





**e.on**

# Mehr Energieeffizienz für Ihre Wohngebäude

Wir unterstützen Sie bei der Ermittlung von Einsparpotenzialen und finden gemeinsam Lösungen Ihren Verbrauch kurz- und mittelfristig zu reduzieren. Ganz individuell auf Ihre Branche und Anforderungen zugeschnitten.

Erfahren Sie mehr unter [e.on.de/effizienz](https://e.on.de/effizienz)

Hier finden Sie einen  
Ratgeber zum Thema  
Energieeffizienz für  
Ihre Branche



# Eine gesegnete Weihnacht

**T**hemen für das Editorial und den Leitartikel gibt es reichlich. Die Politik hat sich ja zuletzt noch einiges einfallen lassen, um den Vermieterinnen und Vermietern das Leben schwer zu machen. Vor kurzem kam noch die unter anderem von Hamburg unterstützte Bundesratsinitiative zur Begren-

---

Wir können und  
und dürfen jetzt für  
ein paar Tage  
abschalten und  
unseren eigenen  
Frieden finden.

---

zung der Index-Mieterhöhung hinzu. Und das wird sicher nicht die letzte Idee sein, mit der die Politik versucht, Kostenkonsolidierung auf Kosten der Vermieter zu betreiben. Doch irgendwann muss auch mal Schluss sein mit ständig neuen und beständig schlechten Nachrichten. In diesem Monat haben wir Weihnachten. Trotz Ukraine-Krieg, trotz Klimakrise, trotz aller Zukunftsängste – wir dürfen (und Gott sei Dank können wir es auch) zumindest ein paar Tage im Kreise der Familie zur Ruhe kommen, abschalten, unseren eigenen Frieden finden.

Natürlich sollten wir auch und gerade zu Weihnachten nicht diejenigen vergessen, denen es schlecht geht. Ob in der Ukraine oder auf dem nächsten Bahnhofsvorplatz. Aber ein wenig Rückbesinnung darauf, was uns wichtig ist und dass es uns doch trotz aller Krisen überwiegend gut geht, ist gut, richtig und auch notwendig. Damit wir nicht nur noch im Krisenmodus leben.

Ich wünsche Ihnen ein frohes und gesegnetes Weihnachtsfest und ein gutes neues Jahr.

Ihr  
Rechtsanwalt Torsten Flomm  
Vorsitzender des  
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



## Vor Ort statt Hotline



**Unsere Kunden hängen nicht in anonymen Telefonwarteschleifen, sondern haben 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](http://www.gladigau-immobilien.de) IVD

# SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?



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

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



## SCHWERPUNKT – Nachbarschaft

Sie nehmen Pakete an oder kaufen für die ältere Dame von nebenan ein: Ein gutes Verhältnis zu den Nachbarn macht das Leben schöner – und wird von vielen Seiten unterstützt.



Foto: Handwerkskammer Hamburg

## VERBAND & VEREINE – Verwaltertag 2023

Am Mittwoch, den 25. Januar 2023, findet der 16. Hamburger Verwaltertag in der Handwerkskammer zu Hamburg statt. Die Teilnehmer erwarten wieder ein abwechslungsreiches Programm.



## HAUS & LEBEN – Wintertrends

So bleibt es im Winter zuhause warm und gemütlich.

### WIRTSCHAFT & POLITIK

---

- 06 Gute Nachbarschaft
- 13 Hamburger Tafel e. V.
- 14 Umfassende Wohngeld-Reform
- 15 Photovoltaik-Pflicht
- 16 Entlastungen bei Erdgas und Wärme

### RECHT & STEUERN

---

- 17 Leserfragen
- 18 Grundsteuerbescheid
- 19 Erbschaft- und Schenkungssteuer
- 26 Neues aus Karlsruhe
- 27 Wirtschaftspläne der WEG
- 28 Verwalterlose WEG
- 29 Vermietung im Familienkreis

### VERBAND & VEREINE

---

- 12 Verwaltungstag 2023
- 20 Geschäftsstellen
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Handwerker- und Verwalterliste
- 23 Online-Seminare/Veranstaltungen
- 24 Weihnachtsgruß
- 25 Gauger-Stiftung
- 25 Kunstausstellung in Rahlstedt

### HAUS & LEBEN

---

- 31 Cocooning
- 32 Smarte Lichtakzente
- 33 Kamine und Öfen
- 34 Sauna
- 35 Privater Wohnungsbau
- 36 Smarte Hilfen im Alltag
- 38 Gebäudeenergiegesetz
- 39 Wohnklima-Messgerät

### FINANZEN & VORSORGE

---

- 41 Ratten im Garten

### THEMEN & MEINUNGEN

---

- 42 Erbbaurecht

« Wunder erleben nur diejenigen,  
die an Wunder glauben. »

(Erich Kästner)

Als Kind fühlt sich vieles leicht und schwebend an. Alles scheint möglich. Wir wollten mal Popstar oder Astronaut werden. Als Kind denken wir gar nicht daran, dass es den Weihnachtsmann, die Zahnfee oder den Osterhasen nicht geben könnte.

Das Leben birgt Höhen und Tiefen. Die Welt in diesen Zeiten wirkt unaufgeräumt und beängstigend. Sie wiegt schwerer, als wir es als Kind wahrnehmen. Aber wenn wieder dieser Kindheitsfunken aufblitzt, dann glauben wir eben doch daran, dass alles möglich ist. Die kleinen Wunder, die es täglich noch gibt und uns glücklich machen.

Stellen Sie sich das Leben vor. Wie würde es sein ohne diese kleinen Zufälle, die Liebende zusammenbringen. Ohne plötzliche Wunderheilungen, ohne diese Phänomene, die unerklärlich sind. Wie würde sich unser Leben anfühlen ohne Hoffnung auf kleine Wunder?

Auf die Hoffnung zu Ihrem persönlichen Weihnachtswunder, was auch immer Sie sich wünschen.

Lassen Sie sich im Kreise Ihrer Familie und Freunde fallen und genießen Sie die Weihnachtszeit mit denen, die Ihnen am liebsten sind.

**Das PIPPING-Team wünscht Ihnen eine tolle Adventszeit, besinnliche Weihnachtstage und ein herrliches Jahr 2023.**

Wohnumfeld

# Auf gute Nachbarschaft!

Ein gutes Verhältnis zu den Nachbarn macht das Leben schöner



**K**ennen Sie Ihre Nachbarn? Vielleicht richtig gut oder sind es sogar enge Freunde? Dann dürften Sie wohl einer Minderheit angehören. „Vielen Menschen reicht ein freundlicher Gruß auf der Straße“, sagt Professor Walter Siebel, Soziologe an der Universität Oldenburg, der Nachbarschaftsbeziehungen erforscht. Höfliche Distanz sei der beste Weg, um möglichen Konflikten mit dem Nebenan vorzubeugen. Dennoch zeigen Studien ebenso, dass sich die meisten ein innigeres Zusammenleben mit den Menschen von nebenan wünschen.

Also auf gute Nachbarschaft? „Nachbarn hat jeder und es liegt letztendlich an jedem selbst, über die räumliche Nähe auch menschliche Nähe entstehen zu lassen“, sagt Erdtrud Mühlens, die eine Agentur für Kommunikation in Eppendorf führt und vor gut 20 Jahren das Netzwerk Nachbarschaft gegründet hat. Das Thema Nachbarschaft findet in Großstädten immer mehr Beachtung. Ob im

Privaten, über Unternehmen, Vereine oder Wohnungsbau- gesellschaften und -genossenschaften: Vielfältige nachbarschaftliche Initiativen und Netzwerke unterstützen in Hamburg das Miteinander im Kiez. Dazu lassen sich seit einigen Jahren via App Verbindungen ins Viertel knüpfen. Kann jemand vier Stühle ausleihen? Wer ist beim Joggen dabei oder möchte einen Straßenflohmarkt mitorganisieren? Über Online-Netzwerke wie Nebenan.de oder Nextdoor.de finden Anwohner unkompliziert zusammen. Meist beginnt das gute Verhältnis im Kleinen, etwa damit, ein Paket anzunehmen oder den Haustürschlüssel für den Nachbarn zu verwahren, andere füttern die Katze oder gießen die Blumen, wenn der Urlaub ansteht.

„Es gibt zahlreiche Anknüpfungspunkte, um nachhaltige Kontakte aufzubauen“, findet Mühlens. Mit anderen Anwohnern Projekte auf die Beine zu stellen, sich zu helfen oder nur für einen netten Plausch auf der Straße stehenzubleiben – all das erzeuge Verbundenheit mit

## Vielfältige nachbarschaftliche Initiativen und Netzwerke unterstützen in Hamburg das Miteinander im Kiez.

dem Viertel und ein Gefühl der Geborgenheit. Diese positive Wirkung bestätigt auch eine aktuelle Studie des Projektentwicklers Bonava – danach sind die Menschen desto glücklicher, je mehr Interaktionen im Wohnumfeld bestehen. Neben der guten Atmosphäre kann der Zusammenhalt gleichfalls für eine ansprechende und ordentliche Umgebung sorgen, immerhin 14 Prozent der Befragten geben an, am liebsten mit den Nachbarn etwa das Umfeld aufräumen und verschönern zu wollen. Aber ohnedies wissen wohl die meisten aus eigener Erfahrung: Der Zusammenhalt in der direkten Umgebung macht den Alltag leichter und freundlicher.

Wie existenziell die Gemeinschaft sein kann, hat Mühlens erlebt. 2004 war sie auf Sri Lanka, um dort eine Schule zu unterstützen, als ein Tsunami die Insel unvorbereitet traf. „Ohne die Anwohner im Fischerdorf hätte ich das nicht überstehen können.“ Nachbarschaftliche Solidarität habe dort eine hohe Bedeutung. Zurück in Deutschland entwickelte sie die Idee einer Non-Profit-Plattform, die bundesweit Gemeinschaftsprojekte im Wohnumfeld fördert – auch um die oft herrschende Anonymität der Großstadt zu durchbrechen.

Früher ging es ohnehin nicht ohne die Nachbarn. „Nachbarschaft in einem mittelalterlichen Dorf war eine Schicksalsgemeinschaft“, berichtet Soziologe Siebel. Damals brauchten die Menschen den Beistand der anderen Dorfbewohner etwa beim Einfahren der Ernte oder der Pflege eines Kranken. Als Basis für das gute Verhältnis mit dem Nebenan diente ein festes Gerüst gesellschaftlicher Normen. „Die sozialen Sicherungssysteme haben solche Abhängigkeiten aufgehoben, wir sind heute weit freier in der Wahl, wie und mit wem wir engere Beziehungen eingehen möchten“, sagt Siebel. Räumliche Nähe müsse dafür nicht immer die beste Basis sein, sondern könne genauso zu heftigen Konflikten führen. Nicht ohne Grund landen in Deutschland jährlich 300.000 Nachbarschaftsstreitigkeiten sogar vor Gericht. „Je mehr sich Menschen allerdings in ihren Wertauffassungen, den Lebensmodellen und ihrem Verhalten ähneln, desto höher ist die Chance auf eine freundliche Nachbarschaft“, weiß Siebel. Die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften fördern das Miteinander seit eh und je: „Wir agieren auf Basis der genossenschaftlichen Prinzipien. In diesem Sinne möchten wir eine funktionierende Gemeinschaft in den Quartieren unterstützen“, berichtet Monika Böhm, Vorstandsmitglied der Wohnungsbaugenossenschaft von 1904 e.G.



WITTLINGER & CO  
Gewerbe- und Investmentimmobilien

## LEERSTAND IN IHRER GEWERBEIMMOBILIE? MACHEN SIE ES SICH LEICHT!

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

Lernen Sie uns kennen und überzeugen Sie sich selbst!

☎ 040 238307283

✉ mieten@wittlinger-co.de

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

## IMMOBILIEN SERVICE ZIMMERMANN WILHELM ZIMMERMANN

### Alles sicher regeln- mit einer Immobilienleibrente



Mit der Immobilienleibrente lassen sich Finanzmittel freisetzen. Und das ohne Stress durch viele Besichtigungen oder einen Umzug.

Nutzen Sie die finanziellen Möglichkeiten, die Ihr Eigenheim Ihnen bietet. Sprechen Sie uns an für eine telefonische Beratung zur grundbuchlich gesicherten Rente mit lebenslangem Wohnrecht.



Frahmredder 7  
22393 Hamburg



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

Dafür wurden in Hamm, Eimsbüttel und Wandsbek Nachbartreffs eingerichtet. In anderen Stadtteilen können die Mitglieder zudem die Treffs der Baugenossenschaften dhu e.G. sowie Hamburger Wohnen e.G. im Rahmen der Kooperation WohnPlus3 mitnutzen. „Unsere Nachbartreffs werden sehr gut angenommen und während des Corona Lockdowns kamen viele Anfragen, wann wir endlich wieder öffnen“, berichtet Dirk Konstanzer, der die Treffs in Hamm und Wandsbek betreut. Ob Pilates, Spieleabende, Handarbeitsgruppen, Kinderkino, Frühstücke oder Ausstellungen – die Nachbarn organisieren hier ein buntes Programm. Wohnzimmer von Hamm, so nennen die Anwohner den Begegnungsort, der wie die beiden Pendants in Wandsbek und Eimsbüttel allen kostenlos offensteht. Wer sich alleine fühlt, kommt einfach vorbei. „Die Menschen achten hier aufeinander, wenn jemand zweimal fehlt, kümmern sich die anderen und rufen an“, berichtet Böhm.



Foto: Wohnungsgenossenschaft von 1904 e. G.

In den Nachbarschaftstreffs der Wohnungsgenossenschaft von 1904 finden beispielsweise Kinderfeste statt.



### Ihre kompetente WEG-Verwaltung mit Erfahrung:

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

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

Telefon 040/300 306 80

[info@esplanade-immobilien.de](mailto:info@esplanade-immobilien.de)



[www.esplanade-immobilien.de](http://www.esplanade-immobilien.de)

Das ist nicht überall so. Vor Vereinsamung fürchten sich insbesondere in den Städten mehr Menschen als früher. Sie wird zum wachsenden Problem in Deutschland – das ergab eine Umfrage im Auftrag der AOK Rheinland/Hamburg aus dem Jahr 2021. Betroffen sind nicht nur Senioren, sondern ebenfalls Jüngere, die oft für das Studium oder den Job mehrfach umziehen müssen. Smartphone und Tablet erleichtern es heute zwar, den Kontakt in die Ferne zu halten. „Aber vor allem in Großstädten fühlen sich nicht wenige im eigenen Haus fremd“, so Mühlens. Dabei seien Menschen soziale Wesen und bräuchten den persönlichen Rückhalt und Austausch.

„Senioren, die auf sich gestellt sind, werden bei uns von den Nachbarn unterstützt, indem diese Einkäufe übernehmen, zum Arzt begleiten oder die nötige Pflegestufe beantragen“, sagt Böhm. In der mobilen Gesellschaft leben die Kinder oft weit weg. Damit werde es noch wichtiger, den Älteren den Anschluss zu anderen im Quartier zu ermöglichen. Hat früher nach dem Einzug noch jeder bei allen Parteien im Haus geklingelt, um sich persönlich vorzustellen, sei dies heute längst nicht mehr selbstverständlich – entsprechend unterstütze die Wohnungsgenossenschaft die Kontaktaufnahme über andere Wege. Dazu gehören neben den Nachbartreffs auch Ausflüge und Veranstaltungen, jetzt im Advent etwa ein Adventskonzert, das Weihnachtsmärchen oder gemeinsames Plätzchenbacken. Längst zur lieb gewonnenen Tradition in der dunklen Jahreszeit ist die Aktion WohnlichT avanciert. Dabei segnet die Pastorin der St. Jacobi Kirche eine Kerze, mit der dann in den Nachbartreffs weitere Kerzen entzündet werden. „Das Licht steht symbolisch für das Wir-Gefühl und soll darüber hinaus Anstoß geben, nachbarschaftliche Konflikte zu bereinigen“, erklärt Böhm.

Die Anwohner zusammenbringen möchte ebenfalls das städtische Wohnungsunternehmen SAGA mit dem Konzept „LeNa – Lebendige Nachbarschaft“, welches den Fokus darauf legt, den demografischen Herausforderungen zu begegnen. Als Herzstück fungiert ein Nachbarschaftstreff für Jung und Alt. Inzwischen gibt es in Barmbek, Horn und Steilshoop solche Vorhaben, ein vierter Standort in Osdorf ist im Bau, weitere sind in Planung. Das Angebot organisieren die Menschen vor Ort, egal, ob Kreativkurse, Spieleabende oder Sportgruppen. Dabei können sich die Nachbarn kennenlernen und austauschen – nicht selten entstehen daraus engere Beziehungen. In einer großen Küche wird zudem gerne im Kollektiv gekocht. „Wir möchten mit neuen Wohn- und Versorgungsansätzen das lebenslange selbstbestimmte Wohnen in der bekannten Umgebung ermöglichen und dafür den Zusammenhalt stärken“, erklärt SAGA-Pressesprecher Gunnar Gläser. Der Ansatz der gegenseitigen Hilfe sei ein Gewinn für alle. Ein Beispiel: In Barmbek repariert ein Rollstuhlfahrer kostenlos Fahrräder, die Nachbarn übernehmen dafür seine Einkäufe. „Die Unterstützung untereinander zeichnet ja eine gute Nachbarschaft aus“, so Gläser. Die Corona-Pandemie habe den Wert einer funktionierenden Gemeinschaft wieder stärker ins Bewusstsein gebracht. So konnten sich die Mieter der SAGA in dieser Zeit in Listen,

die im Hausflur aushängen, eintragen, um anderen ihre Dienste anzubieten. „Daraus sind dann teils dauerhafte Verbindungen gewachsen“, berichtet Gläser. Und die in vielen Stadtteilen während des Lockdowns verbreiteten Balkonkonzerte würden – wenn auch nicht mehr so häufig wie zuvor – in den Innenhöfen fortgeführt. Der Zusammenhalt hilft. Ob die schwindende Mobilität, völlig neu anzufangen in einem fremden Land, ohne überhaupt die Sprache zu kennen, oder einfach ein veränderter Lebensstil: „Senioren, Zuwanderer und



Foto: Netzwerk Nachbarschaft, Alexander Wilke

Der Nachbar-Verein Horner Freiheit setzt sich neuerdings auch für mehr Barrierefreiheit ein.

## WIR SCHAUEN AUCH ÜBER DEN TELLERRAND

Als führende Experten für Immobilieninvestments in Hamburg sind wir in der gesamten Metropolregion aktiv, denn das Interesse an attraktiven Anlageobjekten jenseits der Stadtgrenzen steigt kontinuierlich.

Ob bei dem Verkauf Ihres Mehrfamilienhauses oder bei Ihrer Suche nach renditestarken Investments – wir sind Ihr professioneller Partner.

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

[zinshausteam-kenbo.de](http://zinshausteam-kenbo.de)



**ZINSHAUSTEAM  
KENBO**   
CHARTERED SURVEYORS



„Fit im Alter“ ist das Motto des Sportlotsen-Projekts in Alsterdorf.

Foto: Netzwerk Nachbarschaft, Johannes Fürst

Familien mit kleinen Kindern, alle drei Gruppen sind mehr als andere auf die Nachbarn angewiesen, wenn auch aus sehr unterschiedlichen Gründen“, sagt Soziologe Siebel. Entsprechend suchen sie besonders oft den Anschluss in der direkten Umgebung. „Um der Einsamkeit und der Hilflosigkeit zu entgehen, sind lebendige Beziehungen im Wohnumfeld äußerst wichtig“, sagt Mühlens. Dafür fördert ihr Netzwerk etwa Initiativen, Vereine, Organisationen und Baugenossenschaften, damit sie gemeinschaftliche Projekte für den Kiez auf die Beine stellen oder sich untereinander austauschen können. Regelmäßig lobt das bundesweite Aktionsbündnis Wettbewerbe aus – aktuell in Kooperation mit der AOK den Förderpreis „Gesunde Nachbarschaften“. Die ausgezeichneten Gemeinschaften werden auf der Online-Plattform vorgestellt, inzwischen sind es über 3.500 Projekte. Fit im Alter – darauf zielt beispielsweise das Sportlotsen-Projekt in Alsterdorf ab, wobei Bewegungsangebote im Quartier obendrein der Isolation von Senioren entgegenwirken sollen. Der Nachbar-Verein Horner Freiheit dagegen engagiert sich generell für gesunde Lebensbedingungen im Umfeld und für den lebendigen Austausch der Generationen. Sein

neuestes Vorhaben: Mehr Barrierefreiheit, so soll es etwa zu Plätzen, zu Restaurants und zu Geschäften keine Stufen und Stolperfallen mehr geben, die etwa für Menschen im Rollstuhl zur unüberwindbaren Hürde werden können. Weitere Nachbarschaftsinitiativen auf der Plattform haben ihre Schwimmbäder vor der Schließung gerettet und betreiben sie jetzt in Eigenregie. Letztendlich kann der Gemeinsinn also auch die Infrastruktur vor Ort verbessern. Der Verein Kreativgarten wiederum bewirtschaftet mit 20 Mitgliedern ein Areal in Wilhelmsburg, um den Anwohnern eine gesunde Küche näher zu bringen. Neben der Gartenarbeit unternehmen die Beteiligten Ausflüge ans Meer, in den Tierpark oder ins Museum. „Es ist wichtig, Räume zu schaffen, wo sich Nachbarn treffen können“, erklärt die Initiatorin Kathrin Milan. Angefangen hat alles im Jahr 2007 mit der Internationalen Bauausstellung auf der Elbeinsel. Damals hat Milan begonnen, mit den Kindern aus der Umgebung ein begehrtes Stadtmodell von Wilhelmsburg aus vielen kleinen Häusern zu bauen. „In Wilhelmsburg engagieren sich sehr viele Menschen für eine gute Nachbarschaft, das hat bei uns einfach Tradition“, so Milan. Hier leben Menschen aus

## **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



mehr als hundert Nationen und mit ganz unterschiedlicher Herkunft. Um trotz all der Kontraste Verständnis füreinander aufzubauen, sei es wichtig, persönlich ins Gespräch zu kommen – dafür bietet der Kreativgarten beste Voraussetzungen. „Jeder kann hier Vorschläge einbringen, die wir, wenn sie passen, sehr flexibel umsetzen.“ In dem Verein bewege man sich in keinem starren Korsett, sondern sei offen für jeden Einfall. Daneben bestehen feste Strukturen, wie die regelmäßige Kunst- oder Holzwerkstatt, das Ferienangebot und die Gartentermine. Zu den

Aktionen kommen genauso Familien mit Kindern wie Senioren. „Manchmal lernen sich Kinder oder Eltern hier kennen und stellen fest, dass sie im selben Haus wohnen“, erzählt Milan. In dem bunten Garten seien schon viele Freundschaften entstanden – und einige der Kinder, die die ersten Häuschen für das Initialprojekt angemalt haben, würden heute noch als 25-Jährige auf einen Besuch vorbeikommen.

Bettina Brüdgem



Foto: Francisca Ulrich

In Wilhelmsburg bewirtschaften 20 Mitglieder ein Areal des Vereins Kreativgarten.

# ZINSHÄUSER

# SEIT 1914



**EDGAR WESSENDORF**  
Immobilien seit 1914

Seit über 100 Jahren ist die Vermittlung und Verwaltung von Hamburger Zinshäusern unsere Spezialität und unsere Passion. Nutzen Sie unsere Erfahrung sowie unseren gewachsenen Kunden- und Partnerstamm für den rentablen Verkauf oder die wertsteigernde Bewirtschaftung Ihrer Mehrfamilienhäuser. Von der kostenlosen und unverbindlichen Bewertung Ihres Bestandes über die kaufmännische und technische Betreuung bis zum Verkauf Ihrer Immobilien – Wir sind für Sie da.

Edgar Wessendorf e.K. T 040 / 3609 169-0  
Deichstraße 29 E info@edgarwessendorf.de  
20459 Hamburg W edgarwessendorf.de



Immobilienverband  
Deutschland  
IVD Nord e.V.



Landesverband Nord



Grundeigentümer-  
Verband  
Hamburg

mit freundlicher Unterstützung von



laden ein zum

# 16. Hamburger Verwalterttag

25. Januar 2023

Handwerkskammer zu Hamburg, Holstenwall 12, 20355 Hamburg

(Es sind die zum Zeitpunkt der Veranstaltung geltenden Hygieneregeln zu beachten.)

08.30 – 09.30 Uhr	Anmeldung, Begrüßungskaffee in der Fachausstellung
09.30 – 09.40 Uhr	Begrüßung – RA Ulf Schelenz, Grundeigentümer-Verband Hamburg
09.40 – 10.00 Uhr	Kurze Vorstellung der einzelnen Aussteller
10.00 – 10.55 Uhr	Das Rätsel Wohnfläche – nicht nur im Wohnungseigentumsrecht? RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin
10.55– 11.20 Uhr	Klimawandel bedarf Orientierung Michael Sevenheck, Techem Energy Services GmbH, Eschborn
11.20 – 11.50 Uhr	Kaffeepause in der Fachausstellung
11.50 – 12.45 Uhr	Aktuelle BGH-Rechtsprechung zur Wohnraum- und Gewerberaummiete RAin Henrike Butenberg, München
12.45 – 13.45 Uhr	Mittagsimbiss in der Fachausstellung
13.45 – 14.40 Uhr	Klimaschutz in WEG's Prof. Dietmar Walberg, Kiel
14.40 – 15.35 Uhr	Bewährungsprobe für die Versammlungsleitung: energetische Fassadensanierung im Bestand mit allem „Drum und Dran“ (Zuständigkeit, Kostenverteilung, Finanzierung, Fördermittel, Erhaltung/ bauliche Veränderung, GEG, Beschlussfassung unter Bedingungen etc.) RA Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Hamburg
15.35 – 16.05 Uhr	Kaffeepause in der Fachausstellung
16.05 – 17.00 Uhr	Rechtsprechungs-Update WEG – Neue Urteile und Tendenzen RA Rüdiger Fritsch, Solingen

(Programmänderungen/Verschiebungen behalten wir uns vor.)

Die Veranstaltung endet ca. um 17.00 Uhr

Diese Veranstaltung ist als Fortbildung anerkannt i. S. v. § 34 c Abs. 2 a der Gewerbeordnung i. V. m. § 15 b der Makler- und Bauträgerverordnung, Anlage 1 zur MaBV, und wird mit 5 Zeitstunden bescheinigt.

**Kosten:** 99 Euro bei Anmeldung bis 15.12.2022  
115 Euro bei späterer Anmeldung. (inkl. Getränke und Mittagsimbiss)  
(Anmeldeschluss: 16. Januar 2023)

**Anmeldung:** Grundeigentümer-Verband Hamburg,  
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg  
Fax: 040/309 672-44, Telefon: 040/309 672-0  
E-Mail: [info@grundeigentuemerverband.de](mailto:info@grundeigentuemerverband.de)

Bitte überweisen Sie den Betrag erst nach Erhalt der Rechnung/Bestätigung.

Hamburger Tafel e. V.

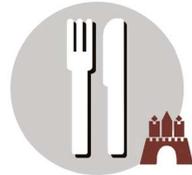
# Mit „Muskeln und Herz“

Der neue Spendenempfänger im Portrait

**A**uch in Hamburg hat die Zahl der bedürftigen Personen in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Gleichzeitig bleiben in Supermärkten und bei Lebensmittelproduzenten täglich genießbare Lebensmittel übrig, die aus diversen Gründen nicht mehr verkauft werden können. Die bereits 1994 durch Annemarie Dose gegründete Hamburger Tafel e. V. setzt sich dafür ein, dass überschüssige Lebensmittel nicht entsorgt, sondern an Hamburger Bedürftige weitergegeben werden.

Dazu fährt die Hamburger Tafel täglich die Hamburger Supermärkte ab, um etwa Brot vom Vortag, Obst und Gemüse mit kleinen Schönheitsfehlern oder Milchprodukte mit nahendem Mindesthaltbarkeitsdatum einzusammeln. Auch Lebensmittelspenden aus der Industrie wie etwa Überproduktionen oder nicht abgenommene Speditionsware holt die Hamburger Tafel regelmäßig bei Lebensmittelproduzenten oder Speditionen ab. Die eingesammelten Lebensmittel werden anschließend zum Annemarie-Dose-Platz gebracht. Dort ist der soziale Verein seit 2018 in einem ehemaligen Baustofflager ansässig. Das Areal verfügt unter anderem über eine große Halle mit etwa 800 Europaletten-Stellplätzen und vier Kühlzellen, in denen auf 50 Plätzen sowohl gekühlte als auch gefrorene Ware eingelagert werden kann.

Die Hamburger Tafel gibt die eingesammelten Lebensmittel nicht selbst an Bedürftige aus, sondern verteilt diese an verschiedene Einrichtungen in und um Hamburg, die die Lebensmittel prüfen, verarbeiten oder direkt an die



**HAMBURGER TAFEL**<sup>eV</sup>

Besucher dieser Hilfseinrichtungen weitergeben. Außerdem versorgt die Hamburger Tafel diverse weitere Tafeln in Hamburg, Niedersachsen, Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg mit den eingesammelten Lebensmitteln. Auf diese Weise werden

pro Woche etwa 30.000 Menschen erreicht und durchschnittlich 90 Tonnen Lebensmittel umgesetzt. Dank der großen Lagerkapazitäten kann die Hamburger Tafel die Liefermengen auch dann einhalten, wenn die Lebensmittelspenden der Supermärkte zurückgehen.

Die Hamburger Tafel finanziert sich ausschließlich durch Sach- und Geldspenden. Eine weitere wichtige Säule bilden die ehrenamtlichen Mitarbeiter, die etwa die täglichen Touren zu den Supermärkten fahren. „Lagerstellplätze, Kühlflächen und Fahrzeuge sind die Muskeln des Vereins, aber wichtig ist das Herz und das ist die ehrenamtliche Hilfe der Mitarbeiter“, erklärt Geschäftsführer Jan Henrik Hellwege in einem Kurzclip auf der Webseite der Hamburger Tafel [www.hamburger-tafel.de](http://www.hamburger-tafel.de).

Wenn auch Sie spenden möchten, können Sie dies über das Spendenkonto des Grundeigentümer-Verband Hamburg tun: HypoVereinsbank, IBAN DE87 2003 0000 0000 2361 09.

Umfassende Informationen zur Hamburger Tafel finden Sie unter [www.hamburger-tafel.de](http://www.hamburger-tafel.de).

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg

[www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)



## Der schnellste Draht zum Handwerker: eghh.de

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



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

## Staatliche Leistungen

# Umfassende Wohngeld-Reform

Das Wohngeld-Plus-Gesetz soll im Januar 2023 in Kraft treten

**P**ersonen und Familien mit kleinem Einkommen können staatliche Leistungen beantragen. Dazu zählt auch das Wohngeld, das als Zuschuss zur Miete oder zu den Kosten für selbstgenutztes Wohneigentum ausgezahlt wird. Zum 1. Januar 2023 tritt aller Voraussicht nach das Wohngeld-Plus-Gesetz in Kraft.

### Änderungen durch das Wohngeld-Plus-Gesetz

Im Rahmen der umfassenden Wohngeld-Reform ist ab Januar 2023 eine deutliche Erhöhung des Wohngeldbetrages von durchschnittlich rund 180 Euro auf rund 370 Euro pro Monat geplant. Zudem sollen höhere Einkommensgrenzen gelten, wodurch höchstwahrscheinlich dreimal so viele Haushalte erstmals Anspruch auf Wohngeld haben werden als bisher. Weiterhin soll eine dauerhafte Heizkostenkomponente eingeführt werden, die als pauschaler Zuschlag auf die zu berücksichtigende Miete oder Belastung in die Wohngeldberechnung eingehen soll.

### Anspruchsberechtigte Personen – auch selbstnutzende Eigentümer

Personen, die Wohngeld beziehen möchten, müssen den sonstigen Lebensunterhalt und einen Teil der Miete beziehungsweise einen Teil der Kostenbelastung für selbstgenutztes Eigentum durch eigenes Einkommen bestreiten. Wer hingegen bereits andere Sozialleistungen erhält, in denen die Wohnkosten schon berücksichtigt werden (zum Beispiel nach dem Sozialgesetzbuch (SGB) Zweites Buch (II) oder Grundsicherung), zählt normalerweise nicht zu den anspruchsberechtigten Personen.

Mithilfe des Wohngeldrechners auf [www.hamburg.de/wohngeld](http://www.hamburg.de/wohngeld) können Interessenten bereits vor Antragstellung ganz unverbindlich berechnen, ob sie voraussichtlich einen Anspruch auf Wohngeld haben werden.

### Höhe des Wohngeldes

In welcher Höhe das Wohngeld ausgezahlt wird, ist individuell und hängt davon ab, wie viele Personen in der Wohnung beziehungsweise im selbstgenutzten Wohneigentum leben, wie hoch das monatliche Einkommen dieser Personen ist und auf welche Höhe sich die monatliche Miete beläuft.

### Antragstellung

Das Antragsformular kann schnell und unkompliziert im Internet unter [www.hamburg.de/wohngeld](http://www.hamburg.de/wohngeld) heruntergeladen werden. Auf der Seite steht auch eine Checkliste für die einzureichenden Unterlagen zum Download bereit. Darüber hinaus ist das Antragsformular auch in bezirklichen Wohngeldstellen und in der Zentralen Wohngeldstelle Hamburg erhältlich.

Neuanträge ab Januar 2023 sind an die Zentrale Wohngeldstelle Hamburg (Billstraße 84, 20539 Hamburg) zu schicken. Wer bereits laufend Wohngeld bezieht, sollte sich (weiterhin) an die Wohngeldstelle in seinem Wohnbezirk wenden. Bei Fragen hilft die Wohngeld-Hotline 040/4 28 28 6000 weiter.

Wer bereits Wohngeld bekommt, muss keinen neuen Antrag stellen – weder für den zweiten Heizkostenzuschuss noch für die Neuberechnung des Wohngeldes ab 2023. Vielmehr werden die bestehenden Ansprüche neu geprüft und die Höhe des Wohngeldes gegebenenfalls neu berechnet. In diesem Fall wird automatisch ein neuer Bescheid verschickt. Eine Ausnahme gilt, wenn der aktuelle Bewilligungszeitraum mit dem Dezember 2022 endet. In diesem Fall muss wie sonst auch ein Weiterbewilligungsantrag gestellt werden.



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](mailto:info@aap-immobilien.de)  
[www.aap-immobilien.de](http://www.aap-immobilien.de)

Nina Kollar  
Grundeigentümer-Verband Hamburg  
[www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)

Informationsangebot für Eigentümer

# Photovoltaik-Pflicht

Kostenfreie digitale Infoveranstaltung



**H**amburg hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2040 klimaneutral zu werden. Zudem möchte die Stadt bis 2030 70 Prozent der Treibhausgasemissionen gegenüber dem Basisjahr 1990 reduzieren. Die Stromerzeugung durch Solarenergie ist ein wichtiger Baustein, um die Klimaziele zu erreichen, unabhängiger von fossilen Brennstoffen zu werden und eine krisensichere Energieversorgung zu gestalten.

Für mehr erneuerbare Energie setzt Hamburg auf eine umfassende Nutzung der Dachflächen und führt zu diesem Zweck eine Photovoltaik-Pflicht ein. Ab dem 1. Januar 2023 müssen Neubauten mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet werden, ab dem 1. Januar 2025 gilt die Pflicht dann auch bei

einer Dacherneuerung von bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Kostenfreier Online-Vortrag und Gruppenberatung: Eigentümerinnen und Eigentümer von Einfamilien- und Reihenhäusern können sich in einer kostenfreien Online-Veranstaltung von den Hamburger Energielotsen zur Photovoltaik-Pflicht beraten lassen. Im Rahmen der Online-Veranstaltung gehen die Experten auch darauf ein, was die Pflicht für Eigentümerinnen und Eigentümer konkret bedeutet. Außerdem beraten die Experten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer zur Umsetzung der eigenen Solarstrom-Projekte. Der kostenfreie Online-Vortrag inklusive Gruppenberatung zur Umsetzung der Hamburger Photovoltaik-Pflicht findet am Dienstag, den 13. Dezember 2022 von 18 bis 20 Uhr statt.

Anmeldungen sind über den folgenden Link möglich: [www.t1p.de/pv-pflicht-gruppenberatung](http://www.t1p.de/pv-pflicht-gruppenberatung)



Foto: ZEBAU Hamburg



Groth & Schneider  
WEG Verwaltungs KG

TRADITION WIRD DIGITAL

**GEMEINSAM WERTE  
SCHAFFEN, ERHALTEN  
UND STEIGERN**

Seit über 60 Jahren sind wir Spezialisten für die WEG-Verwaltung.

Unterstützt durch modernste, ausgereifteste digitale Prozesse, mit eigener App und Kundenportal, bieten wir Ihnen innovatives Verwaltungsmanagement auf höchstem Niveau.

Lernen Sie uns und unsere Arbeitsweise kennen.

Ihr Ansprechpartner für ein Angebot für Ihre WEG (ab 40 Einheiten):

Kai Kachelmann  
Telefon +49 40 278 478 – 86  
[kachelmann@grothschneider.de](mailto:kachelmann@grothschneider.de)

Groth & Schneider  
WEG Verwaltungs KG  
Hans-Henny-Jahn-Weg 41-45  
22085 Hamburg

[www.grothschneider.de](http://www.grothschneider.de)

# Bevor die Gaspreisbremse kommt

Einmalige Entlastung für Erdgas- und Wärmekunden

**D**ie Bundesregierung will Erdgas- und Wärmekunden möglichst noch im Dezember einmalig entlasten. Die Weitergabe dieser Entlastung an die Mieter bei vermieteten Mehrfamilienhäusern mit zentralen Heizungsanlagen stellt sich aber weitaus schwieriger dar, als Politik und Gasmarktexperten vermuteten. Haus & Grund konnte erfolgreich darlegen, dass der damit verbundene bürokratische Aufwand insbesondere von den privaten Vermietern nicht – und erst recht nicht fristgerecht – hätte bewältigt werden können. Kommen wird jetzt eine deutlich praxisgerechtere Lösung.

## Entlastung von Erdgaskunden

Erdgaslieferanten müssen ihren Kunden mit der Jahresrechnung einen einmaligen Entlastungsbetrag gutschreiben und diesen gesondert ausweisen. Die Höhe der Entlastung beträgt ein Zwölftel des im September 2022 vom Erdgaslieferanten angenommenen Jahresverbrauchs multipliziert mit dem am 1. Dezember 2022 vereinbarten Arbeitspreis plus die übrigen anteilig für den Dezember anfallenden Preiselemente.

## Vorläufige Leistung im Dezember

Lieferanten, die im Dezember Abschlagszahlungen bei ihren Kunden abbuchen, sollen diese als vorläufige Leistung nicht erheben beziehungsweise einen entsprechenden Betrag unverzüglich erstatten. Ansonsten sollen die Erdgaslieferanten auf die Abbuchung der Abschläge im Januar verzichten oder den kompletten Entlastungsbetrag bis zum 31. Januar 2023 gesondert auszahlen. Diese vorläufigen Leistungen werden bei der Jahresabrechnung verrechnet. Bei Erdgaskunden, die ihre Abschläge selber überweisen, entfällt die vorläufige Leistung und es bleibt bei der Verrechnung der Entlastung bei der Jahresrechnung.

## Entlastung bei Wärmelieferungen

Die Wärmeversorger sollen eine Kompensation leisten. Diese beträgt 120 Prozent der Höhe der für September 2022 geleisteten Abschlagszahlung beziehungsweise des auf einen Monat runtergebrochenen Anteils der geleisteten Abschlagszahlung. Die Versorger können wählen, ob sie auf eine im Dezember fällige Voraus- oder Abschlagszahlung verzichten, eine entsprechende Zahlung an den Kunden leisten oder eine Kombination aus beiden machen wollen.

## Weitergabe an Mieter

Vermieter müssen die Beträge nicht im Dezember anhand des Vorjahresverbrauchs auf ihre Mieter herunterbrechen und auszahlen, sondern diese lediglich bei der Heizkostenabrechnung für das Jahr 2022 berücksichtigen und gesondert ausweisen.

## Neue Informationspflichten für Vermieter

Allerdings müssen Vermieter ihre Mieter unverzüglich nach der Veröffentlichung der Informationen auf den Internetseiten der Erdgaslieferanten oder Wärmeversorger in Textform über diese und die Höhe der vorläufigen Leistung beziehungsweise Entlastung informieren. Zudem muss unter Hinweis auf ein von der Bundesregierung bereitgestelltes Informationsschreiben über die Verrechnung bei der Heizkostenabrechnung informiert werden. Für vermietende Wohnungseigentümer greift diese Pflicht, sobald sie die Informationen von der Gemeinschaft erhalten haben.

## Kürzungsrecht der Mieter

Mieter, deren Betriebskostenvorauszahlungen innerhalb der letzten neun Monate aufgrund der steigenden Energiepreise erhöht wurden, müssen den Erhöhungsbetrag im Dezember nicht leisten. Bei neuen Mietverhältnissen kann dieser Betrag im Dezember um 25 Prozent gekürzt werden. Sollte eine Kürzung durch den Mieter zeitlich nicht mehr möglich sein, kann er den Betrag vom Vermieter zurückverlangen oder bei der nächsten Vorauszahlung kürzen. Die Mieter können aber auch auf die Kürzung verzichten und den Betrag im Rahmen der Heizkostenabrechnung verrechnen lassen. Die Vermieter müssen die entsprechenden Mieter zeitgleich mit den anderen Informationen hierauf hinweisen.

## Weitergabe bei WEG

Bei Wohnungseigentümergeinschaften muss die Entlastung im Rahmen der Jahresabrechnung an die Eigentümer weitergegeben und gesondert ausgewiesen werden. Die neuen Informationspflichten für Vermieter gegenüber ihren Mietern gelten entsprechend für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber den einzelnen Eigentümern.

# Fragen und Antworten

**? Ich bin Wohnungseigentümerin und besitze einen Balkon. Jetzt hat sich herausgestellt, dass der Balkon undicht ist und Wasser in die darunterliegende Wohnung läuft. In der Teilungserklärung wurde geregelt, dass ich als Wohnungseigentümerin den gesamten Balkon, auch die im Gemeinschaftseigentum stehenden Teile, instand halten und instand setzen muss. Ist eine solche Regelung zulässig? Mein Nachbar der Wohnung unter mir verlangt außerdem von mir, dass ich seine Decke streichen lasse, da diese Wasserflecken aufweist. Bin ich hierzu verpflichtet?**

Es ist zulässig, in einer Teilungsvereinbarung einzelnen Wohnungseigentümern Instandsetzungsverpflichtungen hinsichtlich bestimmter Teile des Gemeinschaftseigentums zu übertragen. Eine solche Regelung muss jedoch transparent und eindeutig sein. Ansonsten bleibt es hinsichtlich der Instandhaltungspflichten bei der Zuständigkeit der Gemeinschaft. Ihre Regelung ist eindeutig, Sie sind daher verpflichtet, den Balkon insgesamt sanieren zu lassen. Für die Folgeschäden im Bereich des Sondereigentums Ihres Nachbarn haften Sie jedoch nur, wenn Ihnen Verschulden hinsichtlich der Instandsetzung Ihres Balkons anzulasten ist. Ein Verschulden läge beispielsweise vor, wenn Sie trotz Kenntnis der Schadhaftheit untätig geblieben sind und die Sanierung des Balkons verschleppt haben, so dass es zu dem Schaden im Sondereigentum des Nachbarn gekommen ist.

Fraglich ist, ob Sie verschuldensunabhängig aufgrund des nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruchs gemäß § 906 Absatz 2 Satz 2 BGB für die im Sondereigentum Ihres Nachbarn aufgetretenen Schäden haften. Dazu müssen von einem Grundstück im Rahmen seiner privatwirtschaftlichen Benutzung Einwirkungen auf ein anderes Grundstück ausgehen, die das zumutbare Maß einer entschädigungslos hinzunehmenden Beeinträchtigung überschreiten. Einwirkungen von einem Sondereigentum auf ein anderes Sondereigentum sind als Einwirkungen von einem jeweils anderen Grundstück anzusehen. Hier sind die Einwirkungen jedoch vom schadhafte Gemeinschaftseigentum ausgegangen. In diesen Fällen ist § 906 Absatz 2 Satz 2 BGB nicht, auch nicht analog anwendbar, hat der BGH mit Urteil vom 21. Mai 2010, V ZR 10/10, entschieden. Die Interessenlage innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft unterscheidet sich von derjenigen zwischen Grundstücksnachbarn. Grundstückseigentümer bestimmen selbständig, wie sie ihre Grundstücke nutzen, ohne dass der Nachbar darauf Einfluss habe. Fraglich ist, ob hier etwas anderes gilt, weil die Instandsetzungsverpflichtung auf Sie als einzelne Wohnungseigentümerin übertragen wurde. Wir tendieren zu der Ansicht, dass dies nicht der Fall ist, da auch in diesem Fall die Einwirkungen

vom schadhafte Gemeinschaftseigentum ausgegangen sind. Außerdem ist hier lediglich die Decke Ihres Nachbarn betroffen, so dass wir nicht davon ausgehen, dass das zumutbare Maß der Einwirkungen überschritten wurde. Eine höchstrichterliche Entscheidung hierzu gibt es nicht. Nach unserer Auffassung müssten Sie die Malerkosten für die Beseitigung der Wasserschäden Ihres Nachbarn nicht übernehmen.

**? Die in der Gemeinschaft befindlichen Balkone weisen gravierende Mängel am Gemeinschaftseigentum auf. Da es sich um einen erst vor einem Jahr abgenommenen Neubau handelt, haben wir noch Gewährleistungsansprüche gegen den Bauträger. Wir möchten jedoch als Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Bauträger vorgehen. Darf die Gemeinschaft auch nach der Modernisierung des Wohnungseigentumsrechts die Gewährleistungsansprüche wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum an sich ziehen?**

Der BGH hat mit Urteil vom 11. November 2022, V ZR 213/21, entschieden, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auch nach der WEG-Reform die auf Mängelbeseitigung am Gemeinschaftseigentum gerichteten Rechte der Erwerber von Wohnungseigentum geltend machen kann. Die eigentlich nicht mehr mögliche Vergemeinschaftung – die gekorene Ausübungsbefugnis – ist nach dem BGH in diesen Fällen weiterhin möglich. Insoweit ändert sich nichts zu der bisher ausgeübten Praxis nach dem alten Recht.

**KIELPINSKI & Co.**  
IMMOBILIEN GMBH & Co. KG

## Wie viel ist meine Immobilie wert?

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



FACHKOMPETENZ SEIT 1999  
VIELFACH AUSGEZEICHNET

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

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

Der Stichtag rückt näher

# Grundsteuererklärung

Fristverlängerung und mögliche Rechtsmittel

**D**ie Frist für die Abgabe der Grundsteuerklärung wurde verlängert: Nunmehr ist die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts bis zum 31. Januar 2023 abzugeben. Derzeit gehen aber auch bereits die ersten Bescheide bei denjenigen ein, die ihre Erklärung früher eingereicht haben. Im Zweifel sollte gegen den Grundsteuerwertbescheid Einspruch eingelegt werden, wenn er gegenüber dem Einheitswertbescheid deutlich erhöht beziehungsweise zu hoch oder anderweitig un schlüssig erscheint. Eine generelle Empfehlung, ab welcher Höhe „zu hoch“ ist, kann nicht abgegeben werden. Sollte in Reaktion auf den Einspruch eine sogenannte Verböserung (ungünstigerer Bescheid gegenüber dem ursprünglichen Grundsteuerwertbescheid) drohen, muss die Finanzverwaltung darüber informieren. Der Einspruch kann dann gegebenenfalls noch zurückgezogen werden. In einigen Fällen ergeht der Grundsteuerwertbescheid bereits gemeinsam mit dem Grundsteuermessbescheid (nicht in Hamburg, wohl aber in Schleswig-Holstein). Wird der Messbescheid als falsch erachtet, muss auch ausdrücklich gegen den Messbescheid mit einmonatiger Frist Einspruch eingelegt werden.



Foto: VRD/stock.adobe.com

des Finanzamtes geschehen. Ansätze für eine Begründung können zum Beispiel „objektive“ Fehler im Bescheid wie etwa falsche Angaben zu Flächen oder (beim Bundesmodell) eine unkorrekte Bodenrichtwertzone.

## Zurückweisung des Einspruchs

Wird der Einspruch als unbegründet zurückgewiesen, muss einen Monat nach Bekanntgabe der Einspruchsentscheidung Klage vor dem Finanzgericht erhoben werden. Ein Antrag auf Ruhen des Verfahrens im Rahmen der Einspruchsbearbeitung wird aktuell nicht erfolgreich sein. Hintergrund ist, dass dafür ein Aktenzeichen eines Revisions- oder Bundesverfassungsgerichtsverfahrens vorliegen muss. Auch ein Antrag auf Vorläufigkeit des Bescheides wird keinen Erfolg haben. Hierfür müssen die entsprechenden Gründe nach der Abgabenordnung vorliegen, zum Beispiel ein Verfahren vor dem Bundesverfassungsgericht, was aktuell nicht der Fall ist. Verfahrenstechnisch ist es wenig sinnvoll, einen Antrag auf Aussetzung der Vollziehung zu stellen, da mit den Bescheiden über den Grundsteuerwert noch keine Zahlung festgelegt wird. Nach einer abweisenden Einspruchsentscheidung durch das Finanzamt bliebe also nur der kostenpflichtige Klageweg, um den entsprechenden Bescheid weiterhin offen zu halten.

## Einspruchsfrist beachten

Der Einspruch muss innerhalb eines Monats nach Eingang des Bescheides erfolgen; eine Begründung kann nachgereicht werden. Dies muss dann aber auch zeitnah beziehungsweise spätestens auf entsprechende Anforderung

Sibylle Barent

[www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)

**dh DAVID HEMPEL**  
IMMOBILIEN • VERWALTUNG

**Persönliche 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

**Anzeigenannahme:**  
**elbbüro, Stefanie Hoffmann,**  
**Tel. (040) 33 48 57 11,**  
**E-Mail: [s\\_hoffmann@elbbuero.com](mailto:s_hoffmann@elbbuero.com)**

Jahressteuergesetz 2023

# Erbschaft- und Schenkungssteuer

Drohender Anstieg von 20 bis 30 Prozent

**D**er Verkehrswert von Immobilien gilt als Bewertungsmaßstab für die Berechnung von Erbschafts- und Schenkungssteuern. Im Entwurf des Jahressteuergesetzes 2023 soll das Bewertungsverfahren nun laut Bundesfinanzministerium (BMF) an die aktuellen Marktverhältnisse angepasst werden. Es droht eine drastische Verschärfung bei der Wertermittlung.

## Saftige Steigerungen

„Die neuen Regeln zur steuerlichen Bewertung träfen vor allem Immobilien, die im Ertrags- und Sachwertverfahren bewertet werden“, erläutert Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik bei Haus & Grund Deutschland. Das Sachwertverfahren wird häufig bei Einfamilienhäusern, das Ertragswertverfahren bei Mietobjekten angewandt.

„Der drohende Anstieg kommt zustande, indem das BMF an einigen unauffällig wirkenden Stellschrauben bei den

Werten dreht, die das Finanzamt ansetzt.“ Allein die Änderung der Ansätze bei den Bewirtschaftungskosten von Mietobjekten könne schon 10 bis 12 Prozent ausmachen. „Insgesamt kommen da leicht 20 bis 30 Prozent Steigerung der steuerlichen Werte zusammen“, betont Barent.

## Konsequenz: Notverkauf

Bei (teil-)gewerblich genutzten Immobilien droht sogar eine Verdoppelung der Erbschaft- oder Schenkungssteuer. Das bedeutet eine entsprechend höhere steuerliche Belastung, obwohl statt eines Verkaufs nur eine Übertragung stattfindet. Die Steuererhöhung dürfte viele Betroffene überfordern, sodass sie geschenkte oder vererbte Immobilien verkaufen müssen.

Anna Katharina Fricke  
www.hausundgrund.de


**PORTAL24**

Das Mieter- &amp; Eigentümerportal von Immoware24.

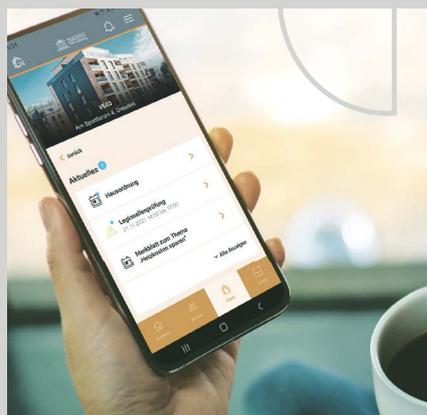
Kann man nicht oft genug sagen:  
Immoware24 bietet auch ein  
Mieter- & Eigentümerportal an.


**IMMOWARE24**

Immobilien einfach online verwalten.



Kann man nicht oft genug sagen:  
Immoware24 bietet auch ein  
Mieter- & Eigentümerportal an.



Scannen &  
mehr erfahren

Kann man nicht oft genug sagen:  
Immoware24 bietet auch ein  
Mieter- & Eigentümerportal an.

Ob die **hybride ETV inkl. Videokonferenzsystem** oder die Bereitstellung der unterjährigen **Verbrauchsinformationen gemäß EED**, ob die **digitale Unterschrift** für Dokumente oder der **KI-basierte Chatbot**, der 24/7 als kleiner Helfer für Anfragen zur Verfügung steht: Entdecken Sie die zahlreichen Möglichkeiten des Portal24. Übrigens auch als App.

Mehr Informationen finden Sie hier:

[www.immoware24.de/portal24-hug2](http://www.immoware24.de/portal24-hug2)

## GESCHÄFTSSTELLEN

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

### Hamburg-Bergedorf

Neuer Weg 54, 21029 Hamburg  
Telefon: 040-72 47 273 Fax 040-721 19 52  
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten  
Montag 9 – 13 Uhr  
Dienstag und Donnerstag 9 – 17 Uhr  
Persönliche und telefonische Rechtsberatung nach  
Terminvergabe unter 040-72 47 273  
Dienstag und Donnerstag ab 17 Uhr  
**Die Geschäftsstelle ist vom 22. – 30.12.2022 geschlossen**

### Hamburg-Blankenese

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

### Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

Am Soldatenfriedhof 8, 21073 Hamburg  
Telefonnummer 040-77 41 44 Fax 040-76 75 20 30  
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten  
Montag – Donnerstag 9 – 13 Uhr  
Montag 14 – 16 Uhr  
Dienstag und Donnerstag 14 – 18.30 Uhr  
Persönliche Rechtsberatung nach Terminvergabe  
Montag und Mittwoch 9 – 12 Uhr  
Dienstag und Donnerstag 16.30 – 18.30 Uhr  
Bautechnische Beratung nach Terminvergabe  
An einem Donnerstag im Monat 9.30 – 11.30 Uhr  
(aktuelle Termine bitte telefonisch erfragen)  
**Die Geschäftsstelle ist vom 27. – 30.12.2022 geschlossen**

### Hamburg-Rahlstedt

Schweriner Straße 27, 22143 Hamburg  
Telefon: 040-677 88 66, E-Mail: info@hug-rahlstedt.de  
Internet: www.hug-rahlstedt.de  
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten  
Montag, Mittwoch, Freitag 9 – 14 Uhr  
Dienstag und Donnerstag 13 – 18 Uhr  
Telefonische Rechtsberatung nach Terminvergabe  
Termine telefonisch unter 040 - 677 88 66  
Weitere Beratungen telefonisch nach Terminvergabe  
Termine telefonisch unter 040 - 677 88 66  
**Die Geschäftsstelle ist vom 27. – 30.12.2022 geschlossen**

### Hamburg-Sasel

Saseler Chaussee 193, 22393 Hamburg  
Telefon: 040-601 05 35 Fax: 040-601 05 84  
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten  
Montag – Donnerstag 9 – 12 Uhr und 13 – 17 Uhr  
Freitag 9 – 12 Uhr und 13 – 15 Uhr  
Persönliche und telefonische Rechts- und Bauberatung,  
Erb- und Steuerrecht nach Terminvergabe unter 040 - 601 05  
35 oder per E-Mail unter info@haus-und-grund-sasel.de  
Dienstag 19 – 21 Uhr  
**Die Geschäftsstelle ist am 23.12.2022 geschlossen, am  
27./28.12. nur bis 14 Uhr, am 29./30.12. nur bis 15 Uhr  
geöffnet. Am 27.12. nur telefonische Rechtsberatung.**

## HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

### HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

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

#### Informations-Centrum

Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg  
Montag – Mittwoch 9 – 17 Uhr  
Donnerstag 9 – 18 Uhr  
Freitag 9 – 14 Uhr  
**Am 23. und 30. Dezember 2022 schließt das Informations-  
Centrum um 12 Uhr, am 29. Dezember 2022 um 16 Uhr.**

#### Rechtsberatung

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

#### Rechtliche Kurzberatung

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

#### Bautechnische Beratung (entfällt am 27.12.2022)

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

#### Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung

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

#### Gartenberatung

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

#### Mediationsberatung (entfällt am 27.12.2022)

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

#### Steuerberatung

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

#### Umwelt, Energie und Gebäudetechnik

**(entfällt am 27.12.2022)**  
(telefonisch nach Terminvergabe unter 040-30 96 720)  
Dienstag 15 – 17 Uhr

**Am 29. Dezember 2022 finden ab 16 Uhr keine  
Beratungen mehr statt, am 30. Dezember 2022  
enden die Beratungen um 12 Uhr.**

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

**Altona (Ehrenbergstraße 39, 22769 Hamburg):  
Montag 16.30 – 17.30 Uhr persönliche Rechtsbera-  
tung. Jeden ersten Montag im Monat auch bautech-  
nische Beratung.**

**Eidelstedt (Alte Elbgaustraße 12, 22523 Hamburg):  
An jedem zweiten und vierten Mittwoch im Monat  
17 – 18 Uhr persönliche Rechtsberatung ohne  
Voranmeldung.**

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

## FACHLITERATUR



### Die Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarfs

Von Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2017,

ISBN 978-939787-90-7

Der Eigenbedarf des Vermieters stellt die in der Praxis mit Abstand am häufigsten vorkommende Art der fristgerechten Vermieterkündigung dar. Nach dem Gesetz kann der Vermieter kündigen, wenn er die vermietete Wohnung für sich, die zu seinem Haushalt gehörenden Personen oder für Familienangehörige benötigt. Wie dabei jedoch am besten vorgegangen wird, ist vielen unklar. Die Broschüre richtet sich an alle rechtsberatenden Berufe, aber vor allem an den privaten Hauseigentümer und Vermieter.

**Preis: 12,95 Euro**

### Die Zweitwohnungssteuer

Von Jürgen Happ, 4. Auflage 2021, ISBN 978-3-96434-015-3

Mit keiner Steuer befassen sich die Gerichte mehr als mit der Zweitwohnungssteuer. Jürgen Happ, ehemaliger Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg und des Verbandes der Zweitwohnungsbesitzer hat in dieser neu überarbeiteten Broschüre viele dieser Gerichtsentscheidungen aufgenommen. Zwar beschließt jede Gemeinde eine eigene Satzung zur Erhebung der Zweitwohnungssteuer, sie sind aber inhaltlich so ähnlich, dass sie in dieser Broschüre einheitlich kommentiert werden können.

**Preis: 10,95 Euro**

### Sicherung und Beitreibung von Mietforderungen

Von Hans Reinold Horst, 5. Auflage 2018, ISBN 978-3-939787-94-5

Mietrückstände bringen insbeson-

dere den privaten Vermieter in eine bedrohliche Situation. Seine Eigenkapitaldecke reicht in den allermeisten Fällen nicht aus, um Mietforderungsausfälle abzufangen. Die Broschüre zeigt Wege aus diesem Dilemma auf. Neben Tipps zu vorbeugenden Maßnahmen etwa bei der Auswahl der Mieter und der Prüfung der Bonität werden wichtige Hinweise zur Gestaltung des Mietvertrags gegeben. Vor allem aber liegt der Schwerpunkt auf der Realisierung von ausstehenden Mietforderungen.

**Preis: 14,95 Euro**

Alle Bücher und Broschüren sind im Online-Shop erhältlich

[www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)  
bei Versand jeweils zuzüglich Versandkosten

## Wohnungsgesuch von Familie M.

Täglich unterstützt Frau M. Frauen aus einem Hamburger Frauenschutzhaus dabei, eine eigene Wohnung zu finden. Jedes Mal freut sich die ausgebildete sozialpädagogische Assistentin, wenn sie einer ihrer Bewohnerinnen zu einem neuen Zuhause zu verhelfen kann. Nach der Arbeit kehrt Frau M. in die Geflüchtetenunterkunft zurück, in der sie selbst noch mit ihrem Mann und den vier Söhnen lebt. „Ich wünsche mir, meinen Kindern ein Zuhause zu ermöglichen! So, wie ich es bei meiner Arbeit für andere finde“, erzählt sie in fließendem Deutsch. Die sechsköpfige Familie ist vor acht Jahren aus Syrien geflohen. Mittlerweile haben sie einen deutschen Pass und stehen finanziell auf eigenen Füßen. Während es Frau M. in den sozialen Bereich gezogen hat, ist ihr Ehemann in der Fertigung in der Automobilbranche tätig. Der älteste Sohn ist als Lagerist angestellt, sein nächstjüngerer Bruder macht eine Ausbildung zum Elektro-Automechaniker. Der jüngste Sohn besucht eine Hamburger Stadtteilschule und sein nächstälterer Bruder befindet sich für ein Austauschjahr in den USA. Die ehrenamtliche Wohnungslotsin Frau S. steht Frau M. und ihrer Familie bereits seit fünf Jahren zur Seite. Sie ist schon lange in der Geflüchtetenhilfe tätig und sagt: „Ich habe nur selten erlebt, dass eine Familie in so kurzer Zeit in der neuen Heimat so viel auf die Beine stellt“. Als ge-

schulte Wohnungslotsin will Frau S. den Sechs-Personen-Haushalt dabei begleiten, endlich ein richtiges Zuhause zu finden. Im laufenden Mietverhältnis steht sie Vermietern als zusätzliche Ansprechperson zur Verfügung. Ebenso ist das Team der Wohnbrücke Hamburg für Vermieter in allen Fragen vor und während des laufenden Mietverhältnisses gerne ansprechbar.

Verfügen Sie über eine freie Wohnung ab vier Zimmern mit einer Miete von maximal 1.660 Euro bruttokalt in Hamburg und würden die aus Syrien geflüchtete Familie gerne kennenlernen? Oder haben Sie eine Wohnung, die vielleicht für einen anderen Haushalt mit Fluchtgeschichte passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!

  
**WOHNBRÜCKE**  
HAMBURG

**Wohnbrücke Hamburg**  
Koordinierungsstelle

**Lawaetz-wohnen&leben gGmbH**  
Tel.: 040/466 551 433  
Fax: 040/466 551 435  
[wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de](mailto:wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de)  
[www.wohnbruecke.de](http://www.wohnbruecke.de)

## Mitgliederbefragung

# Handwerker- und Verwalterliste

Häufig genannter Wunsch kann aus mehreren Gründen nicht erfüllt werden

**90** Prozent der Mitglieder sind mit den Angeboten und Services des Grundeigentümer-Verbandes zufrieden bis sehr zufrieden. Zu diesem erfreulichen Ergebnis kommt die diesjährige Mitgliederbefragung, die im Sommer in Kooperation mit dem Analysehaus „Analyse & Konzepte“ durchgeführt wurde. Im Rahmen der Befragung konnten Mitglieder jedoch nicht nur den Grad ihrer Zufriedenheit äußern, sondern auch angeben, welche Angebote oder Leistungen sie bislang beim Grundeigentümer-Verband vermissen.

Dazu zählt beispielsweise eine Auflistung von Handwerksbetrieben und Verwaltern von Sondereigentum und Wohnungseigentümergeinschaften in und um Hamburg – am besten mit einer Art Ranking, aus dem hervorgeht, welche Betriebe und Verwalter der Grundeigentümer-Verband Hamburg seinen Mitgliedern weiterempfiehlt. Obwohl sich eine ganze Reihe Mitglieder eine solche Liste wünschen und der Grundeigentümer-Verband sein Angebot im Interesse der Mitglieder weiterentwickeln möchte, kann diese Auflistung leider nicht in der gewünschten Form realisiert werden.

Dafür sind tatsächliche und rechtliche Aspekte verantwortlich: So fehlt es dem Grundeigentümer-Verband an eigenen und umfassenden Erfahrungswerten in der Zusammenarbeit mit den konkreten Handwerksbetrieben und Verwaltern, die er zur Bewertung heranziehen könnte. Und Bewertungen von anderen Personen wie etwa Mitgliedern fallen naturgemäß unterschiedlich aus: Was der eine gut findet, missfällt dem anderen. Dies macht eine objektive Beurteilung und entsprechende Empfehlung unmöglich. Zudem stünde eine Bewertung in Konflikt mit dem Wettbewerbsrecht, da schnell der Tatbestand der Herabsetzung und Verunglimpfung gemäß § 4 Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) erfüllt sein kann. Außerdem ist der Verband bestrebt, Mitglieder möglichst gleich zu behandeln. Wie könnte es erklärt werden, dass der eine Betrieb empfohlen wird und der andere nicht?

Erschwerend kommt hinzu, dass Firmen mit einer hohen Weiterempfehlungsrate häufig so gut nachgefragt sind, dass sie keine Kapazitäten für neue Aufträge oder Kunden haben. Auch hier spielen der allseits bekannte Fachkräftemangel und fehlende Baustoffe eine wesentliche Rolle. Was nützt es, solche Firmen in Empfehlungslisten aufzunehmen und wie soll zudem die Aktualität solcher Listen in dieser schnelllebigen Zeit gewährleistet werden? Wird über Nacht ein Großauftrag erteilt, sind häufig die betrieblichen Kapazitäten erschöpft, sodass eine gleichwohl durch den Grundeigentümer-Verband erfolgte Empfehlung eher den Unmut bei Mitgliedern schüren dürfte. Vor diesem Hintergrund kann der Verband dem in der Umfrage geäußerten Wunsch leider nicht nachkommen. Es ist auch keine andere Informationsquelle bekannt, die an dieser Stelle alternativ genannt werden und das nachvollziehbare Interesse nach geeigneten Betrieben befriedigen könnte.

### Beauftragung eines Handwerkers



Autorin: Inka-Marie Storm.  
4., aktualisierte Auflage 2018,  
12,95 Euro inklusive MwSt., zzgl.  
3,00 Euro Versandkosten  
ISBN: 978-3-939787-96-9

Vielen Haus- und Wohnungseigentümern sind die Probleme bekannt, die bei der Beauftragung eines Handwerkers oder Bauunternehmers mit Arbeiten an der eigenen Immobilie entstehen können. Diese Broschüre wendet sich sowohl an Haus- und Wohnungseigentümer, die Handwerker beauftragen und sich vorab Klarheit über ihre Rechte verschaffen wollen. Die Broschüre berücksichtigt die Rechtsänderungen des Werkvertragsrechts, die seit dem 1. Januar 2018 in Kraft getreten sind. Neben dem Werkvertragsrecht gibt es auch spezielle Regelungen des Bauvertrags- und des Verbrauchervertragsrechts. Die Broschüre gibt Hilfestellung zur Einordnung und geht auf die je nach Vertragstypus unterschiedlichen Rechte und Pflichten der Haus- und Wohnungseigentümer ein. Neben der Rechtslage werden vor allem praktische Hinweise zur Vorgehensweise des Bestellers bei der Beauftragung von Handwerkern gegeben. Im Anhang finden sich Mustertexte für die vom Besteller abzugebenden Erklärungen bei der Wahrnehmung seiner Rechte sowie einen Auszug der maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften.

#### 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

## Online-Seminar: Die untätige Verwaltung – Welche Ansprüche haben Gemeinschaft und Wohnungseigentümer?

**Termin:** Mittwoch, den 22. Februar 2023 von 15 bis 16.30 Uhr

### Themen (Auszug):

- Welche Rechtskreise gilt es in einer GdWE zu unterscheiden?
- Wie ist die (Organ-)Stellung der Verwaltung konkret rechtlich ausgestaltet?
- Wie sind die Handlungspflichten der Verwaltung ausgestaltet?
- Wem gegenüber ist die Verwaltung rechtlich verpflichtet?
- Welche Handlungsmöglichkeiten gibt es für wen gegen die untätige Verwaltung?
  - o Beschlussvorbereitung
  - o Beschlussfassung
  - o Direkte Inanspruchnahme
- Wie setzt wer welche Handlungsinstrumente durch?
- Welche Risiken bestehen bei „Untätigkeit“ und bei „Untätigkeit gegen Untätigkeit“?
- Welche prozessualen Grundsätze und Besonderheiten sind zu beachten?
- Abberufung der Verwaltung als ultima ratio?

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

**Kosten:** 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

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

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

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

## Eilbeck, Hohenfelde, Hamm: Mitgliederversammlung

**Termin:** Mittwoch, 14. Dezember 2022 um 18 Uhr

**Ort:** Grundeigentümer-Verbandshaus (großer Sitzungssaal), Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg

### Tagesordnung:

- Begrüßung und Mitteilungen
- Vortrag von Rechtsanwalt Ulf Schelenz zum Thema „Energiekosten/Wärmekosten: Herausforderungen für Vermietung und Abrechnung“
- Verschiedenes

Eine vorherige Anmeldung zur Veranstaltung ist nicht erforderlich.



## Verstärkung gesucht

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg sucht für die Hauptgeschäftsstelle in der Hamburger Innenstadt zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine

**Studentische Aushilfe (m/w/d) für den telefonischen Terminservice und Empfang  
(20 Stunden/Woche)**

Weiterführende Informationen zur Stellenausschreibung finden Sie auf der Webseite des Grundeigentümer-Verbandes unter [www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de) in der Rubrik „Aktuelles“.



## **Ein frohes Weihnachtsfest und einen guten Rutsch ins neue Jahr**

**wünschen wir unseren reiseinteressierten Mitgliedern.**

Wir hoffen, dass das REISEN im nächsten Jahr wieder etwas entspannter sein kann und Sie viele schöne Erinnerungen an das vergangene und Freude auf das Kommende haben werden.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen fröhliche und harmonische Feiertage im Kreise Ihrer Familien – bleiben Sie gesund und munter!

Im Namen des Grundeigentümer-Verbandes  
Ihre Marion Kruck

## Weihnachts- und Energiezuwendung

Antragsfrist für die Weihnachtzuwendung endet am 15. Dezember 2022

Noch bis zum 15. Dezember 2022 können ältere bedürftige Grundeigentümer bei der Otto Ernst Carl Gauger Stiftung eine auf 400 Euro erhöhte Weihnachtzuwendung beantragen. Darüber hinaus kann erstmalig auch eine separate Energiezuwendung in Höhe von 300 Euro für Alleinstehende und 500 Euro für Paare beantragt werden.

Sowohl für die Weihnachts- als auch für die Energiezuwendung müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Sie sind Hamburger Grundeigentümer
- Sie haben das 61. Lebensjahr überschritten
- Ihr jährliches Bruttoeinkommen beträgt maximal 24.540 Euro (Einzelpersonen) beziehungsweise 39.744 Euro (Ehepaare).
- Ihr Immobilieneigentum besteht ausschließlich aus einem Ein- oder Zweifamilienhaus beziehungsweise einer selbstgenutzten Eigentumswohnung.
- Ihr sonstiges Vermögen beträgt maximal 15.500 Euro.

Richten Sie Ihre Anträge bitte schriftlich an:

Otto Ernst Carl Gauger Stiftung, Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg.

Bitte legen Sie die Erfüllung der oben genannten Voraussetzungen in geeigneter Form dar, etwa indem Sie dem Antrag Kopien von Renten- oder Einkommenssteuerbescheiden beilegen und verbindlich versichern, dass Sie sämtliche der genannten Voraussetzungen erfüllen. Um den Antrag bearbeiten zu können, benötigen wir auch Ihre Bankverbindung und ihre vollständige Anschrift.

Wir bitten um Verständnis, dass nur diejenigen Personen berücksichtigt werden können, die ihrem Antrag die genannten Nachweise beifügen. Bei erfolgreicher Antragsstellung werden wir die Überweisung an die Berechtigten ohne vorherige Mitteilung vornehmen.

Informationen zu Unterstützungsmöglichkeiten durch die Otto Ernst Gauger Stiftung erhalten Sie beim Grundeigentümer-Verband Hamburg unter (040) 30 96 72-56.



Ortsverein Rahlstedt

### Kunstaussstellung „Was kann Aquarell?“

Joachim Knorr präsentiert seine Werke

Beim Haus- und Grundeigentümergebiet Hamburg-Rahlstedt e. V. kann wieder Kunst bewundert werden. Ab Donnerstag, den 8. Dezember 2022, stellt Joachim Knorr für zwei bis drei Monate eine Auswahl seiner Werke in der Geschäftsstelle aus. Im Zentrum der Motive stehen weniger die Details als vielmehr das Atmosphärische des Augenblicks.

Der 1944 in Hamburg geborene Knorr absolvierte acht Semester an der Werkkunstschule und war danach als Grafiker und Kunsterzieher tätig. 1990 spezialisierte er sich auf Aquarelltechniken und begann, seine Werke der Öffentlichkeit zu präsentieren. Seine Ausstellungen führten Knorr unter anderem nach Nymindegab in Dänemark, nach Weißenhaus und Gut Görtz in Schleswig-Holstein, an den Timmendorfer Strand sowie in diverse Galerien und Hamburger Wirtschafts- und Kultureinrichtungen. Außerdem ist Joachim Knorr in der Kunstsammlung der HSH-Nordbank vertreten.

Die Ausstellung zeigt auch neue Arbeiten mit ungewöhnlichen Kombinationen aus unterschiedlichen künstlerischen Techniken, die sich der Frage „Was kann Aquarell noch?“ widmen.

Neues aus Karlsruhe

# Schadensersatz im Mietverhältnis

Ansprüche des Vermieters verjähren erst nach Rückgabe der Mietsache

Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte am 31. August 2022 (VIII ZR 132/20) über den folgenden Sachverhalt zu befinden: Die klagenden Vermieter haben den beklagten Mietern 1981 eine Wohnung im vierten Obergeschoss zur Nutzung überlassen. Die Beklagten haben vor 1984 Umbauarbeiten in der Wohnung durchgeführt und das ursprünglich mit Holzdielen ohne Fußbodenentwässerung versehene Badezimmer mit einem Fliesenfußboden nebst Bodenabfluss ausgestattet. Die Arbeiten sind allerdings nicht fachgerecht ausgeführt worden, da eine Dichtung unterhalb der Fliesen fehlt. In das unmittelbar darunter gelegene Badezimmer der Wohnung im dritten Obergeschoss ist 2016 Wasser durch die Decke eingedrungen. Im Rahmen der Schadensaufnahme ist festgestellt worden, dass die Decke einsturzgefährdet war, weil mehrere Deckenbalken durch über Jahre eingedrungene Feuchtigkeit beschädigt worden waren. Die Kläger nahmen die Beklagten 2017 auf Zahlung von 37.643,09 Euro in Anspruch und trugen zur Begründung vor, dass die auf den Rollstuhl angewiesene Beklagte während der letzten zwanzig Jahre regelmäßig außerhalb der Badewanne geduscht hat, so dass Wasser durch den unzureichend abgedichteten Fliesenboden in die darunter gelegene Holzkonstruktion eingedrungen ist. Die Beklagten haben sich mit der Einrede der Verjährung gewehrt und waren in den Vorinstanzen erfolgreich. Der Schadensersatzanspruch der Kläger sei nach § 199 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) verjährt, denn die schadensursächliche Pflichtverletzung – der unter Verstoß gegen die Regeln der Technik erfolgte Einbau der Bodenfliesen im Badezimmer – habe sich bereits vor 1984 und damit über 30 Jahre vor der Klageerhebung ereignet. Die Kläger verfolgten mit der Revision ihr Begehren weiter und waren vor dem BGH erfolgreich. Nach Auffassung des BGH greift die von den Beklagten erhobene Einrede der Verjährung nicht durch. Die Anwendung der Verjährungshöchstfrist des § 199 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 BGB scheidet neben der vorrangigen Sonderregelung des § 548 Absatz 1 BGB aus. Die Vorinstanzen haben



Foto: Joe Wietzki

verkannt, dass die Vorschrift des § 199 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 BGB hier nicht anwendbar ist, weil § 548 BGB für bestimmte mietrechtliche Ansprüche eine abschließende Sonderregelung enthält, die der allgemeinen Bestimmung des § 199 Absatz 3 BGB vorgeht, so dass eine Verjährung solcher Ansprüche vor der Rückgabe der Mietsache nicht eintreten kann. Die Rechtsauffassung

der Vorinstanzen ist auch von Sinn und Zweck des § 548 Absatz 1 BGB nicht gedeckt. Die Verjährung soll den Schuldner davor schützen, wegen länger zurückliegender Vorgänge in Anspruch genommen zu werden, die er nicht mehr aufklären kann, weil ihm Beweismittel für etwa begründete Einwendungen abhandengekommen oder Zeugen nicht mehr auffind-

bar sind. Das rechtfertigt jedoch im Anwendungsbereich der Sondervorschrift des § 548 Absatz 1 BGB nicht ein Nebeneinander mit der dreißigjährigen Verjährungsfrist des § 199 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 BGB. Der Gesetzgeber hat sich dafür entschieden, Rechtsfrieden und Rechtssicherheit nach Maßgabe des § 548 Absatz 1 BGB dadurch herzustellen, dass er die Verjährung unabhängig von der Entstehung des Anspruchs erst an die Rückgabe der Mietsache geknüpft hat, denn der Vermieter muss erst in die Lage versetzt werden, sich durch Ausübung der unmittelbaren Sachherrschaft über die Mietsache ungestört ein umfassendes Bild von etwaigen Mängeln, Veränderungen und Verschlechterungen zu machen. Diese gesetzgeberische Wertung würde unterlaufen, wenn eine Verjährung von Ansprüchen im Anwendungsbereich des § 548 Absatz 1 BGB bereits in solchen Fällen einträte, in denen die dreißigjährige Verjährungsfrist des § 199 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 BGB bereits verstrichen ist, bevor der Vermieter die Mietsache zurückerhalten hat.

Matthias Scheff  
Rechtsanwalt

Grundeigentümer-Verband Hamburg  
[www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)

Wirtschaftspläne der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

# Auslegung von Beschlüssen

Maßgeblich sind die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden Vorschriften

**S**eit der großen WEG-Reform beschließen Wohnungseigentümergeinschaften gemäß § 28 Absatz 1 WEG nicht mehr über die Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne, sondern nur noch über die Vorschüsse. Viele Verwalter stellen aber dennoch weiterhin die gesamten Pläne zur Abstimmung.

Das Landgericht Berlin hat in seinem Urteil vom 30. August 2022 (55 S 7/22 WEG) nun entschieden, dass solche Beschlüsse dahingehend ausgelegt werden können, dass lediglich die Vorschüsse und nicht das den Wirtschaftsplänen zugrundeliegende Rechenwerk genehmigt wurden.

## Die Beschlüsse

In einer Eigentümerversammlung wurden laut der Niederschrift „die vorgelegten Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne für 2021 zur Beschlussfassung gestellt“ sowie beschlossen, „dass der Wirtschaftsplan für 2021 auch für das Jahr 2022 gültig sein soll“. Schon das erstinstanzliche Amtsgericht sah in diesen Beschlüssen lediglich eine Festlegung der in den Einzelwirtschaftsplänen ermittelten Vorschüsse für beide Jahre, nicht jedoch eine Genehmigung des zugrunde liegenden Rechenwerks. Der für die Berufung zuständige Landgerichtsrichter folgte dieser Bewertung.

## Objektive Auslegung ist entscheidend

Entscheidend hierfür war nicht der Wortlaut der Beschlüsse. Den hielt der Richter nicht für eindeutig, da aus der Textfassung nicht hervorging, ob nur über die Vorschüsse abgestimmt oder ob auch das Rechenwerk als sachlich und rechnerisch zutreffend genehmigt werden sollte. Daher musste der Beschluss ausgelegt werden. Maßgeblich sei hierfür, wie ein solcher Beschluss für einen unbefangenen Betrachter objektiv zu verstehen sei.

### Praxistipp

Zwar zeigt das Berliner Urteil, dass die Richterschaft gewillt ist, pragmatische Lösungen zu finden, um Verwaltern und Gemeinschaften, die die WEG-Reform noch nicht verinnerlicht haben, nicht reihenweise die Beschlüsse zu den Vorschüssen (und wohl auch den Abrechnungsspitzen) für ungültig zu erklären. Dennoch sollten alle Beteiligten darauf achten, dass die Beschlussvorlagen richtig formuliert werden, um so keine unnötige Angriffsfläche für Anfechtungen zu liefern.

Insoweit spielte es für den Richter auch keine Rolle, ob in der konkreten Eigentümerversammlung die Änderung des § 28 WEG angesprochen wurde oder wie einige an der Abstimmung beteiligte Wohnungseigentümer den Beschluss verstanden haben.

Aus objektiver Sicht sei die nächstliegende Deutung der Beschlüsse aber, dass ein Beschluss gefasst werden sollte, der den zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden Vorschriften entspräche. Da auch keine Anhaltspunkte ersichtlich waren, dass die Gemeinschaft mit der Beschlussfassung über die gesetzlichen Bestimmungen hinausgehende Regelungen treffen wollte, könne der Beschluss nur als Genehmigung der Vorschüsse betrachtet werden.

Gerold Happ

[www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)

## Streit mit dem WEG-Verwalter



Autor: Hans-Reinold Horst.  
2. Auflage 2022, 16,95 Euro  
inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro  
Versandkosten  
ISBN: 978-3-96434-029-0

„Mir ist völlig egal, wie Sie das anstellen. Aber schaffen Sie mir ja endlich diesen Verwalter vom Hals.“ So oder ähnlich lauten

Mandantenaufträge einzelner Wohnungseigentümer oder ganzer Wohnungseigentümergeinschaften, die mit ihrem Verwalter im Clinch liegen. Dies führt dann zu der Prüfung, wie man den Verwalter aus dem Amt drängen kann. Die Gründe für entstandene Streitigkeiten sind dabei vielfältig. Sehr häufig sind Gemengelagen für beide Parteien eine belastende Situation. Die vorliegende Broschüre stellt auf der Basis der WEG-Reform die relevantesten Fälle aus der Praxis vor. Zur besseren Orientierung werden bisherige Vorschriften und Rechtslagen dem neuen Recht gegenübergestellt. Die Broschüre ist für Wohnungseigentümer, Beiräte, WEG-Verwalter, Gerichte und für alle rechtsberatenden Berufe gemacht.

### 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

Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

# Fehlender Verwalter

Gemeinschaft kann erfolgreich gegen Einzelne klagen

**D**as Urteil vom 8. Juli 2022 (V ZR 202/21) fortführend hat der 5. Senat des Bundesgerichtshofes (BGH) nunmehr erneut entschieden (Urteil vom 16. September 2022, V ZR 180/21), dass eine verwalterlose Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) bei einer gegen einen einzelnen Wohnungseigentümer gerichteten Klage gemeinschaftlich durch die übrigen Wohnungseigentümer vertreten wird. Zudem entschied der BGH, dass die Erhebung einer gegen einen einzelnen Wohnungseigentümer gerichteten Klage auf Zahlung einer Sonderumlage keiner Beschlussfassung bedarf.

## **Eigentümer wollen beschlossene Sonderumlage nicht zahlen**

Kläger und Beklagte bilden im entschiedenen Fall eine verwalterlose Zweier-WEG. In einer Eigentümerversammlung wurde mit knapper Mehrheit der Stimmen der Kläger eine Dachsanierung beschlossen. Die Beklagten fochten den Beschluss an. Weil die Beklagten auch die Sonderumlage für die Dachsanierung nicht zahlten, klagten die Kläger im Namen der Gemeinschaft auf Zahlung.

Das Amtsgericht wies die Klage zunächst ab, woraufhin die Kläger Berufung einlegten. Nachträglich änderten sie die Klage im Wege des Parteiwechsels dahingehend, dass nunmehr die Gemeinschaft Klägerin ist. Das Landgericht gab der geänderten Klage im Wege des Berufungsverfahrens statt, wogegen sich nunmehr die Beklagten wenden.

## **Übrige Wohnungseigentümer können im Namen der Gemeinschaft verklagen**

Der BGH gibt den Klägern Recht. Insbesondere ist der zwischenzeitliche Parteiwechsel zulässig. Die Rechtsverteidigung der Beklagten werde nämlich durch den Klägerwechsel nicht beeinträchtigt. Die Klage beinhalte unverändert das von Anfang an verfolgte Ziel: die Zahlung der Sonderumlage.

Klagt die verwalterlose Gemeinschaft gegen einzelne Wohnungseigentümer, werde sie durch die übrigen, nicht verklagten Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Verbleibt nur ein Eigentümer auf Klägerseite, so vertritt dieser die Gemeinschaft allein. Der Senat hatte

bereits in diesem Sinne in seinem Urteil vom 8. Juli 2022 (V ZR 202/21) entschieden.

## **Nach Parteiwechsel ist Gemeinschaft Klägerin**

Da die Kläger befugt waren, die Gemeinschaft zu vertreten, konnten sie dem Rechtsanwalt wirksam Prozessvollmacht erteilen. Dieser war demnach befugt, im laufenden Verfahren den Parteiwechsel zu erklären. Auch sei es im Ergebnis nicht von Belang, dass die Gemeinschaft keinen Beschluss darüber gefasst habe, dass eine Zahlungsklage erhoben werde. Denn bei der verwalterlosen Gemeinschaft entspreche die Vertretungsmacht der Wohnungseigentümer derjenigen des Verwalters.

## **Sonderumlage muss gezahlt werden**

Auch in der Sache sei den Klägern recht zu geben, so die Richter. Die Beklagten müssen die Sonderumlage anteilig nach Miteigentumsanteilen zahlen. Wohnungseigentümer haben nämlich Beitragsvorschüsse zu entrichten, die während der Mitgliedschaft in der Gemeinschaft fällig werden. Die Anfechtung des Sanierungsbeschlusses, welcher dem Beschluss

zur Sonderumlage vorausging, ändere daran nichts, da die Fälligkeit der Sonderumlage nicht von dem Sanierungsbeschluss abhängt. Selbst wenn auch der Umlagebeschluss angefochten worden wäre, ändert dies nichts an der Zahlungspflicht. Denn solange Beschlüsse über die Erhebung von Sonderumlagen nicht rechtskräftig für ungültig erklärt worden sind, seien sie gültig und begründeten die Zahlungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers.

---

Die Erhebung einer gegen einen Einzelnen gerichteten Klage auf Zahlung einer Sonderumlage bedarf keiner Beschlussfassung.

---

## Mietpreisregelung

# Vermietung im Familienkreis

Auch hier gelten Sorgfaltspflichten

**G**ilt die Mietpreisregelung auch bei einer Vermietung im Familienkreis? Ja, meint das Amtsgericht Frankfurt am Main in einer Entscheidung vom 14. Juli 2022 (940 OWi 862 Js 44556/21).

Im zugrundeliegenden Fall hatte der Betroffene von 2018 bis 2021 eine Zweizimmerwohnung von etwa 53 m<sup>2</sup> für 810 Euro monatlich an seinen Cousin und dessen Familie vermietet. Die ortsübliche Vergleichsmiete betrug gemäß Mietenspiegel aber höchstens 550 Euro und ab dem 1. Juni 2020 höchstens 570 Euro. Der Mieter hatten diesen Mietvertrag offenbar nur unterschrieben, weil er über ein Jahr vergeblich eine Wohnung gesucht hatte. Nach Kenntnisaufnahme verhängte das Amtsgericht gegen den Betroffenen eine Geldbuße von 1.000 Euro wegen leichtfertiger Mietpreisüberhöhung und ordnete an, dass der ordnungswidrig erwirtschaftete Mehrerlös in Höhe von 8.600,00 Euro abzuführen sei.

Das Gericht hat seine Entscheidung damit begründet, dass der Betroffene ein geringes Angebot an vergleichbaren Räumen im Sinne des § 5 Absatz 2 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) ausgenutzt habe.

§ 5 WiStG lautet wie folgt (Auszug):

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen lässt oder annimmt.
- (2) Unangemessen hoch sind Entgelte, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 vom Hundert übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage oder damit verbundene Nebenleistungen in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind. [...]
- (3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.

Das Gericht war der Auffassung, dass der Mieter zwar den Eindruck hatte, dass die Miete zu hoch sei, die Wohnung jedoch als teure Notlösung akzeptierte. Das Gericht hatte dem Betroffenen Leichtfertigkeit unterstellt und betont, dass auch Vermieter, die nicht gewerblich handeln beziehungsweise zum ersten Mal mit der Vermietung von Wohnraum zu tun haben, im Rahmen ihrer Sorgfaltspflichten im Zweifel Auskünfte bei sachkundigen

Stellen einzuholen haben. Im entschiedenen Fall hatte der Betroffene sich an den Mietpreisen von Miteigentümern orientiert und sich damit verteidigt. Dies akzeptierte das Gericht allerdings nicht. Die bloße Rücksprache mit anderen Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) genügt nicht, genauso wenig darf ein Vermieter einen Wert aus der Luft greifen, der das Hausgeld und die monatliche Darlehensrate abdeckt.

Die Entscheidung ist noch nicht rechtskräftig. Es bleibt abzuwarten, ob die nächste Instanz tätig werden muss.

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



**Nasse Wände?  
Feuchter Keller?**

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

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

**www.isotec-hamburg.de**

**ISOTEC®**  
Wir machen Ihr Haus trocken

TEAM ISOTEC  
HANDWERK AUF HÖCHSTEM NIVEAU

Cocooning – Smarte Lichtakzente – Kamine & Öfen – Sauna

# Wintertrends



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

Cocooning

# Gemütlichkeit zu Hause

Ein neuer alter Wohntrend

**D**en Arbeitsalltag vor der Wohnungstür aussperren und die eigenen vier Wände so behaglich einrichten wie es nur geht. Und somit eine Wohlfühloase als Bollwerk gegen die Probleme und Krisen der Außenwelt schaffen. So lässt sich der Lifestyle-Trend Cocooning beschreiben.

Wenn es draußen immer kälter wird, ziehen wir uns in die eigenen vier Wände zurück und machen es uns drinnen so richtig gemütlich. Die frostige Winterzeit lädt geradezu zum Cocooning ein. Der Begriff spielt mit dem Bild eines sich verpuppenden Schmetterlings. Dabei spinnt sich die Larve in ihren Kokon (englisch „cocoon“) ein und verweilt gemütlich in dem Gehäuse.

## Comeback in Krisenzeiten

Bereits im letzten Jahrhundert konnten US-amerikanische Forscher einen solchen Trend ausmachen. Sie stellten fest, dass sich die Menschen in unruhigen politischen Zeiten und im Zuge rasant steigender Preise vermehrt ins Private zurückziehen. Denn: Im eigenen Zuhause herrschen Sicherheit und Frieden, die Welt ist hier noch in Ordnung. Kein Wunder, dass der Begriff in den Achtzigerjahren zu Zeiten des Kalten Krieges dann letztendlich geprägt wurde.

Mit dem Aufkommen der Covid-19-Pandemie erlebte der Trend eine Art Comeback. Sogar der Begriff „CorCooning“, also Cocooning in Zeiten von Corona, machte die Runde. Ob Ausgangssperre, Abstandsregeln oder Angst vor Ansteckung: Das Zuhause als Lebensmittelpunkt wurde zum Dauerprojekt. Renovieren, Verschönern und noch gemüthlicher einrichten lautete die Devise.

Und auch Russlands Angriffskrieg auf die Ukraine und die daraus resultierende Energiekrise lässt viele in diesem Winter den Rückzug ins traute Heim antreten. Doch wie funktioniert Cocooning in Zeiten von Energieknappheit? Licht aus, Kerze an und mit Wollsocken in Decken eingehüllt?

## Mehr Lifestyle als Wohntrend

Wie genau man den freiwilligen Rückzug zelebriert, bleibt jedem selbst überlassen. Cocooning macht keine Vorschriften. Vielmehr offeriert der Lebensstil eine breite Palette an Möglichkeiten, um den jeweiligen Raum mit Accessoires, Möbeln oder Farben stimmungsvoll aufzuwerten.

So kann man schon mit kleinen Maßnahmen wie Plaids, Schaffellen, Kissen oder weichen Teppichen die Wohnung in puncto warmer Gemütlichkeit aufwerten. Oder vielleicht fehlte im Schlafzimmer noch ein bequemer Lesesessel, der zum Schmökern bei einer Tasse Tee einlädt. So kann der Raum nicht nur zum Schlafen dienen, sondern ebenso zum Abschalten und Genießen.

## Gemütlich und effizient im Smart Home

Auch ein stimmiges Lichtkonzept mit dämmbaren Lampen oder elektrischem Kerzenlicht verwandelt einen Raum im Nu vom Homeoffice- in den Feierabendmodus. Dank Smarthome-Technik sind verschiedene Lichtszenarien per Fingertipp oder Sprachbefehl möglich. Und überhaupt hilft das intelligente Zuhause auch beim Energiesparen. Die herkömmlichen Thermostate durch smarte ersetzen – so lässt sich die Temperatur bequem vom Sofa aus mit dem Smartphone regeln. Sind Fenster und Türen mit Kontakten versehen, schaltet sich die Heizung während des Lüftens automatisch ab.

Und wenn man selbst nichts gegen die Energiekrise unternehmen kann, so hat man doch eines in der Hand: ein gemütlich eingerichtetes Zuhause ohne unnötige Energieverluste.

Anna Katharina Fricke  
www.hausundgrund.de

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

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

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

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

Adventsbeleuchtung

# Smarte Lichtakzente

Heimelige Stimmung zum kleinen Preis

**D**er diesjährige Winter steht ganz im Zeichen des Energiesparens. Trotzdem möchten wir es uns gerade zur Weihnachtszeit zu Hause gemütlich machen – und die Adventsbeleuchtung gehört da einfach dazu. Wir zeigen, wie Sie mit smarter Technologie heimelige Lichtakzente setzen können.

Es ist kalt und bereits dunkel, der Tag war lang und versank im Vorweihnachtsstress. Nun nähern Sie sich endlich der Haustür, stecken den Schlüssel ins Schloss und hören aus dem Inneren zarte weihnachtliche Klänge. Schwibbogen und Tannenbaum sind hell erleuchtet, das Wohnzimmer ist wohlig warm – und das, obwohl noch niemand zu Hause ist. Möglich macht das die moderne Smarthome-Technologie. Die Station erkennt, wenn sich Ihr Smartphone nähert, schaltet Lichter, Musik und Kamin ein und erzeugt so ein heimelig-weihnachtliches Ambiente. Natürlich schalten sich die Lichter später auch wieder aus, die Zeiten können Sie bequem in der App programmieren. Manche Systeme zeigen zudem den Stromverbrauch der einzelnen Komponenten an – in Zeiten hoher Energiepreise wichtiger denn je.

## Smarte Beleuchtung

Smarte Lichterketten und Dekoelemente verbinden sich per WLAN oder Bluetooth mit dem Heimnetzwerk und lassen sich über eine App oder per Sprachsteuerung über Alexa und Google Assistant regeln. Bei einigen Modellen

können Sie gar ganz individuelle Effekte mit persönlichen Musikvorlieben und Animationen kreieren.

Wer keine neue smarte Lichterketten kaufen möchte, setzt auf intelligente Stecker. Auch die lassen sich per App oder Sprachassistent steuern, schalten sich je nach Modell zu bestimmten Zeiten ein und aus oder aktivieren sich, sobald Sie sich nähern und schalten sich ab, wenn der Letzte das Haus verlässt. Andere aktivieren sich, sobald es dunkel wird. Aber Achtung: Für den Außenbereich brauchen Sie spezielle Außenstecker.

## Energieverbrauch niedrig halten mit LED

Doch auch wenn Sie nicht im vollvernetzten Smarthome wohnen, können Sie Ihren Energieverbrauch zur Weihnachtszeit mit ein paar clever eingesetzten Maßnahmen niedrig halten. Statten Sie zum Beispiel Weihnachtsbaum, Schwibbogen und Fensterdeko, sofern nicht schon geschehen, mit LED-Lichterketten aus. Denn diese verbrauchen im Schnitt etwa 15-mal weniger Strom als herkömmliche Glühbirnen. Zum Vergleich: Eine herkömmliche Lichterkette mit 100 Glühlämpchen, die zur Weihnachtszeit acht Stunden täglich in Betrieb ist, verbraucht etwa 30 Kilowattstunden Strom. Eine LED-Lichterkette kommt bei gleicher Leuchtedauer auf nur rund zwei Kilowattstunden.

Katharina Lehmann  
Freie Journalistin

## Wohnungsmodernisierung



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

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

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

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

## Kamine &amp; Öfen

## Ansturm auf Kaminöfen

Keine überstürzte Kaufentscheidung treffen

**O**fenbauer und -installateure können sich derzeit vor Anfragen kaum noch retten. Dennoch sollten Interessenten ihre Kaufentscheidung nicht überstürzt treffen, sondern die möglichen Optionen vorab mit einem Fachhandwerker und dem Schornsteinfeger besprechen.

Ob für Neubau oder Altbau – immer mehr Menschen überlegen, wie sie unabhängiger von Öl und Gas werden können. „Die Nachfrage nach Kaminöfen ist seit Beginn des Ukraine-Krieges massiv gestiegen“, berichtet Tim Froitzheim, Experte für Ofen- und Luftheizungsbaue beim Zentralverband Sanitär Heizung Klima (ZVSHK). Grund für die starke Nachfrage sind die massiv gestiegenen Preise für Öl und insbesondere für Gas sowie die Furcht vor Versorgungsengpässen. Während früher vor allem noch Argumente wie Gemütlichkeit an vorderster Stelle standen, geht es jetzt vielen um eine zusätzliche Heizmöglichkeit aus erneuerbarer Energie, die im Fall der Fälle auch ohne Strom funktioniert.

**Fachhandwerker rechtzeitig einbinden**

Überstürzen sollte man die Entscheidung für den Kauf eines Kaminofens oder eines klassischen Kachelofens dennoch nicht. Es gilt, die entscheidenden Fragen zuvor mit dem Fachhandwerker und dem Schornsteinfeger zu besprechen, zumal der Bezirksschornsteinfeger die sichere Benutzbarkeit bescheinigen muss, bevor die Öfen das erste Mal zum Einsatz kommen. Vor dem Kauf sollte zunächst einmal geklärt werden, ob der neue Ofen ein oder mehrere Zimmer heizen soll, ob er an das zentrale Heizungssystem angeschlossen wird und wie es sich mit einem passenden Schornstein verhält. Denn je nachdem, ob der Ofen nur gelegentlich für mehr Gemütlichkeit im Wohnzimmer sorgen oder in der Übergangszeit die Heizung ersetzen soll, muss er anders ausgelegt werden.

**Anbindung an Heizungssystem möglich**

Wenn ein Kaminofen auch für die Warmwasseraufbereitung genutzt werden soll, ist ein Modell mit einer sogenannten Wassertasche nötig. Dort wird das Wasser durch den Brennvorgang erhitzt und dann in einen Pufferspeicher – meist im Keller – weitergeleitet. „Der Einbau eines solchen Ofens ist logischerweise mit deutlich mehr Aufwand verbunden“, betont Froitzheim.

Soll ein Ofen möglichst über Stunden Wärme an einen oder mehrere Räume abgeben, kann auch ein klassischer Kachelofen interessant sein. Auch offene Kamine lassen

sich mit sogenannten Heizkassetten noch im Nachhinein zu Kaminöfen umrüsten.

**Ausreichende Versorgung mit Verbrennungsluft ist wichtig**

Im Neubau plant man die Öfen am besten gleich mit. „Unter dem Strich hilft das, Kosten zu sparen, denn ein Nachrüsten ist immer teurer“, erklärt Froitzheim. Auch lassen sich die Leistungen der einzelnen Wärmeerzeuger besser aufeinander abstimmen und die Schornsteine gleich entsprechend planen. Ganz wichtig ist außerdem, dass eine ausreichende Versorgung mit Verbrennungsluft eingeplant wird.

Im Altbau kann ein Kamin- oder Kachelofen immer dann problemlos eingebaut werden, wenn ein entsprechender Schornstein schon vorhanden ist oder sich einfach nachrüsten lässt. Dabei sollte der Schornstein nach der geänderten 1. Bundesimmissionschutzverordnung in Firstnähe angebracht werden und diesen um mindestens 40 Zentimeter überragen. Nicht zuletzt sollen damit Nachbarn vor Feinstaubemissionen und Geruchsbelästigungen geschützt werden.

Befindet sich in einer Immobilie ein älterer Kaminofen, der vor dem 22. März 2010 errichtet und betrieben wurde, darf er nach besagter Verordnung nur dann weitergenutzt werden, wenn er bestimmte Feinstaub- und Kohlenmonoxid-Grenzwerte nicht überschreitet.

**Fördergelder nur für ganz bestimmte Öfen**

Wer sich einen Kaminofen einbauen lässt, muss grundsätzlich mit vermehrten Kosten rechnen. Dies hängt insbesondere mit der hohen Nachfrage und den steigenden Herstellerkosten zusammen. Denn auch hier machen sich höhere Preise für Glas und Stahl sowie Energie bemerkbar. Hinzu kommt, dass auch die Brennmaterialien wie Scheitholz und Pellets infolge der steigenden Nachfrage teurer geworden sind. Fördergelder gibt es für reine Kaminöfen keine. „Gefördert werden nur Kaminöfen, die einen Teil ihrer Wärme an das zentrale Heizungssystem abgeben und die automatisch mit Pellets beschickt werden“, erklärt Andreas Walburg, Vorstand im Bundesverband des Schornsteinfegerhandwerks. Wie üblich muss auch hier die Förderung noch vor Beginn der Einbaumaßnahme beim Bundesamt für Ausführungskontrolle (BAFA) beantragt werden.

Karin Birk  
Freie Journalistin

## Sauna

# Effizient schwitzen

Wer die richtige Wahl trifft, spart Strom und Geld

**W**ie man die eigene Wellnessoase möglichst energieeffizient gestaltet und unnötigen Stromverbrauch vermeidet. Die eigene Heim- oder Gartensauna – das klingt nach purem Luxus – und das nicht nur in Bezug auf den Erholungseffekt. Denn in Zeiten hoher Strompreise schwingt die Sorge um die Stromrechnung bei der Entscheidung, sich eine Sauna ins Eigenheim zu bauen, stets mit. Doch bereits bei der Wahl der Ausführung kann man dafür sorgen, dass sich der künftige Energieverbrauch in Grenzen hält.

### Baumaterial und Wandstärke

Das Thema Energieverbrauch von Saunas umfasst mehrere Aspekte; unter anderem das verwendete Material und die Wandstärke. Bei der Wahl der Holzart sollte es sich um ein widerstandsfähiges, sehr langsam gewachsenes Holz handeln, das dadurch feinporig und extrem harzarm ist. Solche Holzarten, darunter zum Beispiel die finnische Polarfichte, bieten hervorragende Dämmeigenschaften. Die Wandstärke der Sauna sollte zudem mindestens 55 Millimeter betragen, um ausreichend zu dämmen. Ein weiterer Vorteil: Stärkere Holzflächen werden zumeist nur von der Innenseite aufgeheizt. So kann die aufgenommene Wärme relativ weich an den Raum zurückgegeben werden. Wer also eine weiche Wärme bevorzugt, sollte sich getrost für die dickeren Wandstärken entscheiden. Außerdem sollte auf eine gute Isolierung geachtet werden, damit durch Spalten und Ritzen nicht zu viel Wärme verloren geht.

### Holz- oder elektrischer Ofen

Der größte Faktor in Sachen Energieverbrauch ist naturgemäß das Aufheizen der Sauna. Hier kommt es sehr auf die Bauart des Saunaofens an. Die ursprüngliche Form des Holzofens hat den Vorteil, dass man ohne Stromverbrauch mit einem nachwachsenden Rohstoff heizt und die Aufheizzeit in der Regel kürzer ist als beim elektrischen Saunaofen. Auch der Gemütlichkeitseffekt ist durch die Flammen und das knisternde Holz höher. Andererseits macht das Anheizen mehr Arbeit, und die entstehende Hitze

kann nur begrenzt durch das Nachlegen von Holzscheiten geregelt werden. Last but not least: Der Schornsteinfeger muss letztendlich die Genehmigung für das Aufstellen des Sauna-Holzofens erteilen.

### Wie berechnet sich der Stromverbrauch eines Elektro-Saunaofens?

Wie hoch der Stromverbrauch einer Sauna mit elektrischem Ofen ist, kann man leicht selber berechnen. Zunächst muss man die Leistung des Ofens mit der Zeit, die die Sauna in Betrieb ist, multiplizieren. Dieser Wert wird anschließend mit dem aktuellen Strompreis in Kilowattstunden multipliziert. Mit diesem Preis kann man weiterrechnen, um herauszufinden, wie viel der reine Betrieb der Sauna aufs Jahr gerechnet ungefähr kosten wird. Natürlich hängt der Stromverbrauch vor allem davon ab, wie lange und häufig die Sauna genutzt wird.

### Stromsparende Alternative

Wer Geld und Strom sparen, aber nicht auf die wohlige Wärme einer Sauna verzichten möchte, kann sich auch für eine Infrarotkabine entscheiden. Diese ist meist kompakter gebaut als eine klassische Sauna. Die Infrarotstrahlung erhitzt nicht die Luft, sondern direkt die Haut. Dadurch entfällt die lange Anheizphase, außerdem verbrauchen Infrarotkabinen im Vergleich deutlich weniger Energie.

Anna Katharina Fricke  
www.hausundgrund.de



Foto: milkovasa/stock.adobe.com

## Privater Wohnungsbau

## Lage ist schwieriger denn je

Weniger Vorschriften, mehr Wohneigentumsförderung nötig

**D**ie Kosten für den privaten Wohnungsbau steigen kontinuierlich, genauso wie die Zinsen. Sperrige Genehmigungsverfahren und eine unsichere Förderlandschaft machen privaten Bauwilligen das Leben zusätzlich schwer.

Der Wohnungsbau in Deutschland stockt. Private wie öffentliche Bauherren stehen vor finanziellen Herausforderungen in bisher nicht erreichten Höhen. Im dritten Quartal 2022 legten die Herstellungskosten für Neubauten nach Angaben des Statistischen Bundesamtes um 16,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr zu. Das liegt vor allem an steigenden Materialkosten, aber auch am Fachkräftemangel und an den hohen Lohnkosten.

**Steigende Zinsen erschweren Finanzierung**

Hinzu kommt, dass seit Jahresbeginn die Zinsen für Immobilienkredite deutlich gestiegen sind: Anfang des Jahres waren es noch weniger als 1 Prozent für einen Kredit mit zehn Jahren Zinsbindung. Inzwischen sind es bereits fast 4 Prozent. Dies rückt nicht nur den Traum vom Eigenheim für viele weiter in die Ferne, sondern lässt auch Kapitalanleger und institutionelle Investoren zögern. Es ist absehbar, dass sich die preistreibenden Faktoren weder kurz- noch mittelfristig abschwächen werden. Damit dürfte es zu einem Rückgang des privaten Wohnungsbaus mit weitreichenden Folgen kommen.

**Neubau stockt**

In der Folge verschieben viele Privatpersonen den Bau des Eigenheims auf unbestimmte Zeit, und Investoren lassen Grundstücke lieber liegen, bis sich die Lage wieder entspannt – gleichzeitig erhöht sich damit weiterhin der Druck auf die Wohnungsmärkte. Das bestätigen auch die Zahlen des Statistischen Bundesamtes: So lagen die Baugenehmigungen für Wohnungen im August 2022 um 9,4 Prozent niedriger als im Vorjahresmonat. Besonders drastisch ist der Rückgang für Baugenehmigungen von Einfamilienhäusern: – 15,8 Prozent von Januar bis August 2022 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Das Ziel der Bundesregierung, jedes Jahr 400.000 neue Wohnungen zu bauen, rückt in weite Ferne – auch weil private Bauherren fehlen. Die von der Koalition angestrebte Anzahl von zusätzlichen Wohnungen ließe sich aber ohne deren Beitrag nicht erreichen – hier sind alle Marktakteure gefordert, nicht nur die Profis im Wohnungsbau.

**Wohneigentum muss gefördert werden**

Die im Koalitionsvertrag vereinbarte Wohneigentumsförderung lässt bislang auf sich warten. Zwar gibt es erste Entwürfe, wie die Bundesregierung ab 2023 für Entlastung sorgen will; die Ansätze sind aber nicht wirklich vielversprechend. Den wiederholten Bekenntnissen der Politik, für Förderung auch des selbstgenutzten Eigentums sorgen zu wollen, steht aus Sicht der Bauherren eine wenig verlässliche Förderkulisse gegenüber. So haben leerlaufende Fördertöpfe der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bei Privatleuten vielfach für Unsicherheit gesorgt. Dabei gäbe es viele Möglichkeiten, den Beitrag privater Bauherren bei der Umsetzung der Wohnungsbauziele des Bundes zu fördern.

**Entlastung bei Erwerbsnebenkosten**

Eine der größten Hürden für viele jüngere Bauwillige ist das Eigenkapital – meist können sich nur diejenigen Wohneigentum leisten, die von wohlhabenden Eltern unterstützt werden. Abhilfe schaffen würde eine Entlastung bei den Erwerbsnebenkosten. Allein die Grunderwerbsteuer erreicht schnell einen fünfstelligen Betrag. Geld, das in Zeiten von Niedrigzinsen mühsam angespart wurde und dann mit einem Schlag in die Staatskasse abfließt. Eine Senkung der Grunderwerbsteuer dürfte aus finanzpolitischer Sicht möglich sein, weil die Einnahmen des Landes aus der Grunderwerbsteuer in den vergangenen Jahren stetig und massiv gestiegen sind. Vorgemacht hat es jüngst das Bundesland Nordrhein-Westfalen. Hier gilt: Wer ab dem 1. Januar 2022 ein Eigenheim, eine Eigentumswohnung oder ein Grundstück gekauft hat, bekommt vom Land 2 Prozent des Kaufpreises erstattet.

**Neubau entbürokratisieren**

Nicht nur aufgrund steigender Kosten schrecken private Bauherren vor Neubauprojekten zurück, sondern auch angesichts immer mehr Regelungen: Aktuell gibt es bundesweit mehr als 3.000 Normen, weitere sind geplant. Dieser bürokratische Wust sollte dringend entschlackt werden. Genauso erschweren die stetig anwachsenden Anforderungen des Energiesparens das Bauen. Letztendlich braucht es flexiblere Baugenehmigungen anstatt monatelanger Verfahren, die den Wohnungsmangel weiter verschärfen.

Barrierefrei wohnen

# Smarte Hilfen erleichtern den Alltag

Barrierefrei Leben e. V. informiert über die Möglichkeiten digitaler Haustechnik



Fotos (3): Barrierefrei Leben e. V.

„Alexa, mach das Fenster auf!“ Nach dieser Anweisung von Dieter Wiegel öffnet sich im Ausstellungsraum von Barrierefrei Leben das motorisierte Oberlicht. Wenig später stellt sich automatisch die Zentralheizung aus. Denn ein Sensor hat wahrgenommen, dass das Fenster geöffnet ist und diese Information an die smarte Heizungssteuerung weiterleitet. In Zeiten hoher Energiepreise kann die neue Technik helfen, Heizkosten zu sparen. Aber eine ausgeklügelte Heizungssteuerung ist nur ein Einsatzgebiet smarter, digitaler Haustechnik. Im Beratungszentrum von Barrierefrei Leben werden insbesondere ältere Menschen oder Menschen mit einer körperlichen Einschränkung darüber informiert, wie smarte Hilfen das Leben erleichtern können.

„Letztendlich kann man die ganze Wohnung vom Sessel aus steuern, erklärt Dieter Wiegel, der Leiter des Projekts „Smart Wohnen und Pflegen in Hamburg“. In der Hand hält er einen Schalter, mit dem er das Licht im Ausstellungsraum „Smart Home“ ein- und ausstellt. „Das ist ein

Funkschalter, den man überall befestigen kann, ich kann ihn auch ans Bett legen“, erklärt Wiegel. Wichtig ist nur, dass die anzusteuernde Lampe oder andere Geräte an eine Funksteckdose angeschlossen werden. Solche Funksteckdosen kann man im Baumarkt für wenig Geld kaufen und auf die eingebauten Steckdosen stecken. Das zeigt: Anders als in früheren Jahren müssen für smarte Anwendungen heute keine Kabel mehr gelegt werden. Das macht das Nachrüsten sehr viel einfacher.

Die Bedienung smarter Anwendungen kann an die Fähigkeiten oder Anforderungen der Bewohner angepasst werden. Egal, ob Fenster und Türen geöffnet, der Saugroboter angestellt oder die Jalousie bedient werden soll, für die Steuerung smarter Anlagen kommen immer mehrere Lösungen in Frage: Per Sprache, Schalter oder Fernbedienung oder

---

Die Bedienung smarter Anwendungen kann an die Fähigkeiten oder Anforderungen der Bewohner angepasst werden.

---

per Smartphone beziehungsweise Tablet. Allerdings benötigt man in der Regel WLAN und es gibt leider keine Universal Smart Home-App für die vielfältigen Angebote der unterschiedlichen Hersteller. Deshalb sollte man vor dem Kauf genau planen, was in der Zukunft

smart gesteuert werden soll und prüfen, ob der gewählte Anbieter auch Erweiterungen anbietet. Umfassendere Anwendungen müssen vom Elektriker installiert werden. Sicherheit spielt eine große Rolle

Rauchmelder sind inzwischen in jedem Haushalt anzutreffen. Aber nicht nur Hausbrände, auch Schäden durch Wasser können hohe Kosten verursachen. Hier hilft der Einsatz von Wassersensoren, die melden, wenn etwa die Waschmaschine ausläuft oder vergessen wurde, das Wasser in der Badewanne abzudrehen. Wie beim Rauchmelder, ertönt entweder ein lautes Signal oder man kann sich eine Nachricht auf das Handy schicken lassen. Sehr schlaue Geräte stoppen sogar selbständig die Wasserzufuhr.

Wer hat nicht schon einmal einen Topf auf der angeschalteten Herdplatte stehen lassen? Sogenannte „Herdwächter“ geben Meldung und schalten bei übermäßiger Hitze den Herd ab. Es gibt sie in unterschiedlichen Ausführungen. Einige Geräte melden, wenn die Platte nach einer gewissen (vorher eingegebenen Zeit) noch an ist, andere Produkte erkennen sogar, dass kein Signal notwendig ist, da sich ein Mensch vor dem Herd bewegt. Sensoren helfen aber nicht nur, Geräte zu überwachen, sie können auch erfassen, wenn eine Person in ihrer Wohnung gestürzt ist. Und das ist gerade bei älteren Menschen nicht selten der Fall: Laut Statistik stürzt ein Drittel aller Senior:innen über 65 Jahren einmal im Jahr. Um dann schnell Hilfe herbeizurufen, können Sturzsensoren zum Einsatz kommen. Sie werden an der Wand oder der Raumdecke angebracht und leuchten per Radar



Im Beratungszentrum von Barrierefrei Leben können sich insbesondere ältere Menschen oder Menschen mit Einschränkungen über smarte Hilfen im Alltag informieren.

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

Beratungszentrum für technische Hilfen und Wohnraumanpassung  
Alsterdorfer Markt 7, 22297 Hamburg  
Telefon: 040-29 09 90 56-0  
E-Mail: empfang@barrierefrei-leben.de  
Web: www.barrierefrei-leben.de

oder Infrarot den Raum aus. Stürzt eine Person, wird eine Notrufmeldekette in Gang gesetzt, die vorab festgelegt wurde. Der Vorteil gegenüber dem bekannten Hausnotruf ist, dass man keine Uhr oder Halskette tragen und aktivieren muss. Dafür muss aber in jedem Raum, in dem sich die Person aufhält, ein Sensor angebracht werden.

„Der Markt an digitalen Hilfen wird immer größer, es ist für die Verbraucher sehr schwierig, das Produktangebot zu überblicken und herauszufinden, welche Lösung individuell geeignet ist“, stellt Dieter Wiegel fest. Deshalb hat der Verein Barrierefrei Leben das Projekt „Smart Wohnen und Pflegen“ initiiert. Von der Sozialbehörde Hamburg gefördert, hat der Verein bereits zwei Ausstellungsräume zum Thema digitale Hilfen eingerichtet und informiert Privathaushalte, Pflegeeinrichtungen und die Immobilienbranche zu smarten Lösungen.



Die Experten helfen Verbraucherinnen und Verbrauchern dabei herauszufinden, welche digitalen Hilfen am besten zu ihren individuellen Bedürfnissen passen.

## MAUERWERKS- TROCKENLEGUNG

Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung

Telefon 038821/150000

## FEUCHTE WÄNDE? NASSER KELLER? WIR FINDEN LÖSUNGEN!

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

 SANIERUNGSTECHNIK  
NORD

 040-60 77 22 333

[www.salpeter.de](http://www.salpeter.de)

Konzept der Bundesministerien für Wirtschaft und Bauen

# Neu eingebaute Heizungen

65 Prozent erneuerbare Energien ab 2024

**L**aut Koalitionsvertrag der Ampelregierung soll jede neu eingebaute Heizung künftig zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Ursprünglich war dafür 2025 als Starttermin vorgesehen. Wegen der drohenden Gasknappheit infolge des Ukraine-Krieges hat die Bundesregierung im Frühjahr entschieden, diesen Zeitpunkt auf 2024 vorzuziehen. Zur Umsetzung der 65-Prozent-Vorgabe haben die Bundesministerien für Wirtschaft (BMWK) und Bauen (BMWSB) ein Konzept vorgeschlagen und die betroffenen Verbände befragt. Nun soll die Nutzungspflicht unter Berücksichtigung der Befragungsergebnisse im Gebäudeenergiegesetz (GEG) verankert werden. Was Eigentümer beim Einbau einer neuen Heizung zu erwarten haben, lässt sich anhand des vorliegenden Konzeptes erahnen.

## **Nutzungspflicht besteht bei jedem Einbau einer neuen Heizung**

Egal ob Neubau oder Bestand, ob Wohn- oder Nichtwohngebäude: Neue Heizungen müssen ab 2024 einen Anteil von mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energien nutzen. Die Nutzungspflicht gilt unabhängig davon, ob der Einbau beziehungsweise Austausch planmäßig oder außerplanmäßig erfolgt. Bei Wärmeerzeugern, die Warmwasser und Heizwärme liefern, bezieht sich die Pflicht auf das Gesamtsystem. Bei Anlagen, in denen Warmwasser und Heizung getrennt voneinander laufen, gilt die Pflicht nur für das System, das ersetzt oder neu eingebaut wird.

## **Konzept stellt zwei mögliche Varianten zur Diskussion**

Das vorliegende Konzept sieht zwei Varianten zur Umsetzung vor. Die erste Version stellt alle Erfüllungsoptionen auf eine Stufe und lässt dem Eigentümer Wahlfreiheit zwischen den zur Verfügung stehenden Technologien. Ohne weitere Nachweise gilt die 65-Prozent-Vorgabe demnach als erfüllt, wenn Eigentümer entweder ihr Gebäude an ein Wärmenetz anschließen oder eine Wärmepumpe, Biomasse- beziehungsweise Gasheizung unter Nutzung von grünen Gasen, Hybrid- oder Stromdirektheizung einbauen.

Die zweite Variante sieht ein stufenweises Vorgehen vor: Auf der ersten Stufe wird Wärmenetzen und Wärmepumpen der Vorrang gegenüber den auf der zweiten Stufe

stehenden und auf Biomasse, grünem Wasserstoff oder grünen Gasen beruhenden Technologien eingeräumt. Eigentümer müssen sich zuerst an einen Sachkundigen wenden, der bestätigt, dass die vorrangigen Technologien der ersten Stufe aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich oder zulässig sind beziehungsweise zu unverträglich hohen Kosten führen. Erst dann stehen dem Eigentümer die weiteren Erfüllungsoptionen zur Verfügung.

## **Härte- und Sonderfälle wenig praxistauglich**

Das Konzept sieht auch verschiedene Ausnahmen vor. Bei einer Heizungshavarie sollen Eigentümer drei Jahre Zeit zur Erfüllung der Erneuerbare-Energien-Vorgabe bekommen. So lange kann entweder eine gebrauchte Heizung genutzt oder eine neue Gasbeziehungsweise Ölheizung eingebaut werden, die innerhalb der Frist zur Hybridheizung umgebaut wird. Bei Gasetagenheizungen haben die Eigentümer drei Jahre nach Ausfall des ersten Heizgerätes Zeit zu entscheiden, ob sie weiterhin dezentral oder zukünftig zentral heizen wollen. Fällt die Wahl auf eine Zentralheizung, so haben die Eigentümer nochmals drei Jahre Zeit zur Umstellung. Bleibt es bei den dezentralen Heizgeräten, sollen diese auf Basis von 65

---

Die Nutzungspflicht gilt unabhängig davon, ob der Einbau beziehungsweise Austausch planmäßig oder außerplanmäßig erfolgt.

---

Prozent durch erneuerbare Energien betrieben werden. Da dies gegenwärtig nur mit strombetriebenen Geräten funktioniert, dürfte die Regelung wenig praxistauglich sein. Ähnlich sieht es bei den Einzelöfen aus. Wie bei der Gasetagenheizung haben die Eigentümer insgesamt sechs Jahre nach Ausfall des ersten Ofens Zeit, um auf eine zentrale Heizung mit Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energie umzustellen. Wird weiterhin die Einzellösung gewünscht, dann müssen alle Einzelöfen, die nach der dreijährigen Entscheidungsfrist ersetzt werden, die 65-Prozent-Pflicht erfüllen. Auch hier ist bisher unklar, welche Technologie infrage kommt.

Schimmel vermeiden

# Wohnklima-Messgerät

Richtig heizen und lüften für ein gesundes Klima in Wohnräumen.

Die meisten Menschen fühlen sich zuhause bei einer Raumtemperatur von 19 bis 22 Grad am wohlsten. In diesem Fall sollte die Luftfeuchtigkeit zwischen 40 und 55 Prozent liegen. Weicht dieser Wert ab, entsteht Handlungsbedarf: Bei einer Luftfeuchtigkeit von über 55 Prozent kann es im Raum zu Schimmelbildung kommen, liegt die Luftfeuchtigkeit unter 40 Prozent können die Schleimhäute belastet werden. Das Wohnklima-Messgerät DTH-1020 kann dabei helfen, das Verhältnis von Luftfeuchtigkeit und Temperatur stets optimal zu halten.



Das Messgerät DTH-1020 gibt es in weiß oder schwarz

Das sogenannte Thermo-Hygrometer misst sowohl die aktuelle Temperatur als auch die relative Luftfeuchtigkeit und zeigt auf Wunsch bei 50, 55 oder 60 Prozent Luftfeuchte per Warnsignal an, dass gelüftet beziehungsweise die Temperatur erhöht werden sollte. Das Messgerät ist zum Preis von 22,50 Euro im Informationszen-

trum des Grundeigentümer-Verbandes im Glockengießerwall 19 oder im Online-Shop unter [www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de) erhältlich (hier fallen gegebenenfalls Versandkosten an). Ab zehn Exemplaren gibt es einen Rabatt.

## ARCHITEKTEN

**Aufstockungen und Anbauten für Wohnhäuser**  
040.99.99.45.73  
[www.heidrunohm.de](http://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](mailto:info@ghg-hamburg.de)  
[www.ghg-hamburg.de](http://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](mailto:info@ghg-hamburg.de)  
[www.ghg-hamburg.de](http://www.ghg-hamburg.de)

## ALTBAUSANIERUNG

**Nasse Wände, feuchte Keller, Schimmelpilz?**

Beseitigt preiswert und schnell – kleiner Fachbetrieb –

Putz- u. Mauerwerk-Sanierung, Isolierungen, Dränagen

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

## HAUSDienst

**Christian W. Scheuermann**  
• HAUSMEISTERDIENST

- TREPPENHAUSREINIGUNG
- GARTENPFLEGE · SONDERDIENSTE
- SCHNEE- UND EISBESSEITIGUNG

Kollastraße 148 · 22453 Hamburg  
Tel: 554 99 80 · Fax: 554 998 50

## MALER

Malermester Thorsten Ahrens berät kompetent u. gern bei Malerarbeiten, Schimmelprävention u. Wohnungsrenov.

Tel 040-45 03 76 47  
[www.ahrens-malereibetrieb.de](http://www.ahrens-malereibetrieb.de)

## INSTANDHALTUNG & PFLEGE

von Spiel- und Außenanlagen  
in ganz Norddeutschland

Tel. 040 200 1000  
[info@hbr-hamburg.de](mailto:info@hbr-hamburg.de)  
[www.hbr-hamburg.de](http://www.hbr-hamburg.de)

## ENERGIEBERATUNG

Energie und Thermografie  
Centrum Hamburg GmbH

Meiendorfer Weg 23, 22145 Hamburg  
Tel. 040/67 99 99 97 · Fax 040/67 99 96 92  
[info@etc-hamburg.de](mailto:info@etc-hamburg.de) · [www.etc-hamburg.de](http://www.etc-hamburg.de)

## 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](mailto:Andreas@Zierach.de)  
[www.zierach.de](http://www.zierach.de)

## Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

Ausführung sämtl. Maler- und Tapezierarbeiten · Bodenbeläge · Stuckarbeiten

Telefon 040 / 41 62 67 41  
Innungsbetrieb

## WOHNUNGSRÄUMUNG

**HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR**

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

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

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

elbbüro · Stefanie Hoffmann  
Tel. (040) 33 48 57 11, oder [s\\_hoffmann@elbbuero.com](mailto:s_hoffmann@elbbuero.com)

– Anzeige –

Sorge vor steigenden Energiepreisen

# Umfrage

Wohneigentum bleibt der Traum für viele Befragte

**B**eunruhigt blicken die Hamburger auf die kommenden Nebenkostenabrechnungen. 92 Prozent bereiten die steigenden Energiepreise Sorgen. Dies ist eines der Ergebnisse des Haspa-Trendbarometers Wohnen, einer repräsentativen Umfrage unter mehr als 500 Bewohnern der Metropolregion Hamburg im Auftrag der Hamburger Sparkasse. „Aufgrund der gestiegenen Zinsen und Nebenkosten geben einige Kaufinteressenten ihre Suche nach Wohneigentum auf oder suchen wieder vermehrt nach Mietwohnungen. Die ohnehin schon hohe Nachfrage in diesem Segment steigt also weiter, während das knappe Angebot zunehmend schrumpft. Gleichzeitig fehlt es jetzt und auch perspektivisch an Neubauten“, berichtet Andreas Gnielka, Geschäftsführer des Immobiliendienstleisters Grossmann & Berger, der zum HASPA-Verbund gehört. Das wirke sich in steigenden Mieten aus. 61 Prozent der Hamburger würden gern in den eigenen vier Wänden leben, nur 30 Prozent sehen sich lieber als Mieter. Trotz steigender Zinsen sind 56 Prozent weiterhin überzeugt, dass Wohneigentum langfristig günstiger ist als mieten. „Die eigene Immobilie ist für viele Hamburger ein Lebenstraum und wichtiger Baustein der Alterssicherung. Allerdings überdenken Immobilieninteressenten den Kauf jetzt länger, legen größeren Wert auf den Energieverbrauch und prüfen Folgekosten für energetische Sanierungen“, sagt Jannis Engelhardt, Produktverantwortlicher private Baufinanzierungen bei der Haspa. Für Kaufinteressenten eröffne die aktuelle Lage auch Chancen: „Die vergangenen Jahre waren Ausnahmejahre auf dem Hamburger Wohnimmobilienmarkt mit einem harten Konkurrenzdruck für Käufer. Nun ist die Situation entspannter und Interessenten können wieder in Preisverhandlung gehen“, sagt Gnielka. Die Entwicklung der Immobilienpreise werde nach seiner Einschätzung künftig stark vom jeweiligen Objekt und insbesondere von dessen Energieeffizienz abhängen. Die Haspa ist der größte Baufinanzierer in der Metropolregion Hamburg mit mehr als 100 kompetenten Immo-



Die Ergebnisse des Trendbarometer Wohnen.

Grafik: Haspa

lienspezialisten vor Ort. Und die Beratung bei der Haspa ist – im wahrsten Wortsinn – ausgezeichnet: „Qualitäts-Sieger beim FOCUS-MONEY CityContest 2022 Baufinanzierung Beratung & Service in Hamburg“ lautete das Ergebnis eines Tests des Instituts für Vermögensaufbau AG (IVA). Dabei wurden in rund 200 Städten, die Beratungs- und Serviceleistungen von Banken und Sparkassen im Baufinanzierungssegment getestet und bewertet. In Hamburg führten die „Mystery Shopper“ Beratungsgespräche bei sieben verschiedenen Banken. „Ihr Haus qualifiziert sich als Testsieger im Segment Baufinanzierung mit der Bestnote aller getesteter Banken“, beglückwünschte das IVA die Haspa nach der Auswertung. Zu den wichtigsten der insgesamt 145 Kriterien zählen unter anderem die Verständlichkeit und Vollständigkeit der Informationen, das Erkennen von Bedarfslücken und das Bemühen um individuell zugeschnittene Lösungen. Vor allem wird geprüft, ob die Beratenden wirklich kunden- und sachgerecht arbeiten. „Wir sind sehr stolz auf das Ergebnis“, sagt Engelhardt. „Damit wird erneut bestätigt, dass die Beratungs- und Serviceleistungen der Haspa rund um das Thema Immobilienfinanzierung hervorragend sind und sich im direkten Vergleich von denen anderer Banken in Hamburg positiv unterscheiden.“

## Schädlingsbefall

## Ratten im Garten – und nun?

Der richtige Versicherungsschutz deckt Schäden ab

**R**atten leben überall, auf dem Land und natürlich in den Städten. Die meisten leben in Abwässerschächten, aber so manche ziehen in die Gärten. Das ist schlecht, denn die Nager sind sogenannte Gesundheitsschädlinge. Durch Bisse, Parasiten sowie Urin und Kot können Ratten verschiedene Krankheiten übertragen. Zudem nagen sie alles an, was ihnen vor die Schnauze kommt. Abgesehen davon, dass Ratten Hygieneschädlinge sind, können sie im Haus erhebliche Schäden an Dämmung, Abwasserleitungen oder der Elektroinstallation anrichten.

#### Wie ist ein Rattenbefall zu erkennen?

In unseren europäischen Breiten gibt es am häufigsten Hausratten oder Wanderratten. Beide Gattungen sind scheu. Die Wanderratte ist dazu nachtaktiv, so dass Menschen sie meist selten zu sehen bekommen. Vielmehr weisen die Hinterlassenschaften oder Bissspuren auf eine Anwesenheit der Nager hin.

Da Ratten oft auf denselben Wegen unterwegs sind, entstehen schnell kleine Trampelpfade, auf denen Pfoten-spuren, Kot oder Reste von Obst und Gemüse liegen. Der Kot hat die Form von etwas größeren Reiskörnern. Der Urin hinterlässt unangenehmen Ammoniakgeruch. Finden sich zudem größere Löcher im Rasen oder im Boden mit einem Durchmesser von fünf bis acht Zentimetern, die senkrecht nach unten führen, haben sich die Ratten bereits Nester angelegt. Jetzt ist schnelles Handeln gefragt, denn die Nager vermehren sich rasant und werden schnell zur Plage.



#### Mittel gegen Rattenbefall

Es gibt verschiedene Arten und Hilfsmittel, um gegen die Schädlinge vorzugehen. Bei Hausmitteln auf natürlicher Basis geht es in erster Linie um abschreckende Gerüche. Ätherische Öle von Nelken, Eukalyptus oder Minze sollen wirken. Fallen, Köderstationen oder Ultraschallgeräte vertreiben oder eliminieren die Nager. Bei Giftködern sollten lieber Rattenköderstationen benutzt werden. Hier wird der Giftködersack in eine festumschlossene Box gelegt. Diese ist abschließbar, so dass Kinder oder andere Tiere (zum Beispiel Hunde oder Katzen) nicht an das Gift gelangen können. Im Zweifel sollte ein Kammerjäger beauftragt werden.

#### Gibt es einen Versicherungsschutz gegen Rattenschäden?

Die GEV Versicherung unterstützt beispielsweise ihre Versicherten bei Schädlingsbefall durch Ratten und andere Kleinnager.

Der Technikschatz in der Wohngebäudeversicherung (Max-Tarif) schützt gegen Schäden an elektrischen Leitungen und Anlagen innerhalb von versicherten Gebäuden. Auch Schäden in der Dämmung, den Außenwänden oder Unterspannbahnen von Dächern sind vom Versicherungsschutz gedeckt. Die Entschädigung ist auf 2.500 Euro je Versicherungsfall begrenzt.

Durch die Soforthilfe in der Hausratversicherung und in der Wohngebäudeversicherung kann bedingungsgemäß ein Schädlingsbefall – in der versicherten Wohnung oder im versicherten Haus – durch eine Schädlingsbekämpfungsfirma fachmännisch beseitigt werden. Allerdings darf der Schädlingsbefall nicht vor Versicherungsbeginn erkennbar gewesen sein. Die Kosten für die Schädlingsbekämpfung werden bis zu 500 Euro je Versicherungsfall übernommen.

#### Lassen Sie sich beraten

Sie haben Fragen zur Wohngebäudeversicherung oder Hausratversicherung? Sie erreichen das Serviceteam der GEV Grundeigentümer-Versicherung telefonisch unter 040-3766 3367.

Ulf Schelenz

# Keine guten Tage für den Wohnungsbau in Hamburg

**V**or rund zwei Jahren hat der rot-grüne Senat seine über Jahrzehnte erfolgreiche Bodenpolitik geändert. Die Stadt hat sich entschieden, zukünftig weniger eigene Grundstücke für den Wohnungsbau zu verkaufen und nur noch per Erbbaurecht zu vergeben sowie verstärkt Vorkaufsrechte auszuüben. Beide Umstände schmecken potenziellen Bauherren naturgemäß nicht – obwohl es dieselben sind, die die Verpflichtung aus dem Bündnis für das Wohnen zum Bau von jährlich 10.000 Wohnungen nach den Vorstellungen der Stadt stemmen sollen. Die Folgen der geänderten Bodenpolitik wurden unlängst bei der Vorstellung des Geschäftsberichts 2021 des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grund-

Erbbaurechte und Vorkaufsrechte sind nur zwei Zeichen für eine stärkere Einmischung der Stadt in den Markt.

vermögen (LIG) deutlich: So kam es 2021 sage und schreibe zu ganzen neun abgeschlossenen Erbbaurechtsbestellungen! Sieben davon betrafen Gewerbeflächen. Zudem hat der LIG 112 Verfahren zur Ausübung des Vorkaufsrechtes eingeleitet. Insgesamt wurden knapp 29 Millionen Euro für die Ausübung der Vorkaufsrechte ausgegeben. Ein stolzer Betrag!

Wie viele Wohnungen hätte die Stadt mit dieser horrenden Summe bauen und Mieter glücklich machen können im Vergleich zur verhältnismäßig geringen Anzahl von Mietern, die durch die Ausübung des Vorkaufsrechtes geschützt werden sollen? Im Zuge einer Einigung mit zwei Volksinitiativen hat sich die Stadt außerdem dazu hinreißen lassen, die Rahmenbedingungen des Wohnungsbaus weiter zu verschärfen. Ab September 2024 darf die Stadt grundsätzlich keine für den Wohnungsbau vorgesehenen Grundstücke mehr verkaufen, sondern nur noch im Erbbaurecht vergeben. Dieser Grundsatz soll Verfassungsrang erhalten. Einfach vorherzusagen, dass diese Verschärfung kontraproduktiv für den städtischen Wunsch nach mehr bezahlbarem Wohnraum ist. Ein schwarzer Tag für den Wohnungsbau in Hamburg.

Ulf Schelenz  
Geschäftsführer



## IMPRESSUM

Dezember 2022

### Redaktionsleitung

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

### Verlag und Gesamtherstellung

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

### Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH  
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

### Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann  
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg  
Tel.: 040/33 48 57 11, Fax: 040/33 48 57 14  
E-Mail: s\_hoffmann@elbbuero.com  
Internet: www.elbbuero.com  
Anzeigenpreisliste Nr. 46,  
gültig ab 01.01.2022  
(Druckauflage 32.576 im 3. Quartal 2022)



### Erscheinungsweise

monatlich

### Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

### Titelbild

Illustration: Kai Röwer  
3D & Motion Design

Lesen Sie das Magazin auch in der App „Haus & Grund-Magazin“ mit dem Freischaltcode **HH-GE2022**

### Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2015 = 100)  
August: 118,8; September: 121,1;  
Oktober: 122,2

### Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Bodelschwingh-Haus Hamburg
  - Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
  - Grossmann & Berger GmbH
  - Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
  - Trocknungstechnik Friedrich GmbH
- beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

# Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und  
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

**BAUMGARTE + FIEBIG GbR**  
Ihre Immobilienmakler aus Hamburg

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

**BAUWERK HAMBURG**

Vermittlung · Verwaltung  
Haustechnik · Planung

Ehrenbergstr. 54 · HH-Altona

**BELLINGRODT**  
- Immobilien -

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

Zuverlässige Verwaltung  
Vermietung - Verkauf

www.bellingrodt.de

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

**CONATH**

IMMOBILIEN VERTRIEB

www.conath-immobilien.de

**TheobaldDanielsen**  
SEIT 1928

Haus- und Hypothekemakler · Grundstücksverwaltung

Grundstücks-, Vermögens-  
und Testamentsverwaltungen

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

IHR PARTNER AUF ALLEN GEBIETEN  
DES GRUNDBESITZES

**CARL FRANZEN**  
SEIT 1927

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

**Exzellente Vermarktung  
in Hamburgs Norden!**

**FRÜNDT**  
IMMOBILIEN

Seit mehr als 60 Jahren

Saseler Markt 1 · 22393 Hamburg

6001 6001 - www.fruendt.de

**GERSTELKG**  
Immobilienmanagement seit 1913

Immobilien-Verwaltungsgesellschaft (GmbH & Co.)

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

VERWALTEN • VERKAUFEN • VERMIETEN

**GRUHN**  
IMMOBILIEN

VERWALTUNG  
VERKAUF · VERMIETUNG

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

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

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

**LAMBERT**  
IMMOBILIEN SEIT 1985

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

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

**LEIPE GRONNINGER**  
IMMOBILIEN

NEUBAUVERTRIEB  
WOHNIMMOBILIEN  
PROJEKTIERUNGEN  
ANLAGEIMMOBILIEN

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

**Lütt Immobilien**

Vermietung  
Verwaltung  
Verkauf

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

**RICHARD E. MAIER**  
SOLIDE MAKLERARBEIT IN DER DRITTEN GENERATION

VERWALTUNG | VERMIETUNG | VERKAUF

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

**Walter Meulke** GmbH

Haus- und Grundbesitzverwaltung · Immobilienmakler

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

**ARTHUR TH. MEWES**  
HAUSMAKLER SEIT 1929

VERKAUF  
VERMIETUNG  
VERWALTUNG

IMMOBILIEN IM HAMBURGER OSTEN  
Schillerufer 2 · 21029 Hamburg  
Tel. 040/721 60 21 · Fax 040/721 98 71

**MOHR & BRECHT**  
seit 1923

Haus- und Hypothekemakler  
Vermögens- und  
Grundstücksverwaltungen  
Gutachter

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

**Rathjens & Mandellas**  
Immobilien GmbH

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

**ERICH ROHLFFS**  
IMMOBILIEN GbR

Hausmakler seit 1932

VERWALTUNG · VERKAUF · VERMIETUNG

Paul-Neumann-Platz 2-4  
22765 Hamburg

Tel. 30 69 49 - 0 · Fax 30 69 49 - 49

**STROKARCK**

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

Hausmakler seit 1822  
Grundstücksverwaltung  
Testamentsvollstreckung

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

**WARNHOLZ Immobilien GmbH**  
— gegründet 1995 —

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

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

**EDGAR WESSENDORF**  
Immobilienkompetenz seit 1914

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

**WITTHÖFT**  
Immobilien aus gutem Hause

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

**WITTLINGER & CO**  
Gewerbe- und Investmentimmobilien

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

**WOLFFHEIM WOLFFHEIM**  
IMMOBILIEN

Die 100% Experten für Wohnimmobilien  
Beratung · Vermietung · Verkauf

Eppendorfer Landstraße 32 · 20249 Hamburg  
040 - 460 59 39

www.wolffheim.de

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

HAUS-MEISTERHAFT



## IHRE IMMOBILIENVERWALTUNG VOM FACH

PrivatBau ist Ihr moderner Immobilienmanager für eine objektnahe Bewirtschaftung Ihres Eigentums nach Ihren Vorgaben. 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](mailto:info@privatbau.de) · [www.privatbau.de](http://www.privatbau.de)

