anforderungen an den Schallschutz einzuhalten. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe arbeitet unter anderem mit Kompressoren und Ventilatoren, deren Geräusche schon mal für Ärger sorgen können. Auch in einer Ge-

meinschaft der Wohnungseigentümer kann es deshalb zu Streitigkeiten kommen, wenn es etwa darum geht, wo die Anlage aufgestellt wird, wie auch Hegemann es bereits erlebt hat. Letztendlich wies das Gericht in diesem Fall aber den Eigentümer ab, der gegen einen WEG-Beschluss zum Aufstellungsort nahe seiner Wohnung geklagt hatte, da das beauftragte Schallgutachten keinen überhöhten



HAMBURGER SPEZIALITÄTEN

Hamburg ist speziell. Das gilt nicht nur für das Wetter und die Mentalität seiner Bewohner, sondern auch für den Immobilienmarkt. Manchmal macht allein die richtige Straßenseite den feinen Unterschied – und wir kennen ihn. ZINSHAUSTEAM & KENBO ist Ihr Spezialist für große und kleine Immobilieninvestments in Hamburg – von der Eigentumswohnung bis hin zu ganzen Portfolios. Wir zeigen Ihnen gerne, wo Ihr Geld in der schönsten Stadt der Welt am besten angelegt ist. Rufen Sie uns an: **040.411725-0**

Lärmpegel nachweisen konnte. „Anlagen nach dem neuesten Stand der Technik sind in der Regel einfach sehr leise“, so Hegemann. Bei der Auswahl des Geräts am besten auch auf die Schallemissionen, die die Hersteller in Dezibel (dB) angeben, achten. „In Hamburg etwa müssen neu geplante Luft-Wasser-Wärmepumpen die Werte der TA Lärm nochmals um 6 dB(A) unterschreiten, das bedeutet tagsüber für reine Wohngebiete ein maximaler

Geräuschpegel von 44 dB(A), nachts von 29 dB(A)“, so Hegemann. Dabei zählt immer der Schall, der beim Nachbarn ankommt. Als Orientierungswert für den Schallleistungspegelwert der Anlage gelten 50 dB.

„Reflexion kann den Lärm verstärken, deshalb Abstand zu Mauern halten und auf den Winkel achten, in dem die Anlage aufgestellt wird“, rät Hegemann. Wenn die Wärmepumpe vor dem Schlafzimmerfenster des Nachbar-

Luft, Erde, Wasser?

Wärmepumpen können verschiedene Wärmequellen in Heizenergie umwandeln. Nicht alle Varianten eignen sich für den Bestand. Am häufigsten werden in Altbauten Luft-Wasser-Wärmepumpen installiert. Daneben gibt es weitere Alternativen, die aber vergleichsweise selten für den Bestand eingesetzt werden.

Erdwärmepumpen arbeiten mit den relativ gleichmäßigen Temperaturen aus dem Erdreich von durchschnittlich 10 Grad und sind effizienter als Luft-Wasser-Wärmepumpen. Um die Erdwärme (Geothermie) zu nutzen, gibt es zwei Möglichkeiten: Vertikale Tiefensonden, die teils 100 Meter ins Erdreich gehen, oder horizontal unter der Erde verlegte Kollektoren. Vor allem für letztere Variante muss der Garten weitläufig aufgegraben werden, zudem muss das Grundstück für die Anlieferung zugänglich sein, „das lässt sich im Bestand oft nicht realisieren“, weiß Beckmannshagen. Tiefensonden bieten dennoch manchmal eine Lösung, wenn es für eine Luft-Wasser-Wärmepumpe zu eng wird. Die Bohrungen für die Sonden müssen vorher genehmigt werden und kosten ungefähr 8.000 bis 10.000 Euro. „Zudem kann für größere alte Häuser, die einen sehr hohen Wärmebedarf von beispielsweise 60.000 bis 70.000 Kilowattstunden haben, eine Erdwärmepumpe eine Option sein“, sagt Beckmannshagen. Dank der besseren Jahresarbeitszahl im Vergleich zur

Luft-Wasser-Wärmepumpe sei diese Alternative dann trotz höherer Investitionskosten unter Umständen wirtschaftlicher.

Grundwasser-Wärmepumpen sind ebenfalls effizient, sie kommen in Hamburg aber kaum vor, da der Stadtstaat das Trinkwasser aus dem Grundwasser gewinnt. „Vor allem in den Wasserschutzgebieten sind Grundwasser-Wärmepumpen in der Regel nicht erlaubt“, so Beckmannshagen. Ein weiteres Problem: Aufgrund des Klimawandels rechnen Fachleute damit, dass der Grundwasserspiegel weiter sinkt. In Niedersachsen, Baden-Württemberg und Bayern fielen Grundwasserpumpen im vergangenen Jahr bereits aus, da die eingeplante Wärmequelle nicht mehr zur Verfügung stand.

Luft-Luft-Wärmepumpen fungieren eher als eine Art Klimagerät, welches im Sommer kühlt, aber im Winter auch heizen kann. „Als Heizung funktioniert diese Variante nur für sehr kleine Wohneinheiten oder einen größeren Wintergarten“, sagt Hegemann. In Asien und den USA würden diese Geräte in erster Linie zum Kühlen genutzt, hierzulande seien sie eher exotisch. Die Anlagen werden an der Fassade angebracht, für jede Wohneinheit ist dann mindestens ein eigenes Gerät nötig, zudem eine Zu- und Abluftöffnung. Warmes Wasser generiert die Luft-Luft-Wärmepumpe nicht.

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



hauses positioniert wird, ist der Streit oft programmiert. Wer es genau wissen möchte, findet auf der Homepage des Bundesverbands Wärmepumpe einen Schallrechner <https://www.waermepumpe.de/schallrechner>.

Auch sonst liegen beim Kauf einer Wärmepumpe einige Fallstricke aus. „Um die Überproduktion aufgrund der flauen Nachfrage abzubauen, bieten einige Hersteller derzeit Aktionspreise“, berichtet Buse. Dabei sollte man allerdings genau hinschauen, denn einige Anbieter versuchten so noch Anlagen, die mit sogenannten F-Kältemitteln laufen, loszuwerden. Die enthaltenen F-Gase weisen klimaschädliche Treibhausgase auf. „Einige Kältemittel mit hohen Werten sollen im kommenden Jahr in Luft-Wasser-Wärmepumpen verboten werden, hier ist also durchaus Vorsicht geboten“, warnt Buse. Auf der sicheren Seite sei man mit natürlichen Kältemitteln, entsprechende Wärmepumpen erhalten zudem eine Extra-Förderung von 5 Prozent.

„Die Wartung sollte man bereits beim Kauf einer neuen Anlage mitdenken“, so Buse weiter. Wer später einmal die günstigen Wärmepumpen aus dem asiatischen Raum warten soll, wisse er nicht. Auch entsprechende Ersatzteile seien eventuell nur schwer erhältlich. Ähnliches gelte für Anlagen, bei denen Umwälzpumpe, Steuereinheit, Sensorik und andere Bauteile von zig unterschiedlichen Produzen-



Foto: BUKEA, Energielotsen/Tast

Die Hamburger Energielotsen bieten eine kostenfreie Erstberatung zu allen Aspekten der Energetischen Gebäudesanierung

ten stammen. „Ob der Servicetechniker in zehn Jahren dann noch all diese Hersteller kennt, ist sehr fraglich“, meint Buse. Sein Tipp: „Statt allein auf den Preis zu schauen, sollte man zuerst auf eine hohe Jahresarbeitszahl und auf einen namhaften europäischen Hersteller achten.“

Bettina Brüdgam

WE Wullkopf &
Eckelmann
IMMOBILIEN



60 JAHRE

WULLKOPF & ECKELMANN
IMMOBILIEN

DANKE FÜR IHR VERTRAUEN!

Ohne Sie alle hier in Hamburg wären wir nicht so lange schon am Markt. Ohne Sie und Ihren Glauben an uns und unser Team hätten wir in den letzten 60 Jahren keine tausenden Immobilien verkauft, nicht zehntausende vermietet und auch nicht hunderte verwaltet.

Wir sind stolz und dankbar und freuen uns auf die nächsten 60 Jahre an Ihrer Seite und im Dienst für Ihre Immobilien.

VERKAUF · VERMIETUNG · VERWALTUNG

Friesenweg 5.2 · 22763 Hamburg · 040 / 89979210 · www.wullkopf-eckelmann.de



Vortragsveranstaltung im Radisson Blu Hotel

mit anschließendem Cocktail-Empfang

Karen Pein

Senatorin der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

spricht zum Thema

„Hamburg, eine nachhaltige Stadt für alle“

am Montag, den 23. September 2024 um 18.30 Uhr,

(Einlass: ab 18 Uhr / Eintritt frei)

im Radisson Blu Hotel, Hamburg-Dammtor.

(Eine Anmeldung ist nicht erforderlich)

Wohnungslosigkeit

Chancen für Mieter und Vermieter

Interview mit Sabine Bösing

Mit der richtigen Unterstützung und einer offenen Einstellung können private Vermieter einen wertvollen Beitrag zur Überwindung der Wohnungslosigkeit leisten. Welche Vorteile das für Vermieter hat, erklärt Sabine Bösing, Geschäftsführerin der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e. V. im Interview.



Foto: Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e. V.

die sozialen Träger wenden, die dann gemeinsam mit den Mietern nach Lösungen suchen.

Welche potenziellen Schwierigkeiten bestehen dabei?

Ein häufiger Vorbehalt ist die Sorge, dass wohnungslose Menschen problematisch sein könnten. Unsere Erfahrung zeigt jedoch, dass Menschen, die durch soziale Träger unterstützt werden, ihren Alltag und ihre Wohnsituation gut gestalten können. Dennoch können Unsicherheiten aufkom-

men und es ist wichtig, dass Vermieter sich bei Fragen frühzeitig an die Mieter und sozialen Träger wenden. Dann können zeitnah gute Lösungen gefunden werden. Es schafft Sicherheit, sich im Vorfeld gut zu informieren. Dafür finden Vermieter bei sozialen Trägern der Wohnungsnotfallhilfen kompetente Ansprechpartner.

Welche Rolle spielen private Vermieter in der Bekämpfung von Wohnungslosigkeit?

Private Vermieter bieten dezentrale Wohnmöglichkeiten und ermöglichen damit im Gegensatz zu kommunalen Wohnungsgesellschaften, die häufiger große Wohnblöcke betreiben, eine bessere Integration in die Wohnquartiere. Dies fördert die Einbeziehung in die Gemeinschaft und trägt oft zu einer stabileren Wohnsituation bei. Private Vermieter bieten Flexibilität und Diversität im Wohnungsmarkt, was besonders wichtig ist, um den unterschiedlichen Bedürfnissen wohnungsloser Menschen gerecht zu werden.

Welche Chancen bieten sich privaten Vermietern, wenn sie an wohnungslose Personen vermieten?

Die Möglichkeit einer langfristigen und kontinuierlichen Vermietung sehen viele sicherlich als eine der größten Vorteile. Und genau das können wohnungslose Menschen bieten, besonders wenn sie durch soziale Träger begleitet werden. Die Mietzahlungen sind durch staatliche Stellen wie Jobcenter oder Sozialbehörden gesichert. Darüber hinaus bieten viele Kommunen zusätzliche Sicherheiten, wie Mietgarantien, Prämien oder lokale Programme zur Unterstützung für Vermieter.

Welche Unterstützung können Vermieter von den sozialen Trägern erhalten?

Es gibt verschiedene Angebote, um sicherzustellen, dass die Vermietung erfolgreich verläuft. Dies umfasst beispielsweise regelmäßige Besuche bei den Mietern, Unterstützung bei der Einhaltung der Mietverpflichtungen und Hilfe bei der Bewältigung von Alltagsproblemen. Wenn Probleme auftreten, können Vermieter sich jederzeit an

Wenn ein Vermieter Interesse hat, an wohnungslose Personen zu vermieten, wie sollte er vorgehen?

Vermieter können sich an das Sozialamt, das Wohnungsamt oder an soziale Träger der Wohnungsnotfallhilfe vor Ort wenden. Es gibt zahlreiche Initiativen, die gezielt private Vermieter suchen. Oftmals gibt es auch Informationsveranstaltungen und Netzwerktreffen, bei denen sich Vermieter mit anderen austauschen und von deren Erfahrungen profitieren können.

Was können Vermieter proaktiv tun, um ein gutes Mietverhältnis zu gewährleisten?

Vermieter sollten Signale der Offenheit und Unterstützung senden, ohne dabei aufdringlich zu sein – aber das gilt ohnehin ja für jede Vermietungssituation. Es ist wichtig, dass sie den neuen Mietern das Gefühl geben, willkommen zu sein, und Ansprechpartner für Fragen und Anliegen bieten. Gleichzeitig sollten sie realistisch bleiben und die Bedürfnisse und Grenzen der Mieter respektieren. Eine gute Kommunikation und eine klare Vereinbarung der Verantwortlichkeiten sind hier entscheidend.

Das Interview führte Astrid Zehbe
www.hausundgrund.de

Wohnraum für Menschen in Not

Vermieter gesucht

IFB Hamburg gewährt Zuschüsse

Die Freie und Hansestadt Hamburg sucht dringend Wohnraum für Menschen in Not. Dazu zählen beispielsweise Geflüchtete mit gesichertem Aufenthalt, die noch in einer öffentlich-rechtlichen Unterkunft leben, oder Familien, die sich eine viel zu kleine Wohnung teilen. Aber auch Menschen mit schwierigen sozialen Biografien, einer chronischen Erkrankung oder Behinderung schaffen es aus eigener Kraft oft nicht, eine geeignete Wohnung für sich zu finden. Aktuell müssen in Hamburg mehr als 13.000 Haushalte dringend mit Wohnraum versorgt werden. Dafür wird die Unterstützung aller Marktteilnehmer benötigt. Um besonders private Vermieterinnen und Vermieter dazu zu motivieren, ihre Wohnung an sogenannte vordringlich Wohnungssuchende oder Menschen mit besonde-

ren Marktzugangsschwierigkeiten zu vermieten, stellt die Stadt Hamburg schon länger attraktive Hilfen und Förderungen bereit. Informationen zu Beratungs- und Begleitungsangeboten sowie finanzieller Absicherung und Förderung finden sich auf www.hamburg.de/vermieter-gesucht.

Seit Anfang 2024 finden interessierte Vermieterinnen und Vermieter in der Hamburgischen Investitions- und Förderbank einen zentralen Ansprechpartner, wenn es darum geht, sich zu den Förderkonditionen beraten zu lassen, ihre Wohnung anzubieten und die Förderung zu beantragen. Erst im Anschluss daran treten die Bezirksämter in Erscheinung, um geeignete Haushalte zu benennen oder einen Belegungsvorschlag anzuerkennen.

Eine Möglichkeit der finanziellen Förderung ist zum Beispiel der Ankauf einer Belegungsbindung. Die finanzielle Förderung erfolgt über die beiden IFB-Förderprogramme „Ankauf von Belegungsbindungen für Haushalte mit besonderen Marktzugangsschwierigkeiten“ und „Ankauf von Belegungsbindungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte“. Vermietungen an Haushalte mit besonderen Marktzugangsschwierigkeiten werden einmalig mit 15.000 Euro bezuschusst, bei einer Vermietung an vordringlich Wohnungssuchende richtet sich die Höhe des Zuschusses nach der Wohnungsgröße sowie der Personenzahl. Außerdem kommt es darauf an, ob die Vermieterin oder der Vermieter ein einmaliges oder langfristiges Belegungsrecht von 20 Jahren Bindung erwirbt. Förderberechtigt sind alle Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer und sonstige Verfügungsberechtigte von Mietwohnungen, die zur Vermietung frei sind und keiner anderen Bindung unterliegen. Die Wohnungen müssen bestimmte Kriterien erfüllen und die Miethöhe ist begrenzt.

Weiterführende Informationen erhalten Sie unter <https://www.ifbhh.de/programme/immobilienwirtschaft/geofoerdertes-wohnen-im-bestand/geofoerdertes-wohnen-bestand>.

Die Mietfibel



Autor: Gerold Happ. 7. Auflage 2024, 16,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,50 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-041-2

Die Mietfibel beinhaltet alle grundlegenden Informationen, die ein Vermieter für die Vermietung von Wohnraum benötigt. Sie liefert dem Vermieter Antworten, wenn es Schwierigkeiten in einem Mietverhältnis gibt. Da die Vermietung an den passenden Mieter der Schlüssel zu einem erfolgreichen Mietverhältnis ist, liegt ein Schwerpunkt auf der Darstellung

der erfolgreichen Wohnungsvermarktung, dem Schutz vor Mietnomaden und der Wohnungsübergabe. Auch die typischen Schwierigkeiten in einem laufenden Mietverhältnis werden thematisiert. Daneben wird auch die Möglichkeit der Mieterhöhung erläutert und über die Beendigung des Mietverhältnisses informiert.

Bestellung:

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

Kontakt für Fragen rund um die Ankaufförderung

IFB Hamburg
Kirsten Wörmcke
Telefon: (040) 248 46-365
E-Mail: k.woermcke@ifbhh.de

Entwicklung am Immobilienmarkt

Eine Bodenbildung der Kaufpreise?

Kein einheitlicher Trend zu erkennen

Die neueste Untersuchung des Analysehauses Empirica zeigt eine Stabilisierung der Immobilienpreise in Deutschland. Die dynamischen Veränderungen der letzten Jahre scheinen sich zu verlangsamen, aber Unterschiede je nach Region und Segment bleiben bestehen.

Während die Preise in einigen Bereichen Stabilität zeigen, sind in anderen nach wie vor signifikante Schwankungen zu beobachten. Dies ist auf eine Vielzahl von Faktoren zurückzuführen, darunter gestiegene Tariflöhne und sich ändernde Markterwartungen.

Unterschiedliche Trends je nach Segment und Region

Ein einheitlicher Trend ist derzeit schwer zu erkennen. In einigen Stadtregionen steigen die Preise für Neubauten weiterhin, während sie in ländlichen Gebieten stagnieren oder sogar leicht zurückgehen. Eigentumswohnungen verzeichnen tendenziell größere Preissteigerungen als Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Preise für Eigentumswohnungen steigen deutschlandweit um 0,4 Prozent im Vergleich zum Vorquartal und um 1,9 Prozent zum Vorjahr. Ein- und Zweifamilienhäuser verteuern sich seit fast zwei Jahren wieder minimal um 0,3 Prozent im Vergleich zum Vorquartal und liegen im Vorjahresvergleich bundesweit nur noch 1,5 Prozent niedriger.

Dass Eigentumswohnungen tendenziell größere Preissteigerungen verzeichnen, liegt unter anderem daran, dass sie sowohl von Selbstnutzern als auch von Kapitalanlegern stark nachgefragt werden, was die Preise nach oben treibt. Der preissenkende Effekt des Zinsanstiegs hat flächendeckend Auswirkungen, aber der Bedarf in sogenannten Schwarmstädten – also Metropolen wie Berlin, Hamburg und München mit einer Nettozuwanderung an jungen Menschen – bleibt hoch, was die Preise dort stützt.

Einflüsse auf die Preisstabilisierung

Gestiegene Tariflöhne und die daraus resultierende bessere Erschwinglichkeit von Immobilien haben zur Stabilisierung der Preise beigetragen. Hinzu kommt, dass bei sinkenden Preisen die Kaufzurückhaltung groß war. Mit dem sich abzeichnenden Einbruch im Wohnungsbau und steigenden Mieten ändern sich nun die Markterwartungen.



Foto: gopixa/stock.adobe.com

gen. Die Vorteile eines Immobilienkaufs werden wieder stärker wahrgenommen.

Die neue degressive Abschreibung wirkt ebenfalls preistreibend, insbesondere im Neubaubereich, und wird hauptsächlich für Eigentumswohnungen in Anspruch genommen. Diese steuerlichen Vorteile machen den Neubau attraktiver und stützen die Preise in diesem Segment.

Energieeffizienz als Preisfaktor

Außerdem stellen die Empirica-Analysten fest, dass die Energieeffizienz einer Immobilie einen wesentlichen Einfluss auf deren Marktpreis hat. Während Immobilien der höchsten Energieeffizienzklasse mit einem Aufschlag von 412 Euro je Quadratmeter bewertet werden, erfahren Immobilien der niedrigsten Klasse einen Abschlag von 333 Euro je Quadratmeter. Interessanterweise zeigen die Daten, dass sich die Zuschläge und Abschläge über die letzten Jahre immer weiter ausdifferenziert haben. So haben sich beispielsweise die Zuschläge für die Klasse A seit 2018 verdoppelt.

Matthias zu Eicken
www.hausundgrund.de

Anzeigenschluss
HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 10/2024: 05.09.2024
Anzeigenannahme: elbbüro,
Stefanie Hoffmann,
Tel. (040) 33 48 57 11,
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

 **Hausmann®**
Hausverwaltung

Wir lassen Sie nicht im Regen stehen und bieten Ihnen die WEG-, Sonder-eigentums- oder Mietverwaltung an.

Tel: (040) 529 600 48 

Extremwetter

Starkregengefahr

Karte gibt Aufschluss über gefährdete Gebiete

Der fortschreitende Klimawandel macht sich auch in Hamburg schon lange bemerkbar. Allein in diesem Jahr wurde die Stadt mehrfach von Starkregenereignissen heimgesucht. Die dadurch herbeigeführten Überschwemmungen können nicht nur Leib und Leben gefährden, sondern auch massive Schäden am Grundeigentum verursachen. Zwar steigt die Gefahr eines vollgelaufenen Kellers deutlich, je näher sich das Wohngebäude am Wasser befindet. Aber auch vermeintlich ungefährliche Gebiete bleiben mitunter nicht verschont, da heftige Regenfälle etwa das Kanalsystem überlasten können.

Wo es in Hamburg bei Starkregen zu Überschwemmungen kommen kann, zeigt die Starkregengefahrenkarte auf. Die Karte wurde vor zwei Jahren von der Umweltbehörde in Zusammenarbeit mit Hamburg Wasser zum ersten Mal herausgegeben und im Frühjahr auf den neuen Stand gebracht. Eigentümerinnen und Eigentümer können die Karte im Internet abrufen und sich darin die möglichen Auswirkungen von drei unterschiedlichen Starkregenszenarien aufzeigen lassen.

In der Karte werden drei Starkregenszenarien dargestellt. Beim Szenario „intensiver Starkregen“ wird davon ausgegangen, dass in einer Stunde eine Regenmenge von 29 Litern pro Quadratmeter fällt. Das kommt statistisch gesehen einmal in 30 Jahren vor. Der intensive Starkregen wird in die Starkregenindex-Kategorie 5 (SRI-5) eingeordnet. Das Szenario „außergewöhnlicher Starkregen“ nimmt eine Regenmenge von 36 Litern pro Quadratmeter in einer Stunde an. Das kommt statistisch gesehen einmal in 100 Jahren vor. Ein solcher Regen fällt in die Kategorie SRI-7. Das drittmögliche Szenario „extremer Starkregen“ geht davon aus, dass in einer Stunde 100 Liter Regen pro Quadratmeter abgehen. Aufgrund des enormen Regenaufkommens wird dieses Szenario in die höchste Kategorie SRI-12 eingestuft. Beim extremen Starkregen muss Katastrophenvorsorge betrieben werden. Der Bezirk

Bergedorf wurde 2018 von extremem Starkregen heimgesucht, dort fielen bis zu 127 Liter pro Quadratmeter in 1,5 Stunden.

Verfärbungen in der Karte geben Aufschluss über die unterschiedlichen Fließgeschwindigkeiten des Wassers. Fließgeschwindigkeiten von 0,2 bis 0,5 Metern pro Sekunde sind gelb gekennzeichnet. Ihnen wird zwar ein geringes Gefährdungspotenzial zugeschrieben, allerdings können sie beispielsweise bewirken, dass Türdichtungen versagen. Fließgeschwindigkeiten von 0,5 bis 2 Metern pro Sekunde sind orange gekennzeichnet. Die von ihnen ausgehende Gefährdung wird als hoch eingestuft, da sie hohe statische und dynamische Druckkräfte verursachen, wodurch es zum Bruch von Wänden kommen kann. Rote Verfärbungen stehen für Fließgeschwindigkeiten von mehr als 2 Metern pro Sekunde. Von ihnen geht eine sehr hohe Gefährdung aus, da sie Beschädigungen an der Bausubstanz herbeiführen können. Blautöne stehen zudem für die maximale berechnete Wassertiefe. Hellblau dargestellte Gebiete kennzeichnen dabei einen geringen bis mäßigen Wasserstand von maximal 30 Zentimetern. Eine blaue oder dunkelblaue Farbgebung weist auf eine Wassertiefe von bis zu 50 Zentimeter beziehungsweise bis zu 100 Zentimeter hin. Blau-weiß schraffierte Flächen stellen Gewässer dar.

Wer bei Betrachtung der Starkregengefahrenkarte feststellt, dass die eigene Immobilie potenziell überschwemmungsgefährdet ist, sollte laut der Umweltbehörde beispielsweise überprüfen, ob das Regenwasser durch nahegelegene Bordsteinkanten oder Hofeinfahrten zurückgehalten oder am eigenen Grundstück vorbeigeleitet werden kann. Zudem sei es wichtig, zu überprüfen, wohin das Wasser voraussichtlich fließen wird. Aber auch die Immobilie selbst sollte unter die Lupe genommen und auf Schwachstellen untersucht werden, durch die Wasser ins Innere gelangen könne.

Zur Starkregengefahrenkarte gelangen Sie über <https://www.hamburg.de/starkregengefahrenkarte>.

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Sanierungsmaßnahmen

Klimabonus

Aktuelles zur steuerlichen Förderung

Selbst nutzende Eigentümer können alternativ zur Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) eine Entlastung bei der Einkommensteuer über den sogenannten Klimabonus (§ 35 c Einkommensteuergesetz) in Anspruch nehmen.

Der Klimabonus sieht eine Steuerermäßigung in Höhe von 20 Prozent der entsprechenden Aufwendungen bis zu einer Grenze von 200.000 Euro vor, wobei die maximale steuerliche Förderung 40.000 Euro betragen kann. Problem: Die Fördervoraussetzungen beider Entlastungsinstrumente waren zuletzt nicht mehr identisch. Denn der Gesetzgeber hatte zwischenzeitlich vorgenommene Änderungen an den Bedingungen für die BEG bei den Klimabonus-Regelungen nicht nachvollzogen. Dies wurde nun nachgeholt und am 4. Juli 2024 vom Bundestag beschlossen.

Anwendbarkeit der BEG

Bindend sind die neuen Klimabonus-Bedingungen für alle Maßnahmen, die ab dem 1. Januar 2025 begonnen werden. Die Änderungen der Vorgaben beziehen sich dabei auf sommerlichen Wärmeschutz, Erneuerung oder Optimierung der Heizungsanlage und den Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Ver-

brauchsoptimierung. Auf Neubauten ist die Verordnung nicht anwendbar.

Im Bereich Wärmepumpen-Einbau wurden zum Beispiel Anforderungen an Energieeffizienz und Jahresarbeitszahl von Wärmepumpen verändert und Vorgaben zum Staubausschlag von Biomasseheizungen angepasst, um den Vorgaben des BEG zu entsprechen.

Wichtig

Die Bescheinigung der ausführenden Fachfirma muss dem aktuellen Muster des Bundesfinanzministeriums (BMF) entsprechen, damit die Steuerentlastung gewährt wird. Weitere Informationen finden Eigentümer im BMF-Schreiben „Aktualisierte Bescheinigungen für die steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung“.



Mehr unter hausund.co/3Yc0GX1

Weitere Einzelfragen zur BEG und zum Klimabonus beantwortet ein aktualisiertes FAQ des Bundeswirtschaftsministeriums unter „BMWK – Antworten auf häufig gestellte Fragen zur BEG (FAQ)“.



Mehr unter hausund.co/46h9w8w

Fazit von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

„Die Angleichung von BEG und Klimabonus war überfällig. Aber im Bereich der Handwerkerleistungen und haushaltsnahen Dienstleistungen droht Ungemach: Am 12. Juli 2024 wurden im Bundesfinanzministerium die Ergebnisse der Expertenkommission für eine Vereinfachung der Einkommensteuer vorgestellt. Eine Mehrheit der Kommission empfiehlt zur Gegenfinanzierung anderer Vereinfachungsvorschläge die komplette Abschaffung der steuerlichen Abzugsmöglichkeit haushaltsnaher Dienstleistungen und Handwerkerleistungen. Der verfolgte Zweck, die Schwarzarbeit zu verhindern, sei nur in geringem Umfang erreicht. Das negative Signal, das man mit der Abschaffung dieser Steuererleichterung in Richtung privater Eigentümer aussenden würde, wäre deutlich drastischer. Dies würde übrigens auch für Mieter gelten, die ebenfalls Handwerkerleistungen und haushaltsnahe Dienstleistungen steuerlich geltend machen können, wie der Bundesfinanzhof zuletzt mit Urteil vom 20. April 2023 bestätigt hat.“

KIELPINSKI & Co. IMMOBILIEN GMBH

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



**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**

Zur Verstärkung unseres Teams in der Hauptgeschäftsstelle suchen wir zum nächstmöglichen Termin unbefristet und für mindestens 35 Stunden/Woche einen

Mitarbeiter (m/w/d) für die Bereiche Administration/Empfang/Terminservice

Ihre Aufgaben

Zu Ihren Aufgabenbereichen zählen die telefonische Vereinbarung von Beratungsterminen sowie der Empfang und „Check-in“ von Mitgliedern, die zur persönlichen Beratung in die Hauptgeschäftsstelle kommen. Daneben unterstützen Sie die Betreuung des zentralen E-Mail-Postfachs und stellen schriftliche Beratungsanfragen in unsere Mitgliederverwaltung ein. Grundsätzlich sind Sie eine wichtige Anlaufstelle, wenn es um die Organisation der Mitgliederberatung geht und fungieren als Bindeglied zwischen dem Grundeigentümer-Verband und den angeschlossenen Beratungsbüros. Darüber hinaus unterstützen Sie sowohl die Geschäftsleitung als auch die juristischen Berater bei administrativen Aufgaben. Sie organisieren Ihren Arbeitsplatz weitgehend selbst und arbeiten eigenverantwortlich.

Ihr Profil

Sie sind aufgeschlossen und kommunikativ, haben Freude am telefonischen und persönlichen Umgang mit Menschen und zeichnen sich durch eine serviceorientierte Art aus. Sie verfügen über Organisationstalent und überzeugen auch durch eine selbstständige und sehr gut strukturierte Arbeitsweise. Zudem fällt es Ihnen leicht, sich schnell in unbekannte Sachverhalte einzuarbeiten.

Unser Angebot

Wir bieten ein unbefristetes Arbeitsverhältnis, Raum für Kreativität und Weiterbildungsmöglichkeiten innerhalb unseres Unternehmens. Zudem fördern wir eine selbstständige Arbeitsweise. Als Teil unseres Teams profitieren Sie von zahlreichen (finanziellen) Mitarbeiter Vorteilen wie zum Beispiel einer betrieblichen Krankenzusatzversicherung oder einem festen Homeoffice-Tag in der Woche. Durch unseren zentralen Standort unweit der Binnenalster ist Ihr Büroarbeitsplatz aus allen Stadtteilen gut zu erreichen. Um das kollegiale Miteinander zu stärken, veranstalten wir regelmäßige Team-Events.

Sie sind interessiert?

Teilen Sie uns per E-Mail an bewerbung@grundeigentuemerverband.de Ihre Kontaktdaten mit und informieren Sie uns, wann wir ein telefonisches Erstgespräch mit Ihnen führen können.

Unter der Rufnummer (040) 30 96 72-0 steht Frau Oechsler Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung.



**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**

Bitte vormerken

Weihnachtsmärchen 2024

„Die Weihnachtsgans Auguste“ im Ohnsorg-Theater

Das Weihnachtsmärchen ist aus dem Veranstaltungskalender des Grundeigentümer-Verbandes nicht mehr wegzudenken. Deshalb lädt der Verband auch in diesem Jahr wieder alle Kinder, deren Eltern und andere Begleitpersonen in das Ohnsorg-Theater ein.

Die Aufführung findet am Sonnabend, den 23. November 2024 statt. Zur Auswahl stehen insgesamt drei Vorstellungen, die jeweils um 11 Uhr, 13.30 Uhr und 16 Uhr beginnen. Gespielt wird die „Weihnachtsgans Auguste“, frei nach der märchenhaften Erzählung von Friedrich Wolf.

Wie immer gehen die Einnahmen aus einer Vorstellung der Hamburger Tafel e. V. zu.

Karten können ab Ende Oktober ausschließlich online im Mitgliederbereich unter

www.grundeigentuemerverband.de

erworben werden. Alle Details zum diesjährigen Weihnachtsmärchen sowie zum Kartenverkauf erhalten Sie in der Oktober-Ausgabe des Magazins.



**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**

Verstärkung gesucht

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg sucht für seine Geschäftsstelle in Hamburg-Rahlstedt ab sofort für 25 Stunden wöchentlich

einen engagierten Mitarbeiter (m/w/d) für die Mitgliederbetreuung.

(Arbeitszeiten: Dienstag und Donnerstag 13 – 18 Uhr, Montag, Mittwoch und Freitag 9 – 14 Uhr)

Der Aufgabenbereich umfasst die Betreuung und Verwaltung der Mitglieder sowie des Shops, die Buchhaltung und alle administrativen Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Mitgliederbetreuung.

Sie haben idealerweise Kenntnisse im Vereinswesen und/oder Immobilienbereich, beherrschen die Windows-Standardprogramme, sind mit dem Internet vertraut, können unsere Buchhaltung auf dem Laufenden halten und für einen reibungslosen Ablauf der Geschäftsstelle sorgen?

Dann senden Sie Ihre aussagekräftige Bewerbung entweder per Post an:
Grundeigentümer-Verband Hamburg | z. Hd. Frau Oechsler | Glockengießerwall 19 | 20095 Hamburg
Oder per E-Mail an: bewerbung@grundeigentuemerverband.de

Unter der Rufnummer (040) 30 96 72-0 steht Frau Oechsler Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung.

**NASSE WÄNDE?
SCHIMMELPILZ?**



In jeder Jahreszeit das optimale Raumklima - Wohngesundheit und Luftfeuchte immer im Blick behalten

Zwei Drittel der Lebenszeit verbringen Menschen in geschlossenen Räumen. Deshalb ist es besonders wichtig, dass Wohngesundheit und Raumklima besondere Beachtung finden. Bewohner sollten daher darauf achten, die Feuchtigkeit im Haus ganzjährig durch regelmäßiges Lüften zu regulieren.

Als Präventionsmaßnahme bei hoher Raumlufffeuchte und somit drohender Schimmelgefahr, können Räume mit der **ISOTEC-Klimaplatte** ausgestattet werden. Diese ist in der Lage Feuchtigkeit aufzunehmen und nach einem Absinken der Raumlufffeuchte wieder abzugeben. So entsteht ein permanent ausgewogenes und **angenehmes Raumklima** und der Entstehung von Schimmelbefall in den Räumen wird effektiv vorgebeugt. Informieren Sie sich, wir beraten Sie gerne!

ISOTEC GmbH

☎ 0800 - 112 112 9

www.isotec.de

ISOTEC[®]
IMMER BESSER.

GESCHÄFTSSTELLEN

Hamburg-Bergedorf

Neuer Weg 54, 21029 Hamburg
Telefon: 040-72 47 273 Fax 040-721 19 52
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag 9 – 13 Uhr
Dienstag und Donnerstag 9 – 17 Uhr
Persönliche und telefonische Rechtsberatung nach Terminvergabe
Dienstag und Donnerstag ab 17 Uhr

Hamburg-Blankenese

Erik-Blumfeld-Platz 7, 22587 Hamburg
Telefon: 040-866 44 90 (10 – 12 Uhr) 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 Uhr
Persönliche und telefonische Rechtsberatung nach Terminvergabe
Dienstag und Donnerstag 9 – 12 Uhr und 16 – 18 Uhr
Bautechnische Beratung nach Terminvergabe
An einem Donnerstag im Monat 9.30 – 11.30 Uhr
(aktuelle Termine bitte telefonisch erfragen)

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
Persönliche und telefonische Rechtsberatung nach Terminvergabe
Montag bis Donnerstag 18 – 20 Uhr
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 Uhr und 13 – 15 Uhr
Persönliche und telefonische Rechtsberatung, Bau-, Steuer-, Wertermittlungs- und Verkaufsberatung sowie Mediation nach Terminvergabe unter 040 - 601 05 35
Dienstag 18 – 20 Uhr

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

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

Rechtsberatung

(persönlich oder telefonisch, nach Terminvergabe)
Montag – Freitag 8 – 12 Uhr
Montag 16 – 17 Uhr
Donnerstag 16 – 17.30 Uhr
Freitag 13 – 15 Uhr

Rechtliche Kurzberatung

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

Bautechnische Beratung

(persönlich oder telefonisch, nach Terminvergabe)
Dienstag 15 – 17 Uhr
Donnerstag 16 – 18 Uhr

Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung

(persönlich oder telefonisch, nach Terminvergabe)
Donnerstag 16 – 18 Uhr

Gartenberatung

(persönlich oder telefonisch, nach Terminvergabe)
Jeden 1. Dienstag im Monat 15 – 17 Uhr

Mediationsberatung

(persönlich oder telefonisch nach Terminvergabe)
Dienstag 16 – 17 Uhr

Steuerberatung

(persönlich oder telefonisch, nach Terminvergabe)
Dienstag und Mittwoch 16 – 18 Uhr

Energieberatung

(persönlich oder telefonisch, nach Terminvergabe)
Dienstag 15 – 17 Uhr, Donnerstag 16 – 18 Uhr

Umwelt, Gebäude- und Anlagentechnik

(persönlich oder telefonisch, nach Terminvergabe)
Dienstag 15 – 17 Uhr

Terminvereinbarung: Online über die Webseite www.grundeigentuemerverband.de oder telefonisch unter 040-30 96 720 (montags bis freitags 9 – 12 Uhr).

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

Altona (Ehrenbergstraße 39, 22769 Hamburg): Montag 16.30 – 17.30 Uhr persönliche Rechtsberatung. Jeden ersten Montag im Monat auch bautechnische Beratung. Beide Beratungen ohne Voranmeldung.

Niendorf (Tibarg 32 b, 22459 Hamburg): An jedem ersten Mittwoch im Monat von 17 – 19 Uhr persönliche Rechtsberatung ohne Voranmeldung.

Eidelstedt (Alte Elbgaustraße 12, 22523 Hamburg): Persönliche Rechtsberatung an jedem vierten Mittwoch im Monat 16 – 18 Uhr.

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

FACHLITERATUR

**Mietminderung**

Von Hans Reinold Horst, 4. Auflage 2024, ISBN 978-3-96434-042-9

Die 4. Auflage der Broschüre arbeitet die seit der Voraufgabe erschienene Rechtsprechung in ausgewählter Form auf und widmet sich insbesondere neuen gesetzlichen Entwicklungen wie zum Beispiel dem 1. Januar 2024 in Kraft

getretenen „Heizungsgesetz“. Neu ist zudem ein eigener Abschnitt zu den in der Praxis häufig vorkommenden Fallgruppen. Abgerundet wird die Darstellung durch ein ausführliches Mietminderungs-ABC, aus dem „Einzelfallwissen“ zu konkreten Mängelarten aus zitierten Gerichtsentscheidungen abgerufen werden kann.

Preis: 19,95 Euro

Der Verwaltungsbeirat

Von Thomas Christ und Dr. Michael Sommer (L.L.M), 7. Auflage 2024, ISBN 978-3-96434-044-3

Die überarbeitete und auf den neuesten Stand von Gesetzgebung und Rechtsprechung gebrachte Neuauflage soll allen Wohnungseigentümern und insbesondere den von ihnen bestellten Verwaltungsbeiräten Wegweiser und Ratgeber sein für eine ordnungsgemäße Verwaltung ihres Eigentums und für ein gedeihliches Miteinander im Interesse aller Eigentümer und Bewohner ihrer Wohnungseigen-

tumsanlage. Für den schnellen Einstieg klärt der Ratgeber zunächst die wichtigsten Begriffe des Wohnungseigentumsgesetzes und zeigt die neue Gesetzesstruktur auf. Anhand zahlreicher Beispiele veranschaulicht er die Rechte und Pflichten eines Verwaltungsbeirats und gibt nützliche Tipps für die tägliche Praxis.

Preis: 19,95 Euro

Ratgeber Wärmepumpe: Klimaschonend, effizient, unabhängig

Von Frank-Michael Baumann, 1. Auflage 2023, ISBN 978-3-86336-182-2

Der Ratgeber der Verbraucherzentrale lotst Sanierungswillige ebenso wie Bau- und Kaufinteressierte vom ABC der Wärmepumpentypen bis hin zu wichtigen Stellschrauben bei der Dimensionierung der Leistung. Zudem hilft er, die individuellen Rahmenbedingungen des Gebäudes zu beleuchten – und den Weg zur passenden Förderung zu finden.

Preis: 24,00 Euro

Alle Bücher und Broschüren sind
im Online-Shop erhältlich

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zuzüglich Versandkosten

Wohnungsgesuch von Familie M.

Ihr Weg führte sie von Libyen durch halb Europa und schließlich nach Hamburg – Familie M. bestehend aus dem Ehepaar K. und M. sowie den vier Kindern Mazeegh (16), Salimah (13), Seeleen (8) und Massen (4) ist angekommen in ihrer neuen Heimat, das Einzige, was jetzt noch fehlt: ein erstes richtiges Zuhause für die Familie in Deutschland. Einen Ort, um sich in Ruhe auf die Schule und das Lernen zu konzentrieren, das wünscht sich vor allem Mazeegh. Der 16-jährige bereitet sich auf das Abitur vor, um anschließend – wie sein Vater – Chemie zu studieren. Neben der Schule spielt er leidenschaftlich gerne Fußball in der A-Jugend des örtlichen Vereins. Auch Salimah besucht das Gymnasium, ihre jüngere Schwester Seeleen kommt nach den Ferien in die dritte Grundschulklasse und der kleine Massen tobt sich aktuell noch in der KiTa aus. Ihre Eltern K. und M. arbeiteten in Libyen beide als Lehrer und Lehrerin und während der Vater sich momentan noch von einer OP erholen muss, plant seine Frau mit Abschluss ihres Deutschkurses eine Beschäftigung im Pflegebereich. Trotz aktiver Wohnungssuche im ganzen Stadtgebiet hatten sie bislang noch kein Glück, geben die Hoffnung aber nicht auf, doch noch ihre eigenen vier Wände zu finden. Familie M. wird unterstützt von dem von der Wohnbrücke geschul-

ten ehrenamtlichen Wohnungslotsen Herrn L., der die Familie schon lange über den Verein „Bergedorfer für Völkerverständigung“ kennt und ihr in allen Belangen zur Seite steht. Als weiterer Kontakt steht das Team der Wohnbrücke Hamburg Vermietenden in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Verfügung. Besitzen Sie eine Wohnung ab vier Zimmer in Hamburg mit einer Bruttokaltmiete von maximal 1.777,44 Euro und würden Familie M. gerne kennenlernen? Oder haben Sie vielleicht eine Wohnung, die für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!


WOHNBRÜCKE
HAMBURG

Wohnbrücke Hamburg

Lawaetz-wohnen&leben gGmbH

Tel.: 040/334 659 033

Fax: 040/334 659 015

wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de

www.wohnbruecke-lawaetz.de

1

Online-Seminar: Richtig vermieten! Was bei der Vermietung von Wohnraum zu beachten ist

Termin: Mittwoch, den 18. September 2024
17 bis 18.30 Uhr

Themen:

- Mietpreisbremse – zulässige Miethöhe und Auskunftspflicht des Vermieters
- Mietzeit – wann ist eine Befristung möglich?
- Schönheitsreparaturen – wann muss ein Mieter renovieren?
- Mieterhöhungen – welche Möglichkeiten gibt es?

Referentin: Kerstin Magnussen, Rechtsanwältin
Grundeigentümer-Verband Hamburg

Kosten: 90 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

4

Online-Seminar: Höhere Miete und mehr Flexibilität dank kurzfristiger Vermietung?

Termin: Donnerstag, den 10. Oktober 2024
17 bis 18.30 Uhr

Themen:

- Welche Miete ist erlaubt?
- Gilt die Mietpreisbremse?
- Kündigungsschutz?
- Definition „vorübergehender Gebrauch“
- Abgrenzung zum Zeitmietvertrag gem. § 575 BGB
- Wann liegt eine Zweckentfremdung vor?
- Gewerbliche Vermietung innerhalb einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer?

Referentin: Katrin Dührkohp, Rechtsanwältin
Grundeigentümer-Verband Hamburg

Kosten: 90 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

2

Online-Seminar: Auf gute Nachbar- schaft! Was ist erlaubt im Nachbarrecht?

Termin: Donnerstag, den 26. September 2024
17 bis 18.30 Uhr

Themen:

- Gärten: Hecken- und Pflanzenhöhe, Überhang und Überwuchs
- Grenzen: Einfriedungen, gemeinsame Grenzanlagen
- Immissionen: Lärm, Blätter, Laub, Verschattung
- Konfliktvermeidung und Mediation

Referentin: Lucia Lindt, Syndikusrechtsanwältin
Grundeigentümer-Verband Hamburg

Kosten: 90 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

5

Online-Seminar: Neues Gebäude- energiegesetz (GEG), was bedeutet das für meine Heizung?

Termin: Mittwoch, den 16. Oktober 2024
17 bis 19.10 Uhr

Themen:

- Heizung kaputt, welche neue Heizung darf ich noch einbauen?
- Erläuterung der neuen Vorschriften des GEG und des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes
- Welche Vor- und Nachteile haben die möglichen Heizsysteme?
- Technische Umsetzung in verschiedenen Gebäudesystemen
- Liegt eine Modernisierung vor und ist eine Mieterhöhung möglich?
- Ankündigung der Modernisierung, § 555 b BGB
- Modernisierungsmieterhöhung § 559 BGB
- Abzug beim Austausch älterer Heizungen

Referenten: Norbert Schell, Berater für die Technische Gebäude-Ausstattung (GTA)
Ulrike Schlößler, Rechtsanwältin Grund-
eigentümer-Verband Hamburg

Kosten: 120 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

3

Online-Seminar: Verwalterpflichten bei der Vorbereitung und Durchführung von Eigentümerversammlungen

Termin: Montag, den 30. September 2024
15 bis 16.30 Uhr

Themen:

- Einladung(-spflicht) zur Eigentümerversammlung
- Versammlungsort und -zeit rechtsfehlerfrei bestimmen
- Versammlungsleitung (Hausrecht, Rederecht etc.)
- Beschlussvorbereitung (Informationsbeschaffung, Formulierung von Beschlussanträgen etc.)
- Typische Beschlussfehler (formelle Fehler, Bestimmtheit, Beschlusskompetenz etc.)
- Beschluss-Sammlung und Protokoll erstellen

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

Kosten: 90 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

Ausführliche Informationen zu den Online-Seminaren finden Sie unter

www.grundeigentuemerverband.de/Seminare

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

Anmeldungen nur online unter:

<https://www.grundeigentuemerverband.de/seminare>
Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

Billstedt: Informationsveranstaltung

Termin: Montag, den 23. September 2024 um 19 Uhr

Ort: Hotel Panorama, Billstedter Hauptstraße 44,
22111 Hamburg-Billstedt

Thema: „Neues aus Billstedt“

Referenten: Leitung des Polizeikommissariats 42 und
Ralf Neubauer, Leiter des Bezirksamtes
Hamburg-Mitte

Fragen an den Bezirksamtsleiter können bis Montag,
den 9. September 2024 an den Vorstand des Grund-
eigentümergevereins Hamburg-Billstedt gesandt werden.

Rissen: Besichtigung des grünen St. Pauli Bunkers

Termin: Mittwoch, den 25. September 2024 um
15 Uhr

Ort: Feldstraße 66, 20359 Hamburg

Ablauf: Die Führung mit einem professionellen
Guide beginnt um 15 Uhr, dauert etwa 60 bis
90 Minuten und endet mit einem Snack im
SB-Restaurant des Bunkers.

Kosten: 10 Euro für Mitglieder, 15 Euro für Nicht-
mitglieder

Anmeldung: Per E-Mail an grundeigentuem-
rissen@t-online.de

Sonstiges: Die Teilnehmerzahl ist auf 20 Personen
begrenzt.

Rahlstedt: Mitgliederversammlung und Vortrag

Termin: Montag, den 7. Oktober 2024 um 18.30 Uhr

Ort: Stadtteilschule Oldenfelde, Delingsdorfer Weg 6,
22143 Hamburg-Rahlstedt

Tagesordnung:

- Aktuelle Informationen und Verschiedenes
- Ausfahrten mit dem Verein
- Neufassung der Satzung des Haus- und Grundeigen-
tümerverschein Hamburg-Rahlstedt e. V.
- Unterhaltung: „Ein etwas anderer Vortrag“

Sasel: Mitgliederversammlung mit Vortrag

Termin: Montag, den 7. Oktober 2024 um 19 Uhr

Ort: TSV Sasel von 1925 e. V., Saseler Parkweg 14,
22393 Hamburg

Vortragsthema: Nachhaltige und ökologische Däm-
mung in Bestandsbauten



**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**



Foto: pixelio

Energie- beratung

Sie fragen sich, wel-
che Maßnahmen zur
energetischen Moderni-
sierung an und in Ihrem
Gebäude sinnvoll sind?
Unsere Energieberater
liefern die Antworten.

Dienstag von 15 bis 17 Uhr
Donnerstag von 16 bis 18 Uhr

Persönlich in der Hauptgeschäftsstelle am
Glockengießerwall 19 oder telefonisch
(beides nach Terminvergabe).

Weitere Informationen unter:
www.grundeigentuemerverband.de/beratung

Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler

BUTERFAS
&
B & B BUTERFAS

ALLES IN EINER HAND

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



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

Testament

Erbschaft oder Vermächtnis?

Eigentümer sollten den Unterschied kennen

Der wohl häufigste Fehler bei privat verfassten Testamenten ist, dass sehr viele den Unterschied zwischen Erbschaft und Testament nicht kennen und es deshalb zu Unklarheiten, schwierigen Auslegungsfragen und im schlimmsten Fall zum Streit kommt.

Abgrenzung

Eine Erbeinsetzung bezieht sich immer auf den gesamten Nachlass, einen Bruchteil oder einen Prozentsatz davon. Ein Vermächtnis hingegen beinhaltet einen klar abgegrenzten Teil des Nachlasses, also einen Geldbetrag, einen Gegenstand, ein Recht wie beispielsweise einen Nießbrauch oder ein Wohnungsrecht oder auch ein Konto oder ein Depot.

Probleme

Manchmal enthalten Testamente auf vielen Seiten eine genaue Aufstellung darüber, wer nun was bekommen soll, aber es ist nicht geregelt, was mit dem Rest geschehen soll. Man kann unmöglich alle Sachen und Rechte abschließend auflisten, und dann stellt sich die Frage, was damit geschehen und auch, wer nun eigentlich die Kosten der Beerdigung tragen soll. Außerdem bleibt oft unklar, was geschehen soll, wenn es den Gegenstand oder das Recht gar nicht mehr gibt. Soll es dann der Folge-Pkw sein, was soll geschehen, wenn der vorgesehene Vermächtnisnehmer gar nicht mehr lebt?

Rechtliche Stellung

Bei der Abwicklung einer Erbschaft ist immer der erste Schritt die Klärung, wer eigentlich in welchem Verhältnis

zueinander Erbe geworden ist. Es entsteht eine sogenannte Erbengemeinschaft, in der alle Entscheidungen nur gemeinsam getroffen werden müssen.

In dieser Phase sind die Vermächtnisnehmer noch überhaupt nicht beteiligt, denn sie haben nur in einer zweiten Stufe einen Anspruch gegen die Erbengemeinschaft als Ganzes auf Erfüllung. Dies bedeutet beispielsweise, dass dann, wenn ein Grundstück Teil der Erbmasse und Gegenstand eines Vermächtnisses ist, sie im Erbscheinsantrag gar nicht auftauchen, was viele verwirrt.

Auf der anderen Seite hat ein Vermächtnisnehmer mit den Verbindlichkeiten des Nachlasses nichts zu tun, es sei denn, es ist ausdrücklich angeordnet. Er muss sich also nicht an den Kosten der Beerdigung beteiligen und auch Schulden nicht mittragen, es sei denn, es ist ausdrücklich angeordnet. Wenn er also eine Immobilie erhalten soll und darauf liegen noch Darlehen, muss er diese mit übernehmen. Es ist auch möglich, ein Vermächtnis mit einer Auflage zu beschweren, beispielsweise der Grabpflege.

Ausschlagung

Bei Anfall einer Erbschaft wird man nach deutschem Recht automatisch nur dann nicht Erbe, wenn man notariell oder zu Protokoll des Nachlassgerichts innerhalb der Sechswochenfrist ausschlägt. Für einen Vermächtnisnehmer gilt dies nicht. Der Gesetzgeber hat aber erkannt, dass der Erbe schon innerhalb angemessener Zeit Klarheit darüber haben muss, ob das Vermächtnis nun in Anspruch genommen werden soll oder nicht. Er kann dann eine Frist setzen, und wenn sich der Vermächtnisnehmer bis zum Ablauf nicht meldet, gilt das Vermächtnis als ausgeschlagen.

Vermächtnis und Pflichtteil

Manche Eltern regeln ihren Nachlass in der Weise, dass sie ein Kind zum Alleinerben bestimmen und das andere auf ein Vermächtnis verweisen, oft eine Immobilie. Wenn zum Beispiel bei einem Nachlasswert von 600.000 Euro der Witwer seinen Sohn als Alleinerben einsetzt und seiner Tochter eine Eigentumswohnung im Wert von 100.000 Euro vermacht, kann diese wählen, ob sie diese annimmt und 50.000 Euro dazu oder ausschlägt und 150.000 Euro erhält.

Falschbezeichnung

Wenn es im Testament heißt „Meinem Sohn vermache ich alles“ ist er tatsächlich Alleinerbe, wenn es heißt „Meine



**Mehrfamilienhaus geerbt
und Sie wissen nicht, wo Ihnen
der Kopf steht?**

WIR KENNEN UNS DAMIT AUS!

Erstgespräch
vereinbaren unter:

04192/8142713
jakobjanboehme.de

Testamentvollstrecker (IHK)

Tochter erbt das Wohnmobil“, handelt es sich tatsächlich um ein Vermächtnis. Es kommt also in erster Linie nicht auf die Wortwahl an, sondern auf die juristische Einordnung. Trotzdem kann dann, wenn unklar ist, was gemeint ist, die Bezeichnung für die rechtliche Einordnung mit herangezogen werden.

Vorausvermächtnis und Teilungsanordnung

Ein (Mit-)Erbe kann gleichzeitig Vermächtnisnehmer sein: beim sogenannten Vorausvermächtnis. Wenn der Erblasser nämlich einem oder mehreren seiner Erbberechtigten etwas neben seinem Erbteil zukommen lassen möchte, kann er ein solches anordnen. So kann er beispielsweise festlegen, dass im Wege eines Vorausvermächtnisses der Sohn die Immobilie X und die Tochter die Immobilie Y erhalten sollen. Dann werden diese „im Voraus“ aus der Erbmasse herausgenommen und den Begünstigten zugeschlagen, (nur) hinsichtlich der restlichen Erbmasse bleibt es dann bei den festgelegten Quoten. Auch diese finden sich aber nicht im Erbschein wieder und sind in einem weiteren (bei Grundstücken notariellen) Akt von der Erbengemeinschaft zu übertragen.

Wer zwar eine Aufteilung von einzelnen Vermögenswerten möchte, hierfür aber einen Wertausgleich innerhalb der Erben wünscht, kann dies als „Teilungsanordnung“ bezeichnen. Man sollte aber bedenken, dass dies vielleicht näher an einer absoluten Gerechtigkeit liegen mag, aber

auch oft Kosten und Streitpotenzial bei der Bewertung bringen kann.

Praktische Hinweise

Auch für Vermächtnisse gilt, dass sie nur privatschriftlich oder notariell und nicht mündlich angeordnet werden können, dass sie der Erbschaftsteuer unterliegen und dass das Nachlassgericht die möglichen Berechtigten bei Eröffnung des Testaments automatisch informiert.

Ein Vermächtnis entfällt anders bei einer Erbeinsetzung automatisch bei Vorversterben des Berechtigten, benennen Sie also gegebenenfalls Ersatzvermächtnisnehmer.

Auch wenn der Gegenstand oder das Recht nicht mehr existiert, entfällt das Vermächtnis.

Früher wurden oft Hausratsgegenstände oder Möbel vermacht, in der heutigen „Ebay-Kultur“ können Sie damit kaum noch jemanden erfreuen.

Regeln Sie, wer die Kosten der Erfüllung tragen soll, beispielsweise bei Immobilien die Eintragungskosten und bei PKWs die Ummeldung.

Und das Wichtigste: Treffen Sie klare und eindeutige Regelungen, um den Berechtigten möglichst jede Möglichkeit zum Streiten zu nehmen!

Michael Pommerening

Rechtsanwalt

Sozietät Pommerening & Breitenbach

PRÜFPFLICHT FÜR LEGIONELLEN UND WAS SIE NOCH WISSEN MÜSSEN.

Eine Auswertung von Wasserproben hat ergeben, dass jedes achte Mehrfamilienhaus von Legionellen befallen ist. Dabei ist Trinkwasser unser höchstes Gut und unerlässlich für ein gesundes Leben. Wichtig also, alle 3 Jahre eine Legionellenprüfung im Labor machen zu lassen.



Wasserdampf als Legionellenträger

- 1 **Was sind Legionellen?**
Legionellen sind Stäbchenbakterien, die sich in stehendem, zu warmem Wasser (also vor allem im Sommer) stark vermehren können.
- 2 **Daran erkennt man Legionellen im Wasser**
Ein Befall kann nur durch eine Laboruntersuchung nach der Trinkwasserverordnung erkannt werden.
- 3 **Darum sind Legionellen gefährlich**
Eine Infizierung mit Legionellen kann über Wasserdampf erfolgen und die Atemwegserkrankung Legionellose auslösen.
- 4 **Umlagefähige Kosten**
Wiederkehrende Kosten, wie die Probeentnahme und Analyse sind als sonstige Betriebskosten über die Heizkostenabrechnung umlagefähig.
- 5 **Das ist bei Legionellenbefund zu tun**
Information aller Bewohnenden und des Gesundheitsamts. Es folgt eine Analyse der Anlage. Je nach Ursache müssen Maßnahmen ergriffen werden.



Für eine professionelle Legionellenprüfung ist Techem für Sie da:

www.techem.com/legionellenangebot

techem

Fragen und Antworten

? Ich bin Vermieter eines Mehrfamilienhauses, das an die Fernwärmeversorgung angeschlossen ist. ■ Meine Mieter haben mich nun darauf aufmerksam gemacht, dass ich im Rahmen der Heizkostenabrechnung 2023 erstmalig die bisher nur den Mietern belasteten CO₂-Kosten anteilig aufteilen muss. Stimmt das?

Im Falle der Belieferung eines Wohn- oder Nichtwohngebäudes mit Fern- oder Nahwärme fallen CO₂-Kosten an, die entsprechend den Vorgaben des CO₂-Kostenaufteilungsgesetzes (CO₂KostAufG) anteilig auf Vermieter und Mieter aufzuteilen sind, siehe § 2 Absatz 1 Satz 2 CO₂KostAufG. Die CO₂-Abgabe wird nämlich überall dort erhoben, wo fossile Energieträger für das Heizen verwendet werden. Von der CO₂-Kostenaufteilung ausgenommen sind lediglich mit Fernwärme oder Nahwärme versorgte Gebäude, die erstmals nach dem 1. Januar 2023 einen Wärmeanschluss erhalten haben, § 2 Absatz 3 CO₂KostAufG. Durch diese Einschränkung sollen Fehlanreize hinsichtlich des Anschlusses an Wärmenetze vermieden werden. Die Regelungen des CO₂-Kostenaufteilungsgesetzes gelten nach § 2 übrigens auch für die Warmwasserkosten.

? Welche Versorgungsformen unterliegen nicht dem Aufteilungsgebot?

■ Gebäude, deren Wärme ausschließlich aus Strom oder regenerativer Energie etwa in Form von Wärmepumpen, Pellets oder Solarthermie erzeugt wird, unterliegen nicht dem Gebot der CO₂-Kostenaufteilung, da hier keine CO₂-Kosten für die Wärmeerzeugung anfallen. Unter Brennstoffen versteht das Gesetz nur diejenigen, für die in der Emissionsberichterstattungsverordnung (EBeV) Standardwerte für Emissionsfaktoren festgelegt sind. Die Werte betreffen nur unmittelbar die Brennstoffe selbst, also etwa Heizöl, Erdgas, Kohle etc., nicht jedoch Strom

oder regenerative Energien. Strom selbst ist kein Brennstoff nach der EBeV. In der Abrechnung für Strom fällt auch keine ausgewiesene CO₂-Abgabe an, so dass keine anteilige Kostenaufteilung erfolgen muss.

? Wie kann ich den jeweiligen Anteil des Mieters und Vermieters an den CO₂-Kosten ermitteln?

■ Für die Erstellung der Heizkostenabrechnungen 2023, bei denen der Beginn des Abrechnungszeitraums am 1. Januar 2023 liegt, müssen Vermieter erstmalig eine CO₂-Kostenaufteilung nach dem CO₂KostAufG vornehmen.

Die erforderlichen Werte zur Berechnung haben die Brennstofflieferanten/Versorger nach § 3 CO₂KostAufG ab dem 1. Januar 2023 auf ihren Rechnungen anzugeben. Unter anderem sind die Brennstoffemissionen der Brennstoff- oder Wärmelieferung in Kilogramm Kohlendioxid und der Preisbestandteil der Kohlendioxidkosten für die gelieferte Menge anzugeben.

Dies gilt auch für Rechnungen, die sich auf Abrechnungszeiträume beziehen, die nicht das Kalenderjahr betreffen. Diese Pflicht gilt ab Januar 2023, da das Gesetz zu diesem Zeitpunkt in Kraft getreten ist.

Die vorgenannten Werte sind von den Versorgern auch in den Fällen mitzuteilen, soweit die gelieferte Menge sich auf einen kürzeren Zeitraum als ein Jahr bezieht, wenn also die Verträge erst im Abrechnungszeitraum begonnen/gewechselt wurden. Die Gesetzesbegründung zum CO₂KostAufG führt hierzu aus, dass die Grenzwerte in den Fällen verkürzter Abrechnungszeiträume zur korrekten Einstufung in die anzuwendende Tabelle anteilig zu kürzen sind. Wenn Sie also beispielhaft nur für ein halbes Jahr die CO₂-Kosten tragen müssten und nur für ein halbes Jahr die Menge an Kohlendioxid vom Versorger mitgeteilt bekommen haben, müssten Sie zur Einstufung in die Tabelle die jeweiligen Grenzwerte daher um die Hälfte kürzen.

Anhand der Angaben des Versorgers müssen die Gesamtanteile des Mieters und Vermieters an den CO₂-Kosten ermittelt werden. Es ist der spezifische CO₂-Ausstoß des Gebäudes pro Quadratmeter pro Jahr zu errechnen, indem man aus der Versorgerrechnung die Angabe zur CO₂-Menge im Abrechnungsjahr verwendet und diesen Wert durch die Gesamtfläche des Gebäudes teilt. Diesen Wert ordnet man dann in das als Anlage zum Gesetz gehörende 10-Stufenmodell ein. In dieser Tabelle wird auf der Grundlage des individuellen CO₂-Ausstoßes des vermieteten Gebäudes oder der Wohnung pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr der jeweilige Anteil an der Kostenlast ermittelt.

Sie brauchen ihn zwingend für Vermietung oder Verkauf einer Immobilie:

Unkompliziert zum Energieausweis

Sie benötigen ihn schon bei der Anzeigenschaltung: den Energieausweis. Von den Experten des ETC erhalten Sie dieses Dokument, das mit entscheidend ist für Ihren Erfolg – schnell, zuverlässig und rechts-sicher. Sprechen Sie uns an, wenn es um das Thema „Energieausweis & Energieberatung“ geht.

**Energie-
beratung
vom Experten**



ETC Hamburg GmbH
Meiendorfer Weg 23 · 22145 Hamburg
Tel.: 040 / 679 999 97 · Mail: info@etc-hamburg.de

www.etc-hamburg.de

Grundstückskauf

Zaun auf dem Gehweg

Eigentümer muss Sondernutzungserlaubnis beantragen

Einen etwas exotischen Fall hat das Landgericht Koblenz am 16. Januar 2023 (1 K 335/22 KO) entschieden. Der Kläger dieses Verfahrens hatte ein bebauten Grundstück erworben, zu dem auch eine Fläche gehörte, über die ein Gehweg angelegt ist. Er bat die Stadt, das Gehwegpflaster zu entfernen und kündigte eine eventuell vorhandene Nutzungsvereinbarung. Schließlich errichtete er auf dem Bürgersteig entlang der Grundstücksgrenze einen etwa 1,40 Meter hohen fest im Boden verankerten Stabgitterzaun, was der Stadt nicht besonders gefiel. Sie gab dem Kläger auf, den Zaun bis zu einem bestimmten Termin zu beseitigen, ordnete die sofortige Vollziehung an und drohte die Ersatzvornahme für den Fall an, dass er der Aufforderung nicht nachkomme. Der Kläger legte Widerspruch ein, ließ die Stadt den Zaun beseitigen, nachdem die gesetzte Frist abgelaufen war und zog vor Gericht.

Ohne Erfolg. Nach Auffassung des Gerichtes ist der umzäunte Teil des Gehwegs Teil einer öffentlichen Straße, auch wenn er im Eigentum des Klägers steht, weil sowohl die Straße als auch der Gehweg bereits vor dem 31. März 1948 vorhanden waren und schon damals dem öffentlichen Verkehr gedient hatten. Da der Kläger einen Zaun auf dem Gehweg errichtet hat, hat er eine öffentliche Straße benutzt, ohne über die erforderliche Sondernutzungserlaubnis zu verfügen, sodass es ermessensgerecht war, dem Kläger die Beseitigung der Zaunanlage unter Androhung der Ersatzvornahme aufzugeben.

Stefan Engelhardt
Rechtsanwalt

Sozietät Roggelin & Partner
stefan.engelhardt@roggelin.de

– ANZEIGE –

Grüne Energie und stilvoller Sichtschutz Zaunteam

Sicherheit und Wohlbefinden hat im eigenen Heim, insbesondere auf dem eigenen Grundstück eine hohe Priorität. Zaunteam hat dies erkannt und bieten innovative und nachhaltige Lösungen, die sowohl Sicherheit als auch Funktionalität und Ästhetik vereinen.

Solarzaun: Sicherheit trifft Nachhaltigkeit

Der Solarzaun von Zaunteam kombiniert modernste Solartechnologie mit robustem Zaunbau und bietet somit eine doppelte Funktion: Er schützt gegen unbefugtes Betreten und gleichzeitig sind die in den Zaun integrierten Solarpaneele so konzipiert, dass sie den positionsbedingt maximalen Sonneneinfall nutzen und dadurch umweltfreundliche Energie erzeugen.



Der Solarzaun für eine nachhaltige Energiegewinnung.

Lärmschutzzaun: Sicherheit und Ruhe

In einer immer lauter werdenden Welt ist ein Lärmschutzzaun von Zaunteam die ideale Lösung, um Ruhe und Sicherheit zu gewährleisten. Mit dem NoiStop System bietet Zaunteam einen Lärmschutzzaun mit hoher Wirkung und langer Lebensdauer an. Dieser speziell entwickelte Zaun reduziert effektiv den Lärmpegel und schafft somit eine ruhigere Wohnumgebung. Der feuerverzinkte NoiStop Lärmschutzzaun eignet sich zudem für eine vollflächige Begrünung und verschmilzt damit unauffällig mit der natürlichen Umgebung.

Persönliche Beratung und fachgerechte Montage

Bei Zaunteam sind Ihre Zaun- und Torprojekte in kompetenten Händen. Zaunteam überzeugt mit hochwertigen Produkten, fachgerechter Montage und einem ausgezeichneten 5-Sterne Service. Mit Wartungs- & Garantieleistungen steht Ihnen Zaunteam auch nach der Montage gerne zur Seite.

KONTAKT: ☎ 0800 84 86 888 (gebührenfrei)
zaunteam.de · E-Mail: info@zaunteam.de

Neues aus Karlsruhe

Zerrüttetes Mietverhältnis

Fristlose Kündigung nur bei pflichtwidrigem Verhalten

In dem Urteil vom 29. November 2023 hat sich der Bundesgerichtshof (BGH, VIII ZR 211/22) mit den Anforderungen an eine fristlose Kündigung gemäß § 543 Absatz 1 BGB wegen Zerrüttung des Mietverhältnisses beschäftigt. Eine Zerrüttung des Mietverhältnisses reicht nach Ansicht des BGH allein grundsätzlich nicht aus, um einer Mietvertragspartei ein Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses gemäß § 543 Absatz 1 BGB zuzubilligen. Vielmehr muss zusätzlich festgestellt werden können, dass ein pflichtwidriges Verhalten des anderen Vertragspartners maßgeblich zu dieser Zerrüttung des Mietverhältnisses beigetragen hat. Seit zehn Jahren kam es zwischen den Mietern einer Vierzimmerwohnung in einem Mehrparteienhaus und ihren Vermietern regelmäßig zum Streit. Bei den Auseinandersetzungen ging es vor allem um Verstöße gegen die Haus- und Reinigungsordnung, um Lärmbelästigungen, um fehlerhaftes Abstellen und Befüllen von Mülltonnen und um Parken vor Einfahrten. Nachdem die Vermieterin den Mieter schließlich mit „Du Penner“ beschimpft und im Treppenhaus herumgeschrien hat, die Mieter würden nicht richtig putzen, erstatteten diese Strafanzeige. Daraufhin kündigten die Vermieter den Mietern fristlos. Die auf geräumte Herausgabe gerichtete Klage ist in den Vorinstanzen erfolglos geblieben. Die Revision hatte keinen Erfolg. Nach Auffassung des BGH war im konkreten Fall das Vertrauensverhältnis der Parteien zwar zerrüttet, jedoch hätten die Kläger nicht nachgewiesen, dass ein pflichtwidriges Verhalten der Beklagten maßgeblich zu dieser Zerrüttung des Mietverhältnisses beigetragen habe. Rechtliche Anknüpfungspunkte für die Entscheidung des BGH sind §§ 543 Absatz 1, 569 Absatz 2 BGB. Danach könne ein Mietverhältnis aus wichtigem Grund gekündigt werden, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zugemu-



Foto: Joe Mletzki

tet werden kann. Gemäß § 569 Absatz 2 BGB könne in einer nachhaltigen Störung des Hausfriedens ein solcher wichtiger Grund liegen. Eine nachhaltige Störung des Hausfriedens setze voraus, dass eine Mietpartei die aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme folgende Pflicht, sich bei der Nutzung der Mietsache so zu verhalten, dass die anderen Mieter – und gegebenenfalls der im Haus lebende Vermieter – nicht mehr als unvermeidlich gestört werden, in schwerwiegender Weise verletze. Im

Wohnraummietrecht reiche eine Zerrüttung des Mietverhältnisses und eine Störung der Vertrauensgrundlage der Vertragsparteien allein nicht aus, um einer Mietvertragspartei das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Verhältnisses zuzubilligen. Die gegenteilige, in der Literatur und teilweise in der Instanzrechtsprechung

vertretene Ansicht entspreche nicht dem Wortlaut des § 543 Absatz 1 BGB, wonach auch das Verschulden der Vertragsparteien bei der Abwägung eine Rolle spiele, so der BGH. Die seitens der Beklagten erstattete Strafanzeige gegen die Kläger war nach Auffassung des Senats kein die Kündigung rechtfertigender Grund. Zwar könne eine Strafanzeige, die grundlos oder unter wissentlich oder leichtfertig erhobenen falschen Beschuldigungen gestellt wird, im Einzelfall eine fristlose Kündigung rechtfertigen. Dies gelte aber nicht im vorliegenden Fall, da der Kläger nicht nachgewiesen habe, dass die in der Strafanzeige gegen ihn erhobenen Vorwürfe grundlos erhoben worden wären. Auch hätten einige der erhobenen Vorwürfe nicht ein solches Gewicht, dass sie das Vertrauensverhältnis der Parteien nachhaltig zerstören könnten.

Lucia Lindt

Syndikusrechtsanwältin

Grundeigentümer-Verband Hamburg

www.grundeigentuemerverband.de

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Balkonkraftwerke

Gesetz vom Bundestag verabschiedet



Foto: Robert Poorten/stock.adobe.com

Der Deutsche Bundestag hat das Gesetz in der letzten Woche vor der parlamentarischen Sommerpause verabschiedet. Was bedeuten die neuen Regelungen für Wohnungseigentümergeinschaften, selbst nutzende Eigentümer und Vermieter? Wir beantworten häufig gestellte Fragen:

Dürfen Eigentümer in einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) Balkonkraftwerke installieren?

Seit der Gesetzesänderung haben alle Eigentümer nach § 20 Absatz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) einen privilegierten Anspruch auf die Installation von Balkonkraftwerken an ihrem eigenen Balkon. Allerdings müssen sie dafür trotzdem einen Beschluss der Eigentümerversammlung einholen. Diese darf die Zustimmung in der Regel nicht verweigern. Ein Vetorecht steht ihr nur dann zu, wenn die bauliche Veränderung die Wohnanlage grundlegend umgestaltet oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligt. Achtung: Der Eigentümer hat nur einen Anspruch auf die Gestattung des eigentlichen Baus. Über die Durchführung beschließt die Eigentümerversammlung im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung. Das bedeutet, die Eigentümerversammlung kann zum Beispiel über das Modell und die Art der Installation beschließen.

Dürfen Mieter Balkonkraftwerke an ihre Balkone bauen?

Ja, § 554 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) gibt Mietern grundsätzlich das Recht, Balkonkraftwerke an ihre Balkone zu bauen. Allerdings müssen sie vorab die Zustimmung des Vermieters einholen. Dieser muss der Installation jedoch in der Regel auch zustimmen. Er darf seine Zustimmung nur verweigern, wenn ihm die bauliche Veränderung auch unter Würdigung der Interessen

des Mieters nicht zugemutet werden kann. Der Mieter kann gegebenenfalls im Zusammenhang mit dem Bau des Balkonkraftwerks zu besonderen Sicherheitsauflagen verpflichtet werden. Diese werden dann in der Interessenabwägung berücksichtigt.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist das Balkonkraftwerk zurückzubauen. Anstelle des Mieters kann der Vermieter den Anbau vornehmen. Der Mieter hat dann keinen Anspruch auf eigene Ausführung.

Wer trägt die Kosten für den Bau eines Balkonkraftwerks?

Die Kosten trägt derjenige Eigentümer oder Mieter, dem der Bau des Balkonkraftwerks gestattet wurde. Er ist dann auch für entstehende Folgekosten verantwortlich.

Inka-Marie Storm

www.hausundgrund.de
**TROCKNUNGSTECHNIK
FRIEDRICH GMBH**


Leckortung



Trocknung



Schimmelsanierung

Die Trocknungsexperten

Ihre Spezialisten bei Wasserschäden

Bei einem Wasserschaden ist professionelles Handeln gefragt, um Aufwand, Schaden und Kosten so gering wie möglich zu halten. Als **Experten für Leckortung, Trocknung und Schimmelsanierung** unterstützen wir Sie im Falle eines Falles schnell, effektiv und unbürokratisch. In Hamburg und in der Metropolregion.

Trocknungstechnik Friedrich GmbH

An der Strusbek 32 b
22926 Ahrensburg
Telefon: 04102 218 43 73
info@trocknungstechnik-friedrich.de

www.trocknungstechnik-friedrich.de

Heizung richtig warten – Intelligente Heizkörperthermostate – Öfen und Kamine –
Kennzahlen der Wärmepumpe – Private Windkraft

Energieversorgung



Foto: anatoliy_gleb/stock.adobe.com

Instandhaltung

Heizung richtig warten

So bleibt das Zuhause warm und sicher

Es ist ein Super-Gau für Eigentümer, aber auch für Mieter: Die Heizung läuft nicht mehr rund oder fällt ganz aus. Zwar können solche Probleme nie restlos ausgeschlossen werden, eine regelmäßige Wartung kann das Risiko für derlei Komplikationen jedoch deutlich senken. Denn durch die regelmäßige Überprüfung und Instandhaltung der Anlage können kleinere Probleme frühzeitig erkannt und behoben werden, bevor sie aufwendige und teure Reparaturen zur Folge haben. Wird eine Heizung hingegen nicht ordnungsgemäß gewartet, kann dies zu einem erhöhten Energieverbrauch führen, da sie härter arbeiten muss, um die gleiche Wärmemenge zu erzeugen. Das führt zu höheren Heizkosten und belastet zudem die Umwelt durch unnötigen Energieverbrauch.

Finanziell gesehen ist die Heizungswartung also eine Investition, die sich langfristig auszahlt. Aber auch Sicherheitsaspekte sind nicht zu vernachlässigen. Ungewartete Heizungen können Kohlenmonoxid-Lecks verursachen, die im Extremfall lebensgefährlich sind. Zudem kann es bei Gasheizungen zu Gaslecks kommen, die eine erhebliche Explosionsgefahr darstellen. Durch regelmäßige Inspektionen und Wartungsarbeiten lassen sich solche Risiken ebenfalls minimieren.

Regelmäßige Wartung

Wie häufig eine Heizung gewartet werden sollte, hängt unter anderem von der Heizungsart und dem Alter des Systems ab. Allgemein empfiehlt es sich, die Anlage mindestens einmal jährlich warten zu lassen, idealerweise vor Beginn der Heizsaison im Herbst. Für ältere, stark beanspruchte oder problemanfällige Systeme kann eine halbjährliche Überprüfung sinnvoll sein.

Schritte zur Selbstwartung der Heizung

Zwar sollten Heizungen vom Fachmann gewartet werden, es gibt jedoch einige grundlegende Wartungsarbeiten, die Sie selbst durchführen können:

Visuelle Inspektion: Überprüfen Sie Ihre Heizung regelmäßig auf sichtbare Schäden oder Verschleißerscheinungen wie undichte Stellen, Korrosion oder ungewöhnliche Geräusche.

Luft ablassen: Entlüften Sie die Heizkörper mindestens einmal im Jahr mit einem Entlüftungsschlüssel und einem Auffangbehälter für austretendes Wasser.

Überprüfung des Wasserdrucks: Den für Ihre Heizung optimalen Druckbereich finden Sie in der Regel im Handbuch der Anlage.

Thermostat überprüfen: Stellen Sie sicher, dass das Thermostat ordnungsgemäß funktioniert und die gewünschte Temperatur korrekt eingestellt ist. Prüfen Sie gegebenenfalls auch, ob die programmierten Einstellungen aktuell noch passen.

Filter reinigen oder ersetzen: Bei Heizungen, die mit Luftfiltern arbeiten, sollten die Filter regelmäßig gereinigt oder ersetzt werden.

Regelmäßig Fachleute engagieren

Einmal im Jahr ist es ratsam, mindestens eine professionelle Inspektion durchführen zu lassen. Versuchen Sie nicht, komplexe Reparaturen selbst durchzuführen. Ist Ihre Heizung älter als 15 Jahre, ist es an der Zeit, über einen Austausch nachzudenken, insbesondere wenn Probleme auftauchen. Ob eine Reparatur dann noch sinnvoll ist oder ob eine neue, energieeffizientere Heizung die bessere Wahl wäre, kann ein Profi am besten einschätzen.

Astrid Zehbe

www.hausundgrund.de


Beratung · Planung · Ausführung

**Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung**

(040) **550 75 00**

Ordulfstr. 1 · 22459 Hamburg
info@bau-und-haustechnik.com

Bauen im Bestand

Temperaturregelung

Smarte Heizkörperthermostate

Sparsam und komfortabel

Mit smarten Heizkörperthermostaten kann die Raumtemperatur effizient geregelt und Energie eingespart werden. Immer mehr smarte Geräte ersetzen die herkömmlichen mechanischen Thermostate an Heizkörpern und bieten eine Reihe von erweiterten Funktionen. Intelligente Thermostate verfügen über eingebaute Sensoren, die die Raumtemperatur genau messen und den Wasserfluss durch den Heizkörper basierend auf den gemessenen Temperaturen und den voreingestellten Zieltemperaturen regeln. Benutzer können Zeitpläne festlegen, um die Heizkörper nur dann zu aktivieren, wenn sie tatsächlich benötigt werden, zum Beispiel morgens vor dem Aufstehen oder abends nach der Arbeit. Dies hilft, Energie zu sparen.

Smartphone-Integration

Viele intelligente Thermostate sind über Apps steuerbar, die sich auf Smartphones oder Tablets installieren lassen. So können Benutzer ihre Heizungen bequem aus der Ferne überwachen und anpassen. Auch die „Fenster-auf-Erkennung“ ist eine häufige und nützliche Eigenschaft intelligenter Heizkörperthermostate. Diese Funktion erkennt, wenn ein Fenster geöffnet ist, und passt die Heizleistung entsprechend an, um Energieverschwendung zu vermeiden. Die Thermostate verwenden eingebaute Sensoren, um plötzliche Temperaturabfälle zu erkennen. Sobald ein Temperaturabfall eintritt, schaltet der Thermostat automatisch die Heizleistung des entsprechenden Heizkörpers aus oder reduziert sie erheblich. Dadurch wird verhindert,

dass Wärme entweicht und unnötig Energie verbraucht wird. Bei anderen Systemen erkennen Fensterkontakte das Öffnen und Schließen von Fenstern oder Türen und ermöglichen ein automatisches Absenken der Heizung.

Algorithmen und Geofencing

Die fortschrittlichsten Modelle verwenden Algorithmen, die das Heizverhalten der Nutzer analysieren und automatisch Anpassungen vornehmen, um den Energieverbrauch weiter zu optimieren. Auch gibt es bereits Modelle, die das sogenannte Geofencing verwenden. Mit dieser Funktion kann der Thermostat erkennen, ob sich der Nutzer – basierend auf dem Standort des Smartphones – in der Nähe des Hauses befindet und die Heizung entsprechend an- oder ausschalten.

Integration mit Smarthome-Systemen

Intelligente Heizkörperthermostate lassen sich oft in umfassendere Smarthome-Systeme integrieren und können mit anderen Geräten wie intelligenten Lautsprechern, Beleuchtungsanlagen oder Sicherheitssystemen vernetzt werden. Durch präzise Steuerung und Anpassung der Heizzeiten kann der Energieverbrauch erheblich reduziert werden. Eine gleichmäßigere Temperaturregelung und die Möglichkeit, die Heizung aus der Ferne zu steuern, erhöhen dabei den Komfort für die Bewohner.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Heizungstausch nach dem GEG



Autor: Hans Reinold Horst.
1. Auflage 2024, 19,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,50 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-043-6

Am 1. Januar 2024 in Kraft getreten, zeigt sich das Gebäudeenergiegesetz als schwer erfassbare Materie. Die Fragen in der Beratungspraxis: Besteht für mich eine Umtauschpflicht? Kann ich mich auf Ausnahmeregelungen berufen? Kann ich mit Übergangsregelungen und -fristen zeitlich schieben? Wie kann ich meinen Mieter an den Kosten beteiligen? Bin ich umgekehrt zum Heizungstausch verpflichtet, wenn mein Mieter eine neue Heizung „will“? Was gilt für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer? Was muss die Verwaltung vorbereiten? Die Broschüre ist für Vermieter und Sachbearbeiter in Wohnungsunternehmen, für Mieter und für alle rechtsberatenden Berufe konzipiert.



Bestellung:
Haus & Grund Deutschland
Verlag und Service GmbH
Mohrenstraße 33, 10117 Berlin

T 030-2 02 16-204
F 030-2 02 16-580
mail@hausundgrundverlag.info
www.hausundgrundverlag.info

Immer noch sehr beliebt

Öfen und Kamine

Damit es wirklich gemütlich wird

Viele Menschen spielen mit dem Gedanken, sich einen Kaminofen einbauen zu lassen oder ihr älteres Modell zu ersetzen. Dabei gilt es, allerdings regulatorische Änderungen zu beachten.

Wer auch immer sich mit dem Für und Wider eines Kaminofens beschäftigt, sollte vorab mit den zuständigen Bezirksschornsteinfegern abklären, welche Optionen vor Ort möglich sind. Denn letztlich sind es die Schornsteinfeger, die die Benutzbarkeit eines Ofens vor Inbetriebnahme bescheinigen müssen. In jedem Fall sollte ein Kaminofen immer das CE-Siegel tragen, alle anderen Öfen sind hierzulande nicht zugelassen.

Grundsätzlich geht es beim Einbau eines Kaminofens immer um die Frage, ob der Ofen einen oder mehrere Räume beheizen soll und ob er an das zentrale Heizungssystem angeschlossen wird. Anhand der Größe der Räume, der Art und Weise der Dämmung, der Nutzung mit oder ohne Anbindung an das zentrale Heizungssystem wird dann die Auslastung berechnet. „Die Heizlast muss stimmen, sonst werden Umwelt und Geldbeutel unnötig belastet“, erklärt Julia Bothur, Vorstandsmitglied im Bundesverband des Schornsteinfegerhandwerks.

Moderne Kaminöfen müssen effizient sein

Kaminöfen werden zwar meist mit nachwachsenden Rohstoffen wie Scheitholz oder Pellets betrieben, gleichwohl setzt die Verbrennung klimaschädliches Kohlendioxid und Feinstaub frei. Moderne Kaminöfen müssen deshalb einen bestimmten Mindestwirkungsgrad erreichen und dürfen nicht zu viele Abgase freisetzen. Geregelt wird dies in der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV). Wird ein Kaminofen auch für die Erwärmung eines Pufferspeichers genutzt, ist ein Modell mit einer sogenannten Wassertasche nötig. Das Wasser wird dann durch den Brennvorgang im Kaminofen erhitzt und in einen Wasserspeicher weitergeleitet. Die Installation eines solchen Ofens ist aufwendiger und kostet entsprechend mehr. Schornsteinfegerin Bothur weist außerdem darauf hin, dass beim Einbau eines Kaminofens, der raumluftabhängig ist, auf luftabsaugende Anlagen wie beispielsweise eine Dunstabzugshaube zu achten ist. „In einem solchen Fall müssen gegebenenfalls Sicherheitseinrichtungen wie etwa Fensterkontrollschalter eingebaut werden“, betont die Expertin. Dabei sorgt die Sicherheitseinrichtung dafür, dass kein gefährlicher Unterdruck im Aufstellraum der Feuerstätte entsteht und die Abgase weiterhin unproblematisch über den Schornstein abgeleitet werden.

Seit 2022 gelten neue Regeln für Schornsteine

Zu beachten sind beim erstmaligen Einbau von Kaminöfen auch die seit 2022 geltenden neuen Regelungen für Schornsteine nach der aktuellen 1. BImSchV (§ 19 Absatz 1). Diese sehen vor, dass die Mündung von firstnahen Schornsteinen wie bisher den Dachfirst um mindestens 40 Zentimeter überragen müssen. Ist ein firstnaher Schornstein nicht zu realisieren, muss der Schornstein nach bestimmten technischen Richtlinien (zum Beispiel VDI 3781 Blatt 4) berechnet und verlängert werden, damit ein ausreichender Abtransport der Abgase gewährleistet ist.

Für vor 2022 eingebaute Kaminöfen existiert ein Bestandsschutz bei den Abgasanlagen. Dieser Bestandsschutz gilt auch dann, wenn ein alter Kaminofen durch einen neuen ersetzt wird oder wenn der Einbau eines Schornsteines nach den neuen und strengeren Vorschriften mit einem unverhältnismäßig höheren Aufwand verbunden wäre.

Förderung nur für wasserführende Pelletöfen

Schlussendlich wird der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger anhand der Handlungsempfehlungen der jeweiligen Bundesländer im Einzelfall die Frage der Unverhältnismäßigkeit entscheiden. Ein Grund mehr, schon früh das Gespräch mit dem Schornsteinfeger zu suchen. Bleiben die Kosten, die je nach Ausführung und Anforderung stark variieren können. Auch die Frage, ob und wie sich ein Schornstein nachrüsten lässt, beeinflusst den Kostenfaktor. Gefördert werden Kaminöfen nicht. Einzige Ausnahme: Wird ein neuer Kaminofen an das zentrale Heizungssystem angeschlossen und mit Pellets befeuert, gibt es dafür Fördergelder über das Bundesamt für Ausfuhrkontrolle (BAFA).

Karin Birk
Freie Autorin

Anzeigenschluss
HAMBURGER GRUNDEIGENTUM
10/2024: 05.09.2024
Anzeigenannahme: elbbüro,
Stefanie Hoffmann,
Tel. (040) 33 48 57 11,
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

**Sachverständigenbüro
für Bäume und Gärten**
**Bäume: Wertermittlung
und Fällanträge**
**Gärten: Wertermittlung
und Bauüberwachung**
SV Dipl.-Ing. Fred Heineken
Telefon vormittags:
040/723 17 10

Kennzahlen der Wärmepumpe

JAZ und CoP richtig interpretieren

Wer sich mit der Effizienz von Wärmepumpen auseinandersetzt, stößt auf zwei Kennzahlen: die Jahresarbeitszahl (JAZ) und den Coefficient of Performance (CoP). Was sagen diese aus, und wie lassen sie sich errechnen? Die JAZ einer Wärmepumpe spiegelt die Relation zwischen In- und Output einer Wärmepumpe wider. Das bedeutet, in der Berechnung wird die eingesetzte Energie ins Verhältnis zur erzeugten Energie gesetzt. Dieser Wert ist eine Kennziffer, die an die Praxis, also an die tatsächliche Leistung der Wärmepumpe angelehnt ist. Aus diesem Grund kann die JAZ erst etwa ein Jahr nach Inbetriebnahme der Anlage errechnet werden. Kurzum: Sie gibt Auskunft über die tatsächliche Leistung nach Inbetriebnahme der Wärmepumpe.

Im Gegensatz zur JAZ ist der CoP ein theoretischer Wert, der unter standardisierten Bedingungen, also im Labor, ermittelt wird. Diese Leistungskennzahl lässt sich verallgemeinern, da sie nicht von individuellen Gegebenheiten beeinflusst wird. Sinn und Zweck der Standardberechnung ist es, verschiedene Wärmepumpen für die Verbraucher vergleichbar zu machen. Auf diese Weise können sich Käufer bereits vor dem Erwerb ein Bild von der Effizienz der Heizungsanlage machen und verschiedene Modelle und Systeme hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit vergleichen.

So wird die Jahresarbeitszahl ermittelt

Der JAZ-Wert einer Wärmepumpe errechnet sich, indem die erzeugte Wärme pro Jahr durch die verbrauchte Strommenge pro Jahr geteilt wird. Die JAZ 4 beispielsweise bedeutet, dass mit einer Kilowattstunde (kWh) Strom 4 kWh Energie erzeugt wurden.

Je höher die JAZ, desto effizienter arbeitet die Anlage. Wärmepumpen, deren Jahresarbeitszahl höher als drei liegt, gelten als effizient. Die durchschnittlichen Kennziffern unterscheiden sich je nach Art der Wärmepumpe (Luft-, Wasser- oder Erd-Wärmepumpe).

So interpretiert man den CoP richtig

Der CoP-Wert einer Wärmepumpe ist im Produktdatenblatt des Herstellers aufgeführt. Dort stehen auch die Angaben zu den Bedingungen, unter denen der CoP ermittelt wurde. Die Buchstaben A, B und W kennzeichnen die Art der Wärmepumpe. A steht für Luft-Wärmepumpe, B für Erd-Wärmepumpe und W für Wasser-Wärmepumpe. Die Ziffer hinter diesem Buchstaben beschreibt die



Foto: Studio Harmony/stock.adobe.com

Außentemperatur, bei der die Heizungsanlage arbeitet. Ihr folgt wiederum ein Buchstabe und eine Zahl. Hierbei handelt es sich um die Vorlauftemperatur, die bei der angegebenen Außentemperatur erzeugt wird. Grundsätzlich gilt: Je höher der CoP-Wert, desto effizienter arbeitet die Anlage. Dabei handelt es sich allerdings um eine verallgemeinerte Aussage, die unter Laborbedingungen ermittelt wurde. Der CoP kann sich deutlich von der JAZ unterscheiden.

Heizlastberechnung

Diese beiden Werte reichen allerdings noch nicht aus, um die passende Wärmepumpe für die eigene Immobilie zu finden. Eine falsche Dimensionierung der Wärmepumpe kann im schlimmsten Fall einen Austausch der Anlage notwendig machen. Aus diesem Grund sollte die passende Leistung der Wärmepumpe stets von einem Fachmann ermittelt werden. Um die richtig dimensionierte Größe und Leistung einer Wärmepumpe zu ermitteln, muss die zu erwartende Heizleistung errechnet werden. Dabei handelt es sich um den Wert, den ein Heizsystem an kalten Tagen liefern muss, um alle Räume im Haus auf die gewünschte Temperatur zu erwärmen.

Hohe Risiken bei falscher Dimensionierung

Wird die Heizleistung nicht korrekt bestimmt und die Leistung der Wärmepumpe beispielsweise zu gering dimensioniert, kann der Wärmebedarf des Hauses nicht vollständig gedeckt werden. Doch auch eine zu große Dimensionierung der Wärmepumpe birgt Risiken, da die Anlage in diesem Fall ineffizient arbeitet und durch zu lange Leerlaufzeiten ins Takten geraten kann, das heißt, sie schaltet sich immer wieder ein und ab. Dadurch können verschiedene Bauteile schneller verschleiben, was die Lebensdauer der Wärmepumpe verkürzt. Für viele Nutzer noch gravierender ist allerdings der erhöhte Stromver-

brauch der Wärmepumpe, der bei einer fehlerhaften Auslegung oft die Folge ist.
 Zur korrekten Dimensionierung einer Wärmepumpe nutzen Experten ein genormtes Verfahren: Mit der Heizlastberechnung nach DIN EN 12831 lassen sich der Wärmebedarf beziehungsweise die Heizlast bestimmen.
 Um einen schnellen Überblick zu erhalten, können allerdings auch Richtwerte hinzugezogen werden. Diese orientieren sich am Baujahr sowie an der Bauweise des Gebäudes und zeigen überschlägig, wie hoch der Gesamtwärmebedarf pro Kilowatt (kW) und Quadratmeter Wohnfläche ausfällt.
 Für die überschlägige Berechnung der Heizleistung dient folgende Faustformel, in der die spezifischen Werte zum Gesamtwärmebedarf mit der zu beheizenden Wohnfläche multipliziert werden:

$$\text{Wohnfläche [m}^2\text{]} \times \text{spezifischer Wärmebedarf [kW/m}^2\text{]} = \text{Gebäudewärmebedarf [kW]}$$

Beispiel: Ein teilsanierter Altbau weist eine zu beheizende Wohnfläche von 150 Quadratmetern auf:

$$150 \text{ m}^2 \times 0,08 \text{ kW/m}^2 = 12 \text{ kW}$$

Ergebnis: Die Wärmepumpe muss eine Heizleistung von 12 kW aufbringen.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Haustyp	Wärmebedarf
Passivhaus	0,015 kW/m ²
Neubau nach Gebäudeenergiegesetz	0,04 kW/m ²
Neubau mit Standardwärmedämmung	0,06 kW/m ²
Teilsanierter Altbau mit Wärmedämmung	0,08 kW/m ²
Neubau ohne Wärmedämmung	0,08 kW/m ²
Altbau ohne Wärmedämmung	0,12 kW/m ²



Das Schwerpunktthema der Rubrik „Haus & Leben“ ist in der kommenden Ausgabe

Neubau:

- Einsparpotenziale im Neubau · Keller bauen oder nicht? · Bauen mit Holz · Tiny Houses · Eigenheimförderung

November

Sicherheit & Haustechnik

- Einbruch & Diebstahl vorbeugen · Beratung & Förderung · Smart Home-Trends · Kindersicheres Zuhause ·



Dezember

Wintertrends

- Home Spa · Öfen & Kamine · Beleuchtung · Wintergarten · Einrichtung & Deko ·



Weitere Themen

Januar: Bad & Küche

- Küchentrends · Armaturen & Brausen · Elektrogeräte · Badsanierung

Februar: Energieversorgung

- Heizen mit erneuerbaren Energien · Heizungsförderung · Wasser- & Energiesparen · Beleuchtung

Unsere Anzeigenberatung erreichen Sie unter info@elbbuero.com oder auch telefonisch unter 040/33 48 57 11

Nachhaltige Stromproduktion

Private Windkraft

Eine Investition in die Zukunft

In Zeiten steigender Energiekosten und wachsendem Umweltbewusstsein suchen immer mehr Menschen nach Möglichkeiten, ihre Stromversorgung selbst in die Hand zu nehmen. Eine interessante, aber noch eher unbekanntere Option stellt dabei die Nutzung von privater Windkraft dar. Private Windkraftanlagen bieten nicht nur die Chance, die eigenen Energiekosten zu senken, sondern auch einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Optionen für private Windkraft

Private Windkraftanlagen haben ihre Wurzeln im frühen 20. Jahrhundert. Die Entwicklung dieser Technologie verlief parallel zur Entstehung und Weiterentwicklung der großen Windkraftanlagen, die wir heute in Windparks sehen. Seit den 2000er-Jahren haben private Windkraftanlagen einen erheblichen Aufschwung erlebt. Technologische Verbesserungen, sinkende Produktionskosten und ein verstärktes Bewusstsein für die Notwendigkeit von nachhaltigen Energielösungen haben dazu geführt, dass immer mehr Menschen in private Windkraftanlagen investieren. Heute gibt es eine Vielzahl von Modellen, die für unterschiedliche Bedürfnisse und Standortbedingungen geeignet sind. Generell unterscheidet man zwischen Horizontalachsen- und Vertikalachsen-Windkraftanlagen. Horizontalachsen-Windkraftanlagen (HAWT) ähneln den großen Windrädern, die man von Windparks kennt. Die Rotorblätter sind so konstruiert, dass sie bei Windströmung Auftrieb erzeugen, ähnlich wie die Tragflächen eines Flugzeugs. Dieser Auftrieb führt dazu, dass sich die Rotorblätter drehen. Diese Bewegung wird über die Nabe und die Hauptachse auf den Generator in der Gondel übertragen, der die kinetische Energie des Windes in elektrische Energie umwandelt. Horizontalachsen-Windkraftanlagen sind leistungsstark und effizient, benötigen jedoch ausreichend Platz und eine freie Fläche, damit der Wind ungehindert auf die Rotorblätter treffen kann. Für Grundstücke in dicht bebauten Gegenden sind sie darum weniger geeignet, zumal man hier die örtlichen Vorgaben einer Anlage in dieser Höhe beachten muss. Viele Bundesländer erlauben allerdings Windturbinen bis 10 Meter Höhe ohne Genehmigung. Auch bei Vertikalachsen-Windkraftanlagen (VAWT) fangen die Rotorblätter den Wind ein und beginnen dann, sich um die vertikale Achse zu drehen. Die Drehbewegung der Achse wird auf den Generator übertragen, der die kinetische Energie in elektrische Energie umwandelt.

VAWT-Modelle sind kompakter und eignen sich auch für den Einsatz in städtischen Gebieten oder auf Dächern. Sie sind unempfindlicher gegenüber Turbulenzen und benötigen weniger Platz, bieten jedoch oft weniger Effizienz als ihre horizontalen Pendanten.

Kosten einer privaten Windkraftanlage

Die Anschaffungskosten für private Windkraftanlagen variieren stark je nach Typ und Leistung. Kleinere Vertikalachsen-Anlagen sind bereits ab etwa 3.000 bis 5.000 Euro zu haben. Größere Horizontalachsen-Modelle können hingegen schnell 10.000 Euro und mehr kosten. Zusätzlich zum reinen Anschaffungspreis müssen auch die Installationskosten berücksichtigt werden, die je nach Aufwand und Standort variieren können. Inklusive Montage und Inbetriebnahme sollte man bei kleineren Anlagen mit Gesamtkosten von 6.000 bis 10.000 Euro rechnen, bei größeren Anlagen können es auch 15.000 Euro oder mehr sein.

Anschaffung einer Windkraftanlage

Ob sich die Anschaffung einer privaten Windkraftanlage lohnt, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Entscheidend sind vor allem der Standort, die lokale durchschnittliche Windgeschwindigkeit und der eigene Stromverbrauch. Hier ein Rechenbeispiel: Angenommen, eine Familie entscheidet sich für eine Horizontalachsen-Windkraftanlage mit einer Leistung von 5 Kilowatt, wie sie die meisten Anlagen bieten. Diese kann je nach Lage zwischen 2.500 und 10.000 Kilowattstunden (kWh) Strom pro Jahr erzeugen. Die Kosten für die Anschaffung und Installation betragen insgesamt 15.000 Euro. Vorausgesetzt, es gelingt, 4.000 kWh Strom pro Jahr zu generieren: Bei einem aktuellen Strompreis von 30 Cent pro kWh ergäbe sich dann eine jährliche Einsparung von 1.200 Euro (4.000 kWh x 0,30 Euro/kWh). Somit würde sich die Investition nach etwa 12,5 Jahren amortisieren (15.000 Euro / 1.200 Euro pro Jahr). Zusätzlich könnte die Familie von staatlichen Förderungen in Form einer Einspeisevergütung nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz profitieren, die die Amortisationszeit weiter verkürzen würden. Darüber hinaus gibt es regionale Fördertöpfe.

Astrid Zehbe

www.hausundgrund.de

Schornsteinfegerkosten

Kehr- und Überprüfungsordnung

Höhere Gebühren und Vertreterregelungen geplant

Die neuen Heizungsregelungen des seit Anfang des Jahres geltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ziehen weitere Anpassungen bei den Gebührentatbeständen der Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO) nach sich. Außerdem sollen sich zukünftig die bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger vertreten lassen können. Dafür soll wiederum das Schornsteinfegerhandwerkergesetz (SchfHWG) geändert werden. Die Änderungen der KÜO und des SchfHWG werden derzeit in zwei getrennten Verfahren behandelt. Sie wurden vom Bundestag bisher noch nicht beschlossen. Haus & Grund setzt sich dabei für mehr Entlastungen bei den Schornsteinfegerpflichten für Eigentümer ein. Die geplanten Änderungen im Überblick:

Erhöhung des für die Gebührensätze maßgeblichen Arbeitswerts

Die Gebühren für sämtliche hoheitlichen Aufgaben der bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger werden in der KÜO geregelt. Der für die Höhe der Gebühren maßgebliche Arbeitswert wurde zuletzt 2020 auf 1,20 Euro angehoben. Er soll nunmehr zur Sicherung der Nachbesetzung von Fachkräften auf 1,40 Euro erhöht werden. Im Durchschnitt werden sich dadurch die Kosten für die Feuerstättenschau und den Feuerstättenbescheid um 17 Prozent verteuern. Die Erhöhung liegt aber damit unter der Verbraucherpreisentwicklung von 19,4 Prozent für den gleichen Zeitraum.

Bevollmächtigte Schornsteinfeger sollen sich zukünftig vertreten lassen können

Der gegenwärtige Fachkräftemangel trifft auch die Schornsteinfegerbranche. Um den drohenden Engpässen bei der Besetzung der Kehrbezirke zu begegnen, soll die Möglichkeit der Vertretung des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers durch einen angestellten Schornsteinfegermeister im SchfHWG eingeführt werden. Die dadurch

erforderliche Folgeanpassung in der KÜO führt jedoch zu keiner neuen Gebühr. Der Vertreter hat jedoch wie der Bevollmächtigte den Termin der Feuerstättenschau spätestens fünf Werktage vor der Durchführung anzukündigen und muss namentlich benannt werden.

Klarstellungen und Anpassungen bei einigen Gebührentatbeständen

Die Überprüfung der mit der jüngsten GEG-Novelle neu geschaffenen Pflichten zum Einbau erneuerbarer Heizungen sollen nunmehr detailliert in der Anlage 3 der KÜO geregelt werden. Dabei sollen nicht nur die Prüfpflichten und jeweiligen Gebühren en détail ergänzt, sondern auch noch mit zusätzlichen Zuschlägen und Strafgebühren bei Verstoß versehen werden. Durch die ohnehin schon intransparente Gesetzgebung des GEG werden Eigentümer damit noch zusätzlich bestraft.

Kommentar von Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik

„Durch immer mehr neue hoheitliche Aufgaben der Schornsteinfeger und laufende Preisanpassungen kennen die Schornsteinfegerkosten seit Jahren nur den einen Weg nach oben. Zum Ausgleich der Mehrkosten werden für Bürgerinnen und Bürger hingegen keinerlei entlastende Regelungen getroffen. Dabei bieten sowohl das SchfHWG als auch die Gebührenordnung (KÜO) genug Potenzial für Vereinfachungen und Erleichterungen bei allen Beteiligten. Die Verlängerung der Fristen für die Feuerstättenschauen von derzeit im Durchschnitt alle 3,5 Jahre auf 5 Jahre würde beispielsweise nicht nur das Problem der fehlenden Kapazitäten bei den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegern lösen, sondern gleichzeitig auch Eigentümer und Mieter bei den Kosten entlasten.“

**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

Fenster und Türen erneuern

Barrierefreiheit und Bedienkomfort

Objung oder alt, motorisch eingeschränkt oder auf den Rollstuhl angewiesen – ein bequemer Zugang zu Balkonen und Terrassen, gut erreichbare Fenstergriffe mit dem bequemen Öffnen und Schließen von Fenstern und Türen sollten durch eine entsprechende Technik und Konstruktion sichergestellt werden. Mit guter Planung lässt sich dies ohne großen Mehraufwand erreichen.

Türschwellen (Terrassen, Balkone, Haustüren)

Für Haustüren sind nahezu stolperfreie Schwellen traditionell üblich. Auch bei einer Erneuerung sollte eine möglichst flache, gut überrollbare Schwelle von unter 20 Millimetern erreicht werden. Im Gegensatz zu einer Neubauplanung ist es bei der Sanierung von Türen oft schwieriger, den Zutritt zum Balkon oder zur Terrasse nicht zu einem Hindernis werden zu lassen. Hier sind die Höhendifferenzen zwischen Innen und Außen, eine sichere Bauwerksabdichtung, Schutz gegen Regen und Schnee zu beachten. Letztendlich gibt es immer Möglichkeiten zur Optimierung, so dass oft Übertritte von 50 Millimetern bis auf Null auch für Altbauten erreichbar sind. Wichtig ist eine sichere Abführung von Niederschlagswasser durch Abläufe und Entwässerungsrinnen. Eine Reduzierung durch darüber angeordnete Balkone ist von Vorteil.

Auch wenn es inzwischen schlagregensichere Schwellen bis 20 Millimeter Höhe gibt, ist ein feuchteunempfindlicher Bodenbelag bei barrierefreien Ausführungen sinnvoll.

Durchgangsbreiten

Eine Mindestdurchgangsbreite von 80 Zentimetern, bei Rollstuhlfahrerinnen und -fahrern von 90 Zentimetern, gilt als barrierefrei. Durch die baulichen Gegebenheiten im Altbau sind diese Breiten oft ohne Umbaumaßnahmen nicht erreichbar. Sehr häufig werden durch eine unzureichende Planung wichtige Zentimeter verschenkt. Reduzierungen des Durchgangs bei einem Austausch sind sehr häufig durch eine Anpassung der neuen Konstruktion zu vermeiden. Hier ist die Kompetenz des Auftragnehmers gefordert.

Bei alten zweiflügeligen Haustüren ist häufig die Durchgangsbreite des Gangflügels sehr schmal. Dies kann durch eine asymmetrische neue Tür optimiert werden, die durch eine entsprechende Konstruktion der alten, häufig sehr schönen Tür nachempfunden werden kann.

Öffnen und Schließen der Elemente

Selbstverständlich sollen die Griffe der Fenster und Türen gut erreichbar sein.

Bei Fenstern ist die Griffhöhe nahezu variabel gestaltbar. Im Rahmen einer Werkplanung sollte der Auftragnehmer Vorschläge zur Griffanordnung machen und die zu erreichenden Griffhöhen bezogen auf den Fertigfußboden aufgeben. Zu beachten sind hierbei vorhandene Fensterbanktiefen. Bei zu niedrigen Griffhöhen ist das Schließen von gekippten Fenstern allerdings auf Grund der Gewichtete oft schwierig.

Das Bedienen von Drehflügeln zum Beispiel aus einem Rollstuhl ist über waagrecht angeordnete Griffe gut möglich, sofern eine ausreichende Bewegungsfreiheit vor Drehtüren mit 1,5 x 1,5 Meter gegeben ist. Die Griffhöhen sind im Bereich von 85 bis maximal 105 Zentimeter anzuordnen.

Kurbelantriebe und Motorantriebe

In vielen Häusern gibt es schwer zu erreichende Fenster. Häufig können diese Fensterflügel in Dreh- oder Kippfunktion über einen von Hand betriebenen Kurbelbeschlag oder über ein Gestänge mit Handgriff zuverlässig bedient werden.

Eine weitere Möglichkeit ist der Einsatz von aufliegenden oder auch völlig verdeckt angeordneten Motorantrieben, die allerdings einen Stromanschluss erfordern. Bei exponierten Fensteröffnungen können geöffnete Fenster in Kombination mit einem Regen- und Windwächter geschlossen werden. Mit einem Lärmwächter kombiniert können Elemente in den Morgenstunden sich automatisch schließen.

Das Thema Barrierefreiheit und Bedienkomfort sind Planungsaufgaben, die als Grundlage für das Gelingen einer Sanierung maßgeblich sind. Versäumnisse fallen im Rahmen der späteren Nutzung auf.

Rolf Menck

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
der Handwerkskammer Hamburg
Rolf.Menck1004@gmail.com

Zahlen, Daten, Fakten

Erneuerbare Energien

Regenerative Energiequellen liefern immer mehr Strom

Erstmals wurde 2023 über die Hälfte des in Deutschland benötigten Stroms aus erneuerbaren Energien bereitgestellt. 272,4 Terawattstunden (TWh) stammten 2023 aus Wind, Sonne und anderen regenerativen Quellen.

Zum Vergleich: 1990 lag der Anteil der Erneuerbaren noch bei 19,7 TWh, also weniger als ein Zehntel. Aus Kohle wurde dagegen 2023 deutlich weniger Strom produziert. Im Vergleichsjahr 1990 steuerte die Kohleverstromung noch 311,7 TWh bei. 2023 waren es dagegen nur noch 127,8 TWh, also deutlich weniger als die Hälfte. Im Vergleich zu 2022 fällt der Aufwärtstrend bei den Erneuerbaren mit 18 TWh (+7 Prozent) im Jahr 2023 besonders deutlich aus. Die positive Entwicklung ist neben dem Zubau an neuer Erzeugungskapazität auch auf bessere Witterungsbedingungen (insbesondere mehr Wind) als in den beiden Vorjahren zurückzuführen.

Zubau der Photovoltaik hat sich 2023 fast verdoppelt

Auch die Neuinstallationen bei Windkraft an Land und Photovoltaik haben sich im Jahr 2023 positiv entwickelt: Insbesondere der Zubau der Photovoltaik hat sich fast verdoppelt. Hier wurden mit mehr als 14 Gigawatt (GW) so viele Anlagen neu installiert wie noch nie (Nettozubau

2022: 7,5 GW). Die Versorgungssicherheit mit Strom in Deutschland blieb vor allem durch gezielte Vorsorge-maßnahmen trotz des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine auf einem sehr hohen Niveau. Die durchschnittliche Versorgungsunterbrechung je angeschlossenem Letztverbraucher betrug im Jahr 2022 nur 12,2 Minuten, der zweitniedrigste Wert seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2006. Damit liegt Deutschland im internationalen Vergleich in der Spitzengruppe und hat nach wie vor eines der sichersten Stromsysteme weltweit.

CO₂-Emissionen und Energiepreise sinken

Zudem sind die Energiepreise deutlich gefallen, zum Teil wieder auf Vorkrisenniveau. Neben der Diversifizierung der Gasimporte (weg von russischen Lieferungen) trug der Ausbau der erneuerbaren Energien entscheidend zur Dämpfung der Börsenstrompreise bei.

Auch die CO₂-Emissionen im Energiesektor gehen zurück. 2023 sanken sie gegenüber dem Vorjahr um 20 Prozent. Es gab so wenig Kohlestrom wie seit den 1960er-Jahren nicht mehr. Die Klimaziele im Stromsystem sind damit 2023 übererfüllt worden.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

ALTBAUSANIERUNG

Nasse Wände, feuchte Keller, Schimmelpilz?

Beseitigt preiswert und schnell
– kleiner Fachbetrieb –

Putz- u. Mauerwerk-Sanierung,
Isolierungen, Dränagen

☎ 67 58 08 95 oder 0177-340 4521
HPWestphal Bausanierung

ENERGIEAUSWEISE



Energie und Thermografie
Centrum Hamburg GmbH
Meiendorfer Weg 23, 22145 Hamburg
Tel. 040/67 99 99 97 · Fax 040/67 99 96 92
info@etc-hamburg.de · www.etc-hamburg.de

HAUSMEISTER



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

HEIZÖL



BERND IDEN
Heizöl
☎ 60 70 136

MALER



Malermester Thorsten Ahrens berät
kompetent u. gern bei Malerarbeiten,
Schimmelpilzprävention 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

WOHNUNGSRÄUMUNG



**HAMBURGER
VERTERTUNGS
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

ARCHITEKTEN

Aufstockungen
und Anbauten
für Wohnhäuser



040.99 99 45 73
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architektn
ich mach was draus.

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

Bundesweite Analyse

Bestes Mehrwertkonto

Der HaspaJoker premium ist erneut Testsieger

Große Freude bei der Hamburger Sparkasse: Sie feiert in diesem Jahr den 25. Geburtstag ihres beliebten Girokontos HaspaJoker. Dazu gibt es viele Aktionen und Gewinnspiele. Im Jubiläumsjahr gibt es einen weiteren Grund zu feiern, denn wieder einmal ist das Kontomodell HaspaJoker premium bei einem bundesweiten Test zu Mehrwertkonten zum Sieger gekürt worden.

Von April bis Juni 2024 analysierte das Deutsche Institut für Service-Qualität (DISQ) ausführlich die Konditionen, Filialservices und den Leistungsumfang der Mehrwerte von acht Banken bundesweit. „Nicht jedes Mehrwertkonto hält, was der wohlklingende Name verspricht. Interessierte sollten prüfen, ob die inkludierten Mehrwertservices persönlich nützlich sind und den Preis rechtfertigen“, betonte DISQ-Geschäftsführer Markus Hamer gegenüber dem Nachrichtensender n-tv. Beim Testsieger Hamburger Sparkasse punktet der HaspaJoker premium „mit dem insgesamt besten Leistungsumfang an Mehrwertservices, etwa im Bereich Reise oder auch mit zahlreichen Ermäßigungen. Auch in puncto Konditionen und Filialservices positioniert sich die Haspa auf dem ersten Rang. Der Zahlungsverkehr ist kostenfrei und es fallen beispielsweise die im Vergleich niedrigsten Sollzinsen für nicht genehmigte Überziehungen an“, heißt es im Urteil des unabhängigen Testinstituts.

Beim HaspaJoker premium für 17,95 Euro monatlich ist neben der Sparkassen-Card (Debitkarte) auch eine Kreditkarte GOLD inklusive (bei einem Gemeinschaftskonto sogar jeweils zwei). Wer im HaspaJoker Ticket-Shop Karten für Konzerte, Musicals, Theater oder andere Events kauft, bekommt 7 % Geld zurück. Das gilt auch für Buchungen in der HaspaJoker Reisewelt. Hier gibt es ab einem Reisewert von 2.000 Euro auch noch einen Taxi-Shuttle zum Flughafen, den Kreuzfahrtterminals



Foto: S-Com

Zum Küssen: Das Einkaufen macht mit S-Cashback noch mehr Spaß. Mit den Mehrwert-Girokonten HaspaJoker und HaspaJoker premium gibt es viele weitere Vergünstigungen und Zusatzleistungen.

oder zum Bahnhof. Reiseversicherungen sind inklusive. Shopping macht noch mehr Spaß, denn mit S-Cashback gibt es Rabatte im regionalen Einzelhandel und online bei über 10.000 Partnern. Smartphone und Tablet sind mit dem S-Mobilgeräteschutz bis 800 Euro bei Bruch und Diebstahl versichert. Diese und viele, viele weitere Vorteile sind beim HaspaJoker premium inklusive.

Viele zusätzliche Leistungen bietet auch das günstigere Mehrwertkonto HaspaJoker für 9,95 Euro monatlich. Hier sind Handy-Schutz bis 500 Euro bei Diebstahl, S-Cashback, Ticket-Shop mit 5 % Geld zurück, Türöffnungs-Notdienst zum Festpreis und viele weitere Leistungen beim Girokonto enthalten. Für junge Leute ist das Konto als HaspaJoker start vergünstigt.

Die Haspa hat für jedes Alter und Bedürfnis das passende Konto. Informationen gibt es online unter haspa.de/joker oder in einer der 100 Nachbarschaftsfilialen. Natürlich beraten die Mitarbeitenden auch zu Geldanlage, Vermögensaufbau, Risikoabsicherung und anderen Finanzthemen.

Elektrische Defekte

Kabelbrand

Schutz und Prävention

Was ist ein Kabelbrand und wie entsteht er?

Ein Kabelbrand entsteht, wenn die elektrische Isolierung eines Kabels gefährlich überhitzt. Das Kabel beginnt zu schmoren und kann so Feuer fangen. Da Kabel oft hinter Möbeln oder in Wänden verlegt sind, kann sich ein Brand zunächst unbemerkt ausbreiten. Etwa ein Drittel aller Hausbrände entstehen durch solche elektrischen Defekte. Die Ursachen für Kabelbrände sind vielfältig. Häufiger Auslöser ist eine Überlastung, die durch zu viele angeschlossene elektrische Geräte entsteht. Auch Kurzschlüsse durch beschädigte Isolierungen oder eingedrungene Feuchtigkeit lösen Brände aus. Verschleiß und Alterung von Kabeln erhöhen ebenfalls das Risiko.

Wie erkennt man einen Kabelbrand?

Es gibt einige Warnzeichen, die auf einen möglichen Kabelbrand hindeuten: Ein Brandgeruch nach verbranntem Kunststoff ist oft das erste Anzeichen. Knistergeräusche aus Wänden oder Geräten sowie überhitzte Kabel und Steckdosen sind weitere Alarmzeichen. Auch flackernde Lampen oder häufig auslösende Sicherungen können auf Probleme in der Elektrik hinweisen.

Wie kann man Kabelbrände verhindern?

Prävention ist der beste Schutz vor Kabelbränden. Regelmäßige Überprüfungen von elektrischen Geräten und Kabeln sind essenziell. Vermeiden Sie die Überlastung einzelner Steckdosen und verwenden Sie nur hochwertige Kabel und Komponenten. Sensibilisieren Sie sich und Ihre

Familie für mögliche Brandgefahren. Bei Verdacht auf Kabelbrand sollten Sie eine professionelle Inspektion in Betracht ziehen.

Was tun im Brandfall?

Wenn es trotz aller Vorsichtsmaßnahmen zu einem Kabelbrand kommt, ist schnelles Handeln gefragt. Deaktivieren Sie sofort die Stromzufuhr und alarmieren Sie die Feuerwehr unter 112. Dokumentieren Sie den Schaden ausführlich mit Fotos und Notizen. Informieren Sie umgehend Ihre Versicherung und gegebenenfalls den Vermieter. Welche Versicherungen greifen bei Kabelbränden? Bei Schäden durch Kabelbrände können verschiedene Versicherungen relevant sein. Die Wohngebäudeversicherung schützt das Gebäude, also Wände, Dächer und fest installierte Bestandteile. Die Hausratversicherung deckt Schäden am beweglichen Eigentum wie Möbel oder Elektrogeräte ab. Die Privathaftpflichtversicherung kommt für Schäden auf, die Sie unbeabsichtigt anderen zufügen. Es ist wichtig zu beachten, dass Versicherungen in der Regel nicht zahlen, wenn der Schaden vorsätzlich verursacht wurde. Auch bei grober Fahrlässigkeit kann die Leistung gekürzt werden oder ganz entfallen, abhängig von den Vertragsbedingungen.

Fazit: Umfassende Absicherung und Vorsorge sind entscheidend

Kabelbrände sind tückisch, da sie oft lange unentdeckt bleiben können. Eine umfassende Absicherung durch Wohngebäude-, Hausrat- und Haftpflichtversicherungen ist daher unerlässlich. Diese Versicherungen decken nicht nur direkte Brandschäden ab, sondern übernehmen auch Folgekosten. Ebenso wichtig sind präventive Maßnahmen und regelmäßige Kontrollen. Überprüfen Sie regelmäßig Ihre Versicherungspolizen und passen Sie die Deckungssummen an. Sie haben Fragen? Lassen Sie sich von den Experten der GEV Grundeigentümer-Versicherung unter 040-3766 3367 beraten.

www.gev-versicherung.de

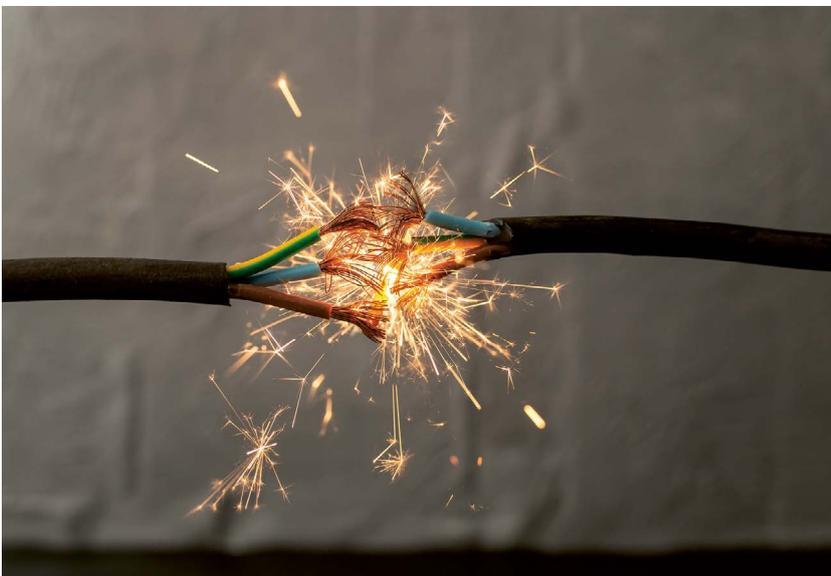


Foto: Dorin Puha

GEV Grundeigentümer-Versicherung

Torsten Flomm

Es ist und bleibt ein ungelöstes Problem

Schon bei der Zahl der betroffenen Menschen ist vieles unklar: 262.000 Menschen waren Ende 2022 ohne Wohnung. So das Bundesministerium für Arbeit und Soziales. Der NDR berichtete von 178.000 Wohnungslosen Ende 2022, wies aber darauf hin, dass sich diese Zahl Anfang 2023 fast verdoppelt habe. Wie kommen so unterschiedliche Zahlen zustande?

Zum einen liegt es sicher daran, dass die einen die Menschen, die auf der Straße leben und diejenigen, die in Notunterkünften eine Bleibe gefunden haben, zusammenrechnen. Andere trennen diese Gruppen. Und zum anderen haben natürlich Ereignisse wie der russische Angriffskrieg auf die Ukraine auch Auswirkungen auf die Zahlen. Die Bilder von Notunterkünften in stillgelegten Baumärkten oder Messehallen sind ja nicht vergessen.

Eine Wohnung zur Verfügung zu stellen, ist das eine. Lebenshilfe zu leisten, ist etwas vollkommen anderes.

Für die Freie und Hansestadt Hamburg ist dieses Problem nur mit eigenen Mitteln nicht mehr zu lösen. Verstärkt sucht die Stadt dabei jetzt auch die Unterstützung privater Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Aber das ist ein kompliziertes Geschäft. Denn anders als bei einem großen Wohnungsunternehmen, wo

es vor allem um Zahlen und Quoten geht, muss bei den Privaten sehr viel mehr Rücksicht darauf genommen werden, welchen Gruppen die Hilfsbereiten wirklich helfen wollen und können.

Ein Drogenabhängiger stellt nun einmal andere Anforderungen als eine alleinerziehende Mutter mit zwei kleinen Kindern. Der private Vermieter kennt häufig die Rechte der Betroffenen nicht, weiß nicht, wann und wie er helfen sollte, wenn er es denn überhaupt möchte. Denn eine Wohnung zur Verfügung zu stellen, ist das eine. Lebenshilfe zu leisten, ist etwas vollkommen anderes.

Ein schwieriges Problem und wir sind noch weit davon entfernt, es gelöst zu haben.

Torsten Flomm
Vorsitzender



IMPRESSUM

September 2024

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
Tel. 030-202 16-204, Fax 030-202 16-580
E-Mail: mail@hausundgrundverlag.info
www.hausundgrundverlag.info

Druck

Strube Druck & Medien GmbH
Stimmerswiesen 3, 34587 Felsberg

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. 48,
gültig ab 01.01.2024
(Druckauflage 32.571 im 2. Quartal 2024) 

Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

Grundeigentümer-Verband Hamburg
v. 1832 e.V.
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Tel. 040/30 96 72-0

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

Hamburger Hafen/Gerd Hoffmann

Lesen Sie das Magazin auch in der App „Haus & Grund Magazin“ mit dem Freischaltcode **HHGE2024**

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2020 = 100)
Mai: 119,3; Juni: 119,4; Juli: 119,8

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
- Gladigau Immobilien, Karl Gladigau GmbH
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

Facebook: Grundeigentümer-Verband Hamburg von 1832 e.V.

Instagram: @grundeigentuemerverband_hh

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

BAUMGARTE + FIEBIG GbR
Ihre Immobilienmakler aus Hamburg

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

BAUWERK HAMBURG

**Vermittlung · Verwaltung
Haustechnik · Planung**

Ehrenbergstr. 54 · HH-Altona

SCHWERIN
Metropolregion HH

thomas franck
Immobilien mit Ausblick

• Verkauf · Vermietung
• Kapitalanlagen

www.thomas-franck-immobilien.de

IHR PARTNER AUF ALLEN GEBIETEN
DES GRUNDBESITZES

CARLO 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 IVD
IMMOBILIEN

VERWALTUNG
VERKAUF · VERMIETUNG

Mundsburger Damm 45, 22087 Hamburg
Tel. 411 88 433

GRUNDSTÜCKS-
VERWALTUNG **G/W**

NORD GMBH & CO. KG

Verwaltung · Vermietung · Verkauf

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

JÜRÆENS
HAUSVERWALTUNG

Kronsaaßweg 70 | 22525 Hamburg
info@hausverwaltung-juergens.de
040 | 55 111 65

VERKAUF | VERMIETUNG | VERWALTUNG

Hausmann®
Immobilien Beratung

Makler & Hausverwalter seit 1954
Hamburg · Norderstedt

hausmann-makler.de
hausmann-hausverwaltung.de
(040) 529 6000

DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN · VERWALTUNG

Verwaltung · Vermietung · Verkauf
Kompetent. Engagiert. Persönlich.

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

Energetisch sanieren,
Zukunft sichern.

kfm
verwaltung

040 / 228 588 360
www.kfmverwaltung.de

Immobilienmanagement
Vermietung & Verkauf
Energetische Sanierung

sabine kilian
kilian immobilienconsulting e. K.

(040) 46007969 | www.sabine-kilian.de

VERKAUF | VERMIETUNG | GUTACHTEN | MEDIATION

LAMBERT
IMMOBILIEN SEIT 1985

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

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

Lütt Immobilien

Vermietung
Verwaltung
Verkauf

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

RICHARD E. maier
SOLIDE MAKLERARBEIT IN DER DRITTEN GENERATION

VERWALTUNG | VERMIETUNG | VERKAUF

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

Walter Meulke GmbH

Haus- und Grundbesitzverwaltung · Immobilienmakler
in Hamburg und Umgebung

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

ARTHUR TH. MEWES
HAUSMAKLER SEIT 1929

VERKAUF
VERMIETUNG
VERWALTUNG

IMMOBILIEN IM HAMBURGER OSTEN

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

MOHR & BRECHT seit 1923

Haus- und Hypothekendarsteller
Vermögens- und
Grundstücksverwaltungen
Gutachter

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

Rathjens & Mandellas
Immobilien GmbH

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

ERICH ROHLFFS
IMMOBILIEN GbR

Hausmakler seit 1932

VERWALTUNG · VERKAUF · VERMIETUNG

Paul-Nevermann-Platz 2-4
22765 Hamburg

Tel. 30 69 49 - 0 · Fax 30 69 49 - 49

SONNEK IMMOBILIEN
BERATUNG · GUTACHTEN · VERKAUF

Tel. 040 - 714 98 111
info@sonnek-immobilien.de
Schiffbeker Höhe 19, 22119 Hamburg

STROKARCK

M. J. & M. E. Strokarck GmbH & Co. KG
Hausmakler seit 1822
Grundstücksverwaltung
Testamentsvollstreckung

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

Tiemann & Co.

Immobilien | Verkauf
Vermietung
Verwaltung

Schweriner Straße 8 · 22143 Hamburg
Tel.: (040) 35 67 47 - 0
www.tiemann-co.de

WARNHOLZ Immobilien GmbH
— gegründet 1995 —

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

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

EDGAR WESSENDORF
Immobilien seit 1914

040 / 3609 169 - 0
info@edgarwessendorf.de
Deichstraße 29 · 20459 Hamburg

WITTHÖFT
Immobilien aus gutem Hause

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

WOLFFHEIM IMMOBILIEN

Die 100% Experten für Wohnimmobilien
Beratung · Vermietung · Verkauf

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

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

IHR SCHUTZ BEI ELEMENTARSCHÄDEN

10%

Rabatt für
Haus & Grund-
Mitglieder



Ausgezeichnet versichert: Die GEV Wohngebäude- und Hausratversicherung mit Elementarschutz

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

Infos unter 040 37663-367 oder unter [gev-versicherung.de/elementar](https://www.gev-versicherung.de/elementar)



Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

GEV 
GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG