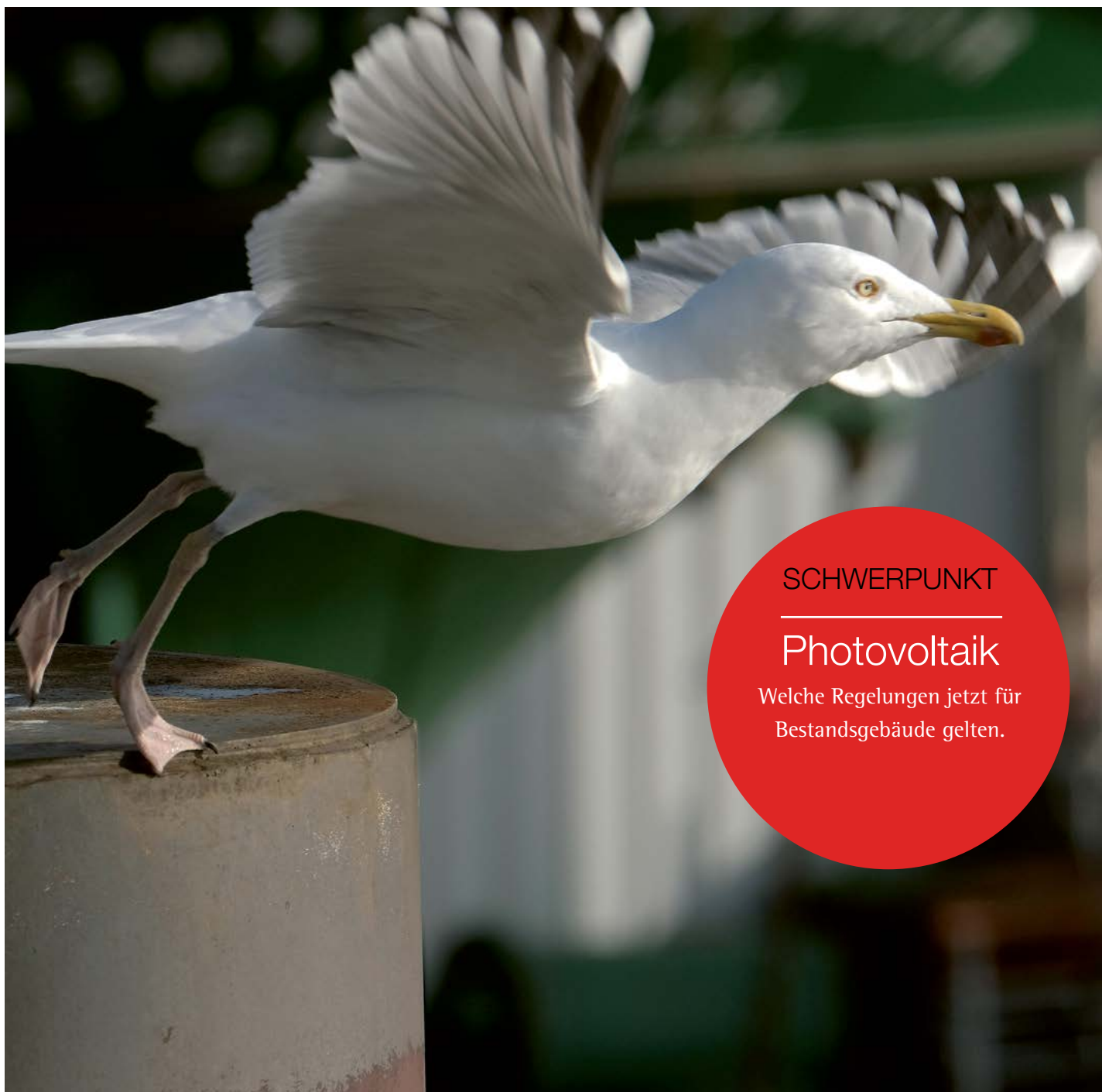


HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

03|2024



SCHWERPUNKT

Photovoltaik

Welche Regelungen jetzt für Bestandsgebäude gelten.

| Vermietung

Was in Bezug auf die Mietpreisbremse gilt, wenn Wohn- und Kellerräume separat vermietet werden.

| Legionellen

Worauf Vermieter bei der Überprüfung von Wasserversorgungsanlagen unbedingt achten müssen.

HAUS-MEISTERHAFT



IHRE IMMOBILIENVERWALTUNG VOM FACH

PrivatBau ist Ihr moderner Immobilienmanager für eine objektnahe Bewirtschaftung Ihres Eigentums nach Ihren Vorgaben. Sprechen Sie uns an.

Wir machen das – seit 65 Jahren ✓

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



Wir haben fertig mit dem ersten Umbau

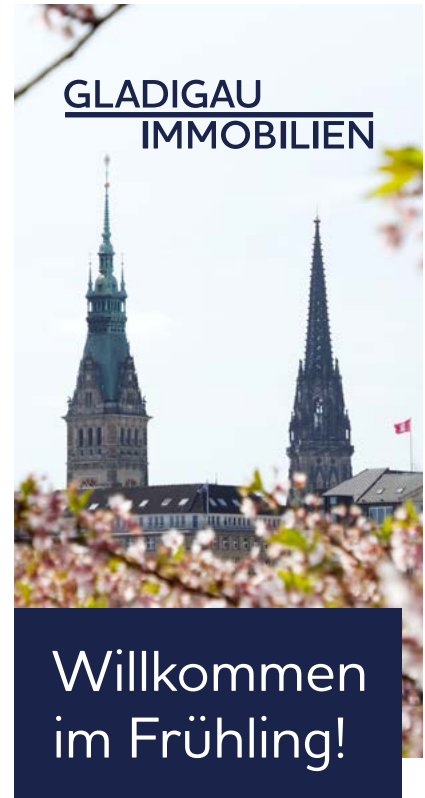
Geschafft. Das erste Umbauprojekt in unserem Geschäftshaus im Glockengießerwall ist beendet. Fast, denn das eine oder andere fehlt noch. Beispielsweise haben wir noch keine Lärmschutzpaneele und auch die Kleiderbügel wurden noch nicht geliefert (jedenfalls zu dem Zeitpunkt, zu dem ich diese Zeile schreibe. Wenn das Blatt veröffentlicht wird, dürfte auch das schon erledigt sein). Aber im Großen und Ganzen sind wir mit der Beratungsetage jetzt fertig.

Der Anfang ist gemacht. Die persönliche Beratung findet beim Verband jetzt wieder in dem gewohnten Umfang statt.

Alle Juristen sind wieder vor Ort. Die Externen ebenso. Der Beratungsbetrieb läuft wieder. Neun Wochen hat der Umbau gedauert. Und auch Sie waren davon betroffen. Denn in dieser Zeit haben wir die persönliche Beratung nur sehr reduziert angeboten. Überwiegend hat die Beratung in den vergangenen Wochen daher schriftlich oder telefonisch stattgefunden. Lediglich ein Berater stand zur Verfügung, und auch das nur

für die Rechtsberatung. Und das in unserem umgeräumten kleinen Besprechungsraum. Sie haben das geduldig hingenommen. Und dafür danke ich Ihnen sehr herzlich. Die weiteren Umbauten im Glockengießerwall werden schon geplant, doch die werden sicher noch ein wenig Vorbereitung brauchen. Aber ein wenig Programm haben wir noch. Nach zwanzig Jahren muss sich der Grundeigentümer-Verband auch etwas moderner aufstellen. In der Beratungsetage ist der Anfang gemacht.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



Lust auf ein Haus mit Terasse oder eine Wohnung mit Balkon?

Nutzen Sie die Chance und entdecken Sie jetzt die neuesten Angebote bei Gladigau Immobilien.

Mit unserem erfahrenen Team und unserem breiten Portfolio an hochwertigen Immobilien sind wir der perfekte Partner für Ihre Wohnträume.

Lassen Sie sich von der Frühlingssonne inspirieren und finden Sie jetzt Ihr neues Zuhause.

Kontaktieren Sie uns am besten gleich heute und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

T. 040 36 90 80

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



**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**



HAMBURGER TAFEL^{eV}

„Wir haben
Hamburg noch
lange nicht satt!“

Unterstützen auch Sie die Hamburger Tafel dabei, Bedürftige weiterhin mit ausreichend Lebensmitteln versorgen zu können.

Für Ihre Geldspenden steht Ihnen das Spendenkonto des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg zur Verfügung:

Kreditinstitut: HypoVereinsbank

IBAN: DE87 2003 0000 0000 2361 09

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

INHALT



SCHWERPUNKT – Photovoltaik

Seit Anfang 2024 greift die PV-Pflicht auch im Bestand, wenn das Dach erneuert wird. Die Kombination mit einer E-Ladestation oder einer Wärmepumpe erhöht die Wirtschaftlichkeit.



VERBAND & VEREINE – Ausstellung

Die Künstlerin Ilona Edler Von der Planitz stellt ausgewählte Werke in den Beratungsräumen der Hauptgeschäftsstelle aus.



HAUS & LEBEN – Energie sparen

Schon kleinere Maßnahmen können eine große Wirkung erzielen.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Photovoltaik
- 13 Wärmenetzeignungskarte
- 14 Fördermittelstart Heizungstausch
- 15 Förderung von Einzelmaßnahmen

HAUS & KLIMA

- 16 Wärmepumpen
- 17 CO₂-Kostenaufteilung

VERBAND & VEREINE

- 12 Mietrecht aktuell
- 18 Veranstaltungen Ortsvereine
- 18 Richtigstellung
- 19 Verein Hamburger Hausmakler e. V.
- 20 Geschäftsstellen
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Online-Seminare
- 23 17. Hamburger Verwaltungstag
- 23 Wechsel im Vorstandssekretariat
- 23 Ausstellung

RECHT & STEUERN

- 24 Leserfragen
- 26 Neues aus Karlsruhe
- 27 Schönheitsreparaturen
- 28 Ehegattentestamente

HAUS & LEBEN

- 31 Außenhülle
- 33 Energiespeicher
- 34 Wärmeverteilung
- 36 Wärmerückgewinnung
- 37 Einspeisevergütung
- 38 Trinkwasserverordnung
- 39 Regionale Fördertöpfe

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Kondenswasser

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Mitwirkung im Staat

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

W I T T H Ö F

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

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

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

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

witthoeft.com

WITTHÖFT
Immobilien aus gutem Hause

Photovoltaik (PV)

Energiewende auf dem Dach

Seit Anfang 2024 greift die PV-Pflicht auch im Gebäudebestand

Grundeigentümer haben es in Zeiten der Energiewende nicht leicht. Schließlich sind größere energetische Sanierungen nie billig, das gilt auch für eine Photovoltaik-Anlage. Die gute Nachricht: „Oft rechnet sich die Erzeugung von Sonnenstrom über die Jahre, sodass sich die Anlage rechtzeitig amortisiert“, sagt Matthias Döring, Energieberater bei der Verbraucherzentrale Hamburg.

Stadt und Land drehen eifrig an verschiedenen Stellschrauben, um den Immobilienbestand klimaneutral zu justieren. Jetzt ist das Dach dran. Neue Privatgebäude, die ab Anfang 2023 errichtet wurden, mussten seitdem bereits mit einer Solaranlage ausgestattet werden. Seit Anfang 2024 greift die Photovoltaikpflicht jetzt auch für private Bestandsgebäude, wenn das Dach wesentlich saniert wird. Die grundsätzlichen Regelungen dafür hat die Bürgerschaft im Dezember 2023 mit dem Klimaschutzstärkungsgesetz und der Fortschreibung des Hamburger Klimaschutzplans festgezurr. Betroffen sind Bauten mit einer Bruttodachfläche von mindestens 50 Quadratmetern. „Dann sind im Bestand 30 Prozent der Nettodachfläche mit PV-Modulen zu belegen, bei Neubauten sind es 30 Prozent der Bruttodachfläche“, erklärt Milena Schuldt, Fachbereichsleiterin Solarenergie bei der ZEBAU.

Die Nettofläche ergibt sich aus der gesamten Bruttodachfläche, von der der Anteil, den etwa Dachfenster oder Aufbauten einnehmen, ebenso abgezogen wird wie nach Norden ausgerichtete Flächen, die auf eine Neigung von über zehn Grad kommen.

Der Pflicht Genüge getan ist, wenn bereits eine Solarthermieanlage betrieben wird. „Wer noch wählen kann, sollte aber immer die PV-Anlage nehmen, sie arbeitet in unseren Breitengraden rentabler als eine Solarthermieanlage“, führt Döring aus. Grundsätzlich entfällt die PV-Pflicht zudem, wenn besondere Umstände zu unbilligen Härten führen. „Etwa wenn sich die Investition in die Anlage innerhalb der angesetzten Lebensdauer von 20 Jahren nicht amortisiert“, so Schuldt. Das wäre beispielsweise bei stark verschatteten Dachflächen der Fall. Wieviel Sonne auf das eigene Dach scheint, verrät der digitale Hamburger Solaratlas. Er zeigt anhand verschiedener Farben auf, wie hoch der Sonnenertrag ausfällt. Eine rote Markierung etwa weist darauf hin, dass die Dachfläche nur bedingt infrage kommt, da sie einen zu geringen Sonnenertrag einbringen würde – „und damit nach aktuellem Stand auf Antrag von der Solarpflicht befreit werden könnte“, berichtet Schuldt. Das müsste allerdings ein Experte mit einer individuellen Verschattungsanalyse überprüfen.



Foto: M. Döring



Foto: M. Döring

Matthias Döring, Energieberater bei der Verbraucherzentrale Hamburg

Einspeisevergütung. Zudem beeinflussen die Kalkulation, ob eine Ladestation für ein E-Auto, eine Wärmepumpe oder ein Batteriespeicher vorhanden sind sowie die Ausrichtung des Dachs und die Größe der PV-Anlage. Grundsätzlich gilt: Die Anlage amortisiert sich desto schneller, je mehr Sonnenstrom der Haushalt selbst verbraucht. Der Rest geht in das öffentliche Netz. Dafür erhält man eine Einspeisevergütung, die das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) festschreibt und über 20 Jahre garantiert. Aktuell liegt sie für Anlagen, die vor Februar 2024 in Betrieb genommen wurden, bei 8,11 Cent pro kWh bei Teileinspeisung für Anlagen mit bis zu 10 kWp; für größere Anlagen mit einer maximalen Leistung von 40 kWp gibt es 7,03 Cent pro kWh. Die Vergütungssätze für später installierte Anlagen werden danach im Halbjahres-Takt um ein Prozent abgesenkt. Das heißt, ab August beläuft sich die Vergütung für kleinere Anlagen nur noch auf 8,03 Cent, ab Februar 2025 noch auf 7,94 Cent pro kWh. Zum Vergleich: „Beziehen die Verbraucher Strom aus dem Netz, zahlen sie im Schnitt 33 Cent pro kWh“, sagt Döring. Wer den selbstproduzierten Sonnenstrom selbst verbraucht, spart also wesentlich mehr beim Energieversorger ein, als er für die Einspeisung erhalten würde. „Ab einem Verhältnis von 30 Eigenverbrauch zu 70 Einspeisung lohnt die Anlage in der Regel“, so die Faustformel von Döring.

Die meisten Immobilien in Hamburg eignen sich aber gut für eine PV-Anlage. Rote Dächer weist der Solaratlas nur selten aus. „Und die Statik der Altbauten spielt in der Regel ebenfalls mit“, weiß Schuld. Lediglich bei älteren Flachdächern reiche die Tragfähigkeit für die PV-Module samt Trägerkonstruktion und nötiger Auflast nicht immer aus. Auch die Ansicht, dass vor allem eine Solaranlage auf einem südlich ausgerichteten Dach wirtschaftlich arbeite, sei inzwischen überholt. Zwar liefere diese Konstellation im Peak den höchsten Stromertrag. Aber bei Ost- oder Westdächern verteilt sich der erzeugte Strom gleichmäßiger über den Tag, „das passt meist besser zum gängigen Verbraucherverhalten und bedeutet aufgrund des höheren Eigenverbrauchs eine bessere Wirtschaftlichkeit.“ Schließlich nutzen die meisten Haushalte vorrangig morgens oder abends Strom, also wenn sich die Sonne im Osten oder im Westen befindet.

Die Anlage amortisiert sich desto schneller, je mehr Sonnenstrom der Haushalt selbst verbraucht.

Wie es letztendlich genau um die Wirtschaftlichkeit steht, hängt von verschiedenen individuellen Gegebenheiten ab. Dazu zählen etwa das Verbraucherverhalten, der Anteil des Eigenverbrauchs und die



IMMOBILIEN SERVICE
ZIMMERMANN
WILHELM ZIMMERMANN

Gutachten für fundierte Immobilienbewertungen



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

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

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

Frahmredder 7
22393 Hamburg

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





Foto: M. Dörring

„Fließt der Sonnenstrom vom Dach auch in eine Ladesäule für ein E-Auto oder wird damit eine Wärmepumpe betrieben, schrumpft bis zu einem gewissen Punkt der Anteil, der ins öffentliche Netz eingespeist wird“, ergänzt

Schuldt von der ZEBAU. Diese sogenannte Sektorenkoppelung mache die Anlage in der Regel rentabler. Den Eigenverbrauch erhöhen könnte zudem eine smarte Regelung der Haushaltsgeräte, so lassen sich Waschmaschine und Geschirrspüler dann tagsüber vom Büro aus anschalten.

„Auch wenn der Autarkiegrad mit einem Batteriespeicher steigt, ist die Rentabilität längst nicht immer gegeben“, so Schuldt. Da die Preise für Speicher derzeit sinken, werden sie aber künftig immer wirtschaftlicher. Welche Größe des Speichers mit Blick auf den individuellen Stromverbrauch sinnvoll ist, weist die Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) Berlin auf ihrer Homepage aus. Hier kalkuliert der digitale Stromspeicher-Inspektor, wie der optimale Speicher für die jeweiligen Rahmenbedingungen aussieht. Weitere Tools zeigen zudem, wie viel Solarstrom man im Haus und zum Laden des E-Autos selbst nutzen kann oder wieviel Geld sich mit kleinen Balkon-Kraftwerken einsparen lässt (<https://solar.htw-berlin.de/rechner>).

„Eine sinnvolle Lösung können auch hybride PVT-Kollektoren sein, die Photovoltaik und Solarthermie kombinieren“, berichtet Schuldt. So lässt sich die Dachfläche zur Wärme- und gleichzeitig zur Stromerzeugung nutzen. Dabei trumpft die Technik mit einem hohen Wirkungsgrad bei der Stromerzeugung auf. „Für Eigentümer kann die PVT-Anlage vor allem sinnvoll sein, wenn sie diese mit einer Wärmepumpe koppeln“, so Schuldt. Die erzeugte Energie der PVT-Kollektoren dient dann als Wärmequelle für die Wärmepumpe. Dies hat obendrein einen kühlenden Effekt auf die Module und erhöht so die Effizienz der PV-Komponente. „Die Kollektoren sind zwar noch etwas teurer als reine PV-Module, es gibt aber Zuschüsse von der Hamburgischen Investitions- und Förderbank sowie



Ihre kompetente WEG-Verwaltung mit Erfahrung:

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

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Telefon 040/300 306 80

info@esplanade-immobilien.de



www.esplanade-immobilien.de

„Eine sinnvolle Lösung können auch hybride PVT-Kollektoren sein, die Photovoltaik und Solarthermie kombinieren.“

vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle“, ergänzt Schuldt.

„Im Schnitt kann man damit rechnen, dass sich eine einfache PV-Anlage, die nur für den Haushaltsstrom genutzt wird, innerhalb von gut 20 Jahren amortisiert“, sagt Döring (siehe auch Kasten). Diese Zeit überstehen die Module in jedem Fall, nicht selten müssen sie sogar erst nach 30 Jahren erneuert werden. Glas-Glas-Module zeigen sich dabei stabiler und langlebiger als die Glas-Folien-Variante, die dafür etwas günstiger ist. „Die Preisschere schließt sich aber zusehends mit dem allgemeinen Preisverfall der Komponenten“, so Döring. Im vergangenen Jahr haben sich die Kosten für PV-Module annähernd halbiert, „weiter runter wird es aber wohl erst einmal nicht mehr gehen“, glaubt Döring. Bei der Rechnung schlagen am Ende dann vor allem die handwerklichen Leistungen zu Buche.



Foto: Milena Schuldt

Milena Schuldt, Fachbereichsleiterin Solarenergie bei der ZEBAU GmbH

„Unbedingt Angebote von verschiedenen Fachbetrieben einholen“, rät Schuldt. Hier sollten auch die Einzelkomponenten ausgewiesen sein. Für die PV-Module zudem



Natur vor der Tür. Die Stadt ums Eck.

Die LOTTBEK LODGES sind ein kleines, privates Wohnensemble an der Grenze zu Hamburg-Bergstedt, eingebettet in die einzigartige Wald- und Wasserlandschaft von Hamburgs grünem Norden. Mit vier Doppelhaushälften, einer Stadtvilla und einem Kapitäns Haus bieten sie eine einzigartige Möglichkeit für junge Familien, durch Eigentumserwerb ihren Traum vom eigenen Haus im Grünen zu verwirklichen – mit kurzen Wegen in die City.

040.41 17 25 53
lottbek-lodges.de

Verkauf durch
ZINSHAUSTEAM & KENBO



LOTTBEK  LODGES

Lohnt sich das?

Wie lange es etwa dauern kann, bis sich eine PV-Anlage amortisiert, zeigen drei Beispiele mit Durchschnittszahlen. Für den Einzelfall können die Zahlen je nach den individuellen Gegebenheiten durchaus stärker abweichen. Energieberater Döring legt ein Einfamilienhaus mit drei Personen, die im Jahr 3.500 Kilowattstunden (kWh) Strom verbrauchen, zugrunde. Die 18 PV-Module auf dem Dach kommen auf eine Leistung von acht kWp. Die Kosten für die Anlage liegen in der Beispielrechnung bei 18.000 Euro. Das Dach ist nach Süd-Ost oder Süd-West ausgerichtet (freie Fläche circa 38 Quadratmeter), so kann die Anlage einen Sonnenertrag von 7.000 Kilowattstunden im Jahr erwirtschaften. Als durchschnittlicher Strompreis werden 33 Cent angesetzt, als Einspeisevergütung die aktuell gezahlten 8,11 Cent für eine kleinere PV-Anlage.

Beispiel 1: Einfache PV-Anlage

Ein dreiköpfiger Haushalt kann knapp 19 Prozent des PV-Stroms, also etwa 1.300 kWh jährlich, selbst verbrauchen und spart so jährlich rund 429 Euro und erhält 462 Euro für den eingespeisten Strom, insgesamt stehen also 891 Euro auf der Habenseite. In 20 Jahren kämen so 17.820 Euro zusammen, die Kosten der PV-Anlage von 18.000 Euro haben sich damit annähernd amortisiert. „Da der Strompreis in diesem langen Zeitraum sicherlich steigen wird, würde sich die Anlage aber wohl weit schneller amortisieren“, meint Döring. Eine Wartung der Module sei in der Regel nicht nötig, lediglich die Wechselrichter müssten nach etwa zehn Jahren erneuert werden, die Kosten dafür: circa 1.500 Euro.

Beispiel 2: PV-Anlage mit Speicher

Ein Batteriespeicher ermöglicht es, den geernteten Sonnenstrom zeitversetzt zu nutzen und erhöht so den Eigenverbrauch. Die Kosten für die Anlage plus einem Speicher mit einer Kapazität von fünf Kilowattstunden liegen in Dörings Beispiel bei 21.700 Euro, wenn die Leitungen in Ordnung sind und keine größeren Arbeiten an der Elektrik anfallen. Der Eigenverbrauch erhöht sich so auf 2.400 kWh jährlich. Damit verringert sich die Stromrechnung des Versorgers um 792 Euro, dazu kommt noch die Einspeisevergütung von 373 Euro im Jahr. Unterm Strich macht das rund 1.165 Euro jährlich. „Insgesamt amortisiert sich die PV-Anlage inklusive Speicher nach weniger als 19 Jahren – bei einem steigenden Strompreis schneller“, so Döring.

Beispiel 3: PV-Anlage, Speicher und E-Auto

Mit einem E-Auto, welches 10.000 Kilometer im Jahr fährt, kann die Hälfte des nötigen Stroms aus der haus-eigenen PV-Anlage bezogen werden, außerdem gibt es einen Batteriespeicher. So kann der Haushalt von dem generierten Sonnenstrom 50 Prozent und gut 3.500 kWh Strom selbst nutzen, die restlichen 3.500 kWh gehen ins Netz. Das macht eine Einsparung von 1.155 Euro im Jahr für den selbstverbrauchten Strom plus 284 Euro für die Einspeisung, also insgesamt 1.439 Euro im Jahr. „Damit hat man die Kosten für die PV-Anlage und den Speicher von 21.700 Euro bereits nach gut 15 Jahren wieder raus“, so Döring.



STURM IMMOBILIEN
VERWALTUNG BESONDERER IMMOBILIEN

Neuer Wall 26 - 28 · 20354 Hamburg
Tel. 040 - 430 03 07 · www.sturm.immobilien

Wir suchen !

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

Lutz Winkler Immobilien
040-45 13 62

auf eine Garanzzeit von mindestens 20 Jahren, besser noch 30 Jahren, achten. „Wenn die Anlage wirtschaftlich laufen soll, muss sie zum Verbrauch passen“, betont Döring. Deshalb könne es durchaus Sinn machen, dass ein unabhängiger Experte beurteilt, wie die Anlage dimensioniert sein sollte. Hierzu bietet die Verbraucherzentrale Hamburg mit den Energielotsen eine kostenlose Beratung vor Ort (siehe Kasten).

Oder doch lieber eine Anlage mieten? Rechnerisch ist das zwar teurer als kaufen, „für Eigentümergemeinschaften kann das sogenannte Mieterstrommodell trotzdem eine gute Option sein“, meint Schuldt. Der Contractor liefere ein Rundum-Sorglos-Paket und kümmere sich um eine angemessene Verteilung des Solarstroms. Und: Mieterstrom wird nach dem EEG gefördert und ist unterm Strich um 10 Prozent günstiger als der Strom des örtlichen Grundversorgers.

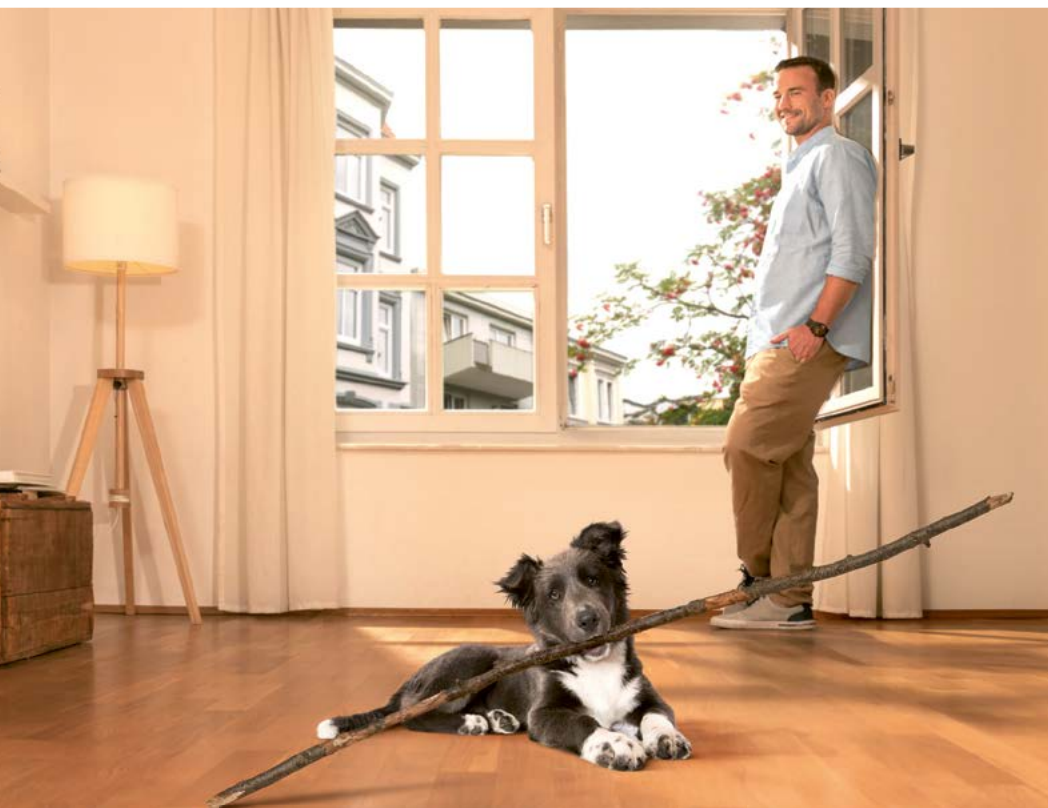
Bettina Brüdgam

Beratung vor Ort



Foto: M. Döring

Die Verbraucherzentrale Hamburg bietet eine allgemeine Beratung per Telefon, Video oder in der Ausstellung zu allen Themen rund um eine Photovoltaik-Anlage. Daneben umfasst das Kooperationsangebot mit den Hamburger Energielotsen eine kostenfreie individuelle Beratung vor Ort. Dabei nimmt der Energieberater auch das Dach in Augenschein und gibt Tipps etwa zur Größe der Anlage. Telefonische Beratung Hamburger Energielotsen und Terminvereinbarung, Tel.: 040-24 832 250 Mehr Infos: www.vzh.de/themen/bauen-immobilien-energie/erneuerbare-energien



**Passgenau finanziert.
Nach Vergleich mit dem
Haspa BaufinanzFinder.**

Wir finden aus über 300 Baufinanzierern die beste Finanzierung mit den besten Zinsen – selbst wenn sie nicht von uns ist. Schnell und einfach mit dem Haspa BaufinanzFinder.



Zinsen berechnen und mehr erfahren: haspa.de/baufinanzfinder

Meine Bank heißt Haspa.

Haspa
Hamburger Sparkasse

Wann:

Mittwoch, den 10. April 2024,
10 bis 16.30 Uhr

Kosten:

250 Euro pro Person
(inklusive Umsatzsteuer)

Referenten:

Ulf Schelenz, Rechtsanwalt
(Grundeigentümer-Verband)

Christian Putschäw, Rechts-
anwalt (Breitholdt & Voscherau)

Martin Spörl, Rechtsanwalt
(Stenger Rechtsanwälte)

Christian Bocklage, Rechts-
anwalt (Grundeigentümer-Ver-
band)

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
- Heizungsmodernisierung, Fristen und Fallstricke
- Aktuelle Rechtsprechung im Gewerberaummietrecht
- Update zur Kurzzeit- und Untervermietung
- Wer zu spät kommt – Die Verjährung im Mietrecht

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.

Kommunale Wärmeplanung

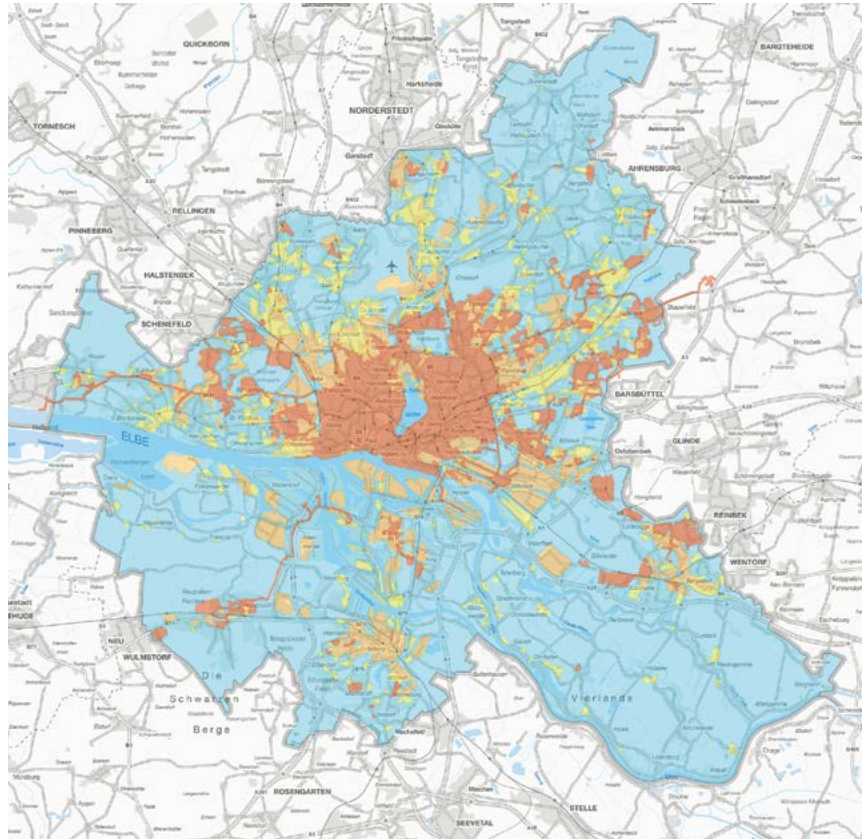
Wärmenetzeignungskarte

Hamburger Senat legt einen ersten Zwischenstand vor

Städte und Kommunen müssen bis spätestens Mitte 2026 eine Wärmeplanung vorlegen. Das geht aus dem zum Jahresbeginn in Kraft getretenen Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze hervor. Mit der Wärmeplanung sollen Gebäudeeigentümer dabei unterstützt werden, die CO₂-neutrale Wärmeversorgung zu identifizieren, die am besten für sie geeignet ist. In Hamburg soll die Wärmeplanung bereits Mitte 2024 und damit deutlich vor der gesetzlich festgelegten Frist abgeschlossen sein. Als ersten wichtigen Zwischenschritt hat der Hamburger Senat Anfang Februar eine sogenannte Wärmenetzeignungskarte veröffentlicht.

Die Wärmenetzeignungskarte kann auf der Webseite www.hamburg.de/kommunale-waermeplanung/ abgerufen werden. Sie gibt Gebäudeeigentümern einen ersten Überblick, wo es in Hamburg bereits Fernwärmenetze gibt, welche Gebiete noch für eine Versorgung über Wärmenetze in Frage kämen und wo gebäude nahe Wärmeversorgungsoptionen wie beispielsweise die Wärmepumpe aus wirtschaftlicher Sicht die bessere Option wären. Letzteres ist insbesondere in dünn besiedelten Gebieten mit vielen Reihen- und Einfamilienhäusern der Fall. In dicht bebauten Gebieten sind die Chancen hingegen höher, dass es in Zukunft zu einem Anschluss an das Fernwärmenetz kommt.

Die Wärmenetzeignungskarte gibt keinen Aufschluss darüber, ob und wann ein Gebäude tatsächlich an ein Wärmenetz angeschlossen wird. Sie kann Gebäudeeigentümern aber erste Anhaltspunkte liefern, ob bei einem zukünftigen Heizungstausch



eine Versorgung über ein Wärmenetz möglich wäre. Falls das eigene Gebäude laut Karte in einem Wärmenetzpotenzialgebiet oder in der Nähe eines Wärmenetzes liegt, kann beim zuständigen Betreiber nachgefragt werden, ob ein Anschluss im Wärmenetzpotenzialgebiet möglich ist. Die Kontaktadressen der Betreiber können im Hamburger Wärmekataster unter www.hamburg.de/energie/waerme-kataster/ abgerufen werden. Für Fragen zur Wärmeplanung steht die Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) telefonisch unter 040/24832 255 zur Verfügung.

Im Laufe des Jahres soll die Wärmenetzeignungskarte weiterentwickelt und um konkrete Informationen zur Ausbauplanung der verschiedenen

Wärmenetzbetreiber ergänzt werden. Darüber hinaus will der Hamburger Senat in den nächsten Monaten nach und nach Zwischenergebnisse zur Wärmeplanung präsentieren.



Nina Kollar
Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Heizungstausch

Neue Förderung startet schrittweise

Mit dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) wird der Umstieg auf erneuerbare Energien beim Einbau neuer Heizungen stufenweise verpflichtend. Den Umstieg auf eine Heizung, die mit 65 Prozent erneuerbaren Energien betrieben wird, fördert der Bund mit verschiedenen Zuschüssen und zinsvergünstigten Krediten in der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Die neue Förderung startet schrittweise im Laufe des Jahres 2024 und richtet sich zunächst nur an Privatpersonen, die Eigentümer eines selbst genutzten Einfamilienhauses sind. Für Vermieter und Wohnungseigentümergeinschaften wird die Beantragung erst im weiteren Verlauf des Jahres

2024 möglich sein. Haus & Grund informiert dazu kontinuierlich aktuell unter [hausund.co/heizungstausch](https://www.hausundgrund.de/heizungstausch). Dort finden Sie auch weitere Details zu den neuen Förderbedingungen.

Privatpersonen, die Eigentümer eines Einfamilienhauses sind und dieses selbst bewohnen, sollen seit dem 27. Februar 2024 einen Antrag auf die neue Heizungsförderung stellen können (Stand zum Redaktionsschluss). Dafür steht ein Zuschuss sowie zusätzlich ein zinsgünstiger Ergänzungskredit für energetische Einzelmaßnahmen zur Verfügung.

Matthias zu Eicken
www.hausundgrund.de

So viel Förderung erhalten Eigentümer für den Heizungstausch im selbst genutzten Einfamilienhaus

30 Prozent Grundförderung: Wer jetzt auf eine Heizung mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien umsteigt, erhält hierfür 30 Prozent Grundförderung.

70 Prozent Förderhöchstsatz: Die Grundförderung und die verschiedenen Bonusförderungen lassen sich miteinander kombinieren – bis zu einem Fördersatz von maximal 70 Prozent.

20 Prozent Klimageschwindigkeitsbonus: Den Klimageschwindigkeitsbonus in Höhe von 20 Prozent erhält, wer seine funktionstüchtige Öl-, Kohle-, Gasetagen- beziehungsweise Nachtspeicherheizung oder seine mindestens 20 Jahre alte Gas- oder Biomasseheizung durch eine klimafreundliche Heizung ersetzt. Ab 1. Januar 2029 reduziert sich der Bonus kontinuierlich.

30 Prozent Einkommensbonus: Bei einem zu versteuernden Haushaltsjahreseinkommen von bis zu 40.000 Euro können Sie für die Erneuerung Ihrer Heizung zusätzlich einen Einkommensbonus in Höhe von 30 Prozent beantragen.

Fünf Prozent Effizienzbonus: Für Wärmepumpen wird zusätzlich ein Effizienzbonus von 5 Prozent gewährt, wenn als Wärmequelle Wasser, das Erdreich oder Abwasser beziehungsweise ein natürliches Kältemittel dient.

So viel Förderung erhalten Vermieter von Ein- und Mehrfamilienhäusern für den Heizungstausch

70 Prozent Förderhöchstsatz: Der Förderhöchstsatz beträgt 70 Prozent von maximal 30.000 Euro Investitionskosten (erste Wohneinheit), 15.000 Euro zweite bis sechste Wohneinheit und 8.000 Euro ab siebter Wohneinheit.

Förderhöchstsatz und Begrenzung der förderfähigen Kosten: Die Grundförderung und nur ausgewählte Bonusförderungen lassen sich miteinander kombinieren. Deswegen können der Förderhöchstsatz von maximal 70 Prozent nicht erreicht werden.

30 Prozent Grundförderung: 30 Prozent der maximal förderfähigen Kosten beim Einbau einer Heizung mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien.

Fünf Prozent Effizienzbonus: Für Wärmepumpen wird ein Bonus von fünf Prozent gewährt, wenn als Wärmequelle Wasser, das Erdreich oder Abwasser beziehungsweise ein natürliches Kältemittel dient.

2.500 Euro Emissionsminderungszuschlag: Für Biomasseanlagen wird ein Zuschlag von 2.500 Euro gewährt, wenn sie nachweislich den Emissionsgrenzwert für Staub von 2,5 Milligramm pro Kubikmeter einhalten.

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Einzelmaßnahmen

Erst Vorvertrag schließen, dann Förderung beantragen

Wer auf Zuschüsse aus der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) zugreifen will, muss künftig schon mit einem ausführenden Unternehmen ins Geschäft gekommen sein. Erst danach kann die Förderung beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) beantragt werden.

Zum 1. Januar 2024 ist die Richtlinie Bundesförderung für effiziente Gebäude-Einzelmaßnahmen (BEG EM) in Kraft getreten. Gefördert werden Maßnahmen an Gebäuden, die die Energieeffizienz verbessern, wie zum Beispiel ein Fenstertausch, die Dämmung von Außenwänden und Dach oder auch Maßnahmen zur Heizungsoptimierung. Förderanträge zum Heizungstausch werden hingegen seit diesem Jahr über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) geregelt.

Bonus für individuellen Sanierungsfahrplan

Generell gilt, dass bis zu 15 Prozent der förderfähigen Kosten übernommen werden. Bei der Ausführung einer Sanierung – Maßnahmen an der Gebäudehülle oder Anlagentechnik – als Teil eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) erhöht sich der Fördersatz zusätzlich um fünf Prozentpunkte. Die Maßnahme muss hierfür jedoch innerhalb eines Zeitraums von maximal 15 Jahren nach Erstellung des iSFP umgesetzt werden. Der Bonus wird bei der Förderung von Heizungen nicht gewährt.

Vorvertrag nötig

Neu ist, dass zur Antragstellung bereits ein unterschriebener Handwerkervertrag vorliegen muss, der auch das voraussichtliche Datum der Umsetzung der beantragten Maßnahme enthält. Zuvor reichte die Vorlage eines Angebots.

Bauherren müssen sich also vorab konkret für ein Sanierungsangebot entschieden haben. Doch auch hier darf mit der Maßnahme erst begonnen werden, wenn die Förderung bewilligt wurde. Der Vorvertrag muss die Erteilung der zu beantragenden Förderzusage als aufschiebende oder auflösende Bedingung beinhalten. Sollte die Förderzusage vom Staat nämlich wider Erwarten ausbleiben, kann sich der Bauherr vom Vertrag zurückziehen. Der Vertrag tritt also nur in Kraft, wenn es zu einer Förderzusage kommt.

Weitere Informationen sowie eine von BAFA und KfW anerkannte Musterformulierung stellt Haus & Grund auf der Internetseite zur Verfügung:


hausund.co/heizungstausch

Hinweis

Im Rahmen der Antragstellung in der BEG EM ist es für viele Maßnahmen erforderlich, einen Energieeffizienz-Experten (EEE) hinzuzuziehen. Bei der Suche nach dem passenden Experten hilft die von der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena) zur Verfügung gestellte Internetseite www.energie-effizienz-experten.de.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Förderung von Effizienz-Einzelmaßnahmen

- 15 Prozent für Dämmung der Gebäudehülle (Außenwände, Dachflächen, Geschossdecken, Bodenflächen)
- 15 Prozent für Erneuerung von Fenstern, Außentüren und -toren
- 15 Prozent für sommerlichen Wärmeschutz mit optimaler Tageslichtversorgung
- 15 Prozent für Einbau, Erneuerung und Optimierung raumluftechnischer Anlagen mit Wärme-/Kälterückgewinnung
- 15 Prozent für den Einbau digitaler Systeme zur Betriebs- und Verbrauchsoptimierung (Efficiency Smart Home)
- 15 Prozent für Maßnahmen zur Heizungsoptimierung, etwa hydraulischer Abgleich oder Austausch von Heizungspumpen
- Plus 5 Prozent zusätzlich (iSFP-Bonus) bei Vorliegen eines individuellen Sanierungsfahrplans (nicht bei Förderung von Heizungen)

Einzelmaßnahmen	Zuschuss	iSFP-Bonus
Gebäudehülle	15 %	5 %
Anlagentechnik	15 %	5 %
Heizungsoptimierung zur Effizienzverbesserung	15 %	5 %
Heizungsoptimierung zur Emissionsminderung	50 %	–

Wärmepumpe

Abstandsflächen

In Hamburg gelten keine Mindestabstände mehr

Die Wärmepumpe gilt als eine der dominierenden Heiztechnologien der Zukunft. Kein Wunder also, dass viele Eigentümer darüber nachdenken, ihre fossile Heizung durch eine Wärmepumpe zu ersetzen. Wer den Heizungstausch bereits vollzogen und sich beispielsweise für eine Luft-Luft- oder eine Luft-Wasser-Wärmepumpe entschieden hat, durfte diese in Hamburg auf dem eigenen Grundstück bislang nur mit einem Mindestabstand von 2,50 Meter zum Nachbargrundstück aufstellen. Das hat sich zum Jahreswechsel 2023/2024 geändert. Mit dem Beschluss des neuen Klimaschutzstärkungsgesetzes am 13. Dezember 2023 wurde eine separate Regelung für Wärmepumpen in die Hamburgische Bauordnung (HBauO) aufgenommen, die am 1. Januar 2024 in Kraft getreten ist. Gemäß § 6 Absatz 7 Nummer 4 HBauO sind nun „in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie

ohne eigene Abstandsflächen, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden [...] Wärmepumpen einschließlich ihrer Fundamente und Einhausungen mit einer Höhe von bis zu zwei Meter und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von bis zu drei Metern [zulässig], sofern sie den für ihre Funktionsfähigkeit erforderlichen Mindestabstand von der Außenwand des zu versorgenden Gebäudes nicht überschreiten“. Obwohl die Abstandsflächenregelung für Wärmepumpen wegfällt, ist das allgemeine Rücksichtsgebot nach § 15 Baunutzungsverordnung zu beachten. Folglich müssen Eigentümer die Wärmepumpe grundsätzlich so platzieren, dass der betroffene Nachbar dadurch nicht gestört wird. Das gilt insbesondere für die von dem Gerät ausgehenden Geräuschemissionen. Wie das genau bewerkstelligt werden kann, lässt sich allerdings pauschal nicht sagen. Vielmehr kommt es darauf an, welches Gerät gewählt wurde, wie die Wärmepumpe aufgestellt werden soll, wo die Fenster des betroffenen Nachbarhauses liegen und wie die dahinter liegenden Räume genutzt werden. Wer sich also unsicher ist, wo er seine Wärmepumpe am besten aufstellt, sollte sich an das zuständige Bauamt wenden. Über die Geräuschemissionen der gewählten Wärmepumpe können wiederum der Hersteller sowie der beauftragte Fachbetrieb Auskunft geben.

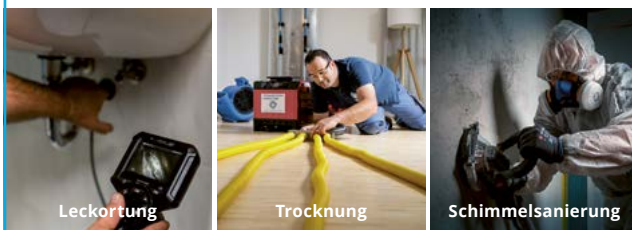
Sind die Geräuschemissionen bekannt, lohnt sich für Eigentümer ein Blick in die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). In Nr. 6.1. der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift sind die Grenzwerte für zulässige Geräuschemissionen außerhalb von Gebäuden nach Baugebietstyp geregelt. So liegt der Grenzwert in urbanen Gebieten tagsüber beispielsweise bei 63 Dezibel und nachts bei 45 Dezibel. In reinen Wohngebieten sind tagsüber maximal 50 Dezibel und nachts 35 Dezibel erlaubt. Maßgeblicher Immissionsort ist dabei 0,5 Meter außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes (A.1.3. Anhang TA Lärm).

Eine Rücksprache mit dem betroffenen Nachbarn ist seit dem Wegfall der Abstandsflächenregelung grundsätzlich nicht mehr erforderlich. Eigentümer tun jedoch gut daran, trotzdem das Gespräch zu suchen, um Konflikte zu vermeiden.

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

TROCKNUNGSTECHNIK FRIEDRICH GMBH



Die Trocknungsexperten

Ihre Spezialisten bei Wasserschäden

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

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

www.trocknungstechnik-friedrich.de

CO₂-Kosten

Aufteilung im Mietverhältnis

Die wichtigsten Parameter für die Berechnung

Um die Energiewende voranzutreiben, dreht die Bundesregierung an verschiedenen Stellschrauben. Seit 2021 wird für Mieter beispielsweise eine CO₂-Abgabe fällig, wenn sie durch fossile Brennstoffe erzeugte Wärme und Warmwasser verbrauchen. Seit Anfang 2023 müssen sich auch Vermieter an den CO₂-Kosten beteiligen. Die rechtliche Grundlage zur Aufteilung der CO₂-Kosten bildet das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz, die Verpflichtung gilt für alle Abrechnungszeiträume, die ab dem 1. Januar 2023 beginnen.

Wenn das vermietete Gebäude über eine Zentralheizung versorgt wird, ist der Vermieter für die Aufteilung der CO₂-Kosten verantwortlich. Wie hoch die Kosten im Abrechnungsjahr ausfallen und welchen Kostenanteil Vermieter und Mieter jeweils tragen müssen, lässt sich in mehreren Schritten ermitteln. Zunächst einmal muss bestimmt werden, wie viel Kilogramm CO₂ das vermietete Gebäude im Abrechnungszeitraum pro Quadratmeter Wohnfläche ausstößt. Dies gelingt, indem der jährliche Brennstoffverbrauch in Kilowattstunden (kWh) mit dem Emissionsfaktor des verwendeten Brennstoffes multipliziert und das Ergebnis durch die in Quadratmeter angegebene Gesamtwohnfläche geteilt wird. Die im Abrechnungszeitraum verbrauchte Menge an Brennstoff ist in der Heizkostenabrechnung erfasst. Die Heizkostenabrechnung wird üblicherweise durch einen Messdienstleister erstellt, der die Verbrauchswerte von den Zählern abliest, die im vermieteten Gebäude installiert sind. Vermieter, die die Heizkostenabrechnung in Eigenregie erstellen, müssen die Verbrauchswerte selbst ablesen. Im Idealfall stimmt der Abrechnungszeitraum mit dem Kalenderjahr überein und der Brennstoffverbrauch ist in kWh auf der Rechnung ausgewiesen. Dann kann der Brennstoffverbrauch einfach abgelesen werden. Anders verhält es sich, wenn der Abrechnungszeitraum kürzer als ein Jahr ist. In diesem Fall muss der ermittelte Verbrauch in kWh zunächst durch die Anzahl der Monate dividiert werden, seit der das Mietverhältnis besteht und anschließend mit 12 multipliziert, also auf ein Jahr hochgerechnet werden. Beträgt der Abrechnungszeitraum also nur acht Monate, ist der ermittelte Verbrauch in kWh zunächst durch acht zu teilen und dann mit 12 zu

multiplizieren. Nach der Multiplikation mit dem Emissionsfaktor muss der Verbrauch wieder auf acht Monate zurückgerechnet werden. Vermieter, die sogenannte nicht-leitungsgebundene Energieträger wie Heizöl, Flüssiggas oder Pellets auf Vorrat kaufen, müssen wiederum

Anfangs- und Restbestände sowie etwaige Zwischenlieferungen dokumentieren, um die im Abrechnungszeitraum verbrauchte Brennstoffmenge ermitteln zu können.

Wird die verbrauchte Brennstoffmenge in Kubikmeter angegeben, wie es etwa bei Erdgas der Fall ist, muss diese in Kilowattstunden umgerech-

net werden. Dazu ist die verbrauchte Brennstoffmenge, auch Heizvolumen genannt, mit dem in Kilowattstunden pro Kubikmeter angegebenen Heiz-/Brennwert und der sogenannten Zustandszahl zu multiplizieren. Sowohl der Heiz-/Brennwert als auch die Zustandszahl können der Brennstoffrechnung entnommen werden.

Grundsätzlich gilt: Je niedriger der Kohlendioxidausstoß des Gebäudes ist, umso geringer fällt auch der Kostenanteil des Vermieters aus.

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg

www.grundeigentuemerverband.de

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) und gelangen mit nur wenigen Klicks zu einer kostenlosen Wertermittlung Ihrer Immobilie als erste Wertindikation.



FACHKOMPETENZ SEIT 1999
VIELFACH AUSGEZEICHNET

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

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

Eidelstedt: Jahreshauptversammlung 2024

Termin: Mittwoch, den 20. März 2024 um 18 Uhr

Ort: Kulturhaus Eidelstedt, Raum 7, Alte Elbgaustraße 12, 22523 Hamburg

Tagesordnung:

- Begrüßung der Mitglieder durch den 1. Vorsitzenden Frank Döblitz
- Verlesen des Jahresberichtes
- Verlesen des Kassenberichtes
- Entlastung des Vorstandes und der Kassen- und Schriftführerin
- Berichte aus Eidelstedt

Sasel: Mitgliederversammlung

Termin: Montag, den 15. April 2024 ab 19 Uhr

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

Die Tagesordnung lag zum Redaktionsschluss noch nicht vor.

Sie kann auf der Webseite www.grundeigentuemerverband.de in der Rubrik „Veranstaltungen“ unter „Termine Ortsvereine“ eingesehen werden.

**Ausführliche Informationen zu den
Veranstaltungen finden Sie auf
www.grundeigentuemerverband.de
in der Rubrik „Veranstaltungen“.**

Eilbeck, Hohenfelde, Hamm: Jahreshauptversammlung

Termin: Mittwoch, den 17. April 2024 um 18 Uhr

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

Tagesordnung:

- Begrüßung und Mitteilungen
- Vortrag von Rechtsanwalt Ulf Schelenz, Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes, zum Thema „Soziale Erhaltungsverordnung – Staatlicher Eingriff ins Grundeigentum? Was ist zu beachten bei Vermietung, Umbau, Modernisierung und Verkauf?“
- Geschäfts- und Kassenbericht über das Geschäftsjahr 2023, Bericht zur Kassenprüfung, Wahl Kassenprüfer
- Verschiedenes
- Die Niederschrift der Mitgliederversammlung vom 29. März 2023 liegt zur Einsichtnahme aus

Rahlstedt: Mitgliederversammlung und Vortrag

Termin: Montag, den 22. April 2024 um 19.30 Uhr

Ort: Stadtteilschule Oldenfelde, Delingsdorfer Weg 6, 22143 Hamburg

Tagesordnung:

- Bericht des Vorstandes und der Kassenprüfer 2023
- Beschluss über den Jahresabschluss 2023 sowie Haushaltsplan 2024
- Entlastung des Vorstandes
- Wahl der nächsten Kassenprüfer
- Wahl zur Vertreterversammlung des Grundeigentümer-Verbandes
- Aktuelle Informationen und Verschiedenes
- Fachvortrag (Details unter www.grundeigentuemerverband.de/veranstaltungen)

Richtigstellung

Im Hamburger Grundeigentum 12/2023 wurde auf Seite 24 über die Prüfpflicht von Personenaufzügen berichtet. Der Artikel enthält einen Hinweiskasten, in dem erläutert wird, dass Aufzüge in Einfamilienhäusern keiner grundsätzlichen Prüfpflicht unterliegen, wenn sie nur von den Eigentümern genutzt werden. Diese Aussage ist falsch. In der Freien und Hansestadt Hamburg fallen rein privat genutzte Aufzüge unter die Hamburger Bauordnung (HBauO). Diese regelt in §38 HBauO, dass die Bestimmungen der Betriebssicherheitsverordnung zu Prüfpflichten auch für private Aufzüge gelten. In Hamburg ist es somit nicht zulässig, auf die Prüfung einer Aufzugsanlage generell zu verzichten.

Verein Hamburger Hausmakler von 1897 e. V.

126. Stiftungsfest

Feier mit hochkarätigen Gästen

Am 16. Januar 2024 versammelte sich der renommierte „Verein Hamburger Hausmakler von 1897 e.V.“ zu seinem 126. Stiftungsfest. Die Feier, zu der 115 Mitglieder und geladene Gäste aus Wirtschaft, Wissenschaft und Politik erschienen, wurde wie gewohnt im festlichen Rahmen im Hafen-Klub Hamburg begangen.

Ein Höhepunkt des Abends war die Anwesenheit von Senatorin Karen Pein. Ihre Teilnahme unterstreicht die enge Verbindung des Vereins zu politischen Entscheidungsträgern in der Stadt. Die beiden Vorstandsmitglieder Malte Landmann und Lars Grünewald hielten eine schwingvolle Rede, in der sie nicht nur wichtige Themen aufgriffen, sondern auch mit Humor durch die Herausforderungen der Branche navigierten.

Wilfried Jastremski von der Haspa Finanzholding hielt die Gastrede des Abends. Mit geschickter Rhetorik verpackte er aktuelle Themen aus Wirtschaft, Politik und Weltgeschehen. Jastremski richtete ein Lob an den



Foto: Michael Rauhe

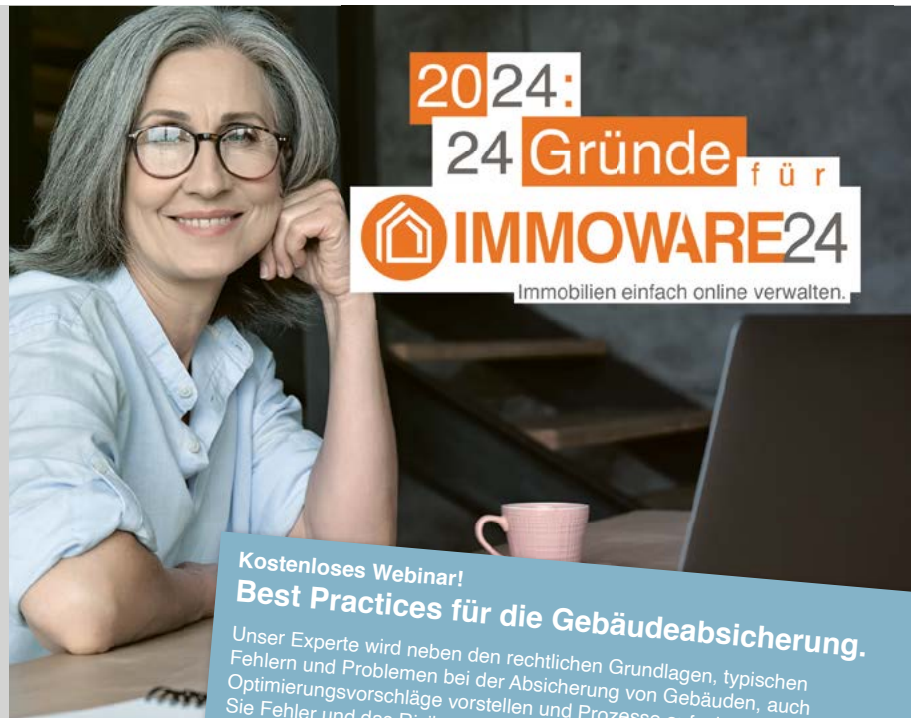
Von links nach rechts: Jens-Uwe Maier (stellvertretender Vorsitzender), Juliane Hinsch (Vorsitzende), Janna Witt (Vorstandsmitglied), Lars Grünewald (Schatzmeister) und Malte Landmann (Vorstandsmitglied).

Vorstand, dankte insbesondere der Vorsitzenden Juliane Hinsch für die erfolgreiche Transformation des Vereins, der sich in den letzten Jahren deutlich verjüngen konnte.



HEUTE:

**Grund 8:
Unsere individuellen
Versicherungs-
lösungen.**



2024:

24 Gründe für

IMMOWARE24

Immobilien einfach online verwalten.

Kostenloses Webinar!

Best Practices für die Gebäudeabsicherung.

Unser Experte wird neben den rechtlichen Grundlagen, typischen Fehlern und Problemen bei der Absicherung von Gebäuden, auch Optimierungsvorschläge vorstellen und Prozesse aufzeigen, mit denen Sie Fehler und das Risiko einer nicht ordnungsgemäßen Verwaltung vermeiden. Übrigens: neben umfassenden Informationen bekommen Sie auch eine Teilnahmebestätigung nach § 34c Abs. 2a GewO, § 15b MaBV.

Hier kostenlos & unverbindlich anmelden:

www.immoware24.de/24-versicherung

Ob Immoware24-Kunde oder nicht: Mit der Immoware24 Versicherungsmakler GmbH sorgen wir dafür, dass all Ihre zu verwaltenden Immobilien einen optimalen Versicherungsschutz erfahren. Denn dank unserer hauseigenen Experten, die übrigens mit vielen relevanten, großen und bekannten Versicherern kooperieren, können wir Ihnen Versicherungslösungen anbieten, die perfekt auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten sind.

Ob Mietverwaltung oder Wohnungseigentümergeinschaft – unser leistungsstarkes Konzept rund um den Versicherungsschutz Ihrer Immobilien wird nicht nur Sie, sondern auch Ihre Eigentümer überzeugen.



GESCHÄFTSSTELLEN

Hamburg-Bergedorf

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

Hamburg-Blankenese

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

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

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

Hamburg-Rahlstedt

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

Hamburg-Sasel

Saseler Chaussee 193, 22393 Hamburg
Telefon: 040 - 601 05 35 Fax: 040 - 601 05 84
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag – Donnerstag 9 – 12 Uhr und 13 – 17 Uhr
Freitag 9 – 12 Uhr und 13 – 15 Uhr
Persönliche und telefonische Rechtsberatung, Bau-, Steuer-, Wertermittlungs- und Verkaufsberatung sowie Mediation nach Terminvergabe unter 040 - 601 05 35
Dienstag 19 – 21 Uhr

Am Karfreitag, den 29. März 2024 findet in den Geschäftsstellen und in der Hauptgeschäftsstelle kein Formularverkauf und keine Beratung statt.

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Montag – Mittwoch 9 – 17 Uhr
Donnerstag 9 – 18 Uhr
Freitag 9 – 14 Uhr
Die persönliche Beratung findet wieder im gewohnten Umfang statt.

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

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

Umwelt, Gebäude- und Anlagentechnik

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

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

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

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

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

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

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

FACHLITERATUR

**Geld und Mietende**

Von Hans Reinold Horst, 5. Auflage 2019, ISBN 978-3-96434-001-6

Auszug, Renovierung, Abnahme, Abrechnung und Rückzahlung der Kautions, sonstige Zahlungsansprüche und Schadensersatz, Mieterinvestitionen, Nachmieter, direkte Wohnungsübergabe vom Vormieter an den Nachmieter. Um unnötigen Ärger bei und nach dem Ende des Mietverhältnisses zu vermeiden, müssen Vermieter und Mieter ihre Rechte und Pflichten auch im nachvertraglichen Bereich genau kennen. Hierüber informiert die vorliegende Broschüre.

Preis: 21,95 Euro

Die Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarfs

Von Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2017, ISBN 978-939787-90-7

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

Preis: 12,95 Euro

Der Wohnungseigentümer

Von Volker Bielefeld, Thomas Christ und Michael Sommer, 11. Neu bearbeitete Auflage 2023, ISBN 978-3-96434-035-1

Der Ratgeber zum Wohnungseigentum behandelt in gewohnter Weise zahlreiche wichtige Fragen aus der Praxis für die Praxis. Dabei werden häufig auftretende Unsicherheiten, etwa zu baulichen Veränderungen, zu Wohnungseigentümerversammlungen, zu den Rechten und Pflichten der Wohnungseigentümer und des Verwalters, zur Jahresabrechnung oder zum Wirtschaftsplan, ausführlich und praxisnah erklärt. Mit zahlreichen „ABC-Listen“, Hinweisen und Beispielen erleichtert „Der Wohnungseigentümer“ das schnelle Auffinden von Einzelfragen und gewährleistet dem Leser damit eine sichere Behandlung des neuen Wohnungseigentumsgesetzes.

Preis: 69,90 Euro

Alle Bücher und Broschüren sind im Online-Shop erhältlich

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zuzüglich Versandkosten

Wohnungsgesuch von Herrn B.

In Hamburg lebt Herr B. seit mehr als sieben Jahren. Eine Wohnung konnte er bislang nicht finden, daher lebt er in der öffentlichen Unterkunft. Bereits mehr als vier Jahre arbeitet der junge Mann aus Eritrea als Gabelstaplerfahrer in einer kleinen Firma in Reinbek. Seit Ende letzten Jahres hat er dort eine unbefristete Vollzeitstelle. Gerne würde er im Hamburger Osten ein Zuhause finden, natürlich würde er sich aber über seine eigenen vier Wände im gesamten Hamburger Stadtgebiet freuen. Seine Miete zahlt Herr B. selbst.

In seiner Freizeit ist Herr B. zu Fuß in der Hansestadt unterwegs, besonders gerne mag er es am Hafen, wo die großen Schiffe und Kräne bestaunt werden können und auch rund um die Alster geht er gerne gemeinsam mit Freunden spazieren. Herr B. ist ein ruhiger Zeitgenosse und fühlt sich auch abseits vom Trubel in der Natur wohl. Neben seiner Schichtarbeit lernt Herr B. am Wochenende fleißig deutsch. Daher kennt er auch seine ehrenamtlich engagierte Wohnungslotsin Frau K., seine Sprachlehrerin. Frau K. steht ihm nicht nur beim Deutschlernen zur Seite, sondern unterstützt Herrn B. als ehrenamtlich engagierte Wohnungslotsin auch bei der Wohnungssuche

und seinem Wunsch, in einer Hamburger Nachbarschaft dauerhaft ankommen zu können. Als weiterer Kontakt steht das Team der Wohnbrücke Hamburg Vermietenden in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Verfügung.

Haben Sie eine freie Wohnung ab in Zimmer bis maximal 624 Euro bruttokalt in Hamburg und würden Herrn B. gerne persönlich kennenlernen? Oder haben Sie eine Wohnung, die vielleicht für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund 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
www.wohnbruecke.de

1

Online-Seminar: Gerechte Kostenverteilung in der GdWE

Termin: Mittwoch, den 13. März 2024 von 15 bis 16.30 Uhr

Themen (Auszug):

- Kostenregelungen im Gesetz
- Abweichungen durch Teilungserklärungen
- Änderung von Verteilungsschlüsseln
- Besonderheiten bei baulichen Veränderungen

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

Kosten: 90 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

4

Online-Seminar: (Un-)Zufriedenheit mit der WEG-Verwaltung

Termin: Mittwoch, den 24. April 2024 von 15 Uhr bis 16.30 Uhr

Themen (Auszug):

- Gestaltung von Verwalterverträgen
- Beststellungsbeschluss
- Abberufung der Verwaltung
- Haftung der untätigen Verwaltung

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

Kosten: 90 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

2

Online-Seminar: Betriebskostenabrechnung – selbst gemacht!

Termin: Donnerstag, den 14. März 2024 von 15 Uhr bis 17.10 Uhr

Themen:

- Aufbau einer Betriebskostenabrechnung
- Ermittlung der anteiligen Kosten je Mieter auf Grundlage der Verteilerschlüssel
- Wie und welche Verbrauchskosten werden in der Abrechnung berücksichtigt?
- Was ist bei Mieterwechsel zu beachten?

Referent: Rüdiger Bartold, Diplom-Wirtschaftsinformatiker

Kosten: 90 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

5

Online-Seminar: Der aktive Verwaltungsbeirat

Termin: Mittwoch, den 15. Mai 2024 von 15 Uhr bis 16.30 Uhr

Themen:

- (Ab-)Wahl des Beirats
- gesetzliche Rechte und Pflichten
- Überwachung/Kontrolle der WEG-Verwaltung
- Mitwirkung bei der laufenden Verwaltung

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

Kosten: 90 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

3

Online-Seminar: Die Kautions – vor, während und bei Beendigung des Mietverhältnisses

Termin: Mittwoch, den 17. April 2024 von 17 Uhr bis 18.30 Uhr

Themen:

- Anlageformen
- Maximale Höhe der Mietsicherheit
- Fälligkeit der Kautions
- Haftung bei Veräußerung der Mietsache

Referent: Matthias Scheff, Rechtsanwalt Grundeigentümer-Verband Hamburg

Kosten: 90 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

6

Online-Seminar: WEG-Reform 2023/2024

Termin: Mittwoch, den 29. Mai 2024 von 15 bis 16 Uhr

Themen (Auszug):

- Inhalt der aktuellen Reform des WEG
- Neuregelungen zur virtuellen Eigentümerversammlung
- Installation und Betrieb von sog. Steckersolargeräten

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

Kosten: 90 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

Anmeldungen nur online unter

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

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

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

Hamburger Verwaltertag 2024

Am 31. Januar 2024 fand in der Handwerkskammer zu Hamburg der 17. Hamburger Verwaltertag statt. Die Weiterbildungs- und Netzwerkveranstaltung, die der Grundeigentümer-Verband Hamburg traditionell mit dem BFW Landesverband Nord und dem IVD Nord ausrichtet, war auch dieses Jahr wieder überaus gut besucht und mit 280 Teilnehmern sogar ausgebucht. Auf dem Vortragsprogramm standen Themen wie etwa die WEG-Reform 2023, die aktuelle BGH-Rechtsprechung zur Wohnraum- und Gewerberaummiete oder die Vorbereitung und Finanzierung größerer Sanierungsmaßnahmen. In den Pausen konnten sich die Teilnehmer bei der Fachausstellung über die Produkte und Services von insgesamt zwölf Unternehmen informieren. Zu den Fachausstellern zählten der Messdienstleister und Unterstützer des Verwaltertages Techem Energy Services GmbH, die Banken Aareal, DKB und ten31, die Hamburgische Investitions- und Förderbank, CRONEOS Immobilien Service, Dr. Pipe, EL-PA GmbH, Merick Monitoring, Montana Energie, Pantaenius Versicherungsmakler und Webesan.

Wechsel im Vorstandssekretariat



Foto: Grundeigentümer-Verband Hamburg

Ende Februar hat sich die langjährige Vorstandsassistentin Birgit Künzel in den Ruhestand verabschiedet. Künzel gehörte seit 2008 zum Team des Grund-

eigentümer-Verbandes und war in ihrer Funktion unter anderem die zentrale Ansprechpartnerin für die an den Verband angeschlossenen Ortsvereine. Diese und weitere ihrer Aufgaben übernimmt ab sofort Kerstin Hebenbrock, die seit Anfang Februar Teil des Vorstandsteams ist.

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg und die angeschlossenen Ortsvereine bedanken sich bei Birgit Künzel für die gute Zusammenarbeit während der letzten knapp 16 Jahre und wünschen ihr für ihre private Zukunft alles Gute.

Ausstellung in der Hauptgeschäftsstelle: Innehalten



Bild: Ilona Eder von der Planitz

Ilona Eder von der Planitz stellt ab März ausgewählte Kunstwerke in den Beratungsräumen der Hauptgeschäftsstelle aus. Für die studierte Sozialpädagogin ist die Malerei eine Quelle der Kraft und Erholung. Die Themen ihrer Werke sind vielfältig und der Anlass für ein neues Bild ergibt sich vornehmlich in Momenten der Entschleunigung und des Innehaltens.

Ilona Eder von der Planitz hat die Malerei Ende der 1980er Jahre für sich entdeckt. Ihre Fertigkeiten konnte sie anschließend knapp zehn Jahre lang bei dem Künstler und Musiker Thomas Reich ausbilden und verfeinern. Zudem ist sie die Gründerin der Gruppe „Kunstmalheur“ in Griebenow. Ihre Werke hat Eder von der Planitz bereits in zahlreichen Ausstellungen präsentiert.

Die Ausstellung war bereits für das vierte Quartal 2023 geplant, wurde aufgrund des Umbaus jedoch verschoben.

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

Fragen und Antworten

? Ich habe gehört, dass Vermieter die Kosten für das Kabelfernsehen als Betriebskosten nur noch bis zum 30. Juni 2024 umlegen dürfen. Mein Mieter ist vertraglich zur Zahlung der Betriebskosten verpflichtet. Was muss ich tun, um am Ende nicht auf den Kosten für das TV-Signal sitzen zu bleiben?

Bisher konnten Vermieter nach § 2 Nummer 15 Betriebskostenverordnung (BetrKV) die Kosten der gebäudeinternen Breitband-Netzinfrastruktur sowie die Kosten für die TV-Versorgung über die Nebenkosten auf die Mieter umlegen (sog. Nebenkostenprivileg). Im Rahmen der Novellierung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) ist die Umlagefähigkeit von Betriebskosten für die gebäudeinterne Netzinfrastruktur neu geregelt worden. Ab dem 1. Juli 2024 ist es deshalb nicht mehr möglich, die Kosten für das Kabelfernsehen auf den Mieter umzulegen. Es gibt jedoch verschiedene Möglichkeiten, auf die Änderung der Rechtslage zu reagieren. Dabei sollten Sie sowohl das vertragliche Verhältnis zu Ihrem Mieter als auch die Vertragsbeziehung zu Ihrem Kabelnetzanbieter im Blick behalten. Eine Möglichkeit wäre, dass Sie sich vertraglich verpflichten, Ihrem Mieter weiterhin das Kabel-TV-Signal gegen Entgelt zu liefern. Dieser Vertrag muss aber für den Mieter kündbar sein und er darf eine anfängliche Laufzeit von 24 Monaten nicht überschreiten. Bei stillschweigender Verlängerung kann der Mieter diesen monatlich kündigen.

Alternativ kann sich Ihr Mieter auch selbst um seinen Fernsehempfang kümmern. Etwa, indem er selbstständig einen Vertrag mit dem Kabelnetzbetreiber schließt, der das bereits installierte Hausnetz betreibt. Auch können Fernsehprogramme über DVB-T2 mit Antenne, über Satelliten oder das Internet empfangen werden. Allerdings sind rechtliche Fragen für bestehende Mietverhältnisse durch die Rechtsänderung, zum Beispiel, ob Vermieter ihre Leistung einstellen dürfen (dafür spricht § 313 BGB) noch nicht von Gerichten entschieden worden. Ferner sollte bei dieser Variante geprüft werden, ob der laufende Vertrag mit dem Kabelnetzanbieter vom Vermieter vorzeitig gekündigt werden kann.

? Aufgrund einer alten und störanfälligen Technik meines Wohngebäudes habe ich in den Ausbau von Glasfasernetzen investiert. Könnte ich das Bereitstellungsentgelt, das ich für den Ausbau der Infrastruktur im Haus aufgewendet habe, auch als Betriebskosten auf den Mieter umlegen?

Sofern der Mietvertrag eine Vereinbarung enthält, wonach die Umlage der Betriebskosten entsprechend der Betriebskostenverordnung auf die Mieter zulässig ist, können die Ausbaukosten für Glasfaser auch befristet und in ihrer Höhe begrenzt als Betriebskosten umgelegt werden (§ 2 Nummer 15 c Betriebskostenverordnung). Grundsätzlich dürfen gemäß § 72 Absatz 2 TKG neuer Fassung jährlich 60 Euro pro Wohneinheit über einen Zeitraum von fünf Jahren umgelegt werden. Sollten die Gesamtkosten für den Infrastrukturausbau pro Wohneinheit über 300 Euro liegen, kann der Umlagezeitraum ausnahmsweise auch neun Jahre betragen. Dann muss der Vermieter aber zuvor drei Vergleichsangebote eingeholt haben. Außerdem muss der erhöhte Aufwand begründet werden.

? Gibt es abgesehen vom Glasfaserbereitstellungsentgelt auch andere Arten der Refinanzierung für Investitionen in die gebäudeinterne Infrastruktur?

Neben dem Glasfaserbereitstellungsentgelt bietet der zukünftige Rechtsrahmen weitere Möglichkeiten, um die Investitionen in eine zukunftsfähige gebäudeinterne Glasfaserinfrastruktur zu refinanzieren. Unter anderem könnte der Vermieter eine Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB in Betracht ziehen. Sofern der vom Vermieter in eigener Verantwortung durchgeführte Ausbau vollständig mittels Glasfaserkomponenten erfolgt und die gebäudeinterne Netzinfrastruktur an ein öffentliches Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität gemäß § 3 Nummer 33 TKG (n.F.) angeschlossen wird, handelt es sich um eine Modernisierungsmaßnahme gemäß § 556 Absatz 3 a BGB-neu, die zur Erhöhung der Kaltmiete nach den üblichen zivilrechtlichen Vorgaben für Modernisierungsmaßnahmen berechtigt.



Anzeigenschluss
HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 4/2024: 05.03.2024
Anzeigenannahme: elbbüro,
Stefanie Hoffmann,
Tel. (040) 33 48 57 11,
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com



GLASFASER

Schnell. Stabil. Zukunftssicher.



Registrieren
Sie Ihre Immobilie:
[telekom.de/
glasfaser](https://telekom.de/glasfaser)

Glasfaser für alle

Steigern Sie jetzt mit einem Glasfaseranschluss **den Wert Ihres Eigentums** und die Attraktivität der Immobilie für Ihre Mieter. Setzen auch Sie auf den neuen Standard der digitalen Versorgung Ihrer Immobilie – so wichtig wie Wasser, Wärme oder Strom.

Informieren Sie sich unter **0800 22 66100**
oder telekom.de/glasfaser

Neues aus Karlsruhe

Separate Vermietung

Wann Verträge als rechtlich selbstständig einzustufen sind

Wird ein separater Mietvertrag über einen Kellerraum oder Stellplatz neben einem Wohnungsmietvertrag abgeschlossen, spricht eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit der beiden Verträge.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die Kläger machen als Mieter einer Wohnung der beklagten Vermieterin Rückzahlungsansprüche wegen zu viel gezahlter Miete aufgrund einer Verletzung der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung geltend. Die Parteien schlossen am 26. Oktober 2015 einen zum 1. Dezember 2015 beginnenden Mietvertrag über eine 90,94 Quadratmeter große Wohnung der Beklagten mit einer Nettokaltmiete in Höhe von 850 Euro als Indexmiete und eine separate „Kellernutzungsvereinbarung“ über einen Kellerverschlag im gleichen Gebäude gegen eine „monatliche Nutzungspauschale“ von 79 Euro als Staffelmiete ab. Mit Schreiben vom 21. April 2016 rügten die Kläger gegenüber der Beklagten einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse und legten hierfür die Miete in Höhe von insgesamt 929 Euro für Wohnung und Keller als zu beurteilende Miete zugrunde. Sodann erhoben die Kläger Klage beim Amtsgericht auf Rückzahlung überzahlter Miete in Höhe von 8.177,69 Euro. Das Amtsgericht hat die Klage in vollem Umfang stattgegeben. Es hat gemeint, die zur Wohnung und zum Keller geschlossenen Vereinbarungen seien aufgrund der im Streitfall gegebenen Umstände als einheitlicher Mietvertrag anzusehen. Das Landgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihr Klageabweisungsbegehren weiter.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die Kläger lediglich eine Rückzahlung zu viel gezahlter Miete in Höhe von 5.488,31 Euro verlangen können. Hierzu führt er aus, dass die von den Parteien für die Wohnung vereinbarte Ausgangsmiete in Höhe von 850 Euro, nicht jedoch auch das für die Nutzung des Kellers vereinbarte

Nutzungsentgelt in Höhe von 79 Euro der Prüfung zur Mietpreisbremse unterliege. Die Wohnung und der Keller seien nicht aufgrund eines einheitlichen Mietvertrags, sondern aufgrund rechtlich selbständiger Verträge an die Kläger vermietet worden. Bei einem schriftlichen Wohnungsmietvertrag und einem separat abgeschlossenen Mietvertrag über eine Garage oder Stellplatz spreche eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit

der beiden Vereinbarungen. Es bedürfe dann der Widerlegung der Vermutung durch besondere Umstände, welche die Annahme rechtfertige, dass die Mietverhältnisse über die Wohnung und die Garage beziehungsweise den Stellplatz nach dem Willen der Beteiligten eine rechtliche Einheit bilden sollen. Für einen Keller gelte im Grundsatz nichts

anderes. Zwar befinden sich die Wohnung und der Keller, welche die Kläger von der Beklagte gemietet haben, in demselben Gebäude. In einem solchen Fall werde in der Regel anzunehmen sein, dass die diesbezüglich – hier zudem an demselben Tag – abgeschlossenen Mietverhältnisse nach dem Willen der Parteien eine rechtliche Einheit bilden sollen. Dies genüge vorliegend jedoch zur Widerlegung der für eine rechtliche Selbständigkeit der Vereinbarungen sprechenden Vermutung nicht. Denn die Eigenständigkeit beider Verträge ergebe sich zudem aus deren eindeutigem Wortlaut sowie aus den erheblichen Abweichungen hinsichtlich wesentlicher Vertragsbestandteile wie Vertragslaufzeit, Kündigungsmöglichkeiten und vor allem Gestaltung und Entwicklung des vereinbarten Mietentgelts.



Foto: Joe Miltzki

Katrin Dürrkohp
Rechtsanwältin

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Mietrecht

Schönheitsreparaturen

In welchem Fall die Mietvertragsklausel unwirksam ist

Immer wieder sorgen Klauseln in Mietverträgen für Missverständnisse und Streitigkeiten. So auch in einer Entscheidung des Amtsgerichtes Berlin-Charlottenburg vom 25. Oktober 2023, 210 C 176/23.

Im entschiedenen Fall ging es um die Auszahlung der Mietkaution, nachdem die Mieter ausgezogen waren. Als die Vermieter einen Teil der Kautions wegen Kosten für Maler- und Lackierarbeiten einbehielten, klagten die Mieter auf Auszahlung der vollständigen Mietkaution, weil sie die mietvertragliche Schönheitsreparaturklausel für unwirksam hielten. Sie begründeten dies damit, dass ihnen das Streichen der Fenster von außen aufgebürdet würde, wozu sie nicht verpflichtet seien. Im Vertrag hieß es wie folgt: „Schönheitsreparaturen umfassen [...] das Streichen [...] der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen“.

Das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg gab den Mietern Recht. Dementsprechend wurden die Vermieter verurteilt,

die vollständige Mietkaution auszuzahlen. Das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg nahm Bezug auf § 307 Absatz 1 BGB und sah hier die Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel aufgrund einer unangemessenen Benachteiligung gegeben. Die Klausel mache den Mietern nicht deutlich erkennbar, dass die Fenster nur von innen zu streichen sind, weil nicht eindeutig sei, dass sich die Formulierung „von innen“ hinter dem Wort „Außentüren“ auch auf die Fenster bezieht.

Da im Zweifel Allgemeine Geschäftsbedingungen zu Lasten des Verwenders, also des Vermieters, auszulegen sind, gab das Gericht der Klage statt. Das Streichen der Fenster von außen sei nicht Aufgabe der Mieterseite.

Stefan Engelhardt
Rechtsanwalt
Roggelin & Partner

Partner der
Immobilienwirtschaft

Anzeige

Beim Kabelanschluss ändert sich was

TKG-Novelle: Gestalten Sie mit Vodafone die TV-Grundversorgung weiterhin einfach und günstig für Ihre Mieter.

Für viele Mieter und Vermieter ist die Abrechnung der TV-Kosten über die Betriebsnebenkosten ein bewährter Weg der TV-Versorgung. Mit der Reformierung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) endet diese Möglichkeit zum 30. Juni 2024.

Grundsätzlich gilt: Bestehende Verträge bleiben weiterhin gültig. Ab 01.07.2024 müssen die TV-Kosten bei einem Mehrnutzervertrag jedoch vom Immobilieneigentümer getragen bzw. müssen verschiedene Aspekte bei der Weiterberechnung berücksichtigt werden. Wohnen Sie in einer Eigentumswohnung und haben einen gemeinsamen Vertrag mit Ihren Miteigentümern, ist dieser günstige Zentraleinkauf weiterhin sinnvoll.



Vorteil TV-Empfang über Kabelanschluss

- Kein Internet-Anschluss notwendig
- Ohne zusätzliche Hardware möglich

Neu bei Vodafone

Neben dem bestehenden Mehrnutzervertrag gibt es nun die Versorgungsvereinbarung. Auch damit bleibt es bei einer sicheren TV-Grundversorgung für alle Bewohner.

Das spricht für den Wechsel in die Versorgungsvereinbarung

- Keine Kosten für Vermieter/Hausverwalter
- Geringer Verwaltungsaufwand: Buchung/Abrechnung erfolgt direkt zwischen Vodafone und Bewohnern
- Sonderkonditionen für TV-Grundversorgung

Gute Gründe für die Fortführung des Mehrnutzervertrags

- Günstiger Zentraleinkauf des TV-Signals
- Komfort- und Wohnwertsteigerung: TV-Signal für alle Bewohner sofort verfügbar

Sie möchten mehr erfahren? Weitere Infos finden Sie online unter vodafone.de/iw/tkg



Ehegattentestamente

Worauf bei der Nachlassregelung zu achten ist

Eheleute haben die Möglichkeit, ein gemeinsames Testament zu errichten. Dabei gibt es aber einiges zu beachten.

Zu den „beliebtesten“ Irrtümern im Erbrecht zählt die weitverbreitete Meinung, man müsse kein Testament machen, weil der überlebende Ehegatte sowieso alles erbe. Das ist falsch. Wenn keine Kinder vorhanden sind und die Eltern des Verstorbenen noch leben, erhält der überlebende Ehegatte nur drei Viertel des Nachlasses. Der Rest geht an das Elternteil oder an beide Eltern zu gleichen Teilen. Tatsächlich haben die Eltern des Verstorbenen Pflichtteilsansprüche in Höhe von einem Achtel des Nachlasswertes. Das gilt auch dann, wenn der oder die Pflichtteilsberechtigte unter Betreuung steht. Es ist ein reiner Geldanspruch, es gibt also (sinnvollerweise) keinen Anspruch auf Eintragung eines Anteils an der vererbten Immobilie.

Hat ein Ehepaar keine Kinder, sollte es auch dann ein Testament machen, wenn die Eltern vorverstorben sind. Dann würden nämlich die Geschwister gesetzliche Erben. Anders als bei noch lebenden Eltern sind diese aber nicht pflichtteilsberechtigt. Man sollte auch überlegen, was mit dem Nachlass nach dem zweiten Erbfall geschehen soll. Eine oft gewählte Möglichkeit ist es, für den Schlusserbfall gemeinnützige Institutionen zu bedenken. Diese sind nämlich vollständig von der Erbschaftssteuer befreit. Man kann in diesem Fall auch überlegen, dem Überlebenden das Recht einzuräumen neu zu testieren. Die Einrichtung einer Stiftung ist nur bei wesentlich größeren Vermögen zu empfehlen. Mit Kindern war viele Jahre das Berliner Testament, also die Einsetzung des Überlebenden als Alleinerben mit Schlusserbeneinsetzung der Kinder, das gängige Modell. Die Neugestaltung der Erbschaftssteuer mit einer realistischen Bewertung von Immobilien hat es aber trotz Erhöhung der Freibeträge schon bei etwas größeren Nachlasswerten problematisch gemacht. Wenn man bei einer überschlägigen Bewertung des Nachlasswertes zu dem Ergebnis kommt, dass die Freibeträge der Kinder nicht ausreichen, ist es eine empfehlenswerte Alternative, schon im ersten Erbfall Immobilien oder -anteile auf die Kinder zu übertragen verbunden mit einem Nießbrauchrecht für den überlebenden Ehegatten. Dies funktioniert auch bei Barvermögen wie Fonds, Aktien oder Sparbriefen.

Ehegattentestamente können nach dem Tod des Erstversterbenden nicht abgeändert werden, es sei denn, dies ist ausdrücklich verfügt. Schenkungen nach dem ersten Erbfall sind zwar grundsätzlich möglich, aber oft anfechtbar und rückgängig zu machen, wenn damit der gemeinsame Wille „ausgehöhlt“ wird. Zudem empfiehlt es sich, eine Pflichtteilsstrafklausel in das Testament aufzunehmen dergestalt, dass derjenige, der beim ersten Erbfall Ansprüche anmeldet, auch im zweiten Erbfall nur das Pflichtteil erhält.

Grundsätzlich sollte man versuchen, den Erben die Chance zum Streiten zu nehmen. Am besten, indem man Bruchteilsgemeinschaften vermeidet. Im Idealfall erreicht

man dies durch Zuordnung einzelner Objekte jeweils nur für ein Kind. Gegebenenfalls kann man eine Ausgleichung anordnen.

Wenn Kindern Immobilien unterschiedlichen Werts zugeteilt werden, stellt sich die Frage, ob und wie diese ausgeglichen werden sollen. Das Gesetz bietet hier zwei Möglichkeiten an: Bei einem Vorausvermächtnis sind die Werte nicht auszugleichen, einer Teilungsanordnung hingegen schon. Dabei

entsteht das Problem der Bewertungen. Man kann Werte entweder für die Objekte oder einen Ausgleichszahlbetrag im Testament vorgeben, diese sollte man aber regelmäßig auf Aktualität prüfen. Man kann auch einen Gutachter benennen, aber das Risiko, dass es dabei zum Streit zwischen den Kindern kommt, ist hoch. Wenn möglich sollte man also den Mut zur Ungenauigkeit aufbringen und keine Ausgleichung anordnen.

Bei größeren Vermögen sollte man immer prüfen, ob man nicht „mit warmer Hand“ überträgt. Der Übertragungswert wird dann durch die Anrechnung des Nießbrauchwertes nach dem Bewertungsgesetz und die Beschränkung auf den Wert zum Zeitpunkt der Übertragung reduziert, und nach zehn Jahren entstehen die Freibeträge neu.

Grundsätzlich sollte man versuchen, den Erben die Chance zum Streiten zu nehmen.

5 TIPPS & TRICKS FÜR EIN SORGENFREIES VERMIETEN

Weil sich 2024 so einiges ändert
in Sachen Heizung, Energie & Co.



Neues Jahr, neue Gesetzesänderungen, Regelungen und Reformen. Da durchzublicken ist nicht einfach. Wir geben Ihnen Tipps, auf welche Dinge Sie 2024 besonders achten müssen und mit welchen kleinen Tricks Ihr Leben als Vermietender einfacher wird.

1 CO₂-Kosten aufteilen

Vermietende und Mietende teilen sich seit 2023 die CO₂-Kosten. Wissen Sie, in welcher der 10 Stufen Ihr Wohngebäude klassifiziert ist? Je weniger Emissionen, desto günstiger die Kostenverteilung für Sie.

2 Das neue Heizungsgesetz gilt

Ab 1.1.2024 müssen alle neu einzubauenden Heizungsanlagen zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien (oder Abwärme) betrieben werden. Die Vorgabe ist „technologieoffen“.

3 Nur noch fernablesbare Geräte erlaubt

Sind alle Ihre Zähler und Heizkostenverteiler zur Verbrauchserfassung schon funkfähig und fernablesbar? Setzen Sie diese Regelung der HKVO um und sparen Sie sich damit jede Menge Aufwand bei der Erstellung der Heizkostenabrechnung.

4 Verbrauchsinfos monatlich geben

Nur wer weiß, was er verbraucht, kann Energie sparen. Deshalb sollen Mietende auf Ihre aktuellen Verbräuche zugreifen können. Mit fernablesbaren Messgeräten erfüllen Sie diese Pflicht super einfach.

5 Die neue Trinkwasserverordnung

Schon letztes Jahr wurde die Trinkwasserverordnung geändert. Informieren Sie sich über die wichtigen Änderungen und lassen Sie die Wasserqualität in Ihren Immobilien auf Legionellen kontrollieren.



Noch mehr und genauere Infos zu gesetzlichen Neuerungen im Jahr 2024 finden Sie hier. Natürlich kostenlos für Sie. Einfach QR-Code scannen.

techem

Außenhülle – Energiespeicher – Wärmeverteilung –
Wärmerückgewinnung – Förderungen

Energie sparen



Foto: rh2010/stock.adobe.com

Energetische Sanierung

Außenhülle

Bei jedem Wetter gut eingepackt

Mit Häusern verhält es sich wie mit uns Menschen: Gerade im Winter sollten sie gut eingepackt sein, damit möglichst wenig Energie verloren geht. Es lohnt sich darum, die Außenhülle eines Gebäudes einmal genauer anzusehen. So lassen sich Heizkosten reduzieren und Treibhausgase vermeiden.

Dies gilt insbesondere für ältere Gebäude. „Bei Häusern, die vor der ersten Wärmeschutzverordnung 1977 gebaut wurden und bei denen bisher wenig gemacht wurde, lässt sich durch Maßnahmen an der Gebäudehülle viel Energie einsparen“, erläutert Dieter Bindel, Vorsitzender des Energieberaterverbandes GIH e. V. Baden-Württemberg. Aber auch in jüngeren Häusern stecke oft noch reichlich Einsparpotenzial. Verpflichtend sei eine komplette energetische Sanierung nicht. Werden allerdings mehr als 10 Prozent eines Gebäudes – etwa der Fassade – erneuert, müssen die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) eingehalten werden.

Damit die Maßnahmen möglichst sinnvoll ausgewählt und aufeinander abgestimmt werden, sollte möglichst früh eine Energieberatung in Anspruch genommen werden. Aufgabe der Beratenden ist es, den Zustand der Außenhülle zu analysieren, energetische Schwachstellen an Wänden, Fenstern, Rollladenkästen oder Außentüren zu identifizieren und auch die Heizungsanlage zu überprüfen.

Im Vorfeld den Überblick verschaffen

In Abstimmung mit den individuellen Wünschen bei Verkleidung und Dämmstoffen sowie unter Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten erstellt der Energieberater eine Übersicht über mögliche Maßnahmen der energetischen Fassadensanierung. Das Ergebnis ist idealerweise ein individueller Sanierungsfahrplan. Der Berater gibt Tipps zur technischen Umsetzung und erstellt einen groben Zeitplan sowie eine Übersicht über voraussichtlich anfallende Kosten. Eine solche Zusammenstellung ist oft Voraussetzung für eine höhere staatliche Förderung.

Wände und Fenster immer zusammen betrachten

Sollen nicht nur die Fassaden gedämmt, sondern auch einmal die Fenster ausgetauscht werden, muss dies gut aufeinander abgestimmt sein. Dies gilt nicht nur für die Position der Fenster, sondern auch für ihre Wärmedurchlässigkeit. „Denn lassen neue Fenster im Gegensatz zu den umliegenden Wänden weniger Wärme durch, kann das zu bauphysikalischen Schäden führen, sollten keine Gegenmaßnahmen getroffen werden“, erklärt Energieberater Bindel. Noch besser ist es darum, Wände und Fenster gleichzeitig energetisch zu optimieren. Welche Dämmung bei den Außenwänden infrage kommt, hängt von der Bestandswand, den Platzverhältnissen, der gewünschten Optik und dem Budget ab. In jedem Fall sollte man mit der Dämmung einen Fachhandwerker beauftragen, damit die Übergänge zu Fenstern, Türen und Dach gut verarbeitet sind. Auch die Nachhaltigkeit eines Dämmstoffes kann bei der Wahl eine Rolle spielen. Die Frage lautet also: Wie viel Energie hat das Material bei seiner Herstellung verbraucht? Wie langlebig ist es? Wie effizient hilft der Dämmstoff, Energie zu sparen? Wie lassen sich die eingesetzten Materialien später wiederverwerten?

Wärmeverbundsysteme sehr verbreitet

Häufig werden bei der Fassadendämmung sogenannte Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) genutzt. Ein solches System eignet sich besonders gut bei Putzfassaden. Dabei sind Dämmschicht, Putzträger und Außenputz gut aufeinander abgestimmt und werden direkt auf das bestehende Mauerwerk aufgetragen. Als Dämmstoff kommen dabei synthetische, mineralische und ökologische Baustoffe zum Einsatz.

Zu den synthetischen Varianten gehören etwa Kunststoffe wie Polystyrol-Hartschaum (umgangssprachlich Styropor genannt) sowie Polyurethan. Möglich sind hier auch Biomassebeimischungen.

>>>

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

Anzeigenschluss
HAMBURGER GRUNDEIGENTUM
4/2024: 05.03.2024
Anzeigenannahme: elbbüro,
Stefanie Hoffmann,
Tel. (040) 33 48 57 11,
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

KefaRid
Physikalische Schimmelprophylaxe

Nie mehr Schimmel





Mit intelligenten KEFA-Farben
bleiben Wände immer trocken.

Physik ohne Gift

045261706 | 0407223077 | www.kefasytem.com

Zu den mineralischen Baustoffen zählen Glas- oder Steinwolle, und zu den ökologischen Materialien gehören beispielsweise Kork- oder Holzfaserplatten. Bei den WDVS handelt es sich grundsätzlich um Verbundsysteme, was die Entsorgung erschwert, da die einzelnen Schichten nicht leicht voneinander getrennt und wiederverwendet werden können.

Hinterlüftete Fassade und Einblasdämmung

Daneben gibt es die sogenannte vorgehängte hinterlüftete Fassade. Auch hier kommt das Dämmmaterial direkt auf das Mauerwerk. Allerdings wird zwischen Dämmmaterial und Fassadenverkleidung eine Luftschicht gelassen. Ist die Fassade sehr stark der Witterung ausgesetzt, kann die Feuchtigkeit nicht so leicht in die Dämmschicht eindringen. Als Materialien für die Dämmung kommen auch hier mineralische, synthetische oder ökologische Dämmstoffe zum Einsatz. Dem Witterungsschutz dienen beispielsweise Holz, Stein oder eine Metallverkleidung. Insgesamt lässt sich eine solche Fassadendämmung leichter recyceln. Darüber hinaus gibt es auch die sogenannte Einblasdämmung. Sie ist dort möglich, wo zweischalig gebaut wurde. Die Dämmung kommt dann in den Hohlraum zwischen dem äußeren Mauerwerk und der inneren Häuserwand. Dabei wird Dämmmaterial wie Zellulose, Holzfaser oder Mineralwolle in den Zwischenraum geblasen.

Die Entscheidung für die eine oder andere Form der Dämmung hängt von der Beschaffenheit des Gebäudes, den finanziellen Möglichkeiten und den ökologischen Präferenzen ab. Relativ günstig ist die Einblasdämmung. Sie ist allerdings nicht überall möglich und bei zu schmalen Luftspalten auch nicht immer sinnvoll. „Entscheidend ist, Aufwand, Dämmleistung und eingesparte Heizkosten im Zeitverlauf zu sehen“, erklärt Bindel. Die Kosten sind deshalb nicht immer direkt miteinander vergleichbar. Beachtet werden sollte zudem, dass bei einem gut gedämmten Haus künftig eine kleiner dimensionierte Heizungsanlage ausreicht.

Mit Fördergeldern Kosten senken

Für die Sanierung der Außenhülle können in vielen Fällen Fördermöglichkeiten genutzt werden. Dies gilt für die Dämmung der Fassade oder den Einbau neuer Fenster. Die Förderung wird über die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) – Einzelmaßnahmen geregelt. Die Beschlüsse sehen einen Zuschuss von 15 Prozent der förderfähigen Kosten vor. Sind die geplanten Maßnahmen Bestandteil eines individuellen Sanierungsfahrplans, gibt es weitere fünf Prozentpunkte.

Karin Birk
Freie Autorin

– ANZEIGE –

Mit dem Solarzaun nachhaltig und modern in die Zukunft

Wenn im Frühjahr die ersten Sonnenstrahlen die Blumen hervorlocken, startet die Garten- und Terrassensaison. Das ist der perfekte Zeitpunkt, um die eigene Gartenoase in einen stilvollen Ort der Geborgenheit und Entspannung zu verwandeln.

Der Solarzaun, als nachhaltiges Produkt von Zaunteam, bietet die Chance, eigenen Solarstrom zu produzieren.

Er ist ein moderner und ansprechender Sicht- und Windschutz, spart externe Energiekosten und ist eine Investition in eine umweltbewusste Energieversorgung. Die Montage der Module erfolgt in Kombination mit dem bewährten Doppelstabmattenzaun.



Zaunteam bietet zahlreiche Produkte an, die nachhaltig sind – insbesondere Holzzäune. Gelebte Nachhaltigkeit so-

wie ökologisches Denken und Handeln sind ein fester Bestandteil der Zaunteam Unternehmenskultur. Wie Zaunteam mit dem Thema Nachhaltigkeit umgeht, können Sie im neuen Nachhaltigkeitsbericht nachlesen: zaunteam.de/de/zaunteam/nachhaltigkeit



Lassen Sie sich für Ihren Wunschzaun auf der Website von Zaunteam von zahlreichen Referenzbildern inspirieren und blättern Sie durch die verschiedenen Zaunteam Online-Kataloge. An rund 80 Standorten in ganz Deutschland steht Ihnen Zaunteam mit Rat und Tat gerne zur Seite. Holen Sie sich jetzt Ihre Informationen unter zaunteam.de und kontaktieren Sie das Zaunteam in Ihrer Nähe für die Umsetzung Ihres ganz persönlichen Zaunprojektes.

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

Für eine effizientere Stromnutzung

Energiespeicher

Autark im Eigenheim

Sonne und Wind sind nicht immer verfügbar. Genau hier kommen Stromspeicher ins Spiel: Indem überschüssige Energie in Zeiten geringerer Nachfrage – beispielsweise tagsüber im Sommer – gespeichert und bei Bedarf zur Verfügung gestellt wird, können Eigentümer ihre Photovoltaik-Anlagen noch viel effizienter nutzen und den Anteil an erneuerbaren Energien am Eigenverbrauch signifikant erhöhen. Langfristig kann es auch zu erheblichen Kosteneinsparungen kommen.

Stationäre Energiespeicher sind in einer Vielzahl von Größen und Modellen erhältlich. Die ideale Größe des Speichers fürs eigene Haus hängt unter anderem von der Kapazität der Photovoltaik-Anlage ab. Aber auch der individuelle Stromverbrauch spielt eine Rolle. Umso höher dieser ist, desto größer sollte auch der Speicher sein.

Der Speicher ist richtig dimensioniert, wenn er den durchschnittlichen Stromverbrauch zwischen abends und morgens abdeckt. Die Verbraucherzentrale empfiehlt als Richtwert für eine passende Speichergröße eine Kilowattstunde (kWh) Batteriekapazität je 1.000 kWh Jahresstromverbrauch.

Die Kosten für Energiespeichersysteme variieren je nach Technologie und Umfang. Je kWh Speicherkapazität liegen die Anschaffungskosten aktuell bei etwa 1.000 Euro. Dank der langfristigen Einsparungen kann sich die Investition dennoch rechnen. Dies hängt jedoch von verschiedenen Faktoren ab, etwa der Nutzungsdauer, den Energiepreisen und den Wartungskosten.

Astrid Zehbe

www.hausundgrund.de

intratone
einfach.intelligent.

**Jetzt
informieren!**



www.intratone.de



Mit Intratone zu mehr Klimaneutralität im Gebäudesektor

Bei Intratone öffnen wir mit unseren Zutrittssystemen nicht nur Türen, sondern auch den Weg zu einer klimafreundlichen Türkommunikation.

- ✓ **Fix installiert, groß gespart**
 Unsere GSM-Technologie macht Schluss mit unnötigem Kabelsalat. Sie spart nicht nur Abfall, sondern auch Zeit und Anfahrten.
- ✓ **Immer und überall**
 Ob im Büro oder am Strand – unsere Fernverwaltungsfunktion erlaubt es Ihnen, von überall aus zu agieren. Transponder sperren, digitale Klingelschilder ändern – Sie haben die Kontrolle, wann immer Sie sie brauchen, ohne die Umwelt zu belasten.
- ✓ **Kommunikation leicht gemacht**
 Unser interaktives Info Display bedeutet das Ende des Papierchaos. Digitale Aushänge können ortsunabhängig an Bewohner gesendet werden – einfacher, schneller, nachhaltiger.

Intratone GmbH

Niederkasseler Lohweg 191
D - 40547 Düsseldorf

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

Effizientes heizen

Wärmeverteilung

Große Effekte mit kleinen Maßnahmen

Angesichts hoher Energiepreise wird effizientes Heizen immer wichtiger. Eine optimale Wärmeverteilung im Haus ist hierbei entscheidend. Schon kleine Maßnahmen helfen, nennenswerte Effekte zu erzielen und somit Energie und Kosten zu sparen. Die Wärmeverteilung in einer Wohnung oder einem Haus bezieht sich auf die Art und Weise, wie Wärme von der Wärmequelle (zum Beispiel einem Ofen, einem Brennwertgerät oder einer Wärmepumpe) in die verschiedenen Räume und Bereiche des Gebäudes geleitet wird. Ziel ist es, eine gleichmäßige und effiziente Verteilung der Wärme zu erreichen, um ein angenehmes Raumklima zu schaffen und Energieverluste zu minimieren. Die Wärmeverteilung hängt von verschiedenen Faktoren ab:

Eine Frage des Heizsystems

Es gibt verschiedene Arten von Heizsystemen, etwa Zentralheizung, Etagenheizung oder Einzelraumheizung, mit Fußbodenheizung oder Radiatoren, welche die Wärme unterschiedlich verteilen. Jedes System hat spezifische Vor- und Nachteile in Bezug auf Effizienz, Reaktionsgeschwindigkeit und Wartungsaufwand. Bei einer Zentralheizung wird die Wärme in einem zentralen Heizgerät erzeugt und durch ein System von Rohren und Heizkörpern oder Flächenheizungen in die einzelnen Räume verteilt. Das ermöglicht eine effiziente Wärmeverteilung für das ganze Haus unter Verwendung einer zentralen Energiequelle (zum Beispiel Gas, Öl, Biomasse, Strom bei Wärmepumpen). Bei einer Einzelraumheizung (zum Beispiel Elektroheizgerät oder Nachtspeicherofen) wird nur der Raum beheizt, in dem das Gerät steht. Der Vorteil der Einzelraumheizung ist eine nahezu verlustlose und schnelle Wärmeverteilung. Bei einer Zentralheizung ist der Wartungsbedarf für den Heizkessel und für die Einregulierung des Rohrsystems hoch. Bei der Verwendung von Radiatoren kann es in großen Räumen unter Umständen dazu kommen, dass die Wärme ungleich verteilt wird. Dieses Problem gibt es bei einer Fußbodenheizung in der Regel nicht. Dort zirkuliert warmes Wasser in Rohren unter dem Bodenbelag, wodurch die Wärme gleichmäßig von unten nach oben abgegeben wird. Entsprechend



Foto: Unsplash

niedrig sind die notwendigen Betriebstemperaturen. Allerdings ist die Reaktionszeit bei einer Fußbodenheizung langsamer; es dauert also länger, Räume aufzuwärmen. Schneller geht es mit Radiatoren: Diese Wärmetauscher werden an Wänden montiert und geben Wärme durch Konvektion und Strahlung in den Raum ab. Sie erwärmen Räume sehr schnell, allerdings vor allem in großen Räumen ungleichmäßig.

Weitere Maßnahmen für bessere Wärmeverteilung

Moderne Heizsysteme verwenden oft smarte Thermostate und automatisierte Regelungen, um die Temperatur in verschiedenen Räumen individuell anzupassen und die Wärmeverteilung je nach Raumnutzung zu optimieren. Dies ermöglicht eine effizientere Nutzung der Heizenergie und eine bessere Kontrolle über das Raumklima. So bieten beispielsweise über das Internet gesteuerte Smart-Thermostate die Möglichkeit, die Temperatur dem Nutzerverhalten oder der Anwesenheit der Bewohner anzupassen. Damit die Thermostate optimale Ergebnisse liefern, sollten sie an einer Innenwand und nicht in der Nähe von Heizkörpern, Türen, Fenstern angebaut werden, damit sie nicht durch direkte Sonneneinstrahlung, Zugluft oder andere Wärmequellen beeinflusst werden.

Dämmung und Luftzirkulation

Zudem spielt die Luftzirkulation eine Rolle, denn die Bewegung der Luft in einem Raum oder Gebäude hat eine direkte Auswirkung auf die Wärmeverteilung. Warme Luft steigt auf, während kühlere Luft absinkt, was zu einer

natürlichen Zirkulation führt. Ventilatoren und andere Luftzirkulationssysteme können dabei helfen, eine gleichmäßigere Temperaturverteilung zu erreichen.

Auch die Dämmung des Gebäudes ist von großer Bedeutung. Ihre Funktion ist es, den Wärmefluss zwischen den Innenräumen und der Außenluft zu reduzieren. Eine gute Dämmung minimiert den Wärmeverlust im Winter und verhindert im Sommer, dass Hitze eindringt. Neben den Kosteneinsparungen sorgt dies für ein gleichmäßigeres Raumklima. Hierbei sind die Qualität des Dämmstoffes und die korrekte Installation entscheidend für die Maximierung dieser Vorteile. Eine schlecht ausgeführte Dämmung kann zu sogenannten Wärmebrücken führen, an denen Wärme leichter entweichen kann, und damit den gewünschten Effekt stark reduzieren sowie die Gefahr von Feuchte- oder Schimmelpilzbildung besteht.

Auf die Raumgestaltung kommt es an

Einfluss hat zudem die Raumgestaltung: Die Platzierung von Heizkörpern, die Anordnung der Möbel und die Gestaltung der Räume können die Wärmeverteilung beeinflussen. Räume sollten darum so gestaltet sein, dass Luftströme nicht blockiert werden und sich die Wärme gleichmäßig verteilen kann. Wichtig ist es darum, Heizkörper freizuhalten: Möbel, Vorhänge oder Dekorationen sollten nicht direkt davor platziert werden, da dies die Wärmeabgabe und Luftzirkulation behindert. Auch die Möbelanordnung spielt eine Rolle: Große Möbelstücke wie Sofas und Schränke sollten möglichst nicht direkt an Außenwänden aufgestellt werden, da die Wand dahinter kalt bleibt und die Gefahr der Schimmelpilzbildung wächst.

Sitzbereiche sollten zudem in der Nähe von Wärmequellen sein, um die Wärme besser zu nutzen. Raumteiler oder Regale können helfen, größere offene Bereiche zu unterteilen und Wärme in genutzten Bereichen zu konzentrieren. Auch der Wärmeverlust kann durch geeignete Maßnahmen verringert werden: Wer hinter Heizkörpern an Außenwänden Reflektorplatten anbringt, kann Wärmeverluste verringern und die Wärme zurück in den Raum lenken. Einen ähnlichen Effekt haben Thermovorhänge oder -rollos. Sie reduzieren Wärmeverluste durch Fenster – besonders nachts.

Astrid Zehbe
www.hausundgrund.de



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

Garten & Balkon:

Automatik im Garten · Pool & Dusche ·
Wohnzimmer im Freien · Balkonanbau

Mai

Dach & Photovoltaik

Integrierte Photovoltaik ·
Dachwartung ·
Dachfenster ·
Flachdach ·
Dachbegrünung ·



Juni

Fassade & Fenster

Hightech-Fenster ·
Sonnenschutz ·
Putz & Farbe ·
Klinker ausbessern ·



Weitere Themen

Juli: Barrierearm wohnen

Außenluft nachrüsten · Barrierefreie Außenanlagen ·
Barrierefrei kochen · Beratung und Förderung

August: Wohngesundheit

Gesunde Luft · Schallschutz · Bauen mit Holz ·
Öle und Lacke für den Holzboden · Arbeitszimmer

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

Frischluff trotz geschlossener Fenster

Wärmerückgewinnung

Energie sparen dank Wohnraumlüftung

Mit einer automatischen Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung wird keine Heizenergie mehr zum Fenster herausgelüftet. Fensterlüftung ist wichtig, jedoch eher eine Zufallsangelegenheit – oftmals wird entweder zu wenig oder zu viel gelüftet und damit Energie verschwendet. Ein Wohnungslüftungssystem tauscht die Luft kontinuierlich aus und senkt die CO₂-Konzentration innerhalb der Räume. Dabei können die Fenster das ganze Jahr über geschlossen bleiben. Damit bleibt nicht zuletzt auch der Straßenlärm draußen.

Moderne Wohnungslüftungssysteme mit Wärmerückgewinnung arbeiten äußerst energiesparend: Der leistungsstarke Wärmetauscher entzieht bis zu 98 Prozent der in der Abluft enthaltenen Wärme und nutzt sie zur Erwärmung

der einströmenden Frischluft. So geht in der kalten Jahreszeit keine Wärme durch Zufallslüftung verloren, und durch den kontinuierlichen Luftaustausch wird eine gleichbleibend hohe Raumluftqualität erzielt. Im Sommer wird der Wärmetauscher über die integrierte Bypass-Klappe komplett umgangen: Durch die temperaturgesteuerte Schaltung gelangt in der Nacht kühle und gefilterte Außenluft in die Wohnräume.

Freies Durchatmen für Pollenallergiker

Besonders interessant für Allergiker: Je nach Ausführung kann die Lüftungsanlage mit speziellen Filtern ausgerüstet werden, sodass Pollen genauso draußen bleiben wie Feinstaub und Abgase. Durch den ständigen Luftwechsel haben auch Schimmelpilze keine Chance. Die feuchte Luft, die durch Kochen, Duschen oder einfach nur Atmen entsteht, wird durch die Lüftungsanlage abtransportiert und durch trockenere Außenluft ersetzt. Besonders wichtig ist das in modernen Effizienzhäusern mit ihrer extrem dichten Gebäudehülle.

Wärmerückgewinnung mit der Wärmepumpe

Dieses Prinzip lässt sich auch mit einer speziellen Form der Luft-Wasser-Wärmepumpe nutzen. Als Abluftwärmepumpe zieht sie statt der Außenluft die Abluft über Ventilatoren an, entzieht die Wärme und bringt diese für die Warmwasserbereitung oder die Heizung auf ein höheres Temperaturniveau. Die im Abwasser enthaltene Energie lässt sich hingegen mithilfe einer Sonderform der Wasser-Wasser-Wärmepumpe, der Abwasserwärmepumpe, nutzen.

Vor allem in gut gedämmten Gebäuden sinnvoll

Diese Verfahren eignen sich vor allem in modernen Bauten mit dicht schließenden Gebäudehüllen, damit die Wärmerückgewinnung effektiv genutzt werden kann. Ist die Gebäudehülle luftdurchlässig, verpufft der Effekt der Energieeinsparung durch die Wärmerückgewinnung. In einem ungedämmten Gebäude oder einem unsanierten Altbau würde die Wärmerückgewinnung daher wenig Sinn ergeben. Doch im Zuge einer Sanierung mit Wärmedämmung kann auch in Bestandsgebäuden eine Lüftungssteuerung mit Wärmerückgewinnung mit auf der Agenda stehen.

Gesundes Wohnen – Energetisches Sanieren



Autor: Walter Burgtorff. 1. Auflage 2018, 16,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-939787-89-1

Die Broschüre gibt mit ihren gezielten Hinweisen den Lesern eine Hilfe zum „richtigen Wohnverhalten“ an die Hand. Angesprochen

werden sowohl Bewohner von Neubauten und sanierten Altbauten mit neuer Dämmung und neuen Fenstern als auch Eigner und Mieter von Altbauten allgemein. Für den Gebrauch jeder Wohnung sollte deshalb eine verbindliche „Gebrauchsanweisung“ erarbeitet werden, in der das auf die jeweils vorhandene Bausubstanz abgestimmte und damit erforderliche Wohnverhalten vereinbart wird.

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

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Solarenergie

Photovoltaik-Anlagen

Sinkende Einspeisevergütung für Neuanlagen auf dem Hausdach

Für neu installierte Photovoltaik-Anlagen sinkt die Einspeisevergütung im Jahr 2024 wieder. Dafür haben sich die Anschaffungskosten zuletzt reduziert, und die Mehrwertsteuerbefreiung für kleinere Anlagen bleibt erhalten.

Für Photovoltaik-Anlagen auf dem Hausdach gibt es 2024 gute und schlechte Nachrichten. Die schlechte zuerst: Nachdem die Verringerung, auch Degression genannt, der Vergütungssätze im Zuge der Energiekrise Mitte 2022 gestoppt worden war, sinkt die Einspeisevergütung nun wieder. Ab 1. Februar 2024 verringert sich die jeweils 20 Jahre lang gültige Vergütung bei kleineren Hausdachanlagen von 8,2 Cent pro eingespeister Kilowattstunde um 1 Prozent auf 8,11 Cent. Ab 1. August 2024 beträgt die Vergütung 8,03 Cent, ab 1. Februar 2025 gibt es nur noch 7,94 Cent pro Kilowattstunde. Wichtig zu wissen: Nur Anlagen, die nach dem jeweiligen Stichdatum in Betrieb gegangen sind, erhalten für die nächsten 20 Jahre die jeweils geringere Vergütung. Das bedeutet: Sinkt die Einspeisevergütung erneut in den Monaten nach der Installation, betrifft das die Anlage nicht.

Steuervorteil bleibt

Die gute Nachricht betrifft den für das Jahr 2023 auf null Prozent abgesenkten Umsatzsteuersatz für Photovoltaik-Anlagen. In den Jahren zuvor galt der allgemeine Steuersatz mit 19 Prozent. Dieser Steuervorteil aus dem vergangenen Jahr wird dauerhaft bleiben, wie das Bundesfinanzministerium bestätigte. Die Steuerbefreiung gilt für die Lieferung und Installation von Photovoltaik-Anlagen inklusive Wechselrichter, Montage und Stromspeicher auf Wohngebäuden. Die installierte Bruttoleistung der Anlage darf dabei nicht mehr als 30 kW (peak) betragen. Damit reduzieren sich die Anschaffungskosten erheblich. Seit 2023 müssen Privatpersonen auch keine Einkommensteuer mehr auf Gewinne aus Solarstrom zahlen. Überhaupt sind die Kosten für Solaranlagen wieder gefallen. Während sie im vergangenen Jahr aufgrund der Ener-



Foto: Alessandro2802/stock.adobe.com

giepreiskrise, hoher Nachfrage und Lieferproblemen stark gestiegen sind, werden die Angebote nun wieder günstiger. Grund dafür seien laut dem Anbieter Zolar aufgelöste Lieferengpässe und gesunkene Kosten für Module, die zu Preissenkungen von bis zu 50 Prozent gegenüber Dezember 2022 geführt hätten.

Eigenverbrauch lohnt bei tendenziell steigendem Strompreis

Geht man davon aus, dass die Kosten pro erzeugter Kilowattstunde bei kleineren Hausdachanlagen bei etwa elf bis 14 Cent je Kilowattstunde liegen, zeigt sich, dass die Einspeisevergütung nicht kostendeckend ist. Immerhin wird aber ungenutzter Strom nicht einfach verschenkt. Gewinnbringend ist hingegen der Eigenverbrauch. Aktuell kostet eine Kilowattstunde Strom aus dem Netz bei bestehenden Verträgen im Schnitt zwischen 35 und 40 Cent. Der Eigenverbrauch rechnet sich also: Betreiber von Photovoltaik-Anlagen sparen in dieser Rechnung 21 bis 29 Cent pro Kilowattstunde. Auch die künftig tendenziell steigenden Strompreise für Privathaushalte machen die Investitionen in Solaranlagen wieder attraktiver.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

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

FEUCHTE WÄNDE? NASSER KELLER? WIR FINDEN LÖSUNGEN!

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



SANIERUNGSTECHNIK
NORD

040-60 77 22 333

www.salpeter.de

Legionellen

Trinkwasserverordnung

Systemische Untersuchung alle drei Jahre

Die Trinkwasserverordnung (TrinkwV) sieht für Eigentümer von vermieteten Gebäuden, in denen sich eine Großanlage zur Trinkwassererwärmung und Duschen oder andere Einrichtungen zur Vernebelung des Trinkwassers befinden, die Überwachung des Trinkwassers auf Legionellen vor. Dabei ist die Empfehlung des Umweltbundesamtes (UBA) „Systemische Untersuchung von Trinkwasser-Installationen auf Legionellen nach Trinkwasserverordnung – Probenahme, Untersuchungsgang und Angabe des Ergebnisses“ zu beachten. Es ist geplant, diese Empfehlung aufgrund neuer wissenschaftlicher Erkenntnisse und der Erfahrungen aus der Praxis grundsätzlich zu überarbeiten. Bis es so weit ist, gelten weiterhin die Regelungen zur Legionellenprüfung der TrinkwV vom Sommer 2023.

Untersuchungspflicht

Das Trinkwasser muss in bestimmten Wohngebäuden routinemäßig alle drei Jahre durch eine systemische Untersuchung der Wasserversorgungsanlage auf den Parameter Legionella untersucht werden. Die Pflicht trifft Eigentümer von Wasserversorgungsanlagen, wenn

- das Trinkwasser zu gewerblichen Zwecken (Wohnraumvermietung) angeboten wird,
- sich zudem ein Speicher- oder zentraler Durchfluss-Trinkwassererwärmer mit mehr als 400 Litern Inhalt oder
- sich in einer Trinkwasserleitung zwischen Austritt des Trinkwassererwärmers und der Trinkwasser-Entnahmestelle mehr als drei Liter Inhalt befinden und
- Einrichtungen zur Vernebelung des Trinkwassers (Duschen) vorhanden sind.

Wasserversorgungsanlagen in Ein- und Zweifamilienhäusern unterliegen bisher nicht dieser regelmäßigen Untersuchungspflicht. Gleiches gilt für Wohneigentümergemeinschaften, wenn alle Wohnungen von den Eigentümern selbst genutzt werden. Es liegt dann keine gewerbliche Tätigkeit im Sinne der TrinkwV vor.

Probenahmestelle

Die Trinkwasserproben hat der Eigentümer einer Wasserversorgungsanlage nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (aaRdT) an mehreren repräsentativen Stellen zu entnehmen. Hierbei ist die Empfehlung des UBA „Systemische Untersuchungen von Trinkwasser-

Installationen auf Legionellen nach Trinkwasserverordnung – Probenahme, Untersuchungsgang und Angabe des Ergebnisses“ vom Dezember 2018 einschließlich der Aktualisierung dieser Empfehlung vom Dezember 2022 zu beachten. Demnach sind für die Probenahme Probenahmeventile am Austritt (Warmwasser) und Eintritt (Zirkulation) des Trinkwassererwärmers erforderlich. Die Probenahme an ausgewählten Steigesträngen erfolgt vorzugsweise über die Entnahmearmaturen am Waschbecken neben der Dusche in der Wohnung.

Probenahme und Untersuchung

Probenahme und Untersuchung sind nach den Regelungen der TrinkwV ausschließlich durch zugelassene und gelistete Untersuchungsstellen (Labore) durchzuführen. Die Untersuchung darf nicht getrennt von der Probenahme beauftragt werden. Bei der Beauftragung der zugelassenen Untersuchungsstelle muss der Eigentümer vertraglich sicherstellen, dass ihn diese unverzüglich über ein Erreichen des in der TrinkwV festgelegten technischen Maßnahmenwertes für Legionellen von 100 koloniebildenden Einheiten pro 100 Milliliter Trinkwasser (100 KBE/100 ml) und über die erfolgte Anzeige bei Erreichen des Grenzwertes an das zuständige Gesundheitsamt unterrichtet.

Anzeige- und Informationspflichten

Sollte bei einer Prüfung das Erreichen des zulässigen Legionellenwertes von 100 KBE/100 ml festgestellt werden, ist die beauftragte Untersuchungsstelle nach der TrinkwV verpflichtet, dies unverzüglich dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen. Sobald dem betroffenen Eigentümer ein Nachweis über die erfolgte Anzeige durch die Untersuchungsstelle beim zuständigen Gesundheitsamt vorliegt, entfällt für ihn die Anzeigepflicht.

Der Eigentümer hat jedoch unverzüglich Maßnahmen zur Aufklärung der Ursache des Legionellenbefalls einzuleiten, die eine Ortsbesichtigung sowie die Prüfung der Einhaltung der aaRdT beinhalten müssen. Zudem muss der Eigentümer eine Gefährdungsanalyse erstellen lassen und Maßnahmen zum Schutz der Gesundheit der betroffenen Mieter ergreifen. Auch hierbei ist die Empfehlung des UBA zu beachten.

Neubau- und Sanierungsvorhaben

Förderungen

Regionale Fördertöpfe finden

Auch Bundesländer, Regionen und Kommunen bieten Förderungen für klimafreundliche Neubauten und Sanierungsvorhaben an. Doch leider ist die Förderlandschaft in Deutschland recht unübersichtlich. So gibt es über 6.500 öffentliche Förderprogramme – in Form von Zuschüssen oder günstigen Darlehen – für private, gewerbliche oder öffentliche Gebäude.

Datenbanken erleichtern die Suche

Bei der konkreten Suche für das eigene Vorhaben hilft zum Beispiel eine Nachfrage bei der zuständigen Gemeinde, bei Energieberatungsstellen oder auch lokalen Banken. Auch Fördermitteldatenbanken liefern einen wichtigen ersten Überblick. Eine der umfangreichsten Übersichten bietet die Datenbank foerderdata. Sie erfasst praktisch alle Förderprogramme aus den Bereichen Bauen, Sanieren und Elektromobilität. Hier finden sich Förderangebote von Bund, Ländern, Landkreisen, Städten, Gemeinden sowie Energieversorgern.

In drei Schritten fündig werden

1. Unter dem Menüpunkt „Kostenlose Fördergeldsuche“ können Interessenten zwischen „Fördergeldsuche Haus und Energie“ und „Fördergeldsuche E-Mobilität“ wählen.

2. Danach muss man das Vorhaben konkretisieren, etwa ob die Heizung getauscht oder eine Dämmung angebracht werden soll. Anschließend erfolgt die Abfrage, ob es sich um einen Neu- oder Altbau handelt, die Angabe der Postleitzahl und das Baujahr des Objekts.

3. Als Ergebnis erhalten Interessenten eine Liste aller Förderprogramme, die bundesweit, im Kreis oder in der Gemeinde verfügbar sind.

Beim Klick auf das jeweilige Programm erhält man weitere Informationen zu den Förderbedingungen und zur Antragstellung. Unter dem Stichwort „Kumulierbarkeit“ gibt es oftmals einen Hinweis, ob das Programm mit anderen kombiniert werden kann. Denn manch eine lokale Förderung kann zusätzlich zu einer anderen Bundesförderung beantragt werden. Zuwendungen können in der Regel nur bewilligt werden, wenn mit dem Vorhaben zum Zeitpunkt der Bewilligung noch nicht begonnen worden ist. Zur Fördermitteldatenbank gelangen Sie unter: www.foerderdata.de

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

ARCHITEKTEN

**Aufstockungen
und Anbauten
für Wohnhäuser**

040. 99 99 45 73
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architektn
ich mach was draus.

HAUSMEISTER

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



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

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

MALER



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

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

Gramlich

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

WOHNUNGRÄUMUNG



**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

ENERGIEAUSWEISE



Energie und Thermografie
Centrum Hamburg GmbH

Meiendorfer Weg 23, 22145 Hamburg
Tel. 040/67 99 99 97 · Fax 040/67 99 98 92
info@etc-hamburg.de · www.etc-hamburg.de

HEIZÖL



BERND IDEN
Heizöl

☎ 60 70 136

SPIELPLATZ

SPIELPLATZPRÜFUNG
gemäß DIN EN 1176
in ganz Norddeutschland



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

**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

Glück und Geld

Beim Sparen gewinnen

Beiseitelegen, was eine „besondere Rendite“ bringen kann

Haben Sie schon einmal vom Lotteriesparen der Haspa gehört? „Diese einzigartige Form des Sparens bietet nicht nur die Chance auf attraktive Geldgewinne, sondern ermöglicht es Ihnen gleichzeitig, Ihr Geld sicher zu sparen. Und ganz nebenbei tun Sie noch etwas Gutes für gemeinnützige Organisationen in Hamburg und dem Umland“, sagt Christian Reineke, Filialdirektor der Haspa am Lohbrügger Markt 2 a.

Was genau ist Lotteriesparen?

„Ganz einfach: Wie bei einer Lotterie kaufen Sie ein Los oder gleich mehrere. Pro Los für 5 Euro werden 4 Euro gespart, 25 Cent gehen an gemeinnützige Organisationen in Hamburg und Umgebung und 75 Cent fließen in die Lotterie. Bei der können jeden Monat bis zu 30.000 Euro gewonnen werden“, erläutert Reineke. Wer zehn Lose mit verschiedenen Endziffern spielt, gewinnt jeden Monat garantiert mindestens drei Euro. Denn das gibt es als Gewinn bei einer richtigen Endziffer. Für drei „Richtige“ winken 30 Euro. Die weiteren monatlichen Gewinnklassen sind 300, 3.000 und 30.000 Euro. Außerdem wandern alle Lose dreimal pro Jahr in eine Sonderauslosung. Dabei können jeweils bis zu 50.000 Euro gewonnen werden. Der besondere Reiz des Lotteriesparens liegt in der Kombination aus dem bewährten Prinzip des Sparens und der spannenden Möglichkeit, etwas zu gewinnen. „Es ist eine sichere Möglichkeit, Ihr Geld anzulegen und gleichzeitig das angenehme Kribbeln einer Lotterie zu erleben. Sie schaffen sich auf diese Weise ganz



Foto: Torsten Borchers mit Unterstützung durch KI

So macht das Sparen noch Spaß: mit Chance auf attraktive Geldgewinne.

nebenbei ein finanzielles Polster“, sagt der Filialdirektor. Das Sparjahr ist das Kalenderjahr, aber einsteigen kann man auch jederzeit zwischendurch. Im Dezember wird der bis dahin angesparte Betrag in einer Summe ausgezahlt. „Dann verfügen Sie über ein zusätzliches ‚Weihnachtsgeld‘, mit dem Sie sich oder Ihren Lieben Wünsche erfüllen können“, sagt Reineke. Ganz abgesehen davon, was zwischendurch mit den Gewinnen gemacht werden könnte. Die werden stets automatisch auf das Girokonto überwiesen. Eine lästige Überprüfung, ob gewonnen wurde, entfällt also.

Teilnehmen kann man ganz einfach online unter www.haspa.de/glueck. Dort finden Sie alle notwendigen Details. Die Aktivierung der Lose ist übrigens auch ganz bequem im Online-Banking der Hamburger Sparkasse möglich. „Dort sehen Sie jeden Monat, ob und wie viel Sie gewonnen haben. Und natürlich können Sie am Lotteriesparen auch in einer unserer 100 Haspa-Filialen teilnehmen“, sagt Reineke abschließend. „Ich wünsche allen Teilnehmenden viel Glück.“

Gefahr wird oft unterschätzt

Beschlagene Fenster

Kondenswasser vermeiden und beseitigen

Fenster beschlagen im Winter, wenn Innen- und Außentemperatur stark variieren und die Luftfeuchtigkeit im Innenraum hoch ist. Aktivitäten wie Duschen, Wäschetrocknen und die Nutzung von Haushaltsgeräten können die Luftfeuchtigkeit erhöhen. Dies kann zu Schimmelbildung führen, der die Gesundheit gefährdet.

Wie messe ich die Luftfeuchtigkeit?

Mit einem Hygrometer können Sie digital oder analog die Luftfeuchtigkeit im Raum messen. Dieses kleine Gerät gibt es im Baumarkt oder im Internet. Die Luftfeuchtigkeit sollte grob zwischen 40 und 60, im Normalfall zwischen 50 und 55 Prozent betragen. Das Instrument muss an zentraler Stelle im Raum aufgestellt/aufgehängt werden, nicht am Fenster oder über der Heizung.

Gefahren von Kondenswasser

Ein hoher Feuchtigkeitsgehalt in der Wohnung, verursacht durch alltägliche Aktivitäten, führt dazu, dass sich Feuchtigkeit an den Fenstern absetzt. Dies kann zu dauerhaften Schäden am Mauerwerk oder Fensterrahmen führen.

Was tun, wenn sich Kondenswasser bildet?

Wischen Sie sofort das Wasser auf den Scheiben und am Rahmen sofort weg, um Ansammlungen von Nässe zu verhindern. Dazu nehmen Sie am besten ein Geschirrhandtuch oder trockenes, saugfähiges Tuch wie einen Mikrofaserlappen.

Wie verhindere ich beschlagene Fenster?

Regelmäßiges Lüften ist der Schlüssel zur Vermeidung von Kondenswasser. Zusätzliche Maßnahmen wie das Trocknen der Wäsche im Freien und das Schließen von Türen bei feuchtigkeitserzeugenden Aktivitäten können ebenfalls helfen.

Weitere Tipps zur Prävention von Kondenswasser:

- Wäsche auch in der kälteren Jahreszeit draußen trocknen.
- Aquarien abdecken.
- Besonders grüne Zimmerpflanzen entsorgen.
- Luftbefeuchter abstellen.
- Türen im Badezimmer beim Duschen oder Baden und in der Küche beim Kochen schließen.
- als Hausmittel wird häufiger empfohlen, Salz in einer Schale oder ein Teelicht auf die Fensterbank zu stellen.

Problematik in Altbauten und Neubauten

In Altbauten und modernen Gebäuden kann Kondenswasser unterschiedliche Ursachen haben, und eine hohe Luftfeuchtigkeit kann zu Bauschäden und Gesundheitsrisiken führen.

Wann Fenster ausgetauscht werden sollten

Bei anhaltenden Problemen trotz korrekter Lüftung und Feuchtigkeitskontrolle kann ein Fenstertausch erforderlich sein. Diese Baumaßnahme verhindert weitere Schäden durch Feuchtigkeit. Ausgetauschte Fenster halten die Kälte draußen, verhindern Energieverlust und die stellen die Schalldämmung wieder her. Außerdem sorgt so neue Fensterscheibe wieder für einen klaren Blick.

Versicherungsschutz bei Baumaßnahmen

Gut zu wissen: Baumaßnahmen bis zu einer gewissen Gesamtsumme werden von der Privathaftpflichtversicherung gedeckt.

Für vermietete Wohngebäude kann die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung Baurisiken abdecken. Größere Bauvorhaben sollten mit der Bauleistungsversicherung sowie der Bauherrenhaftpflichtversicherung abgesichert werden.

Sie haben weitere Fragen? Lassen Sie sich von den Experten der GEV Grundeigentümer-Versicherung unter 040-3766 3367 beraten.

www.gev-versicherung.de



Foto: anyaberku/Stock

Torsten Flomm

Darf man sich aus dem Staat heraushalten

Fünf Minuten sollte der geeignete Leser nachdenken über den Inhalt einer Mail. Mit dieser Mail erklärte jemand seinen Rücktritt aus dem Beirat eines staatlichen Unternehmens.

Diese Entscheidung hat er unter anderem damit begründet, dass der Staat immer mehr versuche, seinen Bürgern alle Entscheidungen (und Risiken) abzunehmen, quasi als „Lösung aller Lebensherausforderungen“ zu fungieren. Ich habe über den Inhalt dieser Mail länger als fünf Minuten nachgedacht. Aber sind mir Antworten auf die gestellten Fragen oder Lösungen zu den angesprochenen Problemen eingefallen? Ich fürchte nicht.

Der Staat ist heute allgegenwärtig. Auch in einer freiheitlichen Gesellschaft. Und vielfach stört uns die Anwesenheit des Staates ja auch

nicht. Ob es um die Gesundheitsvorsorge geht oder um die öffentliche Förderung von Baumaßnahmen, den öffentlichen Nahverkehr, die Bildung oder der ganze Bereich der öffentlichen Sozialleistungen. Alles ist staatlich und überall sind die Bürgerinnen und Bürger aufgerufen, mitzuwirken: in Gremien, Ausschüssen, Kommissionen oder wie sie sonst noch heißen mögen.

Eine Organisation, die für ihre Mitglieder etwas erreichen will, kann sich aus der Mitwirkung nicht komplett verabschieden.

Die Frage ist, ob man darauf verzichten kann, in diesem System mitzumachen. Kann man die Mitarbeit in diesem Staat verweigern und sich auf den Standpunkt stellen, der Staat solle die Bürger wieder mehr sich selbst überlassen?

Als Einzelperson kann man sicher die Entscheidung treffen, sich aus „dem Staat“ weitgehend herauszuhalten, auf eigenes Risiko sein eigenes Ding zu machen. Als Grundeigentümer-Verband kann man das sicher nicht. Daher werden wir auch weiter in staatlichen Gremien und Organisationen mitarbeiten. Denn nur durch das Mitmachen können wir auch für unsere Mitglieder etwas erreichen.

Torsten Flomm
Vorsitzender



IMPRESSUM

März 2024

Redaktionsleitung

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


Verlag und Gesamtherstellung

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

Druck

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. 48,
gültig ab 01.01.2024
(Druckauflage 32.871 im 4. Quartal 2023) 

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

Möwe am Hamburger Hafen/Michael Zapf

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

Neue Indezahlen

Verbraucherindex (2020 = 100)
November: 117,3; Dezember: 117,4;
Januar: 117,6

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Engel & Völkers GmbH & Co. KG
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG

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

SCHWERIN
Metropolregion HH
thomas frank
Immobilien mit Aussicht
• Verkauf · Vermietung
• Kapitalanlagen
www.thomas-franck-immobilien.de

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

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

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

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

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

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

sabine kilian
kilian immobilienconsulting e. K.
(040) 4600 79 69 | www.sabine-kilian.de
VERKAUF | VERMIETUNG | GUTACHTEN | MEDIATION

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

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

RICHARD E. MAIER
SOLIDE MAKLERARBEIT IN DER DRITTEN GENERATION
VERWALTUNG | VERMIETUNG | VERKAUF
Tibarg 32 b
22459 Hamburg (Niendorf)
Tel (040) 569 700-0
www.richardemaier.de

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

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

MOHR & BRECHT
seit 1923
Haus- und Hypothekemakler
Vermögens- und
Grundstücksverwaltungen
Gutachter
Glockengießberwall 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
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.
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
Rolfinckstraße 15 · 22391 Hamburg
Tel.: (040) 63 64 63-0 · www.witthoef.com

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

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

PARTY BEI FREUNDEN – REX HAT MITGEHOLFEN

10%
Rabatt für
Haus & Grund-
Mitglieder

Ihr Schutzschild für unerwartete Situationen – die GEV Privathaftpflichtversicherung

- ✓ Deckungssummen von bis zu 50 Mio. €
- ✓ Gebrauch von Elektrofahrzeugen
- ✓ Nutzung von Drohnen und Quadkoptern bis 5 kg
- ✓ Hundehalterhaftpflicht
- ✓ Tägliches Kündigungsrecht



Informationen zu unseren Produkten und den besonders günstigen Konditionen für Haus & Grund-Mitglieder erhalten Sie von Ihrem persönlichen Beratungsteam unter der Telefonnummer 040 37663-367.

Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

GEV 
GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG