

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

01 | 2025



SCHWERPUNKT

Kooperationen

Der Grundeigentümer-Verband unterstützt seine Mitglieder in vielfacher Hinsicht.

| Mietrecht

Wann Vermieter eine Untervermietung ihrer Wohnung grundsätzlich verweigern dürfen.

| Haustüren

Warum bei der Erneuerung von Haustüren nicht nur gestalterische Aspekte zu berücksichtigen sind.

ENGEL & VÖLKERS

COMMERCIAL



Stefanie Bahr, Geschäftsführerin,
Jan Witte und Oliver D. Ihrt,
Bereichsleitung Wohn- und Geschäftshäuser



Hier Kontakt
aufnehmen

Zinshäuser im Fokus – 2025 im Visier.

Ihr Erfolg ist unser Ziel!

HAMBURG

040 36 88 10 300 | HamburgWGH@engelvoelkers.com | engelvoelkers.com/hamburgcommercial
Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG | Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH

Wir hoffen für 2025 auf das Beste

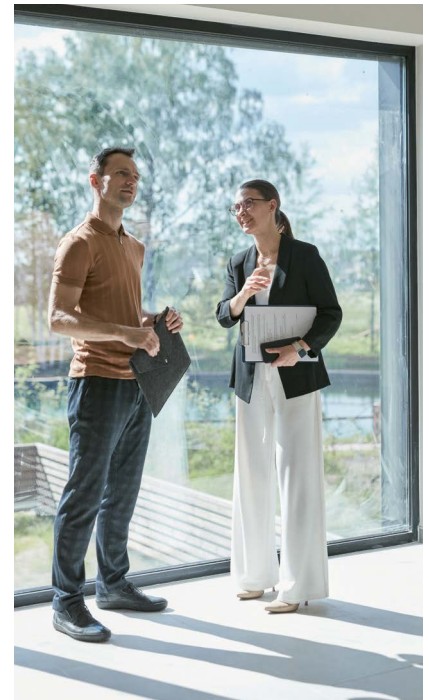
Wir wünschen allen unseren Leserinnen und Lesern ein frohes und ein erfolgreiches Jahr 2025. Zunächst ein Blick zurück. Über 1.700 neue Mitglieder konnten wir im vergangenen Jahr verzeichnen. Das bleibt zwar immer noch ein wenig hinter den Zahlen der Vor-Corona-Zeit zurück. Aber wir sind schon wieder deutlich näher dran. Das ist sehr erfreulich.

Wir haben uns für 2025 eine Menge vorgenommen, um die Betreuung unserer Mitglieder weiter zu verbessern

Besonders bemerkenswert ist, dass wir diese Beitritte ohne große und sehr kostenträchtige Anzeigenwerbung erreicht haben. Zwar schalten wir noch immer Anzeigen in zwei großen Tageszeitungen. Aber viele Anzeigen schalten wir seit einigen Jahren eben nicht mehr. Geworben wird jetzt vor allem über das Internet. Das war auch für uns ein neuer Schritt. Und dieser Schritt hat sich offenbar gelohnt. In diesem Jahr soll der Weg in die digitale Zukunft noch konsequenter weitergegangen werden. So

planen wir die Einführung eines Dokumenten-Management-Systems, um die internen Abläufe zu straffen und besser zu strukturieren, die schrittweise Einführung der neuesten Version unseres Mitgliederwaltungsprogramms und die Schaffung eines Zugangs zu unserem Verwaltungsprogramm auch für die Mitglieder. Sie können dann etwa Daten leichter verändern und schneller auf Informationen zugreifen. Das wird nicht alles schon 2025 fertig werden. Aber anfangen werden wir.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



Fragen zu Immobilien?

Wir beraten zuverlässig!

- Ihre Immobilienexperten seit 1930
- Persönliche Betreuung durch unsere Hamburger Ansprechpartner
- Experten für Verkauf, Vermietung und Verwaltung von Immobilien

Wir setzen Ihre Pläne mit Ihnen gemeinsam in die Tat um und beraten Sie bei all Ihren Fragen und Wünschen zum Thema Immobilien.

T. 040 36 90 80

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



**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**



Der Immobilien-Podcast

Spannende Gespräche und Diskussionen rund um die Themen Immobilie und Wohneigentum, wie zum Beispiel:

- Bau, Kauf und Verkauf
- Klimaschutz und energetische Sanierung
- Relevante Rechtsfragen
- Stadtentwicklung
- Wohnformen

Freuen Sie sich jeden zweiten Dienstag auf eine neue Folge!

www.grundeigentuemerverband.de/podcast



SCHWERPUNKT – Kooperationen

Der Grundeigentümer-Verband arbeitet mit verschiedenen Partnern zusammen, um die Mitglieder auf wichtigen Feldern noch besser unterstützen zu können.



VERBAND & VEREINE – Spendenaktion

2024 konnte der Grundeigentümer-Verband Hamburg Spenden in Höhe von insgesamt 31.842,34 Euro für die Hamburger Tafel einsammeln.



HAUS & LEBEN –

Bad und Küche

Tipps für noch mehr Komfort und einen höheren Wohlfühlfaktor.

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**

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Kooperationen
- 13 Vermieterbefragung
- 14 Wohnkostenbelastung
- 15 Was ändert sich 2025?

HAUS & KLIMA

- 16 Wärmeversorgung
- 17 Stilllegung von Gasnetzen

VERBAND & VEREINE

- 12 Verwaltertage 2025
- 18 Informations-Centrum
- 18 Veranstaltungen Ortsvereine
- 18 Ausstellung
- 19 Spendenaktion
- 19 Veranstaltungen Landesverband
- 20 Geschäftsstellen
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke

RECHT & STEUERN

- 22 Eigentümerversammlung
- 23 Rechtsschutz
- 24 Leserfragen
- 25 Grundsteuer-Zahlbescheid
- 26 Neues aus Karlsruhe
- 27 Untervermietung
- 28 Leerstehende Gebäude
- 29 Garagennutzung

HAUS & LEBEN

- 31 Küchentrends
- 32 Elektrogeräte
- 33 Badsanierung
- 34 Armaturen und Brausen
- 36 Haustüren erneuern
- 37 Baugruppen
- 38 Modulkäuser
- 39 Wohnklima-Messgerät

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Lithium-Ionen-Akkus

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Bürokratieabbau

Mitgliedschaft

Vorteile durch Kooperationen

Unterstützung in vielfacher Hinsicht



Foto: pixabay

Mehr Services, mehr Know-how und oben-drein vorteilhafte Konditionen – indem der Grundeigentümer-Verband Hamburg mit verschiedenen Partnern zusammenarbeitet, erweitert er sein Angebot in ganz unterschiedliche Richtungen. „Wir pflegen eine ganze Reihe von Kooperationen, um unseren Mitgliedern weit mehr als unsere Rechtsberatung anbieten zu können“, erklärt Ulf Schelenz, Geschäftsführer vom Grundeigentümer-Verband Hamburg.

Von der passenden Versicherung über die energetische Sanierung bis zu Finanzierungsfragen zur Immobilie – die Bandbreite von teils sehr komplexen Themen, die Eigentümerinnen und Eigentümer beschäftigen, ist groß. „Wir verstehen uns als Interessenvertretung, die in wichtigen Belangen rund um das Eigentum zielgerichtet unterstützt“, so Schelenz. Der Verband ergänzt seine Kernkompetenzen mit versierten Partnern, sodass jedes Mitglied

entscheidende Informationen, nützliche Dienstleistungen und dazu noch die passende Einrichtung fürs Haus erhalten kann. „Dafür haben wir bei verschiedenen Unternehmen teils besonders günstige Konditionen ausgehandelt“, berichtet Schelenz. Die entsprechenden Preisvorteile werden dabei komplett an die Mitglieder weitergegeben. „Der Verband verdient nichts daran und agiert absolut neutral“, betont Schelenz. Auch neue gesetzliche Anforderungen lassen sich im Rahmen von Kooperationen schnell und umfassend an die Hauseigentümer weiterleiten, wobei ausgewiesene Experten die Sachverhalte erläutern und in Beratungsgesprächen oder bei Vorträgen auch individuelle Fragen klären. Um die Ressourcen möglichst effektiv zu verbinden, ist die Zusammenarbeit in der Regel langfristig angelegt. So ergänzen die vielfältigen Allianzen die rechtliche und die steuerliche Beratung, die die Juristinnen und Juristen des Grundeigentümer-Verbands Hamburg leisten, optimal.

„Wir pflegen eine ganze Reihe von Kooperationen, um unseren Mitgliedern weit mehr als unsere Rechtsberatung anbieten zu können“

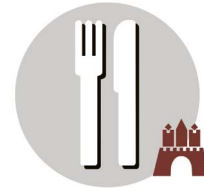
Angefangen bei der richtigen Versicherung. Für die meisten ist das Eigenheim die größte Investition über ihr gesamtes Leben. Wenn die Immobilie teils oder sogar komplett zerstört wird, bringt dies oft existenzielle finanzielle Probleme mit sich. Deshalb gilt es, entsprechende Risiken gut abzusichern. Diese Herausforderung hatte der Grundeigentümer-Verband Hamburg bereits seit langem im Blick und gründete Ende des 19. Jahrhunderts einen eigenen Haftpflichtversicherungsverein, aus dem später die Grundeigentümer-Versicherung (GEV) entstanden ist. Heute gehört die GEV zu den Top-Spezialversicherern, wurde bereits mehrfach ausgezeichnet und arbeitet bundesweit mit anderen Vereinen und Verbänden von Haus & Grund Deutschland zusammen.

Vor dem Hintergrund des Klimawandels wird insbesondere die Wohngebäudeversicherung immer wichtiger. Die Policen der GEV decken Risiken aus Feuer, Leitungswasser oder Sturm und Hagel ab und schützen Hauseigentümer vor den finanziellen Folgen. Ein Elementar-Zusatzschutz greift zudem bei Schäden durch Überschwemmungen nach Starkregen oder Hochwasser. Sinnvoll kann es sein, den zusätzlichen Aufwand etwa einer energetischen Modernisierung einzuschließen oder auch Wärmepumpen, E-Ladestationen und Photovoltaik-Anlagen mit abzusichern. Verheerende Ereignisse ziehen meist ebenfalls den Hausstand in Mitleidenschaft – hier springt dann die Hausratversicherung ein, die auch zum Tragen kommt, wenn Einbrecher Wertsachen stehlen oder die Einrichtung beschädigen. Alle Mitglieder erhalten zur GEV nicht nur einen direkten Kontakt mit Telefonnummer und E-Mail-Adresse, sondern bekommen zudem zehn Prozent Rabatt auf die Versicherungsprämie.

Streitigkeiten rund um die Immobilie können ebenfalls teuer werden. Auseinandersetzungen schrauben sich genauso mit Mietern wie mit den Nachbarn immer mal wieder hoch und landen manchmal am Ende sogar vor Gericht. Gut, wenn Vermieter und Eigentümer dann eine Rechtsschutzversicherung abgeschlossen haben. Ein Spezialpaket für die Mitglieder hat der Grundeigentümer-Verband gemeinsam mit der Roland Rechtsschutzversicherung geschnürt. „Der Verband übernimmt hierbei mit den hauseigenen Juristinnen und Juristen die Beratung für den außergerichtlichen Bereich und senkt so die Kosten – wodurch die Immobilien-Rechtsschutzversicherung besonders günstige Beiträge anbieten kann“, erklärt Schelenz den Ansatz. Wenn der Streit dann doch vor Ge-



Grundeigentümer-
Verband
Hamburg



HAMBURGER TAFEL^{eV}

„Wir haben
Hamburg noch
lange nicht satt!“

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

Kreditinstitut: HypoVereinsbank
IBAN: DE87 2003 0000 0000 2361 09

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

IMMOBILIEN SERVICE
ZIMMERMANN
WILHELM ZIMMERMANN

**Ist der richtige Zeitpunkt
mein Zinshaus zu verkaufen?**



- Privat oder mit Makler?
- Wie erreiche ich die Zielgruppe?
- Was ist rechtlich zu beachten? Wofür hafte ich?
- Welche Vorteile bringt ein Makler?

Informieren Sie sich bei uns über Ihre Möglichkeiten.

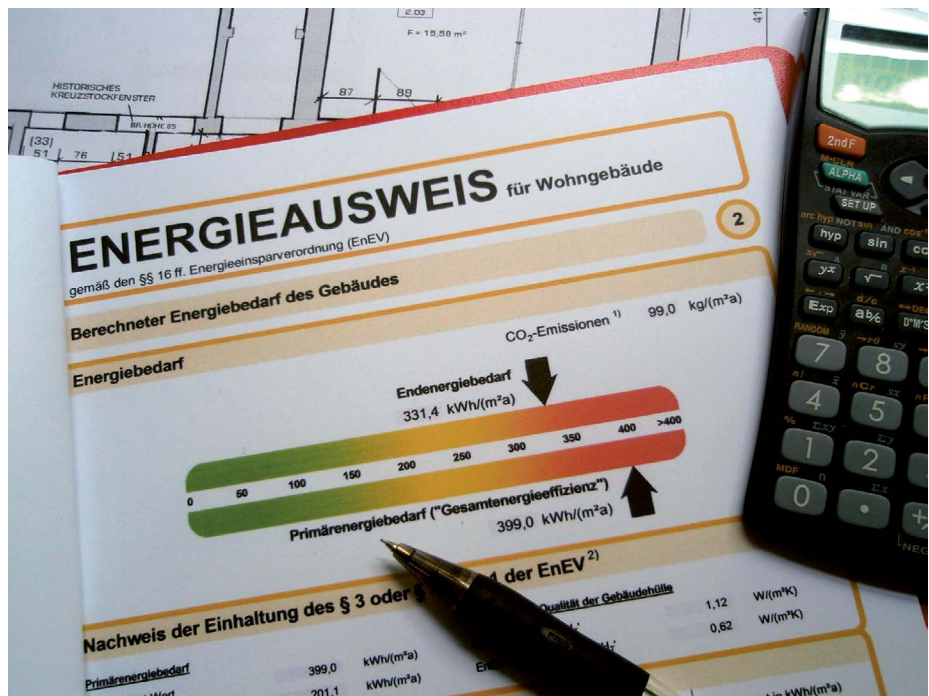


Frahmredder 7
22393 Hamburg

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

richt geht, greift der Versicherungsschutz und die Mitglieder können einen Anwalt ihrer Wahl beauftragen.

Auch für die Verwaltung in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) zählt die richtige Absicherung, etwa wenn ein Beirat den Hausverwalter unterstützt oder auf die Finger schauen soll. Dabei haftet der Beirat teils für Unregelmäßigkeiten, wenn er Rechnungen und Belege prüft, die korrekte Vergabe von Aufträgen beispielsweise an Handwerker gegencheckt sowie Kontostände und die Vermögensanlage der GdWE kontrolliert. Ehrenamtliche Beiräte müssen sich inzwischen zwar nur noch verantworten, wenn sie grob fahrlässig oder vorsätzlich agieren. Welcher Haftungsgrad konkret vorliegt, muss unter Umständen aber erst einmal ein kostspieliger Schadenersatzprozess klären. Erhält der Beirat eine



Bei Minol sind Energieausweise zu günstigen Sonderkonditionen erhältlich

Foto: Pixelio



Ihre kompetente WEG-Verwaltung mit Erfahrung:

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

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Telefon 040/300 306 80

info@esplanade-immobilien.de



www.esplanade-immobilien.de

pauschale Vergütung, erstreckt sich die Haftung ohnehin auch auf fahrlässiges Handeln beziehungsweise Unterlassungen. Eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung deckt das Risiko der Prozesskosten, wehrt unberechtigte Ansprüche ab und gleicht Schadenersatzansprüche aus. Mitglieder des Grundeigentümer-Verbands Hamburg und weiterer Haus & Grund-Vereine erhalten über den Versicherungsmakler GET Service GmbH zehn Prozent Rabatt auf den Beitrag der Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung und anderer Policen rund um die Immobilie. Apropos GdWE-Verwaltung: Mit der Privatbau GmbH verbindet der Verband ebenfalls eine lange Geschichte – und die zeigt, was Kooperationen bewirken können. Wurde das Unternehmen doch 1948 vom Grundeigentümer-Verband Hamburg und weiteren wohnungswirtschaftlichen Organisationen gegründet, um den Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg voranzubringen. Das Unternehmen war damals der erste Spezialdienstleister, der privaten Eigentümern half, zerstörte Häuser auf zusammengelegten Grundstücken, die teils verschiedenen Parteien gehörten, neu zu errichten – dies sah die damalige Bauleitplanung so vor. Inzwischen unterstützt die Privatbau GmbH Baugemeinschaften und GdWEs. Mitte 2013 übernahm das Unternehmen auch das Verwaltungsgeschäft der später gegründeten Privatgrund Haus- und Grundbetreuung. Vor allem in diesem Bereich arbeitet der Verband bis heute mit der Privatbau zusammen. Gesetzliche Vorgaben treiben die Immobilieneigentümer weiterhin um. Für viele stehen dabei Maßnahmen rund um die energetische Sanierung weit oben auf der Liste. Ein Beispiel: Seit vielen Jahren ist ein Energieausweis vorzulegen, wenn die Immobilie verkauft, vermietet oder

verpachtet wird; wenn ein Gebäude neu gebaut oder umfassend saniert wird, gehört er ohnehin dazu. Ausnahmen gibt es aber auch hier, so sind etwa Bauten mit einer Nutzfläche unter 50 Quadratmetern oder denkmalgeschützte Häuser von der Pflicht entbunden. Sonst gilt der Energieausweis grundsätzlich zehn Jahre und muss anschließend erneuert werden; verkürzen können den Zeitraum ein umfangreicher Umbau oder eine Modernisierung. Günstige Sonderpreise für den Ausweis hat der Verband mit dem wohnungswirtschaftlichen Dienstleister Minol vereinbart – sowohl für bedarfsbasierte als auch verbrauchs-basierte Energieausweise (letztere nur bei einer Online-Bestellung).

Darüber hinaus arbeitet der Grundeigentümer-Verband mit Expertinnen und Experten zusammen, um zur energetischen Sanierung sowie auf anderen Feldern wertvolles Fachwissen zu liefern – egal ob es um die neue Heizungsanlage oder die anstehende Dachdämmung geht. Dafür kommen regelmäßig qualifizierte externe Fachleute in die Hauptgeschäftsstelle, um persönlich und telefonisch zu beraten – wie etwa zum Bereich Umwelt, Gebäude- und Anlagentechnik. Der Schwerpunkt Umwelt fokussiert sich dabei auf Fragen

„Der Verband verdient nichts daran und agiert absolut neutral“

zur Schimmelpilzbildung in der Wohnung, Schadstoffe in Baumaterialien oder die Abwasseroptimierung. Die Termine zur Gebäude- und Anlagentechnik drehen sich hingegen etwa um die Erneuerung der Heizung, die Installation von Photovoltaik-Anlagen und die Wohnraumlüftung. In der Energieberatung wiederum können sich die Mitglieder unter anderem zu den neusten gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich energetischer Sanierungen sowie zu Förderprogrammen informieren. Ob zum Garten, zur Bautechnik oder Wertermittlung – auch zu anderen Belangen rund um die Immobilie holt der Verband regelmäßig Expertise ins Haus (siehe auch Termine in der Hauptgeschäftsstelle auf Seite 20).

Eine langjährige Verbindung besteht zudem zum EnergieBauZentrum, welches mit den Energielotsen und einer Ausstellung zur energetischen Sanierung berät und Veranstaltungen zum Thema organisiert – und Expertinnen und Experten auch schon oft an den Glockengießerwall geschickt hat, damit diese dort den Grundeigentümern weiterhelfen können. Das EnergieBauZentrum sitzt am Elbcampus, dem Bildungs- und Kompetenzzentrum der Handwerkskammer Hamburg, wo Ulf Schelenz im Ge-



Havehus – Das Haus im Garten

Exklusive Neubau-Eigentumswohnungen

Das Havehus - dänisch für Gartenhaus - entsteht im Herzen von Groß Flottbek und bietet individuelles Wohnen in großzügig geschnittenen Eigentumswohnungen mit 2 bis 5 Zimmern und Wohnflächen von 87 bis 200 m² – inmitten eines idyllisch angelegten Gartens. Die Wohnungen bieten durch bodentiefe Fenster, Loggien, Terrassen und teils eigene Gärten ein nahezu nahtloses Zusammenfließen mit der Natur. Zudem sorgt die Verwendung hochwertiger Materialien und höchster ökologischer Standards für einen Lebensraum, der ästhetischen als auch umweltbewussten Ansprüchen gerecht wird.

040.41 17 25 50

[zht-k.de](https://www.zht-k.de)



Verkauf durch

**ZINSHAUSTEAM
& KENBO**



Foto: Pixabay

Bei der Grundeigentümer-Versicherung erhalten Mitglieder neben einem erstklassigen Versicherungsschutz auch einen Rabatt auf die Versicherungsprämie

genzug immer mal wieder Vorträge hält, wie etwa zu rechtlichen Aspekten von Bauverträgen oder mit Blick auf die Schimmelbildung in Mietwohnungen.

Nicht nur, wenn es um das richtige Lüften geht, um Schimmel zu vermeiden, können sich Schwierigkeiten mit Mietern auftun. Besonders ärgerlich ist es oft für Vermieter, wenn die Mietzahlungen ausbleiben. Um dem vorzubauen, hilft ein Solvenz-Check, der die Bonität des künftigen Mieters überprüft. Für diesen Service kooperiert der Grundeigentümer-Verband mit dem Dienstleister Creditreform. Das Unternehmen kann auf einen Pool von gut 100 Millionen personenbezogener Datensätze zugreifen und so zur Zahlungsfähigkeit Auskunft geben. Die Formulare dafür lassen sich auf der Internetseite des Verbands herunterladen oder in der Geschäftsstelle abholen, der Verband leitet die ausgefüllten Papiere dann an Creditreform weiter. Die Gebühr für eine Abfrage liegt bei 20 Euro. „Eine gute Investition, denn mit der Solvenzprüfung lassen sich oft im Vorwege Mietrückstände oder gar ein Räumungsverfahren verhindern“, so Schelenz.

Zum Problem können auch Legionellen werden – zumindest, wenn sie sich schnell vermehren. Sie gedeihen in Wasserleitungen, wenn dort die richtigen Bedingungen herrschen, bei Temperaturen im Bereich zwischen 30 und 45 Grad Celsius finden sie die optimalen Voraussetzungen. Atmen Menschen die Bakterien dann etwa beim Duschen ein, können sie sich mit der Legionärskrankheit infizieren, die im schlimmsten Fall zu einer Lungenentzündung führt. Deshalb sind viele Vermieter verpflichtet, mindestens alle drei Jahre eine Untersuchung auf Legio-

nellen zu veranlassen – wenn das Gebäude drei Wohneinheiten oder mehr hat, über eine zentrale Trinkwassererwärmung und einen Wassertank, der mehr als 400 Liter fasst, verfügt. Die Mitglieder des Grundeigentümer-Verbands erhalten beim internationalen Laborunternehmen Eurofins Sonderkonditionen für die Entnahme der Probe vor Ort und deren Analyse.

Gesetzlich vorgeschrieben für alle privaten Eigentümer ist ein Dichtheitsnachweis der Abwasserleitungen. Denn durch undichte Leitungen kann Schmutzwasser in den Boden und in das Grundwasser gelangen. Eigentlich sollten Eigentümer bis Ende 2020 den Nachweis erbracht haben, „es gibt aber nach wie vor einige, die dies noch nachholen müssen“, weiß Schelenz. Für die Dichtheitsprüfung ist ein zertifizierter Fachbetrieb zu beauftragen. Der Verband arbeitet seit drei Jahren mit dem Unternehmen Dr. Pipe in Hamburg zusammen, welches eine entsprechende Prüfung durchführt, gegebenenfalls Lecks schließt und dann den Dichtheitsnachweis ausstellt. Mitglieder erhalten einen Rabatt von 8 Prozent auf die Leistungen.

Eigentum verpflichtet, an vielen Stellen aktiv zu werden. Gleichwohl möchten die meisten am liebsten im vertrauten Zuhause alt werden. Dafür muss die Wohnung oft angepasst werden. Treppen etwa können es im Alter riskant oder gar unmöglich machen, höhere Stockwerke im Haus weiterhin zu erreichen. Verschiedene Lösungen bietet hier die Firma Liftstar – vom Sitz- über den Home- bis zum Plattformlift. Die Mitglieder des Grundeigentümer-Verbands und ihre Angehörigen erhalten Preisnachlässe.

„Die Bandbreite von teils sehr komplexen Themen, die Eigentümerinnen und Eigentümer beschäftigen, ist groß“

Zudem gewährt die Pflegekasse für einen Treppenlift unter Umständen Zuschüsse – je nach Pflegegrad und abhängig davon, für wie notwendig die Kasse das Hilfsmittel erachtet. Wer es in den eigenen vier Wänden einfach nur gemütlicher haben möchte, kann als Mitglied ebenfalls sparen – und zwar beim Einrichtungshaus Knutzen Wohnen, welches in Norddeutschland an 18 Standorten vertreten ist. Auch die Hamburger Filialen bieten ein breites Sortiment von hochwertigen Möbeln, Bodenbelägen, Vorhängen und Dekoartikeln. Der Verband hat einen Preisnachlass von 7 Prozent auf alle Produkte ausgehandelt, mit einer Kundenkarte gibt es nochmals 3 Prozent extra. Dafür ist an der Kasse nur der Mitgliedsausweis vorzuzeigen.

„My home is my castle“ – das Sprichwort kennt wohl jeder. Damit das so bleibt, sollte auch die Finanzierung – nicht nur beim Kauf, sondern auch in späteren Phasen – auf sicheren Füßen stehen. Deshalb kooperiert der Grundeigentümer-Verband zu Finanzierungsfragen rund um das Eigenheim mit der Verbraucherzentrale Hamburg und holt das passende Know-how in die Geschäftsstelle. Die Juristen des Grundeigentümer-Verbands wiederum beraten bei der Verbraucherzentrale etwa zu rechtlichen Aspekten des Hausbaus und zu den Möglichkeiten bei Vertragsstörungen. „Am Ende erreichen wir mit unseren Kooperationen eigentlich immer eine Win-Win-Situation, bei der die Grundeigentümer genauso gewinnen wie unsere Partner“, resümiert Schelenz.

Bettina Brüdgam



Ulf Schelenz, Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg

Foto: Catharina Peppel Photographie

home²
HausBauWohnen

24. -26.1.2025
HAMBURG MESSE
HALLE A4

ALLES RUND UMS EIGENHEIM



Produkte
und Innovationen
vorstellen



Bekanntheitsgrad
steigern



Neukunden-
gewinnung und
Beratung



Fachvorträge
mit Experten
Know-How

GVH Mitglieder sparen mit dem Code:
Grundeigentümer!Verband25

Jetzt Tickets sichern
unter:
home-messe.de

Modernisieren – Finanzieren – Bauen – Renovieren

Immobilienverband
Deutschland
IVD Nord e.V.



Landesverband Nord



Grundeigentümer-
Verband
Hamburg

mit freundlicher Unterstützung von



laden ein zum

18. Hamburger Verwalterttag

29. Januar 2025

Handwerkskammer zu Hamburg, Holstenwall 12, 20355 Hamburg

Programm:

- 08.30 – 09.30 Uhr: Anmeldung und Begrüßungskaffee in der Fachaustellung
09.30 – 09.40 Uhr: Begrüßung – RA Ulf Schelenz, Grundeigentümer-Verband Hamburg
09.40 – 10.00 Uhr: Kurze Vorstellung der einzelnen Aussteller
10.00 – 17.00 Uhr: Vorträge, Mittagsimbiss und Kaffeepausen

Vortragsthemen:

- Grundlagen des GEG aus Sicht der Verwaltungen
RIKG Dr. Oliver Elzer, Berlin
- Abrechnung online
Michael Sevenheck, Techem Energy Services GmbH, Eschborn
- Aktuelle BGH-Rechtsprechung zur Wohnraum- und Gewerberaummieta
RAin Henrike Butenberg, München
- Die Eigentümerversammlung; insbesondere virtuelle Eigentümerversammlung und
Versammlungszeiten
RA Carsten Küttner, Hamburg
- Die virtuelle Eigentümerversammlung in der technischen Umsetzung
tba.
- Rechtsprechungs-Update WEG – Neue Urteile und Tendenzen
RA Rüdiger Fritsch, Solingen

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 3 Stunden und 40 Minuten bescheinigt.

Kosten: 135 Euro

Preise inklusive Getränke und Mittagsimbiss
Anmeldeschluss: 19. Januar 2025

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

Anmeldung: Online unter www.grundeigentuemerverband.de/seminare

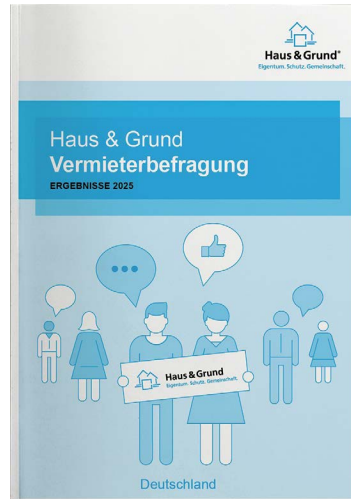


Haus & Grund

Vermieterbefragung

Jetzt mitmachen!

Ihre Meinung ist jetzt gefragt: Haus & Grund startet die bundesweite Vermieterbefragung. Diese Umfrage richtet sich gezielt an alle privaten Vermieter und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Erfahrungen und Herausforderungen direkt in die Arbeit von Haus & Grund einzubringen. So nehmen Sie teil: Die Umfrage ist vom 1. Januar bis zum 16. März 2025 online verfügbar. Rufen Sie folgenden Link auf, um direkt zur Umfrage zu gelangen: hausund.co/vb2025 oder nutzen Sie den QR-Code.



tung Ihrer Immobilien. Diese Umfrage ermöglicht es Ihnen, Ihre Sichtweise einzubringen und damit aktiv die Rahmenbedingungen für Vermieter in Deutschland zu verbessern. Ihre Antworten helfen uns, auf Landes- und Bundesebene zielgerichtet für Ihre Interessen einzutreten.

Welche Themen werden in der Umfrage behandelt?

- Herausforderungen in der Vermietung: Welche Probleme treten für Vermieter aktuell auf?
- Erfahrungen mit Mietrecht und Regulierungen: Wie bewerten Sie die aktuelle Gesetzeslage?
- Energetische Sanierung und Klimaschutz: Welche Maßnahmen haben Sie bereits getroffen oder planen Sie?

Ihre Meinung zählt!

Werden Sie Teil der größten Vermieterbefragung in Deutschland. Je mehr Mitglieder sich beteiligen, desto besser können wir Ihre Interessen vertreten und Ihre Anliegen in die politische Diskussion einbringen. Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

Warum sollten Sie teilnehmen?

Als Vermieter stehen Sie tagtäglich vor verschiedensten Herausforderungen – sei es durch gesetzliche Regulierungen, energetische Sanierungsvorgaben oder die Verwal-

Der Wohnungseigentümer



Autoren: Bielefeld – Christ – Sommer. 11. Auflage 2023, 69,90 Euro inklusive MwSt., zzgl. 6,00 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-035-1

Es sind bereits zwei Jahre seit der umfassenden Reform des Wohnungseigentumsgesetzes vergangen. Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (kurz „WEMoG“ genannt) hat das Wohnungseigentumsgesetz grundlegend reformiert. Zahlreiche Probleme wurden damit gelöst, jedoch auch neue – bislang ungelöste – Probleme für die Praxis geschaffen. In gewohnter Weise behandelt „Der Wohnungseigentümer“ als Ratgeber zum Wohnungseigentum zahlreiche wichtige Fragen aus der Praxis für die Praxis. Wie schon in der Vergangenheit soll die vorliegende 11. Auflage des „Ratgeber zum Wohnungseigentum“ als bewährter Wegweiser und Helfer bei der Klärung neuer, aber auch der immer noch bestehenden alten Fragen beitragen.



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

Untersuchung Wohnkosten

Selbst nutzende Eigentümer sind besonders stark belastet

Die zunehmende Wohnkostenbelastung ist in aller Munde.

Allerdings beschränkt sich der öffentliche Diskurs hierbei meistens auf steigende Mietpreise. Eine Untersuchung des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) zeigt allerdings, dass selbst nutzende Eigentümer durch Kredite im Mittel deutlich stärker belastet sind als vergleichbare Mieterhaushalte nach einem Umzug.

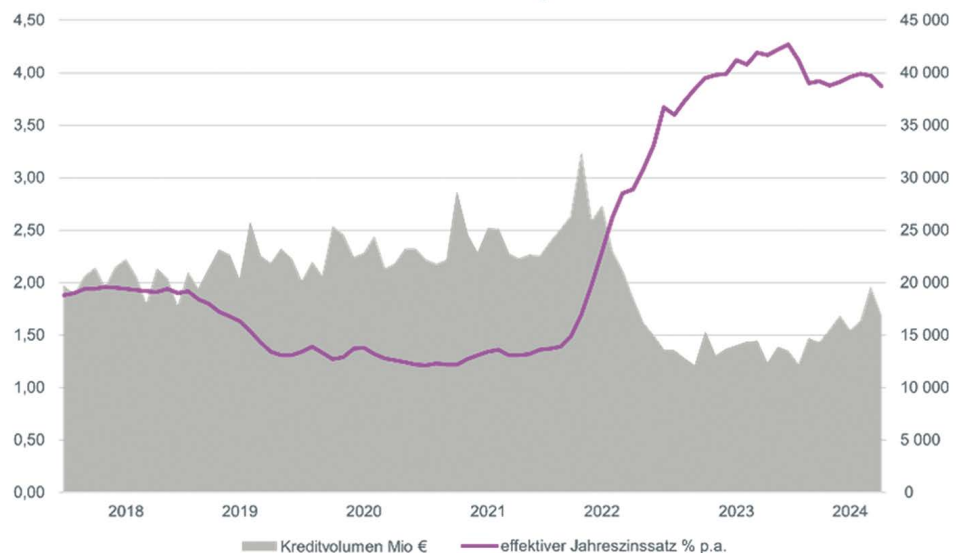
Der Weg in die eigenen vier Wände bleibt für viele Menschen ein unerfüllter

Traum. Hohe Erwerbskosten, strenge Finanzierungsbedingungen und eine verfehlte Förderpolitik stehen dem Wunsch nach Wohneigentum entgegen. Besonders junge Familien sind überproportional stark von diesen Hürden betroffen. Die Eigentümerquote ist seit einem Jahrzehnt rückläufig. Dabei gibt es eine Vielzahl an Haushalten, die gerne Wohneigentum erwerben würden, jedoch an den derzeitigen Rahmenbedingungen scheitern.

Steigende Kaufpreise

Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) sowie für Eigentumswohnungen (ETW) sind in den vergangenen Jahren stetig angestiegen. Zahlen des German Real Estate Index zufolge erreichten die Preise für EZFH ihren Höhepunkt im ersten Quartal 2022, und die für ETW gipfelten im zweiten Quartal 2022. Insgesamt stiegen die Preise seit dem ersten Quartal 2015 um 107,9 Prozent (EZFH) beziehungsweise um 108,6 Prozent (ETW). Dies entspricht einer jährlichen Wachstumsrate von über 13 Prozent. Bis zum ersten Quartal 2024 fielen die Preise aufgrund steigender Zinsen zunächst etwas ab. Seither sind sie aber wieder um 5,2 Prozent (EZFH) und 3,6 Prozent (ETW) angestiegen. Zahlen der Deutschen Bundesbank zeigen, dass der Preisrückgang ab 2022 die Zinssteigerungen nicht vollständig kompensieren konnte. Wie die Grafik verdeutlicht, ging das Volumen der Wohnungsbaukredite (graue Fläche), die von deut-

Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung



schen Banken an private Haushalte ausgezahlt wurden, mit dem Zinsanstieg (pinkfarbene Linie) deutlich zurück. Die Zahl der Haushalte, die für die Eigentumsbildung einen Kredit bei einer Bank aufnahmen, war also rückläufig. Seit Ende 2023 stabilisiert sich die Situation allerdings wieder.

40 Prozent des Haushaltseinkommens für Tilgung benötigt

Nach aktuellen Zahlen des IW Köln hat sich die Bezahlbarkeit von Wohneigentum seit dem Höchststand der Zinsen im ersten Quartal 2024 leicht verbessert. Während Haushalte zu diesem Zeitpunkt bis zu 45 Prozent ihres Einkommens für Annuitäten aufwenden mussten, liegt dieser Wert aktuell aber immer noch bei 40 Prozent und bleibt damit weit über dem Niveau vor der Zinswende, als lediglich 30 Prozent des Einkommens erforderlich waren. Die Annuitätenbelastung ist in nahezu allen Regionen höher als die Mietkostenbelastung bei Neuvermietung. Diese Diskrepanz ist besonders in urbanen Ballungsräumen ausgeprägt, wo hohe Immobilienpreise und die damit verbundenen Finanzierungsbelastungen die Erschwinglichkeit von Wohneigentum stark einschränken. Diese Unterschiede unterstreichen, dass die Mietbelastung bundesweit zwar gestiegen ist, sie jedoch im Vergleich zur Annuitätenbelastung oft die wirtschaftlichere Option bleibt – besonders in urbanen Regionen.

Neue Gesetzgebung

Was ändert sich 2025?

Die wichtigsten eigentümerrelevanten Neuerungen

Zwar liegen viele Gesetzgebungsverfahren aufgrund des Bruchs der Ampelkoalition und den bevorstehenden Neuwahlen aktuell auf Eis. Dennoch gibt es etliche neue Regelungen und Gesetze, die ab 2025 greifen.

Jahressteuergesetz

- **Photovoltaik-Anlagen:** Die Grenze für die Einkommensteuerbefreiung wird von 15 Kilowatt (peak) auf 30 Kilowatt (peak) zulässige Bruttoleistung laut Marktstammdatenregister je Wohn- oder Gewerbeeinheit erhöht. Klargestellt wird, dass dies eine Freigrenze und kein Freibetrag ist. Die Grenze gilt für Photovoltaik-Anlagen, die nach dem 31. Dezember 2024 angeschafft, in Betrieb genommen oder erweitert werden.
- **Elektronische Rechnung (E-Rechnung):** Kleinunternehmer müssen keine E-Rechnungen ausstellen, aber diese empfangen und weiterverarbeiten können.
- **Erbschaftsteuer:** Der Pauschbetrag für Erbfallkosten steigt von 10.300 Euro auf 15.000 Euro.

Gefahrstoffverordnung und Asbest

Laut Novelle der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) muss grundsätzlich derjenige, der Baumaßnahmen an baulichen oder technischen Anlagen veranlasst, vor Beginn der Arbeiten den ausführenden Unternehmen alle ihm vorliegenden Informationen über vorhandene oder vermutete Gefahrstoffe zur Verfügung stellen.

Im Fall von Asbest reicht es aus, vor Beginn der baulichen Tätigkeiten dem Handwerker oder dem Unternehmen das Baujahr des Gebäudes schriftlich oder elektronisch mitzuteilen. Liegt das Baujahr zwischen 1993 und 1996, ist das Datum des Baubeginns als Kriterium für eine mögliche Asbestbelastung entscheidend.

Bürokratieentlastungsgesetz (BEG IV)

- **Verkürzung der Aufbewahrungsfristen:** Für umsatzsteuerlich relevante Dokumente wird die Frist von zehn auf acht Jahre verkürzt (§ 14 b Absatz 1 Satz 1 Um-

satzsteuergesetz). Die Neuregelung betrifft gewerblich tätige Vermieter und Eigentümer, welche die umsatzsteuerliche Optimierung wahrnehmen.

- **Digitalisierte Belegeinsicht:** Durch die Neueinführung des Absatz 4 in § 556 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) erlaubt das Bürokratieentlastungsgesetz Vermietern, die Belege zur Betriebskostenabrechnung in digitaler Form zur Verfügung zu stellen, anstatt die Originale in den Räumlichkeiten des Vermieters vorzulegen. Ein Anspruch der Mieter auf Einsicht in Originaldokumente ist im Gesetz nicht vorgesehen. Eine Verpflichtung zur Digitalisierung besteht insofern nicht, sodass die Form der Bereitstellung durch den Vermieter zunächst einmal frei gewählt werden kann.
- **Erleichterte Widerspruchsmöglichkeit des Mieters bei Kündigung:** Die Neuregelung des § 574 b Absatz 1 BGB sieht vor, dass der Widerspruch nicht mehr zwingend in Schriftform, sondern in Textform erfolgen kann. Die Anpassung erlaubt es Mietern, ihre Widerspruchserklärung auf elektronischem Wege zu übermitteln, beispielsweise per E-Mail, wodurch die Notwendigkeit einer postalischen Zusendung entfällt.
- **Umstellung von Schrift- auf Textform für langfristige Gewerbemietverträge:** Mit der Änderung des § 578 Absatz 1 BGB wird die bisher erforderliche Schriftform durch die Textform ersetzt. Damit können Mietverträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr in elektronischer Form, zum Beispiel per E-Mail, wirksam geschlossen werden.

Wohngeld

Das Wohngeld-Plus ist zum 1. Januar 2025 um durchschnittlich rund 15 Prozent gestiegen.

Einen Überblick über neue Regelungen und Gesetze zum Thema Heizen finden Sie auf Seite 16.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de



Hausmann®
Hausverwaltung

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

Tel: (040) 529 600 48

Hausverwaltung zu verkaufen

1.500 Einheiten
WEG/Zinshaus/Gewerbe

Kontakt: florian.kreutzer@yahoo.com

Wir suchen !

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

Lutz Winkler Immobilien
040-45 13 62

Was ändert sich 2025?

Wärmeversorgung

Worauf Eigentümer und Vermieter achten müssen

Im Bereich der Wärmeversorgung sind schon seit letztem Jahr einige Regelungen zu beachten. 2025 kommen noch ein paar neue Regelungen dazu.

Heizkostenverordnung

Bereits seit dem 1. Januar 2024 ist auch bei der Wärmeversorgung durch eine Wärmepumpe eine individuelle Verbrauchserfassung nebst Abrechnung erforderlich. Bei bereits installierten Anlagen, für die bisher eine Ausnahme galt, sind nun bis zum 30. September 2025 Geräte zur Verbrauchserfassung einzubauen. Vermieter müssen auch den Anteil an der Warmmiete bestimmen, der auf die Wärmeversorgung entfällt.

Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Heizungsprüfung

Seit dem 1. Oktober 2024 sind nach den Regelungen des GEG ältere Heizungsanlagen mit Wasser als Wärmeträger in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen einer Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung zu unterziehen, und zwar:

1. für nach dem 30. September 2009 installierte Heizungen innerhalb eines Jahres nach Ablauf von 15 Jahren nach deren Einbau oder Aufstellung sowie
2. für alle vor dem 1. Oktober 2009 installierten Heizungen bis zum Ablauf des 30. September 2027.

Ebenfalls sind seit 1. Oktober 2024 Heizungssysteme mit Wasser als Wärmeträger nach Einbau in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen hydraulisch abzugleichen. Dazu gehören eine raumweise Heizlastberechnung, eine Prüfung und Optimierung der Heizflächen im Hinblick auf eine möglichst niedrige Vorlauftemperatur und die Anpassung der Vorlauftemperaturregelung. Das durchführende Unternehmen ist verpflichtet, dem Eigentümer eine Dokumentation über den hydraulischen Abgleich zu übergeben.

Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV)

Seit dem 1. Januar 2025 gelten für Feuerungsanlagen mit festen Brennstoffen strengere Grenzwerte: Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit Ausnahme der Einzelraumfeuerungen, die bis zum 21. März 2010 errichtet wurden, dürfen in Zukunft nur noch betrieben werden, wenn sie die in der Verordnung über kleine und mittlere



Foto: Jo Panuwat D/stock.adobe.com

Feuerungsanlagen (1. BImSchV) festgelegten Grenzwerte für Staub und Kohlenstoffmonoxid nicht überschreiten. Bei der Verbrennung von Holz sind als Grenzwerte 0,1 Gramm Staub sowie 1 Gramm Kohlenstoffmonoxid je Kubikmeter Abgasluft einzuhalten. Bei Pelletheizungen liegt der Emissionsgrenzwert für Staub bei 0,06 Gramm und für Kohlenstoffmonoxid bei 0,8 Gramm je Kubikmeter Abgasluft (1. BImSchV § 25 Absatz 1). Ab 2025 dürfen zudem Kaminöfen und Holzöfen nicht mehr als 0,15 Gramm Staub sowie 4 Gramm Kohlenstoffmonoxid je Kubikmeter Abgasluft ausstoßen (1. BImSchV § 26 Absatz 2).

Bürokratienteilungsgesetz (BEG IV)

Im Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) ist die jährliche Erhöhung des CO₂-Preises auf fossile Brennstoffe festgelegt. Im Jahr 2024 lag er bei 45 Euro pro Tonne CO₂. Zum Jahreswechsel hat er sich auf 55 Euro erhöht. Heizen und Tanken mit fossilen Brenn- und Kraftstoffen – wie Erdgas, Heizöl, Benzin oder Diesel – werden damit teurer.

Erneuerbare Energien

Stilllegung von Gasnetzen

Was passiert mit nicht mehr benötigten Gasanschlüssen?

Wer sich beispielsweise eine Wärmepumpe anschafft, benötigt seinen Gasanschluss nicht mehr und hat zwei Optionen: stilllegen oder zurückbauen lassen. Dafür muss ein Antrag bei dem entsprechenden Netzbetreiber eingereicht werden. Die meisten Anbieter stellen auf ihrer Webseite diesbezügliche Formulare zur Verfügung. Der bestehende Gasliefervertrag muss ebenfalls gekündigt werden, da er nicht automatisch bei einer Stilllegung oder einem Rückbau des Gasanschlusses endet. Die Kündigung sollte rechtzeitig erfolgen, da die Stilllegung oder der Rückbau nicht zwingend zu einem Sonderkündigungsrecht führen.

Stilllegung

Bei der Stilllegung wird der Anschluss vom Verteilnetz getrennt. Dabei wird die Hauptabsperreinrichtung geschlossen beziehungsweise bei fehlender Absperreinrichtung die Netzanschlussleitung physisch getrennt. Aus Sicherheitsgründen werden die dahinterliegenden Gasleitungen bis zur Hauptversorgungsleitung entgast. Die Netzanschlussleitungen und Anlagenteile werden jedoch nicht entfernt. Eine spätere Inbetriebnahme kann – je nach technischen Gegebenheiten – auch künftig möglich bleiben. Der Gaszähler sollte ebenfalls abmontiert und retourniert werden, da anderenfalls weiterhin Grundkosten anfallen können.

Rückbau

Bei einem Rückbau wird die Gasleitung von der allgemeinen Versorgungsleitung abgetrennt, und die Netzanschlussleitungen und Anlagenteile werden entfernt. Der Netzanschluss ist anschließend nicht mehr nutzbar. Das Grundstück, auf dem sich der Netzanschluss bis zu seiner Trennung befand, gilt aus Sicht der Gasversorgung ab dann als nicht erschlossen. Eine erneute Versorgung ist nur mit einem neuen Anschluss möglich.

Inaktiver Anschluss

Ein Sonderfall ist das Pausieren des Netzanschlusses. Dabei bleibt der gesamte Anschluss inklusive Messeinrichtung in der Regel erhalten, und die Gasbelieferung kann jederzeit wieder aufgenommen werden. Allerdings ist dies in den wenigsten Fällen sinnvoll, da der Netzbetreiber dabei oft eine Vorhaltepauschale erhebt und somit jährlich Kosten entstehen.

Welche Kosten fallen an?

Die Stilllegung und der Rückbau dürfen in der Regel nur

durch den jeweiligen Netzbetreiber vorgenommen werden. Diese handhaben die Stilllegungskosten sehr unterschiedlich. In vielen Regionen müssen Eigentümer hierfür vierstellige Beträge bezahlen, andere Betreiber erheben eine Pauschale von einigen Hundert Euro. Anscheinend geht es auch anders: Es gibt Netzbetreiber, die gar kein Geld in Rechnung stellen.

Forderungen von Haus & Grund

Haus & Grund fordert daher, dass die Stilllegung beziehungsweise der Rückbau eines Gasanschlusses für Eigentümer generell kostenlos sein sollte. Auch die Kosten für diejenigen, die ihren Gasanschluss noch weiter nutzen müssen, dürfen nicht steigen. Derzeit tragen alle Gaskunden die Betriebs- und Wartungskosten des Netzes über die Netzentgelte. Da aktuell rund 48 Prozent der Privatwohnungen in Deutschland Gas als Energiequelle nutzen, können diese Kosten noch auf viele Schultern verteilt werden. Diese Verteilung wird sich jedoch in den nächsten Jahren ändern, sodass weniger Menschen für die Betriebskosten aufkommen müssen. Dies könnte eine erhebliche finanzielle Belastung für Eigentümer darstellen, die aus verschiedenen Gründen nicht schnell genug vom Gasnetz umsteigen können.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

KIELPINSKI & Co.
IMMOBILIEN GMBH

Wie viel ist meine Immobilie wert?

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



FACHKOMPETENZ SEIT 1999
VIELFACH AUSGEZEICHNET

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

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

Informations-Centrum: Geänderte Öffnungszeiten

Zum Jahreswechsel haben sich die Öffnungszeiten des Informations-Centrums in der Hauptgeschäftsstelle geändert. Der persönliche Formularverkauf findet nun an vier Tagen in der Woche statt, das Serviceteam steht Mitgliedern montags bis mittwochs von 9 bis 17 Uhr und donnerstags von 9 bis 18 Uhr zur Verfügung. Freitags bleibt das Informations-Centrum geschlossen, an diesem Tag können Formulare ausschließlich im Online-Shop auf der Webseite des Grundeigentümer-Verbandes bestellt werden.

Grund für die dauerhafte Änderung der Öffnungszeiten ist das veränderte Kaufverhalten der Mitglieder. Mietverträge und andere Formulare werden zunehmend online bestellt, der persönliche Formularverkauf wird weniger in Anspruch genommen.

Uhlenhorst-Winterhude-Alsterdorf: Vortragsabend (ohne Anmeldung)

Termin: Montag, den 24. Februar 2025 ab 17.30 Uhr (Imbiss)

Ort: Grundeigentümer-Verbandshaus, Sitzungssaal 7. OG, Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg

Thema: Der Immobilienmarkt 2025 in Hamburg: Was ist neu und wie ist die Marktlage?

Referentin: Anika Schönfeldt-Schulz, Vorsitzende des Grundeigentümergebietes Uhlenhorst-Winterhude-Alsterdorf und des IVD Nord

Rissen: Führung durch den Internationalen Seegerichtshof (mit Anmeldung)

Termin: Donnerstag, den 6. Februar 2024 um 10.45 Uhr

Ort: Internationaler Seegerichtshof, Am Internationalen Seegerichtshof 1, 22609 Hamburg

Dauer: Etwa 1,5 Stunden mit anschließendem Mittagessen

Kosten: 15 Euro pro Person

Anmeldung: Bis Mitte Januar 2024 per E-Mail an grundeigentuemmer-rissen@t-online.de

Sonstiges: Die Führung ist barrierefrei. Nach erfolgter Anmeldung erhalten Sie eine Anmeldebestätigung mit der Kontonummer des Grundeigentümergebietes zur Überweisung der Teilnahmegebühr, dem genauen Treffpunkt und den Sicherheitsbestimmungen.

Ausstellung



Im Arbeitsalltag steht Bettina Köhler den Mitgliedern des Grundeigentümer-Verbandes vor allem in der Geschäftsstelle Bergedorf als Ansprechpartnerin zur Verfügung. In ihrer Freizeit lebt sie gerne ihre künstlerische Ader aus und produziert maritime Acrylbilder. Egal ob Meer, Wasser oder Meerestiere – ihre Ideen realisiert sie ausschließlich in großen Formaten. Dabei kommen neben Acrylfarben mitunter auch Strukturpaste und Naturmaterialien zum Einsatz. Über die Jahre haben sich Ammoniten als beliebtes Motiv etabliert. Die urzeitlichen Fossilien werden von Bettina Köhler in den unterschiedlichsten Farben und Schattierungen auf die Leinwand gebracht. Ausgewählte Ergebnisse ihrer künstlerischen Arbeit sind von Januar bis März 2025 im sechsten Obergeschoss der Hauptgeschäftsstelle ausgestellt. Mittwochs ist Bettina Köhler auch selbst in der Hauptgeschäftsstelle anwesend und steht gerne für Fragen zur Verfügung.



Sprechstunde Mediation

Sie interessieren sich für Mediation als alternative Möglichkeit der Streitbeilegung? Sie fragen sich, wie so etwas abläuft und ob Ihr Fall sich dafür eignet? Wir bieten Ihnen eine kostenfreie, einführende Mediationsprechstunde an, in der Sie solche Fragen unverbindlich klären können.

Dienstags von 16 bis 17 Uhr in unserer Hauptgeschäftsstelle am Glockengießerwall 19 (telefonisch, nach Terminvergabe, nur für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes). Für weitere Informationen und Termine sprechen Sie uns bitte an:

Tel. 040/30 96 72 0.

www.grundeigentuemerverband.de

Spendenaktion: 31.842,34 Euro für die Hamburger Tafel



Scheckübergabe im Ohnsorg-Theater

Im Jahr 2024 konnte der Grundeigentümer-Verband Hamburg Spenden in Höhe von insgesamt 31.842,34 Euro für die Hamburger Tafel einsammeln. Das sind 8.902,51 Euro mehr als 2023. Ein Großteil der Spenden wurde im Rahmen des Weihnachtsmärchens am 23. November 2024 im Ohnsorg-Theater generiert, darüber hinaus gingen auch zahlreiche und zum Teil großzügige Einzelspenden auf dem Spendenkonto des Grundeigentümer-Verbandes ein. Kurz vor Weihnachten überreichte Ulf Schelenz im Ohnsorg-Theater den Spendenscheck an den Geschäftsführer der Hamburger Tafel Jan Henrik Hellwege. Der Grundeigentümer-Verband Hamburg bedankt sich bei allen, die an der Spendenaktion für die Hamburger Tafel mitgewirkt haben.

Home² HausBauWohnen: Besuchen Sie uns

Für den Grundeigentümer-Verband Hamburg beginnt das Veranstaltungsjahr mit einem Messeauftritt bei der Home² HausBauWohnen. Die Messe findet vom 24. bis 26. Januar 2025 in den Hamburger Messehallen (Eingang Mitte) statt und richtet sich an alle, die sich für die Themen Bauen, Renovieren und Modernisieren interessieren. Am Messestand des Grundeigentümer-Verbandes gibt es wieder umfassende Informationen zu den Vorteilen einer Mitgliedschaft.

Auch am Vortragsprogramm wirkt der Verband an allen Messetagen mit. Während der Verbandsvorsitzende Torsten Flomm in insgesamt drei Vorträgen über die rechtlichen Vorschriften für die energetische Modernisierung im Wohnungseigentum aufklärt, verraten der Verbandsgeschäftsführer Ulf Schelenz und die Rechtsanwältinnen Benjamin Herzog und Matthias Scheff in wechselnder Besetzung die wichtigsten Tipps und Tricks beim Immobilienkauf. Ausführliche Informationen zum Messeauftritt und zu den Vortragszeiten finden Sie unter www.grundeigentuemerverband.de.

Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes haben die Chance auf vergünstigte Tickets, wenn sie bei der Bestellung den folgenden Code eingeben:

Grundeigentümer!Verband25

(siehe auch Seite 11).

Vortragsveranstaltung zur Grundsteuer



Dr. Andreas Dressel (links) und Torsten Flomm

Seit November 2024 ist Finanzsenator Dr. Andreas Dressel in Hamburg unterwegs, um Bürgerinnen und Bürger über die Grundsteuerreform zu informieren. Am 3. Dezember 2024 führte ihn seine Grundsteuer-Info-Tour in das MARKK Museum am Rothenbaum, um den Mitgliedern des Grundeigentümer-Verbandes Rede und Antwort zu stehen. Rund 200 Eigentümerinnen und Eigentümer nahmen die Chance wahr, um sich aus erster Hand über die Grundsteuerreform zu informieren und konkrete Anliegen loszuwerden.

Nach einer Begrüßung durch den Vorsitzenden des Grundeigentümer-Verbandes Torsten Flomm ging Dr. Andreas Dressel in seinem knapp 40-minütigen Vortrag auf die Entwicklung und die Vorteile des Hamburger Wohnlagenmodells ein, erläuterte die Berechnungsschritte und zeigte mögliche Fehlerquellen auf. Zudem informierte er die Teilnehmer ausführlich über die Härtefallregelung und die Zahlungsmodalitäten der neuen Grundsteuer. Die abschließende Fragerunde wurde von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern rege genutzt. Die Vortragsveranstaltung wurde aufgezeichnet, den Link zur Veranstaltung finden Sie unter www.grundeigentuemerverband.de in der Rubrik „Aktuelles“.

GESCHÄFTSSTELLEN

Hamburg-Bergedorf

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

Hamburg-Blankenese

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

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

Am Soldatenfriedhof 8, 21073 Hamburg
Telefonnummer 040-77 41 44 Fax 040-76 75 20 30
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag – Donnerstag 9 – 13 Uhr
Montag 14 – 16 Uhr
Dienstag und Donnerstag 14 – 18 Uhr
Persönliche und telefonische Rechtsberatung nach Terminvergabe
Dienstag und Donnerstag 9 – 12 Uhr und 16 – 18 Uhr
Bautechnische Beratung nach Terminvergabe
An einem Donnerstag im Monat 9.30 – 11.30 Uhr
(aktuelle Termine bitte telefonisch erfragen)

Hamburg-Rahlstedt

Schweriner Straße 27, 22143 Hamburg
Telefon: 040-677 88 66, E-Mail: info@hug-rahlstedt.de
Internet: www.hug-rahlstedt.de
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag, Mittwoch, Freitag 9 – 14 Uhr
Dienstag und Donnerstag 13 – 18 Uhr
Persönliche und telefonische Rechtsberatung nach Terminvergabe
Montag bis Donnerstag 18 – 20 Uhr
Weitere Beratungen telefonisch nach Terminvergabe
Termine telefonisch unter 040 - 677 88 66

Hamburg-Sasel

Saseler Chaussee 193, 22393 Hamburg
Telefon: 040 - 601 05 35 Fax: 040 - 601 05 84
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag – Donnerstag 9 – 12 Uhr und 13 – 17 Uhr
Freitag 9 – 12 Uhr und 13 – 15 Uhr
Persönliche und telefonische Rechtsberatung, Bau-, Steuer-, Wertermittlungs- und Verkaufsberatung sowie Mediation nach Terminvergabe unter 040 - 601 05 35
Dienstag 18 – 20 Uhr

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

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

Rechtsberatung

(telefonisch, nach Terminvergabe)
Montag und Freitag 8 – 12 Uhr
Montag 16 – 17.30 Uhr
Freitag 13 – 15.30 Uhr
(persönlich oder telefonisch, nach Terminvergabe)
Dienstag – Donnerstag 8 – 12 Uhr
Donnerstag 16 – 18 Uhr

Rechtliche Kurzberatung

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

Bautechnische Beratung

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

Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung

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

Gartenberatung

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

Mediationsberatung

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

Steuerberatung

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

Energieberatung

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

Umwelt, Gebäude- und Anlagentechnik

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

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

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

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

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

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

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

FACHLITERATUR



Einbruchschutz für Haus- und Grundeigentümer

Von Dr. Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2022, ISBN: 978-3-96434-030-6

In der Broschüre werden rechtliche Aspekte des Einbruchschutzes in Mehrfamilienhäusern sowie auf Grundstücken beleuchtet. Die Betrachtungen fächern sich auf in mietrechtliche, wohnungs-

eigentumsrechtliche und nachbarrechtliche Blickwinkel einschließlich steuerlicher und versicherungstechnischer Hinweise. Technische Anregungen und Strategien zur Einbruchverhütung sowie zum Erkennen vorhandener Einbruchgefahren runden die Darstellung ab.

Preis: 12,95 Euro

Sanierung und Modernisierung im Wohnungseigentum

Von Dr. Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2021, ISBN 978-3-96434-025-2

Die Broschüre geht auf Basis der aktuellen WEG-Reform 2020 und der dazu bis Juli 2021 bekanntgewordenen Rechtsprechung auf das von den Wohnungseigentümern selbst und vom Verwalter einzuhaltende Prozedere bei der Vorbereitung, Planung und Durchführung von Sanierungen und Modernisierungen im Immobilienbestand ein. Das

Augenmerk liegt auf der „Abwicklung von Wasserschäden“, der Herstellung von Ladesäulen für E-Mobilität, der Verbesserung des Einbruchschutzes sowie der energetisch optimierten und altersgerechten wie barrierefreien Herrichtung der Wohnungseigentumsanlage.

Preis: 16,95 Euro

Abwehr nachbarlicher Störungen

Von Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2020, ISBN 978-3-96434-007-8

Neben der Beeinträchtigung durch die nachbarlichen Bäume und Pflanzen werden in der Broschüre nahezu alle Formen nachbarlicher Störungen thematisiert. Der Stoff wird anhand vieler Beispielfälle unter anderem aus der Rechtsprechung vermittelt und durch faktische Überlegungen zur Führung und Beilegung von nachbarlichen Streitigkeiten ergänzt.

Preis: 14,95 Euro

Alle Bücher und Broschüren sind
im Online-Shop erhältlich

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zuzüglich Versandkosten

Wohnungsgesuch von Familie R.

Eine Wohnung, die noch renoviert werden muss – das ist für Herrn R. kein Problem. Der Vater von drei Kindern arbeitet bereits seit mehreren Jahren Vollzeit als Maler und könnte auch seine eigenen vier Wände selbstständig streichen. Die fünfköpfige Familie aus Afghanistan lebt bereits seit mehr als zehn Jahren in Hamburg, bislang allerdings ohne eigene Wohnung. Frau R. hat in diesem Sommer ihre B2-Deutsch-Prüfung bestanden und möchte im nächsten Jahr, wenn der kleinste Sohn gut in der Kita angekommen ist, eine Ausbildung zur Sozialpädagogischen Assistentin oder Medizinischen Fachangestellten beginnen. Der fünfzehnjährige Sohn besucht eine Stadtteilschule in Dulsberg und spielt Fußball im Verein in Wandsbek. Die siebenjährige Tochter geht in die erste Grundschulklasse und liebt es, Zeit mit ihren Freundinnen zu verbringen. Gut vernetzt ist die Familie im Nord-Osten der Stadt. Angesichts des angespannten Wohnungsmarktes würde die Familie sich aber über eine Wohnung in ganz Hamburg freuen, um endlich die öffentliche Unterkunft verlassen zu können. Frau B., die ehrenamtliche Wohnungslotsin, kennt die Familie bereits viele Jahre. Kennengelernt haben sie sich in der Grundschule des ältesten Sohnes. Seitdem unterstützt sie die Familie bei der Wohnungssuche und bei anderen anfallenden Fragen. Frau B. bleibt im laufenden Mietverhältnis als zusätzliche Ansprechperson erhalten,

das Team der Wohnbrücke Hamburg steht Vermietenden in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Verfügung.

Besitzen Sie eine Wohnung oder ein Haus ab drei Zimmern in Hamburg mit einer Bruttokaltmiete von maximal 1.566,13 Euro und würden Sie die afghanische Familie gerne kennenlernen? Oder haben Sie vielleicht eine Wohnung, die für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte?

Wir informieren Sie auch gerne über finanzielle Absicherungen wie das Gewährleistungspaket der Sozialbehörde oder einer möglichen finanziellen Förderung durch die Investitions- und Förderbank Hamburg! Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



Wohnbrücke Hamburg

Lawaetz-wohnen&leben gGmbH

Tel.: 040/334 659 033

Fax: 040/334 659 015

wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de

www.wohnbruecke-lawaetz.de

Eigentümerversammlung

Handlungsspielraum bei Terminfindung nutzen

Die Einberufung und Durchführung von Eigentümerversammlungen gehört zu den wesentlichen Aufgaben eines Immobilienverwalters. Traditionell finden diese Versammlungen abends statt. Doch die Rechtsprechung bietet Immobilienverwaltern mehr Flexibilität als oft angenommen. Der Bundesfachverband der Immobilienverwalter (BVI) betont, dass viele Verwaltungen Eigentümerversammlungen in den Abendstunden ansetzen, um berufliche Verpflichtungen der Eigentümer zu berücksichtigen. Dies erschwert jedoch die Arbeit der Immobilienverwalter und ihre Attraktivität als Arbeitgeber. Immer mehr Verwalter setzen laut BVI, der über 800 Unternehmen der Branche vertritt, Eigentümerversammlungen darum tagsüber an. Rechtlich gibt es keine feste Anfangszeit für diese Ver-

sammlungen, Empfehlungen hingegen schon. Versammlungen sollten idealerweise so angesetzt werden, dass ortsansässige berufstätige Eigentümer daran teilnehmen können – ohne Urlaub nehmen zu müssen. Das bedeutet in der Regel, dass der Termin frühestens um 17 Uhr beginnen sollte. Dennoch sind auch frühere Uhrzeiten unter bestimmten Umständen zulässig, solange sie verkehrsbüchlich und zumutbar sind.

Termine tagsüber sind rechtens

Insbesondere bei umfangreichen Tagesordnungen und vielen Redebeiträgen kann es sinnvoll sein, die Versammlungen früher anzusetzen. Das Amtsgericht Oldenburg/Holstein hat beispielsweise eine Versammlung von 10.53 bis 20.20 Uhr für zulässig befunden (ZMR 2022, 843). Das Oberlandesgericht Köln akzeptierte einen Beginn um 15 Uhr für eine Versammlung mit über 500 Eigentümern (ZMR 2005, 77). Dies verdeutlicht, dass der zeitliche Rahmen flexibel gestaltet werden kann.

Verwalter sollten jedoch die Zustimmung der Eigentümer einholen, bevor sie einen frühen Termin festlegen. Das Amtsgericht Hamburg-Wandsbek urteilte, dass eine Versammlung um 14 Uhr nicht ordnungsgemäß sei, wenn Eigentümer aufgrund ihrer Berufstätigkeit nicht daran teilnehmen können und dies vorher mitgeteilt haben. Eine einvernehmliche Terminfindung ist daher entscheidend, um rechtliche Konflikte zu vermeiden.

Verwaltungen sollten Spielraum effizient nutzen

Auch Versammlungen an Wochenenden oder Feiertagen sind möglich, wobei Termine an Sonn- und Feiertagen nicht vor 11 Uhr angesetzt werden sollten. Zudem ist auf Ferienzeiten Rücksicht zu nehmen, es sei denn, es handelt sich um außerordentliche Versammlungen.

Auch wenn es keine verbindliche Anfangszeit für Eigentümerversammlungen gibt, sollten Verwalter ihren Handlungsspielraum nutzen und die Wünsche der Eigentümer berücksichtigen. Viele Eigentümer sind – bei entsprechender Ankündigung – auch offen für Termine am Vor- oder Nachmittag, da diese Versammlungen in der Regel nur einmal im Jahr stattfinden. Immobilienverwalter sollten sich dieser rechtlichen Freiheiten bewusst sein und sie im Sinne einer effizienten und konfliktfreien Verwaltung nutzen.

Der Verwaltungsbeirat



Autoren: Christ/Sommer. 7. Auflage 2024, 19,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,50 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-044-3



Das neue Wohnungseigentumsgesetz ist seit einigen Jahren in Kraft. Einige strittige Rechtsfragen des neuen Rechts konnten bereits durch die Gerichte geklärt werden; andere sind noch offen. Die überarbeitete Neuauflage soll allen Wohnungseigentümern und insbesondere den von ihnen bestellten Verwaltungsbeiräten Wegweiser und Ratgeber sein für

eine ordnungsmäßige Verwaltung ihres Eigentums und für ein gedeihliches Miteinander im Interesse aller Eigentümer und Bewohner ihrer Wohnungseigentumsanlage. Für einen schnellen Einstieg klärt der Ratgeber zunächst die wichtigsten Begriffe des Wohnungseigentumsgesetzes und zeigt die neue Struktur des Gesetzes auf.

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

Astrid Zehbe

www.hausundgrund.de

Rechtsschutz

Ärger im Mietverhältnis

Vermieter sollten sich gut absichern

In einem Mietverhältnis muss es nicht zwangsläufig zu Konflikten zwischen den Mietvertragsparteien kommen. Allerdings lässt sich nicht vermeiden, dass es im Laufe der Zeit zu rechtlichen Auseinandersetzungen kommt. Im Fall der Fälle unterstützt der Grundeigentümer-Verband Hamburg seine Mitglieder mit einer qualifizierten außergerichtlichen Beratung. Vermieterinnen und Vermieter tun jedoch gut daran, sich zusätzlich gegen die finanziellen Folgen etwaiger Gerichtsprozesse abzusichern. Dafür bietet der Grundeigentümer-Verband Hamburg seinen Mitgliedern in Kooperation mit ROLAND Rechtsschutz ein umfangreiches und maßgeschneidertes Rechtsschutz-Paket zu günstigen Konditionen an.

Welche Leistungen das Paket unter anderem beinhaltet, wird anhand der nachfolgenden Beispiele erläutert:

Rauchmeldereinbau

Marion M. ist Mitglied beim Grundeigentümer-Verband Hamburg. Sie ist Vermieterin eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten. Marion M. möchte alle Wohnungen mit Rauchwarnmeldern ausstatten und diese regelmäßig warten lassen. Sie verlangt von allen Mietern, den Einbau der Rauchwarnmelder in den jeweiligen Wohnungen zu dulden. Die Mieter der Dachgeschosswohnung lehnen den Einbau ab. Sie weisen darauf hin, in der Wohnung schon vor drei Jahren selbst eigene Rauchwarnmelder angebracht zu haben.

Frau M. reicht deshalb Klage auf Duldung des Einbaus der Rauchmelder ein. Sie gewinnt das Verfahren. Der beabsichtigte Einbau von Rauchwarnmeldern ist nach Auffassung des Gerichts eine bauliche Veränderung. Diese führt zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts und einer dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse im Sinne von § 555 b Nummer 4 und 5 BGB. Deshalb müssen die Mieter den Einbau der Rauchwarnmelder dulden.

Durch die Installation und die spätere Wartung der Rauchwarnmelder für das gesamte Gebäude „aus einer Hand“ wird ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet. Denn die Wartung garantiert eine dauerhafte Funktionstüchtigkeit der Rauchmelder. Das führt zu einer nachhaltigen Verbesserung; und dies auch im Vergleich zu dem Zustand, der schon durch die selbstständige Installation des Rauchwarnmelders durch die Mieter erreicht war. Denn in diesem Fall war keine Wartung und regelmäßige Funktionsprüfung sichergestellt.

ROLAND Rechtsschutz hat die Kosten des Prozesses vorgelegt. Diese müssen nun von den unterlegenen Mietern einschließlich der Selbstbeteiligung erstattet werden.

Anspruch auf Zustimmung zur Installation einer Rollstuhlrampe

Anton K. ist Mitglied beim Grundeigentümer-Verband Hamburg. Er vermietet eine Wohnung im Erdgeschoss an Thorsten Z. Das Haus ist nur über eine Treppe mit drei Stufen zu erreichen. Nach einem Unfall ist Herr Z. auf einen Rollstuhl angewiesen. Er kann die Wohnung nicht mehr ohne Hilfe verlassen und betreten. Deshalb möchte er auf eigene Kosten eine Rollstuhlrampe installieren. Anton K. weigert sich jedoch, dem Bau einer Rollstuhlrampe zuzustimmen. Diese stört ihn optisch. Thorsten Z. reicht daraufhin Klage ein.

Auf Anraten seines Rechtsanwalts stimmt Anton K. nach entsprechenden Hinweisen des Gerichts schließlich der Installation der Rollstuhlrampe zu. Thorsten Z. ist auf den ungehinderten Zugang zu seiner Wohnung angewiesen. Sein Interesse, seine Wohnung selbstbestimmt betreten und verlassen zu können, überwiegt das Interesse des Vermieters an einer optischen Beeinträchtigung des Hauseingangs. Die Parteien einigen sich auf eine mobile Rampe, sodass diese bei längeren Abwesenheiten des Mieters zur Seite geräumt werden kann.

So konnte der Rechtsstreit schnell beendet werden. Anton K. hätte bei einem langen Gerichtsverfahren eine Schadenersatzklage wegen Diskriminierung gedroht. Je nach Dauer des Vorenthaltens der Rampe hätte die Schadenersatzzahlung eine empfindliche Höhe betragen. Die Parteien überlassen dem Gericht, über die Kosten zu entscheiden. Da das Gericht den Vermieter vollumfänglich verurteilt hätte, muss Anton K. die gesamten Kosten des Rechtsstreits tragen. ROLAND Rechtsschutz übernimmt diese Kosten, sodass er nur die Selbstbeteiligung zahlen muss.

Weiterführende Informationen zum Rechtsschutz-Paket von ROLAND Rechtsschutz erhalten Sie telefonisch unter 040/30 96 72-0.

Fragen und Antworten

? Wir haben eine Wohnungseigentümergeinschaft, die aus drei Miteigentümern besteht. Die Teilungserklärung stammt aus dem Jahr 2000. Jetzt teilt mir mein Nachbar mit, dass die Teilungserklärung aufgrund von Rechtsänderungen angeblich nicht mehr wirksam ist und wir diese neu beurkunden müssen. Ist diese Rechtsansicht zutreffend?

Nein, die Teilungserklärung bleibt wirksam, eine neue Erstellung ist nicht erforderlich. Richtig ist, dass im Einzelfall geprüft werden muss, ob einzelne Regelungen der Teilungserklärung oder das modernisierte Wohnungseigentumsgesetz vom 1. Dezember 2020 Anwendung findet. In § 47 WEG ist geregelt, dass die Regelungen des neuen Gesetzes Vorrang haben, soweit die Teilungserklärung von ihnen abweicht, es sei denn, durch Auslegung ergibt sich, dass die Regelungen der Teilungserklärung Vorrang haben sollen. Wenn die Regelungen der Teilungserklärung lediglich den Wortlaut des alten Gesetzes wiedergeben, von dem das neue Gesetz abweicht, ist ein Vorrang der Teilungserklärung nicht anzunehmen. Sollten die Regelungen der Teilungserklärung jedoch vom bisherigen Gesetz abweichen und eine eigenständige Regelung darstellen, sind diese gegenüber dem neuen Wohnungseigentumsgesetz vorrangig. War beispielsweise geregelt, dass bauliche Änderungen eines einstimmigen Beschlusses bedürfen, soweit alle Wohnungseigentümer betroffen sind, so entsprach dies der alten Gesetzeslage. Ein Vorrang der Teilungserklärung ist insoweit nicht anzunehmen. Es gilt vielmehr das neue Gesetz, wonach bauliche Veränderungen gemäß § 20 WEG jetzt per Mehrheitsbeschluss beschlossen werden können. Sollte jedoch nach der Teilungserklärung beispielsweise die Verwalterwahl einstimmig erfolgen, so weicht diese Regelung vom alten und auch vom neuen Gesetz ab, wonach ein Mehrheitsbeschluss ausreicht. Es wäre in diesem Fall also ein Vorrang der Teilungserklärung anzunehmen, so dass danach weiterhin ein einstimmiger Beschluss für die Wahl des Verwalters erforderlich wäre. Ob die Teilungserklärung oder das neue Gesetz Vorrang hat, wäre also in Ihrem Fall einzeln zu prüfen.

? Ich habe meine Wohnung im Jahr 2024 verkauft. Jetzt hat meine Käuferin, die bereits im Grundbuch eingetragen ist, die Jahres- und Einzelabrechnung für 2023 erhalten. Ich habe vom Verwalter keine Abrechnung erhalten, obwohl ich im Jahr 2023 noch Eigentümerin war. Handelt der Verwalter richtig?

Der Verwalter rechnet korrekterweise nur gegenüber im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümern ab. Da Ihre Käuferin jetzt im Grundbuch eingetragen ist, ist ihr gegenüber abzurechnen. Inwieweit Nachforderungen oder

Guthaben zwischen Ihnen und der Käuferin aufzuteilen beziehungsweise auszugleichen sind, richtet sich nach Ihrem Kaufvertrag. Ansprüche gegenüber der Gemeinschaft auf Abrechnung haben Sie nicht mehr.

? Der Verwalter unserer Wohnungseigentümergeinschaft hat unsere Gesamt- und Einzelabrechnungen bis Ende 2024 nicht erstellt. Meine Eigentumswohnung ist vermietet, ich bin jetzt nicht in der Lage, die Betriebskostenabrechnung für 2023 fristgerecht bis zum Ende 2024 zu erstellen. Haftet der Verwalter, wenn ich die Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung im nächsten Jahr aufgrund der Verfristung nicht mehr vom Mieter verlangen darf?

Wenn der Verwalter die Jahres- und Einzelabrechnungen nicht erstellt und den Eigentümern vorlegt, so stellt dies eine Pflichtverletzung dar. Der Verwalter der Gemeinschaft ist jedoch nicht der Erfüllungsgehilfe des vermietenden Eigentümers, so dass das Verschulden des Verwalters dem vermietenden Eigentümer nicht zugerechnet wird. Der Vermieter kann sich jedoch, um sein Verschulden auszuschließen, nicht allein darauf berufen, der Verwalter habe die Jahresabrechnung nicht rechtzeitig vorgelegt. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden (VIII ZR 249/15), dass der Vermieter auch ohne Abrechnung versuchen muss, sich die Daten für die Betriebskostenabrechnung vom Verwalter zu besorgen, um die Abrechnung nötigenfalls selbst zu erstellen. Wenn Sie beweisen können, dass Sie sich nachdrücklich bemüht haben, die Abrechnungsunterlagen vom Verwalter zu erhalten beziehungsweise die Betriebskostenabrechnung durch Einsichtnahme beim Verwalter zu erstellen, haben Sie nach Ansicht des BGH die Verspätung nicht zu vertreten. Dann können Sie trotz Verstreichens der zwölfmonatigen Abrechnungsfrist bis zum 31. Dezember 2024 auch noch danach Nachforderungen aus dem Abrechnungsjahr 2023 gegen den Mieter geltend machen.

Reform

Grundsteuer

Praktische Hinweise für den Grundsteuer-Zahlbescheid

Ab 1. Januar 2025 wird die Grundsteuer nach den reformierten Regeln gezahlt. Die ersten Zahlbescheide sind verschickt, weitere werden im Laufe des Januars und Februars 2025 folgen. Was ist Eigentümern jetzt zu raten?

Der Eigentümer sollte seinen Bescheid genau prüfen, ob

- die Angaben zur Immobilie stimmen, die Angaben aus dem vorangegangenen Wert- und Messbescheid richtig übernommen wurden und
- der Messbescheid korrekt mit dem zutreffenden, von der Gemeinde festgelegten und ab dem 1. Januar 2025 geltenden Hebesatz multipliziert wurde.

Wenn das alles stimmt, ist in der Regel ein gesonderter Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid (Zahlbescheid) nicht erforderlich. Der Widerspruch gegen den Zahlbescheid ist im Gegensatz zum Einspruch gegen den Wert- und Messbescheid gebührenpflichtig und auch daher zumeist nicht empfehlenswert.

Hintergrund: Die Grundsteuer muss auf Basis der erfolgten Bewertung und Bemessung auch dann gezahlt werden, wenn der Einspruch gegen die Bewertung noch

offen ist. Mit dem Widerspruch kann nur die Berechnung, nicht mehr die Bewertung oder die Steuermesszahl, angegriffen werden. Wichtig: Die Grundstücksbewertung kann mit einem Widerspruch gegen den Grundsteuer-Zahlbescheid nicht mehr angegriffen werden.

Die Höhe des Hebesatzes ist eine kommunalpolitische Entscheidung der Gemeinde. Sie kann ihn nach eigenem Ermessen jährlich neu festlegen. In einigen Bundesländern haben die Finanzverwaltungen bereits sogenannte Transparenzregister veröffentlicht. Darin legen sie fest, mit welchen Hebesätzen die Gemeinden aufkommensneutral bleiben, also in Summe nicht mehr im Grundsteuerpotf landen würden als vor der Grundsteuerreform.

Sibylle Barent

www.hausundgrund.de

Ihr Partner für Barrierefreiheit: Ladengeschäft und Firmensitz in Hamburg mit schnellem und zuverlässigem Service in Hamburg und ganz Norddeutschland

Kommen Sie zur Probefahrt in unser Ladengeschäft



040 • 851 807 03

Wellingsbüttler Weg 117 • 22391 Hamburg

www.hamburg-lifte.de

info@hamburg-lifte.de

Sitztreppenlifte · Hublifte · Plattformlifte · Rampen

Neues aus Karlsruhe

Eigenbedarfskündigung

Welche Personen als Familienangehörige gelten

Vermieter können ihren Mietern grundsätzlich nach § 573 Absatz 2 Nummer 2 BGB wegen Eigenbedarfs kündigen, wenn sie die Wohnung für sich oder einen Familienangehörigen benötigen. Auch die nach § 577 a BGB bei Umwandlung in Wohnungseigentum geltende Kündigungsbeschränkung greift dann nicht, wenn die Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder die Erwerber derselben Familie angehören. Mit Urteil vom 10. Juli 2024 (VIII ZR 276/23) hat der BGH (Bundesgerichtshof) entschieden, dass als Familienangehörige im Falle der Eigenbedarfskündigung gemäß § 573 Absatz 2 Nummer 2 BGB sowie im Sinne des § 577 a Absatz 1 a Satz 2 BGB ausschließlich die Personen anzusehen sind, denen ein Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen gemäß § 383 ZPO, § 52 StPO zusteht. Ein entfernterer Verwandter, der – wie beispielsweise ein Cousin – danach nicht zur Zeugnisverweigerung berechtigt ist, gehöre deshalb selbst bei einer engen persönlichen Verbundenheit nicht zu dem von den vorbezeichneten Bestimmungen privilegierten Personenkreis. Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die Klägerin, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, hatte die Wohnung im vermieteten Zustand erworben, war also als Vermieterin in das bestehende Mietverhältnis eingetreten. Zum damaligen Zeitpunkt bestand die Gesellschaft aus zwei Gesellschaftern, die Cousins waren. Die Klägerin kündigte den Beklagten, den Mietern der Wohnung, wegen Eigenbedarfs für einen Gesellschafter und dessen Familie. Die Beklagten widersprachen der Kündigung und beriefen sich auf die Kündigungsbeschränkung gemäß § 577 a Absatz 1 a BGB. Danach ist eine Kündigung erst nach Ablauf von zehn Jahren seit Erwerb des Eigentums möglich, es sei denn, die Gesellschafter gehören derselben Familie an.

Die Klägerin war der Auffassung, dass die Kündigungsbeschränkung des § 577 a BGB nicht gelte, weil die im Zeitpunkt des Eigentumserwerbs vorhandenen Gesellschafter derselben Familie angehörten, da sie Cousins waren. Sie

begehrte deshalb von den Beklagten die Räumung und Herausgabe der vermieteten Wohnung. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil abgeändert und die Beklagten zur Räumung und

Herausgabe der Wohnung verurteilt. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgten die Beklagten ihr Klageabweisungsbegehren weiter. Der BGH hob das Berufungsurteil auf. Er entschied, dass das Mietverhältnis durch die Eigenbedarfskündigung nicht beendet worden ist. Der BGH begründete seine Entschei-

dung damit, dass den Begriffen „Familie“ in § 577 a Absatz 1 a Satz 2 BGB und „Familienangehörigen“ in § 573 Absatz 2 Nummer 2 BGB dieselbe Bedeutung zukomme und hiervon ausschließlich diejenigen Personen umfasst seien, denen ein Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen gemäß § 383 ZPO, § 52 StPO zustehe. Ein entfernterer Verwandter, der, wie ein Cousin, nicht zur Zeugnisverweigerung berechtigt sei, gehöre somit nicht zu dem § 573 Absatz 2 Nummer 2 BGB privilegierten Personenkreis. Auch im Falle einer engen persönlichen Verbundenheit gelte die Privilegierung nicht, wenn das Verwandtschaftsverhältnis zwischen ihnen so entfernt sei, dass es sie nicht zur Zeugnisverweigerung berechtige. Zukünftig wird deshalb auch in den Fällen, in denen der Nachweis einer engen Bindung zwischen Vermieter und dem Verwandten, für den der Eigenbedarf geltend gemacht werden soll, erbracht werden könnte, keine Eigenbedarfskündigung zugunsten dieser Person mehr möglich sein, wenn es sich dabei nicht um einen engen Familienangehörigen handelt.



Foto: Joe Miletzki

Kerstin Magnussen
Rechtsanwältin

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Wohnraummietrecht

Untervermietung

Überblick über die rechtlichen Rahmenbedingungen

Oberrechtliche Vorgaben, Zustimmungspflichten oder potenzielle Risiken – die Untervermietung von Wohnraum bringt Herausforderungen mit sich, und in einigen Fällen darf ein Vermieter die Untervermietung grundsätzlich verweigern. Wir erklären die rechtlichen Rahmenbedingungen.

Muss der Vermieter die Untervermietung erlauben?

Die Untervermietung muss der Vermieter nicht erlauben, wenn der Mieter beispielsweise eine Mietwohnung für Feriengäste anbieten möchte. Eine solche Nutzung kann oftmals aufgrund von bauordnungsrechtlichen Regelungen oder auch aufgrund von Zweckentfremdung unzulässig sein und mit Bußgeld bestraft werden. Gleiches gilt, wenn der Mieter die Wohnung mit Gewerbemietvertrag untervermieten, also der Untermieter beispielsweise die Wohnräume als Büro nutzen möchte. Auch diese Nutzung ist regelmäßig nicht zulässig.

Darf der Vermieter die Untervermietung untersagen?

Auch darf der Vermieter seine Zustimmung zur Untervermietung der gesamten Wohnung verweigern (§ 540 BGB). Will der Mieter hingegen nur einen Teil seiner Wohnung untervermieten, hat er regelmäßig einen Anspruch gegen seinen Vermieter, ihm dies zu gestatten (§ 553 BGB). Dafür muss er nur ein berechtigtes Interesse vorweisen. Ein berechtigtes Interesse liegt beispielsweise vor, wenn der Mieter

- für eine bestimmte Zeit ins Ausland gehen möchte;
- einen Mitbewohner aufnehmen möchte, weil die Wohnung nach einer Trennung zu groß und zu teuer ist,
- die Wohnung als Zweitwohnung nutzen möchte, weil diese in der Nähe des Arbeitsortes liegt,
- einen Lebenspartner aufnehmen möchte (BGH, Urteil vom 21. November 2023, VIII ZR 88/22).

Der Vermieter muss regelmäßig seine Zustimmung zur Untervermietung eines Teils seiner Wohnung erteilen, es sei denn, er hat gegen die aufzunehmende Person berechnete Einwände vorzubringen. Auch eine Überbelegung muss nicht gestattet werden.

Kann der Vermieter einen Zuschlag zur Miete verlangen, wenn er die Erlaubnis zur Untervermietung erteilt?

Einige Gerichte haben es anerkannt, dass der Vermieter einen Zuschlag zur Miete verlangen darf. Es gibt aber

auch Richter, die die Auffassung vertreten, dass ein solcher Zuschlag nur dann zulässig vereinbart werden kann, wenn mit der Untervermietung eine größere Abnutzung verbunden ist.

Wird der Untermieter auch Mietpartei?

Nein, der Hauptmieter und der Untermieter schließen einen eigenen Mietvertrag. Der Hauptmieter trägt also allein das Risiko aus diesem Mietverhältnis. Der Hauptmieter bleibt Mietpartei im Hauptmietverhältnis mit dem Vermieter und ist Ansprechpartner. Er allein muss die Pflichten aus diesem Vertrag erfüllen. Ein Durchgriffsrecht des Vermieters auf den Untermieter besteht nicht.

Welche Nachweise oder Informationen darf ein Vermieter vom Mieter einfordern, wenn dieser die Erlaubnis zur Untervermietung beantragt?

Die vollständigen Namen aller einziehenden Personen sind dem Vermieter mitzuteilen. Sollte es zu einer Räumungsklage kommen, müssen bei einer anschließenden Vollstreckung alle in der Wohnung lebenden Personen bekannt sein, ansonsten kann die Vollstreckung scheitern.

Kann der Mieter auch Anspruch auf Erlaubnis zur Untervermietung einer Einzimmerwohnung haben?

Der Mieter hat sogar Anspruch auf Erlaubnis zur Untervermietung einer Einzimmerwohnung, wenn er einen Schlüssel behält und ihm der Zugang zur Wohnung jederzeit möglich ist. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass der Schutzzweck auch Einzimmerwohnungen erfasst, da das Gesetz den „verbleibenden Anteil der Wohnung“ weder quantitativ noch qualitativ begrenzt. Der Mieter habe durch das Zurücklassen einiger seiner persönlichen Dinge und den Einbehalt eines Wohnungsschlüssels seinen Besitz an der Wohnung nicht vollständig aufgegeben. Insofern habe er die Wohnung auch nur teilweise untervermietet (Urteil vom 13. September 2023, VIII ZR 109/22)

Inka-Marie Storm
www.hausundgrund.de

Anzeigenschluss
HAMBURGER GRUNDEIGENTUM
2/2025: 05.01.2025
Anzeigenannahme: elbbüro,
Stefanie Hoffmann,
Tel. (040) 33 48 57 11,
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

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

Leerstehende Gebäude

Wasserführende Anlagen

Eigentümer müssen dafür sorgen, dass keine Schäden entstehen

Im Winter taucht oft die Frage auf, was ein Eigentümer tun muss, um leerstehende Gebäude und hier insbesondere die Leitungen zu schützen. Das Oberlandesgericht Frankfurt hat in einem Urteil vom 7. August 2024, 7 U 251/20, folgenden Fall entschieden: Seit November 2016 stand ein Gebäude in Hessen leer, im Januar 2017 gab es Frostaufplatzungen, es entstand ein Schaden. Die wasserführenden Leitungen waren weder geleert noch abgesperrt, so dass der Eigentümer naturgemäß Probleme hatte, seine Wohngebäudeversicherung davon zu überzeugen, den entstandenen Schaden zu zahlen. Er reichte Klage ein und begründete dies unter anderem damit, dass er zwei Personen beauftragt habe, für eine entsprechende Beheizung des Gebäudes zu sorgen und dies auch zu überwachen.

Die grobe Fahrlässigkeit ergibt sich nach Meinung des Oberlandesgerichts daraus, dass der Hauseigentümer nicht dafür gesorgt hatte, die wasserführenden Anlagen und Einrichtungen abzusperrern oder zu entleeren.

Die beiden benannten Personen hatten im November 2016 die Heizung auch gewartet und diese so eingestellt, dass in den Räumen eine Temperatur von etwa zehn Grad herrschte. Anschließend hatten sie das Raumklima im Schnitt zweimal wöchentlich kontrolliert. Das Landgericht Frankfurt am Main verurteilte den Wohngebäudeversicherer zur Zahlung, kürzte die Leistung jedoch um 25 Prozent wegen grober Fahrlässigkeit des Hauseigentümers. Mit dieser Entscheidung war wiederum das Versicherungsunternehmen nicht einverstanden. Das Oberlandesgericht entschied schließlich teilweise zu Gunsten des Versicherers und begründete dies damit, dass der Eigentümer des Hauses zwar grundsätzlich einen Anspruch auf Regulierung des Schadenfalles habe, der Versicherer jedoch gemäß § 81 Absatz 2 Versicherungsvertragsgesetz (VVG) berechtigt sei, seine Leistung um 75 Prozent zu kürzen, weil der Hauseigentümer den Versicherungsfall grob fahrlässig herbeigeführt habe.

Die grobe Fahrlässigkeit ergibt sich nach Meinung des Oberlandesgerichts daraus, dass der Hauseigentümer nicht dafür gesorgt hatte, die wasserführenden Anlagen und Einrichtungen abzusperrern oder zu entleeren. Nach Meinung des Gerichtes grenzt ein solches Verhalten an Vorsatz. Zu Gunsten des Hauseigentümers wertete das Gericht die Tatsache, dass er für eine Beheizung und Überwachung gesorgt hatte. Eigentümern ist jedenfalls zu raten, dafür Sorge zu tragen, dass leerstehende Gebäude sich in einem Zustand befinden, der Schäden nicht befürchten lässt.

Stefan Engelhardt

Rechtsanwalt

Sozietät Roggelin & Partner

stefan.engelhardt@roggelin.de

Instandhaltung und Instandsetzung im Mietverhältnis



Autor: RA Dr. Carsten Brückner.
1. Auflage 2015, 14,95 Euro
inklusive MwSt., zzgl. 3,50 Euro
Versandkosten
ISBN: 978-3-939787-72-3

Der Eigentümer hat ein überlegendes Interesse an einem ordnungsgemäßen Zustand seines Eigentums. Er ist bestrebt, an dem Eigentum auftretende Mängel so schnell wie möglich zu beseitigen, so dass sich der schadhafte Zustand nicht vergrößert. Die vorliegende Broschüre beschäftigt sich mit dem Umgang von baulichen Mängeln im Mietverhältnis über Räume, beschreibt Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien und stellt die Möglichkeiten deren Durchsetzung dar.



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

Zweckentfremdung ist verboten

Garagennutzung

Was erlaubt ist – und was nicht

Garagen gelten als Stellplätze und dürfen nicht zweckentfremdet werden. Wir erläutern die wichtigsten Regeln rund um deren rechtmäßige Nutzung.

Darf in einer Garage nur ein Auto stehen, oder kann ich auch mein Motorrad dort parken? Und wie verhält es sich mit Fahrrädern?

Die Nutzung der Garage darf nicht im Widerspruch zu den öffentlich-rechtlichen Normen stehen. In erster Linie sind die Vorschriften der Landesbauordnung einzuhalten. In vielen Bauordnungen wird die Anzahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen bestimmt. Besteht eine solche bauordnungsrechtliche Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen, spricht man von einem „notwendigen“ Stellplatz. Eine Garage gilt dabei als eine besondere Form eines Stellplatzes. Oftmals werden diese Regelungen durch Verordnungen und Satzungen ergänzt. Solche Regelungen gibt es auch für das Abstellen von Fahrrädern. Handelt es sich also um einen notwendigen Stellplatz, dann darf dieser grundsätzlich nicht zweckentfremdet werden. Ein notwendiger Stellplatz ist zunächst für das Abstellen von Kraftfahrzeugen bestimmt. Motorräder dürfen also auch in einer Garage geparkt werden. Bei notwendigen Fahrradstellplätzen gilt im Wesentlichen das Gleiche. Sie sind zum Abstellen von Fahrrädern bestimmt. Ob Fahrräder auch in der Garage stehen dürfen, hängt im Wesentlichen von den ergänzenden Regelungen ab.

Wenn ich kein Auto habe, darf ich meine Garage dann zum Lagern von anderen Gegenständen, wie zum Beispiel Möbeln und Umzugskisten, nutzen?

Bei notwendigen Garagen ist das grundsätzlich nicht möglich, denn die Nutzung als Lagerfläche ist hier nicht vorgesehen. Wird die Garage zum Lagern von Möbeln genutzt, handelt es sich regelmäßig um Zweckentfremdung. Die zuständige Behörde kann die Entfernung der abgestellten Dinge anordnen und auch ein Zwangsgeld für den Fall der Zuwiderhandlung anordnen.

Entscheidend ist, dass ein Kraftfahrzeug dort abgestellt werden kann. So dürfen auch Winterreifen oder Dachgepäckträger in der Garage gelagert werden, sofern ausreichend Platz dafür vorhanden ist.

Sind Stellplätze nicht planungsrechtlich vorgeschrieben, müssen sie auch nicht diesen Zweck erfüllen und es können andere Dinge dort abgestellt oder gelagert werden.

Bin ich verpflichtet, mein Auto in der Garage oder auf dem Stellplatz abzustellen, oder kann ich das Fahrzeug auch auf der Straße parken und meinen Stellplatz leer stehen lassen?

Es gibt keine Pflicht, in der Garage zu parken. Das Fahrzeug kann auch an einem anderen Ort abgestellt werden. Die zunehmende öffentliche Parkraumbewirtschaftung macht es allerdings attraktiver, das Fahrzeug dort abzustellen.



Foto: Jens Oellermann

Fazit von Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin

„Die Garage ist kein Lagerraum, wenn die dafür vorgesehenen Räume wie Keller und/oder Dachboden bereits ausgelastet sind. Beschwerden von Nachbarn oder Vermietern über unsachgemäße Lagerung sollte man ernst nehmen, um Anzeigen und eine etwaige Räumungsverfügung mit Bußgeldandrohung zu vermeiden.“

Neue Küchentrends – Elektrogeräte – Badsanierung – Armaturen und Brausen

Bad & Küche



Foto: jul14ka/stock.adobe.com

Für noch mehr Wohnlichkeit

Neue Küchentrends

Die Mischung macht's

Wir wissen es alle: In der Küche enden nicht nur die besten Partys, dort fangen sie in der Regel auch an. Hier wird gekocht, gegessen, gefeiert. Und im Alltag mutiert die Küche immer öfter auch zum Home Office. „Die Küche steht heute im Mittelpunkt des Hauses“, weiß Volker Irlé, Geschäftsführer der AMK – Arbeitsgemeinschaft Die Moderne Küche e. V. Das spiegelt sich auch in den neuesten Einrichtungstrends wider.

„Die Einrichtung wird noch wohnlicher und gemütlicher – passend zu den rauen Zeiten da draußen“, erklärt Jan Kurth, Geschäftsführer des Verbandes der Deutschen Küchenmöbelindustrie. „Und beim Design der Küchen sind die leiseren und helleren Töne wie beispielsweise Beige verstärkt angesagt“, fügt er hinzu. Überhaupt dominieren erdige Töne. Auch Klassiker wie Weiß oder Schwarz sind nach wie vor zu sehen. Letztere werden neuerdings auch mit Bronze kombiniert, etwa bei den Griffen.

Oberflächen

Kombiniert werden diese Farbtöne häufig mit Holzoberflächen, gerne als Massivholz, wobei unzählige unterschiedliche Hölzer in verschiedenen Farbschattierungen zum Einsatz kommen. Dabei sieht man das nachhaltige Material Holz nicht nur an den Fronten, sondern zunehmend auch in den Schränken bei Schubladen und Auszügen. Und an Arbeitsplätzen und in Nischendekoren kommen nach Branchenangaben zunehmend Steinoptiken zum Einsatz. Weiterhin sind bei den Fronten auch nach wie vor matte, grifflose Oberflächen gefragt, auf denen sich keine Fingerabdrücke abzeichnen. Daneben stechen Fronten mit einer Rillenstruktur in allen möglichen Farben und Materialien hervor. Dabei sind sie heute häufig durchgehend und bis zu 2,60 Meter hoch. Als neues Material für Küchenfronten zieht Linoleum ein.

Neu: Kratzfeste Kochfelder

Bei der Technik spielt das Design gleichermaßen eine wichtige Rolle. „Kochfelder sind nicht nur zunehmend matt, sie passen sich in Struktur und Farbe auch immer mehr der Arbeitsplatte an“, erläutert Irlé. Viele Hersteller bieten inzwischen kratzfeste Kochfelder an. Auch wird der Dunstabzug heute zunehmend in das Kochfeld integriert. Als Beitrag zur Nachhaltigkeit beschreiben viele Hersteller integrierte Wasserfiltersysteme. Mit ihnen wird das Trinkwasser nicht nur gefiltert, sondern es lässt sich auch mit Kohlensäure versetzen.

Die Welt wächst zusammen

Auch Einflüsse aus anderen Teilen der Welt finden sich in den neuen Küchen. Während in Amerika der Spülstein nie aus der Mode kam, zieht er bei uns jetzt mit neuen Formen und Farben wieder verstärkt ein. Von Nordamerika mag auch ein anderer Trend kommen: Kühlschränke und Kühlkombinationen werden nicht nur höher, sondern auch breiter – und bieten so deutlich mehr Platz. Und wie in allen Räumen ist auch in der Küche die Beleuchtung entscheidend. Mit smarten Lichtsystemen ist das kein Problem. Auch wer nur vorhat, seine Küche ein wenig aufzupeppen, sollte an die Beleuchtung denken.

Karin Birk
Freie Journalistin



**TROCKNUNGSTECHNIK
FRIEDRICH GMBH**



Leckortung



Trocknung



Schimmelsanierung

Die Trocknungsexperten

Ihre Spezialisten bei Wasserschäden

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



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

www.trocknungstechnik-friedrich.de

Innovative Technologien

Elektrogeräte

Die Küche der Zukunft ist smart

Die moderne Küche hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem multifunktionalen Raum entwickelt, der weit über das reine Kochen hinausgeht. Die Ära der intelligenten Küchengeräte hat begonnen und bringt eine Vielzahl innovativer Technologien in den Alltag. Diese Geräte sind nicht nur mit dem Internet verbunden, sondern auch untereinander vernetzt, was den Komfort und die Effizienz in der Küche erheblich steigern kann.

Moderne Küchen sind nicht nur optisch ansprechend, sondern auch äußerst funktional. Hochwertige Küchengeräte, die zunehmend smart und vernetzt sind, ermöglichen eine bequeme Handhabung und ein effizientes Kochen. Diese intelligenten Geräte bieten nicht nur Komfort, sondern auch zahlreiche Funktionen, die das Aufbewahren und die Zubereitung von Lebensmitteln revolutionieren. Kurzum: Die Küche der Zukunft ist die sogenannte Smart Kitchen – und die Zukunft hat bereits begonnen.

Künstliche Intelligenz beim Kochen und Backen

Damit der Inhalt des Topfs nicht überkocht, misst ein im Kochfeld verbauter Sensor die Temperatur im Inneren des Topfs und sorgt dafür, dass die gewünschte Temperatur gehalten wird. Smarte Sensoren erkennen, was sich beim Braten und Kochen in Topf und Pfanne befindet und halten die richtige Temperatur konstant. Ein digitaler Kochassistent sendet die Einstellungen für das Lieblingsrezept aus der App heraus direkt an das Kochfeld. Wer unsicher ist, ob der Herd auch wirklich ausgeschaltet ist, kann sich von unterwegs über die App vergewissern.

Auch Backöfen lassen sich von unterwegs mit dem Smartphone steuern und sorgen zunehmend automatisiert dafür, dass das Gargut perfekt gelingt. Per App kann unter anderem der Garprozess überwacht werden. Eine in die Decke des Garraums eingebaute Kamera sendet Fotos des Garguts auf das mobile Endgerät. Wenn nötig, können die Einstellungen des Backofens aus der Ferne angepasst werden. Bei speziellen Backöfen achtet ein Bräunungssensor darauf, dass Brötchen oder Lasagne nicht zu dunkel werden. Bestimmte Speisen werden per Künstlicher Intelligenz (KI) erkannt und die entsprechenden Programme für die Zubereitung vorgeschlagen. Zudem messen integrierte Sensoren den Feuchtigkeitsgehalt im Ofen und regeln bei Bedarf die Temperatur.

Selbst Dunstabzugshauben nehmen uns immer mehr Arbeit in der Küche ab: Sie aktivieren sich beispielsweise

automatisch, sobald mit dem Kochen begonnen wird. Ein integrierter Sensor passt die Leistung der Haube an die aufsteigende Dunstmenge an – auf das manuelle Regulieren kann also verzichtet werden.

Intelligente Kühlschränke

Auch Kühlschränke zählen zu den smartesten Geräten im Küchenraum. Die Kühlschranktür öffnet sich per Sprachsteuerung oder durch leichten Druck, ohne dass vom Kochen verschmutzte Hände sie berühren müssen. Eine in den Innenraum integrierte Kamera erlaubt von überall einen Blick auf den Inhalt. Dies erweist sich zum Beispiel dann als praktisch, wenn man beim spontanen Einkauf im Supermarkt die Zutaten für das Abendessen zusammenstellen möchte. Wird versehentlich die Tür des Kühl- oder Gefrierschranks nicht richtig geschlossen, erfolgt eine Warnmeldung auf das Smartphone. Ein weiteres innovatives Feature ist die Möglichkeit, den Kühlschrank mit Einkaufslisten zu verknüpfen. Nutzer können direkt aus der App heraus eine Einkaufsliste erstellen und abgleichen, was sie bereits zu Hause haben. Diese Funktion erleichtert die Planung von Mahlzeiten und macht das Einkaufen effizienter.

Steuerung noch nicht einheitlich

Die Möglichkeit, Geräte untereinander zu vernetzen und ihre Funktionen aufeinander abzustimmen, ist sicherlich einer der größten Vorteile der Smart Kitchen. Dabei gibt es allerdings noch ein kleines Problem – zumindest, wenn man sich nicht auf einen Gerätehersteller festlegen möchte. Um alle intelligenten Geräte miteinander zu verbinden, müssen sich Nutzer aktuell für eine Marke und deren technische Infrastruktur, allem voran die App zur Steuerung, entscheiden.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Nach 15 bis 20 Jahren ein Thema

Badsanierung

Von der Nasszelle zur Wohlfühloase

Nicht nur Küchen werden immer wohnlicher gestaltet, auch das Bad wandelt sich derzeit endgültig vom Funktionsraum in einen Lifestyle-Bereich. Da dieser Raum in Bezug auf Planung und technische Ausstattung der bei Weitem komplexeste Bereich der Wohnung oder des Hauses ist, kann eine Badsanierung entsprechend kostenintensiv werden. Im Rahmen einer bundesweiten Umfrage bei den Mitgliedern der Handwerkerkooperation bad & heizung AG im Oktober 2023 wurden für die Komplettsanierung eines 7 bis 8 Quadratmeter großen Bades mittlere Ausstattung durchschnittliche Kosten von 34.350 Euro ermittelt.

Neuer Grundriss durch Vorwandtechnik

Da lohnt es sich, Entscheidungen mit Blick auf die Zukunft zu treffen. So kann dank der sogenannten Vorwandtechnik der bestehende Grundriss komplett neu gedacht werden: Dabei verschwindet hinter den Vorwänden, die aus einem stabilen Tragwerk errichtet werden, die gesamte Sanitärtechnik wie Installationsleitungen, Rohre oder der Spülkasten. Insbesondere bei älteren Bestandsbauten ist es ratsam, bei einer Komplettsanierung bestehende Trinkwasser- und Abwasserleitungen in der Wand auf ihre Funktionsfähigkeit zu prüfen und gegebenenfalls erneuern zu lassen. Befindet sich die Wohnung in einer Wohnungseigentümergeinschaft, sollte die Verwaltung vor Beginn des Bauvorhabens darüber informiert werden, um bereits im Vorfeld zu klären, wie bei einer eventuell auftretenden notwendigen Rohrsanierung vorgegangen wird. Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen – etwa die Trinkwasserleitung – befinden sich per Gesetz im Gemeinschaftseigentum. Daher ist eine Abstimmung mit der Verwaltung wichtig. Zudem ist es sehr hilfreich, die freigelegten Rohre und Leitungen zu vermessen und zu fotografieren, um festzuhalten, wo später in die Wand gebohrt werden darf.

Bodengleiche Dusche statt Badewanne

Häufig wird bei einer Sanierung die vorhandene Badewanne gegen eine großzügige bodengleiche Dusche ausgetauscht. Werden der Boden- und Duschbereich mit ein und derselben Fliese belegt, wirkt das Bad optisch geräumig. Ein leichtes Gefälle im Duschbereich lässt das Wasser abfließen. Da das Verlegen der Fliesen eine Tücken hat, sind Ablaufsysteme empfehlenswert, die

außerhalb der begehbaren Fläche im Sockelbereich in die Wand integriert sind. Das Wasser fließt in eine Rinne oder aber in eine Öffnung mit Blende, statt unter den Füßen zu versickern. Eine gute Alternative bieten Duschtassen, die bündig in den Boden gesetzt werden.

Wandfarbe statt Fliesen

Im Dusch- und Badewannenbereich sind Wandfliesen die erste Wahl. Doch für die restlichen Wände, selbst hinter dem Waschbecken, gibt es alternativ spezielle Wandfarben, die absolut feuchtigkeitsbeständig und wischfest sind. Dementsprechend kann der Raum in angesagten Farbtönen gestrichen werden. Zahnpastaspritzer lassen sich im Handumdrehen wegwischen.

Susanne Speckter
Freie Autorin



**Ist Ihre Gasleitung undicht?
Wir dichten von innen, danach ist die alte Gasleitung sogar Wasserstoffready**

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

Ihre Vorteile bei einer Gasleitungsinnenabdichtung:

- 100% Wasserstoff geeignet - problemlose Umrüstung
- deutlich geringere Kosten ca. 1/3 ggü. Neuverlegung
- kürzeste Ausführungszeiten - schnell durchführbar
- kein Schmutz durch Stemm- oder Abbrucharbeiten
- unverzichtbar bei Denkmalschutz
- gilt nach der Innenabdichtung als neue Gasleitung
- umweltfreundlich und nachhaltig
- es muss kein teurer Brandschutz hergestellt werden
- Gewährleistung 5 Jahre + Garantie 7 Jahre = 12 Jahre

G. Bohn & Sohn GmbH
040 - 691 66 48
Fabriciusstraße 109, 22177 Hamburg
www.BohndundSohn.de

seit 1904

Für Küche und Bad

Armaturen und Brausen

Wasser marsch!

Armaturen und Brausen vereinen Funktionalität und Design und tragen zur Atmosphäre in Küche und Bad bei. Während sie in der Küche hauptsächlich auf Flexibilität und Hygiene ausgerichtet sind, liegt der Fokus im Bad auf Komfort und Wellness. Moderne Technologien machen die Elemente immer benutzer- und umweltfreundlicher. Um möglichst lange Freude daran zu haben, sollte man auf einige Dinge achten.

Einer der wichtigsten Punkte ist die Qualität des Materials. Sie bestimmt nicht nur die Langlebigkeit, sondern auch die Pflegeleichtigkeit und Hygiene. Beliebte Materialien sind Edelstahl, Messing und verchromtes Metall. Edelstahl punktet mit Robustheit und ist besonders resistent gegenüber Kalkablagerungen. Dies macht ihn vor allem in der Küche zur ersten Wahl. Messing wird oft verchromt und bietet eine elegante Optik, die regelmäßig gepflegt werden sollte, um ihren Glanz zu behalten. Verchromte Armaturen überzeugen durch ihre glänzende Oberfläche und einfache Reinigung, sind aber anfälliger für Kratzer. Eine sanfte Reinigung ohne scheuernde Mittel ist hier angebracht.

Zudem setzen Hersteller zunehmend auf umweltfreundliche Materialien und Beschichtungen, die sowohl die Wasserqualität positiv beeinflussen als auch nachhaltig produziert sind – etwa biobasierte Kunststoffe oder recycelte Metalle.

Moderne Technik für mehr Komfort

Die technischen Funktionen von Armaturen und Brausen haben sich in den letzten Jahren stark weiterentwickelt. Im Fokus stehen Wasser- und Energieeffizienz sowie einfache Bedienbarkeit. Besonders beliebt sind sogenannte Einhebelmischer, die eine präzise Steuerung der Wassertemperatur und -menge ermöglichen. Das spart Wasser und erhöht den Komfort.

Thermostat-Armaturen bieten sich besonders für den Einsatz in der Dusche an, da sie eine konstante Wassertemperatur gewährleisten und vor Verbrühungen schützen. Damit sind sie nicht nur praktisch, sondern auch sicher. Für noch mehr Komfort

sorgen die oft aus öffentlichen Toiletten bekannten Sensor-Armaturen, welche dank berührungsloser Bedienung besonders hygienisch sind. Sie helfen nicht nur dabei, den Wasserverbrauch zu reduzieren, sondern sind auch ideal für Haushalte mit Kindern oder älteren Menschen, da die intuitive Handhabung den Alltag erleichtert.

Stil und Funktion im Einklang

Neben einer guten Funktionalität achten viele auch auf Designtrends: Angesagt sind aktuell minimalistische Designs und elegante Oberflächen. Mattschwarze und gebürstete Armaturen setzen in modernen Küchen und Bädern markante Akzente und verleihen den Räumen eine zeitgemäße Optik. Auch Retro-Looks mit klassischen Formen und Materialien wie Messing oder Kupfer erfreuen sich großer Beliebtheit. Sie verleihen Bad und Küche einen nostalgischen Charme und fügen sich gut in Wohnstile mit Vintage-Look ein.

Neben dem Design steht auch Nachhaltigkeit im Fokus: Wassersparende Brausen und Armaturen, die durch spezielle Strahlregler und Luftbeimischung den Verbrauch senken, sind auf dem Vormarsch. Sie verbinden Umweltfreundlichkeit mit modernem Komfort und bieten gleichzeitig ein angenehmes Gefühl beim Händewaschen.

Wasserhahn ersetzt Wasserkocher

Immer gefragter sind sogenannte „3-in-1-Wasserhähne“. Sie liefern nicht nur kaltes und warmes Wasser, sondern



Foto: Danicha/stock.adobe.com

auf Wunsch auch sofort kochendes Wasser. Die Brausen verfügen über ein separates Heizelement, das unter der Spüle installiert wird und Wasser bei Bedarf auf bis zu 100 °C erhitzt. Ein isolierter Wassertank mit einem Heizmodul hält das Wasser konstant auf dieser hohen Temperatur, wodurch es sofort verfügbar ist. Die Installation ist grundsätzlich möglich, erfordert jedoch einen Stromanschluss und genügend Platz unter der Spüle für den Heißwassertank. In der Anschaffung sind 3-in-1-Wasserhähne teurer als herkömmliche Armaturen. Die Kosten beginnen bei etwa 500 Euro, können je nach Modell und Hersteller jedoch auf über 1.000 Euro ansteigen. Hinzu kommen gegebenenfalls Installationskosten. Die Armaturen bieten eine komfortable Lösung und sparen langfristig Zeit und Energie, da kein separater Wasserkocher mehr benötigt wird.

Einbau nicht unterschätzen

Beim Kauf von Armaturen und Brausen sollten Eigentümer auf die Maße achten, damit die neuen Armaturen zu den bestehenden Anschlüssen passen. Dies reduziert den Aufwand bei der Montage und spart Kosten. Werden Bad oder Küche vollständig neu eingerichtet, ist es ratsam, auf standardisierte Maße zu achten, um auch später bei einem möglichen Tausch Flexibilität zu haben.

In der Küche sollte die Auslaufhöhe der Armatur zur Spüle passen, damit genügend Platz für große Töpfe und Schüsseln bleibt, wenn man diese beispielsweise ausspülen oder mit Wasser befüllen will. In der Dusche ist es ratsam, die Position der Brause so zu wählen, dass sie auch für größere Personen komfortabel nutzbar ist. Nicht sparen sollte man an Dichtungen und Montagezubehör. Wer hier auf hochwertige Produkte setzt, vermeidet undichte Stellen und Wasserschäden.

Zudem empfiehlt es sich, bei Unsicherheiten Fachleute für den Einbau zu beauftragen. Eine professionelle Installation verhindert potenzielle Fehler und sorgt dafür, dass die Armaturen optimal funktionieren. Wer aber Erfahrung und ein Händchen für entsprechende Installationsarbeiten hat, kann den Einbau von Armaturen auch selbst durchführen.

Astrid Zehbe
www.hausundgrund.de



Vorschau Februar 2025

Das Schwerpunktthema der Rubrik „Haus & Leben“ ist in der kommenden Ausgabe **Energieversorgung:**
Heizen: erneuerbare Energien · Heizungsförderung · Wasser- & Energiesparen · Beleuchtung

März

Renovieren & Heimwerken

Trockenbau ·
Bodenbelag-Trends ·
Wandgestaltung ·
Fliesen ·
Werkzeuge für Heimwerker ·



April

Garten & Balkon

Rasenpflege ·
Bewässerung ·
Terrassen- & Balkonböden ·
Outdoormöbel ·
Teich & Brunnen ·



Weitere Themen

Mai: Photovoltaik & Dach

Elektroauto & Wallbox · Balkonkraftwerke ·
Dachsanierung · Gaube oder Dachfenster

Juni: Einrichten & Wohnen

Möbelrends · Kleine Wohnungen einrichten ·
Farbtrends · Smart-Home-Entertainment

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

Modernisierung

Haustüren erneuern

Es kommt nicht nur auf die Optik an

Haustüren sind der Blickfang einer Immobilie. Werden diese erneuert, müssen neben gestalterischen Aspekten sowie einer ausreichenden Wärme- und Schalldämmung auch noch weitere Faktoren bedacht werden. Worauf Eigentümer bei der Planung ebenfalls achten sollten:

Einbruchhemmung

Haustüren, insbesondere oft verdeckt liegende Nebentüren sollten einbruchhemmend je nach Gefährdungslage in RC 2 oder RC 3 ausgeführt werden. Dies bedeutet grundsätzlich eine Ausstattung mit einer Mehrfachverriegelung. Der Schutz ist nur gegeben, wenn alle Schließteile verriegelt sind, beispielsweise mit einem Automatik- oder Motorschloss.

Fluchtwege

Für Türen in Fluchtwegen gelten besondere Anforderungen. In Altbauten empfiehlt es sich, den Weg ins Freie so zu gestalten, dass er in Gefahrensituationen ohne Schlüssel gegangen werden kann. Grundlage hierfür ist ein Anti-Panik (AP)-Schloss mit einem dafür geeigneten Verschlusszylinder, der das Öffnen der verschlossenen Tür jederzeit durch Betätigen des Drückers von innen ohne Schlüssel ermöglicht. Um Verletzungen zu vermeiden, sollte das freie Ende des Drückers zur Oberfläche der Tür zeigen, also abgerundet sein. In Mehrfamilienhäusern ist es empfehlenswert, dass Türen in Fluchtwegen nach außen aufschlagend ausgeführt werden und nur eine flache Schwelle zum Einsatz kommt.

Auswärtsschlagende Türen sind jedoch je nach Einbaulage sehr stark Böen ausgesetzt. Eine Arretierung mit guter Befestigung in einem Fundament vermeidet Beschädigungen und Verletzungen von Tür und Mensch. Diese muss in etwa zwei Drittel der Türbreite von den Drehbändern entfernt montiert werden.

Türschwellen

Als Türschwellen kommen standardmäßig flache thermisch getrennte Aluminiumprofile zum Einsatz. Die Höhe nach Einbau hängt von der Montage des Türelements und gegebenenfalls von einem unebenen Fußboden in Drehrichtung ab. Auch wenn es den Aufwand der Montage erhöht, sollte eine Schwellenhöhe von deutlich unter 20 Millimeter das Ziel sein. Optisch gerade für Altbauten schönere Ergebnisse können mit Winkelschienen erreicht werden. Der Montageaufwand durch die notwendigen Anarbeitungen innen und außen ist jedoch höher.

Krümmung

Haustüren gerade in Einfamilienhäusern sind einer extremen klimatischen Belastung ausgesetzt. Die Gefahr des „krumm Werdens“ ist insbesondere bei Türen aus PVC oder Holz gegeben. Der Temperaturunterschied zwischen innen und außen, die Differenz der Luftfeuchtigkeit und die Erhöhung der Temperatur bei direkter Sonnenbestrahlung erfordern eine geeignete Konstruktion und möglichst eine Mehrfachverriegelung, die nach dem Schließen der Tür komplett verriegelt ist. Eine Krümmung stellt keinen Mangel dar, solange die Funktion der Tür in vollem Umfang gegeben ist.

Einbauebene


Grundsätzlich ist bei Türen im Vergleich zu Fenstern von einer geringeren Schlagregensicherheit auszugehen. Insofern ist eine zurückspringende Einbauebene oder ein Vordach empfehlenswert. Darüber hinaus sollte der Boden auf der Innenseite feuchteunempfindlich sein.

Rolf Menck

Öffentlich bestellt und vereidigter

Sachverständiger der Handwerkskammer Hamburg

Rolf.Menck1004@gmail.com



KefaRid

Nie mehr Schimmel.



Mit intelligenten KEFA-Farben bleiben Wände immer trocken.

Die Physikoberfläche überlistet Wassertropfen, und bricht diese auf. Das Wasser verflüchtigt sich sofort. Die Wände bleiben trocken. Ohne Feuchtigkeit hat Schimmel keine Chance. Selbst kalte Wände bleiben bei wenig Lüftung sauber. Kefafarben können gespritzt, gerollt und abgetönt werden.

Dauerhaft sauber durch Physik, ohne Gift!

045261706 | info@kefasystem.com | www.kefasystem.com

Wohnprojekte realisieren

Baugruppen

Gemeinsam planen, bauen und leben

Wohnraum ist knapp, die Immobilienpreise sind nach wie vor hoch und es wird lange nicht so viel gebaut wie eigentlich nötig. Manche nehmen das Problem kurzerhand einfach selbst in die Hand – und gründen eine Baugruppe. Eine Baugruppe ist eine Gemeinschaft von Privatpersonen, die sich zusammenschließen, um gemeinsam ein Wohnprojekt zu planen, zu finanzieren und schließlich zu realisieren. Der Zusammenschluss der zukünftigen Bewohner ermöglicht eine individuelle und bedarfsgerechte Planung und Umsetzung, die sowohl finanziell als auch sozial attraktive Alternativen zu herkömmlichen Bauprojekten bieten kann. Anders als beim traditionellen Immobilienkauf erwerben die Mitglieder einer Baugruppe ihre Wohnungen also nicht von einem Entwickler, der das Projekt vollständig konzipiert hat. Stattdessen tritt die Gruppe quasi als eigene Bauherrin auf und gestaltet ihr Projekt selbst.

Wie funktioniert eine Baugruppe?

Der Prozess der Gründung und Realisierung einer Baugruppe ist relativ vielschichtig und erfordert neben Engagement auch Organisation. Interessierte, die gemeinsam bauen möchten und in der Regel ähnliche Wohnvorstellungen oder Lebensphilosophien haben, finden etwa durch lokale Baugruppenbörsen, digitale Bauplattformen oder spezielle Beratungsstellen in Städten zusammen. Ist ein passendes Grundstück gefunden, nehmen sie die Planung des Gebäudes in Angriff. Dabei arbeiten die Mitglieder eng mit Architekten, Stadtplanern und Finanzberatern zusammen.

Praktische Vorteile

Durch die gemeinschaftliche Organisation kann eine Menge Geld gespart werden – etwa indem auf einen Bauträger verzichtet wird. Gewinnmargen, die sonst an einen Bauträger fließen würden, entfallen, da die Baugruppe als eigene Bauherrin auftritt. Zudem lassen sich Kosten durch

Eigenleistungen und gemeinschaftlichen Einkauf von Baumaterialien reduzieren.

Die Finanzierung erfolgt in der Regel durch eine Mischung aus Eigenkapital der Mitglieder und Bankkrediten. Hierbei sind die Finanzierungsmodelle vielfältig: Es gibt sowohl genossenschaftliche Strukturen, bei denen die Beteiligten Miteigentümer des gesamten Gebäudes werden, als auch Eigentumsmodelle, bei denen jeder Einzelne seine eigene Wohnung erwirbt. All diese Parameter werden im Vorfeld festgelegt – und erfordern eine sorgfältige Planung: Denn da die Baugruppe ja in der Regel ohne professionellen Bauträger agiert, trägt sie auch das volle finanzielle Risiko. Es besteht die Gefahr, dass die Baukosten höher ausfallen als erwartet oder dass einzelne Mitglieder abspringen und die finanzielle Belastung für die verbleibende Gruppe somit zunimmt.

Vernetzung erwünscht

Einer der größten Vorteile von Baugruppen ist die Möglichkeit der Mitgestaltung. Die zukünftigen Bewohner können von Anfang an ihre Ideen und Wünsche einbringen. So entstehen Wohnungen, die genau auf die Bedürfnisse der Bewohner zugeschnitten sind. Auch die soziale Komponente spielt eine entscheidende Rolle. Baugruppenprojekte fördern den Kontakt und die Vernetzung der Bewohner untereinander, was oft ausdrücklich erwünscht ist.

Herausforderungen bei Baugruppen

Einer der größten Kritikpunkte ist der enorme Planungs- und Organisationsaufwand. Von der Gründung der Gruppe bis zum Einzug können mehrere Jahre vergehen. Die Prozesse der Grundstückssuche, Planung, Genehmigung und Bauphase erfordern viel Engagement und können gerade für Berufstätige mit wenig Zeit zur Herausforderung werden.

Astrid Zehbe

www.hausundgrund.de

**MAUERWERKS-
TROCKENLEGUNG**

Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung

Telefon 038821/150000

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

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



SANIERUNGSTECHNIK
NORD

☎ 040-60 77 22 333

www.salpeter.de

Preiswert bauen

Modulhäuser

Worauf Bauherren achten sollten

Wer im Internet nach preiswerten Angeboten für die eigenen vier Wände sucht, findet immer häufiger auch Modulhäuser. Dabei wird zum Teil mit Preisen unter 100.000 Euro geworben. Aber was ist dran an diesen Offerten und worauf sollten Bauherren beim Kauf und Bau eines Hauses achten?

Hauskosten

Modulhäuser sind vor allem deshalb günstiger als Massiv- und Fertighäuser, weil sie zu 90 Prozent in der Werkhalle vorgefertigt und in Serie produziert werden können. Die Produktionskosten sind dadurch geringer. Ein Modulhaus wird nach dem Baukastenprinzip aus verschiedenen Modulen vor Ort zusammengesetzt. Jedes Modul ist eine vorgefertigte Raumzelle, die neben Decke und Wänden bereits mit Türen, Fenstern, Wand- und Bodenbelägen und weiteren Installationen ausgestattet ist. Die Preisuntergrenze eines Modulhauses liegt bei einem Quadratmeterpreis von 2.500 Euro. Realistische Angebote für ein schlüsselfertiges Einzelmodulhaus beginnen aber meist erst ab 3.000 Euro pro Quadratmeter.

Grundstückskosten und Nebenkosten

Die Grundstückspreise für Bauland in Deutschland variieren stark: Sie können wenige Hundert Euro bis zu mehreren Tausend Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche betragen. Nach dem Kaufpreis der Immobilie richten sich auch die Notar- und Grundbuchkosten. Liegt der Kaufpreis allerdings unter dem sogenannten Verkehrswert, dann ist der Verkehrswert entscheidend. Die Notarkosten liegen bei 1,5 bis 2,0 Prozent des Kaufpreises beziehungsweise Verkehrswertes. Für den Grundstückskauf ist auch eine Grunderwerbsteuer zu entrichten. Deren Höhe unterscheidet sich von Bundesland zu Bundesland. In Hamburg beträgt die Grunderwerbsteuer 5,5 Prozent. Viel Geld kann gespart werden, wenn zunächst ein unbebautes Grundstück erworben wird. Dann fallen die Gebühren und Steuern nur auf den Kaufpreis des Grundstückes an, anderenfalls sind die Gebühren und Steuern auf den Grundstücks- und Hauspreis zu entrichten. Wird beim Immobilienkauf noch ein Makler hinzugezogen, dann können bis zu 3,57 Prozent des Kaufpreises als Provision fällig werden. Die Kosten, die neben dem reinen Kaufpreis der Immobilie für Notar, Grundbuchamt, Grunderwerbsteuer und Maklerprovision hinzukommen, werden als Kaufnebenkosten bezeichnet. Summiert man diese,

entstehen insgesamt Zusatzkosten von 9 bis 12 Prozent des Kaufpreises.

Versorgungs- und Medienanschlüsse

Die Kosten für die Versorgungs- und Medienanschlüsse hängen maßgeblich von der Lage des Grundstücks ab. Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn die nötigen Leitungen bereits in der Straße vor oder auf dem Grundstück liegen. Umso größer die Entfernung des Hauses zum Anschlusspunkt, desto teurer wird es. Zudem unterscheiden sich die Preise der einzelnen Versorgungsunternehmen untereinander. Im Normalfall muss man für die Versorgungs- und Medienanschlüsse insgesamt mit 10.000 bis 15.000 Euro rechnen.

Baugenehmigung

Auch für Modulhäuser ist eine Baugenehmigung erforderlich. Die Kosten für die behördliche Baugenehmigung betragen zumeist etwa 0,5 Prozent der kompletten Bausumme. Die Ausgaben für Planung und Vorbereitung des Bauantrags durch einen Architekten oder Bauingenieur belaufen sich bei Fertig- oder Modulhäusern auf 10 bis 15 Prozent der Bausumme. Angenommen das Haus kostet 150.000 Euro, dann entstehen für Bauantrag und Baugenehmigung Kosten von 10.000 bis 15.500 Euro.

Vor- und Nachteile von Modulhäusern

Ein Vorteil von Modulhäusern ist die kurze Bauzeit: Während das Haus in der Werkhalle entsteht, können parallel auf der Baustelle Bodenplatte oder Keller errichtet werden. Für den Transport eines Modulhauses vom Werk zum Grundstück über mehrere Hundert Kilometer können jedoch zusätzliche Kosten von mehreren Tausend Euro entstehen. Damit die Module über enge Straßen, durch Tunnel oder Brücken transportiert werden können, sind ihre Abmessungen begrenzt. Das ist mit Qualitäts- und Komforteinbußen verbunden: geringes Platzangebot sowie einfache und eckige Bauformen. Grundsätzlich können Modulhäuser auch mehrstöckig als Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Dazu werden einzelne seriell gefertigte Module nebeneinander- oder auch übereinandergestellt. Allerdings gibt es wegen der Statik Einschränkungen: Mehr als sechs Geschosse übereinander sind zumeist nicht möglich.

Corinna Kodim

www.hausundgrund.de

Heizenergie sparen und Schimmel vermeiden

Wohnklima-Messgerät

Der kleine Helfer für ein optimales Raumklima

Auch in der aktuellen Heizperiode achten viele Haushalte wieder darauf, nicht zu viel Heizenergie zu verbrauchen. Damit die Sparmaßnahmen nicht zulasten der Gesundheit gehen, sollte das Raumklima stets im Blick behalten und erreicht werden, dass die relative Luftfeuchtigkeit in jedem Raum zwischen 40 und 55 Prozent liegt. Kommt es zu einer Über- oder Unterschreitung dieser Werte, besteht Handlungsbedarf, denn bei einer Luftfeuchtigkeit von mehr als 55 Prozent kann es im Raum zu Schimmelbildung kommen. Liegt die Luftfeuchtigkeit dagegen unter 40 Prozent, besteht die Möglichkeit, dass die Schleimhäute belastet werden. Das Wohnklima-Messgerät DTH-1020 kann dabei helfen, stets ein optimales Verhältnis von Luftfeuchtigkeit und Raumtemperatur zu gewährleisten. 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 Raumtemperatur erhöht werden sollte.

Das Messgerät ist zum Preis von 22,50 Euro in den Farben Weiß und Schwarz im Informationszentrum des Grundeigentümer-Verbandes im Glockengießerwall 19 oder im Online-Shop unter www.grundeigentuemerverband.de



band.de erhältlich (hier fallen gegebenenfalls Versandkosten an). Ab zehn Exemplaren gibt es einen Rabatt. Das Messgerät eignet sich auch als Geschenk für Mieterinnen und Mieter.

ARCHITEKTEN

**Aufstockungen
und Anbauten
für Wohnhäuser**

040. 99 99 45 73
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architektn
ich mach was draus.

HAUSMEISTER



HAUSDIENT

Christian W. Scheuermann

• HAUSMEISTERDIENST

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

MALER

Ahrens
Malereibetrieb

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

WOHNUNGSRÄUMUNG



**HAMBURGER
VERWERTUNG
AGENTUR**

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

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

ENERGIEBERATUNG

etc
GmbH

Energie und Thermografie
Centrum Hamburg GmbH

Meiendorfer Weg 23, 22145 Hamburg
Tel. 040/67 99 99 97 · Fax 040/67 99 95 92
info@etc-hamburg.de · www.etc-hamburg.de

HEIZÖL



BERND IDÉN
Heizöl

☎ 60 70 136

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

Gramlich

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

Eine Rubrik zu Ihrer Fachrichtung fehlt?

Wir eröffnen diese für Sie –

bitte sprechen Sie uns gern an!

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

– Anzeige –

So kann 2025 zum Glücksjahr werden!

Sparen, gewinnen und Gutes tun

Jetzt beim Haspa LotterieSparen mitmachen

Haben Sie schon Lose für das Haspa LotterieSparen? „Diese einzigartige Form des Sparens bietet nicht nur die Chance auf attraktive Geldgewinne, sondern ermöglicht es Ihnen gleichzeitig, Ihr Geld sicher zu sparen. Und ganz nebenbei tun Sie noch etwas Gutes für gemeinnützige Organisationen in Hamburg und dem Umland. Machen Sie 2025 zu Ihrem Glücksjahr!“, empfiehlt Andreas Hiller, Filialdirektor der Haspa in der Hafencity, Am Kaiserkai 1.

Was genau ist LotterieSparen? Ganz einfach: „Wie bei einer Lotterie kaufen Sie ein Los oder gleich mehrere. Pro Los für 5 Euro werden 4 Euro gespart, 25 Cent gehen an gemeinnützige Organisationen in Hamburg und Umgebung und 75 Cent fließen in die Lotterie. Bei der

können jeden Monat bis zu 30.000 Euro gewonnen werden. Wer zehn Lose mit verschiedenen Endziffern spielt, gewinnt jeden Monat garantiert mindestens drei Euro“, betont der Filialdirektor. Denn das gibt es als Gewinn bei einer richtigen Endziffer. Für drei „Richtige“ winken 30 Euro. Die weiteren monatlichen Gewinnklassen sind 300, 3.000 und 30.000 Euro. Außerdem wandern alle Lose dreimal pro Jahr in eine Sonderauslosung. Dabei können jeweils bis zu 50.000 Euro gewonnen werden. Der besondere Reiz des LotterieSparens liegt in der Kombination aus dem bewährten Prinzip des Sparens und der spannenden Möglichkeit, etwas zu gewinnen. „Es ist eine sichere Möglichkeit, Ihr Geld anzulegen und gleichzeitig das angenehme Kribbeln einer Lotterie zu erleben. Sie schaffen sich auf diese Weise ganz nebenbei ein finanzielles Polster“, erläutert Hiller.

Das Sparjahr ist das Kalenderjahr, aber einsteigen kann man auch jederzeit zwischendurch. Im Dezember wird der bis dahin angesparte Betrag in einer Summe ausge-



zahlt. „Dann verfügen Sie über ein zusätzliches ‚Weihnachtsgeld‘, mit dem Sie sich oder Ihren Lieben Wünsche erfüllen können“, sagt der Filialdirektor. Ganz abgesehen davon, was zwischendurch mit den Gewinnen gemacht werden könnte. Diese werden stets automatisch auf das Girokonto überwiesen. Eine manuelle Überprüfung, ob gewonnen wurde, entfällt also.

„Teilnehmen können Sie ganz einfach online unter www.haspa.de/lotteriesparen. Dort finden Sie auch alle notwendigen Details. Die Aktivierung der Lose ist übrigens auch ganz bequem im Online-Banking der Hamburger Sparkasse möglich. Dort sehen Sie jeden Monat, ob und wie viel Sie gewonnen haben. Und natürlich können Sie am LotterieSparen auch in einer unserer 100 Haspa-Filialen teilnehmen“, sagt Hiller. „Ich wünsche Ihnen einen guten Start ins neue Jahr und viel Glück!“

E-Bike-Akku

Brandgefahr

Wie Sie sich schützen können

E-Bikes haben unseren Alltag erobert – sie erleichtern die Fortbewegung, schonen die Umwelt und bieten ein komfortables Fahrerlebnis. Doch die leistungsstarken Lithium-Ionen-Akkus bergen Risiken. Unsachgemäßer Umgang, Überhitzung oder mechanische Schäden können gefährliche Brände auslösen. Mit den richtigen Vorsichtsmaßnahmen lässt sich das Risiko jedoch deutlich verringern.

Was macht Lithium-Ionen-Akkus riskant?

Lithium-Ionen-Akkus sind leistungsstark, kompakt und langlebig, aber empfindlich. Schäden, Überhitzung oder Tiefenentladung können die chemische Stabilität der Zellen gefährden und im schlimmsten Fall Brände oder Explosionen auslösen. Besonders gefährlich ist eine Kettenreaktion, bei der sich der Akku unkontrolliert entzündet. Wer jedoch die Hinweise des Herstellers beachtet, reduziert die Gefahr erheblich.

Sicheres Laden und Lagern

Viele Akkubrände entstehen beim Laden. Laden Sie den Akku möglichst nicht in Wohnräumen und vermeiden Sie es, ihn unbeaufsichtigt oder über Nacht an der Steckdose zu lassen. Nutzen Sie gut belüftete, feuerfeste Orte wie Keller oder Garagen und halten Sie Abstand zu brennbaren Materialien. Verwenden Sie ausschließlich zugelassene Ladegeräte, da Billigprodukte oft unsicher sind. Temperaturschwankungen schaden dem Akku ebenfalls: Lagern Sie ihn weder in direktem Sonnenlicht noch bei Frost. Kommt der Akku aus der Kälte, warten Sie vor dem Laden, bis er Zimmertemperatur erreicht hat. Bei längerer Nichtbenutzung prüfen Sie regelmäßig den Ladezustand

und halten ihn im Bereich von 40 bis 70 Prozent. Vermeiden Sie, den Akku komplett entladen liegenzulassen.

Warnzeichen erkennen

Ein beschädigter Akku kann gefährlich sein. Nach Stürzen oder äußerer Belastung sollten Sie den Akku auf Verformungen, austretende Flüssigkeit oder ungewöhnliche Wärmeentwicklung überprüfen. Weist der Akku solche Schäden auf, entsorgen Sie ihn sicher und nutzen Sie ihn nicht weiter. Fachhändler können defekte Akkus prüfen und umweltgerecht entsorgen.

Im Brandfall richtig handeln

Sollte der Akku Feuer fangen, bewahren Sie Ruhe. Kleine Brände können Sie mit einer Löschdecke ersticken. Größere Brände erfordern das Verlassen des Gebäudes und das Alarmieren der Feuerwehr. Versuchen Sie niemals, ein fortgeschrittenes Feuer selbst zu löschen, da giftige Rauchgase entstehen können. Rauchmelder in der Wohnung sind eine wichtige Vorsichtsmaßnahme, um frühzeitig gewarnt zu werden.

Versicherungsschutz prüfen

Ein Akkubrand kann erhebliche Schäden verursachen. Die Hausratversicherung übernimmt Schäden am Mobiliar, während die Wohngebäudeversicherung Schäden an Wänden oder Böden abdeckt. Mieter können sich auf ihre Privathaftpflichtversicherung verlassen, wenn Schäden am Eigentum des Vermieters oder der Nachbarn entstehen.

Fazit

Mit der richtigen Handhabung und Pflege lassen sich Akkubrände effektiv vermeiden. Nutzen Sie ausschließlich vom Hersteller empfohlene Ladegeräte, achten Sie auf Warnzeichen und stellen Sie sicher, dass Ihre Versicherungen im Ernstfall greifen. So können Sie Ihr E-Bike sorgenfrei genießen.

Wir beraten Sie gern

Bei Fragen rund um den optimalen Versicherungsschutz, rufen Sie uns gerne an. Unter 040-3766 3367 beraten wir Sie individuell zu Ihren Versicherungsfragen.



Foto: aerogondo

Torsten Flomm

Kann man Bürokratie wirklich abbauen?

Bürokratie abbauen! Das ist eine der zentralen Forderungen an den Staat. Bürokratieabbau sei notwendig, geradezu zwingend, wenn der Staat zukunftsfähig bleiben wolle. Doch was heißt eigentlich Bürokratieabbau?

Auf der Website des Bundesjustizministeriums steht, Deutschland leide unter einem Bürokratie-Burnout. Man Sorge jetzt für „weniger Zettel und mehr Wirtschaft“. Und wie? Durch ein Gesetz, das so gewichtige Reformen bringt, wie die Abschaffung der Hotelmeldepflicht oder die Verkürzung der Aufbewahrungspflicht von betrieblichen Unterlagen von zehn auf acht Jahre. Natürlich ist die Hotelmeldepflicht mit den guten alten Zetteln in die Jahre gekommen. Und natürlich ist es schön, wenn man alte Unterlagen früher wegwerfen

Bürokratie ist eine natürliche Folge staatlichen Handelns, aber deshalb muss man sie nicht akzeptieren, sondern begrenzen

kann. Der Aufwand entsteht aber sicher nicht daraus, sie zwei Jahre länger zu lagern, sondern daraus, sie überhaupt erst einmal zu sortieren und sie einzulagern. Große Würfe zum Bürokratieabbau enthält das Gesetz nicht. Aber kann es das überhaupt? Wodurch entsteht Bürokratie? Doch vor allem daraus, dass der Staat immer mehr Aufgaben übernimmt. Aufgaben, die wir vielfach für sinnvoll halten. Ob es Regelungen über die EDV-Sicherheit in der Versicherungs- und Finanzwirtschaft sind, die Neuregelungen über Gebäudeheizungen im Gebäudeenergiegesetz oder Bestimmungen über die Gleichstellung von Menschen mit Handicap. Alles im Grunde sinnvolle Dinge, doch führen die Gesetze auch immer zu Umsetzungs- und Überwachungsaufgaben und damit zu mehr Bürokratie. Es wirkt daher ein wenig unehrlich, wenn Bürokratie immer als grundsätzlich Schlechtes abgetan wird. Denn sie ist fast immer eine Folge staatlichen Handelns. Und sie zu begrenzen, ist unser aller Aufgabe.

Torsten Flomm
Vorsitzender



IMPRESSUM

Januar 2025

Redaktionsleitung

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


Verlag und Gesamtherstellung

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

Druck

Strube Druck & Medien GmbH
Stimmerswiesen 3, 34587 Felsberg

Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg
Tel. 040/33 48 57 11, Fax 040/33 48 57 14
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 48,
gültig ab 01.01.2024
(Druckauflage 33.269 im 4. Quartal 2024) 

Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

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

Einzelhefte erhältlich zum Preis von 3,50 Euro für Mitglieder und 6,50 Euro für Nichtmitglieder, im Informations-Centrum des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e. V. Für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e. V. ist der Bezugspreis mit dem Mitgliedsbeitrag bereits abgegolten. Das Hamburger Grundeigentum ist Mitglied im Anzeigenverband 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

Magdeburger Hafen in der HafenCity/
Gerd Hoffmann

Lesen Sie das Magazin auch in der App „Haus & Grund Magazin“ mit dem Freischaltcode **HHGE2025**

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2020 = 100)
August: 119,7; September: 119,7;
Oktober: 120,2

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

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

Instagram: @grundeigentuemerverband_hh

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

4TREE CAPITAL
IMMOBILIEN-VERKAUF NEU GEDACHT
www.4tc-realestate.com
info@4tc-realestate.com
040-53799684-0

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

CARL C. FRANZEN
HAUSMAKLER SEIT 1927
VERWALTUNG Beim Strohhause 27
20097 Hamburg
VERMIETUNG Tel. 040 320 22 66
www.ccfranzen.de
VERKAUF IVD · VHH · Fiabci

Exzellente Vermarktung in Hamburgs Norden!
FRÜNDT
IMMOBILIEN
Seit mehr als 60 Jahren
Saseler Markt 1 - 22393 Hamburg
6001 6001 - www.frueendt.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

GRAEFF
IMMOBILIENBEWERTUNG
Ihr zertifizierter Gutachter für Immobilienbewertung
Schenkung | Erbe | An- und Verkauf
Telefon 040 / 986 631 08
www.graeff-ib.de

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

GRUNDSTÜCKS-VERWALTUNG
G/W
NORD GMBH & CO. KG
Verwaltung · Vermietung · Verkauf
Beselerstraße 2a · 22607 Hamburg
Tel. (040)8004080
Fax 8907133
www.gvn-hamburg.de

JÜRÆENS
HAUSVERWALTUNG
Kronsolsweg 70 | 22525 Hamburg
info@hausverwaltung-juergens.de
040 | 55 111 65
VERKAUF | VERMIETUNG | VERWALTUNG

Hausmann®
Immobilien Beratung
Makler & Hausverwalter seit 1954
Hamburg · Norderstedt
hausmann-makler.de
hausmann-hausverwaltung.de
(040) 529 6000

DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN · VERWALTUNG
Verwaltung · Vermietung · Verkauf
Kompetent. Engagiert. Persönlich.
DAVID HEMPEL Immobilien GmbH
Stormsweg 8 - 22085 Hamburg
Tel: 040 181209230 info@dhi-verwaltung.de

sabine kilian
kilian immobilienconsulting e. K.
(040) 46 00 79 69 | www.sabine-kilian.de
VERKAUF | VERMIETUNG | GUTACHTEN | MEDIATION

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

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

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

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

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

MOHR & BRECHT
seit 1923
Haus- und Hypothekemakler
Vermögens- und Grundstücksverwaltungen
Gutachter
Glockengießerwall 19, 20095 HH
Telefon 33 68 64 - 30 37 53 60

Rathjens & Mandellas
Immobilien GmbH
Sierichstraße 38 · 22301 Hamburg · Tel 040 360 9999 6
info@rathjens-immobilien.de
www.rathjens-immobilien.de

ERICH ROHLFFS
IMMOBILIEN GMBH
Hausmakler seit 1932
VERWALTUNG · VERKAUF · VERMIETUNG
Paul-Nevermann-Platz 2-4
22765 Hamburg
Tel. 30 69 49 - 0 · Fax 30 69 49 - 49

THEODOR SCHÖNE
IMMOBILIEN
THEODOR SCHÖNE GmbH
WEG- und Zinshausverwaltung
Tel. (040) 23 61 04-0
info@theodor-schoene.com

SONNEK IMMOBILIEN
BERATUNG · GUTACHTEN · VERKAUF
Tel. 040 - 714 98 111
info@sonnek-immobilien.de
Schiffbeker Höhe 19, 22119 Hamburg

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

Tiemann & Co.
Immobilien
Verkauf
Vermietung
Verwaltung
Schweriner Straße 8 · 22143 Hamburg
Tel.: (040) 35 67 47 - 0
www.tiemann-co.de

Gefühl für Räume
Seit über 25 Jahren
Vermietung | Verkauf | Zinshausverwaltung
Sanierungsbetreuung | Home Staging | Feng Shui
Etzestraße 34 | 22335 Hamburg | 040/50090604
Alles aus einer Hand | www.vandeloo.info

Walddorfer
IMMOBILIEN
Telefon: 040 / 28 40 95 98 0
E-Mail: kontakt@walddorfer.org
Saseler Markt 12a 22393 Hamburg
Leben in guten Lagen

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

EDGAR WESSENDORF
Immobilien seit 1914
040 / 3609 169 - 0
info@edgarwessendorf.de
Neue Gröningerstraße 13 · 20457 Hamburg

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

WOLFFHEIM WOLFFHEIM
IMMOBILIEN
Die 100% Experten für Wohnimmobilien
Beratung · Bewertung · Verkauf
Eppendorfer Landstraße 45 · 20249 Hamburg
040 - 460 59 39
www.wolffheim.de

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

IM DOPPELPAK ENTSPANNTER

10%

Rabatt für
Haus & Grund-
Mitglieder

TESTSIEGER

Stiftung
Warentest

Finanztest

**SEHR GUT
(0,6)**

Tarif: Home Max

Im Test:
182 Wohngebäude-
versicherungen

Ausgabe 10/2024
www.test.de

24FB86

MONEY

**FAIRSTER
SCHADEN-
REGULIERER**

HAUSRATVERSICHERER
GEV

12 weitere Versicherer
erhielten die Note Sehr Gut
Im Test: 57 Hausratversicherer
in Deutschland

Ausgabe 03/2024

euro

**NACHHALTIG
BESTE
WOHNGEBÄUDE-
VERSICHERUNG**

Ausgabe 09/2024

Als Spezialversicherer für Immobilien empfehlen wir, Wohngebäude- und Hausratversicherung in eine Hand zu legen. Profitieren Sie von einer einfacheren Schadenabwicklung mit weniger Abstimmungsaufwand. Erhalten Sie außerdem 25% Bündelrabatt auf die Hausratversicherung. Infos unter 040 37663-367 oder unter [gev-versicherung.de/hausundgrund](https://www.gev-versicherung.de/hausundgrund).

Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

GEV 
GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG