

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

03|2025



SCHWERPUNKT

Wärme- versorgung

Wann Hamburg den Umstieg
auf Erneuerbare Energien
schaffen will.

| BGH-Urteil

Beschluss nichtig, wenn die bauliche Veränderung zu einem Sondernutzungsrecht führt?

| Home-Staging

Warum es beim Verkauf einer Immobilie auch auf die richtige Inneneinrichtung ankommt.

ENGEL & VÖLKERS

COMMERCIAL



Frühling für Ihre Anlagestrategie: Mit uns in renditestarke Zinshäuser investieren.



Jan Witte · Oliver D. Ihrt
Bereichsleitung
Wohn- und Geschäftshäuser



HAMBURG

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

Fast 1.800 Mitglieder sind 2024 beigetreten

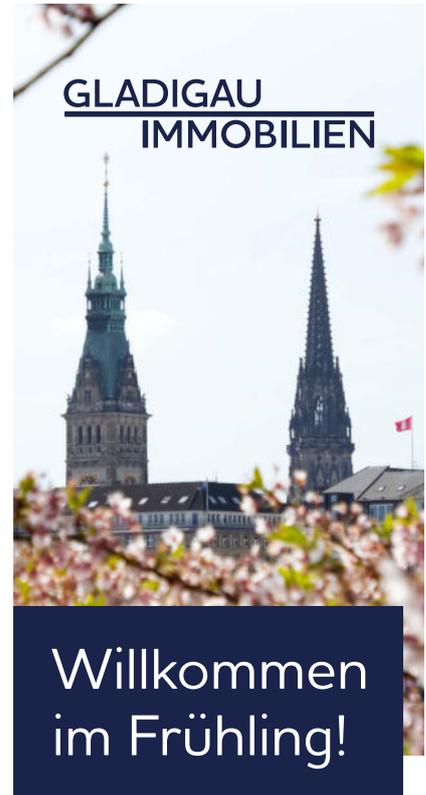
Fast 1.800 neue Mitglieder konnten wir im vergangenen Jahr in unserem Grundeigentümer-Verband begrüßen. Etwa 1.350 haben unseren Verband verlassen. Per Saldo ist unser Grundeigentümer-Verband im vergangenen Jahr um 458 Mitglieder gewachsen. Einen solchen Zuwachs hatten wir über viele Jahre nicht. Wir möchten uns bei allen bedanken, die sich an der Werbung neuer Mitglieder beteiligt haben.

Die Werbung auch über das Internet hat für uns eine große Bedeutung. Wichtig ist aber auch die Ansprache durch Mitglieder

Die Zahl ist umso bemerkenswerter, als wir bei der Mitgliederwerbung jetzt deutlich mehr auf das Internet setzen. Natürlich profitieren wir auch von der großen Zahl zufriedener Mitglieder, die in ihrem Freundes- und Bekanntenkreis Werbung für unseren Grundeigentümer-Verband machen. Diese Werbung durch private Ansprache ist ein ganz wesentlicher Pfeiler für unsere Bemühungen, um neue Mitglieder zu überzeugen.

Daneben steht auch die „normale“ Mitgliederwerbung. Und da haben wir uns in den vergangenen Jahren beständig weiter auch in Richtung Internet entwickelt. Neben den klassischen Printanzeigen spielt das Internet bei der Gewinnung neuer Mitglieder eine immer größere Rolle. Das bedeutet für uns, dass wir ständig dazulernen müssen, denn im Internet gelten ganz eigene Gesetze. Und nicht zuletzt wirbt ja auch unser Hamburger Grundeigentum für uns. Das stellen wir im Internet auch anderen Interessierten zum Lesen bereit.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



Willkommen im Frühling!

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

SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?



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

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



SCHWERPUNKT – Wärmeversorgung

Der Hamburger Senat hat die ersten Zwischenschritte für den Wärmeplan vorgestellt. Bis die Infrastruktur für klimafreundliche Wärme überall ausgebaut ist, werden aber noch einige Jahre vergehen.



VERBAND & VEREINE – Vermieterbefragung

Noch bis zum 16. März 2025 können private Vermieter bei der bundesweiten Umfrage von Haus & Grund Deutschland teilnehmen.



HAUS & LEBEN –

Renovieren & Heimwerken

Vom Bodenbelag bis zur Wandgestaltung – die besten Tipps

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Wärmeversorgung
- 14 Nebenkostenranking

HAUS & KLIMA

- 16 Kehr- und Überprüfungsordnung
- 17 Dynamische Stromtarife

VERBAND & VEREINE

- 12 Vermieterbefragung
- 12 Stellenausschreibung
- 18 Veranstaltungen Ortsvereine
- 19 Online-Seminare
- 19 Modernisierungsplattform
- 20 Geschäftsstellen
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke

RECHT & STEUERN

- 22 Leserfragen
- 23 E-Bikes
- 24 Mietminderung
- 26 Rechtsschutzversicherung
- 27 Fehlerhafte Beratung
- 28 Neues aus Karlsruhe
- 29 Grundsteuer

HAUS & LEBEN

- 31 Trockenbau
- 32 Wandgestaltung
- 34 Beleuchtung
- 36 Heizungsförderung
- 37 Smarte Stromzähler
- 38 Fenster- und Türrahmen
- 39 Wohnklima-Messgerät

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Hitze ohne Feuer

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Eigenbedarfskündigung



LENTZ Gebäudeservice KG



Saubere Fassade, ohne streichen.

Fassadenreinigung ohne Druck ist
umweltschonender und 70% günstiger
als ein Neuanstrich (mit bis zu 5 Jahren
Garantie vor erneutem Algenbefall).

Testen Sie uns mit Ihrer **kostenlosen
Probefläche** und sparen als Leser des
Hamburger Grundeigentum **danach 5%**
(bei der Anfrage „HGE“ angeben).



Telefon: 0800 788 02 90
info@lentz-gs.de
www.lentz-gs.de



Wärmewende nach Plan

Der Hamburger Senat hat erste Zwischenschritte für den Wärmeplan vorgestellt



Foto: Hamburger Energiewerke

Wärmespeicher der Hamburger Energiewerke

Gut geplant ist halb gewonnen!? Diese Devise soll auch die Wärmewende voranbringen. Das Wärmeplanungsgesetz verpflichtet Großstädte wie Hamburg, bis Ende Juni 2026 für die unterschiedlichen Gebäude und Straßenzüge aufzuzeigen, welche Strategien für das klimafreundliche Heizen umsetzbar sind. Schließlich sieht das Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor, dass bis 2045 nur noch CO₂-neutral geheizt wird. Welche erneuerbaren Wärmequellen kommen für Hamburg infrage? Wie lassen sich bestehende Wärme- und Gasnetze nutzen? Wo unvermeidbare Abwärme einsetzen? Wo macht es Sinn, die Fernwärme auszubauen? Und wie lässt sich der Wärmebedarf von Gebäuden mit einer verbesserten Dämmung und effizienter Technik senken? Solche Fragen wird die kommunale Wärmeplanung, die für Hamburg die Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (Bukea) ausarbeitet, bis Mitte nächsten Jahres beantworten. Das Planwerk soll den Eigentümerinnen und Eigentümern helfen, die jeweils beste Lösung für ihre Immobilie zu finden, und umreißen, wie die Wärmeversorgung bis zum Jahr 2045 umgestaltet werden kann.

Die ersten Zwischenschritte sind getan. Im Februar 2024 präsentierte der Senat die Wärmenetzzeichnungskarte, die ausweist, welche Gebiete in der Hansestadt bereits über Nah- und Fernwärme versorgt werden und für welche es künftig denkbar wäre. Im Dezember wurden dann die Wärmepumpenpotenzialkarte und der Wärmepumpenrechner vorgestellt, anhand derer sich überprüfen lässt, ob die Technologie zur eigenen Immobilie passt. Im Rahmen der Wärmeplanung betrachtet die Stadt darüber hinaus zwar weitere umweltfreundliche Alternativen, wie Hybridlösungen etwa mit Solarthermie oder Pelletkessel. „Neben den unterschiedlichen Arten von Wärmepumpen und den Wärmenetzen werden andere Optionen aber nur eine untergeordnete Rolle spielen“, erklärt Alexander Fricke, Pressesprecher der Bukea. Wo dezentrale Wärmenetze entstehen könnten, wird die Stadt Ende März 2025 veröffentlichen. Bis Ende September steht eine umfassende Bestands- und Potenzialanalyse auf der Agenda. Damit informiert die Umweltbehörde über den aktuellen Wärmebedarf sowie die derzeit eingesetzten Energieträger in Hamburg und zeigt die Potenziale auf, die erneuerbare

Energien eröffnen – inklusive möglicher Energieeinsparung. Ein Entwurf der Wärmeplanung ist auf Ende März 2026 terminiert, um darauf im Sommer das finale Werk vorzulegen. „Die Hauptmeilensteine sind mit einer Beteiligung der Öffentlichkeit verbunden, die Bürgerinnen und Bürger können jeweils bis zu 30 Tage nach der Veröffentlichung Stellung nehmen“, berichtet Fricke. Dicht bebaute Stadtteile eignen sich grundsätzlich eher für die Versorgung über ein Wärmenetz als Viertel, in denen vor allem Reihen- und Einfamilienhäuser die Straßensäume säumen. Das spiegelt auch die Wärmenetzzeichnungskarte wider, auf der vorrangig die Randgebiete Hamburgs blau eingefärbt sind – damit kommen gut drei Viertel der Stadtfläche, auf der sich 55 Prozent des gesamten Gebäudebestandes befindet, nicht für Wärmenetze infrage. Die hellorange Flächen etwa in Ottensen, Stellingen, Lokstedt, Wandsbek oder Hammerbrook wiederum weisen aus, dass Fernwärme wirtschaftlich umsetzbar wäre. Die Räume grenzen meist an dunkelorange Flecken, also Gebiete, in denen bereits entsprechende Leitungen verlaufen. „Die Karte gibt allerdings nur Auskunft darüber, in welchen Bereichen der Stadt eine Versorgung über ein Wärmenetz theoretisch machbar ist“, betont Fricke. Auf Basis dieses Zwischenergebnisses schlagen die Wärme-

„Neben den unterschiedlichen Arten von Wärmepumpen und den Wärmenetzen werden andere Optionen aber nur eine untergeordnete Rolle spielen“

netzbetreiber weitere mögliche Versorgungsgebiete vor, die Hinweise fließen in die endgültige Wärmeplanung ein. „Auch hier handelt es sich um ein unverbindliches Planwerk, unsere Karten geben nur eine Orientierung“, betont Fricke. Ob ein einzelnes Gebäude einen

Wärmenetzanschluss erhält oder nicht, würden letztendlich die Wärmenetzbetreiber und die Gebäudeeigentümer durch einen Wärmeliefervertrag bestimmen.

„Wir machen natürlich auch eine eigene Transformationsplanung, die zeigt, wo wir unser Wärmenetz künftig weiterentwickeln möchten. Sie passt aber gut mit der Wärmeplanung der Stadt zusammen“, berichtet Michael Prinz, Geschäftsführer der Hamburger Energiewerke. Der städtische Energieversorger will von 2022 bis 2028 rund 2,85 Milliarden Euro für die Wärmewende ausgeben. Das Geld geht nicht nur in saubere Technologien und Wärmequellen, wie riesige Flusswärmepumpen und die Einbindung von Abwärme, um den Kraftwerkspark für eine klimaneutrale Versorgung umzubauen, sondern auch in die groß angelegte Erweiterung des Netzes für Fernwärme. Aktuell werden mehr als 525.000 Einheiten über



Foto: Rike/pixello.de



**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**

Gartenberatung vor Ort

Den Garten frühlingsfit machen

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

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



Gutachten für fundierte Immobilienbewertungen



Britta Zimmermann, zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LS), ausgesprochen durch die DIAZert (akkreditiert gemäß 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 Telefon: 040 - 600 10 60
22393 Hamburg www.zimmermann-ivd.de



das Städtetz der Hamburger Energiewerke versorgt, dazu zählen neben den privaten Haushalten große Industrie- und Gewerbekunden sowie städtische Einrichtungen. Die Rohrleitungen erstrecken sich über rund 860 Kilometer. „Wir sind jetzt dabei, unsere jährlichen Anschlusskapazitäten zu verdoppeln“, so Prinz. Mehr sei nicht einfach so machbar, da der Ausbau der Wärmeerzeugung mit dem immensen Tempo Schritt halten müsse. „Wir können keine Fernwärme versprechen, wenn wir mit der Produktion nicht hinterherkommen.“ Insgesamt soll die Fernwärme bis 2030 auf einen Anteil am Hamburger Wärmemarkt von 35 Prozent kommen, derzeit sind es noch 25 Prozent. Neben den Hamburger Energiewerken betreiben zudem private Unternehmen wie HanseWerk Natur, Vattenfall oder Enercity eigene Wärmenetze. Für sie alle schreibt das Hamburgische Klimaschutzgesetz vor, dass sie bis 2030 einen Anteil von 50 Prozent Wärme aus erneuerbaren Energien oder „unvermeidbarer Abwärme“, etwa aus der Müllverbrennung, erreichen müssen. Den Schalter einfach und schnell auf eine preisstabile und zukunftsfähige Wärmeversorgung umlegen – das erhoffen sich viele Eigentümer von einem Fernwärmeanschluss. Seit der Energiekrise ist die Nachfrage explodiert, bei den Hamburger Energiewerken vervierfachte sie sich im Jahr 2023 im Vergleich zu den Vorjahren. „Der Ansturm



Foto: Hamburger Energiewerke

Michael Prinz, Geschäftsführer der Hamburger Energiewerke

hat sich zwar etwas gelegt, nach wie vor bewegt sich die Nachfrage jedoch auf einem doppelt so hohen Niveau wie vor 2023“, berichtet Prinz. Fest steht aber längst, dass nicht alle Interessenten einen Anschluss bekommen werden. Für viele Anfragen gilt zudem: Bis die Wärme fließt, können schon mal bis zu drei Jahre oder mehr vergehen, wenn nicht bereits Leitungen in der Nähe liegen. Auf welche Weise die Bukea die Wärmenetzkarte weiterentwickelt und welche Gebiete künftig hinzukommen, hängt an den Netzbetreibern. Wie so etwas in der Praxis aussehen kann, zeigen die Hamburger Energiewerke gerade mit der Erweiterung ihres Netzes in Richtung Hamburger Flughafen und Lufthansa Technik. „Für einen großen Netzausbau brauchen wir solche Ankerkunden, um stabil kalkulieren zu können“, führt Prinz aus. Um die Großkunden ab Mitte 2028 mit Fernwärme versorgen zu können, wird eine 4,7 Kilometer lange Leitung verlegt. Ab 2030 sollen zusätzlich Wohn- und Geschäftshäuser im Norden Hamburgs auf Fernwärme umsteigen können, dafür werden dann weitere Verzweigungen des Netzes abgesteckt. „Mit einem so langfristigen Horizont planen in der Regel nur Wohnungsunternehmen, die sich um mehrere Liegenschaften kümmern“, sagt Prinz. Neben den Gebieten um den Hamburger Flughafen schauen die Hamburger Energiewerke auch Richtung Billstedt, da nicht weit entfernt hauseigene Kraftwerksstandorte in Tiefstack und am Hafen liegen. In Wilhelmsburg soll zudem das große Nahwärmenetz weiter ausgebaut werden und auch den Stadtteil Eimsbüttel hat Prinz bereits im Blick. Einfamilienhauseigner bekommen von den Netzbetreibern allerdings für gewöhnlich eine Absage. „Es gibt aber Neubaugebiete, in denen auch Einfamilienhäuser einen Wärmenetzanschluss erhalten, weil ein Anschluss- und Benutzungsgebot gilt“, erklärt Fricke von der Bukea. In diesen Gebieten werde die Wärmepumpe im Plan jedoch immer als gleichwertige Alternative angesehen. „Fernwärme ist klassischerweise für den Mehrgeschossbau gedacht, wir fokussieren uns auf Gebäude ab einer Leistung von 25 kW, aktuell auch eher auf größere Immobilien mit zehn oder mehr Einheiten“, sagt Prinz. Allerdings lieben

Investieren, wo Hamburg wächst: Mit Colliers!

Wir kennen die besten Adressen in
und um Hamburg:
Wohn- & Geschäftshäuser,
die sich lohnen.

**Ihr Investment.
Unsere Expertise.
Ihr Erfolg.**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

+49 40 328701-150
residential.hamburg@colliers.com

Ihr Colliers Zinshaus-Team



sich auch mehrere benachbarte Immobilien zusammenfassen, wenn sich die Eigentümer entsprechend abstimmen. Um die CO₂-Ziele der Stadt zu erreichen, gehe es jetzt darum, die begrenzten Ressourcen möglichst effizient einzusetzen. „Jeder Anschluss ist individuell und jede Anfrage muss einzeln geprüft werden“, so Prinz. Die Kosten für einen Anschluss variieren stark, je nach den örtlichen Gegebenheiten. Wie kostspielig es im Einzelfall werden kann, dazu möchte Prinz sich nicht äußern. Nur so viel: Grundsätzlich sei ein Anschluss für ein Einfamilienhaus fast genauso teuer wie für einen Mehrgeschosser mit zehn Wohnungen. Andere Technologien stellen sich gerade für kleine Gebäude oft als wirtschaftlicher heraus. „Ein Fernwärmeanschluss kostet unter Umständen mehr als eine Wärmepumpe, das rechnet sich dann nicht für ein Einzelhaus“, weiß Julia Marschall, die bei den Hamburger Energielotsen zur Energie- und Wärmewende berät. Preise von 40.000 Euro für die Übergabestation plus die Zuleitungen zum Haus, wenn die Fernwärme eigentlich schon fast vor der Tür liegt – solche Angebote für den Fernwärmeanschluss für ein Einfami-

„Wir können keine Fernwärme versprechen, wenn wir mit der Produktion nicht hinterherkommen“

lienhaus lagen in der Beratung schon auf ihrem Tisch. „Mit einer Wärmepumpe bleiben die Eigentümer zudem unabhängiger, schließlich hat der Fernwärmeanbieter im Quartier ein Monopol“, führt Marschall aus. Einen zu teuren Versorger für den Strom, den die Wärmepumpe als Antriebsenergie braucht, kann man hingegen schnell wechseln. Ohnehin liefere eine gut geplante Wärmepumpe später günstigere klimafreundliche Wärme als der Wärme-

netzbetreiber. „Für Fernwärme zahlen die Verbraucher aktuell rund 20 Cent pro Kilowattstunde, mit einer Wärmepumpe, die effizient läuft, sind es nur 10 Cent pro Kilowattstunde“, so Marschall.

Die zwei Wärmepumpenpotenzialkarten, die die Stadt im Rahmen der Wärmeplanung erstellt hat, weisen aus, für welche Hamburger Gebiete eine Luft- oder eine Erdwärmepumpe infrage kommt. Dem vorausgegangen war eine Potenzialanalyse, die zeigt, dass in über 99 Prozent der Fälle eine Wärmepumpe die beste Lösung darstellt, wenn ein Anschluss an Fernwärme nicht funktioniert. Laut dem Gutachten lohnt sich der Betrieb auch in unsanierten Gebäuden. „Für einen effizienten Be-



NUR EINE STRASSE BIS ZUR ALSTER

AlsterVista – bei den Eigentumswohnungen in der Herbert-Weichmann-Straße 2 ist der Name Programm, denn die Außenalster ist nur wenige Schritte von der Haustür entfernt. Die gut geschnittenen 1- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen hinter der weiß verlinkerten Fassade des gepflegten Wohnhauses vereinen die Vorzüge zweier Welten: die Ruhe der Natur mit der Außenalster vor der Tür und das pulsierende Stadtleben Hamburgs in unmittelbarer Nähe. Naturidylle und Citylife – alles in einem.

040.41 17 25 50
zht-k.de

Verkauf durch
Zinshausteam & Kenbo



 ALSTERVISTA



Foto: Hamburger Energienetze

Tunnelvortrieb für das Hamburger Wasserstoff-Industrie-Netz HH-WIN unter dem Altenwerder Hauptdeich

trieb reicht es oft schon aus, Niedertemperaturheizkörper einzusetzen und die Heizflächen zu vergrößern“, erklärt Energieexpertin Marschall. Wer es genauer wissen möchte, kann das kostenlose Beratungsangebot der Energielotsen nutzen. Sie geben, je nach Bedarf, einen Überblick über die unterschiedlichen Technologien, erklären die Förderung oder untersuchen die Alternativen konkret für die jeweilige Immobilie. Auch mehrere Termine sind möglich. „Es ist ratsam, sich jetzt zu informieren und nicht einfach nur auf den Ausbau des Fernwärmenetzes zu warten, das dann vielleicht doch am eigenen Haus vorbeiläuft“, sagt Marschall. Wärmepumpen seien heute ebenfalls für Mehrfamilienhäuser eine Option, „es gibt inzwischen dank neuer technischer Lösungen schon Anlagen fürs Dach oder den Keller.“ Unter Umständen könnte für ältere Mehrfamilienhäuser im ersten Schritt indes auch ein Hybridsystem gut passen, bei dem die Wärmepumpe die meiste Zeit für Wärme sorgt und ein zusätzlicher Gaskessel einspringt, um Spitzenlasten etwa an besonders kalten Tagen abzudecken. Einen zusätzlichen Schub für die Wärmepumpe soll eine ausgebautere Förderung bringen. Seit dem 1. Februar 2025 unterstützt eine Erweiterung der „Hamburger Heizungs-

„Es ist ratsam, sich jetzt zu informieren und nicht einfach nur auf den Ausbau des Fernwärmenetzes zu warten, das dann vielleicht doch am eigenen Haus vorbeiläuft“

förderung“ die Umstellung auf die klimafreundliche Technologie, dafür wurden die Förderbedingungen und -quoten für Wärmepumpen verbessert. Bei Inanspruchnahme der Bundesförderung, die bei 30 Prozent liegt, gibt die Stadt Hamburg über die landeseigene Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) zusätzlich 20 Prozent der Investitionskosten obendrauf. Die Hamburger Energienetze GmbH, die das Gasnetz und das Stromnetz der Hansestadt betreibt, beobachtet bereits sehr genau über ein Monitoring, wie sich die Lasten im Stromnetz durch mehr Wärmepumpen, Wallboxen für E-Autos und PV-Anlagen verändern. „Daran können wir Trends in unterschiedlichen Stadtteilen antizipieren und das Stromnetz früh an den richtigen Stellen ausbauen“, erklärt Pressesprecher Bernd Eilitz. Die Stadtteile mit Einzelhausbebauung, wie etwa die Walddörfer, gehören zu den Vorreitern der sauberen Technologien, hier zeichnet sich vielerorts zuerst eine vergleichsweise hohe Nachfrage ab.

Fortsetzung auf Seite 13

**JEDES HAUS KANN
KLIMASCHUTZ**

Gemeinsam sanieren, Wert schaffen

Unser kostenfreies Infopaket für Ihre
Wohnungseigentümergeinschaft.

Wir unterstützen Sie mit Tipps zur
energetischen Sanierung. Erfahren
Sie alles zur Planung, Finanzierung,
Förderung und den rechtlichen
Rahmenbedingungen.



JETZT INFOPAKET

HERUNTERLADEN



www.hamburg.de/energetisch-sanieren


Hamburg



Grundeigentümer-
Verband
Hamburg

Jetzt mitmachen

Bundesweite Vermieterbefragung 2025

Haus & Grund Deutschland führt gemeinsam mit den Landesverbänden und Vereinen eine bundesweite Umfrage durch, um ein umfassendes Bild von der Situation privater Vermieter zu erhalten.

Gestalten Sie die Zukunft privater Vermietung mit – Ihre Meinung zählt!

Nutzen Sie die Vermieterbefragung, um Ihre Erfahrungen und Herausforderungen einzubringen und die politischen Rahmenbedingungen aktiv mitzugestalten.



Mit Ihrer Stimme stärken wir die Rechte und Interessen privater Vermieter.
QR-Code scannen oder Link aufrufen: hausund.co/vb2025

Weitere Informationen zur Vermieterbefragung finden Sie unter
www.grundeigentuemerverband.de/leistungen



Grundeigentümer-
Verband
Hamburg

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg sucht ab sofort

eine:n Sachbearbeiter:in für den Bereich Buchhaltung (25 bis 40 Stunden pro Woche)
für die Hauptgeschäftsstelle in der Hamburger Innenstadt

Deine Aufgaben:

Als Teil unseres Teams unterstützt Du uns in erster Linie bei der Debitorenbuchhaltung. Zu Deinen Aufgabenbereichen zählen außerdem die Erstellung und Erfassung von Ausgangsrechnungen, die Durchführung des Zahlungsverkehrs sowie die Überwachung und Pflege von Stammdaten. Darüber hinaus begleitest Du das Mahnwesen und arbeitest bei der Erstellung von Auswertungen mit.

Dein Profil:

Du hast deine kaufmännische Ausbildung erfolgreich abgeschlossen und konntest idealerweise bereits Berufserfahrung im Bereich Rechnungswesen sammeln. Du bist versiert im Umgang mit MS-Office Produkten (Outlook, Excel, Word) und Softwareprogrammen für die Finanzbuchhaltung.

Deine Vorteile:

Hybrides Arbeiten gehört für uns zum Standard, daher füllst Du deinen Aufgabenbereich an einem festen Tag in der Woche im Homeoffice aus. Dein Arbeitsplatz in unserer Hauptgeschäftsstelle ist äußerst zentral gelegen und leicht mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Darüber hinaus profitierst Du von zahlreichen (finanziellen) Vorteilen wie beispielsweise einer betrieblichen Krankenzusatzversicherung. Das von uns angestrebte Arbeitsverhältnis ist unbefristet, deine Arbeit wird leistungsgerecht vergütet. Zudem bieten wir Dir Raum für Kreativität und Weiterentwicklungsmöglichkeiten innerhalb unseres Unternehmens.

Du bist interessiert?

Schreib eine E-Mail an bewerbung@grundeigentuemerverband.de und teile uns mit, wann wir ein telefonisches Erstgespräch mit Dir führen können. Unter der Rufnummer (040) 30 96 72-0 stehen wir Dir für weitere Informationen zur Verfügung.



Foto: Hamburger Energielotsen

Beratung bei den Hamburger Energielotsen

„Für den Netzausbau fahren wir auf Fernsicht, da planen wir mit einem Vorlauf von fünf bis zehn Jahren, um Engpässe zu vermeiden“, erläutert Eilitz.

Und wie sieht es mit grünem Wasserstoff zum Heizen aus? Zu teuer und zu knapp lauten die Argumente von jenen, die dies als schlechte Idee abtun. „Der Wasserstoff-Hub im Hamburger Hafen soll zwar ab 2027 betriebsbereit sein, ist jedoch für die Versorgung der Industrie, die viel Energie braucht, gedacht“, sagt Eilitz. Die kommunale Wärmeplanung zeigt ebenfalls die Korridore,

in denen ab 2027 ein Wasserstoffnetz besteht. „Auch um Quartiere im Umkreis mit Wärme zu versorgen, könnte der Hub eine Option sein. Dazu muss grüner Wasserstoff aber preiswert und in großen Mengen verfügbar sein – und in den Jahren bis dahin liegt der Fokus ganz klar auf der Industrie“, sagt er. Gleichwohl sondiert das Unternehmen mit dem Pilotprojekt H2-Switch100 in Harburg seit Spätsommer 2023, mit welchem Aufwand sich bestehende Erdgasleitungen und Komponenten von 16 Haus- und Gewerbeanschlüssen im Testgebiet auf einen Wasserstoffbetrieb umstellen lassen.

„Bisher gab es keine Probleme, größere Anpassungen für den Wasserstoffbetrieb sind nicht erforderlich“, berichtet Eilitz. Ab 2027 soll in dem Pilotgebiet Wasserstoff fließen, um praktische Erfahrungen mit dem Niederdruck-Netzbetrieb und Wasserstoff-Heizgeräten zu sammeln. „Die ersten Wasserstoff-Heizungen sind bereits auf dem Markt“, sagt Eilitz, der mit einem spürbaren Rückgang der Nachfrage nach fossilen Brennstoffen wie Gas ab 2030 rechnet. Bis 2045 wird dann jede Heizung in Hamburg klimaneutral laufen – wenn alle Pläne aufgehen.

Bettina Brüdgam

Heizungstausch nach dem GEG



Autor: Hans Reinold Horst.

1. Auflage 2024, 19,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,50 Euro Versandkosten

ISBN: 978-3-96434-043-6

Am 1. Januar 2024 in Kraft getreten, zeigt sich das novellierte Gebäudeenergiegesetz (Heizungsgesetz) als sehr spröde, kaum lesbare und schwer erfassbare Materie. Und ohnehin besteht beim Thema „Heizungstausch“ viel Verunsicherung. Das liegt vor allem an den oft gravierenden wirtschaftlichen Auswirkungen, aber auch an einer sehr komplexen und oft in sich widersprüchlichen Informationslage während des Gesetzgebungsverfahrens. Die Fragen in der Beratungspraxis:

- Besteht für mich eine Umtauschpflicht?
- Kann ich mich auf Ausnahmeregelungen berufen?
- Kann ich das Thema mit Übergangsregelungen und Übergangsfristen zeitlich schieben?
- Wie kann ich meinen Mieter an den Kosten beteiligen?
- Bin ich umgekehrt zum Heizungstausch verpflichtet, wenn mein Mieter eine neue Heizung „will“?
- Was gilt für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer?
- Was muss die Verwaltung vorbereiten?

All diese Fragen werden beantwortet. Die Broschüre vermittelt das wesentliche Rüstzeug zum Thema. Die vorliegende Broschüre versteht sich als Wegweiser. Sie arbeitet die bislang veröffentlichte Fachliteratur und die bislang erschienene einschlägige Rechtsprechung in ausgewählter Form auf. Die Broschüre ist für Vermieter und Sachbearbeiter in Wohnungsunternehmen, für Mieter und für alle rechtsberatenden Berufe konzipiert.

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



Nebenkostenranking 2024

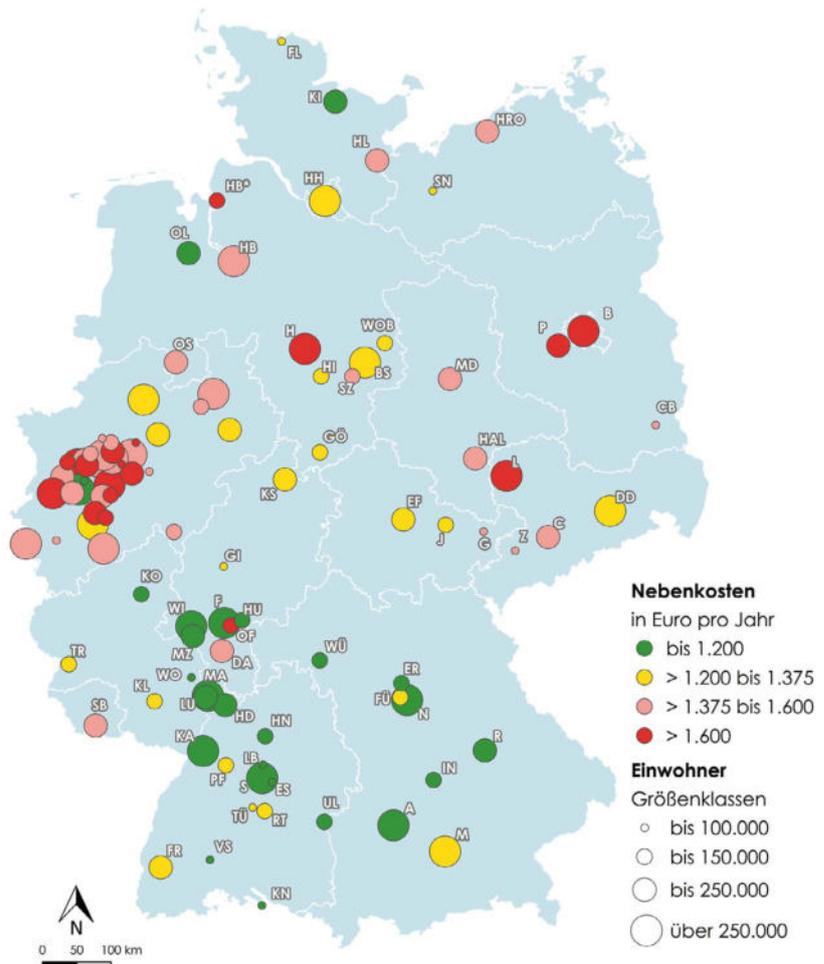
Regensburg ist wieder günstigste Stadt

Die kommunalen Gebühren und Steuern sind viel diskutierte Wohnnebenkosten in Deutschland, aufgrund ihrer Höhe, der dramatischen Unterschiede zwischen den Städten und der intransparenten Strukturen. Um die erheblichen Unterschiede bei den Nebenkosten aufzudecken, hat Haus & Grund die Höhe der Nebenkosten in den 100 größten Städten Deutschlands erneut untersucht. Das Ranking setzt sich aus drei Einzelrankings zusammen. Berücksichtigt werden Kennzahlen zu den Abfallgebühren (Stand 2022), zu den Abwassergebühren (Stand 2023) und zur Grundsteuer B (Stand 2024). Dabei wird jeweils von einem vierköpfigen Musterhaushalt in einem durchschnittlichen Einfamilienhaus ausgegangen.

Regensburg top, Mönchengladbach flop

Wie bereits im Nebenkostenranking 2021 existieren in den größten deutschen Städten weiterhin deutliche Unterschiede. Sieger des Rankings ist wie schon bei der vergangenen Untersuchung die Stadt Regensburg. Durchschnittlich bezahlt eine Familie hier jährlich 874 Euro insgesamt für Grundsteuer B, Abfall- und Abwassergebühren.

In Mönchengladbach, am unteren Ende des Rankings, fällt hingegen mit 1.932 Euro weit mehr als das Doppelte an. Der Unterschied zwischen der teuersten und der günstigsten Stadt beträgt somit satte 1.058 Euro.



HB*: Bremerhaven



Auf Platz 50 liegt die Stadt Trier, die mit 1.367 Euro für die durchschnittliche Belastung einer vierköpfigen Musterfamilie steht. Im Vergleich zur vorangegangenen Untersuchung fallen hier durchschnittlich 67 Euro mehr pro Jahr an.

Hausmann®
Hausverwaltung
 Wir lassen Sie nicht im Regen stehen und bieten Ihnen die WEG-, Sonder-eigentums- oder Miet-verwaltung an.
 Tel: (040) 529 600 48

Anzeigenschluss
HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 04/2025:
05.03.2025
 Anzeigenannahme: elbbüro, Stefanie Hoffmann,
 Tel. (040) 33 48 57 11,
 E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

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

Mehr Transparenz bei der Kostenbelastung nötig

Zwar handelt es sich bei der Platzierung der einzelnen Städte lediglich um eine Zusammensetzung der Daten der jeweiligen Erhebungsjahre. So verweist zum Beispiel die Stadt Regensburg in einer Anfrage darauf, dass die Gebühren für Abwasser und Müll im Vergleich zum Erhebungszeitraum der Auswertung angestiegen sind – für Abwasser seit 2024 um etwa 30 Prozent und beim Müll sind es seit Anfang des Jahres rund 20 Prozent mehr. Dennoch zeigt die Analyse eines deutlich: die große Diskrepanz zwischen den Städten, ohne dass offensichtliche Muster erkennbar werden – weder räumlich noch nach Einwohnerdichte oder anderen Merkmalen. Vielmehr liegt es nahe, dass die Städte ihre Spielräume nutzen, um individuelle Gebühren zu setzen und sich damit finanzielle Freiräume zu schaffen. Da Verbraucher keine Möglichkeiten haben, diese Nebenkosten zu beeinflussen und den Anbieter zu wechseln, ist mehr Transparenz geboten – vor allem bei den Gebührenordnungen der einzelnen Kommunen, die uneinheitlich und häufig auch mit einer Vielzahl von individuellen Ausnahmeregelungen versehen sind. Die vollständige Studie finden Sie unter hausund.co/4aJXTt6

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Ranking

Stadt	Rang Nebenkostenranking	Gesamtsumme
Regensburg	1	874 Euro
Frankfurt am Main	2	962 Euro
Nürnberg	3	988 Euro
Mainz	4	1.008 Euro
Koblenz	5	1.035 Euro
Worms	6	1.042 Euro
Ludwigsburg	7	1.062 Euro
Oldenburg	8	1.086 Euro
Würzburg	9	1.090 Euro
Heilbronn	10	1.093 Euro
...		
Hamburg	51	1.369 Euro
...		
Bremerhaven	90	1.663 Euro
Mülheim an der Ruhr	91	1.682 Euro
Leipzig	92	1.687 Euro
Berlin	93	1.725 Euro
Witten	94	1.747 Euro
Potsdam	95	1.751 Euro
Lünen	96	1.792 Euro
Bergisch Gladbach	97	1.804 Euro
Moers	98	1.826 Euro
Leverkusen	99	1.844 Euro
Mönchengladbach	100	1.932 Euro



Scannen Sie den QR-Code
und kommen Sie direkt auf
grundsteuer-hamburg.de



**JETZT
BESCHIED
WISSEN!**

**BESCHIED ERHALTEN,
INFORMIERT HANDELN**

Jetzt informieren: Die neue Grundsteuer für Hamburg. Erhalten Sie auf grundsteuer-hamburg.de alle neuen Informationen und handeln Sie informiert. Sie finden dort alles zur neuen Grundsteuer, zum Beispiel Berechnungshilfen zur neuen Grundsteuer und Informationen zum weiteren Ablauf.

Neuregelung

Kehr- und Überprüfungsordnung

Höhere Gebühren für hoheitliche Aufgaben der Schornsteinfeger

Noch kurz vor der Bundestagswahl haben Bundesregierung und Bundesrat die Dritte Verordnung zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung beschlossen. Die Neuregelung ist am 21. Januar 2025 in Kraft getreten. Seither gelten höhere Gebühren für sämtliche hoheitlichen Aufgaben der bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger. Daneben wurden einige Gebührentatbestände der Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO) an die neuen Heizungsregelungen des seit 2024 geltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG) erneut angepasst. Die Änderungen im Einzelnen:

Der für die Gebühren maßgebliche Arbeitswert steigt auf 1,40 Euro

Der für die Höhe der Gebühren maßgebliche Arbeitswert (AW) wurde von 1,20 Euro auf 1,40 Euro erhöht. Im Durchschnitt werden sich dadurch die Kosten für Feuerstättenschau und Feuerstättenbescheid um 17 Prozent verteuern. Die Steigerung berücksichtigt die Preis- und Kostensteigerungen der letzten fünf Jahre (2019 bis 2024) und liegt damit unter der Verbraucherpreisentwicklung von 19,4 Prozent für den gleichen Zeitraum.

Namentliche Benennung des Durchführenden der Feuerstättenschau

Zukünftig muss der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger bei der Ankündigung des Termins für die Feuerstättenschau die durchführende Person oder den durchführenden Personenkreis namentlich benennen. Diese Regelung greift eine Änderung des Schornstein-



Foto: gabart/stock.adobe.com

feger-Handwerkergesetzes (SchfHWG) auf, nach der die Feuerstättenschau auch von einem angestellten Vertreter des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers erfolgen kann.

Ablehnung eines Antrags wird teurer

Bei der letzten Novelle der KÜO wurde die Möglichkeit geschaffen, auf Antrag des Eigentümers die jährliche Kehrhäufigkeit bei bestimmten Feuerstätten für feste Brennstoffe von zwei- auf einmal jährlich zu reduzieren. Für die Ablehnung eines solchen Antrages wurde nun ein neuer Gebührentatbestand mit einer höheren Gebühr von 35 Euro (25 AW mal 1,40 Euro) eingerichtet. Begründet wird dies mit dem erheblich höheren Beratungs- und Begründungsaufwand für die bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger.

Anpassungen der Gebührentatbestände

Schließlich wurden weitere Anpassungen und Klarstellungen bei einigen Gebührentatbeständen vorgenommen, die nach der jüngsten Novelle des GEG erforderlich geworden sind. Dabei wurden Prüfpflichten ergänzt und für die zusätzliche Überprüfung von Abrechnungen und Bescheinigungen Zuschläge eingeführt. Verstöße werden zudem mit höheren Gebühren bestraft.

dr-mechkat-immobilien.de



Wir betreuen Ihre Immobilie wie unsere Eigene!

**Hausverwalter
Sachverständige
Gutachter**

Dr. Mechkat & Cie. Immobilien

T: 040 54 88 77 88

kontakt@dr-mechkat-immobilien.de



Corinna Kodim

www.hausundgrund.de

Energieversorgung

Dynamische Stromtarife

Sparen durch passgenauen Verbrauch

Den Strom dann nutzen, wenn viel Energie aus Erneuerbaren verfügbar ist: Das ist die Idee hinter dynamischen Stromtarifen. Wer den Strom vor allem dann verbraucht, wenn er günstig ist, spart Kosten und entlastet die Stromnetze. Seit 1. Januar 2025 sind alle Stromversorger in Deutschland verpflichtet, variable Tarife anzubieten. Mit einem solchen Tarif werden Preisschwankungen an der Strombörse weitergegeben. Mit dynamischen Stromtarifen können Verbraucher von niedrigeren Strompreisen profitieren, etwa wenn die Nachfrage gering ist oder erneuerbare Energien reichlich verfügbar sind. Mit dem Gesetz zum Neustart der Digitalisierung der Energiewende wurden alle Stromversorger seit Jahresbeginn verpflichtet, solche Tarife für Kunden mit Smart Metern (intelligente Messsysteme) anzubieten.

Besonders interessant für Wärmepumpe und Elektroauto

Wer sein Smart Meter mit einem dynamischen Stromtarif kombiniert, kann Kosten sparen, vor allem, wenn gerade viel erneuerbare Energie zur Verfügung steht und der Preis dafür entsprechend niedrig ist. Interessant ist das vor allem für steuerbare Endgeräte wie Wärmepumpen und Elektroautos. So können Eigentümer mit einer Wärmepumpe mit einem solchen Tarif Kosten sparen und noch klimafreundlicher als bislang heizen. Ist der erneuerbare Anteil im Strommix hoch und der Preis niedrig, schaltet sich die Wärmepumpe bei Bedarf an. Im gegenteiligen Fall verschiebt man die Wärmeerzeugung auf eine günstigere Stunde. Besonders interessant ist das Modell, wenn im Haus ein Pufferspeicher vorhanden ist – er kann günstigen Strom in Form von Warmwasser speichern und das Haus heizen, wenn Bedarf herrscht. Auch ein Trink-Warmwasserspeicher lohnt sich hier. Genauso kann das Elektroauto dann geladen werden, wenn der Strompreis niedriger ist.

Smart Meter als Voraussetzung

Um einen dynamischen Stromtarif erfolgreich zu nutzen, ist ein intelligentes Messsystem, ein sogenanntes Smart

Mit dynamischen Stromtarifen können Verbraucher von niedrigen Strompreisen profitieren, etwa wenn die Nachfrage gering ist oder erneuerbare Energien reichlich verfügbar sind

Meter, erforderlich. Er besteht aus einem digitalen Stromzähler und einem Kommunikationsmodul. Das Smart Meter sendet den Zählerstand automatisch zum Energieversorger und empfängt beim flexiblen Stromtarif Informationen zum momentanen Strompreis. Auf diese Weise kann dann zum Beispiel die Leistung der Wärmepumpe verringert oder erhöht werden. Neben einem Smart Meter braucht es zusätzlich noch eine Regelungsfunktion, die die Wärmepumpe so steuert, dass sie sich nach dem Strompreis richtet.

Recht auf Einbau

Ein Smart Meter erhält man über einen Messstellenbetreiber. Das ist ein Unternehmen, das die Stromzähler einbaut, betreibt und wartet. Seit 2025 sind die Preise für Smart Meter auf 20 Euro pro Jahr gedeckelt. Und seither hat jeder Haushalt das Recht, den Einbau eines intelligenten Messsystems zu verlangen – dieses muss dann innerhalb von vier Monaten installiert werden.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

KIELPINSKI & Co. IMMOBILIEN GMBH

Wie viel ist meine Immobilie wert?

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



FACHKOMPETENZ SEIT 1999
 VIELFACH AUSGEZEICHNET

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

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

Eidelstedt: Jahreshauptversammlung 2025 (ohne Anmeldung)

Termin: Mittwoch, den 19. März 2025 um 18 Uhr

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

Tagesordnung (Auszug):

- Jahres- und Kassenbericht
- Neuwahlen
- Berichte aus Eidelstedt
- Vortrag von Christian Mertens, Hamburgische Investitions- und Förderbank, zum Thema „Energetisch modernisieren“

Bergedorf: Hauptversammlung (mit Anmeldung)

Termin: Montag, den 24. März 2025 um 19 Uhr

Ort: H4-Hotel, Holzhude 2, 21029 Hamburg

Tagesordnung (Auszug):

- Jahresbericht
- Jahresabrechnung 2024
- Wahlen
- Vortrag von Rechtsanwalt Ulf Schelenz, Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg zum Thema „Nachbarrecht: Streit am und über den Gartenzaun“

Anmeldung: Bis zum 17. März 2025 per E-Mail an bergedorf@grundeigentuemerverband.de oder zu den Geschäftszeiten telefonisch unter 040/72 47 273.

Wellingsbüttel: Jahreshauptversammlung (ohne Anmeldung)

Termin: Dienstag, 25. März 2025 um 19 Uhr

Ort: Clubhaus des Klipper THC, Anlage Hoheneichen, Eckelkamp 38, 22391 Hamburg (Parkmöglichkeit vorhanden)

Tagesordnung (Auszug):

- Begrüßung
- Regularien, unter anderem Wahlen sowie Beschluss und Festsetzung der Beitragsordnung für 2026
- Vortrag von Lion Horlacher und Michael Suer zum Thema „Energetische Sanierung. Was ist zu tun?“

Gäste sind herzlich willkommen.

Eilbeck, Hohenfelde, Hamm: Jahreshauptversammlung (ohne Anmeldung)

Termin: Mittwoch, den 26. März 2025 um 18 Uhr

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

Tagesordnung (Auszug):

- Geschäfts- und Kassenbericht über das Geschäftsjahr 2024
- Nachwahl zum Vorstand über die laufende Wahlperiode
- Vortrag von Rechtsanwalt und Syndikus beim Grundeigentümer-Verband Hamburg Matthias Scheff zum Thema „Aktuelles aus dem Mietrecht. Chancen und Risiken bei möblierter Vermietung, Vermietungen an Wohnungsgemeinschaften (WG), Kurzzeitvermietung (Airbnb u. ä.)“

Sasel: Vortragsveranstaltung (mit Anmeldung)

Termin: Donnerstag, 3. April 2025 um 19 Uhr

Ort: Haus- und Grundbesitzerverein von Sasel, Poppenbüttel und Umgegend e. V., Saseler Chaussee 193, 22393 Hamburg

Referent: Jörg Oswald, Fachanwalt für Steuerrecht

Thema: „Steuergestaltungen im Bereich Vermietung“

Anmeldung: Telefonisch unter 040/601 05 35 (bitte Geschäftszeiten beachten) oder per E-Mail an info@haus-und-grund-sasel.de. Die Teilnehmerzahl ist auf 25 Personen begrenzt.

Sasel: Mitgliederversammlung (ohne Anmeldung)

Termin: Montag, den 28. April 2025 um 19 Uhr

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

Tagesordnung (Auszug):

- Bericht des Vorstandes
- Beschluss über den Jahresabschluss 2024 und den Haushaltsplan 2025
- Vortrag zum Thema Solar- und Photovoltaikanlagen der energyforlife GmbH

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

1

Online-Seminar: Kündigung, Befristung, Aufhebungsvertrag – alles, was man als Vermieter über die Beendigung von Wohnraummietverhältnissen wissen sollte

Termin: Mittwoch, den 26. März 2025, 15 bis 16.30 Uhr

Referent: Till Heinisch, Rechtsanwalt Grundeigentümer-Verband Hamburg

Kosten: 90 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

2

Online-Seminar: Betriebskosten – Von der Vereinbarung bis zur Abrechnung

Termin: Mittwoch, den 9. April 2025, 15 bis 16.30 Uhr

Referent: Christian Bocklage, Rechtsanwalt Grundeigentümer-Verband Hamburg

Kosten: 90 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

3

Online-Seminar: Steuerrecht für Vermieter:innen

Termin: Donnerstag, 10. April 2025, 17 bis 18.30 Uhr

Referent: Benjamin Herzog, Rechtsanwalt Grundeigentümer-Verband Hamburg

Kosten: 90 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

Weiterführende Informationen zu den Online-Seminaren sowie den Link zur Anmeldung finden Sie unter www.grundeigentuemerverband.de/Seminare

Die Seminare werden über das Veranstaltungstool GoToWebinar angeboten.

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

Plattform zur Energetischen Modernisierung: Vermieter gesucht

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg unterstützt ein Forschungsprojekt der Universität Bielefeld zur nachhaltigen Entwicklung von Wohngebäuden. Im Rahmen des Projektes soll eine auf künstlicher Intelligenz basierende Modernisierungsplattform entwickelt werden, auf der sich sowohl Vermieter als auch Mieter über energetische Maßnahmen informieren können. Die Plattform soll Vermieter beispielsweise dabei unterstützen, die richtige Ausführungsvariante für ihr Modernisierungsvorhaben auszuwählen und die Beträge für eine Modernisierungsankündigung gemäß § 555 c BGB zu ermitteln. Dabei sollen die Mieterhöhungsbeträge auch gegenüber Mietern nachvollziehbar dargestellt werden. Auf der Plattform sollen sich die Mietvertragsparteien zudem miteinander austauschen können.

Um das Angebot auf der Plattform möglichst zielführend und praktikabel zu gestalten, sucht die zuständige Forschungsstelle für Immobilienrecht Vermieter und selbst nutzende Eigentümer, die ihre Sichtweisen einbringen und Einblicke in ihre

Erfahrungen geben. Dies kann in Form von Interviews und Anwendungstests erfolgen, die je nach Wunsch entweder telefonisch, online oder persönlich an der Hamburger Hochschule für Angewandte Wissenschaft stattfinden.

Das Forschungsprojekt wird unter anderem durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz und durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen gefördert. Zu den Unterstützern zählen neben dem Grundeigentümer-Verband Hamburg beispielsweise auch die Deutsche Umwelthilfe, der Deutsche Mietgerichtstag und der Mieterverein zu Hamburg.

Kontakt:

Bei Interesse und für weitere Einzelheiten melden Sie sich bitte ausschließlich bei der Projektleiterin Dr. Kirsten David per E-Mail an kirsten.david@uni-bielefeld.de oder telefonisch unter 0521/106-67308.

GESCHÄFTSSTELLEN

Hamburg-Bergedorf

Neuer Weg 54, 21029 Hamburg
Telefon: 040-72 47 273
E-Mail: bergedorf@grundeigentuemerverband.de
Internet: www.grundeigentuemerverein-bergedorf.de
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag 9 – 13 Uhr
Dienstag und Donnerstag 9 – 17 Uhr
Persönliche und telefonische Rechtsberatung nach Terminvergabe
Dienstag und Donnerstag ab 17 Uhr

Hamburg-Blankenese

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

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

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

Hamburg-Rahlstedt

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

Hamburg-Sasel

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

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

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

Rechtsberatung

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

Rechtliche Kurzberatung

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

Bautechnische Beratung

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

Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung

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

Gartenberatung

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

Mediationsberatung

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

Steuerberatung

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

Energieberatung

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

Umwelt, Gebäude- und Anlagentechnik

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

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

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

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

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

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

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

FACHLITERATUR

**Die Zweitwohnungsteuer**

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

Mit keiner Steuer befassen sich die Gerichte mehr als mit der Zweitwohnungsteuer. Jürgen Happ, ehemaliger Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg und des Verbandes der Zweitwohnungsbesitzer hat in dieser

neu überarbeiteten Broschüre viele dieser Gerichtsentscheidungen aufgenommen. Zwar beschließt jede Gemeinde eine eigene Satzung zur Erhebung der Zweitwohnungsteuer, sie sind aber inhaltlich so ähnlich, dass sie in dieser Broschüre einheitlich kommentiert werden können.

Preis: 10,95 Euro

Handbuch Smarthome

Von Frank-Oliver Grün, 1. Auflage 2022,
ISBN 978-3-7471-0489-7

Dieses Handbuch bietet Baufamilien, Eigenheimbesitzern, Wohnungseigentümern und Mietern den kompetenten Überblick über alle aktuellen Systeme zur Hausautomatisierung. Checklisten und Beispiele aus der Praxis zeigen, wie man smarte Haustechnik am besten für sich nutzt.

Preis: 39,95 Euro

Schimmelpilz und Mietrecht

Von Prof. Jürgen Ulrich und Tim Treude, 2. überarbeitete und erweiterte Auflage 2020, ISBN 978-3-96434-009-2

Die in dieser Broschüre gelieferten Darstellungen richten sich an in mietrechtliche Streitigkeiten um Schimmelpilzvorermisse involvierte Personen, mithin konkret an Mieter und Vermieter, ihre Berater und Bevollmächtigten sowie eingeschaltete Gutachter und Sachverständige.

Preis: 24,95 Euro

Alle Bücher und Broschüren sind
im Online-Shop erhältlich

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zuzüglich Versandkosten

Wohnungsgesuch von Familie N.

Bereits seit 2016 lebt die zehnköpfige Familie N. aus Somalia in einer öffentlichen Unterkunft im Hamburger Osten. Der Vater Herr N., der in Somalia als Journalist für eine UN-Organisation tätig war, ist in Hamburg besonders gut vernetzt. Seit vielen Jahren ist er ehrenamtlich in einem Verein aktiv, der sich für Integrationsprojekte rund um Themen wie Information und Bildung, soziale Integration, Unterstützung bei der Ausbildung und Integration in den Arbeitsmarkt und psychologische Unterstützung für Personen mit Fluchthintergrund engagiert. Durch seinen eigenen Fluchthintergrund ist es Herrn N. ein großes Anliegen, gute Integration in einer Stadt wie Hamburg möglich zu machen.

Die Großfamilie mit Kindern im Alter von eins bis 14 Jahren hat viele Hobbies, wie etwa Fußball spielen, Kochen, Lesen oder Musizieren. Frau N. besucht außerdem viermal die Woche ein Integrationscafé, um ihre Sprachkenntnisse zu intensivieren. Trotz ihrer guten Vernetzung und Flexibilität bei der Suche ist es der Familie bisher nicht gelungen, eine erste eigene Wohnung oder ein Haus zu beziehen. Bei ihrer Wohnungssuche wird die Familie durch den von der Wohnbrücke zum Wohnungslotsen geschulten Herrn B. begleitet, der selbst Vorsitzender eines Hamburger Fußballvereins ist. Im laufenden Mietverhält-

nis bleibt Herr B. für die Wohnbrücke und Vermietende als zusätzliche Ansprechperson erhalten. Besitzen Sie eine Wohnung oder ein Haus ab sechs Zimmern in Hamburg mit einer Bruttokaltmiete von maximal 2.666,16 Euro und würden Sie die somalische Familie gerne kennenlernen? Oder haben Sie vielleicht eine Wohnung, die für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte?

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



Wohnbrücke Hamburg

Lawaetz-wohnen&leben gGmbH

Tel.: 040/334 659 033

Fax: 040/334 659 015

wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de

www.wohnbruecke-lawaetz.de

Fragen und Antworten

? Ich möchte einen neuen Mietvertrag abschließen. In der Vergangenheit habe ich es leider schon oft erlebt, dass der Mieter auszieht, ohne die Wohnung renovieren zu müssen. Das war sogar dann so, wenn er die Wohnung frisch renoviert von mir bekommen hatte. Kann ich zukünftig eine Regelung in die Mietverträge aufnehmen, nach der ein Mieter wenigstens zeitanteilig Renovierungskosten tragen muss?

Das ist leider nicht möglich. Eine Abgeltungsklausel oder auch Quotenhaftungsklausel in einem Formularmietvertrag, also eine Klausel, die den Mieter verpflichtet, für bei Vertragsende noch nicht fällige Schönheitsreparaturen einen anteiligen Betrag an den Vermieter zu zahlen, verstößt nach der Rechtsprechung gegen § 307 Absatz 1 Satz 1 BGB und ist deshalb unwirksam. Die unangemessene Benachteiligung des Mieters liegt darin, dass der von dem Mieter zu tragende Anteil an den Renovierungskosten anhand einer hypothetischen Fortsetzung seines bisherigen Wohnverhaltens berechnet werden soll und so nicht konkret nachvollziehbar berechnet werden kann. Außer-

dem wird ein Mieter durch eine derartige Klausel unangemessen benachteiligt, weil ihm bei Vertragsabschluss keine realistische Einschätzung der bei Vertragsbeendigung auf ihn zukommenden Kostenbelastung möglich ist.

? In meinen Mietverträgen vereinbare ich immer, dass die in der Küche befindlichen Elektrogeräte als nicht mitvermietet gelten und der Mieter für die Reparaturen aufkommen muss. Mein Mieter behauptet nun, dass eine derartige Regelung im Mietvertrag nicht wirksam ist. Hat er recht?

Der Vermieter ist kraft Gesetzes dazu verpflichtet, während der Mietzeit auftretende Mängel an der Mietsache beheben zu lassen, sofern nicht der Mieter diese Mängel selbst schuldhaft verursacht hat. Ob der Vermieter seiner Verpflichtung zur Instandsetzung dadurch entgehen kann, dass er in der Wohnung befindliche Gegenstände leihweise überlässt und die Instandsetzungspflicht dem Mieter überträgt, ist in der Rechtsprechung umstritten. Wohl überwiegend wird vertreten, dass eine Klausel, nach der „Gegenstände als nicht mitvermietet gelten“ in Formularverträgen wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam ist. Es verbleibt dann bei der gesetzlichen Regelung, nach der die Pflicht zur Instandsetzung beim Vermieter liegt.

Mietverträge professionell ausfüllen



Autor: RA Dr. Hans Reinold Horst.
4. Auflage 2023, 16,95 Euro
inklusive MwSt., zzgl. 3,50 Euro
Versandkosten
ISBN 9978-3-96434-037-5

Die Beratungspraxis zeigt immer wieder typische Fehler bei der Vorbereitung, Verhandlung und beim Abschluss von Mietverträgen, die Sie als Vermieter erhebliches Geld, Zeit und Ärger kosten. Unabhängig sind aber Grundlagenkenntnisse in Bezug auf das Ausfüllen eines Vertragsformulars sowie auf seine Ergänzung oder Änderung. Diese Broschüre ist vor allem für

private Vermieter von Wohn- und Gewerberaum, für Hausverwalter, Makler und Sachbearbeiter in Wohnungsunternehmen konzipiert.

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



? Mir ist inzwischen bekannt, dass die Abgeltungsklauseln, die ich immer zusätzlich in die Mietverträge aufgenommen habe, nicht wirksam sind. Ich habe nun aber gehört, dass dadurch auch die Verpflichtung des Mieters zur Durchführung der Schönheitsreparaturen unwirksam ist. Stimmt das?

Nein. Mit Urteil vom 30. Januar 2024 (VIII ZB 43/23) hat der Bundesgerichtshof erneut bestätigt, dass eine unwirksame Abgeltungsklausel nicht auch zur Unwirksamkeit der formularmäßigen Übertragung der Schönheitsreparaturen führt, da die Klausel, die den Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet, von der Abgeltungsklausel zu trennen ist. Zwar kann eine Abgeltungsklausel nicht ohne eine Schönheitsreparaturklausel existieren. Umgekehrt ist dies jedoch möglich. Wenn also die Abgeltungsklausel gestrichen werden kann, ohne dass die Schönheitsreparaturklausel dadurch unverständlich wird, infiziert die Unwirksamkeit der Abgeltungsklausel nicht auch die Schönheitsreparaturklausel. Entscheidend ist deshalb allein, ob die in Ihren Verträgen enthaltenen Klauseln, die die Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichten, wirksam sind.

Mietrecht

E-Bikes

Spielregeln für die Nutzung in Wohngebäuden

E-Bikes sind in Deutschland zunehmend beliebt: 2023 machten 2,1 Millionen Verkäufe über 50 Prozent des Fahrradmarkts aus. Diese Entwicklung bringt neue Herausforderungen für Mieter und Vermieter in Bezug auf das Laden und Abstellen von E-Bikes.

Laden von E-Bike-Akkus in der Wohnung

Mieter dürfen ihre E-Bike-Akkus grundsätzlich in der eigenen Wohnung laden, da dies zum üblichen Gebrauch der Mietsache zählt. Allerdings sollten dabei Sicherheitsvorkehrungen beachtet werden, wie beispielsweise, dass nur unbeschädigte Originalladegeräte verwendet werden, der Ladevorgang überwacht wird, sich keine brennbaren Materialien in der Nähe befinden und die Haftpflichtversicherung über den E-Bike-Besitz informiert ist. Eine Rücksprache mit dem Vermieter ist schon allein deshalb sinnvoll, um die Kapazität des Stromnetzes sowie brandschutzrechtliche Vorgaben zu klären.

Laden von E-Bike-Akkus in Gemeinschaftsräumen

Das Laden von E-Bike-Akkus in gemeinschaftlich genutzten Räumen wie Fluren oder Kellern bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters. Zudem können brandschutzrechtliche Vorschriften weitere Einschränkungen erfordern. Wird ein Kellerraum exklusiv mitvermietet oder gestattet der Vermieter dem Mieter grundsätzlich die Ladung innerhalb der Gemeinschaftsräume, muss sichergestellt sein, dass die anfallenden Stromkosten dem jeweiligen Mieter korrekt zugeordnet werden. Dies kann beispielsweise durch einen separaten Stromzähler oder

eine andere geeignete Abrechnungsmethode erfolgen. Vermieter dürfen ihre Zustimmung zum Laden von E-Bike-Akkus in gemeinschaftlich genutzten Räumen an Bedingungen knüpfen, wie etwa den fachgerechten Einbau des Ladesteckers, regelmäßige Überprüfung der elektrischen Anlage, die Installation eines separaten Stromzählers, zusätzliche Brandmelder oder die Meldung an die Versicherung.

Abstellen von E-Bikes in Gemeinschaftsräumen

Mieter dürfen Fahrräder in Gemeinschaftsflächen wie Hausfluren abstellen, solange sie dabei die Interessen des Vermieters und der anderen Bewohner berücksichtigen. Es ist darauf zu achten, dass keine Fluchtwege versperrt oder Brandschutzbestimmungen verletzt werden. Der Vermieter kann in der Hausordnung oder im Mietvertrag festlegen, dass Fahrräder nur in dafür vorgesehenen Bereichen wie etwa dem Fahrradkeller abgestellt werden dürfen.

Haftung bei Akkubränden

Verursacht ein Mieter durch unsachgemäße Handhabung einen Brand, haftet er für die entstandenen Schäden. In der Regel deckt die Privathaftpflichtversicherung solche Schäden ab, sofern kein grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten vorliegt. Bei Schäden ohne Verschulden des Mieters kommen die Gebäudeversicherung des Vermieters und die Hausratversicherung des Mieters zum Tragen.

Luisa Peitz

www.hausundgrund.de

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

Mängel in der Wohnung

Mietminderung

Was Vermieter wissen sollten

Eine Mietminderung kann für Vermieter eine Herausforderung darstellen, insbesondere wenn Mieter ihre Rechte bei Mängeln geltend machen. Doch wann ist eine Mietminderung gerechtfertigt, und wie können Vermieter korrekt darauf reagieren? Hier finden Sie die wichtigsten Antworten.

Was ist eine Mietminderung, und wann kann sie eingefordert werden?

Eine Mietminderung bedeutet, dass der Mieter weniger Miete zahlen darf, wenn die gemietete Wohnung Mängel aufweist, die ihre Nutzung erheblich beeinträchtigen. Voraussetzung ist, dass diese Beeinträchtigung nicht durch den Mieter selbst verursacht wurde.

Welche Mängel rechtfertigen eine Mietminderung?

Die Miete kann gemindert werden, wenn die Wohnung nicht so genutzt werden kann, wie es vertraglich vereinbart ist. Typische Beispiele für solche Beeinträchtigungen sind:

- Feuchtigkeit oder Schimmelbefall, sofern die Schimmelbildung nicht durch falsches Lüften verursacht wurde
- Ausfall von Heizung oder Warmwasser
- Lärm, der über das normale Maß hinausgeht
- Defekte Fenster oder Türen, die undicht sind

Was passiert, wenn der Vermieter den Mangel nicht verursacht hat?

Auch wenn der Vermieter den Mangel nicht selbst verursacht hat, kann eine Mietminderung gerechtfertigt sein. Besonders bei externen Faktoren wie Baulärm von Nachbargrundstücken gibt es klare Regelungen: Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit seinem Urteil vom 29. April 2020 (VIII ZR 31/18) entschieden, dass nach Abschluss des Mietvertrags eintretende erhöhte Geräusch- und Schmutzimmisionen, die von einer Baustelle auf einem Nachbargrundstück herrühren, grundsätzlich keinen zur Mietminderung berechtigenden Mangel der Mietwohnung darstellen, wenn auch der Vermieter diese Immissionen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit nach § 906 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) hinnehmen muss. Das bedeutet, dass Vermieter in solchen Fällen verpflichtet sein können, die Interessen der Mieter zu schützen und rechtlich gegen den Lärmverursacher vorzugehen. Erfolgt dies nicht, könnte dies eine Mietminderung begründen.

Wie sollten Vermieter reagieren, wenn ein Mangel gemeldet wird?

1. Mangel prüfen: Lassen Sie sich den Mangel detailliert schildern und fordern Sie gegebenenfalls Beweise wie Fotos oder schriftliche Beschreibungen an.
2. Behebung organisieren: Wenn der Mangel berechtigt ist, sorgen Sie zeitnah für eine Behebung.
3. Kommunikation: Halten Sie den Mieter über den Fortschritt auf dem Laufenden, um Missverständnisse oder Eskalationen zu vermeiden.

Muss der Mieter die Mietminderung ankündigen?

Der Mieter ist verpflichtet, den Mangel unverzüglich zu melden, damit der Vermieter die Möglichkeit hat, diesen zu beheben. Eine konkrete Ankündigung der Mietminderung ist jedoch rechtlich nicht zwingend erforderlich. Um rechtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden, kündigen Mieter Mietminderungen regelmäßig an.

Wie hoch kann die Mietminderung ausfallen?

Die Höhe der Mietminderung hängt von der konkreten Beeinträchtigung ab. Grundsätzlich ist zu klären, welche Räume in welchem Ausmaß beeinträchtigt sind. Auch der zeitliche Faktor spielt eine Rolle. Die Höhe der Mietminderung sollte daher genau geprüft werden, denn nicht selten kommt es vor, dass diese überzogen ist.

Darf der Vermieter kündigen, wenn die Mietminderung unberechtigt ist?

Falls der Mieter die Miete ohne ausreichenden Grund mindert oder die Kürzung zu hoch ansetzt, kann ein Zahlungsrückstand entstehen. Ist der Mieter mit zwei vollen Monatsmieten (Kaltmiete, also ohne Nebenkosten) im Rückstand, ist eine außerordentliche Kündigung gerechtfertigt.

24 Gründe für



Immobilien einfach online verwalten.



Reinschauen lohnt sich!
Das sagen unsere Kunden.

www.immoware24.de/24-kunden

HEUTE:

Grund 1:
Über 4.000 zufriedene
Kunden.



Schon seit der Gründung von Immoware24 immer im Fokus unserer täglichen Arbeit: Unsere Kunden, deren Feedback wir regelmäßig entgegennehmen und dadurch die Verwaltungssoftware kontinuierlich besser machen.

So konnten wir über die Jahre bereits tausende Hausverwaltungen, Banken und Eigentümer mit einem Bestand von 10 bis 30.000 Einheiten von Immoware24 überzeugen.



Danke an Lars Greve (WEVATO GmbH), Stefan Polzin (Polzin ImmoService GmbH & Co. KG), Matthias Kühn (VOW Immobilienmanagement GmbH), Kai Kachelmann (Groth & Schneider WEG Verwaltungs KG) und Moritz Schönian (Schönian & Heymann oHG).

Miete und Betriebskosten

Streit ums Geld

Gründe für eine Rechtsschutzversicherung

Trotz aller Bemühungen kann es in einem Mietverhältnis zu Unstimmigkeiten zwischen den Mietvertragsparteien kommen. Besonderes Konfliktpotenzial bergen Mieterhöhungen und die jährliche Betriebskostenabrechnung. Das exklusiv für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg konzipierte Rechtsschutzpaket von ROLAND Rechtsschutz sichert Vermieter gegen die finanziellen Folgen etwaiger Rechtsstreitigkeiten ab.

Mieterhöhung nach Modernisierung

Andreas J. vermietet eine Wohnung im Erdgeschoss an Marga Z. Das Haus stammt aus den fünfziger Jahren und wird grundlegend von der Eigentümergemeinschaft saniert. Es wird mit einer Wärmedämmung und neuen Fenstern ausgestattet und die alte Ölheizung wird durch eine moderne Zentralheizung ausgetauscht. Andreas J. teilt der Mieterin die geplanten Arbeiten zu Beginn des Jahres detailliert mit. Die Umsetzung erfolgt im Laufe des Frühjahrs. In einem Schreiben vom 1. Mai 2024 informiert er die Mieterin, dass sich die Miete aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen um 95 Euro monatlich erhöht. Dies entspricht einer Steigerung der aktuellen Miete um 11 Prozent. Andreas J. erläutert in dem Schreiben die Gesamtkosten sowie die zukünftig ersparten Instandsetzungskosten der jeweiligen Maßnahmen. Außerdem erklärt er, wie die durchgeführten baulichen Maßnahmen den Gebrauchswert der Mietsache dauerhaft erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse langfristig verbessern oder zu einer nachhaltigen Einsparung von Energie führen. Der Teil, der auf Marga Z. entfällt, wird anhand der von ihr genutzten Wohnfläche berechnet und entsprechend ausgewiesen.

Die Mieterin ist der Meinung, dass sie nicht zur Zahlung der Mieterhöhung verpflichtet ist, da die Kosten nicht ausreichend auf die einzelnen Modernisierungsmaßnahmen aufgeschlüsselt waren. Sie ist der Ansicht, dass die Kosten für die einzelnen Gewerke separat ausgewiesen werden müssen. Deshalb verweigert Marga Z. die verlangte Mieterhöhung.

Andreas J. reicht daraufhin Klage ein. Das Amtsgericht stellt fest, dass die Mieterhöhung ausreichend begründet wurde und verurteilt die Mieterin zur Zahlung der Mieterhöhung. Es genügt, dass die Gesamtkosten einer Modernisierungsmaßnahme sowie die in Abzug gesetzten Kosten für dadurch eingesparte Instandsetzungsmaßnahmen angegeben werden. Die Mieterin ist hierdurch

ausreichend über den Grund und den Umfang der Modernisierung informiert, sodass sie die Maßnahmen auf Plausibilität überprüfen und entsprechend nachvollziehen kann. Aus den Schreiben des Vermieters ging außerdem ausdrücklich hervor, dass die Maßnahmen der Energieersparnis dienen sollen. Dabei ist es grundsätzlich nicht notwendig, einen insgesamt ermittelten Energieeinsparungsbetrag für mehrere energetische Maßnahmen auf die einzelnen Baumaßnahmen aufzuteilen. Marga Z. wird zur Zahlung der Mieterhöhung verurteilt. Die von ROLAND Rechtsschutz verauslagten Prozesskosten muss die Mieterin einschließlich der von Andreas J. gezahlten Selbstbeteiligung erstatten.

Betriebskostenabrechnung

Theodor B. vermietet eine Wohnung an Matthias W. Aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2022 ergibt sich eine Nachzahlung in Höhe von rund 600 Euro. Herr B. stellt seinem Mieter die entsprechenden Belege zur Einsichtnahme zur Verfügung. Als der Mieter jedoch verlangt, Fotos von den Belegen machen zu dürfen, verweigert dies Herr B. Er ist der Ansicht, dass er schon das Recht auf Einsichtnahme gewährt hat. Daraufhin erhebt der Mieter Klage – und bekommt Recht. Das Amtsgericht stellt klar, dass sich das Recht des Mieters auf Anfertigung von Fotos oder Kopien der Belege zur Betriebskostenabrechnung aus dem Grundsatz von Treu und Glauben ableitet. Dem Mieter muss hierdurch die Möglichkeit gegeben werden, die Belege und Abrechnung umfassend zu prüfen. Die bloße Einsichtnahme in die Unterlagen ist dafür nicht ausreichend. Der vor Gericht unterlegene Herr B. wird auch zur Kostentragung verurteilt. Diese übernimmt ROLAND Rechtsschutz. Herr B. trägt lediglich die vereinbarte Selbstbeteiligung.

Anzeigenschluss

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 04/2025:

05.03.2025

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

Solaranlagen

Fehlerhafte Beratung

Wann der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Schadenersatz zusteht

Viele Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (GdWE) prüfen derzeit Alternativen zur herkömmlichen Stromversorgung. Eine interessante Erfahrung machte dabei eine GdWE, die sich schließlich vor dem Oberlandesgericht Düsseldorf wiederfand.

Die GdWE hatte einen Ingenieur mit dem Einbau einer Solaranlage beauftragt. Im Rahmen eines Energieberatungsberichtes hatte er Solareinspeisungen in Höhe von 74.844 kWh in Aussicht gestellt, in den Folgejahren kam es jedoch nur zu Einspeisungen in Höhe von 11.282 bis 16.486 kWh. Die Gemeinschaft war damit nicht glücklich, der Ingenieur lehnte es jedoch ab, Schadenersatz zu leisten. Das Landgericht Krefeld mochte der GdWE nicht folgen, weil seiner Auffassung nach ein Schaden für die Gemeinschaft überhaupt nicht vorliege. Das sah das Oberlandesgericht Düsseldorf am 8. Oktober 2021, 22 U 66/21, in der Berufungsinstanz vollständig anders und sprach der

GdWE Schadenersatz zu. Der Ingenieur habe durch seine Falschberatung eine Pflichtverletzung begangen, durch die der Gemeinschaft ein Schaden entstanden sei. Der Schaden besteht nämlich darin, dass die Beratung des Beklagten zur Durchführung einer Baumaßnahme geführt hat, die bei zutreffender Beratung nicht durchgeführt worden wäre. Hinsichtlich der Schadensberechnung wies das Oberlandesgericht darauf hin, dass diese wie bei einer unzutreffenden Beratung über Baukosten vorzunehmen sei. Somit steht der GdWE ein Erstattungsanspruch hinsichtlich der Kosten für die Errichtung der Solaranlage zu, wobei die aufgewendeten Kosten die mit der Anlage erzielten und noch zu erzielenden Erträge gegenübergestellt werden müssen.

Stefan Engelhardt
Sozietät Roggelin & Partner
www.roggelin.de
Stefan.Engelhardt@roggelin.de



techem

SENSIBLER ALS JEDE HUNDENASE.

Der Multisensor Plus warnt vor giftigem, farb- und geruchlosem Kohlenmonoxid und vielen weiteren Gefahren in Ihrem Zuhause.



Erfahren Sie jetzt mehr über den Multisensor Plus und lassen Sie sich gleich unverbindlich beraten!
techem.de/multisensorplus

MULTISENSOR PLUS

FÜR NACHHALTIGEN WERTERHALT
IHRER IMMOBILIE



Neues aus Karlsruhe

Bauliche Veränderungen

Ausschließliche Nutzungsbefugnis des bauwilligen Wohnungseigentümers

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 19. Juli 2024, V ZR 226/23, entschieden, dass Wohnungseigentümer seit der Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes vom 1. Dezember 2020 eine bauliche Veränderung auch dann beschließen können, wenn die Nutzungsbefugnis an dem

dafür vorgesehenen Gemeinschaftseigentum dauerhaft nur dem bauwilligen Wohnungseigentümer zustehen soll. Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zu Grunde: Die aus drei Eigentümern bestehende Gemeinschaft von Wohnungseigentümern hatte am 24. November 2021 unter anderem beschlossen, dass es bauwilligen Eigentümern gestattet wird, auf ihre Kosten Gartenhütten auf dem Gemeinschaftseigentum für das Abstellen von Fahrrädern und das Lagern von Gartenwerkzeugen zu errichten. Die Eigentümer der Dachgeschosswohnung und der Wohnung im Obergeschoss sollten als Entgelt für die Nutzung einen Betrag in Höhe von 10 Euro pro Wohnung als Nutzungsentschädigung an die jeweils anderen Eigentümer überweisen. Ort, Maße und Größe der Gartenhütten wurden im Beschluss konkret festgelegt. Im Jahr 2016 hatten die Eigentümer bereits vereinbart, dass an der Stelle, an der die Gartenhütten errichtet werden sollten, Stellplätze für Mülltonnen errichtet werden sollen. Der Kläger ist Eigentümer der Erdgeschosswohnung und mit dem Beschluss nicht einverstanden. Er erhob Klage, die Nichtigkeit des Beschlusses festzustellen. Das Amtsgericht wies die Klage ab, auch die Berufung blieb ohne Erfolg. Mit der Revision war der Kläger erfolgreich. Der Bundesgerichtshof war der Auffassung, dass der Beschluss nichtig war. Der Beschluss wies jedoch keine Nichtigkeitsgründe auf, soweit er die Errichtung der Gartenhütten gestatte. Die Gemeinschaft habe eine Beschlusskompetenz für die Genehmigung von Gartenhütten auf Gemeinschaftseigentum, auch wenn durch einen solchen Beschluss faktisch ein Sondernutzungsrecht für die bauwilligen Eigentümer an diesem Teil des Gemeinschaftseigentums begründet wird. Seit der WEG-Reform dürfe die Gemeinschaft auch bauliche Veränderungen beschließen, die zur Folge habe, dass die Nutzungsbefugnis an dem dafür vorgesehenen Gemeinschaftseigentum dauerhaft nur



Foto: Joe Miletzki

dem bauwilligen Wohnungseigentümer zusteht. Die Schaffung außerhalb des Grundbuchs bestehender Nutzungsbefugnisse von einzelnen Eigentümern beruhe auf einer bewussten Entscheidung des Gesetzgebers. Mit Urteil vom 13. Januar 2017, V ZR 96/16, hatte der BGH noch entschieden, dass alle Wohnungseigentümer dem Einbau eines

Personenaufzugs im Treppenhaus durch einen Wohnungseigentümer zustimmen müssen, da diesem auf diese Weise quasi ein Sondernutzungsrecht an einem Teil des Treppenhauses eingeräumt würde und die anderen Eigentümer dadurch vom Gebrauch eines Teils des gemeinschaftlichen Treppenhauses ausgeschlossen würden. Der BGH hat jetzt klargestellt, dass diese Rechtsprechung zu baulichen Änderungen nach der WEG-Reform keinen Bestand mehr hat. Die Beschlusskompetenz sei auch nicht dadurch entfallen, dass die Eigentümer zuvor vereinbart hatten, dass die besagten Flächen als Stellplatz für Mülltonnen zur Verfügung stehen sollten. Nach § 19 Absatz 1 WEG stehen Beschlüsse über die ordnungsgemäße Verwaltung und Benutzung unter dem Vorbehalt, dass keine entgegenstehende Vereinbarung der Wohnungseigentümer vorliegt. Eine vergleichbare Beschränkung sei in § 20 Absatz 1 WEG nicht enthalten. Die Verneinung der Beschlusskompetenz bei entgegenstehenden Vereinbarungen hätte zur Folge, dass in vielen Bereichen Beschlüsse zu baulichen Veränderungen nicht mehr möglich wären. Dies habe der Gesetzgeber nicht gewollt, er wollte mit § 20 WEG bauliche Veränderungen erleichtern. Für die beschlossene Nutzungsentschädigung bestehe jedoch keine Beschlusskompetenz. Das Gesetz sehe eine Beschlusskompetenz für die Festlegung von Zahlungen der Wohnungseigentümer untereinander nicht vor. Da es nicht zweifelsfrei feststehe, dass die Wohnungseigentümer die Errichtung von Gartenhütten unabhängig von der Zahlung der Nutzungsentschädigung gestatten wollten, sei der Beschluss insgesamt als nichtig anzusehen.

Ulrike Schlöber
Rechtsanwältin

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Gemeinsam gegen die neue Grundsteuer

Umfrage

Jetzt teilnehmen und mithelfen, Transparenz zu schaffen!

Seit dem 1. Januar 2025 wird die neue Grundsteuer erhoben. Bundeskanzler Olaf Scholz hat versprochen, dass dies aufkommensneutral erfolgen soll: Die Städte und Gemeinden würden ihre Hebesätze so anpassen, dass die Reform nicht zu höheren Einnahmen der Kommunen führt. Doch wird dieses Versprechen tatsächlich eingehalten?

Da die Grundsteuer eine kommunale Steuer ist, entscheidet jede Gemeinde selbst über die Höhe ihrer Hebesätze. Wir erhalten derzeit viele Hinweise, dass die Städte und Gemeinden die Hebesätze erhöhen, um ihre Einnahmen zu steigern. Ein gesetzlicher Schutz dagegen existiert nicht. Und deswegen sind Sie jetzt gefragt!

Daher bitte ich Sie um Ihre Unterstützung: Helfen Sie uns, belastbare Daten zu erhalten und nehmen Sie an unserer Umfrage teil! Egal ob Ihre Grundsteuer steigt, sinkt

oder gleich bleibt – jede Information hilft uns, ein realistisches Bild der Auswirkungen der Reform zu zeichnen. Je mehr Eigentümer teilnehmen, desto aussagekräftiger werden unsere Argumente. Machen Sie mit unter

hausund.co/grundsteuer2025



Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

Ferienhäuser & Wohnungen

Vermieten Sie Ihr Ferienhaus mit den Spezialisten!

Lassen Sie sich unverbindlich beraten!



Marcel Jokisch

Phone +49 151 551 32 606

marcel.jokisch@interhome.group

www.interhome.de

Trockenbau – Wandgestaltung – Bodenbelag-Trends – Fliesen

Renovieren & Heimwerken



Foto: rh2010/stock.adobe.com

Wenn es schnell gehen muss

Trockenbau

Vielfältig einsetzbar

Grundlage des Trockenbaus ist die Verwendung von trockenen Baustoffen. Das macht den Trockenbau zur schnellen Alternative für die Errichtung von Boden, Wand und Decke. Da die Baustoffe eher leicht sind, spricht man beim Trockenbau auch von einer Leichtbauweise oder aber von der Montagebauweise, da die Einzelteile nur montiert werden müssen.

Am häufigsten werden Gipskartonplatten und Gipsfaserplatten verwendet. Aber auch Holz, Metall, Kunststoff sowie Zement- und Mineralfaserplatten stehen zur Auswahl. Diese industriell vorgefertigten Bauelemente werden mechanisch miteinander verbunden und können anschließend wie „echte Wände“ tapeziert, angestrichen und ganz nach Wunsch gestaltet werden.

Von Verkleidung bis hin zu neuer Raumaufteilung

Die Einsatzmöglichkeiten sind vielfältig: Bestehende Wände oder Decken können problemlos neu verkleidet werden. Decken lassen sich damit ebenfalls abhängen. Aber auch neue Wände lassen sich auf diese Weise mit relativ wenig Aufwand montieren. Voraussetzung für den Einbau einer Trockenbauwand ist die Haltekonstruktion. Für solch ein Ständerwerk benötigt man sogenannte UW-Rahmenprofile, die an Decke und Boden beziehungsweise CW-Profile, die an Wand und Mittelstreben befestigt werden. Auf dieses Ständerwerk werden die gewählten Bauelemente gesetzt.

Einfache oder doppelte Beplankung

Bei einer zweischaligen Ständerwand können auch Strom- oder andere Installationsleitungen in den Zwischenräumen verlegt werden. Dann spricht man von doppelter Beplankung. Solch eine Doppelbeplankung hat Vorteile für die Belastbarkeit, den erhöhten Schallschutz und auch den Brandschutz.

Ebenfalls vorteilhaft: Ständerwerk und Platten können später relativ leicht wieder entfernt werden, falls die Trennwand oder die Teilung der Räume nur vorübergehend geplant ist.

Einsatz in Feuchträumen

Im Badezimmer sollten imprägnierte Bauplatten gewählt werden, die widerstandsfähig gegen Feuchtigkeit sind. Außerdem ist im Feuchtraum-Trockenbau die lückenlose Abdichtung der Leichtbauplatten entscheidend. Dabei hilft Dichtungsband oder Flüssig-Dichtfolie für

die spritzwassergefährdeten Bereiche und imprägnierter Fugenspachtel sowie Fugenband für den restlichen Raum.

Vor- und Nachteile der Trockenbauweise

Zu den Vorteilen des Trockenbaus zählen die Einfachheit, die Flexibilität und die Schnelligkeit. Ein weiterer Vorteil: Installationsleitungen, Rohre, WC-Kästen und Stromkabel lassen sich perfekt in den neuen Hohlräumen verstecken. Zu den Nachteilen der Trockenbauweise gehört der Platzverlust durch vorgesetzte Wände oder abgehängte Decken. Die Leichtbauweise macht es zudem schwieriger, schwere Gegenstände an die Trockenbauwände anzubringen. Auch der Schallschutz ist keine Stärke des Trockenbaus. Mit Dämmstoffen und Abdichtungen kann der Schallschutz aber gewährleistet werden.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

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



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

Ihre Vorteile bei einer Gasleitungsinnenabdichtung:

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

G. Bohn & Sohn GmbH

☎ 040 - 691 66 48

Fabriciusstraße 109, 22177 Hamburg

www.BohndundSohn.de



Weiß war gestern

Wandgestaltung

Die neue Lust an dekorativen Wänden

Wände nehmen in einem Raum die größte Fläche ein. Deshalb hat ihre Gestaltung eine entscheidende Wirkung auf die Atmosphäre des Raumes. Eine unkomplizierte und sehr effektvolle Möglichkeit ist ein farbiger Anstrich. Doch auch andere Elemente sind wieder im Kommen. Knallige Farben oder zumindest intensive Farbtöne geben dem Raum eine starke Aussage. Wer farbige Wände in Kombination mit einer nicht weißen Tapete zur Geltung bringen möchte, sollte die Wandfarbe mit der Tapete abstimmen. Ein schöner Nebeneffekt: Bei offenen Grundrissen lassen sich unterschiedlich genutzte Bereiche durch unterschiedliche Wandfarben oder gemusterte Tapeten optisch trennen und vermitteln dadurch Behaglichkeit. Groß im Kommen sind Fototapeten, die heute nichts mehr mit den schnulzigen Motiven der 1980er-Jahre zu tun haben. Die modernen Versionen holen dank hochauflösender Bildtechnik täuschend echt aussehende Natur- oder Architekturszenarien in die eigenen vier Wände. Einige Hersteller bringen sogar das ganz persönliche Lieblingsmotiv, zum Beispiel aus dem Urlaub, auf die gesamte Wand.

Besondere Effekte durch ungewöhnliche Materialien

Doch auch jenseits von Farbanstrich und Tapete gibt es viele Materialien, die einer Wand eine ganz eigene Anmutung geben. Ein Klassiker sind Holzvertäfelungen, die es heutzutage als dünne großformatige Platten mit Ornamenten oder eingebauten Lichtakzenten gibt. Eine sehr eindrucksvolle Wirkung haben vorgefertigte Kunststoffpaneele mit dreidimensionalen Mustern, die mit einem Spezialkleber direkt an die Wand gebracht und farbig angestrichen werden können. Wer das Flair von Industriearchitektur inszenieren möchte, setzt auf sogenannte Verbundwerkstoffe. Die dünnen Platten ahmen beispielsweise eine Backstein-, Rost- oder Sichtbetonwand täuschend echt nach.

Wandpaneele mit Unterkonstruktion ermöglichen Luftzirkulation

Die fachgerechte Montage von Wandpaneelen ist abhängig von dem Material, das verarbeitet wird. Werden Wandverkleidungen auf der Innenseite von Außenwänden angebracht, brauchen sie zwingend eine Unterkonstruktion, die eine ausreichende Luftzirkulation ermöglicht, da es sonst zur Schimmelbildung kommen kann. Ist die Außenhülle ausreichend gedämmt, entfällt diese Problematik. Bei innen liegenden Wänden können beispielsweise Paneele aus Kunststoff und Gips direkt auf die Wand gebracht werden. Allerdings sind insbesondere in älteren Häusern die Wände meist nicht ganz gerade und glatt, sodass dann mitunter die Montage einer Unterkonstruktion erforderlich sein könnte. Ein Zusatznutzen der Unterkonstruktion: Auf der Wand laufende Leitungsrohre verschwinden hinter den Paneelen.

Grünwände

Naturfreunde, die auf einen eigenen Garten verzichten müssen, können sich zum Beispiel mit einer Wand aus echtem Moos die Pflanzenwelt in die eigenen vier Wände holen. Ursprünglich wurden solche Kreationen für angesagte Restaurants oder Messestände entwickelt. Nun kommen auch Wohnungs- und Hauseigentümer auf den Geschmack und dekorieren ihre Wände mit echtem Moos. Das Material wird durch ein spezielles Verfahren konserviert, sodass die Fläche weder Düngung noch Pflege benötigt.

Susanne Speckter
Freie Autorin



Nie mehr Schimmel.



Mit intelligenten KEFA-Farben bleiben Wände immer trocken.

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

Dauerhaft sauber durch Physik, ohne Gift!

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

Alleskönner gesucht

Bodenbelag-Trends

Stilvoll, praktisch, zeitlos

Ein guter Bodenbelag muss nicht nur schön aussehen, sondern auch den praktischen Anforderungen des Alltags standhalten: Er sollte langlebig, pflegeleicht und bestenfalls nachhaltig sein.

2025 setzen Bodenbelag-Trends genau hier an: Sie verbinden Ästhetik mit Zweckmäßigkeit und schaffen Lösungen, die sowohl dem Auge als auch der Nutzung gefallen.

Nachhaltigkeit

Immer mehr Hersteller setzen auf ressourcenschonende Materialien, die nicht nur optisch überzeugen, sondern auch umweltfreundlich sind. Besonders Recycling spielt dabei mittlerweile eine zentrale Rolle: Ausgediente Bodenbeläge, Altholz oder Kunststoffabfälle werden wiederverwertet und in neue, hochwertige Produkte verwandelt. So entstehen Vinylböden mit recyceltem Kern, Parkett aus upgecycltem Holz oder Teppiche aus ausgedienten Fischernetzen und Plastikmüll.

Authentizität

Vinylböden erleben 2025 ein neues Hoch – und das aus gutem Grund. Sie kombinieren praktische Eigenschaften mit beeindruckender Authentizität. Dank modernster Druck- und Prägetechnologien wirken Vinylbeläge heute täuschend echt. Der Vorteil von Vinyl liegt dabei nicht nur im Look, sondern auch in der Funktionalität: Die Böden sind robust, pflegeleicht und besonders widerstandsfähig gegen Feuchtigkeit – ideal für Küchen, Bäder und stark genutzte Wohnbereiche. Neueste Varianten setzen sogar auf elastische Oberflächen, die sich gelenkschonend auswirken und ein angenehmes Laufgefühl bieten.

Klassische Eleganz

Manche Bodenbeläge verbinden handwerkliche Tradition mit zeitgemäßem Design und erfreuen sich daher ungebrochener Beliebtheit. Dazu gehören geräuchertes Holz und Fischgrätmuster. Die dunkleren Töne und die betonte Maserung von geräuchertem Holz schaffen edle charaktervolle Oberflächen. Fischgrätenparkett, einst Symbol herrschaftlicher Eleganz, wird heute mit breiteren Dielen, klareren Linien und matten Oberflächen neu interpretiert und sorgt für ein stilvolles modernes Ambiente.

Natürlichkeit

2025 stehen unaufdringliche unlackierte Böden im Fokus, die durch ihre zurückhaltende Optik eine authentische

Wohnatmosphäre schaffen. Matte Oberflächen stehen für das Ursprüngliche: warme Holzstrukturen, sanfte Maserungen und eine natürliche Haptik, die zum Barfußlaufen einlädt. Ein besonderer Vorteil matterter Böden liegt in ihrer Pflegeleichtigkeit. Kleine Kratzer oder Abnutzungen fallen weniger auf, was sie ideal für Familienhaushalte oder vielgenutzte Räume macht.

Auch die Materialwahl unterstützt die natürliche Ästhetik: Neben klassischem Echtholz kommen immer häufiger nachhaltige Alternativen wie Kork oder recycelte Materialien mit mattierten Oberflächen zum Einsatz.

Astrid Zehbe

www.hausundgrund.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, der Metropolregion und ganz Schleswig-Holstein.



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

www.trocknungstechnik-friedrich.de

Für Wand und Boden

Fliesen

Große Bandbreite, vielseitiger Einsatz

Fliesen sind pflegeleicht, robust und lange haltbar – und sie kommen nicht nur in Bad und Küche zur Geltung. Ob in Küche, Bad oder Flur, im Wohn- oder im Schlafzimmer: Fliesen werden heute überall und in ganz unterschiedlicher Anmutung verwendet. Es gibt sie in Holz-, Naturstein-, Beton- oder Metalloptik, mal im XXL-Format von 1,20 auf 2,60 Meter, mal als kleine Mosaiksteine. Die Bandbreite ist riesig. Neue Technologien haben es zudem möglich gemacht, dass Nachbildungen von Holz oder Naturstein in Farbe und Haptik kaum mehr vom Original zu unterscheiden sind. Besondere Effekte sind dabei durch großformatige Fliesen zu erzielen.

Gewusst wie: Alte Optiken mit neuer Fliese

Im Trend liegen derzeit große und kleine Fliesen in Terrazzo-Optik. Sie schmücken nicht nur Küchenböden, sondern auch Bäder. Dort werden sie gerne in Kombina-

tion mit anderen Fliesen verlegt. Daneben eignen sie sich gut zum Renovieren, will man den Charme alter Baustile nachempfinden.

Darüber hinaus werden zum Renovieren älterer Gebäude alte Dekore mit modernen keramischen Fliesen in Zement-Fliesen-Optik nachgebildet. Echte Zementfliesen sind demgegenüber allerdings deutlich empfindlicher und müssen regelmäßig versiegelt werden.

Lohnt sich: Gute Fliesenleger

Wo immer Fliesen verbaut werden, sollten erfahrene Fachhandwerker zum Einsatz kommen. Sie kennen sich mit der Vorbereitung des Untergrundes, mit modernen Fugenmassen und mit den unterschiedlichen Verlegetechniken aus. Die Experten wissen etwa, dass man eine Fliese in Parkett-Optik am besten mit etwas dunklerem Fugenmörtel verlegt, soll es möglichst echt wirken. Und sie kennen sich mit den unterschiedlichen Einsatzmöglichkeiten

Zaunteam garantiert Sicherheit und Stil für Privatsphäre

– ANZEIGE –

Sichtschutz oder elegantes Design-Element von Zaunteam



Die Bedeutung von Sicherheit in vielfältigen Aspekten und Ästhetik stehen im Fokus von Zaunteam, wenn es um Zäune und Tore geht. Dem Bedürfnis nach Schutz und stilvoller Privatsphäre im eigenen Garten, kommt Zaunteam mit hochwertigen Sichtschutzlösungen entgegen, die Design und Funktionalität meisterhaft kombinieren. Sichtschutzzäune, die in einer Vielfalt von Materialien wie robustem Holz, elegantem Metall und langlebigem Kunststoff verfügbar sind, erfüllen nicht nur die praktische Funktion, uner-

wünschte Blicke fernzuhalten, sondern bereichern auch das ästhetische Ambiente des eigenen Aussenbereichs. Mit einem Solarzaun ist neben dem Blickschutz auch gleichzeitig eine nachhaltige Lösung gefunden, die mit Sonnenlicht umweltfreundliche Energie produziert.

Zaunteam versteht, dass jeder Garten einzigartig ist, und bietet massgeschneiderte Zaunlösungen, welche auf die spezifischen Bedürfnisse und den Stil jedes Kunden abgestimmt sind. Denn Wohlbefinden und Sicherheit im eigenen Heim, insbesondere auf dem eigenen Grundstück, haben eine hohe Priorität.

Entdecken Sie das umfangreiche Angebot über die zahlreichen Referenzen und Kataloge, die bei Zaunteam online zur Verfügung stehen. Das Zaunteam Ihrer Region überzeugt mit hochwertigen Produkten, fachgerechter Montage und einem ausgezeichneten 5 Sterne Service. Mit Wartungs- & Garantieleistungen steht Ihnen Zaunteam auch nach der Montage gerne zur Seite.



Die Holz-Sichtschutzwand aus Bohlen fügt sich bestens in den Garten ein.

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

aus. Denn Keramikfliese ist nicht gleich Keramikfliese. Die Platten bestehen zwar alle aus Ton, Quarz und Feldspat. Aber sie werden unterschiedlich gebrannt und gepresst.

Steingut: Das Material für die Wandfliese

So sind Steingutfliesen die klassischen Wandfliesen für den Innenbereich. Sie werden unter 1.200 Grad Celsius gebrannt. Da dabei nicht alle Inhaltsstoffe vollständig schmelzen, sind Steingutfliesen etwas poröser und damit leichter zu bearbeiten. Mit unterschiedlichsten Farben und Dekoren glasiert eignen sie sich neben Küche und Bad auch für den Wohnbereich.

Als klassische Bodenvariante für drinnen und draußen kommen Steinzeug- und insbesondere Feinsteinzeugfliesen zum Einsatz. Sie werden deutlich heißer gebrannt und unter hohem Druck gepresst. Ohne offene Poren sind sie nach dem Brennvorgang sehr robust.

Fliesen: Für Allergiker geeignet

Im Vergleich zu vielen anderen Bodenbelägen sind Fliesen nicht nur strapazierfähig. Sie sind auch pflegeleicht. Gereinigt werden sie am besten mit milden Haushaltsreinigern. Dass sie sich gut von Staub befreien lassen, freut besonders Allergiker. Und für Besitzer von Haustieren haben Fliesen zudem noch den Vorteil, dass sie nicht so schnell verkratzen. Andererseits reduzieren Fliesen den Trittschall nicht so wie zum Beispiel ein Teppichboden. Auch das will bedacht sein.

Nicht zu vergessen die Rutschfestigkeit. In privaten Immobilien gibt es dafür keine gesetzlichen Vorschriften. Um Stürze zu vermeiden, sollte man gleichwohl insbesondere im Bad rutschfeste Fliesen verwenden. Experten raten zu einer Rutschfestigkeitsklasse von mindestens R 10 oder R 11.

Effiziente Kombination: Fliese und Fußbodenheizung

Fliesen eignen sich gut für Fußbodenheizungen, da sie die Wärme deutlich besser leiten als andere Materialien. So ermöglicht die Kombination von Fliese und Fußbodenheizung deutlich niedrigere Vorlauftemperaturen als mit anderen Bodenbelägen. Gerade beim Einsatz einer Wärmepumpe lässt sich so deutlich Strom sparen. Und auch sonst punktet die Fliese in Sachen Nachhaltigkeit: Fliesen können den Primärenergieaufwand der Herstellung über die längere Nutzungsdauer problemlos kompensieren, geht man von einer Lebensdauer von rund 50 Jahren aus – zumal auch Auffrischungsrenovierungen entfallen.



Vorschau April 2025

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

Garten & Balkon:

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

Mai

Photovoltaik & Dach
Elektroauto & Wallbox ·
Balkonkraftwerke ·
Dachsanierung ·
Gaube oder Dachfenster ·



Juni

Einrichten & Wohnen
Möbelrends ·
Kleine Wohnungen einrichten ·
Farbtrends ·
Smart-Home-Entertainment ·



Weitere Themen

Juli: Barrierearm wohnen

Altersgerecht planen und bauen · Barrierefreies Bad ·
Hauslifte · Smart Home

August: Wohngesundheit

Raumklima · Messgeräte · Lärmschutz ·
Schädlinge im Haus

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

Immobilienverkauf

Home-Staging

Wie optische Aufwertung den Verkaufsprozess beeinflusst

Sagt Ihnen der Begriff „Home-Staging“ etwas? Er bedeutet übersetzt so viel wie „Heiminszenierung“. „Das Grundprinzip von Home-Staging besteht darin, beispielsweise eine zum Verkauf stehende Immobilie optisch so zu präsentieren, dass sie für eine breite Zielgruppe attraktiv ist“, erklärt die Hamburgerin Gamze Özmen, die seit mehr als zwei Jahren als professionelle Home-Stagerin tätig ist und unter dem Namen Home Staging Concept firmiert. „Dabei geht es insbesondere auch darum, die Vorzüge einer Immobilie hervorzuheben und eine Umgebung zu schaffen, die Wohlgefühl hat und die potenziellen Käuferinnen und Käufern dabei hilft, sich die Immobilie besser als zukünftiges Zuhause vorstellen zu können“, so Özmen weiter. Erreichen lässt sich dies etwa durch eine professionell gestaltete Inneneinrichtung, die viele Geschmäcker anspricht. Gamze Özmen setzt dabei auf funktionale Möbel mit schlichter Eleganz. Farblich konzentriert sie sich auf Weiß, Schwarz und Naturtöne. Mitunter kommen bei ihr auch Attrappen von Elektrogeräten oder sogar maßstabgetreue Küchen zum Einsatz, um potenziellen Käufern einen besseren Eindruck von den räumlichen Dimensionen der Immobilie zu vermitteln. Durch Home-Staging kann der Verkaufsprozess positiv beeinflusst werden. „Eine gut inszenierte Immobilie spricht potenzielle Käuferinnen und Käufer auch emotional an und wird dadurch meist schneller verkauft. Das belegen sogar Studien“, erläutert Gamze Özmen. Durch eine attraktive Präsentation könne außerdem ein höherer Verkaufspreis erzielt werden. „Home-Staging reduziert den Verhandlungsspielraum. Käuferinnen und Käufer neigen weniger stark dazu, den Kaufpreis zu verhandeln, da der



Gamze Özmen

wahrgenommene Wert der Immobilie höher ist“, so Özmen weiter. Nicht zuletzt sehe eine gut inszenierte Immobilie auch besser auf Fotos aus, was die Vermarktung etwa über einen Makler erleichtere. Die Vorteile lassen sich auch auf eine angestrebte Vermietung übertragen.

Wie viel es kostet, die eigene Immobilie durch einen Experten optisch in Szene setzen zu lassen, hängt von verschiedenen Faktoren ab. So kommt es beispielsweise auf die Größe und Art der Immobilie an. In einem Einfamilienhaus müssen tendenziell mehr Räume gestaltet werden als in einer Drei-Zimmer-Eigentumswohnung. Außerdem kommt es darauf an, ob die Immobilie leer

steht oder bewohnt wird. Und auch der Zeitfaktor spielt eine Rolle. „Die Mietkosten für die von mir bereitgestellten Möbel und Dekorationsgegenstände können sich aufsummieren, wenn die Immobilie über einen längeren Zeitraum gestaged wird“, erklärt Gamze Özmen. Bei der Ermittlung von genauen Kosten sei es grundsätzlich ratsam, Angebote bei mehreren Home-Staging-Anbietern einzuholen und diese miteinander zu vergleichen. Gamze Özmen gewährt Mitgliedern des Grundeigentümer-Verbandes einen Rabatt in Höhe von zehn Prozent, wenn sie die Dienstleistung von Home Staging Concept in Anspruch nehmen. Um von dem Rabatt zu profitieren, reicht es aus, bei der Kontaktaufnahme Bezug auf diesen Artikel zu nehmen. Die Kontaktdaten finden Sie unter www.homestagingconcept.de.

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg

www.grundeigentuemerverband.de

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

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

www.salpeter.de

**SANIERUNGSTECHNIK
NORD**

☎ 040-60 77 22 333

**MAUERWERKS-
TROCKENLEGUNG**

Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung

Telefon 038821/150000

Barrierefreiheit

Ohne Hürden auf den Balkon

Den Weg nach draußen komfortabel und barrierefrei gestalten

Die Treppen von der dritten Etage nach unten bewältigt Agnes Timmermann nur noch, wenn es unbedingt notwendig ist. Die 79-Jährige ist mit dem Rollator unterwegs. Der Zugang zum schönen Süd-Balkon ist allerdings durch eine 18 Zentimeter hohe Schwelle erschwert – nichts Ungewöhnliches im Altbau. Den Rollator nach draußen zu heben, schafft Agnes Timmermann alleine nicht und vor Kurzem ist sie beim Übergang auf den Balkon sogar gestürzt.

Dies war der Anlass, eine Architektin des Beratungszentrums für technische Hilfen und Wohnraumanpassung zu Rate zu ziehen. Bei einem Hausbesuch erläutert die Wohnberaterin Antje Voss mögliche Lösungen, um die Hürden auf dem Weg nach draußen zu beseitigen.

Barrierefreie Türen

Mit sogenannten „Magnetschwellentüren“ kann ein schwellenloser Übergang nach draußen erzeugt werden. Sowohl im Türprofil als auch im Boden sind Magnetprofile eingelassen. Ist die Tür geschlossen, ziehen sich beide Profile an und schließen dicht. Wird die Tür geöffnet, liegt der untere Magnetplan im Bodenprofil. Damit sich keine Pfützen bilden oder Wasser beim Öffnen der Tür in die Wohnung eintritt, beinhaltet das Türsysteme Entwässerungswege, die das Wasser nach außen ableiten. Es gibt spezielle Produkte, die für den Altbau konzipiert sind. Tischler, die im Einbau barrierefreier Türen geschult sind, sollten aber vor Ort prüfen, ob der Einbau problemlos möglich ist.

Rampen

Als Alternative zu einer neuen Tür kommen Schwellen-Rampen in Frage. Rampen sind immer dann geeignet, wenn man mit dem Rollstuhl oder dem Rollator in den Außenbereich gelangen will. Einteilige Rampen werden nach dem Öffnen der Balkontür wie eine Brücke über die Schwelle gelegt. Allerdings eignen sich diese Lösungen nur für niedrige Schwellen von bis zu 5 Zentimeter und es bedarf ausreichender Muskelkraft und Beweglichkeit, um eine Rampe anzulegen.

Etwas leichter ist der Gebrauch von zweiteiligen Rampen. Da Balkontüren nach innen öffnen, muss nur der Rampenteil im Innenraum angelegt oder entfernt werden. Der äußere Rampenteil kann außen fest verlegt werden. Allerdings könnte Frau Timmermann sich jedoch kaum Zugang zum Balkon verschaffen.

Elektrische Rampe

Aber Antje Voss hat eine innovative Lösung in petto: Elektrische Rampen. Sie liegen im Innenraum flach auf dem Boden und lassen sich per Fernbedienung nach oben über die Schwelle fahren. Außen befindet sich dann wieder ein fest verankerter Rampenteil. Ist hierfür nicht genug Platz auf dem Balkon, kann der Fußboden durch einen Gitterrost erhöht werden. Der Aufbau macht das Befahren des Balkons einfacher und verhindert eine weitere Stolperfalle durch die Außenrampe.

Nun steht Frau Timmermann vor der Wahl: Eine elektrische Rampe oder gleich eine neue Balkontür? Sie wird sich erst einmal Angebote einholen und entscheidet dann.

Gefördert von der Sozialbehörde Hamburg bietet der Verein Barrierefrei Leben kostenfreie Beratung und eine große Ausstellung für alle Hamburger*innen. Bitte melden Sie sich telefonisch oder per E-Mail an.

Beratungszentrum für technische Hilfen
und Wohnraumanpassung
Alsterdorfer Markt 7, 22297 Hamburg
Telefon: 040-29 99 56-0
E-Mail: empfang@barrierefrei-leben.de
Web: www.barrierefrei-leben.de

BAU & **H**AUSTECHNIK
GMBH

Beratung · Planung · Ausführung

**Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung**

(040) 550 75 00

Ordulfstr. 1 · 22459 Hamburg
info@bau-und-haustechnik.com

Bauen im Bestand

Sanierung

Fensteraustausch

Eine gute Planung ist unverzichtbar

Ein Fensteraustausch wird erfahrungsgemäß nicht genügend geplant, was zu unzureichenden Sanierungen führt. Anstelle einer vorsorglichen Fachplanung müssen dann Gerichte und Anwälte eingeschaltet werden.

Beim Eigentümer oder Verwalter einer Immobilie ist die notwendige Fachkompetenz nur in Ausnahmefällen vorhanden. Anbieter mit Planungskompetenz gibt es vereinzelt. Sie lassen sich diese Leistung selbstverständlich bezahlen und werden erst tätig, wenn der Auftrag erteilt ist.

Ein gewünschter Wettbewerb lässt sich in geordneter Form nur mit einer Planung erreichen, die in ein Leistungsverzeichnis einfließt. Insofern sollte ein Architektur- oder Ingenieurbüro eingeschaltet werden, um das Anforderungsprofil für neue Fensterelemente zusammenzustellen. Dies ist Voraussetzung, um die Angebote unterschiedlicher Bieter bewerten zu können.

In den letzten elf Monaten wurden an dieser Stelle Hinweise und Anregungen zur Wärmedämmung, unter anderem mit den Alternativen Zweifach- und Dreifach-Wärmeschutzglas, zur Grundlüftung mit der Pflicht zur Lüftungsplanung, zur Problematik Schalldämmung und zum Einbruchschutz (Hilfe durch Beratung der Polizei) gegeben. Die Barrierefreiheit, eine gute Bedienbarkeit und der richtige Fensterbeschlag sind für die Nutzung aller Bewohner von Bedeutung und können oft ohne großen Zusatzaufwand optimiert werden. Für die Architektur der Fassade, aber auch für den Innenraum ist die Gestaltung von Fenstern und Haustüren entscheidend. Dazu kommt die Festlegung des für das Objekt richtigen Rahmenmaterials.

Um eine Sanierung von Fenster- und Türelementen vorzubereiten, sollten folgende Bereiche geplant werden, damit diese in die Leistungsbeschreibung mit einfließen können und damit es in der Realisierungsphase nicht zu ungeplanten, oft teuren Zusatzkosten und Terminänderungen kommt:

- Anforderungen an Luftdurchlässigkeit, Schlagregensicherheit und Widerstand gegen Windlasten
- Einbauebene und -situation der Elemente, gegebenenfalls mit Laibungsdämmung zur Vermeidung von Schimmelpilz und Putzarbeiten
- Erneuerung und Überarbeitung von Futter und Bekleidung oder Fensterbänken
- (Bauwerks-)Abdichtung für bodenständige Elemente

(Fachfirmen notwendig, regelmäßig nicht der Montagebetrieb der Fenster und Türen)

- Barrierefreiheit und Schlagregenschutz insbesondere bei Türen
- Optische Gestaltung – Profildreiten – Proportionen der Glas-Rahmen
- Höhe von Querprofilen (Kämpfer) vom Innenfußboden
- Höhe der Griffe vom Fußboden – Erreichbarkeit bei Einrichtungen zum Beispiel in der Küche
- Durchgangsbreiten und Übertrittshöhen bei Balkon- und Terrassentüren
- Öffnungsrichtung, einwärts oder auswärts
- Absturzsicherungen (Glas, Gitter)
- Sonnen- oder Blendschutz
- Entsorgung, zu beachten sind Gefahrstoffe wie etwa Asbest
- Schutz der Räumlichkeiten

Weitere Leistungen müssen bei Bedarf durch andere Gewerke erfolgen. Hierzu gehören beispielsweise Gerüstarbeiten, die Sicherung der Eingangsbereiche, das Ausbessern vom Mauerwerk, Glattnachstrich und Beseitigung von Ausbrüchen nach der Demontage, Malerarbeiten, Sanitäranlagen für die Bauphase und Straßenabspernungen. Nach der Vergabe sollte die vom Auftragnehmer anzufertigende Werkplanung mit den Vorgaben aus der Planung verglichen werden. Zumindest sollten die Unterschiede zu den alten Elementen erörtert werden. Bestandteil der Werkplanung ist die Montageplanung, nach der die neuen Elemente montiert werden. In der Montageplanung sind die Befestigung, Abdichtungen innen und außen und die Dämmung darzustellen. Anhand der abgestimmten Montageplanung wird die Qualitätsüberwachung im Rahmen der Montage durchgeführt. Empfehlenswert sind Zustandsfeststellungen für alle Leistungen, die nach der Fertigstellung nicht mehr sichtbar sind, um Montageungenauigkeiten rechtzeitig zu korrigieren.

Rolf Menck

Öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger
der Handwerkskammer Hamburg
Rolf.Menck1004@gmail.com

Heizenergie sparen und Schimmel vermeiden

Wohnklima-Messgerät

Der kleine Helfer für ein optimales Raumklima

Auch in der aktuellen Heizperiode achten viele Haushalte wieder darauf, nicht zu viel Heizenergie zu verbrauchen. Damit die Sparmaßnahmen nicht zulasten der Gesundheit gehen, sollte das Raumklima stets im Blick behalten und erreicht werden, dass die relative Luftfeuchtigkeit in jedem Raum zwischen 40 und 55 Prozent liegt. Kommt es zu einer Über- oder Unterschreitung dieser Werte, besteht Handlungsbedarf, denn bei einer Luftfeuchtigkeit von mehr als 55 Prozent kann es im Raum zu Schimmelbildung kommen. Liegt die Luftfeuchtigkeit dagegen unter 40 Prozent, besteht die Möglichkeit, dass die Schleimhäute belastet werden. Das Wohnklima-Messgerät DTH-1020 kann dabei helfen, stets ein optimales Verhältnis von Luftfeuchtigkeit und Raumtemperatur zu gewährleisten. Das sogenannte Thermo-Hygrometer misst sowohl die aktuelle Temperatur als auch die relative Luftfeuchtigkeit und zeigt auf Wunsch bei 50, 55 oder 60 Prozent Luftfeuchte per Warnsignal an, dass gelüftet beziehungsweise die Raumtemperatur erhöht werden sollte.

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



ten an). Ab zehn Exemplaren gibt es einen Rabatt. Das Messgerät eignet sich auch als Geschenk für Mieterinnen und Mieter.

ARCHITEKTEN

Aufstockungen
und Anbauten
für Wohnhäuser

040. 99 99 45 73
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architektin
ich mach was draus.

HAUSMEISTER



HAUSDIENT
Christian W. Scheuermann
• HAUSMEISTERDIENST

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

MALER

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

Gramlich

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

WOHNUNGSRÄUMUNG



**HAMBURGER
VERWERTUNGS
AGENTUR**

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

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

ENERGIEBERATUNG



Energie und Thermografie
Centrum Hamburg GmbH

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

HEIZÖL



BERND IDÉN
Heizöl

60 70 136

**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

Zahnezusatzversicherung

Mehr strahlen, weniger zahlen

Hohe Rechnungen dank Testsieger vermeiden

„**E**ine Zahnezusatzversicherung kann sich für Sie in fast jedem Alter lohnen, wenn Sie gesetzlich krankenversichert sind. Mit ihr können Sie sich für teure Zahnanierungen wappnen“, betont die Stiftung Warentest. „Mein Tipp: Je früher Sie starten, desto günstiger“, sagt Sabine Holtmeier, die als Filialdirektorin der Haspa von der Isestraße in Harvestehude an den Jungfernstieg in der Innenstadt gewechselt ist.

Beispiel: Eine Patientin ist wegen Zahnschmerzen in der Praxis. Diagnose: Sie hat eine Entzündung, ein toter Zahn muss entfernt werden. Die Kasse zahlt nur Standard, was in diesem Fall eine Brücke heißt. Diese schließt die Lücke zwischen zwei Zähnen, die abgeschliffen und dann überkront werden, um jeweils als „Pfeiler“ zu dienen. Diese „Brückenpfeiler“ müssen stark sein und über gesunde Zahnwurzeln verfügen. Gibt es da keine bessere Lösung? Klar: ein Implantat. Dabei wird eine künstliche Zahnwurzel aus Titan oder Kunststoff in ein gebohrtes Loch in den Kiefer eingesetzt. Darauf kommen ein Verbindungsstück und eine Krone. Vorteil 1: Es müssen keine umliegenden Zähne angeschliffen werden, sodass mehr gesunde Zahnschubstanz erhalten bleibt. Vorteil 2: Implantate bestehen aus Titan und Keramik, sind biokompatibel und Keramik hat ein geringeres Infektionsrisiko. Außerdem passt sich die nachgebildete Zahnwurzel in natürlichem Maße in den Kieferknochen ein. Dadurch vermindert sich das Risiko, dass sich dieser zurückbildet. Nicht nur wer empfindliches Zahn-



Foto: S-Corn

Zähneputzen ist wichtig, aber damit allein werden hohe Rechnungen für Zahnersatz weder reduziert noch vermieden.

fleisch hat und zu Entzündungen neigt, wird ein Implantat wählen. Das einzige Problem sind die Kosten von 4.639 Euro für ein Implantat mit vollständig verblendeter Metall-Keramik-Krone (Quelle: Finanztest 08/2024). Denn die Krankenkasse übernimmt mit Höchstbonus nur 634 Euro. Damit müsste die Patientin einen Eigenanteil von 4.005 Euro zahlen. Zu viel. Aber als Haspa-Kundin hatte sie vorgesorgt und eine Zahnezusatzversicherung abgeschlossen. Beim Tarif Komfort läge der Eigenanteil nur noch bei 464 Euro, weil hier 90 Prozent der Kosten übernommen werden. Gar nichts zuzahlen müsste sie im Tarif Luxus, weil hier 100 Prozent der Kosten übernommen werden. Beide Tarife erhielten die Note „sehr gut“ von der Stiftung Warentest.

Der monatliche Beitrag variiert nach Tarif und berechnet sich anhand des Eintrittsalters und des Gesundheitszustandes aller Zähne. Das kann im Tarif Komfort mit 18 Jahren 7,03 Euro und mit 30 Jahren 21,81 Euro monatlich sein. „Also gleich unter www.haspa.de/zahnezusatzversicherung informieren, Beitrag berechnen und abschließen. Je eher desto besser! Damit Sie weiterhin lächeln können – selbst wenn die Zahnarzt-Rechnung kommt“, empfiehlt Holtmeier.

Unterschätzte Gefahr

Hitze ohne Feuer

Sengschäden, Schmorbrand und Schwelbrand

Brandflecken ohne Feuer? Sengschäden entstehen durch intensive Hitze auf begrenzter Fläche, ohne dass ein offenes Feuer auftritt. Sie können an Möbeln, Böden oder elektrischen Geräten erhebliche Schäden verursachen. Auch Schmorschäden und Schwelbrände gehören dazu. Diese entstehen oft durch technische Defekte oder Unachtsamkeit und bleiben häufig lange unbemerkt. Ein kleines Missgeschick kann schnell hohe Reparaturkosten nach sich ziehen. Da Sengschäden nicht automatisch in jeder Hausrat- oder Wohngebäudeversicherung enthalten sind, lohnt es sich, den eigenen Versicherungsvertrag genau zu prüfen. Ein ausreichender Schutz kann vor unerwarteten Kosten schützen und im Ernstfall für eine schnelle Schadensregulierung sorgen.

Typische Sengschäden:

- Glühende Zigarettenasche brennt ein Loch ins Sofa.
- Kamin- oder Grillglut hinterlässt schwarze Flecken auf Boden oder Möbeln.
- Heiße Geräte wie Bügeleisen oder Kochtöpfe verursachen Schäden auf empfindlichen Oberflächen.

Schmorschaden und Schwelbrand

Schmor- und Schwelbrände sind Varianten von Sengschäden, die durch anhaltende Hitze entstehen. Ursache sind oft defekte Elektrogeräte oder überlastete Leitungen. Die Glut kann über Stunden schwelen, unbemerkt bleiben und sich durch plötzliche Sauerstoffzufuhr zum Brand entwickeln.

Was tun bei Sengschäden?

- Heiße Geräte sofort ausschalten und vom Strom trennen.



Foto: Anna Pecherskaia

- Schwelbrände durch das Schließen von Türen und Fenstern eindämmen.
- Schäden fotografieren und die Versicherung kontaktieren.

Vorbeugung von Sengschäden

- Elektrische Geräte nach Gebrauch abschalten, Netzstecker bei Abwesenheit ziehen.
- Heiße Töpfe auf hitzebeständige Unterlagen stellen.
- Kaminbereiche schützen und brennbare Materialien fernhalten.
- Heizlüfter und Lampen mit genügend Abstand zu anderen Objekten platzieren.
- Rauchmelder regelmäßig überprüfen.

Versicherungsschutz: Wer zahlt bei Sengschäden?

Brandschäden mit Flammenentwicklung sind meist durch die Hausratversicherung abgedeckt. Sengschäden jedoch nur, wenn sie ausdrücklich im Vertrag stehen. Schmor- und Schwelbrände können zusätzlichen Schutz erfordern.

- Sengschäden durch Brandfolgen: in Standard-Hausratversicherung enthalten.
- Sengschäden ohne Brand: oft nur mit erweiterter Deckung versichert.
- Schäden am Gebäude: Wohngebäudeversicherung erforderlich.
- Beschädigtes Eigentum Dritter: über die Privathaftpflichtversicherung abgesichert.

Eine Prüfung der Police kann sich lohnen, um im Schadensfall optimal versichert zu sein. Einige Tarife bieten erweiterte Deckungen für Seng- und Schmorschäden an, während andere diesen Schutz ausschließen. Es empfiehlt sich, mit der Versicherung zu klären, welche Risiken bereits gedeckt sind und ob eine Anpassung sinnvoll wäre. Gerade in Haushalten mit vielen Elektrogeräten kann ein zusätzlicher Schutz sinnvoll sein, um vor unerwarteten Kosten geschützt zu sein.

Sie haben weitere Fragen?

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

www.gev-versicherung.de
GEV Grundeigentümer-Versicherung

Torsten Flomm

Jetzt geht es mal wieder um den Eigenbedarf

Jetzt also die Eigenbedarfskündigung. Die Voraussetzungen sollen nach dem Willen der Hamburger Regierung verschärft werden. Davor waren es die Indexmiete und die Kappungsgrenze. Und laut einem Gesetzentwurf von mehreren Bundesländern – darunter natürlich auch wieder Hamburg – soll die Mietpreisbremse bis 2029 verlängert werden.

Man hat den Eindruck, dass die Hamburger Gesetzesinitiativen zum Mietrecht im Bundesrat immer schneller aufeinander folgen. Die Mieter zu schützen, ist das Ziel der Regierenden in Hamburg. Das ist ja grundsätzlich durchaus nachvollziehbar. Aber die Folge ist eben auch

Hamburg ist immer wieder ganz vorne mit dabei, wenn es darum geht, die Position der Vermieter zu verschlechtern

eine ständige Verschlechterung der Rechtsposition des Vermieters. Nehmen wir einmal das Beispiel der Eigenbedarfskündigung. Sie soll dem Vermieter ermöglichen, eine eigene Wohnung zu kündigen, um den Wohnraum selbst zu nutzen oder etwa durch eigene Kinder nutzen zu lassen. Und ja: Möglicherweise soll auch eine Pflegekraft einziehen

können, um dem Vermieter zu ermöglichen, in seiner Wohnung zu verbleiben und sich dort pflegen zu lassen. Natürlich geht das dann zu Lasten des Mieters, der möglicherweise in einem solchen Fall seine Wohnung räumen und dem Vermieter überlassen müsste. Was den Gesetzgeber jetzt zu weiteren Ideen über erhöhte Anforderungen für eine Eigenbedarfskündigung antreibt, sind aber nicht die normalen Fälle, sondern diejenigen, in denen der (böse) Vermieter zur Eigenbedarfskündigung greift, um einen aufsässigen Mieter aus der Wohnung zu bekommen. Solche Kündigungen hätten derzeit Hochkonjunktur, heißt es etwa von den Mietervereinen. Die Folge: Der ehrliche Vermieter, der einfach nur die Wohnung für seine Kinder braucht, schaut in die Röhre.

Torsten Flomm
Vorsitzender



IMPRESSUM

März 2025

Redaktionsleitung

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

Verlag und Gesamtherstellung

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

Druck

Strube Druck & Medien GmbH
Stimmerswiesen 3, 34587 Felsberg

Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg
Tel. 040/33 48 57 11, Fax 040/33 48 57 14
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 49,
gültig ab 01.01.2025
(Druckauflage 33.269 im 4. Quartal 2024) 

Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

HafenCity-Baakenhafenbrücke/Michael Zapf

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

Neue Indexzahlen

Verbraucherindex (2020 = 100)
November: 119,9; Dezember: 120,5;
Januar 120,3

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

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

Instagram: @grundeigentuemerverband_hh

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Energetisch sanieren, Zukunft sichern. kfm
www.kfmverwaltung.de
040 / 228 588 360
www.kfmverwaltung.de
- Immobilienmanagement
- Vermietung & Verkauf
- Energetische Sanierung

sabine kilian
kilian immobilienconsulting e. K.
(040) 46007969 | 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) 589 700-0
www.richardemaier.de

Walter Meulke GmbH
Haus- und Grundbesitzverwaltung · Immobilienmakler
in Hamburg und Umgebung
Carl-Petersen-Str. 4 · 20355 Hamburg
Tel. 68 19 74 / 75 · Mail: zentralc@mculke.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
Glockengießerverwall 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10%

Rabatt für
Haus & Grund-
Mitglieder

IMMER DA, WENN
ETWAS SCHIEF GEHT

Ausgezeichneter Schutz mit der GEV Privathaftpflichtversicherung.

- ✓ »Fairster Schadenregulierer«
laut FOCUS-MONEY
- ✓ »Sehr gut« und »Top Preis-Leistung«
bei Stiftung Warentest



Infos dazu unter 040 37663-367 oder unter [gev-versicherung.de/hausundgrund](https://www.gev-versicherung.de/hausundgrund)

Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

GEV
GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG