

# HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

02|2023



SCHWERPUNKT

## Volksdorf

Vielfältiger Stadtteil mit  
engagierten Anwohnern

### | Mieterhöhung

Warum bei einer Mieterhöhungsvereinbarung im laufenden Mietverhältnis keine Mietpreislösung gilt.

### | CO<sub>2</sub>-Kosten

Wie sich die Einstufung des vermieteten Gebäudes und der Kostenanteil des Vermieters ermitteln lassen.



## Vertrauen Sie dem Marktführer\*

Wir haben Hamburg im Herzen, unser Netzwerk im Rücken und Ihre Immobilie im Fokus. Erfahren Sie in einem ersten und unverbindlichen Gespräch selbst, warum wir Marktführer in der Sparte Mehrfamilienhäuser sind!

### Sie erreichen uns ganz einfach:

- per E-Mail an [HamburgWGH@engelvoelkers.com](mailto:HamburgWGH@engelvoelkers.com)
- per Fax an 040-36 88 10 333
- per Post: Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG · Stadthausbrücke 5 · 20355 Hamburg
- oder nutzen Sie ganz einfach den nebenstehenden QR-Code zu unserem Online-Kontaktformular



Ihre Ansprechpartner: Unser Team für Wohn- und Geschäftshäuser  
Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG · Hamburg  
Tel. 040-36 88 10 300 · [HamburgWGH@engelvoelkers.com](mailto:HamburgWGH@engelvoelkers.com)  
\*Nettoprov. Verkauf MFH Deutschland 2021 (Immobilienmanager 11/22)

**ENGEL & VÖLKERS**  
**COMMERCIAL**

# Beratung weiterhin mit Maske?

**N**eujahrsempfang beim Hamburger Abendblatt, viele hundert Menschen dicht gedrängt im Hotel Vier Jahreszeiten – Masken? Fehlanzeige. Auch in den Zügen der Deutschen Bahn fällt ab diesem Monat die Maskenpflicht, wenn sich unser Gesundheitsminister nicht zwischen dem Verfassen

---

Unsere Berater sollen künftig selbst entscheiden, ob man zur Beratung bei ihnen eine Maske tragen soll.

---

und dem Erscheinen dieser Zeitschrift noch einmal umentscheidet, was man bei ihm ja nicht so genau weiß. Und auch bei der Hamburger Hochbahn wird es künftig keine Maskenpflicht mehr geben. Daher haben wir uns jetzt auch beim Grundeigentümer-Verband entschieden, die Maskenpflicht in der Beratung aufzuheben. Das gilt jedenfalls für die allgemein zugänglichen Bereiche. Die Berater können im Einzelfall noch anders entscheiden und darauf bestehen, dass in ihren Büros zur Beratung eine Maske getragen werden muss. Außerdem gilt natürlich weiter die

Empfehlung, freiwillig eine Maske zu tragen. Denn noch immer gibt es das Infektionsrisiko. Und es gibt eben auch eine beträchtliche Zahl an Menschen, die bei einer Infektion ein deutlich höheres Risiko tragen als andere und die man aus diesem Grunde schützen muss. Auch unter unseren Mitarbeitern gibt es solche Fälle. Daher bitte ich um Ihr Verständnis dafür, dass wir weiter das Tragen einer Maske empfehlen und es einzelnen Beratern freistellen, die Beratung bei ihnen vom Tragen einer Maske abhängig zu machen.

Ihr  
Rechtsanwalt Torsten Flomm  
Vorsitzender des  
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



## Hanseatische Immobilien- Kompetenz

- Vermietung, Verwaltung und Verkauf von Häusern und Wohnungen
- Vermietung, Verwaltung und Verkauf von Gewerbeimmobilien
- Immobilienbewertung
- Verwaltung unbebauter Grundstücke

Wir beraten Sie zu Ihren Fragen rund um das Thema Immobilien. Gemeinsam mit Ihnen setzen wir Ihre Pläne nach Ihren Wünschen in die Tat um.

**T. 040 36 90 80**

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



Gartenberatung vor Ort

## Den Garten frühlingsfit machen

Machen Sie mehr aus Ihrem Garten – wir helfen Ihnen dabei. Ob es um eine ideenreiche und optimale Gestaltung geht oder um Fragen zu speziellen Pflanzen und Gewächsen. Unsere Gartenbauingenieurin kommt zu Ihnen und berät Sie umfassend.\*

\* Diese Dienstleistung des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg kostet 50,- Euro. Unter der Telefonnummer 040/30 96 72-0 nimmt unsere Telefonzentrale Ihre Beratungswünsche entgegen.

## INHALT



### SCHWERPUNKT – Volksdorf

Volksdorf bietet idyllisches Grün, einen quirligen Ortskern, Kultur und Historisches. Vieles geht dabei auf das Konto der engagierten Anwohner.



Foto: pixabay

### VERBAND & VEREINE – Weihnachtsmärchen

Das traditionelle Weihnachtsmärchen im Ohnsorg-Theater begeisterte nicht nur zahlreiche Mitglieder, sondern brachte auch eine stolze Spendensumme für die Hamburger Tafel e. V. ein.



### HAUS & LEBEN – Wärmeversorgung

Klimafreundliche  
Wärmequellen: Tipps  
für die Suche nach dem  
richtigen Heizsystem.

# 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** Stadtteilportrait Volksdorf
- 14** Betriebs- und Heizkostenbeihilfe
- 15** Bezahlbarkeit von Mieten
- 16** Gaspreisbremse

## RECHT & STEUERN

---

- 17** Verwaltungskostenpauschale
- 18** Leserfragen
- 26** Neues aus Karlsruhe
- 27** Grundsteuerwertbescheid
- 28** Eigentümerversammlung
- 29** Heizkostenabrechnung (WEG)

## VERBAND & VEREINE

---

- 12** Mietrecht aktuell
- 20** Geschäftsstellen
- 21** Fachliteratur
- 21** Wohnbrücke
- 22** Weihnachtsmärchen
- 22** Energiezuwendung
- 23** Energieberatung
- 23** Jahreshauptversammlung
- 24** Reisen
- 25** Online-Seminare

## HAUS & LEBEN

---

- 31** Nah- und Fernwärme
- 32** Wärmepumpe
- 34** Biomasseheizung
- 35** Hybridheizung
- 36** Blockheizkraftwerk
- 37** Schornsteinbau
- 38** CO<sub>2</sub>-Kosten
- 39** Strompreisbremse

## FINANZEN & VORSORGE

---

- 40** Baumschutzverordnung

## THEMEN & MEINUNGEN

---

- 42** Spendenbereitschaft

Volksdorf

# Die Für-Streiter

Engagierte Anwohner sorgen dafür, dass der Stadtteil lebenswert bleibt



Foto: Bettina Brüggam

In der traditionsreichen Buchhandlung Ida von Behr finden immer wieder kleine Veranstaltungen statt.

**D**er äußere Schein trägt dann doch: Auf den ersten Blick präsentiert sich Volksdorf vor allem als gutbürgerlicher Stadtteil mit hübschen Einzelhäusern, einigen Mehrfamilienblöcken und viel grüner Idylle. So ruhig und behäbig geht es dort aber keineswegs zu.

Die Volksdorfer gelten durchaus als streitbar und umtriebig. Ob Bürgerinitiativen wie Volksdorf40+ gegen neue Bauprojekte, die Wiederöffnung des örtlichen Kinos, die Rettung der Ohlendorff'schen Villa oder die Finanzierung des Hallenbads – wenn es um ihren Stadtteil geht, stehen die Volksdorfer zusammen. „Wir stellen Für-Bewegungen auf die Beine“, umreißt Dietrich Raeck die Richtung. Ebenso wenn es um neue Bauprojekte geht – was in Volksdorf immer wieder für Aufruhr sorgt – würden die Anwohner sich schließlich für den Erhalt der gewachsenen Strukturen einsetzen, mit Querulantentum, wie es manchmal dargestellt wird, habe das nichts zu tun. Der Wille, anzupacken und etwas nach eigenen Wünschen zu

gestalten, sei wohl auch in der Historie begründet, meint Raeck. Zogen die naturnahen Waldgebiete in den 1920er Jahren doch viele Lehrer und Anthroposophen an und mit ihnen alternative Lebensmodelle und Denkweisen.

Seitdem hat sich hier einiges getan. In Volksdorf lebt man zwar weiterhin im Grünen, ist aber trotzdem mit der U-Bahn schnell in der City, zudem liegt das Alstertal-Einkaufszentrum nicht weit. Vor Ort gibt es aber ohnehin fast alles, was man so braucht. Im Ortskern, oder im Dorf wie die Anwohner sagen, rund um die Fußgängerzone Weiße Rose mit den adretten kleinen Läden spannt sich noch ein Stück heile Welt auf. Ein Geschäft reiht sich hier neben dem anderen, dazwischen locken Restaurants und heimelige Cafés wie das Hamer's oder das Leben isst schön. „Wir haben neben den klassischen Ketten wie Budni oder Thalia noch viele inhabergeführte Geschäfte, darunter Neuzugänge, die das Dorf bereichern“, sagt Maren Schöning, die im Vorstand der Interessengemeinschaft Volksdorf sitzt. Eigentlich wollte die Bezirksverwaltung

den Ortskern zur „Flaniermeile Volksdorf“ umbauen. Die Beteiligung bei der Bürgerveranstaltung war zwar hoch, das Ergebnis für die Organisatoren jedoch ernüchternd – die Anwohner und die Gewerbetreibenden lehnten die Pläne mit knapper Mehrheit ab. „In Volksdorf geht man nicht flanieren, sondern gemütlich einkaufen“, erklärt Raeck. Und sowieso sei der Stadtteil einfach zu wenig in die Planungen einbezogen worden.

Wirtschaftlich nötig haben die Händler und Gastronomen die Umgestaltung wohl ohnedies nicht. Leerstände kennen die kleinen Einkaufsstraßen nicht – „die Volksdorfer wissen ihr Zentrum zu schätzen, es geht hier sehr persönlich zu“, sagt Ayse Altin, die die Buchhandlung Ida von Behr führt und vor fünf Jahren mit ihrer Familie nach Volksdorf gezogen ist. Altin machte einst eine Ausbildung in der Buchhandlung, jobbte dort anschließend während zwei Studiensemestern und übernahm dann das Geschäft zusammen mit einer Mitarbeiterin. In den Räumen finden immer wieder kleine Veranstaltungen statt, dann präsentieren die Mitarbeiter etwa ihre Lieblingsbücher, Autoren und Autorinnen kommen zu Lesungen, es gibt eine Schnitzeljagd für Schulklassen und Lesetage für Kinder. „Die älteren Kundinnen und Kunden haben teils schon in ihrer Kindheit Bücher bei uns gekauft und kommen jetzt mit ihren Enkeln“, erzählt Altin. Für einige bedeute das Geschäft einfach ein Stück Heimat.

Unter freiem Himmel einkaufen kann man mittwochs und samstags auf dem Wochenmarkt – einer der größten und schönsten Märkte Hamburgs. Frisches Bio-Gemüse aus den Vierlanden bei Behncken, hofeigene Bio-Lebensmittel von Ehlers, Blumen bei Bärbels Blumenkiste, Fleisch bei Duve oder Fisch bei Kalinowski – die Volksdorfer kaufen gerne an den gut 100 Ständen ein, die Stimmung ist herzlich und familiär. Traditionen werden dabei hochgehalten. So hat auf dem Wochenmarkt jeder Volksdorfer seine persönlichen Favoriten, bei denen die Familie manchmal schon über mehrere Generationen an den Verkaufstresen stehen – schließlich kamen die ersten Bauern und Händler schon vor über 60 Jahren mit ihrer Ware auf den Marktplatz. Wer über das Areal schlendert, stößt auch auf den Bioladen „Ohne Gedöns“, der gleich nebenan liegt und Mehl, Müsli, Nudeln, Linsen und vieles



Der Volksdorfer Wochenmarkt zählt zu den größten und schönsten Märkten Hamburgs.

Foto: Bettina Brüggam



**WITTLINGER & CO**  
Gewerbe- und Investmentimmobilien

## IMMOBILIENFACHWISSEN FÜR IHRE WOHNIMMOBILIE GESUCHT? UNSER TEAM UNTERSTÜTZT SIE!

Das traute Eigenheim oder Ihre Eigentumswohnung – wir verkaufen und vermieten für Sie mit konkreten Ideen und Knowhow! Persönlich und abgestimmt auf Ihre Bedürfnisse. Lernen Sie uns kennen und überzeugen Sie sich selbst.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!  
040 238307282

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

## IMMOBILIEN SERVICE **ZIMMERMANN** WILHELM ZIMMERMANN

### Grundstück teilen = Freude teilen



- Wollen Sie Ihr Grundstück optimal verkaufen?
  - Wollen Sie mit Ihrem Grundstück gleich zwei Familien eine große Freude bereiten?
- Sprechen Sie mit uns über Ihre Möglichkeiten.



**Frahmredder 7**  
**22393 Hamburg**

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

mehr ohne Verpackung verkauft. Die Kunden drängeln sich hier an einem Mittwoch zwischen den Regalen und füllen die Lebensmittel in mitgebrachte Behälter ab. „Die Idee passt einfach in den Stadtteil, die meisten Volksdorfer sind sehr naturverbunden und engagieren sich gerne“, sagt Maren Schöning, die den Betrieb vor gut fünf Jahren mit Geschäftspartnerin Peymaneh Nottbohm startete.

Auch wenn wie überall in Hamburg kräftig gebaut wird, prägen Forst, Moor und Feldmark den Stadtteil nach wie vor. So bietet das 30 Hektar große Naturschutzgebiet Volksdorfer Teichwiesen zahlreichen Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum und gehört zu den letzten gut erhaltenen Tunneltälern, die Ende der Eiszeit entstanden. Um das Gebiet führt ein Wanderweg, der schöne Aussichten auf das Grün und die zahlreichen Wasserflächen gewährt. Ein ganz besonderes Erlebnis ist die Erkundung im Juni, wenn tausende wilde Orchideen blühen. Im Osten des Stadtteils breitet sich das 1,7 Hektar große Naturdenkmal Kiebitzmoor mit einem Teich aus, umgeben von Weiden sowie einem kleinen Wald mit Birken und Eichen. Hier geht Manfred Piepereit

genauso gerne spazieren wie in der Feldmark oder im Naturschutzgebiet Höltigbaum. Die grünen Landschaften befinden sich nur wenige Minuten zu Fuß von seinem Haus entfernt. Das wiederum liegt gleich hinter der Gärtnerei Piepereit, die sich mit ihrem Staudensortiment, das auch viele Wildstauden umfasst, längst einen Namen weit über Hamburgs Grenzen hinaus gemacht hat. Ebenfalls nicht weit entfernt erstreckt sich der Volksdorfer Wald, der bei den Alteingesessenen Mellenberger Wald heißt – nach der größten Erhebung, dem gut 63 Meter hohen Mellenberg. Wenn es im Winter schneit, herrscht hier turbulentes Treiben, dann treffen sich Groß und Klein zum Rodeln. Piepereit ist als Kind schon mit seinem Schlitten

die Anhöhe runtergerutscht, heute kommt er mit seinen Enkeln.

Für die Gärtnerei Piepereit leitet der 69-Jährige gerade die Stabübergabe an die nächste Generation ein. Noch ist er aber nach wie vor jeden Tag im Betrieb. Gegründet hat den Traditionsbetrieb sein Vater, die Geschäftsbeziehungen zu den Gärtnereien in den Vierlanden oder aus Schleswig-Holstein bestehen oft schon seit vielen Jahrzehnten. „Wir Volksdorfer sind nun einmal treue Seelen“, sagt Piepereit schmunzelnd. Noch weit länger kennt er nicht wenige seiner Kunden, mit einigen, die bei ihm Rosen oder Hornveilchen kaufen, ist er schon zur Schule gegangen. „Die Menschen in Volksdorf sind bodenständig, von denen, die wegziehen, kommen nicht wenige zurück, wenn sie Kinder haben“, berichtet Piepereit. Schließlich hat der Stadtteil für Familien einiges zu bieten. Ein Anziehungspunkt ist das Museumsdorf Volksdorf. Zwischen den originalgetreu hergerichteten historischen Höfen reist man in die Zeit um 1900 zurück. „Als meine Zwillinge noch in der Grundschule waren, sind wir drei bis viermal die Woche dorthin gefahren“, berichtet Ayse Altin. Vor allem wegen des Schaubauernhofs mit den Hühnern, Pferden, Hasen, Schafen und Ziegen. Daneben lassen sich andere historische reetgedeckte Häuser, eine Schmiede, Emmis Krämerladen, in dem man etwa Schuhbürsten oder Geschirr aus Emaille kaufen kann, eine Seilerei, das Backhaus und der Dorfkrug besichtigen. So ruhig wie in einem klassischen Museum geht es hier schon allein wegen der zahlreichen Tiere nicht zu. Und auch die Gewerketage und Veranstaltungen wie der Dresch- oder Kartoffelmarkt, Bauernmarkt, das Dorffest oder der Tanz um den Maibaum bringen Leben auf das Gelände. Dann rollen schon mal Kutschen durch das Dorf oder Ochsen ziehen Wagen mit Heuballen über die Wege und es wird ordentlich gefeiert.

