

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

10|2021

SCHWERPUNKT

Energetische Sanierung

Warum aktuell starke Nerven
und Langmut gefragt sind.



| Betriebskosten

Welche Rechte haben Mieter bei verspäteter oder unterlassener Betriebskostenabrechnung?

| Baugruppen

Immer mehr Menschen schließen sich zu gemeinschaftlichen Bauprojekten zusammen.



Natürliche Energie für Ihre Zukunft

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

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

Wir wollen langsam wieder durchstarten

Da war schon etwas anders dieses Jahr im Michel. Es waren unten zwar fast alle Bänke belegt. Aber eben oft nur mit zwei Personen. Es wären mehr Personen in die Kirche gegangen, aber so war es auch schon gut.

Unsere Michel-Veranstaltung war ein weiterer Schritt zurück in die Normalität und wir hoffen auf mehr.

Wir haben nach einem Jahr Zwangspause wieder in den Michel eingeladen. Das war die Hauptsache. Es geht weiter. Und ich bin sicher, dass die Zuhörer künftig auch in größerer Zahl wieder dabei sein werden. Wir haben schon jetzt spannende Referenten vorgesehen: Für 2022 den Wissenschaftler Mojib Latif, für 2023 Benjamin Adrion, den Mitbegründer der Initiative Viva con Agua. Stand heute – man traut sich ja noch nicht so recht. Und noch ein Schritt zurück in die Normalität: Wir werden die Beratung jetzt wieder in den Geschäftsstellen anbieten. Im Glockengießerwall ebenso wie in Sasel, Bergedorf und Harburg und

Blankenese. Sie haben die Wahl zwischen persönlicher Beratung und Telefonberatung. Nur offene Sprechstunden wird es zunächst weiterhin nicht geben. Es werden weiter Beratungstermine vergeben. In Rahlstedt wird bis auf Weiteres telefonische Rechtsberatung angeboten. Im Glockengießerwall wird es auch die anderen Beratungen, also Bautechnik, Wertermittlung, Finanzierung und das ganze Programm wieder geben. Allerdings sind wir da abhängig von den externen Beratern. Da müssen Sie sich erkundigen, ob die Beratung persönlich oder nach wie vor nur telefonisch stattfindet.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



Bestens beraten ...



... wenn es um kompletten Service geht.

Unsere Kunden hängen nicht in anonymen Telefonwarteschleifen, sondern haben immer einen persönlichen Ansprechpartner, der Ihre Immobilie betreut.

Und im Fall der Fälle sind wir selbstverständlich auch vor Ort.

GLADIGAU
IMMOBILIEN

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

www.gladigau-immobilien.de IVD

HAFERKAMP

— MIETSHAUSMAKLER



IHR MAKLER FÜR DEN VERKAUF VON MIETSHÄUSERN

BREMER STRASSE 181
21073 HAMBURG
INFO@MIETSHAUSMAKLER.COM

T. 040 | 766 500-2

MIETSHAUSMAKLER.COM

INHALT



06

SCHWERPUNKT – Energetische Sanierung

Für eine energetische Sanierung sind derzeit starke Nerven und Langmut gefragt. Wer die nötigen Arbeiten beauftragt, muss sich mitunter monatelang gedulden.



24

VERBAND & VEREINE – Öffnungszeiten

Seit 1. Oktober 2021 ist der Grundeigentümer-Verband auch wieder persönlich für seine Mitglieder da. Die Öffnungs- und Beratungszeiten im Überblick.



30

HAUS & LEBEN

Renovieren & Verschönern

Mit den richtigen Gestaltungselementen lassen sich die eigenen vier Wände optisch und funktional aufwerten.

Foto: Niko Korte/pixello.de

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Energetische Sanierung
- 13 Quo vadis Innenstadt?
- 14 Elektromobilität
- 16 Novelle zur Heizkostenverordnung

RECHT & STEUERN

- 17 Beschlussanfechtung
- 18 Rauchwarnmelderpflicht
- 19 Leserfragen
- 28 Neues aus Karlsruhe
- 29 Vorfalligkeitsentschädigung

VERBAND & VEREINE

- 12 Wohnungseigentum aktuell
- 20 Andacht mit Vortrag im Michel
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Online-Seminare
- 23 Online-Seminare
- 24 Geschäftsstellen
- 25 Ausstellung
- 25 Reisen

HAUS & LEBEN

- 31 Wandgestaltung
- 32 Treppe und Geländer
- 33 Abgehängte Decke
- 34 Beleuchtung
- 35 Bodenbeläge
- 36 Baugruppen

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Pendlerwohnung versichern?

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Baulandmobilisierungsgesetz



GUSTAFSEN & CO

IMMOBILIEN SEIT 1931

Sondergesuch!

- **Wilhelmsburg**
- **Harburg**
- **südlich der Elbe**

Tragen Sie sich mit dem Gedanken, in diesen Stadtteilen Ihr MEHRFAMILIENHAUS eventuell zu verkaufen?

Kapitalstarke, exklusiv von uns vertretene seriöse Familienstiftung möchte Ihren Bestand zeitnah erweitern. **Größenordnung von € 1,0 bis € 10,0 Mio.**

Geboten werden sehr attraktive Kaufpreise und hanseatische Abwicklung. Wir sagen Ihnen gern, mit welchem Kaufpreis Sie rechnen können.

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

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



Besuchen Sie uns auf unserer Website!

Telefon 040-41 40 95-0 · zentrale@gustafsen.de

Beachten Sie unsere Beilage in dieser Ausgabe

HOCHALLEE 2 | 20149 HAMBURG

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

Energetische Sanierung

In der Warteschleife

Für eine energetische Sanierung sind derzeit starke Nerven und Langmut gefragt. Wer die nötigen Arbeiten beauftragt, muss sich mitunter monatelang gedulden.



Foto: pixabay

Geduld fällt unter die Tugenden, die in unserer schnelllebigen Zeit seltener werden, sagt man. Klaus Schröder* allerdings konnte sich gerade ausgiebig darin üben, tief durchzuatmen und zu warten. Mehr als sieben Monate und zahlreiche Telefonate und E-Mails dauerte es, bis endlich die Leitung für die geplante Gasheizung vor der Tür seiner Doppelhaushälfte lag und die neue Gasbrennwertheizung montiert werden konnte – dabei drückte im Hintergrund latent die Frist des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes. In einer zähen Warteschleife finden sich auch andere Grundeigentümer wieder, wenn sie die Heizung austauschen, Leitungen verlegen, ihr Haus dämmen oder einfach umbauen lassen möchten. Ob Gasanbieter, Handwerker, Baustoffhändler oder die Kampfmittelprüfung der Feuerwehr – überall heißt es momentan: Geduld bitte! Die

Gründe sind vielschichtig, „allerdings verschärft die seit Februar 2021 geltende Verordnung zum Hamburgischen Klimaschutzgesetz die Lage weiter“, beobachtet Ulf Schelenz, Geschäftsführer beim Grundeigentümer-Verband Hamburg. Immer wieder meldeten sich Mitglieder, die die ausufernden Vorlaufzeiten für ihre Sanierungsvorhaben beklagten. Für das vorgegebene Tempo der Klimawende im Gebäudesektor fehlten offensichtlich an vielen Stellen die Kapazitäten.

Spätestens bis zum Jahr 2050 möchte Hamburg mit ehrgeizigen Zwischenzielen die Klimaneutralität erreichen. Dafür sieht das Klimaschutzgesetz unter anderem vor, dass seit Anfang Juli Hauseigentümer beim Austausch von Heizungsanlagen mindestens 15 Prozent an erneuerbaren Energien garantieren. Ab 2023 müssen Photovoltaikanlagen auf Neubaudächern installiert werden, ab



Foto: Grundeigentümer-Verband

Ulf Schelenz, Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg, hat regelmäßig Beschwerden über extrem langen Vorlaufzeiten auf dem Tisch.

2025 dann auch im Bestand, wenn das Dach erneuert wird. „Leider wurden teils sehr kurze Übergangsfristen gesetzt und kaum Möglichkeiten eröffnet, um auf die stichtagsbezogenen Regelungen flexibel zu reagieren“, ärgert sich Hjalmar Stemmann, Präsident der Handwerkskammer Hamburg, der sich eine Abstimmung mit dem Handwerk gewünscht hätte. „Wenn die Leute fehlen, um die

notwendigen Heizungsanlagen zu montieren und abzunehmen, Photovoltaik-Anlagen aufs Dach zu bringen und die Fassaden zu dämmen, lassen sich die hochgesteckten Ziele, die vielleicht gut auf dem Papier aussehen, einfach nicht erreichen.“

Schröder fing im Spätsommer 2020 an, sich um die Installation der neuen Gasheizung zu kümmern – bis zum Ablauf der Frist am 1. Juli 2021 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes bleibe damit noch reichlich Luft, wie er dachte. Dabei hörte er gleich mehrfach, dass der Start der nötigen Arbeiten sich ziehen werde. Und von den drei Handwerksbetrieben, bei denen er anfragte, kam ohnehin nur ein fundiertes Angebot zurück. Im ersten Schritt musste allerdings die Feuerwehr prüfen, ob sich noch Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg unter der Erde befinden. Solch eine Untersuchung ist in der Regel vor dem Eingriff in den Baugrund vorgeschrieben, so auch wenn neue Gasleitungen verlegt werden. Als Schröder im Oktober 2020 bei der Feuerwehr anrief, veranschlagte man 18 Wochen Wartezeit. Beim Unternehmen Gasnetz Hamburg musste er sich zwölf Wochen bis zur Verlegung der Gasleitungen gedulden, wonach dann der Heizungsbauer kommen sollte. „Am Ende zog sich alles noch weiter in die Länge“, erzählt Schröder. Als er nach 18 Wochen bei der Feuerwehr nachhakte, verwies man auf das extrem hohe Auftragsvolumen und vertröstete ihn nochmals um vier Wochen. Ein anschließendes Gespräch mit einem Mitarbeiter von Gasnetz Hamburg ergab, dass das zuständige Subunternehmen den Termin erst plane, wenn die Bestätigung der Feuerwehr vorliegt, dass sich keine Munitionsmittel in der Erde befinden. „Langsam wurde ich unruhig“, sagt Schröder. Schließlich musste die neue Heizungsanlage bis Ende Juni 2021 laufen. Als



WITTLINGER & CO
Gewerbe- und Investmentimmobilien

LEERSTAND IN IHRER GEWERBEIMMOBILIE? MACHEN SIE ES SICH LEICHT!

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

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!
040 254010-27

Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG | Lübecker Straße 128
22087 Hamburg | Telefon +49 40 254010-85
moin@wittlinger-co.de | www.wittlinger-co.de



Wohnung geerbt? Verkaufen oder vermieten?



- Was ist in der aktuellen Marktlage sinnvoller?
 - Kann und will ich den Aufwand einer Vermietung leisten?
 - Was möchte ich mit dem Geld tun?
- Informieren Sie sich bei uns über Ihre Möglichkeiten.



Frahmredder 7
22393 Hamburg



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

Hjalmar Stemmann, Präsident der Handwerkskammer Hamburg, hätte sich bei der Entstehung des Klimaschutzgesetzes eine Abstimmung mit dem Handwerk gewünscht.

der Termin immer näher rückte, ohne dass sich etwas tat, wendete sich Schröder an den Grundeigentümer-Verband Hamburg. Ähnliche Beschwerden waren hier schon zuvor eingegangen. „Besteht solch ein breites Interesse unter unseren Mitgliedern, kümmern wir uns“, so Geschäftsführer Schelenz, der die Leitung von Feuerwehr und Gasnetz Hamburg anscrieb und darauf hinwies, dass solche überlangen Vorlaufzeiten schlicht nicht zumutbar seien und forderte, die unhaltbaren Misstände zu beseitigen.

Auch wenn sich inzwischen einiges bewegt, müssen all jene, die heute eine sogenannte Gefahrenerkundung bei der Feuerwehr beauftragen, noch mehr Geduld mitbringen als Schröder, die Wartezeiten steigen seit längerem. Im August 2019 lag der Vorlauf bei sieben Wochen, ein Jahr später bei 16, Anfang 2021 bei 20 und im August



Foto: Handwerkskammer Hamburg

bei 25 Wochen. Um die Gefahr von alter Munition im Erdreich auszuschließen, können die Mitarbeiter aus dem Referat Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht auf rund 30.000 Luftbilder aus dem 2. Weltkrieg zurückgreifen und auf weitere Unterlagen, wie etwa Blindgängerlisten. Am Monitor werden dann jeweils Bildpaare stereoskopisch ausgewertet, „die 3-D-Bildschirmplätze lassen sich nicht ins Homeoffice verlagern und der seit der Corona-Pandemie zusätzliche organisatorische Aufwand verzögert die Abläufe“, erklärt die stellvertretende Referatsleiterin Annica Sewzyk. Hinzu kommt: Mit dem Bauboom in Hamburg und mehr neuen Hausanschlüssen, die bei der Heizungserneuerung sowie für den Breitbandausbau für das schnelle Internet gelegt werden müssen, steigt das Auftragsaufkommen stark an.

Erste Maßnahmen sollen aber bald schon wirken: „Wir steuern bereits gegen und stellen neues Personal ein“, berichtet Sewzyk. Seit verganginem Jahr wurde die Mannschaft von 35 auf 44 Mitarbeiter aufgestockt. „Die Einarbeitung für die Luftbildauswertung ist allerdings relativ komplex und dauert mindestens ein halbes Jahr“, führt Sewzyk aus. Darüber hinaus werden Prozesse digitalisiert und automatisiert, um die Bearbeitung zu beschleunigen. Die Ausgangszahlen seien bisher um gut 25 Prozent gestiegen. Das soll in den kommenden Monaten dann auf die Vorlaufzeiten für die Luftbildauswertung durchschlagen. Zudem bestehe für Grundeigentümer, wenn auch teurer, die Alternative, sich die Unbedenklichkeit für den betroffenen Bereich von einer Fachfirma bestätigen zu lassen, die dafür das Erdreich untersucht, verweist Sewzyk.

Wie Schröder später erfuhr, hätte er das Subunternehmen von Gasnetz Hamburg – anders als es ihm damals der Mitarbeiter am Telefon mitteilte – bereits parallel zur veranlassten Kampfmittelondierung beauftragen können, um sein Vorhaben voranzutreiben. Bei Gasnetz Hamburg liegen die Wartezeiten weiterhin bei zwölf Wochen, im

Werte Vertrauen Seriosität

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

**Haueisen**
Immobilien seit 1914

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

Jahr 2019 waren es im Schnitt noch fünf Wochen. „Wir erleben eine deutlich erhöhte Nachfrage, welche auch aus dem Hamburger Klimaschutzgesetz resultiert“, schildert Michael Dammann, Geschäftsführer bei Gasnetz Hamburg. Zusätzlich sorgt das noch bis Ende 2021 laufende Klima-Bonus-Programm des Versorgers für mehr Kunden. Nach einem Plus von 20 Prozent bei den Aufträgen im Jahr 2019 stieg das Volumen in 2020 um 34 Prozent, in diesem Jahr bisher nochmals um zehn Prozent. „Zwar behindert die Corona-Pandemie inzwischen nicht mehr die Baumaßnahmen, allerdings gilt es in diesem Jahr, noch zahlreiche ältere Aufträge abzuarbeiten, die sich durch ausgefallene Dienstleister angestaut haben“, sagt Dammann. Derzeit bündelt man die kompletten Einsatzkräfte und mobilisiert zusätzliche Unterstützung, um den Kunden einen schnelleren Wechsel auf Erdgas zu ermöglichen.

Ob Gasanbieter, Handwerker, Baustoffhändler oder die Kampfmittelprüfung der Feuerwehr – überall heißt es momentan: Geduld bitte!

Weit mehr Kräfte braucht auch dringend das Handwerk, um den Bau- und Sanierungsboom in Hamburg zu stemmen. „Im Bau- und Ausbaubereich muss man in einigen Fällen derzeit mit drei bis vier Monaten rechnen, bis ein Auftrag begonnen werden kann“, berichtet Handwerks-

kammer-Präsident Stemmann. Neben dem Tiefbau seien Fachkräfte vor allem etwa für die Leitungsin- stallation, die Wartung, Heizungs- und Klimatechnik sowie für den Rohrleitungs- bau gesucht – hier fallen die Wartezeiten besonders hoch aus. „In der aktuellen Analyse der Engpassberufe der Bundesagentur besetzt das Baugewerbe

fast im Alleingang die Top 10“, legt Stemmann dar. Längst warnen Experten quer durch Deutschland, dass dieser Mangel die Energiewende ins Stocken bringen könnte. Um die Klimaschutzziele deutschlandweit bis zum Jahr 2050 zu erreichen, müssten jährlich zwei Prozent der Bestandsgebäude saniert werden – und dafür

HAMBURGER SPEZIALITÄTEN: FISCHBRÖTCHEN UND SOZIALE ERHALTUNGSGEBIETE.

Als führende Experten für Immobilieninvestments in Hamburg kennen wir die Besonderheiten in allen Lagen und Teilmärkten. Durch unser von Vertrauen und Tradition geprägtes Netzwerk bieten wir unseren Kunden exzellente Marktzugänge.

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

JETZT ONLINE:
UNSER
AKTUELLER
MARKTBERICHT

gäbe es einfach nicht genügend Handwerker, rügt etwa das Freiburger Öko-Institut. Rund 50 Prozent mehr Fachkräfte als heute seien dafür nötig. Bei einer Erhebung des Instituts gaben zudem mehr als 40 Prozent der befragten Eigentümer an, dass es schwierig ist, geeignete Betriebe für geplante Sanierungsmaßnahmen zu finden.

In Metropolen wie Hamburg dürften diese Zahlen noch höher liegen. „Die randvollen Auftragsbücher machen es für viele Handwerker unmöglich, weitere energetische Vorhaben zeitnah zu realisieren“, weiß Stemmann. Ohne ausreichende Kapazitäten der Gewerke komme man bei der Umsetzung der Klimaschutzmaßnahmen nur schleppend voran, „die Klimawende werden wir so nicht schaffen.“ Es müsse bei der Aus- und Weiterbildung

schnell etwas geschehen, um Klimaschutzfachkräfte zu unterstützen und die Jugendlichen für solche Berufe zu begeistern. „Wenn wir dann aber von der Politik einen Masterplan zur Bildung bezogen auf die nachhaltige Entwicklung präsentiert bekommen, ausgerichtet allein auf die frühkindliche und schulische Bildung, hat man die Probleme leider noch immer nicht verstanden“, moniert Stemmann.

Für weitere Verzögerungen sorgt das knappe Baumaterial. „Nicht nur Holz ist Mangelware und inzwischen sehr

teuer, sondern viele Materialien, die man benötigt, um zu bauen oder energetisch zu sanieren“, sagt Stemmann. Daraus ergebe sich nicht selten eine Kettenreaktion:

„Kunststoffe sind derzeit schwer zu bekommen, fehlen deshalb die Kanalgrundrohre und können nicht verlegt werden, steht die gesamte Baustelle still.“ Die eng getakteten Gewerke auf dem Bau gerieten immer öfter massiv ins Stocken.

An Holz mangelt es bereits seit Anfang des Jahres, denn die USA ziehen im Rahmen ihres Konjunkturprogramms große Mengen aus Europa ab. „Fast 80 Prozent gehen inzwischen in den Export“, weiß Alexander Delmes, Mitinhaber des Baustoffhandels Bauwelt Delmes-Heitmann in Seevetal. Zudem dezimiert der Borkenkäfer die Bestände und in Deutschland wird ebenfalls mehr gebaut und energie-

retisch saniert. „Die Preise für Dachlatten, OSB-Platten oder Holzfaserdämmplatten explodieren geradezu“, so Delmes. So kostete eine Dachlatte Anfang 2021 noch 60 Cent, jetzt liegt der Preis mit gut zwei Euro mehr als dreimal so hoch und OSB-Platten waren zwischenzeitlich so gut wie gar nicht mehr zu bekommen. Mit Dämmstoffen sei es aktuell ohnehin schwierig, auch für Mineral- und Steinwolle gäbe es Lieferprobleme. Hier seien die Preise in einem Jahr um 30 Prozent gestiegen. Da ein BASF-Werk in Belgien abgebrannt ist, fehlt es zudem an Kunststoffen,



Foto: Gasnetz Hamburg

Michael Dammann, Geschäftsführer bei Gasnetz Hamburg, schreibt die deutlich erhöhte Nachfrage mitunter dem Hamburgischen Klimagesetz zu.

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



aus denen neben Kanalgrundrohren beispielsweise Polystyrol-Dämmplatten hergestellt werden. Für Velux-Fenster wiederum sei die Nachfrage sprunghaft angestiegen, sodass die Produktion nicht mehr hinterherkomme, die Lieferzeit betrage inzwischen zwölf Wochen. „Die Liste könnte man weiter fortführen, Baumaterialien, die wir sonst ab Lager geliefert haben, sind plötzlich nur noch mit langen Wartezeiten erhältlich“, erklärt Delmes. Mit dem Zusammenwirken von Bauboom, gesetzlichen Pflichten zur energetischen Sanierung, Corona-Effekten und Hamsterkäufen schraube sich die Verknappung immer höher. „Hinzu kommen die Engpässe bei Halbleitern, die die Produktion von Chips lahmlegen“, ergänzt Stemmann. Die Chips würden dringend für die Steuerelemente von Heizungen und Klimaanlage gebraucht.

Aufgrund des langen Vorlaufs bei Feuerwehr und Gasnetz Hamburg hatte Schröder zumindest keine Lieferprobleme für seine frühzeitig bestellte Gasheizung. Zudem beschäftigte er sich in den Monaten des Wartens ausgiebig mit dem Hamburgischen Klimaschutzgesetz – und legte sich für alle Fälle einen Notfallplan zurecht: „Ich hätte die Heizung einfach mit zwei Gasflaschen angeschlossen, denn laut Gesetz zählt die Inbetriebnahme der Heizung, nicht die Abnahme durch den Schornsteinfeger“, so Schröder. So gewappnet konnte er dann dem stetig näher rückenden Termin der Klimaschutzverordnung wieder gelassener entgegensehen.

* Name von der Redaktion geändert

Bettina Brüdgam

Schönheitsreparaturen und Instandsetzung bei Wohn- und Gewerberaum



Autor: Hans-Herbert Gather.
4. Auflage 2016, 14,95 Euro
inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro
Versandkosten
ISBN: 978-3-939787-77-8

Die Überwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter und ihre Durchführung gehören zu den streitanfälligsten mietrechtlichen Gebieten. Vereinbarungen, die lange Zeit rechtlich möglich waren, sind jetzt ohne einen Vertrauensschutz für Altverträge als unwirksam beurteilt worden. Ziel dieser Broschüre ist es, in erster Linie auf der Grundlage der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs die aktuelle Rechtslage der Schönheitsreparaturen bei Wohn- und Gewerberaum darzustellen. Darüber hinaus werden u. a. die angrenzenden Gebiete der Erhaltungspflicht des Vermieters, des Gewährleistungsrechts, der Ansprüche wegen Beschädigung der Mietsache sowie die Fragen der Rückgabepflicht bei Vertragsende einbezogen.

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

ZINSHAUS
GEERBT?



Seit über 100 Jahren vermitteln wir Zinshäuser in allen Stadtteilen von Hamburg. Wir verkaufen Ihr Mehrfamilienhaus, ohne Ihre Verkaufsabsicht publik zu machen. Profitieren Sie von unserer Erfahrung und einer sicheren Abwicklung. Gern stehen wir Ihnen für ein vertrauliches Gespräch sowie eine für Sie kostenlose und unverbindliche Bewertung Ihres Objektes zur Verfügung. Unser Zinshausexperte Hannes Rohde ist für Sie da.

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



Wann:

Donnerstag, 18. November
2021, 10.00 bis 16.30 Uhr

Kosten:

195 Euro pro Person
(inkl. Umsatzsteuer)

Referenten:

Torsten Flomm, Rechtsanwalt
(Grundeigentümer-Verband)

Ulf Schelenz, Rechtsanwalt
(Grundeigentümer-Verband)

Jürgen Steiner, Rechtsanwalt
(Steiner & Rohloff)

Barry Sankol, Richter
(Amtsgericht Hamburg
St. Georg)

Carsten Küttner, Rechtsanwalt
(W.I.R Breiholdt Nierhaus
Schmidt)

Online-Seminar für Eigentümer und Vewalter

Wohnungseigentum aktuell 2021

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

Themen:

- Alleine oder gemeinsam – die (energetische) Modernisierung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums
- Update Praxiswissen – Grundsatzentscheidungen im Überblick
- High Heels oder Hüttenschuhe – der Trittschall in der Eigentumswohnung
- Ein Jahr Rechtsprechung nach der WEG-Reform 2020 – Erfahrungen, Entwicklungen und Ausblicke
- Die Vertretung der (verwalterlosen) Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Anmeldungen nur online unter:

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

Das Seminar wird über unser Veranstaltungsmodul „GoToWebinar“ angeboten

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

Stadtentwicklung

Quo vadis Innenstadt?

Die Innenstadtstrategie von Haus & Grund Deutschland liefert Antworten

Gemeinsam mit dem Bundesbauministerium und Verbänden aus Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung hat Haus & Grund Deutschland im Beirat Innenstadt die Innenstadtstrategie erarbeitet und veröffentlicht. Diese gibt Antworten auf den Strukturwandel und auf die Zentrenentwicklung in unseren Städten und Gemeinden. Die Gemeindezentren und Innenstädte erleben nicht erst seit der Corona-Pandemie einen tiefgreifenden Wandel. Die problematische Entwicklung im Einzelhandel durch die Online-Konkurrenz mischt sich mit einem teilweise fehlenden Bewusstsein über gelungene Innenentwicklung. Es droht vielerorts ein erheblicher Attraktivitäts- und Funktionsverlust in Deutschlands kleinen und großen Zentren.

Baukasten für Innenstadtentwicklung

In der nun veröffentlichten Innenstadtstrategie werden die aktuellen Herausforderungen, anstehenden Aufgaben und Chancen erfasst und beschrieben. Darüber hinaus werden vorhandene, zur Entwicklung der Innenstädte zur Verfügung stehende Instrumente dargestellt und Beispiele aus der kommunalen Praxis veranschaulicht. Zusammenfassend haben sich die Mitglieder des Beirats auf gemeinsame Empfehlungen zur Stärkung der multifunktionalen, resilienten und kooperativen Innenstadt verständigt.



Foto: pikabay

Haus & Grund bezieht für Eigentümer Position

Haus & Grund Deutschland hat bei der Erarbeitung der Strategie darauf gedrungen, dass die anstehenden Prozesse der Stadtentwicklung eine angemessene Information und Beteiligung privater Eigentümer sicherstellen müssen. Die Kommunen sind dabei in der Verantwortung, entsprechende Konzepte und Zielbilder für die Zukunft der Innenstädte gemeinsam mit den handelnden Akteuren zu entwickeln. Gleichmaßen müssen die

privaten Eigentümer ihre Interessen und Expertise aktiv in diesen Prozess einbringen.

Kleinteilige Eigentümerstrukturen voranbringen

Ein besonderes Augenmerk beim Wandel der Innenstädte muss auf den kleinteiligen Eigentümerstrukturen liegen. Während brachliegende Großstrukturen, wie Kaufhäuser und Einkaufszentren, sich vom Frequenzbringer zum städtebaulichen Missstand entwickeln, liegt die Attraktivität von Gemeindezentren und Innenstädten in ihrer Vielfalt. Eine Vielfalt, die oft erst aus einer kleinteiligen und bunt gemischten Eigentümerstruktur entspringt. Erfolgversprechende Konzepte der Stadtentwicklung sorgen dafür, diese Vielfalt und kleinteiligen Strukturen zu bewahren oder wieder neu zu schaffen.



Der schnellste Draht zum Handwerker: eghh.de

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



STARK. SICHER. SERVICE.
Elektro-Gemeinschaft Hamburg

E-Autos

Zu Unrecht hochgelobt?

Elektromobilität kann für Eigentümer zum Problem werden

Sie gehören zu den hellsten Sternen am Autohimmel: Elektroautos finden immer mehr Anhänger. Kein Wunder, denn sie sind klimafreundlich und kostengünstig – schließlich muss kein Benzin getankt werden und der E-Motor macht viele Verschleißteile überflüssig. Kaufprämien für Elektroautos und für die Installation privater E-Ladestationen befeuern den Trend zusätzlich. Sogar der Gesetzgeber treibt die Verbreitung von Elektroautos voran. Sowohl das neue Wohnungseigentumsgesetz (WEG) als auch das Bürgerliche Gesetzbuch

(BGB) räumt Eigentümern und Mietern ein grundsätzliches Recht auf eine eigene Wallbox in der heimischen Tiefgarage ein. Im neuen Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) werden Immobilienbesitzer dazu verpflichtet, bei größeren Renovierungen der Tiefgarage in einem Wohngebäude oder beim kompletten Neubau eine Infrastruktur für E-Ladestationen einzurichten. Doch was in der Theorie wie der Königsweg zum klimaschonenden Autofahren klingt, kann sich in der Praxis insbesondere für Haus- und Grundbesitzer als problematisch erweisen.

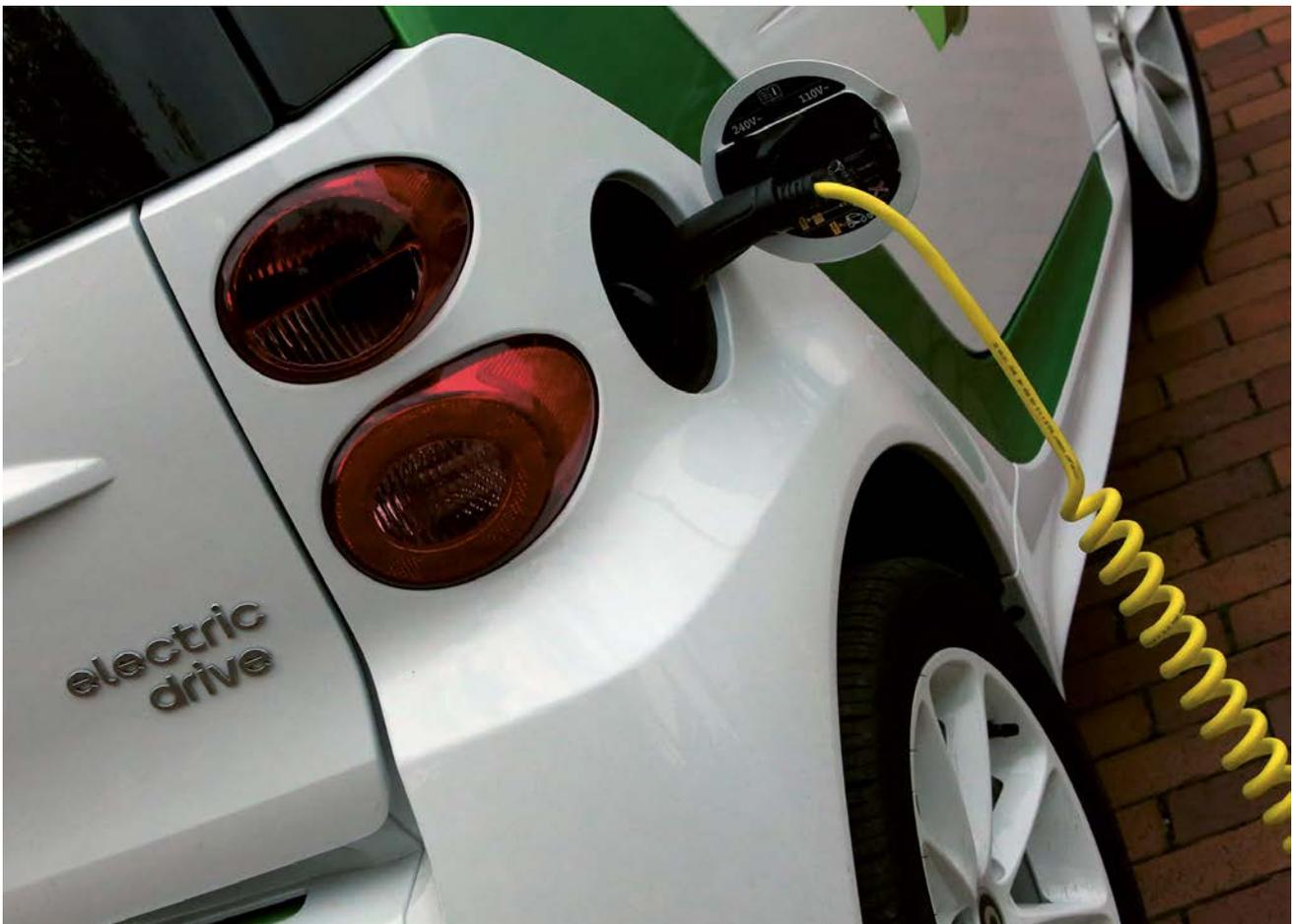


Foto: pixabay.de

dH DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN • VERWALTUNG

Engagierte Hausverwaltung gesucht?

Wir verwalten:

- Wohnungseigentümergeinschaften
- Zins-/Mietshäuser
- Eigentumswohnungen

Kompetent. Engagiert. Persönlich.

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

Wir suchen zum Kauf !

Ein Mehrfamilienhaus in Hamburg und näherer Umgebung, ab 6 Wohneinheiten, gerne auch Sanierungsobjekte. Kaufpreis bis 4,5 Mio.

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

Recht auf die eigene Wallbox: Wer trägt etwaige Zusatzkosten?

Zum einen, weil das gesetzlich verankerte Recht auf eine eigene Wallbox Konfliktpotenzial birgt. Neben allgemeinen Meinungsverschiedenheiten zum Thema Klimaschutz kann es insbesondere in Eigentümergemeinschaften zu hitzigen Diskussionen um etwaige Zusatzkosten für die Stromversorgung kommen.

Denn ab vier oder fünf Wallboxen ist die Kapazitätsgrenze des vorhandenen Hausanschlusses meist erreicht und es muss eine Erweiterung vorgenommen werden – Kostenpunkt: bis zu 10.000 Euro. „In diesen Fällen ist völlig unklar, wer die Kosten für die nötige Erweiterung des Hausanschlusses zu tragen hat.

Muss nur derjenige zahlen, dessen Wunsch nach einer eigenen Wallbox eine Erweiterung notwendig macht, sind alle nutzenden Eigentümer zur Zahlung verpflichtet oder werden die Kosten gar auf die gesamte Eigentümergemeinschaft verteilt – egal ob Wallbox-Nutzer oder nicht? Darauf eine Antwort zu finden und zu einer Einigung zu gelangen, bürdet der Gesetzgeber allein der Eigentümergemeinschaft auf“, sagt Rechtsanwalt Torsten Flomm, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verband Hamburg von 1832 e. V.

Wenn es brennt, dann richtig: Gefahrenzone Tiefgarage

Zum anderen geht von E-Autos eine nicht zu unterschätzende Brandgefahr aus. Statistisch gesehen geraten Elektrofahrzeuge zwar nicht häufiger in Brand als Autos mit Verbrennungsmotor. Wenn es aber doch passiert, liegt die Brandursache oft in einem technischen Defekt beim Ladevorgang. Steht das Auto dabei in der Tiefgarage, kann dies zur Gefahr für das gesamte Gebäude und seine Bewohner werden. Denn der in E-Autos häufig verbaute Lithium-Ionen-Akku brennt viel länger als ein Verbrennungsmotor und lässt sich schwerer beziehungsweise nur mit einer äußerst großen Menge Wasser löschen. Die Feuerwehr sieht daher oft keine andere Möglichkeit, als das Auto einfach ausbrennen zu lassen. Auch das Auto zu fluten, etwa indem es in ein Becken mit Wasser eingelassen wird, oder der Einsatz einer E-Löschlanze, die in den Akku gerammt wird, um die brennenden Zellen zu kühlen, zählt zu den eingesetzten Maßnahmen. Problematisch wird es allerdings, wenn der Brand in einer niedrig gebauten und verwinkelten Garage stattfindet und keine Möglichkeit besteht, das betroffene Fahrzeug zu bergen oder ein Becken mit Löschwasser hinein zu transportieren. Den Wagen dort einfach ausbrennen zu lassen, führt nicht nur zur Freisetzung giftiger Gase, sondern sorgt

auch für eine hohe Temperaturentwicklung. Zieht sich ein Brand über mehrere Tage hin, kann im schlimmsten Fall die Bausubstanz so stark beschädigt werden, dass ein Abriss oder eine Komplettsanierung des Gebäudes notwendig werden. Die Tiefgarage zu fluten, kann ebenfalls schwere Schäden am Gebäude verursachen. Bleibt oft nur die E-Löschlanze. Aber auch damit lässt sich ein

brennender Akku nicht immer zuverlässig löschen, da er je nach Automarke und -modell anders verbaut und für Löschkräfte dadurch schwer auffindbar wird.

„Wir befürworten ausdrücklich klimafreundliche Alternativen zum konventionellen Verbrennungsmotor. Es kann jedoch nicht sein, dass bei der Elektro-

autooffensive derart viele insbesondere für Eigentümergemeinschaften relevante Probleme und Risiken außer Acht gelassen werden. Die zur Verbreitung von Elektroautos ergriffenen Maßnahmen sind aus unserer Sicht zu kurz gedacht. Vielmehr bedarf es auch konkreter, gesetzlicher Regelungen zur Kostenverteilung und eine flächendeckende Lösung, wie brennende E-Autos zu löschen sind. Bezüglich der Brandgefahr wäre es unter Umständen sinnvoll, auch andere alternativ angetriebene Fahrzeuge wie Hybridautos stärker zu fördern“, sagt Torsten Flomm.

Was in der Theorie wie der Königsweg zum klimaschonenden Autofahren klingt, kann sich in der Praxis insbesondere für Haus- und Grundbesitzer als problematisch erweisen.

Nina Kollar

www.grundeigentuemerverband.de

Zu Hause bleibt es am schönsten

Mit unserer lebenslangen Immobilienrente

Unverbindlich und kostenlos beraten lassen: telefonisch, online und vor Ort bei Ihnen Zuhause. Es beraten Sie unsere Experten der Niederlassung Hamburg Sandra Tesch und Alexander Gehrmann:

☎ 040.55 61 07 40

✉ hamburg@deutsche-leibrenten.de



www.deutsche-leibrenten.de



Bekannt aus der TV-Werbung

Installationspflicht für fernablesbare Zähler

Die Pflicht kommt – nur wann?

Die Novelle muss noch verabschiedet werden.

Die Novelle der Heizkostenverordnung ist vom Bundeskabinett beschlossen – aber noch nicht vom Bundesrat verabschiedet (Stand Redaktionsschluss). Grundsätzliche Änderungen wird es jedoch wahrscheinlich nicht mehr geben. Fest steht, dass sie Eigentümer zur Installation von fernablesbaren Zählern verpflichtet wird. Dies bringt auch neue Regelungen für die Verbrauchs- und Abrechnungsinformationen mit sich.

Werden Zähler und Heizkostenverteiler neu installiert, müssen diese fernablesbar sein – für das Ablesen ist das Betreten der Wohnung dann nicht mehr erforderlich. Ausnahme: Es wird nur ein einzelnes Gerät ersetzt oder ergänzt.

Stichtag 31. Dezember 2026

Bereits installierte Zähler und Heizkostenverteiler, die nicht fernablesbar sind, müssen bis spätestens zum 31. Dezember 2026 durch fernablesbare Geräte ersetzt werden. Dies ist nur dann nicht erforderlich, wenn die Installation technisch nicht möglich ist oder einen unangemessenen Aufwand bedeutet, der im Einzelfall nicht zumutbar ist.

Geräte müssen interoperabel sein

Ein Jahr nach Inkrafttreten der Verordnung müssen fernablesbare Zähler und Heizkostenverteiler zudem interoperabel sein. Das bedeutet, dass die Geräte auch von einem anderen Dienstleister oder dem Eigentümer zum Zweck der Verbrauchserfassung abgelesen werden können.

Außerdem müssen die Geräte an ein Smart-Meter-Gateway angeschlossen werden können und die Datensicherheit und den Datenschutz nach dem Stand der Technik einhalten.

Installierte fernablesbare Geräte, die nicht interoperabel sind oder die weiteren vorgeschriebenen technischen Voraussetzungen nicht erfüllen, müssen bis zum 31. Dezember 2031 ausgetauscht werden.

Monatliche Verbrauchsinformationen

Wurden fernablesbare Geräte installiert, müssen Gebäudeeigentümer (Vermieter und Wohnungseigentümergeinschaften) ihren Nutzern (Mietern oder Wohnungseigentümern) mindestens zwei Mal im Jahr Verbrauchsinformationen mitteilen. Ab dem 1. Januar 2022 müssen diese Informationen sogar monatlich mitgeteilt werden. Dies kann sowohl schriftlich als auch elektronisch – zum Beispiel per E-Mail – erfolgen. Die Verbrauchsinformationen müssen den Verbrauch des Nutzers im letzten Monat in Kilowattstunden, einen Vergleich dieses Verbrauchs mit dem Verbrauch des Vormonats sowie dem entsprechenden Monat des Vorjahres des gleichen Nutzers enthalten – sofern diese Daten erhoben wurden. Außerdem muss der individuelle Verbrauch dem Verbrauch eines normierten Durchschnittsnutzers gegenübergestellt werden.

Jährliche Abrechnungsinformationen

Darüber hinaus müssen mit der Jahresabrechnung weitere Informationen zur Verfügung gestellt werden. Dabei handelt es sich unter anderem um Informationen zum eingesetzten Brennstoffmix, zu erhobenen Abgaben, zu Steuern und Zöllen sowie Kontaktinformationen von Verbraucherorganisationen und Energieagenturen.

Kürzungsrecht des Nutzers

Die Jahresabrechnung darf um drei Prozent gekürzt werden, wenn keine fernablesbaren Geräte installiert wurden, sofern der Gebäudeeigentümer hierzu nach der Heizkostenverordnung verpflichtet war. Außerdem kann der Mieter die Jahresrechnung um weitere drei Prozent kürzen, wenn der Gebäudeeigentümer seine Informationspflichten nicht oder nicht vollständig erfüllt.

Inka-Marie Storm
www.hausundgrund.de

Wir suchen Eigentumswohnungen zum Kauf

Gerne renovierungs-/sanierungsbedürftig

040 - 228 611 16

Kerstin und Sebastian Schröder

Anzeigenschluss HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 11/2021: 05.10.2021

Anzeigenannahme: elbbüro, Stefanie Hoffmann,
Tel. (040) 33 48 57 11,
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

Kleine Wohnung zum Kauf gesucht

mit
Balkon, Terrasse oder Garten

Myfair@gmx.de
040/ 368 244 01

Falsches Berufungsgericht angerufen

Gerichtliche Zuständigkeiten

Wohnungseigentümer sollten Fehler vorsichtshalber selber korrigieren

Vor Gericht sind Fristen und Zuständigkeiten extrem wichtig. Ansonsten kann eine Beschlussanfechtung schon aus formellen Gründen verloren werden. Dass man sich hierbei nicht auf andere verlassen sollte, machte der Bundesgerichtshof (BGH) in seinem Beschluss vom 1. Juli 2021 (V ZB 71/20) klar.

Die Mühlen des Gerichts

Ein Wohnungseigentümer focht erfolglos einen Beschluss an. In der Rechtsmittelbelehrung wurde fälschlicherweise das Landgericht Mainz als zuständiges Berufungsgericht bezeichnet. Dort reichte der Wohnungseigentümer dann seine Berufung ein. Etwas später erteilte das Landgericht Mainz den Hinweis, dass das Landgericht Koblenz zuständig sei. Das Gericht erkundigte sich, ob das Verfahren dorthin abgegeben werden solle. Der Kläger beantragte daraufhin die Verweisung. Das Landgericht Mainz gab

das Verfahren an Koblenz ab. Dort kam die Akte aber erst nach Ablauf der Berufungsfrist an. Dementsprechend verworfen die Koblenzer Richter die Berufung als unzulässig.

Vertrauen ist gut ...

Verständlicherweise war der Kläger mit dem Ergebnis nicht einverstanden. Er hätte aber nicht darauf vertrauen dürfen, dass das Landgericht Mainz die Akten noch innerhalb der Frist an das zuständige Gericht weiterleitet, denn dafür war zu wenig Zeit. Eine Eilbedürftigkeit habe er gegenüber dem Gericht aber auch nicht begründet.

... selber machen ist besser

Der Kläger hätte sich am besten selber direkt an das Landgericht Koblenz wenden und dort die Berufung oder die Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand beantragen müssen.

Fazit: Gut wird's nur, wenn man es selber macht!

PERSÖNLICH - KOMPETENT - VERTRAUENSVOLL

Ganzheitliche Verwaltungsleistungen kleiner und mittlerer Objekte im Großraum Hamburg



Traditionell nimmt die **REA MANAGEMENT** die Sicht der Eigentümer ein.

Unter dem Dach eines Family Offices stellen wir ein Team aus kaufmännischen und technischen Fachleuten. Wir entlasten Sie in allen Belangen des klassischen Immobilienmanagements und auf Wunsch bei strategischen Vermögensaufbau.

Wir schaffen echten Mehrwert für Eigentümer und Mieter – vertrauensvoll und sicher.

REAMGMT
management

Ihre Ansprechpartnerin: Jutta Schimmelpfeng

Telefon: +49 40 368800732 - Mail: media@reamanagement.de - Web: media.reamanagement.de

Rauchwarnmelderpflicht

Vermieter haften im Ernstfall

Besteht wirklich Versicherungsschutz?

Viele, aber nicht alle Wohnungen in Deutschland sind mit Rauchwarnmeldern ausgestattet. Dabei sind Installation und regelmäßige Wartung nicht nur wichtig, um Leben zu retten. Auch in Hinblick auf die Haftung des Vermieters sowie für den Versicherungsfall ist der Einbau und Betrieb von Rauchwarnmeldern essenziell.

Am 31. Dezember 2020 endete auch in den beiden letzten Bundesländern Berlin und Brandenburg die Nachrüstfrist von Rauchwarnmeldern für Bestandsgebäude. Vorreiter war Rheinland-Pfalz. Dort wurde die Rauchwarnmelderpflicht bereits im Jahr 2003 eingeführt.

Große Mehrheit der Mietwohnungen ausgestattet

Eine aktuelle Umfrage zeigt: Die große Mehrheit der Räume in privat vermieteten Wohnungen sind nach den geltenden Vorschriften mit Rauchwarnmeldern ausgestattet. Auch kann die Mehrheit der befragten Vermieter mit Sicherheit sagen, dass die dort vorhandenen Rauchwarnmelder alle funktionsfähig sind.

Unsicherheit bei Prüfung und Wechsel der Geräte

Es kennt aber nur knapp ein Drittel der Befragten den Turnus, in dem Rauchwarnmelder geprüft werden müssen, während nur 44 Prozent wissen, wann ein Austausch erforderlich ist. Die Geräte müssen jedoch mindestens alle zwölf Monate geprüft und alle zehn Jahre ausgetauscht werden.

Haftung des Vermieters

Die gesetzlichen Bestimmungen zur Rauchwarnmelderpflicht sind in den Landesbauordnungen der jeweiligen

Bundesländer geregelt. Für den Einbau ist stets der Eigentümer der Immobilie verantwortlich. Er muss die ordnungsgemäße Funktionsweise der Geräte sicherstellen. Mietrechtlich ist es dann auch der Eigentümer, der im Schadensfall haftet: Sollte es zu einem Brand mit Personenschaden kommen, kann das ernste Konsequenzen für den Vermieter haben.

Und wie steht es mit der gesetzlich geforderten Prüfung der Geräte im Betrieb? In einigen Landesbauordnungen ist festgelegt, dass die Verantwortung für die Wartung auf die Mieter übertragen werden kann. Allerdings steht der Vermieter dennoch immer in der sogenannten Sekundärhaftung. Dem Vermieter obliegt die Sorgfaltspflicht. Man muss sich quasi davon überzeugen, ob der Mieter seiner Wartungspflicht nachgekommen ist.

Zahlt die Versicherung trotz fehlender Rauchwarnmelder?

Aber auch bei Sachschäden können fehlende oder nicht funktionierende Rauchwarnmelder zum Problem werden: Im Brandfall kommt eine vorhandene Wohngebäudeversicherung für die entstandenen Schäden auf. Sind jedoch keine Rauchwarnmelder im Gebäude installiert, kann die Versicherung unter Umständen Leistungen verweigern oder zumindest kürzen.

Zwar haben der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft e. V. und einzelne Versicherer angekündigt, dass Inhaber einer Gebäudeversicherung auch bei fehlenden Rauchwarnmeldern keinen Leistungswegfall befürchten müssen. Ziel von Rauchwarnmeldern sei es, Menschenleben zu schützen und nicht Sachschäden zu verhindern. Wie es sich rechtlich mit der Leistungspflicht verhält, ist jedoch noch unklar.

Grobe Fahrlässigkeit

Der Grund: In Paragraph 8 des GDV-Grundvertrags wird darauf hingewiesen, dass Immobilieneigentümer mit einer Gebäudeversicherung zur „Einhaltung aller gesetzlichen, behördlichen sowie vertraglich vereinbarten Sicherheitsvorschriften“ verpflichtet sind. Dies beinhaltet auch die Installation, Wartung sowie den Betrieb von Rauchwarnmeldern. Das Fehlen derselben kann dann als grobe Fahrlässigkeit eingestuft werden. Dann ist es möglich, dass Leistungen gekürzt werden und somit nicht die komplette Schadenssumme ausbezahlt wird. In Extremfällen ist sogar eine fristlose Kündigung der Versicherung denkbar.



Auf der Suche nach einer transparenten und preiswerten Hausverwaltung?

Sprechen Sie uns an!

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

Fragen und Antworten

? Ich schließe einen Gewerbemietvertrag ab. Muss ich hierbei auch die Mietpreisbremse einhalten?
 ■ Wie ermittle ich die ortsübliche Miete und gibt es auch einen Mietenspiegel für Gewerbemieten?

Die Mietpreisbremse ist in den §§ 556 d ff. BGB geregelt. Diese Vorschriften gelten nur für Wohnraummietverträge. Einen Mietenspiegel für Gewerbemieten gibt es nicht. Zur Ermittlung der ortsüblichen Miete können Sie Makler oder unsere Wertermittler befragen.

? Ich habe eine Wohnung im Juli 2020 neu vermietet. Die letzte Vormiete lag über der ortsüblichen Miete.
 ■ Ich habe diese Vormiete noch um 50 Euro erhöht.

Deshalb habe ich im Mietvertrag keinen Hinweis auf die letzte Vormiete gegeben. Nun rügt mein Mieter die Höhe der Miete und möchte nur noch die ortsübliche Miete zuzüglich zehn Prozent zahlen. Hat er Recht?

Ja, Ihr Mieter hat Recht. Sie können sich nur auf eine Ausnahme von der Mietpreisbremse berufen, wenn Sie den Mieter vor Mietvertragsabschluss auf die Ausnahme hingewiesen haben, vergleichen Sie § 556 g Absatz 1 a) Satz 1 BGB. Der Mieter ist daher berechtigt, jetzt die Miete auf die ortsübliche Miete zuzüglich zehn Prozent herabzusetzen. Sie können die Auskunft jedoch nachholen. Nach Ablauf von zwei Jahren können Sie sich dann auf die zuletzt gezahlte Vormiete berufen und zumindest diese verlangen. Einen Anspruch auf Ihren Zuschlag zur zuletzt gezahlten Vormiete haben Sie jedoch nicht. Da Ihr Mieter den Verstoß gegen die Mietpreisbremse innerhalb von 30 Monaten nach Beginn des Mietverhältnisses gerügt hat, kann er sogar Rückzahlung der überhöhten Miete seit Mietvertragsbeginn verlangen, vergleichen Sie § 556 g Absatz 2 Satz 3 BGB.

? Meine Mieterin ist 2018 in die Wohnung eingezogen und ist der Ansicht, dass die von ihr gezahlte Miete gegen die Mietpreisbremse verstößt. Welcher Mietenspiegel ist für die Rüge maßgebend, der von 2017 oder der von 2019? Hat die Mieterin einen Anspruch auf Herabsetzung der Miete? Die gezahlte Miete liegt mehr als zehn Prozent über dem Mietenspiegel von 2019, ist jedoch nicht höher als zehn Prozent über der ortsüblichen Miete des Mietenspiegels 2017.

Nach § 556 d BGB ist die ortsübliche Vergleichsmiete zu Mietbeginn für die Anwendung der Mietpreisbremse maßgeblich. Der aktuelle Mietenspiegel gilt nur für Mieterhöhungsverlangen auf die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB. Da die Miete die ortsübliche Miete des Mietenspiegels 2017 zuzüglich zehn Prozent nicht

übersteigt, verstößt Ihre Miete nicht gegen die Mietpreisbremse und die Mieterin ist nicht berechtigt, diese herabzusetzen.

? Mein Mieter möchte von mir Auskunft über die vom Vormieter gezahlte Vormiete erhalten, weil ich mich im Mietvertrag als Ausnahme von der Mietpreisbremse auf die vom Vormieter gezahlte Vormiete bezogen habe. Der Mieter verlangt die Vorlage des alten Mietvertrags. Muss ich diesen vorlegen?

Das Landgericht Berlin hat mit Urteil vom 26. Juni 2019, 65 S 55/19, beschlossen, dass der Vermieter verpflichtet ist, nicht nur Auskunft über die Vormiete zu erteilen, sondern auch den entsprechenden Vormietvertrag vorlegen muss. Der Mieter sei auf die Vorlage von Belegen zur weiteren Prüfung angewiesen und dem Vermieter sei die Belegvorlage auch zumutbar. Anderenfalls würde dem Mieter, wenn er der beleglosen Auskunft des Vermieters nicht vertraue, ein zusätzliches Prozessrisiko auferlegt. Die herrschende Meinung ist mit Verweis auf die Gesetzesbegründung allerdings anderer Meinung. Nach dieser Ansicht reicht die Auskunft über die Vormiete aus. Der Mieter könne bei Zweifeln vom Vermieter eine eidesstattliche Versicherung zu den Angaben des Vormietverhältnisses verlangen. Sie können sich daher auf die herrschende Meinung berufen und sich derzeit auf eine Auskunftserteilung beschränken.

KIELPINSKI & Co.
 IMMOBILIEN GMBH & Co. KG

Wissen Sie, wie WERTvoll Ihre Immobilie ist?

Wir leben in bewegten Zeiten, trotzdem steigen die Immobilienpreise unaufhörlich weiter. Derzeit können wir für unsere Auftraggeber oft deutlich höhere Kaufpreise erzielen, als sie erwartet hätten.

Wenn auch Sie von der großen Nachfrage profitieren möchten, vereinbaren Sie gerne einen für Sie unverbindlichen Beratungstermin inkl. kostenloser Preiseinschätzung.

Wir freuen uns auf Sie!



FACHKOMPETENZ SEIT 1999
 VIELFACH AUSGEZEICHNET

KIELPINSKI & Co. Immobilien GmbH & Co. KG
 Magdalenenstraße 53 • 20148 Hamburg • 040/45 000 129
 info@kielpinski-immobilien.de • www.kielpinski-immobilien.de

Andacht mit Vortrag im Michel: „Hamburg kann das“

Professor Dr. Michael Göring teilte Ideen zur Entwicklung und Zukunft unserer Stadt. Lange war nicht klar, ob die diesjährige „Michel-Veranstaltung“ überhaupt stattfinden kann. Doch dank eines ausgeklügelten Hygienekonzepts lief am 6. September 2021 fast alles so ab wie man es bis 2019 gewohnt war. Kurz nach 18.00 Uhr begrüßte Torsten Flomm im Kirchenschiff des Michels sowohl die in der Kirche anwesenden als auch die erstmals per Livestream zugeschalteten Teilnehmer und gab einen Ausblick auf das Programm. Nachdem auch Hauptpastor Alexander Röder ein paar begrüßende Worte an alle Teilnehmer



Von links nach rechts: Torsten Flomm, Professor Dr. Michael Göring und Alexander Röder

Foto: Grundeigentümer-Verband Hamburg

gerichtet hatte und kurz auf den biblischen Begriff der „Stadt“ eingegangen war, hieß es schließlich „Bühne frei“ für den Hauptredner des Abends, Professor Dr. Michael Göring. In knapp 60 Minuten nahm der Vorstandsvorsitzende der ZEIT-Stiftung Ebelin und Gerd Bucerius sein Publikum zunächst mit auf eine spannende Reise durch die Stadtgeschichte Hamburgs und beschrieb modellhaftes aus Vergangenheit und Gegenwart – angefangen von dem in Hamburg im 15. Jahrhundert entstandenen Geschäftsmodell, privates Vermögen zu stiften, um Innovationen voranzutreiben – über den modellhaften Status Hamburgs als freie Stadt bis hin zur Hafen City als Vorzeigemodell für Stadtentwicklung überhaupt. Im letzten Teil des Vortrags standen schließlich das gegenwärtige Hamburg sowie die Frage im Fokus, wie sich die Stadt weiterentwickeln müsste, um auch in Zukunft Modellcharakter zu haben. Die Innenstadt zu beleben, indem Büro- in Wohnflächen umgewandelt und Begegnungsflächen geschaffen werden und eine grüne Wasserstoffwirtschaft aufzubauen, waren dabei nur zwei Ideen, auf die Michael Göring diesbezüglich einging. Sein Fazit: Hamburg als Modellstadt – das ist kein Ist-Zustand, sondern eine Aufgabe, in die alle sich aktiv einbringen sollen. „Lassen Sie uns Veränderungen beherzt anpacken. Werben wir für die Zivilgesellschaft als verantwortungsbewusste Bürger, für Mut zum Experiment und zur Neugestaltung. Werden wir zum Modell für andere Städte. Hamburg kann das“, lautete Görings Abschlussappell.

Harvestehuder Sinfonieorchester

Das Harvestehuder Sinfonieorchester hat sich in den letzten Jahren zu einem festen Bestandteil der „Michel-Veranstaltungen“ etabliert und sorgte auch bei der diesjährigen Ausgabe wieder für musikalische Unterhaltung. 1966 gegründet, wandelte sich das Sinfonieorchester über die Jahrzehnte von einem Kammermusikkreis für Kapellmeisterstudenten zu einem Ensemble aus rund 100 Musikern, dem neben Studenten und Profis größtenteils auch begeisterte Laien-Musiker angehören. Unter den Musikern finden sich Menschen aller Berufsgruppen, geprobt wird vorwiegend nach Feierabend und am Wochenende. Neben der Liebe zur Musik ist den Mitgliedern des Ensembles vor allem ein hoher Qualitätsanspruch gemein. So werden insbesondere die beiden jährlichen Konzertprogramme in der Laeiszhalle intensiv vorbereitet. Das Harvestehuder Sinfonieorchester verwaltet und finanziert sich selbst und lebt von der Eigeninitiative und dem Idealismus seiner Musiker und Dirigenten, die durch ihre musikalische Arbeit und ihren persönlichen Einsatz sein Fortbestehen sichern. Mehr unter www.harvestehuder.de.



Foto: Harvestehuder Sinfonieorchester

FACHLITERATUR

**Wohnflächenberechnung**

Von Kai H. Warnecke/Julia Wagner

5. Auflage 2021

ISBN

978-3-96434-023-8

Mietinteressenten

sortieren Wohnungs-

angebote in der Regel schon im ersten Schritt auch nach der Wohnfläche im Exposé. Vermieter brauchen die Fläche häufig als Berechnungsgrundlage für die Betriebskostenabrechnung. Und auch auf die Miethöhe hat die Wohnfläche Auswirkungen: Maßgeblich für die ortsübliche Vergleichsmiete ist der Preis pro Quadratmeter. Diese Broschüre informiert über die Wohnflächenverordnung – auch im Vergleich zur Wohnflächenberechnung nach den §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) – und gibt eine detaillierte Anleitung zur Berechnung der Wohnfläche mit vielen praktischen Tipps. Darüber hinaus wird erklärt, unter welchen Voraussetzungen sich eine Neuberechnung

der Wohnfläche für den Vermieter bei Neuvermietung lohnt.

Preis: 10,95 Euro**Mietverträge professionell ausfüllen – Vorbereitung, Gestaltung, Ausfüllung und Abschluss von Mietverträgen, Mietauswahl**

Von Dr. Hans Reinold Horst

3. Auflage 2019

ISBN 978-3-96434-003-0

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

Preis: 14,95 Euro**Steuern sparen ... für Hausbesitzer**

Von Hagen Prühs, 8. Auflage

ISBN 978-3-936623-72-7

Dieser Ratgeber informiert nicht nur darüber, welche Einnahmen Vermieter versteuern müssen, sondern auch

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

Preis: 29,80 Euro

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

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zzgl. Versandkosten

Wohnungsgesuch von Familie K.

Frau K., die mit ihren Kindern 2017 von Ghana nach Deutschland geflüchtet ist, hat Spaß am Leben und lacht viel. Am glücklichsten machen sie ihre drei Töchter im Alter von 4, 7 und 8 Jahren, die in Hamburg-Harburg zur Schule oder in die Kita gehen. Am liebsten lernen die Drei Deutsch mit ihrer Mama, die gerade ihr B1-Level in einer Hamburger Sprachschule absolviert. Frau K. ist gerade auf der Suche nach einem Schwimmkurs für ihre Kinder. Außerdem möchte eine ihrer Töchter unbedingt ein Musikinstrument in einer Hamburger Musikschule erlernen – am liebsten Klavier oder Saxophon. Frau K. liebt Musik und möchte ihre Tochter dabei unbedingt unterstützen und macht sich auch hier auf die Suche. Am schönsten wäre es natürlich, wenn die Familie in einer Hamburger Nachbarschaft ankommen kann und all die Freizeitwünsche in ihrem neuen Umfeld umsetzen könnten. Mit ihrer sehr erfahrenen, bei der Wohnbrücke ehrenamtlich engagierten Wohnungslotsin Frau K. erfährt die Familie nicht nur sehr viel Unterstützung bei der Wohnungssuche. Die beiden Frauen verbindet auch eine enge Freundschaft und sie treffen sich regelmäßig. Familie K. würde sich über eine Wohnung in ganz Hamburg freuen. Wenn es gelingt,

steht die Wohnungslotsin auch im laufenden Mietverhältnis als zusätzliche Ansprechperson zur Verfügung und möchte den Ankommensprozess in der neuen Nachbarschaft begleiten. Zudem steht das Team der Wohnbrücke Hamburg Vermietern in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Seite.

Haben Sie eine Wohnung ab drei Zimmern in Hamburg mit einer Bruttokaltmiete von maximal 1.045,35 Euro und würden Familie K. gerne persönlich 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**
Koordinierungsstelle**Lawaetz-wohnen&leben gGmbH****Tel.: 040/466 551 433****Fax: 040/466 551 435****wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de****www.wohnbruecke.de**

Online-Seminar: Betriebskostenabrechnung – gewusst wie!

Betriebskosten werden häufig als das notwendige Übel bezeichnet – das geschieht zu Unrecht! Das Seminar ist darauf ausgerichtet, die Grundlagen des Betriebskostenrechts in der Wohnraummiete strukturiert und verständlich unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung darzustellen.

Dabei werden Tipps und Tricks gegeben, um eine möglichst rechtssichere und unangreifbare Abrechnung zu erstellen. In vielen Bereichen bestehen spannende Gestaltungsspielräume, die häufig unerkannt und damit ungenutzt bleiben.

Dies gilt es zu ändern. Gegenstand des Seminars sind auch taktische Überlegungen, ob und wie ich als Verwalter/Vermieter auf Einwände des Mieters gegen die Betriebskostenabrechnung reagiere. Dies hilft, frühzeitig Fehler zu vermeiden, die später anderenfalls nicht mehr korrigiert und teuer werden können.

Ziel des Seminars ist es, den Umgang mit der sogenannten zweiten Miete zu erleichtern und den Vermieter davor zu bewahren, Geld unnötig und leichtfertig zu verschenken.

Referent: Rechtsanwalt Christian Bocklage

Themen:

- Was gehört zu den Mindestangaben einer Betriebskostenabrechnung?
- Welche Gestaltungsspielräume bietet eine Nebenkostenabrechnung und wo liegen die Risiken?
- Können Eigenleistungen in der Betriebskostenabrechnung berücksichtigt werden?
- Innerhalb welcher Fristen kann eine Nebenkostenabrechnung mit welchen Folgen korrigiert werden?
- Wie kann ich Instandsetzungskosten vermeiden und stattdessen umlagefähige Betriebskosten in der Abrechnung in Ansatz bringen?

Termin: Dienstag, 26. Oktober 2021 von 17.00 Uhr bis 18.30 Uhr

Kosten: 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

Online-Seminar: Wie Sie richtig die Heizung erneuern und dann die Miete erhöhen

Sicher haben Sie es schon gehört: Wenn Sie Ihren Heizkessel erneuern, müssen Sie seit 1. Juli 2021 gemäß dem neuen Hamburgischen Klimaschutzgesetz gewährleisten, dass 15 % Ihres Energieverbrauchs (Heizung und Warmwasser) aus erneuerbaren Energien kommen, also z. B. aus Solarthermie, Pelletheizung oder Biomethanzusatz. Das soll zu Hamburgs Ziel beitragen, bis zum Jahr 2030 die CO₂-Emissionen um 55 Prozent zu reduzieren und bis 2050 Klimaneutralität zu erreichen.

Sofern Ihr Heizungseinbau zur Einsparung von Energie führt, kommt auch eine Mieterhöhung wegen Modernisierung in Betracht. Das Seminar gibt Ihnen wichtige Hinweise und Handlungsanleitungen für die Auswahl der passenden Heizung sowie zur Umsetzung der Mieterhöhung.

Themenschwerpunkt Technik und Vorgaben des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes (HmbKliSchG) sowie dessen Umsetzungsverordnung

Referent: Norbert Schell, Berater für die Technische-Gebäude-Ausstattung (TGA)

- Kosten- und Umbauaufwand; Alternativen zum Umbau
- Welche Maßnahmen sind geeignet? (Umweltaspekte und Kosten)
- Berücksichtigung der verschiedenen Gebäudetypen
- Beispielfälle und ein Blick auf die geplanten Energiesparmaßnahmen der Stadt Hamburg

Themenschwerpunkte Mietrecht

Referentin: Ulrike Schlöber, Rechtsanwältin Grundeigentümer-Verband Hamburg

- Anündigung der Modernisierung nach § 555 b, 555 c BGB
- Mieterhöhung nach Modernisierung gemäß § 559 oder 559 c BGB
- Abzug ersparter Instandsetzungskosten
- Angemessener Abzug für ältere Bauteile

Termin: Mittwoch, 3. November 2021 von 17.00 Uhr bis 19.10 Uhr

Kosten: 100 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

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

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

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

Online-Seminar:**Richtig vermieten! Was bei der Vermietung von Wohnraum unbedingt beachtet werden sollte**

Wohnraummietverhältnisse bestehen oft viele Jahre. Es ist deshalb besonders wichtig, Mietverträge korrekt zu erstellen. In diesem Seminar wird vermittelt, was **vor** dem Abschluss und **beim** Abschluss eines Wohnraummietvertrags zu beachten ist.

Referenten: Rechtsanwältin Kerstin Magnussen

Themen:

- Mietpreisbremse – zulässige Miethöhe und Auskunftspflicht des Vermieters
- Schönheitsreparaturen – was kann vereinbart werden?
- Mietzeit – wann kann ein Mietvertrag befristet werden?
- Mieterhöhungen – welche Möglichkeiten gibt es?

Termin: Mittwoch, 8. Dezember 2021 von 17.00 Uhr bis 18.30 Uhr

Kosten: 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

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

In dem Seminar sollen die Voraussetzungen der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs vorgestellt, das gerichtliche Verfahren dargestellt und dargelegt werden, wer bei Personenmehrheiten zu verklagen ist. Ferner werden kostengünstige Räumungsalternativen zur herkömmlichen Räumung aufgezeigt.

Referent: Rechtsanwalt Matthias Scheff

Themen:

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

Termin: Mittwoch, 10. November 2021 von 17.00 Uhr bis 18.30 Uhr

Kosten: 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

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

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

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

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**

GESCHÄFTSSTELLEN

Hamburg-Bergedorf

Neuer Weg 54, 21029 Hamburg
Telefon: 040-72 47 273 Fax 040-721 19 52
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 9.00 – 17.00 Uhr
Persönliche Rechtsberatung nach Terminvergabe
Dienstag und Donnerstag 17.00 – 19.00 Uhr
Energie- und Finanzierungsberatung
Nach Terminvereinbarung

Hamburg-Blankenese

Erik-Blumfeld-Platz 7, 22587 Hamburg
Telefon: 040-866 44 90 Fax: 040-866 35 90
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag – Donnerstag 10.00 – 12.00 Uhr
Persönliche Rechtsberatung nach Terminvergabe
Mittwoch 17.00 – 18.00 Uhr

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

Am Soldatenfriedhof 8, 21073 Hamburg
Telefonnummer 040-77 41 44 Fax 040-76 75 20 30
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag 9.00 – 13.00 Uhr und 14.00 – 16.00 Uhr
Dienstag 09.00 – 13.00 Uhr und 14.00 – 18.30 Uhr
Mittwoch 09.00 – 13.00 Uhr
Donnerstag 9.00 – 13.00 Uhr und 14.00 – 18.30 Uhr
Freitag geschlossen
Persönliche Rechtsberatung
Montag und Mittwoch 9.00 – 12.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 16.30 – 18.30 Uhr
Terminvereinbarung vorab unter 040-77 41 44 erforderlich
Bauberatung 15. Oktober 9.30 – 11.30 Uhr

Hamburg-Rahlstedt

Schweriner Straße 27, 22143 Hamburg
Telefon: 040-677 88 66 E-Mail: info@hug-rahlstedt.de
Internet: www.hug-rahlstedt.de
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag, Mittwoch, Freitag 9.00 – 14.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 13.00 – 18.00 Uhr
Telefonische Rechtsberatung nach Terminvergabe
Montag bis Donnerstag 18.00 – 19.00 Uhr
Telefonische Bau-, Steuer-, Finanz-, Wertermittlungs- und Verkaufs- und Gartenberatung
Termine siehe www.hug-rahlstedt.de

Hamburg-Sasel

Saseler Chaussee 193, 22393 Hamburg
Telefon: 040-601 05 35 Fax: 040-601 05 84
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag bis Donnerstag 9.00 – 12.00 Uhr und
13.00 – 17.00 Uhr
Freitag 9.00 – 12.00 und 13.00 – 15.00 Uhr
Persönliche Rechts- und Bauberatung, Erb- und Steuerrecht
nach Terminvergabe
Dienstag 19.00 – 21.00 Uhr

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

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

Beratungen

persönlich 6. OG
Tel.: 040-30 96 72-0 Fax: 040-32 13 97
E-Mail: info@grundeigentuemerverband.de

Rechtsberatung

(persönlich und telefonisch, nur nach Terminvergabe unter
040-30 96 720)
Montag bis Freitag 8.00 – 12.00 Uhr
Montag 16.00 – 17.30 Uhr
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr
Freitag 13.00 – 15.30 Uhr

Beratung zu kurzen Rechtsfragen

(telefonisch, 040-30 96 720)
Montag bis Donnerstag 14.00 – 16.00 Uhr
Freitag 9.00 – 11.00 Uhr

Bau-, Steuer-, Finanzierungs-, Wertermittlungs-, Mediations-, Garten- und Umweltberatung

(persönlich und telefonisch, nur nach Terminvergabe unter
040-30 96 720)
Donnerstag **ab 16.15 Uhr**

Wichtige Hinweise (betrifft Hauptgeschäftsstelle und Ortsvereine):

Die am 1. Oktober 2021 wieder aufgenommene persönliche
Beratung findet nur nach vorheriger Terminvergabe unter
040-30 96 720 statt.

Sowohl für die persönliche Beratung als auch für den
Formularverkauf in den Geschäftsstellen gilt die 3G-Regel:
Zutritt erhält nur, wer geimpft, genesen oder getestet ist
(kein Selbsttest). Ein Nachweis ist zwingend erforderlich.

Mitglieder müssen sich über die Luca-App oder über
Kontaktbögen registrieren.

Das Tragen mindestens einer medizinischen Maske ist
erforderlich.

**Zu kurzfristigen Änderungen informieren Sie sich
bitte auch auf unserer Homepage:
www.grundeigentuemerverband.de**



Der Mensch im Fokus Ausstellung



Pünktlich zur Wiederaufnahme der persönlichen Rechtsberatung hält auch das Thema Kunst wieder Einzug in den Verband. Vom 1. Oktober bis 31. Dezember können Besucher im 6. Obergeschoss des Grundeigentümer-Verbandshauses am Glockengießerwall 19 zu den üblichen Geschäftszeiten die Werke von Margret Weinbrecht bestaunen. Die künstlerischen Arbeiten der auch als Kunsttherapeutin und Fotografin tätigen Künstlerin kreisen vorwiegend um das Thema „Mensch“. Ihre bevorzugte Technik ist momentan die Gouache- und Acrylmalerei, da diese Techniken einen eher spontanen Umgang mit dem Material und gleichzeitigem flächigen Auftrag ermöglichen. Dadurch kann das Unmittelbare eines Ausdrucks erhalten oder aber auch eine malerische Bildauffassung erzeugt werden. Dies zeigt sich besonders in den abstrakten Werken, die in der Ausstellung zu sehen sind.



intratone
einfach.intelligent.

Innovative Gebäudekommunikation mit digitalen & interaktiven Info-Displays von Intratone

- ✓ Informationsanhänge für Hausgemeinschaften einfach im PDF-, Word- oder JPEG-Format erstellen und direkt via Intratone Online-Plattform an alle oder nur ausgewählte Info-Displays senden
- ✓ Pfeiltasten, mit denen Bewohner durch digitale Anhänge blättern können
- ✓ Innovative Umfrage- und Abstimmfunktion, die Bewohner mit dem eigenen Transponderschlüssel freischalten
- ✓ Kostengünstig und innerhalb weniger Stunden installiert und einsatzbereit
- ✓ Elegant eingefasstes 15-Zoll Touch-Display
- ✓ Langlebig und gegen Vandalismus geschützt dank 10 mm starkem Sicherheitsglas
- ✓ 15 Jahre unbeschränkte Updates im Intratone DATA Eco Paket

Für weitere Informationen besuchen Sie uns auf www.intratone.de/gebaudekommunikation/info-display/

Abbildungen können vom Original abweichen.

Intratone GmbH
Niederlasser Lohweg 191
D - 40547 Düsseldorf

T +49 (0) 211 / 601 770-0
E info@intratone.de
W www.intratone.de

12. bis 19. Juli 2022

Höhepunkte Südnorwegens

Kreuzfahrt mit der Ocean Majesty ab Warnemünde bis Hamburg

Die schönsten Fjorde Norwegens locken auf dieser Reise mit atemberaubenden Wasserfällen und einmalig schönen Steilküsten. Tauchen Sie ein in das Naturschauspiel der Fjordküste, wenn MS Ocean Majesty in den Sognefjord hineinfährt. Genießen Sie die herrlichen Panoramaausblicke,

wenn Sie mit der Flambahn zwischen Hochgebirge und Fjord unterwegs sind oder von Olden aus den berühmten Geirangerfjord bestaunen. Unbegreiflich scheint, was die Natur hoch im Norden Europas geschaffen hat. Kommen Sie am 12. Juli 2022 mit auf eine Reise zu den Höhepunkten Südnorwegens.

Wir starten in Warnemünde und die Reise endet in Hamburg.

8. bis 17. August 2022

Karibisches Flair im Ärmelkanal

Kreuzfahrt mit der Ocean Majesty ab Hamburg bis Kiel

Entdecken Sie auf dieser Kreuzfahrt die Schönheiten und das milde Klima des Ärmelkanals. Lassen Sie sich von dem Charme der Kanalinseln beeindrucken. Sie sind ein echter Geheimtipp. Entdecken Sie das ländlich verträumte Guernsey, die kleine autofreie Inselperle Sark, den versteckten Juwel Alderney und das vielfältige Jersey mit Steilküsten und Dünen, mittelalterliche Burgen sowie prächtigen Gärten. Jede Insel hat ihren eigenen Charakter bewahrt und bietet ein unverwechselbares und abwechslungsreiches Landschaftsbild. Der Besuch von St. Malo, dem Tor zur Bretagne, den Isle of Wight und Belgiens

Liebblingsstadt Antwerpen runden diese Reise ab. Wir starten in Hamburg und die Reise endet in Kiel.

Fordern Sie gern unsere ausführlichen Reisebeschreibungen an.

Kontakt

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

Mit der Kraft der Sonne sparen

e-on

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

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

Das WIR bewegt mehr.

Mehr erfahren unter:

eon.de/solar



Neues aus Karlsruhe

Unterlassene Abrechnung

Welche Rechte hat der Mieter?

Der Bundesgerichtshof hat die Rechte von Mietern im Falle der unterlassenen Abrechnung der Betriebskosten präzisiert. Im Falle verspäteter Abrechnung durch den Vermieter kann ein Mieter im laufenden Mietverhältnis ein Zurückbehaltungsrecht nur an den weiteren Betriebskostenvorauszahlungen ausüben. Das Gleiche gilt bei einem beendeten Mietverhältnis hinsichtlich der Abrechnungszeiträume, für die die Abrechnungsfrist noch während des laufenden Mietverhältnisses abgelaufen war (BGH, Urteil vom 7. Juli 2021, VIII ZR 52/20).

Der Entscheidung zugrunde lag ein Rechtsstreit, in dem die klagende Vermieterin seit Mietbeginn keine Betriebskostenabrechnungen erstellt hatte. Hierauf hatte der Mieter schließlich mit der Einstellung sämtlicher Mietzahlungen und der Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts reagiert. Später wurden nur noch die Vorauszahlungen geleistet. Der Beklagte forderte zur

Abrechnung auf. Dann endete das Mietverhältnis.

Die Vermieterin klagte die rückständigen Mieten ein. Im Prozess stellte der Mieter der Klageforderung vermeintliche Ansprüche auf Rückzahlung geleisteter Betriebskostenvorauszahlungen zur Aufrechnung.

Die Berufungsinstanz wies die Klage ab und gab der Aufrechnung mit Ansprüchen auf Rückzahlung der Betriebskostenvorauszahlungen statt.

Die Vermieterin war dann beim BGH vorläufig erfolgreich, denn die Sache wurde aus einem anderen Grund an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Der BGH führte in seinem Urteil zur Aufrechnung aus, dass dem Beklagten ein aufrechenbarer Anspruch auf Rückzahlung von Betriebskostenvorauszahlungen nicht für den geltend gemachten gesamten Zeitraum zustehe. Nach § 556 Absatz 3 Satz 1 BGB sei über die Vorauszahlungen für Betriebskosten jährlich abzurechnen. Komme der Vermieter dem nicht fristgerecht nach, könne der Mieter im beendeten Mietverhältnis die Vorauszahlungen mittels Klage auf Erteilung der Abrechnung sogleich zurückverlangen. In einem laufenden Mietverhältnis sei dies aber anders zu beurteilen. Der Mieter könne ein Zurückbehaltungsrecht an den laufenden Betriebskostenvorauszahlungen üben und sei hierdurch ausreichend geschützt. Dies gelte auch bei einem beendeten Mietverhältnis hinsichtlich der Abrechnungszeiträume, für die die Abrechnungsfrist noch während des laufenden Mietverhältnisses abgelaufen sei. Auch hier sei der Mieter nicht schutzbedürftig, da er während des bestehenden Mietverhältnisses die Möglichkeit gehabt habe, die laufenden Vorauszahlungen einzubehalten.

Im beurteilten Fall sei ein Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen nur teilweise – soweit geleistet – gegeben. Denn das Mietverhältnis habe noch vor dem Ablauf des Abrechnungszeitraums (31. Dezember) geendet. Für dieses Jahr wurden keine Betriebskostenvorauszahlungen geleistet. Für andere Jahre seien die Abrechnungsfristen noch während des Mietverhältnisses abgelaufen. Somit habe der Beklagte noch während des laufenden Mietverhältnisses sein Zurückbehaltungsrecht an den laufenden Vorauszahlungen ausüben können und sei hierdurch ausreichend geschützt gewesen. Dies habe er aber unterlassen.



**Nasse Wände?
Feuchter Keller?**

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

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



ISOTEC®
Wir machen Ihr Haus trocken

www.isotec-hamburg.de

Christian Bocklage
Rechtsanwalt

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Immobilienkredit

Vorfälligkeitsentschädigung

Nicht immer ist sie geschuldet

Entschädigungszahlungen für eine vorzeitige Darlehensablösung lassen sich unter bestimmten Voraussetzungen vermeiden. Darlehensnehmer, die ihren Immobilienkredit vor Ablauf der Zinsbindung ablösen wollen, sehen sich mit der Forderung ihrer Bank auf Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung konfrontiert, die oftmals eine exorbitante Höhe besitzt. § 502 Absatz 2 Nummer 2 BGB eröffnet für Darlehensverträge, die ab dem 21. März 2016 abgeschlossen worden sind, eine Möglichkeit, um sich gegen solche Ansprüche zur Wehr zu setzen. Gemäß dieser Vorschrift ist im Falle der vorzeitigen Zurückzahlung des Darlehens der Anspruch auf Vorfälligkeitsentschädigung ausgeschlossen, wenn „im Vertrag die Angaben über die Laufzeit des Vertrags, das Kündigungsrecht des Darlehensnehmers oder die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung unzureichend sind“. Zwischenzeitlich sind eine Reihe von Gerichtsentscheidungen zugunsten der betroffenen Darlehensnehmer ergangen.

Unzureichender Passus bei der Commerzbank

Von besonderer Bedeutung ist ein Urteil des OLG Frankfurt vom 1. Juli 2020 (17 U 810/19), wo ein in Darlehens-Verträgen der Commerzbank standardmäßig verwendeter Passus als unzureichende Information beanstandet wurde. Die seitens der Commerzbank gegen das Urteil eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde ist vom BGH durch einen jüngst ergangenen Beschluss verworfen worden (XI ZR 320/20).

Fehlerhafte Information

Die Bank darf ihren Zinsverlust lediglich bis zum erstmöglichen Kündigungstermin, das heißt in der Regel 10,5 Jahre nach Vollauszahlung des Darlehens, berechnen. Wird der Eindruck erweckt, es könne ein Schaden über die gesamte Vertragslaufzeit hinweg berechnet werden, führt dieser Fehler zum Verlust des Anspruches der Bank auf ein Vorfälligkeitsentgelt. So die Urteile des Landgerichts Konstanz vom 8. Dezember 2020 (C 4 O 155/20) und des Landgerichts Hamburg vom 19. Februar 2021 (318 O 164/20).

Berücksichtigung der Sondertilgungsoption

In zahlreichen Kreditverträgen fehlt der Hinweis, dass vereinbarte Sondertilgungsrechte zugunsten des Kunden zu berücksichtigen sind (Urteil des Landgerichts Konstanz vom 8. Dezember 2020 siehe oben).

Falscher Bezugsmaßstab

Verträge von Genossenschaftsbanken enthalten vielfach den Hinweis, dass für die Berechnung des Zinsschadens die Renditen von „Kapitalmarktstiteln öffentlicher Schuldner“ maßgeblich seien. Gemäß BGH (Urteile vom 7. November 2000 – XI ZR 27/00 und 30. November 2004 – XI ZR 285/03) sind hingegen die höheren Renditen für Hypothekenpfandbriefe anzusetzen.

Prof. Dr. Albert Krölls

Rechtsanwalt

Dr. Albert Krölls Rechtsanwaltskanzlei

www.dr.kroells-anwaltskanzlei-hh.de

Nasse Keller, Schimmel und feuchte Wände müssen nicht sein



SchimmelPeter®
Abdichtungstechnik Fischer

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

Telefon: 04106 – 80 59 346

Wandgestaltung – Treppe und Geländer – Abgehängte Decke –
Beleuchtung – Moderne Bodenbeläge

Renovieren & Verschönern



Foto: contrastwerkstatt/stock.adobe.com

Wandgestaltung

Putz oder Tapete?

Bei der Auswahl kommt es auf Flexibilität an.

Welche Wandgestaltung am besten in die eigenen vier Wände passt, hängt auch von ästhetischen Vorlieben ab. Beide Optionen haben Vor- und Nachteile.

Sollen Wohnräume neu verputzt oder tapeziert werden, ist der persönliche Einrichtungs- und Wohnstil ein wesentliches Entscheidungskriterium.

Vielzahl an Putzarten

Putz gehört zu den essenziellen Belägen von Innenwänden und Decken und wird meist eingesetzt, um Wände optisch durch eine Struktur aufzuwerten. Dafür steht eine ganze Reihe an Putztechniken und -arten zur Verfügung, die für den endgültigen Look der Oberfläche sorgen. Die gängigsten Innenputze sind Gipsputz, Gips-Kalk-Putz, Kalkputz, Kalk-Zement-Putz und Lehmputz. Zunehmend gefragt sind auch Putzsysteme zur Wärmedämmung oder zum Feuchtigkeits- und Schimmelschutz.

Zu den Vorteilen von Strukturputz gehört, dass er recht pflegeleicht ist, der Wand ein edles Aussehen verleiht und dabei ein modern-kühles Flair versprüht. Tapeten hingegen sind nicht so dauerhaft und werden leichter beschädigt. Sie besitzen aber grundsätzlich einen wärmeren Touch. Beide Optionen können den eigenen vier Wänden eine individuelle Note verleihen.

Flexibilität bei der Wandgestaltung

Achten sollte man bei der Entscheidung unter anderem auf die Flexibilität: Denn Strukturputz auf eine Wand aufzutragen ist zeitintensiv. Noch aufwändiger ist es jedoch, diesen Putz wieder zu entfernen. Strukturputz lässt sich nicht einfach übertapezieren. Er muss zunächst geglättet oder vollständig abgeschlagen werden. Das Tapezieren gestaltet sich im Vergleich meist einfacher.

Während der Untergrund für Tapeten recht anspruchslos ist, muss er bei Putz besonders tragfähig und robust sein. Keinesfalls kann man den Strukturputz auf eine alte Tapete auftragen. Die Wand muss gleichmäßig und eben sein. Und schlussendlich spielt auch die Preisfrage eine Rolle. Während das Aufbringen von Putz zeitaufwändig ist, ist die Entscheidung für eine Tapete in der Regel die kostengünstigere Variante.

Tapetentrends

Auch der Tapetenmarkt ist riesig. Neben der herkömmlichen weißen Raufasertapete gibt es weiche oder harte, hochglänzende, wasserdichte oder wie Holz und Beton

strukturierte Tapeten – oder eben auch Tapeten in verschiedensten Putzoptiken.

Bei der Wahl spielt auch die Raumnutzung eine wichtige Rolle. Bedarf es eines seriösen Looks für das Homeoffice oder einer kreativen Zone für die Kinder? Will man eine entspannende Atmosphäre für den Schlaf oder Yoga schaffen oder eine interessante Kombination für das Wohnzimmer oder das Entree kreieren?

Akzente setzen mit Teiltapezierung

Aktuell liegen Motive und Farben im Trend, die die Nutzung der Räume definieren und dabei Kreativität, Entspannung oder Aktivität fördern. Angesagt sind sanfte, matte Töne mit allen Schattierungen der Natur, genauso wie individuelle Muster und Designs, von floral über geometrisch bis hin zu retro.

Florale Muster oder geometrische Formen kommen besonders effektiv an großen Flächen zum Beispiel im Wohnzimmer oder Flur zur Geltung. Motive, die wie Skizzen, Illustrationen, Wassermalerei oder Ölgemälde alter Meister aussehen, verleihen großen Wandflächen ebenfalls einen besonderen künstlerischen Touch.

Die Optiken Backstein, Beton oder Eisen sind die essenziellen Stilmittel für Fans von Industrial, Baustil oder Minimalismus. Tapeten in Marmoroptiken sind zum Beispiel im Bad ein eindrucksvolles Dekorationselement. Selbst die Erzeugung von haptischen Reizen durch textile Oberflächen und Strukturen sind denkbar – mit edlen Oberflächen-Applikationen und -textilien.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Dichtheitsprüfung für Abwasserleitungen?



Wir erledigen das für Sie!

Sie sind Grundstückseigentümer/in in Hamburg und haben noch keine Dichtheitsprüfung nach DIN 1986-30 durchgeführt?

Dann melden Sie sich gerne bei uns. Wir haben noch Termine frei!

Tel: 040/18 16 98 60
info@tecka-kanaltechnik.de
www.tecka-kanaltechnik.de



Treppe und Geländer

Viele Wege führen nach oben

Treppen sind längst zum Gestaltungselement geworden.

Eine Treppe ist viel mehr als nur die Verbindung zwischen den Stockwerken. Eine Treppe ist ein Gestaltungselement. Je nach Form, Material und Geländer können mit ihr ganz unterschiedliche Akzente gesetzt werden. Mal schwebt sie fast im Raum, mal windet sie sich wie ein Korkenzieher nach oben. Wo es der Grundriss erlaubt, kann eine Treppe an der Wand oder sogar mitten im Raum geradewegs nach oben führen. Anderswo wieder hat sie die Form eines Spazierstocks oder sieht von oben aus wie ein U mit einem Podest auf halber Strecke. Elegant wirken auch Wendeltreppen mit unterschiedlich breiten Stufen, die sich um ein Treppenaug nach oben winden. Eine andere Möglichkeit bietet die Spindel-treppe, bei der die Stufen platzsparend um eine Spindel angeordnet sind. Diese Lösung eignet sich etwa für eine Maisonettewohnung oder den nachträglichen Dachausbau.



Foto: 4th Life Photography/stock.adobe.com

Keine Seltenheit: Treppen im Wohnraum

Immer mehr Bauherren integrieren die Treppen in den Wohnraum. Bei geschlossenen Treppen kann der Raum unter der Treppe auch als Nutzraum für verschiedene Utensilien verwendet werden. Andere wieder lieben es luftig: Die Treppenstufen sind dann beispielsweise nur an einem Mittelholm befestigt oder wie bei den Kragarmtreppen nur an einer Seite in der Wand verankert. Mit Blick auf das Material lassen sich vor allem Holz-, Beton- und Stahltreppen unterscheiden. Wer sich für Holz entscheidet, wird auf Harthölzer wie Buche, Esche, Eiche, Birke oder Ahorn zurückgreifen, wahlweise lackiert oder geölt. Je nach Geschmack können Geländer und Handlauf ebenfalls aus Holz oder Metall sein. Umgekehrt gibt es auch Treppen aus Stahl oder Aluminium mit Holzstufen. Auch hier sind Geländerfüllungen aus verschiedenen Materialien wie Stahl oder Glas denkbar.

Geländer: Am besten für Groß und Klein

Welche Vorschriften beim Treppenbau oder der Renovierung zu beachten sind, wird in der DIN 18065 und in den jeweiligen Landesbauordnungen geregelt. Auch Angaben zum Geländer sind hier zu finden: In der Regel sind sie immer dann nötig, wenn die Treppe mehr als drei Stufen hat. Das Geländer selbst muss im Normalfall mindestens 90 Zentimeter hoch sein, einen Handlauf haben und sta-

bil sein. Und damit es für Kinder nicht gefährlich wird, dürfen die Öffnungen in der Geländerfüllung nicht mehr als zwölf mal zwölf Zentimeter groß sein.

Der Handlauf selbst muss im Abstand von mindestens fünf Zentimeter zur Wand, ohne Unterbrechung und möglichst über die erste und letzte Stufe hi-

naus angebracht werden. Damit er gut in der Hand liegt, sollte er möglichst rund und 3,5 bis 4,5 Zentimeter breit sein. Als Material für Geländer und Handläufe eignen sich Holz, Metall oder eine Kombination aus beiden. Dabei passen für Kinder besonders gut Geländerfüllungen aus Stäben, an denen sie sich leicht festhalten können. Mit Blick auf die Sicherheit von Treppen gibt es einiges zu bedenken. „Viele Unfälle ließen sich vermeiden, wenn bei gewandelten Treppen auf der Wandseite ein Handlauf angebracht wäre“, sagt Siegfried Schmid vom Deutschen Institut für Treppensicherheit. Bei vielen Treppen sei gerade für ältere Menschen ein zweiter Handlauf sinnvoll. Wichtig sind außerdem eine ausreichende Beleuchtung und gut erkennbare Stufen mit rutschfesten Oberflächen. „Wer ein Haus baut oder saniert, sollte auch ans Alter denken“, rät er.

Karin Birk
Freie Journalistin

Zweite Ebene

Abgehängte Decke

Von der Ästhetik bis hin zur Heizkostensparnis

Für Abhangdecken gibt es viele gute Gründe: Sie werden eingesetzt, um schadhafte Altdecken zu renovieren, die Raumhöhe zu reduzieren, Elektroinstallationen zu verdecken oder auch, um einen effektiveren Wärme- und Schallschutz zu erzielen. Abgehängte Decken werden unter vorhandene Decken als zweite Ebene eingezogen. Einer der häufigsten Gründe für die Anbringung ist das Energiesparen: Wer in einer Altbauwohnung lebt, weiß, dass Heizen bei lichter Raumhöhe teuer werden kann – insbesondere, wenn die Zimmerdecke schlecht isoliert ist. Eine abgehängte Decke kann dafür sorgen, dass Räume schneller warm werden und so zu einer Heizkostensparnis führen.

Wärmedämmung

Im gleichen Zug lassen sich Maßnahmen zur Wärmedämmung durchführen, indem man auf die Traglattung eine Dämmlage anbringt, die ringsum an den Wänden anliegt. Aber Achtung: Wenn das Obergeschoss nicht regelmäßig beheizt ist, sollte unter der Dämmung eine Dampfbremse eingebaut werden. Anderenfalls kann es zur Kondenswasserbildung an der Rohdecke kommen und im ungünstigsten Fall entsteht so ein Schimmelpilzherd.

Verbesserter Schallschutz

Die Energieeffizienz ist allerdings nicht der einzige Grund, warum es sinnvoll sein kann, eine Decke abzuhängen. Sie kann ebenfalls für eine zusätzliche Schalldämmung sorgen, die Trittschall, Raumhall und Außengeräusche dämpfen kann, selbst wenn keine speziellen Schallschutzelemente verbaut werden. Auch aus optischen Gründen kann sie eingesetzt werden, zum Beispiel können Kabel oder Heizungsrohre unsichtbar verlegt sowie verschiedene Funktionselemente wie ein Belüftungssystem eingebaut werden.

Beleuchtung einbauen

Auch für eine in die Decke eingelassene Beleuchtung ist eine abgehängte Decke eine gute Basis. Sollen Spots in der abgehängten Decke montiert werden, muss die Elektroinstallation direkt im Anschluss an den Bau der Unterkonstruktion erfolgen. In die verspachtelten Gipsplatten kann der Handwerker dann Löcher für die Spots bohren und die entsprechenden Kabel aus der Unterkonstruktion herausziehen.

Unterschiedliche Befestigungsarten

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, eine Decke abzuhängen. Meist bestehen die Abhängesysteme aus einer Unterkonstruktion aus Holzleisten oder Metallprofilen und einem Befestigungssystem für die Altdecke und Gipskartonplatten, mit denen die Unterkonstruktion belegt wird. Für eine Deckenabhangung aus ästhetischen Gründen reichen oft wenige Zentimeter Abstand zur alten Zimmerdecke. Dann bietet sich eine Konstruktion mit Direktabhängern an. Mit einem solchen Abhängesystem wird die aufwändige Unterkonstruktion überflüssig.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

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

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

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

Jetzt persönliches Angebot anfordern.

Zaunteam

- Größte Auswahl
- Persönliche Beratung
- Fachgerechte Montage

Mit Zufriedenheitsgarantie ★★★★★

BAUBETRIEB seit 1907

PENTZIN & NÄGELER
 BAUUNTERNEHMEN

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

solide-zuverlässig

Beleuchtung

Indirekt und smart

Clever eingesetzt sorgen Beleuchtungselemente für ein angenehmes Ambiente.

Beleuchtungselemente verschwinden heute hinter Leisten, Rahmen und Spiegeln. So sorgen die indirekten, intelligent steuerbaren Lichtquellen für ein angenehmes Ambiente.

Gleißend grell strahlt die Glühbirne unter dem runden Lampenschirm von der Zimmerdecke, erhellt jeden Winkel des Raums und wirft harte Schatten. Gesteuert wird sie durch den Lichtschalter nahe der Tür: ein, aus – mehr Funktionen gibt es nicht. So funktionierte Beleuchtung früher. Funktional musste es sein. Doch diese Zeiten sind lange vorbei. Schon vor 30 Jahren kamen die ersten Dimmer auf den Markt, mit denen sich die Leuchtkraft der Lampen von schummerig bis hin zu gleißend hell stufenlos einstellen ließ. Seitdem wird Beleuchtung immer smarter.

Smartes Licht

Heute braucht es nicht einmal mehr Lichtschalter oder Dimmknopf. Smarte Beleuchtungssysteme lassen sich

einfach per App steuern oder schalten das Licht automatisiert ein, wenn sich der Bewohner nähert. Programmierbare Zeitpläne simulieren Anwesenheit und sorgen so für mehr Sicherheit gerade in der dunklen Jahreszeit. Erhöhter Komfort und mehr Sicherheit sind auch die Gründe, aus denen sich 73 Prozent der im Auftrag des Elektrotechnikunternehmens Elgo befragten Umfrageteilnehmer ein smartes Beleuchtungssystem anschaffen möchten. Einmal eingerichtet, genügt ein simpler Befehl per Smartphone-App oder Sprachsteuerung – schon erstrahlen die anvisierten Lichtquellen in der gewünschten Helligkeit und Farbe. Letzteres wird dank intelligenter Beleuchtungstechnologien immer wichtiger. So sind in diesem Jahr im Schlafzimmer zum Beispiel blaue Lichteffekte angesagt. Wer nicht jedes Jahr neue Glühbirnen kaufen möchte, greift zu intelligenten LEDs, die sich per WLAN steuern und an jeden Farbtrend anpassen lassen. Die smarten LEDs verstecken sich als Leisten hinter Spiegeln und Bilderrahmen, hinter Möbelstücken und unter der Decke. Von dort sorgen sie für indirekte Beleuchtung und damit für ein beschauliches Ambiente ohne harte Schatten und Kanten. Auch Lichterketten, Lichtvorhänge und einzelne Spots lassen sich in die Einrichtung integrieren und setzen ganz besondere Akzente.

Kunstobjekt Hängeleuchte

Dennoch bleibt die Deckenleuchte ein Highlight bei der Zimmereinrichtung. Allerdings tritt dabei heute die Funktionalität klar hinter das Design zurück. Hier gilt: The bigger, the better! Gerade in klassisch eingerichteten Wohnungen kommen Statement-Lampen an die Decke. Die großen, außergewöhnlichen und eindrucksvollen Leuchten erinnern eher an Kunstobjekte als an Lichtquellen.

Doch auch dabei kommen die modernen Möglichkeiten der Lichttechnik zum Einsatz. So hängen ungewöhnliche Konstruktionen aus abstrakt miteinander verbundenen LED-Leisten von der Decke. Die Lichtleisten sind nur scheinbar zufällig angeordnet; tatsächlich steckt ein durchdachtes System dahinter: Die Leisten sind nämlich so angebracht, dass eine Hälfte Licht nach unten abgibt, während die andere Hälfte nach oben gerichtet ist. So entsteht ein harmonisches Zusammenspiel aus direkter und indirekter Beleuchtung.

Betriebskosten

Autor: RA Dr. Carsten Brückner. 9. Auflage 2019, 12,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-004-7



Seit Jahren steigen die Preise für Energie – Heizöl und Gas sind in den vergangenen Jahren drastisch teurer geworden. Und weil die Heizkosten regelmäßig den größten Teil der Betriebskosten ausmachen, wirken sich Preissteigerungen spürbar in der Betriebskostenabrechnung aus. Den Unmut der Mieter bekommen

die Vermieter zu spüren, weil die Betriebskosten an den Vermieter zu zahlen sind. Tipps zum Umgang mit dieser Aufgabe liefert der Ratgeber und bietet allen Vermietern Unterstützung bei der Umlage der Betriebskosten.

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

Katharina Lehmann
Freie Journalistin

Bodenbeläge

Schick, funktional und stilprägend

Parkett, Holzdielen, Laminat oder Fliesen – welcher Boden passt?

Bodenbeläge prägen den Raum maßgeblich und geben eine Stilrichtung im Gesamtkonzept des Hauses vor. Neben der Optik zählt jedoch vor allem die Funktion, denn Bodenbeläge müssen nicht nur hübsch, sondern auch praktisch sein. Der Boden hat einen maßgeblichen Einfluss auf das Ambiente in jedem Raum. Er ist zugleich Einrichtung und Dekoration, dominiert das Heim und sollte im besten Fall einfach zu reinigen sein. Wer auf hochwertige Qualität setzt, hat länger Freude am Fußboden.

Klassisches Parkett

Parkett ist einer der beliebtesten Fußbodenbeläge bei Bauherren. Er besteht aus Holzteilen, die miteinander verklebt werden und meist eine Dicke von einem bis zu mehreren Zentimetern haben. Ob Fischgrät, Parallelverband oder Flechtboden: Jede Parkettart kann in unterschiedlichen Mustern verlegt werden. Je härter das Holz ist, desto teurer – aber eben auch langlebiger – ist das Parkett.

Fertigparkett

Fertigparkett ist die preiswertere Variante. Hier wird eine mehr oder weniger dünne Echtholzschicht auf ein Trägermaterial aufgeklebt. Die Grundeigenschaften des Holzbodens bleiben prinzipiell erhalten. Das Abschleifen ist aber aufgrund der fehlenden Materialdicke nur begrenzt möglich.

Holzdielen

Der Dielenboden versprüht einen zeitlosen Charme. Massivholzdielen strahlen eine Natürlichkeit aus, die sich großer Beliebtheit erfreut. Die langen, dicken Holzbretter neu ver-

legen zu lassen, ist jedoch durchaus kostenintensiv.

Laminat

Bei Laminat besteht die oberste Lage aus kratz- und abriebfestem Kunststoff. Er ist widerstandsfähig und eine preisgünstige Lösung für stark beanspruchte Böden.

Fliesen

Fliesen punkten durch hohe Haltbarkeit und unkomplizierte Pflege. Sie sind primär in Bad und Küche zuhause. Im Trend liegen XXL-Fliesen in Beton-, Naturstein- oder Marmoptik. Insgesamt verleihen sie dem Raum aber ein eher kühleres Flair.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de



SCHON ELEKTRISIERT?

Jetzt Wallbox für 1€* sichern und mit E-Mobilität durchstarten.

Einfach. Zukunftsfähig. WHB Charging.

**Potenziale der E-Mobilität nutzen
Energiemanagement ganzheitlich gestalten
Umwelt und Stromnetze entlasten**

Jetzt Kontakt aufnehmen:
+49 172 265 4697 | Mo-Fr: 8-17 Uhr
Den Rest erledigen wir.

Ladeinfrastruktur | Metalldesign | Energiemanagement | Photovoltaik
Förderanträge | Umfangreiche Beratungen | Montage vor Ort

*Ermöglicht durch KfW Förderung

Baugruppen

Gemeinsam stark

Gemeinschaftliche Bauprojekte bringen Vor- und Nachteile mit sich.

Insbesondere in Städten und deren Umfeld schließen sich immer mehr Menschen zu gemeinschaftlichen Bauprojekten zusammen. Das hat viele Vorteile, birgt aber auch einige Risiken.

Gemeinschaft macht stark, meint Norbert Post, und er muss es wissen: Der Architekt und Stadtplaner beobachtet als Vorstandsvorsitzender des Bundesverbands Baugemeinschaften e.V., wie die Schaffung von Wohneigentum in der Gruppe funktioniert und welche Chancen und Risiken damit verbunden sind.

Was ist eine Baugemeinschaft?

In einer Baugemeinschaft finden sich Menschen zusammen, die gemeinsam ein Grundstück bebauen oder ein Gebäude sanieren und darin wohnen möchten. Zu diesem Zweck gründen sie in der Regel eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Diese geht nach Fertigstellung in eine übliche Wohnungseigentümergeinschaft über.

Bis zu 20 Prozent weniger Baukosten

Gemeinsam zu bauen, bietet eine Reihe finanzieller Vorteile: Die Gewinnmarge des Bauträgers entfällt, die Erschließungskosten für das Grundstück werden geteilt, die Grunderwerbsteuer fällt nur für das erworbene Grundstück, aber nicht für die darauf gebauten Immobilien an. Planungsleistungen – etwa die eines Architekten – werden aus einer Hand eingekauft und bei Materialien und Baukosten sind Rabatte möglich. Zwar gibt es noch keine Studien, doch Experten schätzen, dass die Baukosten um bis zu 20 Prozent niedriger ausfallen als beim Erwerb einer Eigentumswohnung gleicher Größe und Qualität vom Bauträger.

Zudem vergeben Kommunen nicht selten Grundstücke zu besonders günstigen Konditionen an Baugemeinschaften oder fördern gemeinschaftliches Bauen durch Zuschüsse. Dem Bundesverband Baugemeinschaften geht das allerdings noch nicht weit genug: „Wir fordern“, so Norbert Post, „von Städten und Gemeinden generell, Liegenschaften nicht mehr nach dem höchsten Preisangebot, sondern nach dem besten Planungskonzept zu vergeben.“

Individuelle Gestaltung möglich

Das Bauen in Gemeinschaft bietet aber nicht nur materielle Vorteile. Weil die Baugemeinschaft alle Gewerke

selbst plant und beauftragt, ist eine individuelle Gestaltung des eigenen Zuhauses möglich. So kann man die Infrastruktur einer gemeinschaftlichen Wohnanlage gezielt auf die Bedürfnisse der Bauherren abstimmen: etwa mit Spielplatz, einem Gemeinschaftsraum für Feiern, Workspace oder Kita. Und nicht zuletzt sucht man sich seine Nachbarn selbst aus – gute Voraussetzungen für das Zusammengehörigkeitsgefühl und gute Nachbarschaft.

Gemeinsam zu bauen bietet eine Reihe finanzieller Vorteile, fordert aber einen hohen persönlichen Einsatz und Kompromissfähigkeit

Hoher persönlicher Einsatz und Kompromissfähigkeit

Zu Beginn kauft jedes Mitglied im Rahmen der Gemeinschaft seinen Grundstücks- oder Gebäudeanteil. Das Gesamtbauwerk wird dann im Auftrag der Baugemeinschaft ausgeschrieben, also alle Dienstleistungs-, Planungs- und Bauverträge

werden ausschließlich mit der Gemeinschaft geschlossen. Entsprechend werden auch alle Entscheidungen bezüglich Planung, Verträgen und Umsetzung gemeinschaftlich getroffen. Kurzum: Die beteiligten Bauherren übernehmen dabei die Pflichten und Rechte eines Bauträgers. Das ist nicht jedermanns Sache: Bauwillige sollten beachten, dass die Einbindung in alle Entscheidungsprozesse ein hohes Engagement, zeitlichen Aufwand und nicht zuletzt eine hohe Kompromissbereitschaft von jedem Einzelnen erfordert. Schließlich können Baugruppen viele Entscheidungen im Prinzip nur im Konsens entscheiden – in der Praxis oft eine langwierige Angelegenheit.

Professionelle Begleitung ratsam

Viele Baugemeinschaften engagieren deshalb einen professionellen Projektbetreuer, der nicht nur als Ansprechpartner für Behörden und Kreditinstitute fungiert, sondern auch den Entscheidungsprozess innerhalb der Gemeinschaft begleitet. Irgendwer muss sich letztendlich auch um Gesellschafts- und Kaufvertrag, die Kontrolle der Geldflüsse sowie die Einberufung und Protokollierung von Gruppensitzungen kümmern.

Baustoffe

Des Deutschen liebster Baustoff

Ziegel ist beim Hausbau häufig die erste Wahl

Ziegel ist der am häufigsten verwendete Baustoff im Neubau – vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Wahl des Materials hängt aber stark von Art und Nutzung des Neubaus ab. Ob aus Ziegeln oder Porenbeton, aus Kalksandstein oder Holz, die Entscheidung über den hauptsächlich verwendeten Baustoff ist von vielen Faktoren wie regionalen Besonderheiten, Größe des Bauprojekts, persönlichen Vorlieben oder Kosten der Baustoffe abhängig. Im Jahr 2020 wurden rund 124.600 Wohngebäude (Neubauten) genehmigt. Am häufigsten (29,6 Prozent) wurde die Baugenehmigung für ein Wohngebäude mit Ziegeln erteilt. Danach folgten Porenbeton mit 21 Prozent, Holz mit 20,4 Prozent, Kalksandstein mit 16,7 Prozent, Stahlbeton mit 7,9 Prozent und alle anderen Baustoffe zusammen mit 4,5 Prozent.

Wahl hängt von Art des Gebäudes ab

Der gewählte Baustoff hängt stark von der Art des Wohngebäudes ab. Im Jahr 2020 wurde rund jede dritte Baugenehmigung (30,1 Prozent) für Wohngebäude mit ein oder zwei Wohnungen in Ziegelbauweise erteilt. Je mehr Wohnungen ein Haus hat, desto mehr verschieben sich die Anteile zugunsten von Kalksandstein als Baustoff für tragende Konstruktionen des Gebäudes: Mehr als ein Drittel (34,9 Prozent) der genehmigten Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen verwendeten überwiegend Kalksandstein.

Fertighäuser vorzugsweise in Holzbauweise

Holz wurde im Jahr 2020 sehr häufig bei Wohnhäusern im Fertigteilbau eingesetzt. Bei 88,1 Prozent der Baugenehmigungen im Fertigteilbau setzten die Bauherren auf Holz als Baustoff. Insgesamt stieg die Holzbauweise, unabhängig davon, ob es sich um Fertigteilbau handelt, bei Wohngebäuden mit ein oder zwei Wohnungen in den letzten Jahren langsam, aber stetig an: Im Jahr 2020 verwendeten rund ein Viertel (23,1 Prozent) der Bauherren von Ein- und Zweifamilienhäusern Holz für tragende Konstruktionen. Zum Vergleich: Im Jahr 2010 lag der Anteil der Holzbauweise unter den Ein- und Zweifamilienhäusern noch bei 16,7 Prozent.

Stahlbeton und Stahl dominieren bei Nichtwohngebäuden

Bei Nichtwohngebäuden wie beispielsweise Büro- und Verwaltungsgebäuden, Hotels, landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden, Fabrik- oder Handelsgebäuden dominierte im Jahr 2020 die Bauweise aus Stahlbeton mit einem Anteil von 29,3 Prozent an den rund 27.100 Baugenehmigungen. Danach folgten Stahl mit 24,7 Prozent, Holz mit 21 Prozent, Ziegel mit 11,2 Prozent, Kalksandstein mit 6,4 Prozent, Porenbeton mit 4,1 Prozent und alle anderen Baustoffe zusammen mit 3,3 Prozent.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

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

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

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

**SANIERUNGSTECHNIK
NORD**

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

www.salpeter.de

B AU & H AUSTECHNIK GMBH **Beratung · Planung · Abwicklung**

Ordufstr. 1 · 22459 Hamburg (040) 550 75 00

Fax (040) 550 91 71 www.bau-und-haustechnik.com

**Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung**

Wohnraumvermittlung

Schluss mit analog?

Chancen und Grenzen der Digitalisierung

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien bewegt sich auf konstant hohem Niveau. Bis zu 175 Bewerber kamen 2020 in Hamburg auf eine Bestandsmietwohnung, so das Ergebnis des Nachfrage-Checks von ImmoScout24. Während hohe Bewerberzahlen einerseits ein nahezu sicheres Zeichen für eine erfolgreiche Vermietung sind, bringen sie andererseits einen hohen Arbeitsaufwand mit sich. Besonders Wohnungsbesichtigungen können zu einer äußerst zeitintensiven Angelegenheit werden, wenn sich mehrere hundert Bewerber für ein Objekt interessieren. Abhilfe versprechen digitale Tools, die sich am Wohnimmobilienmarkt zunehmend etablieren. Die Möglichkeiten sind vielfältig und reichen von Wohnungsbesichtigungen per Livestream mit Chatfunktion über 360 Grad-Rundgänge bis hin zu Video-Exposés oder professionellen Drohnenaufnahmen. Indem Interessenten die Chance bekommen, sich die Wohnung oder das Haus bequem vom heimischen Sofa aus anzuschauen, soll der Aufwand einer realen Begehung erheblich reduziert werden. Gleichzeitig lassen sich mit einer digitalen Wohnungsbesichtigung womöglich noch mehr Interessenten ansprechen, da keine Orts- oder Terminbindung besteht und viele Wohnungssuchende ohnehin nicht viel Lust auf „Massenbesichtigungen“ haben. Auch andere Arbeitsschritte rund um den Vermietungsprozess können digitalisiert werden, allen voran die Bereiche Terminkoordination und Mieterkommunikation. Eine Terminvereinbarungssoftware sowie ein automatisierter Nachrichtenversand etwa mit Terminerinnerungen oder Hinweisen zu fehlenden Unterlagen helfen dabei, den Vermietungsprozess insgesamt zu beschleunigen und Fehlerquellen zu reduzieren. Vermieter sind dabei nicht auf sich allein gestellt. Inzwischen gibt es Dienstleister am Markt, die professionelle Unterstützung anbieten. „Digitale Tools können durchaus dazu beitragen, den Vermietungsprozess insgesamt effizienter zu gestalten.



Foto: pixabay.de

Trotzdem sind vor allem digitale Wohnungsbesichtigungen mit Vorsicht zu genießen. Denn die Entscheidung, eine Wohnung oder ein Haus dauerhaft zu mieten, hängt nicht nur vom Wohnraum selbst und etwa der Frage ab, ob die Raumaufteilung stimmt. Vielmehr spielen auch Faktoren wie Atmosphäre, Hellhörigkeit, Geruch oder Umgebung eine wichtige Rolle. All dies lässt sich auf digitalem Wege gar nicht vermitteln“, sagt Rechtsanwalt Torsten Flomm, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbands Hamburg von 1832 e. V. „Eine Vorstellung mittels Livestream oder Video-Exposé mag zwar im ersten Schritt eine sinnvolle Maßnahme sein, um den Kreis der Interessenten einzugrenzen, das Kriterium für eine langfristige Mietentscheidung muss aber auch weiterhin eine reale Begehung vor Ort sein“, so Flomm weiter. Das hat auch rechtliche Gründe. „Wenn Mieter ausschließlich online besichtigen können, steht ihnen nach Abschluss des Mietvertrags eventuell ein Widerrufsrecht zu, sollte die Wohnung nicht halten, was sich der Mieter nach der virtuellen Besichtigung vorstellen durfte“, erklärt Rechtsanwalt Ulf Schelenz, Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbands Hamburg. Beim Vermietungsprozess gilt demnach in Zukunft: „Der Mix macht’s“. Analoge und digitale Maßnahmen ergänzen sich zwar wunderbar, können einander aber nicht ersetzen. Insofern bleibt die Vermietung von Wohnimmobilien auch weiterhin vom persönlichen Kontakt geprägt und somit „hybrid“.

Nina Kollar

www-grundeigentuemerverband.de

Statistik

Teures Bauland

In Großstädten sind die Preise besonders hoch.

Bauland war in Deutschland noch nie so teuer wie im Jahr 2020. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, kostete ein Quadratmeter baureifes Land durchschnittlich 199 Euro. Im Jahr 2010 hatte der Quadratmeterpreis noch bei 130 Euro gelegen.

Je nach Bundesland und Gemeindegröße zeigt sich dabei ein erhebliches Preisgefälle: So zahlten Grundstückskäufer in den Flächenländern Bayern und Baden-Württemberg im Jahr 2020 mit 349 beziehungsweise 245 Euro besonders viel für einen Quadratmeter Bauland. In Sachsen-Anhalt, Thüringen und Mecklenburg-Vorpommern wurde nur ein Bruchteil dieses Betrags fällig: Hier lagen die Preise zwischen 46 und 63 Euro.

Preise in Großstädten besonders hoch

Grundsätzlich steigen die durchschnittlichen Kaufwerte mit der Gemeindegröße. In Gemeinden mit weniger als 2.000 Einwohnern kostete ein Quadratmeter Bauland 2020 im Schnitt 71 Euro. In Dorfgebieten wurde dagegen nur ein Quadratmeterpreis von durchschnittlich

62 Euro erzielt. In den 14 größten Städten mit mindestens 500.000 Einwohnern mussten Käufer mit durchschnittlich 1.213 Euro das 17-Fache bezahlen.

In Geschäftsgebieten etwas teurer als in Wohngebieten

Mehr als drei Viertel (76 Prozent) aller Verkäufe waren Transaktionen von Grundstücken in Wohngebieten. Hier kostete der Quadratmeter Bauland 234 Euro. In Geschäftsgebieten waren die Grundstücke mit durchschnittlich 242 Euro pro Quadratmeter unter allen Baugebieten am teuersten. Der Quadratmeterpreis in Wohngebieten geschlossener Bauweise lag dabei mit 309 Euro pro Quadratmeter rund 92 Euro höher als in Wohngebieten offener Bauweise (217 Euro). Bei geschlossener Bauweise dürfen Gebäude ohne Abstand errichtet werden (beispielsweise Reihenhäuser), die offene Bauweise hingegen erfordert einen seitlichen Grenzabstand.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

ARCHITEKTEN

Aufstockungen
und Anbauten
für Wohnhäuser

040.99994573
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architektin
ich mach was draus.

HAUSMEISTER

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



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

HEIZÖL



BERND IDEN
Heizöl

60 70 136

SPIELPLATZ

SPIELPLATZPRÜFUNG
gemäß DIN EN 1176
in ganz Norddeutschland



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

BAUGESCHÄFTE

A. Kraft Bautenschutz

Meisterbetrieb für GmbH

Fassaden · Balkone · Fliesenarbeiten

Aus- u. Umbauten · Kellertrockenlegung

Karnapp 31 · 21079 Hamburg
Telefon 0171 / 372 01 35

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

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

MALER



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

INSTANDHALTUNG & PFLEGE
von Spiel- und Außenanlagen

in ganz Norddeutschland

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



WOHNUNGSRÄUMUNG



**HAMBURGER
VERWERTUNGSGESELLSCHAFT
AGENTUR**

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

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

Eine Rubrik zu Ihrer Fachrichtung fehlt?
Wir eröffnen diese für Sie – bitte sprechen Sie uns gern an!
elbbüro Stefanie Hoffmann
Tel. (040) 33 48 57 11 oder s_hoffmann@elbbuero.com

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

Gramlich

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

– Anzeige –

Weltsparwochen

Geld anlegen mit dem Mäusekonto

Regelmäßiges Sparen macht kleine und große Träume wahr

Mit dem richtigen Konto können schon Kinder den Umgang mit Geld und Konto lernen – und zusätzlich zum Sparen motiviert werden. Das ist auch der Anlass für die

Weltsparwochen der Haspa. Vom 18. bis 30. Oktober lädt die Hamburger Sparkasse zu den diesjährigen Weltsparwochen ein. Damit weitet die Bank den Weltspartag, der am 30. Oktober oder am letzten Werktag davor gefeiert wird, auf zwei Wochen aus. „Auf diese Weise soll an die Tradition des Sparens erinnert und besonders junge Menschen motiviert werden, durch regelmäßige Rücklagen schrittweise eigenes Kapital zu schaffen, um sich kleine und große Träume zu erfüllen“, sagt Ole Steffen, Filialdirektor der Haspa am Bramfelder Dorfplatz 12 – 14.

Kinder, die während der Weltsparwochen ihre Spardose oder ihr Sparschwein in einer Haspa-Filiale vorbeibringen, können das Geld auf ihr Mäusekonto einzahlen oder gemeinsam mit den Eltern ein neues eröffnen. Dafür gibt es aktuell ab dem ersten Euro stattliche zwei Prozent Zinsen pro Jahr für Beträge bis 500 Euro. Und noch ein kleines Geschenk dazu.

Das kostenlose Mäusekonto ist eine sichere und bei Kindern bis zum 14. Geburtstag beliebte Geldanlage. Außerdem ist es ein gutes Instrument, um den Umgang mit Geld und Konto zu erlernen. So steht zum Beispiel eine Lernkontofunktion mit der Mäusekonto-Karte zur Verfügung, mit der Kinder ab dem siebten Geburtstag zuvor festgelegte Beträge selbst abheben können.

„Auch Kinder haben ihre ganz speziellen Wünsche. Um sich diese erfüllen zu können, werden sie oftmals von ihren Eltern, Großeltern oder anderen Verwandten zum Sparen animiert“, sagt Steffen. Die Haspa unterstützt die Kleinen dabei durch attraktive Anreize. Wer noch kein Mäusekonto hat und bis zum 30. Oktober 2021 ein neues eröffnet, bekommt einen Startbonus von zehn Euro (bitte Personalausweise beider Eltern und Geburtsurkunde/Kinderpass mitbringen).

„Viele Wünsche lassen sich bereits mit kleinen Sparbeträgen in die Tat umsetzen. Daher ist das Mäusekonto die wohl beste Form, auch Kinder an das Sparen heranzuführen. Entscheidend ist, dass regelmäßig gespart wird. Die sehr gute Verzinsung ist ein zusätzlicher Motivations Schub“, sagt der Filialdirektor. Haspa-Maskottchen „Manni, die Maus“ sorgt als „Sparkönig“ dafür, dass das Sparen noch mehr Spaß macht: Auf haspa.de/weltsparwochen unterhält er sich in der „Manni-Show“ mit Gästen, bietet Unterhaltung und lustigen Zeitvertreib mit Hörspiel, Malvorlagen und der spannenden Manni-App. Hier können kleine und große Fans auf dem Smartphone oder Tablet spielen und ganz nebenbei Hamburger Stadtteile und Wahrzeichen entdecken.



Foto: Haspa

Durch das regelmäßige Zurücklegen von Geld wird „Manni, die Maus“ zum „Sparkönig.“

Versicherungsschutz

Pendlerwohnung versichern?

Eine Zweitwohnung ist meist nicht automatisch versichert.

Wer eine Zweitwohnung, Pendlerwohnung oder ein Ferienhaus bewohnt, tut dies meist nur zeitweise. Einige Kommunen in Deutschland verlangen für einen Zweitwohnsitz oftmals eine extra Steuer. Doch wie sieht es mit dem Versicherungsschutz aus? Muss eine Pendlerwohnung extra versichert werden?

Zunächst stellt sich die Frage, was überhaupt unter einer Zweitwohnung zu verstehen ist. Ausschlaggebend ist, dass sie nicht als Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt betrieben und gewertet wird. Das ist vor allem dann der Fall, wenn Sie weniger als die Hälfte der Zeit im Jahr dort verbringen. Zusätzlich gibt es weitere Kriterien, wie die Distanz (max. halb so weit entfernt von der Arbeitsstätte wie der Hauptwohnsitz), die Pendelzeit (die maximale Fahrzeit zur Arbeitsstätte beträgt ca. 50 km) und die Kostenbeteiligung am Hauptwohnsitz (seine steuerliche Anerkennung erfolgt meist nur dann, wenn die Person sich zumindest 10 Prozent an den Kosten der Hauptwohnung beteiligt).

Liegen diese Kriterien vor, kann die Zweitwohnung steuerlich als Werbungskosten abgesetzt werden.

Wichtig: Eine Zweitwohnung ist in sehr vielen Fällen nicht automatisch versichert. Daher ist es wichtig, bestehende Verträge zu überprüfen und, wenn nötig, zu erweitern oder einen neuen Vertrag abzuschließen.

Versicherungsschutz für die Zweitwohnung

Die Hausratversicherung ist ein wichtiger Schutz für die Zweitwohnung. Sie sichert alle beweglichen Gegenstände in der Wohnung, also das Inventar, ab. Das können Einrichtungs- oder Wertgegenstände sein. Wenn Sie als Mieter Gegenstände wie eine Küchenzeile fest installieren, zählen diese ebenfalls zum Hausrat. Dieser Hausrat wird dann im Falle von zum Beispiel Brand, Leitungswasserschäden oder Einbrüchen zum Neuwert ersetzt.

Für Berufspendler ist der Abschluss oder die Erweiterung einer Hausratversicherung für die Zweitwohnung ratsam, wenn der bisherige Vertrag den Versicherungsschutz nicht auf die zweite Wohnung ausweitet. Die wenigsten Versicherungen bieten in den Standard-Tarifen einen Schutz für die Zweitwohnung mit an, weswegen sich ein Abgleich der Vertragsbedingungen lohnt.

Gut zu wissen: Gegenstände sind in einer Hausratversicherung oft auch unterwegs abgesichert. Wichtig dabei ist, dass der Aufenthalt zeitlich begrenzt ist.

So sichern Sie den Hausrat der Zweitwohnung richtig ab

Ist die Zweitwohnung nicht mitversichert, sollte dies nachgeholt werden. Denn schließlich befinden sich auch im Zweitwohnsitz zahlreiche Wertgegenstände wie etwa Fernseher, Küchengeräte und ähnliches. Ein unbemerkter Einbruch oder ein Brand können Ihren wertvollen Hausrat verwüsten. Prüfen Sie die Versicherungsbedingung der bestehenden Hausratversicherung. Eine Vertragsanpassung ist meist günstiger als der Abschluss einer eigenen, neuen Versicherung. Die meisten Anbieter können Ihnen schnell und einfach zu einer Erweiterung Ihrer Versicherung verhelfen.

Das Team der GEV berät Sie zu Ihrem Versicherungsschutz telefonisch unter 040-3766 3367 oder auf der Webseite www.gev-versicherung.de.

Die Zweitwohnungsteuer

Autor: RA Jürgen Happ. 4. Auflage 2021, 10,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-015-3



Die Zweitwohnungsteuer zeichnet sich dadurch aus, dass Gerichte sich mehr mit ihr als mit allen anderen Steuern befassen. Viele der Gerichtsentscheidungen sind in diesem Kommentar aufgenommen. Es gibt aber viel mehr und künftig werden weitere hinzukommen. Den Gemeinden fällt immer wieder etwas Neues zur

Zweitwohnungsteuer ein. Die Zweitwohnungsteuer ist keine einfache Steuer. Die Satzungen zur Erhebung der Zweitwohnungsteuer können einheitlich kommentiert werden. Jede Gemeinde beschließt zwar eine eigene Satzung. Sie sind inhaltlich aber weitgehend gleich. Das Grundgesetz bietet den Gemeinden nur einen engen Rahmen zur Erhebung der Zweitwohnungsteuer und Gemeinden übernehmen manches aus Mustersatzungen und Empfehlungen ihrer Verbände.

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

Ulf Schelenz

Ein neues Gesetz mit Licht, aber auch mit viel Schatten

Im Juni diesen Jahres ist das neue Baulandmobilisierungsgesetz unter federführender Mitwirkung von Hamburgs Stadtentwicklungssenatorin Dr. Stapelfeldt in Kraft getreten. Ziel des Gesetzes ist es, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und diesen zu sichern. Hierfür stellt das Gesetz einen Werkzeugkasten mit bisher nicht bekannten Instrumenten zur Verfügung. Neben der zu begrüßenden erweiterten Möglichkeit, baurechtliche Befreiungen zu erteilen, enthält das neue Instrumentarium allerdings auch einschneidende Eingriffe zu Lasten privater Grundeigentümer. So ist beim Grundstückskauf die Stellung der Gemeinden im Bereich der Vorkaufsrechte gestärkt worden. Neu ist auch die Möglichkeit zur behördlichen Anordnung,

Das neue Gesetz schürt Hoffnungen und Erwartungen.

dass ein baureifes Grundstück mit Wohneinheiten zu bebauen ist, wenn in dem Bebauungsplan Wohnnutzungen zugelassen sind. Zukünftig wird es auch außerhalb des Geltungsbereiches von sozialen Erhaltungsverordnungen nicht mehr so einfach sein, Miet- in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Hierfür bedarf es zukünftig einer behördlichen Genehmigung, die nur im Ausnahmefall erteilt wird. Den Ländern ist es freigestellt, kleinere Gebäude aus dem Anwendungsbereich des Umwandlungsverbotes herauszunehmen. Der zur Verfügung stehende gesetzliche Spielraum beläuft sich auf drei bis 15 Wohnungen. Zur Wirksamkeit des Umwandlungsverbotes muss zuvor eine landesgesetzliche Rechtsverordnung ergehen, an der Hamburg derzeit intensiv arbeitet. Sie wird voraussichtlich im Herbst diesen Jahres in Kraft treten. Der neue Werkzeugkasten ist mit allerlei Hoffnungen und Erwartungen zur positiven Entwicklung des Wohnungsbaus verbunden. Bleibt nur zu hoffen, dass die einschneidenden Maßnahmen nicht dazu führen, dass der eine oder andere private Grundeigentümer die neuen Instrumente als weiteres unerträgliches Anziehen der Daumenschrauben empfindet. Dies könnte den Verkauf seiner Wohnung an gut zahlende ausländische Investoren zur Folge haben, die weniger Mieterinteressen im Blick haben. Das wäre dann statt eines großen Wurfes ein klassisches Eigentor zu Lasten des bezahlbaren Wohnraums.

Ulf Schelenz
Geschäftsführer



IMPRESSUM

Oktober 2021

Redaktionsleitung

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

Verlag und Gesamtherstellung

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

Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg
Tel.: 040/33 48 57 11, Fax: 040/33 48 57 14
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 45,
gültig ab 01.01.2021
(Druckauflage 32.338 im 2. Quartal 2021) 

Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

Titelbild

Elphi /Hafen, Gerd Hoffmann

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2015 = 100)
Juni: 109,1, Juli: 110,1, August: 110,1

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

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

sowie die Teilbeilage

- perfect living GmbH & Co. KG

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

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

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

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

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

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

IM HAMBURGER NORDEN:
Den Bestpreis erzielen wir für Sie!
FRÜNDT
IMMOBILIEN
040 / 6001 6001
Internet: www.fruendt.de

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

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

Sibylle Kircher REV
von der IHK bestellte und vereidigte
Sachverständige (Mieten, Pachten,
Bewertung von Grundstücken)
Recognised European Valuer (REV)
Telefon 04152/2765
svkircher@t-online.de
www.immobilienkircher.de

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

LEIPE
IMMOBILIEN
Verkauf · Vermietung · Verwaltung
LEIPE IMMOBILIEN GmbH & Co KG
Schlüterstraße 14, 20146 Hamburg - Rothenbaum
Tel.: 040 - 41 42 93 80 info@leipe-immobilien.de

Lütt Immobilien
Vermietung
Verwaltung
Verkauf
Tel: 040 355 85 155
www.lueft-immobilien.com

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

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

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

MOHR & BRECHT
seit 1923
Haus- und Hypothekemakler
Vermögens- und
Grundstücksverwaltungen
Gutachter
Glockengießerbwall 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

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

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

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

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

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

WITTLINGER & CO
Gewerbe- und Investmentimmobilien
Tel. +49 40 254010-85 | info@wittlinger-co.de
www.wittlinger-co.de

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

MUTTER-TOCHTER-VERHÄLTNIS



IMMOBILIENVERWALTUNG MIT MEHRWERT

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

Wir machen das – seit 65 Jahren ✓

Das Dienstleistungsunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg
PrivatBau GmbH · Glockengießerwall 19 · 20095 Hamburg
Tel.: 040 - 320102-0 · E-Mail: info@privatbau.de · www.privatbau.de