Die treibenden Kräfte, um die historischen Bauten zu erhalten und zu restaurieren, waren in den 1960er Jahren

---

Auch wenn wie überall in Hamburg kräftig gebaut wird, prägen Forst, Moor und Feldmark den Stadtteil nach wie vor.

---



### Ihre kompetente WEG-Verwaltung mit Erfahrung:

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

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

Telefon 040/300 306 80

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



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





Foto: Bettina Brüggen

Manfred Pieperreit kennt einige seiner Kunden schon seit Schulzeiten.

steht die Volksdorfer Schulkaute aus dem Jahr 1752, die in den 1980er Jahren in Ohlstedt abgerissen werden sollte. „Zu der Zeit verschwanden überall alte Gebäude, da haben wir kurzerhand eine Initiative für den Erhalt gegründet“, berichtet Raeck, der als Architekt auf denkmalgeschützte Gebäude spezialisiert ist. Mit

zwei Volksdorfer. Sie setzten sich auch dafür ein, dass die eigentlich geplante Straße, die mitten durch das Areal mit einigen historischen Höfen führen sollte, dann doch nicht kam. Kurz darauf wurde der Verein De Spieker gegründet, der das Museumsdorf nach und nach weiter ausbaute und es mit seinen vielen Freiwilligen noch heute gemeinsam mit einer Stiftung trägt. Gleich neben dem Museumsdorf

42 Mitstreitern entkernten sie das Haus und trugen es mithilfe von Zimmerleuten ab, lagerten es ein, um es 1989 – als die Gruppe endlich die nötigen Mittel erworben hatte – wiederaufzubauen.

Tatkraft bestimmt gleichfalls die Geschichte des Parkbads in Volksdorf, welches 1970 eröffnet wurde. Es gehörte zu einigen öffentlichen Bädern, die in Hamburg mit einem

## WIR SCHAUEN AUCH ÜBER DEN TELLERRAND



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

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

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

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

**ZINSHAUSTEAM**  
**KENBO**   
CHARTERED SURVEYORS



Foto: Bettina Brüggam

Maren Schöning verkauft in ihrem Bioladen „Ohne Gedöns“ unverpackte Lebensmittel.

Zeithorizont von 20 Jahren geplant wurden. So lange wollten die Anwohner nicht warten und gründeten eine Bürgerinitiative, die so viel Geld einsammelte, dass sie damit einen guten Teil der Baukosten abdecken konnte. Das Hallenbad in Volksdorf öffnete dann zehn Jahre früher als ursprünglich angedacht. „Der gemeinnützige Gedanke spielt hier einfach eine große Rolle“, so Pieperit. Sein Sohn ist mit seiner Familie Stammgast im Hallenbad, die Kinder toben dann auf den verschiedenen Rutschen oder auf dem kunterbunten Wasserspielplatz, daneben gibt es ein Sportbecken mit fünf Bahnen, ein Außenbecken und einen Saunagarten.

In den warmen Monaten gehen die Volksdorfer auch gerne ins örtliche Sommerbad. Der Natursee, umgeben von Rasenfläche, hohen Kiefern und kleinem Sandstrand lässt einen schnell vergessen, dass man sich in einer Großstadt befindet. Übrigens handelt es sich um das einzige offizielle FKK-Bad in Hamburg. Nacktbaden ist aber kein Muss, bekleidete Gäste sind ebenso willkommen und meist in der Überzahl.

Oder lieber hoch hinaus? Gleich hinter der U-Bahnstation Meiendorfer Weg erstreckt sich der Kletterwald Hamburg mit sieben Parcours in den Baumwipfeln. Zwischendurch kann man bei einem Getränk das Vogelgezwitscher und die entspannte Atmosphäre im Volksdorfer Wald genießen. Fast schon unbegrenzte sportliche Möglichkeiten

offeriert der Walddorfer Sportverein: Ob Aikido, Badminton, orientalischer Tanz, Karate, Ski oder Zumba – unter den über 800 Sportangeboten findet jeder das Passende. Daneben gibt es noch den Walddorfer Tennis- und Hockeyclub sowie den Schützenverein Volksdorf. Lernen mit Pfeil und Bogen zu schießen, kann man zudem in der Bogenschule Stellmoor. Auch wer sich darin unterweisen lassen möchte, einen traditionellen Bogen aus Naturmaterialien zu bauen, ist hier genau an der richtigen Adresse. Auf dem Areal im Stellmoorer Tunneltal haben schon vor 12.000 Jahren Rentierjäger Wild erlegt, wie historische Funde bezeugen. „Leider soll in der einzigartigen Landschaft, welche zudem überregional Biotop verbindet, die Bahn auf vier Gleisen ausgebaut werden“, kritisiert Raack. Die Interessengemeinschaft Tunneltal, gegründet von Naturschützern und Archäologen, trommelt seit 2015 gegen das Vorhaben. Zudem bietet sie Führungen zur Eiszeit und zum Naturschutz an.

Für Kultur jüngerer Datums existieren gleich mehrere Anlaufstellen. Angefangen mit dem Programmkinos Koralle, welches gleich neben dem Geschäft „Ohne Gedöns“ steht und für das Schöning oft die Filmrollen und die Post entgegennimmt. Dafür wirbt das Lichtspielhaus für ihren Laden mit einem Großbild, welches vor jeder Filmvorführung auf der Leinwand erscheint. Eigentlich sollte das Kino Ende der 1990er Jahre geschlossen werden, das

wussten die Volksdorfer jedoch mit einer großangelegten Unterschriftenaktion zu verhindern. Im Koralle-Kino laufen heute genauso Dokumentationen zum G20-Gipfel in Hamburg oder zum Stellmoorer Tunneltal wie Schwarz-Weiß-Klassiker, Blockbuster und sogar einige Premieren. Den Film „Bekenntnisse des Hochstaplers Felix Krull“ etwa präsentierten Regisseur Detlev Buck und Schauspieler David Kross persönlich vor Ort.

Das „Wiener Kaffeehaus“ in der Ohlendorff'schen Villa dient wiederum dem Kulturkreis Walddörfer als Kultur- und Begegnungsstätte mit umfangreichem Programm und serviert dienstags bis sonntags Kaffee und leckeren Kuchen. Auf Initiative des Kulturkreises wurde die repräsentative Villa, die die Stadt einst privatisieren wollte, unter Denkmalschutz gestellt. Ein Bürgerbegehren verpflichtete die Stadt, die Villa für die öffentliche Nutzung zu erhalten.

An einem Strang ziehen die Anwohner ebenso für die Kulturmeile Volksdorf, die Raek mit zahlreichen Helfern im November 2022 zum 12. Mal organisierte. Über zehn Tage präsentieren zahlreiche Künstler in den Schaufenstern des Zentrums ihre Werke, darüber hinaus finden Ausstellungen, Konzerte, Lesungen und Kinovorführungen im Stadtteil statt. Schülerinnen und Schüler des Walddörfer-Gymnasiums stehen zudem am 9. November, dem Datum

der Reichsprogromnacht, mit Kerzen an den Stolpersteinen und informieren die Passanten über das Leben der Menschen, die in der NS-Zeit deportiert oder ermordet wurden.

Gemeinsam gefeiert wird in Volksdorf natürlich ebenfalls, im Rahmen der Kulturmeile genauso wie auf den Volksmärkten, die viermal im Jahr stattfinden, oder Anfang September auf dem Stadtteilst. Neben dem Programm mit Live-Musik, Aktivitäten für Kinder sowie dem Open-Air-Kino und Ständen für das leibliche Wohl, gibt es hier noch eine ganz besondere Attraktion: das große Radrennen. Im vergangenen Jahr sausten gut 200 Rennradfahrer und -fahrerinnen mit bis zu 50 Kilometer pro Stunde über den Rundkurs, um den Großen Preis von Volksdorf zu gewinnen.

Bettina Brüdgam



Foto: Bettina Brüdgam

Das Programm kino Koralle ist eine beliebte Anlaufstelle für Kultur jüngerer Datums.

# ZINSHÄUSER

# SEIT 1914



**EDGAR WESSENDORF**  
Immobilien seit 1914

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

Edgar Wessendorf e.K.  
Deichstraße 29  
20459 Hamburg

T 040 / 3609 169-0  
E [info@edgarwessendorf.de](mailto:info@edgarwessendorf.de)  
W [edgarwessendorf.de](http://edgarwessendorf.de)





**Wann:**

Mittwoch, den 5. April 2023,  
10 bis 16.30 Uhr

**Kosten:**

220 Euro pro Person  
(inklusive Umsatzsteuer)

**Referenten:**

**Ulf Schelenz**, Rechtsanwalt  
(Grundeigentümer-Verband)

**Christian Bocklage**, Rechts-  
anwalt (Grundeigentümer-  
Verband)

**Martin Spörl** Rechtsanwalt  
(Stenger Rechtsanwälte)

**Christian Putschäw** Rechtsan-  
walt (Breitholdt & Voscherau)

**Matthias Scheff** Rechtsanwalt  
(Grundeigentümer-Verband)

## Ganztägiges Online-Seminar

### Mietrecht aktuell

Das Online-Seminar ist für Wohnungseigentümer, Vermieter, Verwalter und Rechtsanwälte gedacht.

**Themen:**

- Highlights der aktuellen Rechtsprechung im Wohnraummietrecht
- Energiekrise – gesetzliche Neuerungen und ihre Auswirkungen auf das Mietrecht
- Aktuelle Rechtsprechung im Gewerberaummietrecht
- Verhandeln, prozessieren oder kapitulieren? Strategien zur Konfliktbewältigung in Mietverhältnissen
- Beschränkt oder doch erfolgreich? Der beschränkte Vollstreckungsauftrag nach § 885a ZPO

Anmeldungen nur online unter:

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

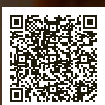
Das Seminar wird über unser Veranstaltungsmodul „GoToWebinar“ angeboten

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



# Die Tür, die alles und jeden schützt.

Eine Daloc Wohnungseingangstür stoppt nicht nur das Gebelle Ihres besten Freundes, sie schützt auch gegen Lärm, Feuer und Rauch - egal, ob giftig oder vom Nachbarn. Durch ihr einzigartiges Design hält die Tür über lange Zeit, ohne dabei ihre Schutzeigenschaften einzubüßen. Ein sicheres Investment für Sie und Ihre Projekte - und für jeden, der hinter der Tür leben wird.



Erfahren Sie mehr über die ultimative Wohnungseingangstür auf [daloc.de](https://daloc.de)

Doors with purpose.

**DALOC**

Betriebs- und Heizkosten

# Einmaliger Anspruch auf Beihilfe

Vermieter können hilfsbedürftige Mieter auf Erstattungsanspruch hinweisen

**W**er im Zuge der Jahresabrechnung Betriebs- oder Heizkosten nachzahlen muss, kann einen Rechtsanspruch auf Beihilfe durch die Jobcenter haben. Dies gilt auch für Arbeitnehmer und Selbstständige, die eigentlich keinen Anspruch auf Grundsicherung beziehungsweise das neue Bürgergeld haben. Mietern und Eigentümern hilft dies, die finanzielle Last im Monat der Sonderbelastung zu stemmen, und Vermieter können Zahlungsausfälle minimieren, wenn sie ihre Mieter auf diese Möglichkeit hinweisen.

Angestellte und Selbstständige können bei einer Nachforderung aus der Heizkostenabrechnung oder bei Kosten zur Brennstoffbeschaffung, wie zum Beispiel die Befüllung des Öltanks, einen einmaligen Anspruch auf (aufstokende) Leistungen beim Jobcenter geltend machen.

### Leistungsberechtigt für einen Monat

Bei der Grundsicherung (neu: dem Bürgergeld) werden der Leistungsanspruch und das vorhandene Einkommen gegenübergestellt. Liegt das Einkommen unter dem Anspruch, wird die Lücke als Bürgergeld ausgezahlt. Im Falle einer hohen Heizkosten-Nachforderung können auch Personen, deren Einkommen über dem Grundsicherungsniveau liegt, für einen Monat leistungsberechtigt werden. Denn in dem Monat, in dem die Nachforderung bezahlt werden muss, steigt der Leistungsanspruch deutlich – gegebenenfalls über das vorhandene Einkommen.

### Beispielrechnung

Einem Paar mit einem Kind und durchschnittlicher Miete steht bei der Grundsicherung monatlich 1.790 Euro zu.



Foto: SINNBILD Design/stock.adobe.com

Mit einem anrechenbaren Einkommen von 2.000 Euro einschließlich Kindergeld hat das Paar keinen laufenden Anspruch auf Grundsicherung. Muss nun aber eine Heizkosten-Nachforderung von 600 Euro gezahlt werden, dann erhöht sich der Leistungsanspruch im Monat der Fälligkeit von 1.790 auf 2.390 Euro und übersteigt damit das Einkommen deutlich. In diesem Monat besteht ein Leistungsanspruch in Höhe von 390 Euro.

### Fristen beachten

Bedingung für eine Erstattung war im Jahr 2022, dass spätestens in dem Monat, in dem die Nachforderung gezahlt werden muss, beim Jobcenter ein Antrag auf Grundsicherung gestellt wird. Mit dem neuen Bürgergeld verlängert sich diese Frist bezogen auf Heizkosten-Nachforderungen um drei Monate. Wird beispielsweise eine Nachforderung im März 2023 fällig, hat man bis Ende Juni Zeit, einen Antrag auf Erstattung zu stellen. Bei Nachforderungen sonstiger Betriebskosten bleibt es bei der Ein-Monats-Regelung.

Diesen einmaligen Erstattungsanspruch haben auch Wohngeldbezieher, da ihr Existenzminimum in dem Monat, in dem die Nachforderung fällig wird, nicht gedeckt ist. Ein Antragsmuster finden Sie hier: [bit.ly/3hESF13](https://bit.ly/3hESF13)

Hausverwaltung gesucht?

Preiswert und transparent!





AAP Immobilien GmbH & Co. KG

Telefon: 040 28 53 06 6-0

E-Mail: [info@aap-immobilien.de](mailto:info@aap-immobilien.de)

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

Anna Katharina Fricke  
[www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)

Mieten

# Bezahlbarkeit

Löhne eilen den Mieten weiter davon

**D**as Wohnen zur Miete ist auch im Jahr 2021 bundesweit bezahlbarer geworden. Die Neuauflage der Haus & Grund-Studie vergleicht die Löhne mit den Bestands- sowie Neuvertragsmieten zwischen 2015 und 2021. Zentrales Ergebnis: Während die Löhne im Bundesdurchschnitt um 14,2 Prozent stiegen, erhöhten sich die Bestandsmieten im selben Zeitraum um 7,3 Prozent und die Neuvertragsmieten um 7,7 Prozent.

Steigende Mietpreise sind der Dauerbrenner der politischen Debatte und liefern die Begründung für ausufernde Forderungen nach Mietpreisregulierungen. Doch ohne einen Vergleichsmaßstab zeigt sich kein differenziertes Bild. Um die Debatte um belastbare Zahlen zu erweitern, hat Haus & Grund Daten zur Entwicklung der Bruttolöhne sowie der Bestands- und Neuvertragsmieten ausgewertet.

## Mieten bundesweit bezahlbarer

Das Wohnen zur Miete ist während des Betrachtungszeitraums im Mittel für alle günstiger geworden. Bundesweit stiegen die Löhne von 2015 bis 2021 um 14,2 Prozent auf durchschnittlich 3.525 Euro. Im selben Zeitraum stiegen die Bestandsmieten um 7,3 Prozent auf 7,32 Euro pro Quadratmeter und die Neuvertragsmieten um 7,7 Prozent auf 8,02 Euro pro Quadratmeter.

## Bestandsmieten: Nur sechs Kreise weniger bezahlbar

Bei der Betrachtung der kommunalen Ebene zeigt sich, dass in lediglich sechs von 400 Kreisen beziehungsweise Städten die Bezahlbarkeit der Bestandsmieten abgenommen hat. In

fünf weiteren Kreisen war die Lohn- und Mietentwicklung nahezu gleich. In den übrigen 389 Kommunen entwickelten sich die Löhne schneller als die Bestandsmieten. Vor allem im Osten Deutschlands wird sichtbar, wie eine nachholende Lohnentwicklung und der Fachkräftemangel auf geringe Zuwanderung treffen. Auch in Westdeutschland liegt die Lohnentwicklung über der Entwicklung der Bestandsmieten.

## Neuvertragsmieten: 49 Kommunen weniger bezahlbar

Bei den Neuvertragsmieten sind insgesamt 49 Kommunen weniger bezahlbar geworden. In 18 Kreisen und Städten entwickelten sich die Löhne und die Neuvertragsmieten auf einem nahezu gleichen Niveau. Somit sind die Löhne in 333 Kreisen und Städten stärker gestiegen als die Neuvertragsmieten.

## Berlin bleibt Bezahlbarkeitsmeister

Auch in den sieben sogenannten A-Städten stiegen die Löhne stärker als die Mieten. Von 2018 bis 2019 kam es zunächst zu einem überproportionalen Wachstum der Löhne; 2020 zeichnete sich dann ein unterdurchschnittliches Lohnwachstum aufgrund der Corona-Pandemie ab. Der stärkste Lohnanstieg fand mit über 22 Prozent in Berlin statt. Dort ist seit 2018 auch ein Rückgang der Neuvertragsmieten zu erkennen. Diese sanken von 2015 bis 2021 insgesamt um 1,6 Prozent.

Matthias zu Eicken  
[www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)



Groth & Schneider  
 WEG Verwaltungs KG

TRADITION WIRD DIGITAL

GEMEINSAM WERTE  
 SCHAFFEN, ERHALTEN  
 UND STEIGERN

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

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

Lernen Sie uns und unsere  
 Arbeitsweise kennen.

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

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

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

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

Interview mit dem Bundesminister der Justiz Dr. Marco Buschmann

# Gaspreisbremse

„Die meisten werden von der Bremse erstmals im März 2023 direkt profitieren“

**D**ie Gaspreisbremse soll rückwirkend ab Januar 2023 wirken und der Gaspreis für 80 Prozent des Verbrauchs auf 12 Cent pro Kilowattstunde gedeckelt werden. Für die letzten 20 Prozent soll der Versorger den jeweils aktuellen Gaspreis abrechnen. Der Bundesminister der Justiz, Dr. Marco Buschmann (FDP), gibt im Interview tiefere Einblicke.



Foto: BMJ

die Monate Januar und Februar 2023 gutzuschreiben. Von dieser Entlastung profitieren zunächst die unmittelbaren Vertragspartner der Versorger: also zum Beispiel der Vermieter, wenn es sich um ein Mehrparteienhaus mit Zentralheizung handelt, das in ungeteiltem Eigentum steht. Vermieter sind allerdings verpflichtet, die Entlastung vollständig an die Mieter weiterzugeben. Spätestens bei der jährlichen Abrechnung der Betriebskosten muss die Entlastung

## Herr Buschmann, wie profitieren Privatkunden, also Mieter, Vermieter und selbst nutzende Eigentümer von der Gaspreisbremse?

Die Gas- und Wärmepreisbremse kommt allen privaten Haushalten zugute, die mit leitungsgebundenem Erdgas oder Fernwärme heizen. Sie deckelt ab März 2023 – und rückwirkend für Januar und Februar – die Kosten für Gas und Wärme auf einen fixen Betrag pro Kilowattstunde, allerdings nicht für den gesamten Verbrauch, sondern für 80 Prozent des prognostizierten Jahresverbrauchs des jeweiligen Haushalts. Haushalte, die eine direkte Vertragsbeziehung zu ihrem Gas- und Wärmeversorger unterhalten, profitieren unmittelbar von der Bremse: Sie zahlen ab März 2023 automatisch niedrigere monatliche Abschläge an ihre Versorger. In Mehrparteienhäusern, die zentral mit Gas oder mit Wärme versorgt werden, wirkt die Bremse anders: Die Preisdeckelung kommt zunächst dem unmittelbaren Vertragspartner des Versorgers zugute, also zum Beispiel der vermietenden Eigentümerin oder dem vermietenden Eigentümer.

## Wie genau soll die rückwirkende Entlastung funktionieren? Und wie geben Vermieter die Entlastung an ihre Mieter weiter?

Gas- und Wärmeversorger sind verpflichtet, den für März 2023 ermittelten Entlastungsbetrag jeweils auch für

berücksichtigt werden. Und in bestimmten Fällen muss schon vor dem Ende der Abrechnungsperiode eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen erfolgen. Das kann insbesondere dann erforderlich sein, wenn die Betriebskostenvorauszahlungen wegen der gestiegenen Gas- oder Wärmekosten bereits signifikant erhöht wurden.

## Wird auch Vermietern geholfen, die das ausgelegte Geld für die Energiekosten nicht oder verzögert vom Mieter zurückbekommen?

Das Gesetz über die Gaspreisbremse enthält auch eine Regelung zur Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen. Einmal pro Abrechnungsperiode kann jede Partei eine Anpassung der Vorauszahlung auf eine angemessene Höhe verlangen, sofern gegenüber der letzten Anpassung eine Änderung der Betriebskosten um einen Betrag von mindestens 10 Prozent eingetreten ist. Diese Regelung soll nicht zuletzt Liquiditätsgpässe auf Vermieterseite verhindern, wie sie bei Nichtanpassung der Vorauszahlung eintreten könnten. Es kann durchaus sein, dass daneben weitere Hilfen notwendig sind, um Liquiditätslücken auf Vermieterseite abzufedern.

Das Interview führte Anna Katharina Fricke  
[www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)

**Arzt sucht langfristige Kapitalanlage**  
 – vermietete Wohnungen –  
 – Gewerbe- und Praxisflächen –  
 – Mehrfamilienhäuser –  
 Fairer Umgang mit den Mietern  
 Tel.: 0171/2 65 60 54  
 Dr.med.T.Wiechmann@gmx.de

**Anzeigenschluss**  
**HAMBURGER GRUNDEIGENTUM**  
 3/2023: 05.02.2023  
 Anzeigenannahme: elbbüro,  
 Stefanie Hoffmann,  
 Tel. (040) 33 48 57 11,  
 E-Mail: s\_hoffmann@elbbuero.com

**dh DAVID HEMPEL**  
 IMMOBILIEN • VERWALTUNG

**Kompetente Hausverwaltung gesucht?**

- Wir verwalten:
  - Wohnungseigentümergeinschaften
  - Zins-/Miethäuser
  - Eigentumswohnungen
- Kompetent. Engagiert. Persönlich.

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



Preisgebundener Wohnraum

# Mietanpassung möglich

Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschale sind deutlich gestiegen

**V**ermieter von öffentlich geförderten Wohnungen können nur dann eine Mieterhöhung durchsetzen, wenn sich auch die Kostenmiete nachweislich erhöht. Dazu muss es zu einem Anstieg bei den Kapital- und Bewirtschaftungskosten kommen, die gemäß der Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (II. Berechnungsverordnung) in die Berechnung der Kostenmiete einfließen. Zu den Bewirtschaftungskosten, die als Pauschalen angesetzt werden, zählen unter anderem auch die Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschale. § 26 Absatz 4 II. Berechnungsverordnung sieht vor, dass die beiden Pauschalen indiziert sind und daher alle drei Jahre an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex angepasst werden. Zum 1. Januar 2023 war es wieder so weit. Für die Anpassung maßgeblich war die Frage, wie sich der Verbraucherpreisindex im Oktober 2022 (122,2) gegenüber dem Oktober 2019 (106,1) verändert hat. Ein Vergleich der beiden Werte ergibt eine Erhöhung von 15,17 Prozent. Dementsprechend erhöhen sich auch die Verwaltungs- sowie die Instandhaltungskostenpauschale, was wiederum zu einem Anstieg der Kostenmiete führt. Folglich haben Vermieter von öffentlich geförderten Wohnungen nun die Möglichkeit, eine neue Kostenmiete zu berechnen und gegenüber ihren Mietern eine Mieterhöhung zu erklären. In der Mieterhöhungserklärung muss die Erhöhung berechnet und erläutert werden. Zudem muss der Vermieter die laufenden Aufwendungen transparent machen, etwa indem er eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder eine Zusatzrechnung zur letzten Wirtschaftlichkeitsberechnung beifügt. Wenn die Bewilligungsstelle das zulässige Entgelt auf Basis einer Wirtschaftlichkeitsberechnung genehmigt hat, kann der Vermieter auch eine Abschrift der Genehmigung beilegen. Wenn die Mieterhöhung bis zum Ersten des Folgemonats wirksam werden soll, muss der Vermieter die Erklärung bis zum 15. des Monats abgeben. Versäumt er diese Frist, gilt die Mieterhöhung erst zum Ersten des übernächsten Monats.

Nina Kollar

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

## Verwaltungskostenpauschale 2023 gemäß § 26 II. BV (pro Jahr)

Je Wohnung:	343,69 Euro
Je Garagen- oder Einstellplatz:	44,83 Euro
Je Eigentumswohnung:	410,93 Euro

## Instandhaltungskostenpauschale 2023 gemäß § 28 II. BV (pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr)

Obergrenze für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres ...

... weniger als 22 Jahre zurückliegt: 10,61 Euro

... mindestens 22 Jahre zurückliegt: 13,45 Euro

... mindestens 32 Jahre zurückliegt: 17,18 Euro

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

## Wie viel ist meine Immobilie wert?

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



FACHKOMPETENZ SEIT 1999  
VIELFACH AUSGEZEICHNET

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

KIELPINSKI & Co. IMMOBILIEN GMBH & Co. KG  
 MAGDALENIENSTRASSE 53 • 20148 HAMBURG • 040/45 000 129  
[INFO@KIELPINSKI-IMMOBILIEN.DE](mailto:INFO@KIELPINSKI-IMMOBILIEN.DE) • [WWW.KIELPINSKI-IMMOBILIEN.DE](http://WWW.KIELPINSKI-IMMOBILIEN.DE)

# Fragen und Antworten

**?** Ich habe den Grundsteuerwertbescheid für meine Wohnung in Hamburg erhalten. Die Wohnfläche wurde richtig wiedergegeben, aber die Grundstücksfläche ist deutlich kleiner als die Größe des Flurstücks, die ich in der Erklärung angegeben habe. Ist das richtig? Und stimmen die Äquivalenzzahlen?

Bei einer Wohnung wird Ihnen nicht die gesamte Größe des Flurstücks zugerechnet. Die „Fläche Grund und Boden“, die im Grundsteuerwertbescheid berücksichtigt wird, ergibt sich aus der Gesamtgröße der Flurstücke des Grundstücks multipliziert mit dem Miteigentumsanteil Ihrer Wohnung. Wenn das Grundstück beispielsweise 1.400 Quadratmeter groß ist und Ihr Miteigentumsanteil 51/1.000 beträgt, ergibt sich eine Fläche von 71,4 Quadratmetern ( $1.400 \times 51 : 1.000$ ). Auf ganze Zahlen abgerundet ergibt sich dann die Ihnen zugerechnete Fläche Grund und Boden von 71 Quadratmetern. Die Äquivalenzzahlen sind in § 3 Hamburgisches Grundsteuergesetz geregelt und betragen 0,50 Euro pro Quadratmeter für Gebäudeflächen. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich bei den Flächen um Wohn- oder Nutzflächen handelt. Die Äquivalenzzahl für den Grund und Boden beträgt grundsätzlich 0,04 Euro pro Quadratmeter. Bei übergroßen Grundstücken mit über 10.000 Quadratmetern Größe und/oder gegebenenfalls bei einer die Wohnfläche um das Zehnfache übersteigenden Grundstücksgröße wird die Äquivalenzzahl anteilig reduziert.

**?** In dem Grundsteuerwertbescheid für mein denkmalgeschütztes Haus in Hamburg werden weder die Wohnlage noch der Denkmalschutz berücksichtigt. Sollte ich deswegen Einspruch gegen den Bescheid einlegen?

Wenn die Flächenangaben, die Äquivalenzzahlen und die Grundsteuerwerte/Äquivalenzzwerte richtig sind, sollten Sie keinen Einspruch gegen den Bescheid einlegen. Dieser enthält weder Ermäßigungen für die normale Wohnlage, Denkmäler, Ensembles oder sozial geförderten Wohnraum. Solche Ermäßigungen werden erst in dem nächsten Bescheid, dem Grundsteuermessbescheid, Berücksichtigung finden. Die Ermäßigung für die normale Wohnlage wird darin automatisch zu Grunde gelegt, während Ermäßigungen für denkmalgeschützte Objekte oder sozial geförderten Wohnraum grundsätzlich nur dann in die Berechnung einfließen, wenn Sie bei Ihrer Grundsteuerwerterklärung die Anlage 4 „Grundsteuerbefreiung/-ermäßigung“ ausgefüllt hatten. Die Grundsteuermessbescheide sollen in Hamburg voraussichtlich im Jahr 2024 verschickt werden.

**?** Für mein Haus in Schleswig-Holstein habe ich den Grundsteuerwertbescheid und den Grundsteuermessbescheid erhalten. Wie kann ich die Werte überprüfen?

In Schleswig-Holstein gilt das Bundesmodell. Die Berechnung erfolgt aufgrund der von Ihnen angegebenen Daten, dem Liegenschaftszinssatz und den Werten aus den Tabellen der Anlagen 36 – 41 des Bewertungsgesetzes (BewG), welches öffentlich zugänglich und beispielsweise unter <http://www.gesetze-im-internet.de/bewg/> frei abrufbar ist. Der Liegenschaftszinssatz ist in § 188 BewG geregelt. Danach ist der Liegenschaftszinssatz anzuwenden, der von dem Gutachterausschuss für den Auswertungszeitraum abgeleitet wurde, der vor dem Kalenderjahr endet, in dem der Bewertungsstichtag liegt. Bei Fragen zum Liegenschaftszinssatz können Sie sich gerne an den für Ihre Gemeinde zuständigen Gutachterausschuss wenden. Soweit von dem Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen sollten, gelten die in § 188 Absatz 2 BewG geregelten Zinssätze. Die Höhe der beim Rohertrag zu Grunde gelegten monatlichen Nettokaltmiete bestimmt sich nach der Tabelle in Anlage 39 BewG. Die Mietniveaustufe der Gemeinde, in welcher die Immobilie belegen ist, ist in der Mietniveau-Einstufungsverordnung zu finden. Mit der Mietniveau-Stufe kann es zu einer prozentualen Erhöhung oder Ermäßigung der Miete aus Anlage 39 BewG kommen. Die Steuermesszahl ist in § 15 Grundsteuergesetz festgelegt und beträgt grundsätzlich je nach Gebäudeart 0,31 Promille oder 0,34 Promille. Sie kann durch Denkmalschutz oder sozial geförderten Wohnungsbau ermäßigt sein.



**e.on**

# Mehr Energieeffizienz für Ihre Wohngebäude

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

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

Hier finden Sie einen  
Ratgeber zum Thema  
Energieeffizienz für  
Ihre Branche



## GESCHÄFTSSTELLEN

**Die Maskenpflicht entfällt. Das Tragen einer Maske wird jedoch dringend empfohlen.**

### 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 Fax: 040-866 35 90  
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten  
Montag – Donnerstag 10 – 12 Uhr  
Persönliche Rechtsberatung  
Mittwoch 17 – 18 Uhr

### Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

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

### Hamburg-Rahlstedt

Schweriner Straße 27, 22143 Hamburg  
Telefon: 040-677 88 66, E-Mail: info@hug-rahlstedt.de  
Internet: www.hug-rahlstedt.de  
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten  
Montag, Mittwoch, Freitag 9 – 14 Uhr  
Dienstag und Donnerstag 13 – 18 Uhr  
Telefonische Rechtsberatung nach Terminvergabe  
Montag und 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 Rechts- und Bauberatung, Erb- und Steuerrecht nach Terminvergabe unter 040 - 601 05 35 oder per E-Mail unter info@haus-und-grund-sasel.de  
Dienstag 19 – 21 Uhr

## HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

### HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

**Die Maskenpflicht entfällt. Das Tragen einer Maske wird jedoch dringend empfohlen.**

#### Informations-Centrum

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

#### Rechtsberatung

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

#### Rechtliche Kurzberatung

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

#### Bautechnische Beratung

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

#### Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung

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

#### Gartenberatung

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

#### Mediationsberatung

(telefonisch nach Terminvergabe)  
Dienstag 16 – 17 Uhr

#### Steuerberatung

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

#### Energieberatung

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

#### Umwelt-, Gebäude- und Anlagentechnik

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

**Weitere Informationen auch zu kurzfristigen Änderungen finden Sie auf unserer Homepage [www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)**

**Hinweis: Beratungstermine können jederzeit online vereinbart werden. Die telefonische Terminvereinbarung unter 040 - 30 96 720 ist montags bis freitags von 9 – 12 Uhr möglich.**

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

**Altona (Ehrenbergstraße 39, 22769 Hamburg): Montag 16.30-17.30 Uhr persönliche Rechtsberatung. Jeden ersten Montag im Monat auch bautechnische Beratung.**

**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): An jedem zweiten und vierten Mittwoch im Monat 17 – 18 Uhr persönliche Rechtsberatung ohne Voranmeldung.**

## FACHLITERATUR



### Untervermietung und andere Arten der Gebrauchsüberlassung von Wohn- und Geschäftsraum

Von Dr. Carsten Brückner, 1. Auflage 2019,

ISBN 978-3-96434-001-6

Das vorgelegte Buch soll dem mit der Materie befassten Eigentümer, Vermieter, Verwalter, Berater und Vertreter die Möglichkeit geben, sich mit den gegebenen Problematiken schnell und sicher zurecht zu finden.

**Preis: 14,95 Euro**

### Zertifizierter Verwalter

Von Dr. Oliver Elzer und Alexander C. Blankenstein, 1. Auflage 2022, ISBN 978-3-648-16690-1

Als „zertifizierter Verwalter“ darf sich nur bezeichnen, wer einen anerkannten Abschluss oder eine entsprechende Prüfung vor einer IHK abgelegt

hat. Dieses Kompendium stellt alle in der Prüfungsordnung ZertVerwV geregelten Sachgebiete und den auf ihnen basierenden DIHK-Rahmenplan übersichtlich und verständlich dar. Band 1 enthält immobilienwirtschaftliche und rechtliche Grundlagen, Band 2 vermittelt kaufmännische und technische Grundlagen und Band 3 enthält über 500 Prüfungsfragen und -antworten. Zielgruppe sind Verwalter von Wohnungseigentum sowie Mitarbeiter von Verwaltungsunternehmen, die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung beschäftigt sind.

**Dieser Artikel ist zurzeit nicht im Online-Shop verfügbar. Bei Interesse nehmen Sie bitte Kontakt zu uns auf.**

**Preis: 169,90 Euro**

### Photovoltaik & Batteriespeicher

Von Wolfgang Schröder, 3. Nachdruck 2021, ISBN 978-3-7471-0395-1  
Dieses Buch ist für alle, die sich für

den Strom aus der Sonne interessieren und unabhängiger von fossilen Energieträgern werden wollen. Es enthält hilfreiche Tipps, wie sich die Kosten und der Ertrag kalkulieren lassen, wie der selbst erzeugte Strom gespeichert werden kann und wie Photovoltaik, Heizung, Warmwasserbereitung und smartes Energiemanagement kombiniert werden können, um das Bedarfsprofil optimal abzudecken. Ergänzt werden die Tipps durch wissenswerte Informationen aus der Praxis zum Betrieb sowie zu Ertragskontrollen und Wartungsarbeiten.

**Preis: 39,90 Euro**

Alle Bücher und Broschüren sind im Online-Shop erhältlich

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

## Wohnungsgesuch von Familie A.

Ihren deutschen Schulabschluss hat Frau A. bereits in der Tasche. Aktuell befindet sich die Mutter von drei Kindern in Ausbildung zur sozial-pädagogischen Assistentin und freut sich darauf, zukünftig in einer Kita arbeiten zu können. Ihr Ehemann, ein erfahrener Schweißer, möchte gern in seinem Handwerk eine Anstellung suchen und befindet sich gerade auf der Zielgeraden für die dafür notwendigen Deutschkenntnisse. Eine Weiterbildung, um sich seine praktischen Kenntnisse in Deutschland anerkennen zu lassen, hat er bereits absolviert. Das afghanische Ehepaar kam im Jahr 2015 mit zwei Söhnen nach Deutschland, ihre Tochter wurde in Hamburg geboren. Gern würden sie endlich die öffentliche Unterkunft verlassen und in eine eigene Mietwohnung ziehen. Insbesondere die älteren Söhne wünschen sich etwas mehr Rückzugsmöglichkeit, um in Ruhe ihre Schulaufgaben erledigen zu können. In Hamburg fühlt sich die Familie bereits sehr heimisch. Besonders gut gefallen ihr das große Sportangebot für die Kinder und die vielen Möglichkeiten zum Spazierengehen und Fahrradfahren in der Natur.

Herr W. unterstützt die fünfköpfige Familie seit einigen Jahren ehrenamtlich bei der allgemeinen Orientierung in unserer Stadt und konkret der Wohnungssuche. Der er-

fahrene Wohnungsnotse wird ihnen auch beim Ankommen in einer neuen Nachbarschaft zur Seite stehen und bleibt für den Vermieter gern als zusätzliche Ansprechperson verfügbar. Ebenso können sich Vermieter im laufenden Mietverhältnis auch an das Team der Wohnbrücke Hamburg wenden, falls Beratungsbedarf entstehen sollte. Verfügen Sie über eine freie Wohnung ab drei Zimmern mit einer Miete von maximal 1.463 Euro bruttokalt in Hamburg und würden den Fünf-Personen-Haushalt Familie A. gern kennenlernen? Oder haben Sie eine Wohnung, die vielleicht für einen anderen Haushalt mit Fluchtgeschichte passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



**Wohnbrücke Hamburg  
Koordinierungsstelle**

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

„Hase und Igel“ im Ohnsorg-Theater

# Weihnachtsmärchen 2022

Knapp 23.000 Euro konnten für die Hamburger Tafel e. V. gesammelt werden

**D**as Weihnachtsmärchen im Ohnsorg-Theater war auch 2022 wieder ein fester Bestandteil im Veranstaltungsprogramm des Grundeigentümer-Verbandes. Dieses Mal konnten die drei Vorstellungen am 26. November 2022 sogar ohne Corona-Auflagen stattfinden. Auf dem Programm stand eine äußerst unterhaltsame Inszenierung des berühmten Schwanks „Hase und Igel“ der Gebrüder Grimm, die zahlreiche Verbandsmitglieder anlockte – alle drei Vorstellungen waren nahezu ausverkauft. Durch den Wegfall der Corona-Auflagen war auch die obligatorische Spendensammlung wieder möglich. 2022 gingen die am Rande der Vorstellungen eingesammelten Spenden sowie der Erlös aus dem Verkauf einer Vorstellung erstmals an die Hamburger Tafel e. V. Die Spendensumme kann sich sehen lassen – kurz vor Weihnachten überreichte der Verbandsvorsitzende Torsten Flomm (zweiter von rechts) der Vorstandin der Hamburger Tafel e. V. Silvia Becker (ganz links) im Ohnsorg-Theater einen Spendenscheck in Höhe von 22.939,83 Euro.



Spenden an die Hamburger Tafel sind übrigens das ganze Jahr über möglich. Nutzen Sie dafür gerne das Spendenkonto des Grundeigentümer-Verbandes bei der HypoVereinsbank (IBAN DE87 2003 0000 0000 2361 09). Bitte geben Sie auf der Überweisung „Spende Hamburger Tafel“ sowie Ihren Namen, Ihre Anschrift und Ihre Mitgliedsnummer an.

## Otto Ernst Carl **Gauger-Stiftung Energiezuwendung**

### Antragsstellung ist noch bis Ende März möglich

Ältere und bedürftige Eigentümerinnen und Eigentümer können bei der Otto Ernst Carl Gauger Stiftung noch bis Ende März eine Energiezuwendung beantragen. Alleinstehende erhalten nach erfolgreicher Antragsstellung 300 Euro, für Paare beträgt die Zuwendung 500 Euro.

### Voraussetzungen für die Antragsstellung:

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

Bitte beachten Sie: Die Erfüllung der oben genannten Voraussetzungen muss bei der Antragsstellung verbindlich versichert und belegt werden. Fügen Sie dem Antrag deshalb unbedingt auch eine Kopie Ihres Renten- oder Einkommensteuerbescheids bei. Um den Antrag bearbeiten zu können, werden zudem die Bankverbindung und die vollständige Anschrift benötigt. Bei erfolgreicher Antragsstellung erfolgt eine Überweisung ohne vorherige Mitteilung.

Die Anträge sind schriftlich an folgende Adresse zu richten: Otto Ernst Carl Gauger Stiftung, Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg

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

## Energieberatung: Erweiterte Beratungszeiten und zusätzliche Berater

Hamburg will bis 2045 klimaneutral werden. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen unter anderem die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Wohngebäudebestand reduziert werden. Für viele Grundeigentümer stehen daher in nächster Zeit zum Teil verpflichtende energetische Modernisierungsmaßnahmen an.

Mitglieder beim Grundeigentümer-Verband Hamburg können sich in diesem Zusammenhang fachkundig beraten lassen, welche Maßnahmen zur energetischen Modernisierung am und im Gebäude gesetzlich vorgeschrieben und darüber hinaus sinnvoll sind. Aufgrund der stark gestiegenen Nachfrage nach Beratungsterminen weitet der Grundeigentümer-Verband Hamburg die Energieberatung zeitlich aus. Neben der Sprechstunde am Dienstag von 15 bis 17 Uhr können nun auch donnerstags von 16 bis 18 Uhr Beratungen stattfinden. Die zusätzlichen Beratungstermine bietet der Verband in Kooperation mit Beratern der Renewa GmbH an.

Termine für die Energieberatung können jederzeit bequem online im Mitgliederbereich der Webseite [www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de) vereinbart werden. Dazu müssen Mitglieder lediglich als Benutzer auf der Webseite registriert sein. Alternativ ist montags bis freitags von 9 bis 12 Uhr eine telefonische Terminvereinbarung möglich.

## Wellingsbüttel: Jahreshauptversammlung

**Termin:** Dienstag, den 28. Februar 2023 um 19 Uhr

**Ort:** Vereinshaus KLIPPER THC, Eckerkamp 38, 22391 Hamburg

### Tagesordnung:

1. Kurzbericht des Vorstandes: Kontoführung und Satzung
2. Regularien:
  - a. Jahresbericht 2022, Kassenbericht 2022 und Haushaltsvoranschlag 2023
  - b. Bericht der Kassenprüfer
  - c. Entlastung des Vorstandes
  - d. Wahl der Beisitzer
  - e. Wahl der Kassenprüfer für 2023
  - f. Beschlussfassung über Vereinsausgaben

Anschließend hält Christine Stecker von der Loki-Schmidt-Stiftung einen Vortrag über das Thema „Gärten hautnah entwickeln“. Danach ist Gelegenheit zum Austausch und für Fragen.

Gäste sind herzlich willkommen!

### Hinweis:

Das Hamburger Taschenbuch 2023 liegt für Sie kostenlos bereit.

**Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler**

**BUTERFAS**  
  
**B & B BUTERFAS**

**ALLES IN EINER HAND**

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



**Der Fachbetrieb mit Komplettlösungen für Fassaden, Balkone und Keller**  
**Telefon 040 - 229 55 00 • [www.buterfas.de](http://www.buterfas.de)**

1. bis 13. Juli 2023

## Küstenzauber Frankreichs

### Kreuzfahrt mit der Ocean Majesty ab und bis Kiel

**Die Vorliebe für alles Schöne, Köstliche und Exquisite prägt Deutschlands Nachbarn seit jeher.** Genießen Sie auf dieser Kreuzfahrt die französischen Lebensmomente und entdecken Sie herrliche Kunstschätze und Naturlandschaften. Ihre Reise beginnt in der Bretagne „dem Land des Meeres“ und bringt Sie zu den Inseln Île de Bréhat, Île d'Yeu und Belle Île, die alle als Geheimtipp gelten.

Ein weiterer Höhepunkt dieser Reise ist Bordeaux, das weltbekannte Weinanbaugebiet, aber auch die Stadt der Kunst und Geschichte, die seit 2007 zum Welterbe der UNESCO gehört. Über den Hafen Le Havre, der als Ausgangspunkt für Ausflüge in die romantische Normandie nach Honfleur oder Rouen, die Stadt der Jungfrau von Orleans, dient, erreichen Sie wieder Ihren Start- und Zielhafen Kiel.



18. Juli bis 7. August 2023

## Abenteuer Grönland

### Kreuzfahrt mit der Ocean Majesty ab und bis Hamburg

**Diese Kreuzfahrt ist eine Abenteuer- und Erlebnisreise der ganz besonderen Art.** Eine Reise nach Grönland, auf die größte Insel der Welt, gehört zu den Traumreisen. Denn der hohe- und arktische Norden lockt nicht nur mit Einsamkeit und landschaftlichen Schönheiten, sondern bietet gleich mehrere einzigartige Naturschauspiele in

einer Reisezeit von nur drei Wochen. Die Überquerung des Polarkreises, die Mitternachtssonne und die Begegnung mit Walen und zahllosen Seevögeln sind nahezu garantierte Reiseerlebnisse.

Und das Beste ist: Der Grönlandkreuzfahrer kann mit kleinen und familiären Schiffen wie MS Ocean Majesty ab und bis Hamburg reisen!

**Fordern Sie gern unsere ausführlichen Reisebeschreibungen an.**

## Kontakt

Wenn Sie Interesse an diesen Reisen haben, setzen Sie sich gern mit Frau Marion Kruck, Tel. 30 96 72 14, Fax 30 96 72-0, Mail: [kruck@grundeigentuemerverband.de](mailto:kruck@grundeigentuemerverband.de) in Verbindung



1

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

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

**Themen (Auszug):**

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

**Referent:** Barry Sankol, Richter am Amtsgericht (St. Georg)

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

3

### Online-Seminar: Typische Probleme bei der Beendigung des Mietverhältnisses

**Termin:** Mittwoch, den 29. März 2023 von 17 bis 18.30 Uhr

**Themen:**

- Wann ist die Mietsache zurückzugeben und in welchem Zustand?
- Von wem kann die Herausgabe der Mietsache verlangt werden?
- Bestehen Ansprüche gegenüber dem Untermieter?
- Ist der Mieter berechtigt, die Mietsache vorzeitig herauszugeben?
- Muss der Mieter ein Übergabeprotokoll unterschreiben?
- Was gilt, wenn Mängel nicht in das Überprotokoll aufgenommen wurden?
- Wann verjähren die Ansprüche des Mieters?

**Referent:** Matthias Scheff, Rechtsanwalt Grundeigentümer-Verband Hamburg

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

2

### Online-Seminar: E-Mobilität in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

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

**Themen (Auszug):**

- Welche gesetzlichen Voraussetzungen gelten für Ladeinfrastruktur nach dem WEG?
- Wie weit reicht das Ermessen der Eigentümer (-mehrheit)?
- Wie ist der Anspruch des Einzelnen gegenüber den übrigen Eigentümern durchsetzbar?
- Wie werden Kosten und Nutzen verteilt?
- Wie ist mit Kapazitätsproblemen – intern und extern – umzugehen?
- Besteht das Risiko einer Rückbauverpflichtung?
- Haben Mieter einen Anspruch auf Schaffung einer Lademöglichkeit? Wie wird der durchgesetzt?
- Was ist bei Beschlussanfechtungsklagen zu beachten?
- Wie kann eine Beschlussfassung gerichtlich durchgesetzt werden?

**Referent:** Barry Sankol, Richter am Amtsgericht (St. Georg)

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

4

### Online-Seminar: Lärm, zweckwidrige Nutzung etc. – Rechtliche Abwehrmöglichkeiten in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

**Termin:** Mittwoch, den 24. Mai 2023 von 15 bis 16.30 Uhr

**Themen:**

- Woraus können sich „Störungen“ im wohnungseigentumsrechtlichen Sinne ergeben?
- Wie kann die Gemeinschaft die Grenzen der Nutzungsbefugnisse beeinflussen?
- Welche Ansprüche bestehen gegen einen Störer?
- Gibt es Unterschiede, wenn die Störungen von anderen Eigentümern oder Dritten ausgehen?
- Hat ein Mieter einer Wohnung eigene Ansprüche gegen die Eigentümer?
- Welche rechtlichen Grenzen muss ein Mieter bei der Nutzung einer Wohnung einhalten?
- Wie kann ein einzelner Eigentümer die Gemeinschaft zur „Störungsabwehr“ bewegen?

**Referent:** Barry Sankol, Richter am Amtsgericht (St. Georg)

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

**Ausführliche Informationen zu den Online-Seminaren finden Sie unter [www.grundeigentuemerverband.de/Seminare](http://www.grundeigentuemerverband.de/Seminare)**

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

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

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

Neues aus Karlsruhe

# Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis

Regelungen der Mietpreisbremse finden keine Anwendung

**I**m Urteil vom 28. September 2022 hat sich der Bundesgerichtshof (BGH, VIII ZR 300/21) mit der Zustimmung eines Mieters zu einer Mieterhöhung sowie der Mietpreisbremse beschäftigt. Er hat entschieden, dass durch die Zustimmung eines Mieters zu einem Mieterhöhungsverlan-



Foto: Joe Milezki

gen des Vermieters in der Regel eine Vereinbarung über die Erhöhung der Miete auf die neue Miethöhe zustande komme, welche den Rechtsgrund für die daraufhin erbrachten erhöhten Mietzahlungen darstelle. Die Regelungen der Mietpreisbremse finden auf eine Mieterhöhungsvereinbarung während eines laufenden Mietverhältnisses keine Anwendung.

Die Klägerin, eine Inkassodienstleisterin, machte aus abgetretenem Recht der Mieter einer Wohnung in Berlin der beklagten Vermieterin Ansprüche wegen eines behaupteten Verstoßes gegen die Begrenzung der Miethöhe („Mietpreisbremse“) geltend. Zwischen der Beklagten und den Mietern bestand ein Mietverhältnis über eine Wohnung zu einer ursprünglichen Miete von 610,65 Euro (7,86 Euro pro Quadratmeter). Mit Schreiben vom 20. Juli 2017 verlangte die Beklagte die Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettomiete auf 674,08 Euro, welche die Mieter erteilten. Später traten die Mieter ihre Ansprüche im Zusammenhang mit der „Mietpreisbremse“ an die Klägerin ab, Anfang 2019 rügte diese gegenüber der Beklagten einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe. Mit der Klage machte die Klägerin Auskunftsansprüche im Zusammenhang mit der „Mietpreisbremse“ geltend und verlangte die Rückzahlung von 117,96 Euro Miete für den Monat Januar 2019 sowie vorgerichtliche Rechtsverfolgungskosten. Als ortsübliche Vergleichsmiete bezogen auf den Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses setzte sie einen Betrag in Höhe 6,17 Euro pro Quadratmeter fest und legte als zulässige Höchstmiete einen Betrag in Höhe von 527,08 Euro zu Grunde.

Die Klage sowie die Revision hatten keinen Erfolg. Der BGH bestätigte, dass der Klägerin bereits im Zeitpunkt der Klageerhebung kein Anspruch auf Erteilung der begehrten Auskunft nach § 556 g Absatz 3 BGB zugestanden habe. Gleichfalls stünden der Klägerin weder der Anspruch auf zu viel gezahlter Miete noch auf Erstattung der vorgerichtlichen Rechtsver-

folgungskosten zu. Das Berufungsgericht nahm nach Ansicht des BGH rechtsfehlerfrei an, dass durch die Zustimmung der Mieter zu dem Mieterhöhungsverlangen der Beklagten eine wirksame Vereinbarung über die Erhöhung der Nettokaltmiete zustande gekommen sei. Die Mietvertragsparteien hätten sich nicht auf die Vereinbarung eines Erhöhungsbetrags beschränkt, sondern in Abänderung des bisherigen Mietvertrags auch eine künftig zu zahlende Miete in Höhe des neuen Gesamtbetrags festgelegt.

Eine unmittelbare oder analoge Anwendung der Regelungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten scheidet aus. Der BGH entschied, dass diese Regelungen nur für Vereinbarungen zu Beginn des Mietverhältnisses gelten. Die nachträgliche einvernehmliche Mieterhöhung stelle lediglich eine Änderung der vertraglichen Vereinbarungen bei fortbestehendem Mietverhältnis dar. Eine analoge Anwendung dieser Vorschriften komme nicht in Betracht. Zudem sei ein Mieter bei einer Mieterhöhung nach § 558 BGB bereits ausreichend geschützt.

Bitte beachten Sie, dass in Hamburg eine wirksame Mietpreisbremsenverordnung erst am 3. Juli 2018 verkündet wurde und daher nur Mietverhältnisse ab diesem Zeitpunkt erfasst werden.

Benjamin Herzog  
Rechtsanwalt

Grundeigentümer-Verband Hamburg

Wenn der Grundsteuerwertbescheid ins Haus flattert

# Was ist zu tun?

Handlungsempfehlungen für Eigentümer

**E**in Bescheid über die Feststellung der Grundsteuerwerte (Grundsteuerwertbescheid) ist Grundlagenbescheid für die zu einem späteren Zeitpunkt (voraussichtlich Ende 2024) in Hamburg ergehenden Grundsteuermessbescheide und diese wiederum sind Grundlage für die Grundsteuerbescheide und damit für die Zahlungen ab 2025.

Die Schwierigkeit daran: Wer nicht mit der Höhe der späteren Grundsteuer einverstanden ist, muss bereits jetzt gegen den ersten Grundsteuerwertbescheid vorgehen. Der Goldstandard ist dabei immer der Einspruch innerhalb von vier Wochen gegen den Grundsteuerwertbescheid, zumal wenn dieser Fehler enthält. Aber selbst wenn versäumt wurde, Einspruch einzulegen, kann man später oft noch Änderungen erreichen.

Das Hamburger Grundsteuermodell hat den Vorteil einer nur einmaligen Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2022 und nicht alle sieben Jahre wie im Bundesmodell. Aber werden dadurch einmal begangene Fehler für alle Ewigkeit fortgeschrieben? Und sind zukünftig tatsächlich keine Erklärungen mehr abzugeben? Die Antwort darauf ist eindeutig: Nein. Wenn nämlich nach dem 1. Januar 2022 Veränderungen am Grundstück, zum Beispiel durch Baumaßnahmen oder geänderte Nutzungen, eingetreten sind, muss in den allermeisten Fällen bis zum 31. März des jeweiligen Folgejahres eine Anzeige des Steuerzahlers an das Finanzamt abgegeben werden. Die Anzeige an das Finanzamt gilt dabei als Steuererklärung.

Im Übrigen gilt ganz grundsätzlich, dass die Grundsteuerwerte neu festgestellt werden, wenn etwa die Wohn- oder Nutzfläche oder Grundstücksgröße von der zuletzt getroffenen Feststellung abweicht und es für die Besteuerung von Bedeutung ist. Im Hamburger Grundsteuermodell gibt es dabei keine Grenze nach unten. Salopp gesagt gilt also: Weniger Grundsteuerwert und damit Grundsteuer geht immer.

Dabei gilt ganz allgemein, dass eine Anpassung (das Gesetz nennt es „Wertfortschreibung“) auch zur Beseitigung eines Fehlers im Grundsteuerwertbescheid erfolgt. Ein solcher Fehler sollte auch ein Fehler sein, der bereits in der Steuererklärung enthalten war und den das Finanzamt übernommen hat oder schlicht eine falsche rechtliche Würdigung des Sachverhalts. Fehlerhaft ist auch ein Bescheid, der auf einer verfassungswidrigen gesetzlichen Regelung beruht. Aber: Die fehlerbeseitigende Änderung eines Grundsteuerwertbescheides erfolgt grundsätzlich erst zu Beginn des Kalenderjahres, in dem der Fehler dem

Finanzamt bekannt wird, also zumeist nur für zukünftige Jahre und nicht rückwirkend. Wann übrigens eine für den Steuerzahler positive Gerichtsentscheidung dem Finanzamt bekannt wird und ob die Berücksichtigung automatisch erfolgt, ist umstritten.

Im Zweifel gilt daher: Man muss das Finanzamt so früh wie möglich und schriftlich auf den Fehler hinweisen und die Fehlerbeseitigung beantragen, man muss sozusagen dem Finanzamt „die Augen öffnen“. Spätestens ab diesem Zeitpunkt ist der Fehler dann dem Finanzamt bekannt.

Übrigens: Die in der Praxis häufig anzutreffende Zurechnungsfortschreibung eines Grundsteuerwerts setzt lediglich voraus, dass sich die Eigentumsverhältnisse am Grundstück geändert haben und bedürfen keiner gesonderten Anzeige des Steuerzahlers an das Finanzamt. Aber: Grundsätzlich wird bei einer Zurechnungsfortschreibung auch nur der ursprünglich festgesetzte (und möglicherweise fehlerhafte) Grundstückswert auf den neuen Eigentümer „umgeschrieben“. Soll gleichzeitig auch ein fehlerhafter Grundstückswert, der noch durch den Alteeigentümer verursacht worden ist, berichtigt werden, so muss der neue Grundstückseigentümer tätig werden und beim Finanzamt eine Änderung beantragen.

Und zu guter Letzt: Eine umfassende Lösung für eine mögliche Verfassungswidrigkeit des Hamburger Grundsteuermodells ist obige Vorgehensweise grundsätzlich nicht, aber immerhin eine Hilfslösung für spätere Jahre, wenn und falls positive Gerichtsentscheidungen bekannt werden. Wer also von Beginn an auf Nummer sicher gehen will, für den ist der Goldstandard ein Einspruch gegen den (ersten) Grundsteuerwertbescheid. Allerdings sind entsprechende Musterklageverfahren für das Hamburger Grundsteuermodell (oder vergleichbare Flächenlagemodelle in Hessen und Niedersachsen), an die man sich bequem „dranhängen“ kann, bisher noch gar nicht bekannt. Ohnehin gehen die Meinungen zu einer möglichen Verfassungswidrigkeit sehr weit auseinander. Das Bundesverfassungsgericht hat auch in der Vergangenheit selten einmal eine gesetzliche Regelung rückwirkend und umfassend verworfen, so dass man vielleicht nicht allzu viel Hoffnung haben sollte, was eine mögliche Verfassungswidrigkeit des Hamburger Grundsteuermodells betrifft. Denn: Unter den unterschiedlichen deutschen Modellen ist es vielleicht noch das beste Modell.

Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

# Eigentümerversammlung

Das ist zu beachten

**N**ach dem Gesetz ist die Eigentümerversammlung mindestens einmal im Jahr durch den Verwalter einzuberufen. Dies soll sicherstellen, dass jeder Eigentümer regelmäßig die Chance hat, Probleme und Anregungen zu diskutieren und sich auszutauschen. Gleichzeitig muss auch über die jährlichen Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen beschlossen werden. Die Teilungserklärung kann jedoch kürzere Intervalle vorsehen; an diese sind die Wohnungseigentümer dann gebunden. Hat die Gemeinschaft keinen Verwalter oder beruft dieser keine Versammlung ein, so kann dies der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats, dessen Vertreter oder ein durch Beschluss ermächtigter Wohnungseigentümer übernehmen. Existiert keines der Ämter, muss die Gemeinschaft dann eine Eigentümerversammlung einberufen, wenn dies in Textform und unter Angabe des Zwecks und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird. Wird die Eigentümerversammlung durch einen Nichtberechtigten einberufen, hat dies Konsequenzen: Das Bayerische Oberlandesgericht entschied bereits 2004 (2 Z BR 113/04), dass ein solcher Einberufungsmangel regelmäßig zwar nicht zur Nichtigkeit der gefassten Beschlüsse führt, diese jedoch anfechtbar sind.

## **Drei Wochen Ladungsfrist sind einzuhalten**

Seit dem 1. Dezember 2020 muss die Einberufung mit mindestens dreiwöchiger Frist erfolgen. Ebenso muss der Einladung eine Tagesordnung mit sämtlichen Tagesordnungspunkten beiliegen. Ein Nachschieben weiterer Tagesordnungspunkte ist nur dann möglich, wenn die Dreiwochenfrist noch nicht abgelaufen ist. Die Einhaltung der Frist soll nämlich erreichen, dass sich alle Eigentümer mit sämtlichen Tagesordnungspunkten beschäftigen und darauf vorbereiten können. Bei einem Verstoß gegen die Einladungsfrist sind die in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse anfechtbar. Der anfechtende Eigentümer muss allerdings darlegen können, dass er wegen der Kurzfristigkeit verhindert gewesen sei, sich vorzubereiten und sich die mangelhafte Einladung auch auf das Beschlussergebnis ausgewirkt habe. Zudem muss in der Einladung auch Ort und Zeit der Versammlung angegeben sein.

## **Wahl eines geeigneten Versammlungsorts notwendig**

Der Versammlungsort muss verkehrsüblich zu erreichen und der Raum groß genug sein, um allen Wohnungs-

eigentümern Platz zu bieten. Unlängst hat das Landgericht Frankfurt/Main (2-13 S 4/22) entschieden, dass alle gefassten Beschlüsse, ohne dass es auf die Kausalität ankommt, für ungültig zu erklären sind, wenn aufgrund der begrenzten Größe des Versammlungsortes einem Wohnungseigentümer die Teilnahme verwehrt ist. Auch während erschwelter Umstände, wie zum Beispiel in der Pandemiesituation an der Versammlung teilzunehmen, wenn er dies wolle. Zwar muss der Versammlungsort nicht zwingend wohnlich, gut belüftet und bestuhlt sein. Je umfangreicher aber die Tagesordnung ist, desto „professioneller“ muss auch der Versammlungsort sein. Neben der ausreichenden Größe und der Angemessenheit ist es bei der Ortswahl wichtig, dass der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit gewahrt werden kann, da die Eigentümerversammlung unter Ausschluss der Öffentlichkeit stattfindet (Bundesgerichtshof, V ZB 24/92). Die Eigentümer sollen miteinander diskutieren und ungestört ihren Willen bilden können. Ausreichend ist dabei ein abgetrennter Raum; dann kann eine Versammlung zum Beispiel auch in einer Gaststätte stattfinden.

## **Online-Teilnahme seit 2020 möglich**

Seit der WEG-Reform 2020 können die Eigentümer darüber befinden, dass an den Versammlungen auch digital teilgenommen werden kann und die Rechte ausgeübt werden können. Soll eine Online-Eigentümerversammlung angeboten werden, bedarf es eines Beschlusses entweder mit einfacher Mehrheit in einer vorangegangenen Eigentümerversammlung oder einstimmig per Umlaufbeschluss.

## **Zeit und Umfang der Eigentümerversammlung**

Auch die Zeit der Versammlung muss ortsüblich und für die Eigentümer zumutbar sein. Gesetzlich gibt es dazu zwar keine Vorgabe, die Teilungserklärung kann jedoch Regelungen enthalten. Auch beim Umfang der Versammlung kommt es auf den konkreten Einzelfall an.

Julia Wagner

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

WEG mit unterschiedlichen Verbrauchserfassungssystemen

# Heizkostenabrechnung

Die Abrechnung muss nach der Differenzenberechnung erfolgen

**S**ind in einem Mehrfamilienhaus verschiedene Ausstattungen zur Verbrauchserfassung verbaut und wurde der Verbrauch einer oder mehrerer Nutzergruppen nicht vorab durch separate Wärmemengenzähler erfasst, muss die Abrechnung regelmäßig den Verbrauch nach der rechnerisch korrekten Differenzberechnung auf der Grundlage der tatsächlichen Verbräuche darstellen. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 16. September 2022 (V ZR 214/21) entschieden. In dem zu entscheidenden Fall wendet sich ein Wohnungseigentümer mit Beschlussanfechtungsklage gegen die Abrechnung der Heizkosten in seiner Einzelabrechnung. Der Wärmeverbrauch wird in der aus zwei Eigentumseinheiten bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) zum Teil mit Wärmemengenzählern und teilweise mit Heizkostenverteilern erfasst. Eine Vorerfassung des anteiligen Gesamtverbrauchs der jeweiligen Nutzergruppen durch Wärmemengenzähler war nicht erfolgt und auch technisch nicht möglich gewesen.

## Abrechnung muss den Anforderungen der Heizkostenverordnung entsprechen

Der BGH stellte erneut klar, dass nur eine nach den Anforderungen der Heizkostenverordnung erstellte Abrechnung den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht, ungeachtet möglicher anderslautender Beschlüsse oder Vereinbarungen der WEG.

## Verbrauchsanteile der einzelnen Nutzergruppen mit unterschiedlicher Verbrauchsausstattung müssen vorab erfasst werden

Gemäß Heizkostenverordnung seien die Verbrauchsanteile der verschiedenen Nutzergruppen mit gleicher Ausstattung vorab vom Gesamtverbrauch zu erfassen, wenn der Verbrauch in den verschiedenen Nutzungseinheiten mit unterschiedlicher Ausstattung erfasst wird. Eine Schätzung könne nicht vorgenommen werden, wenn die notwendige Vorerfassung unterbleibt. Vielmehr komme sie nur dann zur Anwendung, wenn die Verbrauchserfassung nicht gelingt, weil beispielsweise einzelne Geräte nicht funktionieren.

## Ohne vorherige Verbrauchserfassung bleibt die Pflicht zur ordnungsgemäßen Abrechnung

Im Wohnungseigentumsrecht entspreche die Abrechnung ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn diese nach der Differenzmethode unter Berücksichtigung der erfassten

Verbrauchsdaten rechnerisch richtig erstellt werde. Zweck der Heizkostenverordnung sei, den einzelnen Nutzern die Kosten für ihren Verbrauch vor Augen zu führen, um sie so zu einem sparsamen Verhalten anzuregen.

## Tatsächliche Verbräuche sind maßgeblich

Die Wohnungseigentümergeinschaft bleibe zur ordnungsgemäßen Abrechnung verpflichtet. Die Differenzermittlung muss auf Basis der tatsächlichen Verbräuche vorgenommen werden und rechnerisch richtig sein.



## Speziell für Vermieter und Eigentümer!

- ✓ Stark kundenorientierter Service
- ✓ Verständliche und rechtssichere Heizkostenabrechnung
- ✓ Verkauf oder Vermietung von allen Messgeräten
- ✓ Transparente und nachvollziehbare Preisgestaltung

## Stellen Sie uns auf die Probe!

† Joachim Scheidweiler  
 ☎ 040 / 22 78 946  
 📠 0172 / 45 39 489  
 ✉ kontakt@celsius-hamburg.de  
 🌐 <http://celsius-hamburg.de>



Nah- und Fernwärme – Wärmepumpe – Biomasseheizungen –  
Hybridheizungen – Blockheizkraftwerke

# Heizen mit Erneuerbaren Energien



Foto: tchara/stock.adobe.com

Verlässliche Wärmeversorgung

# Nah- und Fernwärme

Effizient, aber nicht überall verfügbar

**N**ah- und Fernwärmenetze gelten als verlässliche Wärmeversorgung, die bei der Klimabilanz vor Öl und Erdgas rangiert. Doch die Netze sind nicht deutschlandweit ausgebaut und eher in dicht besiedelten Städten zu finden.

Unter den Begriff Nahwärme fallen kleinere dezentrale Wärmenetze, während als Fernwärme größere Netze bezeichnet werden, die meist große Transportleitungen beinhalten. Die grundlegende Funktionsweise ist für beide Typen die gleiche: Produziert wird die Wärme in Heizkraftwerken. In Form von heißem Wasser wird dann die Energie über – meist unterirdisch verlegte – Rohrsysteme direkt ins Haus geliefert. Auf diesem Wege werden Straßenzüge oder Stadtteile mit Wärme versorgt.

## Zweitnutzung von Energie

Einer der größten Vorteile ist, dass die bei der Stromerzeugung ansonsten ungenutzte Abwärme eine sinnvolle Verwendung findet – man spricht an dieser Stelle von einer Kraft-Wärme-Kopplung (KWK). Zwar sind die verwendeten Brennstoffe vor allem fossile Energieträger, doch durch die zusätzliche Nutzung der Abwärme ist diese Variante dennoch prinzipiell effizienter und ressourcenschonender als eine individuelle Heizungslösung. Unter ökologischen Gesichtspunkten ist auch die Nutzung von Abwärme aus Industrieanlagen oder Biomasseheizkraftwerken von Interesse. Während bei Ersteren ohnehin entstehende Wärme ohne zusätzlich entstehenden Schadstoffausstoß genutzt wird, können mit Biomasseheizkraftwerken bessere CO<sub>2</sub>-Bilanzen erreicht werden.

## Mangelnde Verbreitung

Die Nachteile ergeben sich unter anderem durch die mangelnde Verbreitung. Während insbesondere in großen Städten teils eine gute Ausbaulage und damit einhergehend eine leichte Anschlussmöglichkeit besteht, sieht es im ländlichen Bereich meist schwieriger aus. Aufwand und Kosten machen die Investitionen für Versorger hier oft unattraktiv. Wie es trotzdem funktionieren kann, zeigen jedoch zahlreiche Modellprojekte deutschlandweit, in denen Kommunen Hand in Hand mit regionalen Akteuren eigene Wege zur Energie- und Wärmeversorgung gehen.

## Kommunale Wärmewende wird vorangetrieben

Um die Städte, Gemeinden und Landkreise auf dem Weg zur Wärmewende zu unterstützen, hat das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) die

kommunale Wärmeplanung zu einem Förderschwerpunkt gemacht und Kommunen in die Pflicht genommen.

## Monopolstellungen effektiv kontrollieren

Neben der mangelnden Verfügbarkeit sind auch Konstellationen bedenklich, in denen Anbieter entstehende Monopolstellungen im Fernwärmenetz ausnutzen. Hier besteht Handlungsbedarf seitens der Politik.

Anna Katharina Fricke  
www.hausundgrund.de



**Nasse Wände?  
Feuchter Keller?**

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



**ISOTEC Hamburg GmbH**

Donnerstr. 20, 22763 Hamburg

☎ 040 - 41 33 90 33

www.isotec-hamburg.de

**ISOTEC**<sup>®</sup>  
Wir machen Ihr Haus trocken

In aller Munde

# Wärmepumpen

Welche Wärmepumpe ist die richtige für mich?

**L**aut den Plänen der Bundesregierung soll die Wärmepumpe die neue Nummer 1 unter den Heizungen in Deutschland werden. Denn eine Wärmepumpe bietet viele Vorteile: Sie nutzt Umweltenergie und ist nicht auf einen Verbrennungsvorgang angewiesen, was sie nahezu CO<sub>2</sub>-frei macht. Allgemein lässt sich sagen, dass Wärmepumpen für die Wärmeerzeugung bis zu 75 Prozent Umweltwärme nutzen können und 25 Prozent Strom als Antriebsenergie benötigen. Richtig eingesetzte Wärmepumpen sind im Vergleich zu anderen Technologien sehr effizient: Während ein moderner Gaskessel aus einer Kilowattstunde (kWh) Gas 0,9 kWh Wärme generiert, produziert die Wärmepumpe aus einem Kilowatt Strom die drei- bis vierfache Menge an Wärme.

## Verschiedene Arten von Umweltenergie

Wärmepumpen unterscheiden sich anhand der Wärmequelle und dem Aufwand zur Erschließung einer solchen. Die für Ein- und Zweifamilienhäuser üblichen Arten von Wärmepumpen sind:

### Luftwärmepumpe

Die Luftwärmepumpe (auch Luft-Wasser-Wärmepumpe genannt) nutzt die Energie aus der Umgebungsluft. Sie gilt als einfachste und zugleich kostengünstigste Lösung, da die Luft sich mit geringem Aufwand ansaugen und wieder ausblasen lässt. Es gibt sie in zwei Ausführungen: als Monoblock, bei der das gesamte Gerät entweder drinnen (zum Beispiel im Keller) oder draußen (etwa im Garten) steht, oder als sogenannte Split-Wärmepumpe. Für die Installation sind keine speziellen Genehmigungen erforderlich; lediglich baurechtliche Vorschriften zum Lärmschutz sind zu beachten. Nachteil: Die Luftwärmepumpe ist weniger effizient als die anderen Typen, da sie im Winter bei kalten Außentemperaturen mehr Strom benötigt.

### Erdwärmepumpe

Die Erdwärmepumpe (auch Sole-Wasser-Wärmepumpe genannt) nutzt die Energie aus dem Erdreich. Ihr Vorteil: Die Erde ist eine zuverlässige Wärmequelle, da die Bodentemperatur das ganze Jahr über relativ konstant ist. Zur Erschließung fallen jedoch teils aufwendige Erdarbeiten an. Die Installation von Erdwärmekollektoren und vor allem auch von Erdwärmesonden ist ein aufwendiger und kostspieliger Prozess, zur Installation von Erdwär-

mesonden ist zudem die Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde notwendig. Dafür sind sie aber deutlich effizienter als Luftwärmepumpen.

### Wasserwärmepumpe

Die Wasserwärmepumpe (auch Wasser-Wasser-Wärmepumpe genannt) nutzt die Energie aus dem Grundwasser. Für die Installation ist ebenfalls die Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde vonnöten, um einen Saug- und einen Schluckbrunnen zu bauen. Der effiziente Betrieb einer Wasser-Wasser-Wärmepumpe hängt zum einen von der Menge und zum anderen von der Qualität des Grundwassers ab. Deshalb sind vorherige Probebohrungen wichtig. Von allen Wärmepumpen gilt die Wasserwärmepumpe als die effizienteste. Denn Lufttemperatur und Sonneneinstrahlung beeinflussen das Grundwasser nur minimal. Die Temperatur bleibt somit das ganze Jahr über konstant.

### Wärmepumpe im Neubau

Zu den wichtigsten Entscheidungskriterien für die Auswahl der Wärmepumpe zählen die Verfügbarkeit der Wärmequellen, die benötigte Wärmeleistung und die weiteren Standortbedingungen. Dazu gehören zum Beispiel die verfügbare Fläche oder die Erlaubnis für Tiefenbohrungen. Wird das Eigenheim gerade geplant, lässt sich der Einsatz der Wärmepumpe frühzeitig in das Gesamtkonzept miteinbeziehen, und es können optimale Rahmenbedingungen geschaffen werden.

### Wärmepumpe im Altbau

Die Optionen im Altbau sind meist stärker eingeschränkt. Herkömmliche Heizsysteme in Altbauten arbeiten gewöhnlich mit hohen Wassertemperaturen. Dabei reichen verhältnismäßig kleine Heizkörper aus, um den Wärmetransfer zu bewerkstelligen. Doch Wärmepumpen arbeiten nur effizient, wenn die Vorlauftemperatur des Heizsystems bei maximal 55 Grad Celsius liegt. Damit das Haus warm genug wird und die Stromkosten für den Betrieb der Wärmepumpe wirtschaftlich bleiben, sind daher Flächenheizungen mit großer Abgabefläche, zum Beispiel eine Fußbodenheizung, sowie ein Mindestmaß an Dämmung nötig. Grundsätzlich sind aber alle drei gebräuchlichen Arten der Wärmepumpe auch im Altbau denkbar.

Anna Katharina Fricke  
[www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)



# Haus gebaut. Baum gepflanzt. Vaillant gekauft.



**Jetzt ist die Zeit, Ihren Wechsel  
zu einer Wärmepumpe zu planen.**

Die langlebige Qualität unserer Heizgeräte zahlt sich sofort und langfristig aus. Dafür sorgen Tests in 15.000 Stunden Dauerbetrieb und über 145 Jahre Erfahrung.



Starten Sie jetzt  
mit der Heizungsplanung!

Mehr unter [vaillant.de](https://www.vaillant.de)

Bis zu  
**40%**  
Förderung  
vom Staat\*

\* Bitte beachten Sie, dass auf sämtliche Fördermittel kein Rechtsanspruch besteht. Die konkreten Voraussetzungen und Bedingungen für eine Förderung bei einem Wechsel von einer alten Heizung zu einem klimafreundlichen Heizgerät finden Sie unter [www.vaillant.de](https://www.vaillant.de).



# Vaillant

Scheitholt, Hackschnitzel, Pellets

# Biomasseheizung

In der Krise setzen viele auf Holz

**A**ngesichts der Energiekrise liebäugeln immer mehr Menschen in Deutschland mit einer Biomasseheizung. „Die Nachfrage nach Holzcentralheizungen und Einzelfeuerungsanlagen ist sehr stark gestiegen“, weiß Andreas Lücke, Sprecher der Initiative Holzwärme im Bundesverband der Deutschen Heizungsindustrie. So wurden allein in den ersten neun Monaten 2022 mit 49.000 Pelletheizungen insgesamt 18 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum verkauft. Mit Holz lassen sich ganze Häuser heizen, wenn der Heizkessel an das zentrale Heizungssystem angeschlossen ist. Oder man stellt eine sogenannte Einzelfeuerungsanlage wie einen Kaminofen als Ergänzung für besonders kalte Abende ins Wohnzimmer. Letztere lassen sich zudem mit einer Wassertasche ausstatten und an die Zentralheizung anschließen.

## Pelletheizungen insbesondere für ältere Häuser

Holzcentralheizungen gibt es für Scheitholz, Hackschnitzel und Pellet. Die eine Variante wird mit ganzen Holzscheiten beschickt und meist in ländlichen Regionen genutzt. Dagegen eignen sich Heizungen für Hackschnitzel wegen ihrer starken Leistung und ihrem erhöhten Platzbedarf eher für größere Nahwärmekomplexe und weniger für Ein- oder Zweifamilienhäuser. Am meisten verbreitet sind Pelletheizungen.

Sie werden oft in Ein- und Zweifamilienhäusern eingesetzt, wenn alte Öl- oder Gasheizungen ausgetauscht werden müssen. „Pelletheizungen eignen sich insbesondere für ältere und schlecht gedämmte Häuser, in denen höhere Vorlauftemperaturen bei der Heizung benötigt werden“, erklärt Martin Bentele, Geschäftsführer des Deutschen Energieholz- und Pellet-Verbandes. Pelletheizungen haben den Vorteil, dass die alten Heizkörper weiterhin genutzt werden können. Sinnvoll kann die Kombination mit Solarthermie sein. Dies gilt auch für Neubauten, in denen Pelletheizungen gern mit einer Wärmepumpe kombiniert werden.

## Ausreichend Platz für Pelletlager einplanen

Wo immer eine solche Heizung eingebaut wird, braucht es auch Platz für ein trockenes Pelletlager und einen Pufferspeicher. Vom neuen Lager werden die kleinen, aus Sägespänen gepressten Stäbchen mithilfe einer flexiblen Förderschnecke oder über ein Saugsystem zum Heizkessel befördert. Die über die Verbrennung gewonnene Energie gelangt in einen Pufferspeicher und steht dort dem Heizungssystem zur Verfügung.

## Boom bei Kaminöfen

Auch Kaminöfen für den Wohnbereich können mit Pellets befeuert und teilweise elektrisch gesteuert werden. Das Pelletlager ist dabei in den Ofen integriert und reicht meist für ein bis zwei Tage. Bei anderen Modellen wird Scheitholz von Hand nachgelegt.

Wie auch immer die Kaminöfen bestückt werden, die Nachfrage ist sehr gestiegen. Entsprechend lang sind die Wartezeiten für Öfen und Handwerker. Auch die Preise für Holzcentralheizungen und Kaminöfen haben angezogen.

## Brennstoffpreis verdoppelt

Das gilt nicht zuletzt für den Brennstoff selbst. „Der Preis für Pellets hat sich seit Jahresanfang bis November nahezu verdoppelt“, berichtet Bentele. Der Preis pro Kilowattstunde habe sich damit dem für Heizöl angenähert, er liege aber immer noch deutlich unter dem für Gas.

## Feinstaubfilter hilfreich

Gleichwohl ist der Brennstoff nicht unumstritten, denn seine Verfügbarkeit ist begrenzt und beim Verbrennen werden Feinstaub und andere schädliche Substanzen wie polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) freigesetzt.

Wer sich trotzdem für eine Pelletheizung entscheidet, sollte auf einen hohen Nutzungsgrad und geringe Schadstoffemissionen (Effizienzklasse A++ mit Feinstaubfilter) achten. Eine Übersicht über besonders emissionsarme Pelletfeuerungen gibt es auf der Internetseite des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA). Auch sollte man prüfen, ob sich ergänzend Solarthermie nutzen lässt. Über das BAFA können hier Fördermittel beantragt werden.



Gratis-Katalog. Jetzt bestellen!

**Zaunteam**

Die ganze Welt der Zäune und Tore.

Gratis-Tel. 0800 84 86 888

Karin Birk  
Freie Journalistin

Statt Einzellösungen

# Hybridheizung

Gut kombiniert

**U**nter den Oberbegriff Hybridheizung fallen Konzepte, bei denen die Vorteile verschiedener Systeme ergänzend genutzt werden. Dies ist besonders dann interessant, wenn die jeweiligen Einzellösungen keine ausreichenden Ergebnisse erzielen.

## Erneuerbare Energien unterstützen

Bei den meisten Varianten wird eine konventionelle Öl- oder Gasheizung beispielsweise mit einer Wärmepumpe, Photovoltaik-Anlage oder Solarthermie kombiniert. Solche Lösungen kommen immer dann in Betracht, wenn die örtlichen Gegebenheiten eine ausreichende Heizleistung über regenerative Energien nicht gewährleisten können. In diesem Szenario werden die fossilen Energieträger nur bei Bedarf gezielt zugeschaltet. Dies ermöglicht eine deutlich ressourcenschonendere Heizungslösung, die nicht nur der Umwelt zugutekommt, sondern langfristig auch das eigene Budget schont.

## Pufferspeicher nutzen

Sinnvoll ist der Einsatz von Pufferspeichern, die fortlaufend die Unterschiede zwischen Wärmeangebot und Wärmebedarf ausgleichen. Pufferspeicher kommen insbesondere in Verbindung mit Wärmeerzeugern aus erneuerbaren Energien zum Einsatz. Wärmepumpen und Holz-Heizkessel sind zum Heizen auf einen Pufferspeicher sogar angewiesen; sie würden ohne diesen nicht funktionieren.

## Erneuerbare Energien kombinieren

Auch eine Kombination regenerativer Energien kann eine Option sein. In diesem Fall spricht man von einer Erneuerbare-Energien-Hybridheizung (EE-Hybridheizung). Geht es um die Planung, kommen verschiedenste Konstellationen infrage. Wird zum Beispiel eine Wärmepumpe mit Solarthermie kombiniert, sorgt Erstere überwiegend für warme Räume, während Solarenergie das Trinkwasser erwärmt. Erst wenn dessen Temperatur nicht mehr ausreicht, schaltet sich die Wärmepumpe zu. Kombiniert man eine Holzheizung mit Solarthermie, liefert die Solaranlage Wärme für die Warmwasserbereitung oder auch die Raumheizung. Die Holzheizung läuft dann weniger oft, was Brennstoff spart. Optimal ist die Kombination mit einer Pelletheizung, da diese bei Bedarf automatisch anspringt.



Erscheinungs-  
termin:  
**5. März**

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

### Energetisch Sanieren:

Sanierungsfahrplan · Fassadendämmung ·  
Niedertemperatur-ready · Flächenheizkörper

### April

#### Gartensaison

Garten neu anlegen ·  
Naturnahe Gärten ·  
Fassadenbegrünung ·  
Balkon ·  
Smarte Lichtakzente



### Mai

#### Dach

Dachausbau ·  
Dämmung & Fördermittel ·  
Moderne Dachziegel ·  
Dachbodentreppe ·  
Solaranlagen



### Weitere Themen

#### Juni: Fassade & Fenster

Fassade sanieren · Panoramafenster ·  
Schimmel vermeiden · Fördermittel

#### Juli: Außenanlagen

Carport · Garage · Fahrradstellplatz ·  
Überdachte Terrasse · Outdoor-Sauna

Unsere Anzeigenberatung erreichen Sie unter  
[info@elbbuero.com](mailto:info@elbbuero.com) oder auch telefonisch  
unter 040/33 48 57 11

Für Gebäude mit hohem Energiebedarf

# Blockheizkraftwerk

Eine Heizung, die Strom erzeugt

**B**lockheizkraftwerke (BHKW) erzeugen gleichzeitig Strom und Wärme. Sinnvoll ist das vor allem in Gebäuden mit hohem Energiebedarf. Doch auch im Ein- oder Mehrfamilienhaus kann sich ein BHKW lohnen.

Es ist quasi ein kleines Kraftwerk im Keller: Im Blockheizkraftwerk treibt ein Motor einen Generator an, der Strom erzeugt. Bei diesem Prozess entsteht Abwärme getreu dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung, die für Heizung und Warmwasser genutzt wird. Das Erfolgsgeheimnis der BHKW liegt im hohen Wirkungsgrad bei zugleich geringen Betriebskosten: Moderne Anlagen können einen Wirkungsgrad von 90 Prozent aufweisen – sie wandeln also 90 Prozent des eingesetzten Brennstoffs in nutzbare Energie um. Als Energiequellen eignen sich sowohl Gas oder Öl als auch erneuerbare Brennstoffe wie Biogas. Im Schnitt fallen bei der Erzeugung einer Kilowattstunde Strom etwa drei Kilowattstunden Wärme an.

## Wärme muss genutzt werden

Klassischerweise kommen BHKW in Krankenhäusern und Schwimmbädern, in Hotels oder in Quartierslösungen zum Einsatz – Einrichtungen also, in denen ein konstant hoher Wärmebedarf vorherrscht. Denn: Das BHKW produziert nur dann Strom, wenn die erzeugte Wärme auch genutzt werden kann – ohne Wärmeverbrauch steht die Anlage still. Zudem gilt: Die vergleichsweise hohen Anschaffungskosten rechnen sich nur, wenn die Anlage genügend Strom produziert und die Kosten durch den vermiedenen teuren Strombezug beziehungsweise die Einspeisevergütung ausgeglichen werden. Grundsätzlich sollte die Anlage mindestens 5.500 Stunden im Jahr laufen.

Es sind ebendiese Faktoren, die einen Einsatz von BHKW in Einfamilien- oder einzelnen Mehrfamilienhäusern so kompliziert machen. Rechnen kann sich eine Anlage allerdings dennoch – doch es gilt, diese Investition im Vorfeld genau durchzukalkulieren. Grundsätzlich lohnt sich ein BHKW bei einem möglichst konstanten Wärmebedarf im Haus. Dieser entsteht in Wohnhäusern durch zentrale Warmwasserbereitung und Heizung. Die Herausforderung: die über die Tages- und Jahreszeiten schwankenden Bedarfe auszugleichen. Möglich wird das zum Beispiel über einen Puffer- oder Kombispeicher, der überschüssige thermische Energie speichert und sie zeitversetzt sowie bedarfsgerecht für Heizung oder Warmwasser wieder freigibt.

## Kleine Bauformen für einzelne Gebäude

In Einfamilien- oder einzelnen Mehrfamilienhäusern kommen kleine Anlagen, sogenannte Mikro- oder gar Nano-BHKW, infrage. Nano-BHKW mit einer Leistung von bis zu 2,5 Kilowatt versorgen ein Einfamilienhaus mit Strom und Wärme. Reicht die Heizleistung im Winter nicht aus, können sie mit einem Gasbrennwertgerät als Zusatzheizung kombiniert werden. Für einzelne Mehrfamilienhäuser kommen Mikro-BHKW mit einer Leistung von bis zu 10 Kilowatt in Betracht. Größere Anlagen mit Leistungen bis 50 Kilowatt, sogenannte Mini-BHKW, versorgen dagegen ganze Reihenhaussiedlungen oder Großbetriebe – für private Immobilieneigentümer sind diese Modelle in der Regel überdimensioniert.

## Gasschock – was tun?



Autor: Hans Reinold Horst.  
1. Auflage 2022, 12,95 Euro  
inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro  
Versandkosten  
ISBN: 978-3-96434-033-7

„Dieser Winter wird der teuerste aller Zeiten“, so titelt DIE WELT am 16. August 2022 ihren Leitartikel auf Seite 1. Der Hintergrund: Eine

deutlich anziehende Inflation im Vergleich zum Vorjahr, aktuell schon drastische Versorgungsknappheiten beim Energiebezug und politische Leitentscheidungen auf nationaler Ebene (insbesondere die CO<sub>2</sub>-Bepreisung und jetzt auch die Gas-Umlage zum 1. Oktober 2022) lassen die Energiepreise geradezu explodieren. Gerade in diesem Bereich verteuern sich Betriebskosten rasant. Die sich daraus ergebenden Fragen und Auswirkungen auf laufende Mietverhältnisse sind Gegenstand dieser Broschüre.

### Bestellung:

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

Katharina Lehmann  
Freie Journalistin

Erfahrungsbericht

# Abenteuer Schornsteinbau

Wie der Traum vom Kaminofen Realität wurde

**H**aus & Grund-Mitglied Roland Nonnenmacher hat sich den Traum von einem Kaminofen erfüllt. Doch zunächst musste er dafür nachträglich einen Schornstein einbauen lassen.

Anfang 2022 begann er zu planen – es folgte ein längerer Prozess mit vielen Erkenntnisgewinnen.

Sein freistehendes Neubau-Einfamilienhaus in Berlin-Lübars bezog Roland Nonnenmacher mit seiner Familie im Jahr 2017. Damals hatten sie sich für eine Gasheizung entschieden; an einem Kaminofen bestand zu dieser Zeit noch kein Interesse. Dies änderte sich schlagartig Anfang 2022 mit Russlands Aufmarsch zum Angriffskrieg auf die Ukraine. Nonnenmachers Wunsch: Ein Kaminofen, der mit Holzscheiten bestückt wird und den Wohn- und Küchenbereich seines Hauses mit alternativer Wärme versorgt.

## Eingeschränkte Standortwahl

Eigentlich kam nur ein einziger Platz für die Aufstellung des Kaminofens infrage, und zwar im Wohn-Ess-Bereich zwischen zwei Fenstern. Also machte sich Nonnenmacher an die Planung und nahm Kontakt zu Schornsteinbauer und Bezirksschornsteinfeger auf. Hier erfuhr er, dass sich die Rechtslage zum 1. Januar 2022 geändert hatte. Nach der 1. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) soll die Mündung der Schornsteine von neuen Öfen und Kaminen firstnah angeordnet werden und den Dachfirst um mindestens 40 Zentimeter überragen (§ 19 Absatz 1 Satz 1 bis 3). Diese Maßgabe schränkt die Möglichkeiten zur Platzierung eines Kaminofens innerhalb des Gebäudes stark ein.

## Firstnahe Anbringung unmöglich

Im Fall von Nonnenmacher war die firstnahe Anordnung schier unmöglich: Die fast quadratische Form des Hauses mit einer geringen Dachneigung gibt nämlich keinen First her. Für solche Fälle sieht die 1. BImSchV eine Alternative vor: den Schornstein nach VDI-Norm zu bauen (§ 19 Absatz 1 Satz 4 und 6). Da dies jedoch zu einem unverhält-

nismäßig großen, sehr teuren Schornstein geführt hätte, blieb die dritte und letzte Option: Denn die Verordnung sieht auch vor, dass bei vor dem 1. Januar 2022 errichteten Gebäuden im Falle der Unverhältnismäßigkeit der ersten und zweiten Option die Anwendung der Altregelung möglich sei. Was unter dieser bis Ende 2021 geltenden Regelung erlaubt ist, wird in § 19 Absatz 2 dargelegt. In Nonnenmachers Fall wäre der horizontale Abstand des Schornsteins zum Dach von 2,30 Metern einschlägig.

## Wer entscheidet über die Unverhältnismäßigkeit?

Darauf gibt der Gesetzestext keinen eindeutigen Hinweis. Auf schriftliche Nachfrage beim Bezirksschornsteinfeger verwies dieser an das zuständige Bauamt. Doch laut der Begründung der Verordnung der Bundesregierung kann auch der Bezirksschornsteinfeger über Ausnahmen beim Schornsteinbau entscheiden (§ 19 Absatz 1 Satz 7). Daraufhin schrieb Nonnenmacher die Berliner Schornsteinfegerinnung an. Und siehe da – auch diese hat nach Begutachtung der Angelegenheit grünes Licht für die Prüfung durch den Bezirksschornsteinfeger gegeben.

## Antrag beim Bauamt stets möglich

Parallel dazu hat Nonnenmacher den Weg über das Bauamt gewählt, um dort eine Ausnahmegenehmigung zu erhalten. Schließlich darf man diese nach § 22 stets stellen. Nach Einreichung von Grundrissen, Skizzen einer ausführlichen Begründung und etlichen Telefonaten mit dem Bauamt nahm die Prüfung zwar einige Zeit in Anspruch, doch schlussendlich wurde sein Schornstein auf diese Weise genehmigt.

## Feuer frei

Nach etwa zehn Monaten war es Ende 2022 endlich soweit: Der Kamin wurde angefeuert. Rückblickend hätte Roland Nonnenmacher sich die Regelungen etwas einfacher und durchschaubarer erhofft.

**MAUERWERKS-  
TROCKENLEGUNG**

Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung

Telefon 038821/150000

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

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

 SANIERUNGSTECHNIK  
NORD

 040-60 77 22 333

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

## Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz

# Vermieter in der Pflicht

Wie erfolgt die Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten zwischen Mieter und Vermieter?

**D**as seit Jahresbeginn geltende Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (CO<sub>2</sub>KostAufG) verpflichtet Vermieter, sich an den CO<sub>2</sub>-Kosten der Mieter für den Verbrauch von Heizöl, Gas und Fernwärme zu beteiligen. Wie hoch der Anteil für Vermieter ist, hängt dabei vom CO<sub>2</sub>-Ausstoß des vermieteten Gebäudes und der jeweiligen Einstufung in ein Zehn-Stufen-Modell ab. Wir erklären, wie sich Einstufung und Kostenanteil für Vermieter ermitteln. Sofern Wärme oder Warmwasser aus fossilen Brennstoffen erzeugt wird, entstehen CO<sub>2</sub>-Emissionen. Auf diese wird seit 2021 nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) eine CO<sub>2</sub>-Abgabe erhoben.

### Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten erfolgt nach Stufenmodell

Die nach dem BEHG entstehenden CO<sub>2</sub>-Kosten werden nun gemäß CO<sub>2</sub>KostAufG nach einem Zehn-Stufen-Modell zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt. Neben Heizöl, Flüssiggas und Erdgas erfolgt auch eine Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten für Fernwärme. Die prozentuale Kostenbeteiligung der Vermieter und Mieter richtet sich dabei nach dem jährlichen CO<sub>2</sub>-Ausstoß des Mietshauses in Kilogramm (kg) pro Quadratmeter (m<sup>2</sup>) Wohnfläche. Je höher der CO<sub>2</sub>-Ausstoß des jeweiligen Gebäudes ist, desto größer wird der vom Vermieter zu tragende Kostenanteil. In der höchsten Stufe beträgt dieser 95 Prozent. Aus Sicht des Gesetzgebers entspricht die kleinste Stufe mit einem jährlichen CO<sub>2</sub>-Ausstoß von weniger als 12 kg pro m<sup>2</sup> Wohnfläche einem KfW-Effizienzhaus. In dieser Stufe tragen die Mieter die CO<sub>2</sub>-Kosten allein. Eine Umrechnung der spezifischen CO<sub>2</sub>-Emissionen auf den jährlichen Erdgas- oder Heizölverbrauch pro m<sup>2</sup> Wohnfläche lässt auf die in der Tabelle angegebene Stufeneinteilung schließen. Je nach Qualität und Menge des gelieferten Brennstoffes kann der CO<sub>2</sub>-Ausstoß höher oder geringer ausfallen. Die angegebenen Werte dienen daher lediglich als Richtwerte. Für eine korrekte Einstufung

sind die Angaben des Brennstoff- oder Wärmelieferanten maßgebend.

### Wie werden Kohlendioxidausstoß und Kohlendioxidkosten berechnet?

Die Aufteilung der Kohlendioxidkosten ist gemäß CO<sub>2</sub>KostAufG auf Abrechnungszeiträume anzuwenden, die ab dem 1. Januar 2023 beginnen. Die dafür erforderlichen Berechnungen werden daher in der Regel erst mit den im Jahr 2024 zu erstellenden Abrechnungen notwendig. Alle Angaben für die jährlich erforderliche Einstufung des Gebäudes sollen der Brennstoffrechnung entnommen werden können. Die Brennstoff- und Wärmelieferanten sind nach dem neuen Gesetz informationspflichtig. Sie müssen neben der gelieferten Brennstoff- oder Wärmemenge in Kilowattstunden (kWh) die Brennstoffemissionen in kg CO<sub>2</sub>, die Kohlendioxidkosten, den anzuwendenden Emissionsfaktor in kg CO<sub>2</sub> pro kWh und den Energiegehalt (Heizwert) in kWh der gelieferten oder zur Wärmeerzeugung eingesetzten Brennstoffmenge auf ihren Rechnungen ausweisen.

Auf Basis dieser Werte kann der Vermieter oder das von ihm beauftragte Abrechnungsunternehmen im Zuge der jährlichen Heizkostenabrechnung den Kohlendioxidausstoß des Gebäudes oder der Wohnung und in einem nächsten Schritt die Kohlendioxidkosten bestimmen. Versorgt sich der Mieter selbst mit Wärme beziehungsweise mit Wärme und Warmwasser, ermittelt der Mieter den Kohlendioxidausstoß und die CO<sub>2</sub>-Kosten der gemieteten Wohnung. Der Vermieter hat dem Mieter in diesem Fall den Anteil der CO<sub>2</sub>-Kosten zu erstatten, sofern der Mieter seinen Erstattungsanspruch geltend macht.

### Hinweis

Die Bundesregierung hat angekündigt, bis zum 1. Juni 2023 ein Tool zur Berechnung und Aufteilung der Kohlendioxidkosten für Vermieter sowie sich selbst mit Wärme oder Wärme und Warmwasser versorgende Mieter bereitzustellen.

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

Finanzielle Entlastung für Verbraucher

# Die Strompreisbremse

Was besagt sie und wie funktioniert sie?

**A**b März 2023 zahlen Stromkunden für 80 Prozent ihres vom Netzbetreiber prognostizierten Jahresverbrauchs einen garantierten Bruttopreis von 40 Cent pro Kilowattstunde. Für Verbräuche oberhalb dieses Basis-Kontingents gilt jeweils der vertraglich vereinbarte Preis.

Stromkunden mit einem höheren Stromverbrauch von mehr als 30.000 Kilowattstunden im Jahr erhalten 70 Prozent ihres prognostizierten Stromverbrauchs zu einem garantierten Netto-Arbeitspreis von 13 Cent pro Kilowattstunde. Die Entlastung erfolgt über die Stromversorger automatisch. Ab dem 1. März 2023 sinken die monatlichen Abschläge durch die Stromversorger entsprechend dem Entlastungsbetrag. Im März erhalten Verbraucher zudem auch eine einmalige rückwirkende Entlastung für die Monate Januar und Februar 2023. Die Preisgarantie gilt bis Ende 2023, kann gegebenenfalls aber bis zum 30. April 2024 verlängert werden.

## Wie funktioniert die Strompreisbremse?

Für ein Kontingent von 80 Prozent (Verbrauch von weniger als 30.000 Kilowattstunden Strom pro Jahr) beziehungsweise 70 Prozent (Verbrauch von mehr als 30.000

Kilowattstunden Strom pro Jahr) wird den Stromkunden im Jahr 2023 ein Differenzbetrag gewährt.

Für den Verbrauch oberhalb des Entlastungsbetrages gilt der mit dem Stromversorger vereinbarte Arbeitspreis.

Ein Stromversorger darf vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 den Arbeitspreis nur dann erhöhen, wenn er nachweisen kann, dass die Erhöhung sachlich gerechtfertigt ist.

## Informationspflichten für Stromversorger

Bei einem Lieferantenwechsel müssen Stromversorger 2023 den Letztverbrauchern diese Information und alle hiermit einhergehenden Veränderungen in der Schlussrechnung mitteilen und auf ihrer Internetseite Informationen über die Entlastung sowie einen Hinweis veröffentlichen, dass Energieeinsparungen auch während der Dauer der Strompreisbremse einen kostenmindernden Nutzen haben können. Bei Neuabschlüssen müssen die Stromversorgungsunternehmen den Verbrauchern diese Informationen auch in schriftlicher Form zukommen lassen.

Jakob Grimm

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

### ARCHITEKTEN

Aufstockungen  
und Anbauten  
für Wohnhäuser

040. 99 99 45 73  
[www.heidrunohm.de](http://www.heidrunohm.de)



heidrun ohm architektin  
ich mach was draus.

### ENERGIEBERATUNG



Energie und Thermografie  
Centrum Hamburg GmbH

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

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

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

### HAUSMEISTER

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



Tel. (040) 3 19 19 - 08  
[info@ghg-hamburg.de](mailto:info@ghg-hamburg.de)  
[www.ghg-hamburg.de](http://www.ghg-hamburg.de)



**HAUSDIENTST**  
Christian W. Scheuermann  
• HAUSMEISTERDIENST

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

HAUS- & OBJEKTPFLEGE  
Betreuung · Reinigung · Gartenpflege

**ANDREAS ZIERACH**

Friedrich-Ebert-Damm 143  
D-22047 Hamburg  
Telefon 696 17 90 · Fax 696 41 681  
E-Mail: [Andreas@Zierach.de](mailto:Andreas@Zierach.de)  
[www.zierach.de](http://www.zierach.de)

### HEIZÖL



**BERND IDEN**  
Heizöl

☎ 60 70 136

### MALER



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

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

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

**Gramlich**

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

### SPIELPLATZ

**SPIELPLATZPRÜFUNG**  
gemäß DIN EN 1176  
in ganz Norddeutschland



Tel. (040) 3 19 19 - 08  
[info@ghg-hamburg.de](mailto:info@ghg-hamburg.de)  
[www.ghg-hamburg.de](http://www.ghg-hamburg.de)

**INSTANDHALTUNG & PFLEGE**  
von Spiel- und Außenanlagen

in ganz Norddeutschland

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



### WOHNUNGSRÄUMUNG



**HAMBURGER  
VERWERTUNGS-  
AGENTUR**

· RÄUMEN · PFANDRECHT  
· VERWERTEN · VERSTEIGERN  
· UMLAGERN · EINLAGERN

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

– Anzeige –

Jetzt von den steigenden Zinsen profitieren

# Attraktive Geldanlage

Sonderkonditionen beim Haspa FestzinsSparen bis Ende Februar

**D**ie Inflation bleibt weiterhin hoch – in Deutschland, Europa und weltweit. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat reagiert und ihre Nullzinspolitik beendet: Im vergangenen Jahr wurde der Leitzins mehrfach angehoben. Die Zinsen für die Geldanlage sind also endlich zurück. „Dennoch sind viele unserer Kundinnen und Kunden verunsichert. Sie halten sich mit Ausgaben zurück und lassen ihr Geld lieber unverzinst auf der hohen Kante ruhen“, sagt Laszlo Schmidt, Filialdirektor der Haspa am Jungfernstieg. Dabei könne man mit seiner persönlichen Geldanlage besser durch diese herausfordernden Zeiten kommen. Sein Tipp: „Zum Beispiel mit dem Haspa FestzinsSparen schon ab einem Anlagebetrag von 2.500 Euro. Das Geld wird für eine feste Laufzeit von sechs Monaten, einem Jahr, zwei Jahren oder auch länger sicher angelegt. Je länger desto höher ist der Zins“, sagt Schmidt. Jedes Jahr werden die Erträge zusammen mit dem Anlagebetrag verzinst. Das verschafft zusätzliches Geld und Planungssicherheit. Wenn nichts anderes gewünscht wird, verlängert sich die Laufzeit nach Ablauf automatisch zu den dann aktuellen Zinskonditionen (außer bei Laufzeiten ab acht Jahren). Wer möchte, kann Beträge auf unterschiedliche Laufzeiten verteilen. So steht in regelmäßigen Abständen Geld für Anschaffungen zur Verfügung oder es wird erneut angelegt.



Foto: Gettyimages

Die Zinsen befinden sich im Aufwind. Davon können Hamburger profitieren, die ihr Geld sicher und fest verzinst bei der Haspa anlegen.

Das Haspa FestzinsSparen ist eine sinnvolle Ergänzung zu Tagesgeld und Wertpapierdepot.

Das kostenlose Sparkonto kann ganz einfach und bequem online eröffnet werden.

„Sichern Sie sich jetzt besondere Aktionsvorteile: Bei Abschluss bis zum 28. Februar 2023 erhalten Sie 2,1 Prozent fest auf Ihren Anlagebetrag für drei Jahre und 2,4 Prozent fest bei vier Jahren Laufzeit“, empfiehlt Schmidt. Weitere Infos unter [www.haspa.de/festzinssparen](http://www.haspa.de/festzinssparen) oder in einer der 100 Haspa-Filialen.

## Der Wohnraumvermieter



Autor: Carsten Brückner. 1. Auflage 2023, 29,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro Versandkosten  
ISBN 978-3-96434-034-4

Neu-  
erscheinung

Vermieter, Eigentümer, Verwalter, Rechtsberater und Rechtsanwälte wollen auf ihre Fragen zuverlässig und schnell Antworten erhalten. Aus der über 25-jährigen Erfahrung als Berater in einem Berliner Ortsverein von Haus & Grund formuliert der Autor das Angebot auf eine umfassende, aber dennoch kurz gehaltene Darstellung und Antworten auf das Mietrecht. Dabei wird der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs eine besondere Beachtung eingeräumt; auf die Darstellung unterschiedlicher Ansichten in der Literatur wird konsequent verzichtet. Ein Ausblick wagt die Betrachtung der nahen Zukunft betreffend das Schicksal des privaten vermietenden Eigentümers und berücksichtigt dabei die aktuelle Situation der kritischen Energielage und die Vorhaben der die Mehrheit im Bundestag stellenden Parteien anhand der Vereinbarung im Koalitionsvertrag.

**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](mailto:mail@hausundgrundverlag.info)  
[www.hausundgrundverlag.info](http://www.hausundgrundverlag.info)



Bäume fällen

# Baumschutzverordnung

Was ist erlaubt, was gilt es zu beachten?

**S**ie sorgen für saubere Luft, spenden Schatten, bieten Tieren Nahrung und Unterschlupf und sorgen für Sauerstoff – ohne Bäume geht es nicht. Besonders in Städten kommt ihnen eine wichtige ökologische Bedeutung zu. Die Baumschutzverordnung regelt, unter welchen Bedingungen ein Baum auf einem Privatgrundstück gefällt werden darf. Um Geldbußen zu vermeiden, sollten Sie unbedingt bestimmte Details kennen und beachten. Um den Baumbestand auf privaten Grundstücken zu erhalten, haben alle Kommunen und Kreise Baumschutzverordnungen erlassen. Grundsätzlich ist es verboten, Bäume ohne Genehmigung zu fällen oder zu zerstören. Doch es gibt Sonderregelungen, die festlegen, unter welchen Bedingungen ein Baum auf einem Privatgrundstück gefällt werden darf. Welche Vorschriften zu beachten sind, ist in den Gemeinden einzusehen. Widerrechtliches Baumfällen ist eine Ordnungswidrigkeit, die mit Geldbußen bestraft werden kann.



## Welche Gründe gibt es, um einen Baum fällen zu müssen?

Unter bestimmten Umständen stellt ein Baum im Garten eine Gefahr für Menschen und Gebäude dar oder ist ein Hindernis. Folgende Gründe könnten das Fällen eines Gehölzes rechtfertigen:

- ein kranker oder morscher Baum
- ein Baum, der nach einem Unwetter, einer Überschwemmung oder einem Blitzeinschlag in Schiefelage geraten ist
- ein Baum, dessen Wurzeln das Fundament eines Hauses beeinträchtigen
- ein Baum, der nicht mehr über die nötige Standfestigkeit verfügt
- ein Baum, der dem benachbarten Haus bedrohlich nahe kommt
- ein Baum, der den Straßenverkehr behindert oder blockiert
- ein Baum, der für ein Bauvorhaben oder einen Neubau auf dem Grundstück eine „unzumutbare Störung“ ist.

Stellen Bäume eine akute Gefahr für die Allgemeinheit dar, muss schnell gehandelt werden. Hier können Ausnahmegenehmigungen eingeholt werden. Als Grund für die Fällung reicht es übrigens nicht aus, wenn die Bäume einfach hoch gewachsen sind. Ob dadurch Einschränkungen bestehen, muss offiziell entschieden werden.

Entscheidend ist neben Gattung, Größe und Alter auch die Jahreszeit für die Fällung. Nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz dürfen Bäume nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September gefällt werden. Dies schließt Privatgrundstücke mit ein. In diesem Zeitraum dürfen lediglich formgebende Schnitte durchgeführt werden oder Maßnahmen, die der Pflege von Pflanzen und Bäumen dienen. Der beste Zeitraum einen Baum zu fällen ist zwischen November und Januar.

Zusammenfassend kann gesagt werden: Privatpersonen müssen beim Baumfällen zunächst die Sperrfrist von März bis September einhalten. Wer einen Baum auf seinem Grundstück fällen möchte, sollte zum zuständigen Amt gehen, um die Gründe und den Plan dafür vorzulegen. Übrigens: Gelegentlich werden Bäume von Sturm oder Blitz gefällt und zerstört. Im Gartenschutz-Zusatzmodul der Wohngebäudeversicherung bei der GEV Versicherung sind Gartenanlagen – zu denen Bäume auf dem versicherten Grundstück gehören – auch mitversichert, vorausgesetzt, dass sie nicht bereits vorher abgestorben waren. Ersetzt werden die Kosten für die Wiederbepflanzung durch handelsübliche Jungpflanzen. Lassen Sie sich von den Experten der GEV Grundeigentümer-Versicherung unter 040 3766 3367 beraten.

GEV Grundeigentümer-Versicherung  
[www.gev-versicherung.de](http://www.gev-versicherung.de)

Ulf Schelenz

# Ein beeindruckendes Zeichen von Solidarität

Das letzte Jahr brachte viele unerfreuliche Überraschungen mit sich. Umso schöner, dass zum Ende des Jahres Gelegenheit zur Verkündung froher Botschaft bestand: Trotzdem die Kooperation mit der Hamburger Tafel e. V. nur wenige Monate zuvor ins Leben gerufen worden war, ist es gelungen, die sagenhafte Spendensumme von gut 24.000 Euro zu sammeln. Die Spendenbereitschaft der Grundeigentümer war überwältigend und beeindruckte nicht nur bei der Sammelaktion beim Weihnachtsmärchen im Ohnsorg-Theater, sondern auch durch den umfassenden schriftlichen und mündlichen Zuspruch nach Bekanntgabe des neuen Spendenempfängers. Beein-

---

Die Spendenaktion zugunsten der Hamburger Tafel brachte die stolze Summe von mehr als 24.000 Euro.

---

druckend war insbesondere, dass trotz zahlreicher gesellschaftlicher Belastungen wie explodierende Energiepreise, gestiegene Lebensmittelkosten und coronabedingte Einschränkungen gleichwohl bei den Grundeigentümern der Wunsch, anderen zu helfen, im Vordergrund stand. Nicht nur der Grundeigentümer-Verband war überwältigt von der Spenden-

bereitschaft, sondern auch die Verantwortlichen der Hamburger Tafel e. V. Herr Jan Henrik Hellwege, Geschäftsführer der Hamburger Tafel, freute sich sichtlich über das wunderbare Spendenergebnis. Gerade in der Zeit vor Weihnachten war nämlich der Andrang an den Ausgabestellen für Lebensmittel besonders hoch. Die Hamburger Tafel musste deshalb Lebensmittel zusätzlich kaufen, um möglichst viele Bedürftige unterstützen zu können. Der gestiegene Bedarf an Lebensmitteln in der Hamburger Bevölkerung erforderte bei der Hamburger Tafel den Ausbau der Logistik. Dies wiederum steigerte noch einmal die Energiekosten beispielsweise für die zusätzlich im Einsatz befindlichen großen Kühlzellen und Kühlfahrzeuge. Der Grundeigentümer-Verband bedankt sich nicht nur für die großartige Arbeit der Hamburger Tafel, sondern dankt auch allen Spenderinnen und Spendern, die in dieser Krisenzeit dazu beigetragen haben, Großartiges zu leisten und sich gemeinsam solidarisch gezeigt haben.

Ulf Schelenz  
Geschäftsführer



## IMPRESSUM

Januar 2023

### 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

Graphischer Betrieb Henke GmbH  
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

### Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann  
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg  
Tel. 040/33 48 57 11, Fax 040/33 48 57 14  
E-Mail: s\_hoffmann@elbbuero.com  
Internet: www.elbbuero.com  
Anzeigenpreisliste Nr. 47,  
gültig ab 01.01.2023  
(Druckauflage 32.879 im 4. Quartal 2022) 

### Erscheinungsweise

monatlich

### Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

### Titelbild

Volksdorfer Teichwiesen/Nina Kollar

### Lesen Sie das Magazin auch in der App

„Haus & Grund-Magazin“ mit dem Freischaltcode **HHGEx2023**

### Neue Indexzahlen

Verbraucherindex (2015 = 100)  
Oktober: 122,2; November: 121,6;  
November: 120,6

### Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
- RSD Reise Service Deutschland GmbH
- Trocknungstechnik Friedrich GmbH

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

**Facebook:** Grundeigentümer-Verband Hamburg von 1893 e. V.

**Instagram:** @grundeigentuemerverband\_hh

# Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und  
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

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

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

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

**Ezellente Vermarktung  
in Hamburgs Norden!**  
 **FRÜNDT**  
IMMOBILIEN  
Seit mehr als 60 Jahren  
Saseler Markt 1 - 22393 Hamburg  
6001 6001 - www.fruendt.de

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

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

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

**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

**LEIPE GRONNINGER**  
IMMOBILIEN  
NEUBAUVERTRIEB  
WOHNIMMOBILIEN  
PROJEKTIERUNGEN  
ANLAGEIMMOBILIEN  
Schlüterstraße 14 in 20346 HH  
040-41 42 93 60  
info@leipe-gronninger.de

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

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

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

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

**Tiemann & Co.**  
SEIT 1918  
Immobilien  
Verkauf  
Vermietung  
Verwaltung  
Schweriner Straße 8 · 22143 Hamburg  
Tel.: (040) 35 67 47 - 0  
www.tiemann-co.de

**WARNHOLZ Immobilien GmbH**  
— gegründet 1995 —  
Wir suchen laufend  
Grundstücke, Häuser und Wohnungen  
zum Verkauf und zur Vermietung.  
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  
Deichstraße 29 · 20459 Hamburg

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

**WITTLINGER & CO**  
Gewerbe- und Investmentimmobilien  
Tel. +49 40 238307280 | moin@wittlinger-co.de  
www.wittlinger-co.de

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

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



Markus Witt, Jesko C. Urbath, Georg Venghaus, Karsten Weißer

# Über 60 Jahre Markterfahrung. Wir bieten Ihnen höchste Sicherheit beim Zinshausverkauf.

Wir sind gerne für Sie da. Kontaktieren Sie uns ganz einfach:



**040 - 350 80 2-DW**

**Markus Witt**

Gutachter f. Grundstücksbewertung | DW -60

**Jesko C. Urbath**

Dipl.-Immobilienökon. (ADI) | DW -95

**Georg Venghaus**

Dipl.-Kaufmann | DW -567

**Karsten Weißer**

Immobilienfachwirt | DW -459



**zinshaus@grossmann-berger.de**