

SCHWERPUNKT

## Magistralen- entwicklung

Wie aus sechsspurigen Haupt-  
straßen einladende Boulevards  
werden sollen.

# wir alle für eine freie Welt

### | Grundsteuer

Zwischen dem 1. Juli und dem 31. Oktober 2022 müssen alle Eigentümer eine Grundsteuererklärung abgeben.

### | Fahrradparken

Die IFB Hamburg fördert jetzt auch die Nachrüstung von Fahrradabstellanlagen im Bestand.



# Überlegen Sie mal, welche Bedeutung eine Tür haben kann.

Eine Wohnungseingangstür von Daloc stoppt nicht nur Essensgerüche. Sie schützt auch gegen Feuer und giftigen Rauch sowie Einbrecher und Lärm. Sie macht es möglich, dass man sich in seiner Wohnung sicher und wohlfühlen kann.

Unsere Wohnungseingangstür ist so gebaut, dass sie jahrzehntelang hält, ohne dabei ihre schützenden Eigenschaften zu verlieren. Sie ist eine Investition fürs Leben. Und doch kostet sie nicht viel mehr als eine herkömmliche Tür. Wie ist das möglich?

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

**Doors with purpose.**

**DALOC**

# Auch wir wollen eine freie Welt

**W**ir haben schon eine Weile diskutiert, ob wir das Plakat, das die PaintBus-Organisatorin Cläre Bordes uns geschickt hat, wirklich auf den Titel unseres „Hamburger Grundeigentum“ nehmen sollen. Ist es nicht

Es gibt überhaupt keine Rechtfertigung für den furchtbaren Krieg, der in in der Ukraine zur Zeit geführt wird.

auch Stellungnahme in einem Konflikt, den wir möglicherweise nicht wirklich verstehen? Das mag vielleicht sogar sein, dass wir den Konflikt nicht wirklich verstehen. Was aber jeder versteht: Unschuldige Menschen aus ihren Häusern zu bomben und aus ihrer Heimat zu vertreiben ist etwas, was im 21. Jahrhundert in Europa gar nicht mehr geht. Russland und die Ukraine mögen ihre Konflikte haben. Aber diese Konflikte müssen anders gelöst werden. Ohne Krieg, ohne Gewalt. Es ist doch eigentlich vollkommen egal, welche Interessen Russland in diesem Konflikt vertritt, solange es seine Interessen so vertritt. Der

Krieg darf kein Mittel der politischen Auseinandersetzung mehr sein.

Das mag naiv klingen. Aber wenn in der Bevölkerung immer mehr Menschen diese Ansicht offensiv vertreten, dann mag es doch wohl hoffentlich auch so sein, dass die Mächtigen das verstehen und danach handeln.

Ihr  
Rechtsanwalt Torsten Flomm  
Vorsitzender des  
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



## Besser statt Standard

**Damit unsere Kunden stets unser Bestes bekommen, geben wir uns nicht mit dem Nächstbesten zufrieden.**

Unsere Anforderungen an uns sind mindestens so hoch wie Ihre. Ob Gewerbeobjekt oder Wohnhaus – wir nehmen uns Zeit für jede einzelne Immobilie.

Zeit, die Ihnen für eine erfolgreiche Verwaltung zugute kommt.

**GLADIGAU**  
IMMOBILIEN

Brandstwierte 1, 20457 Hamburg  
Telefon (0 40) 36 90 80  
Fax (0 40) 36 65 74

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



# SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?



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

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



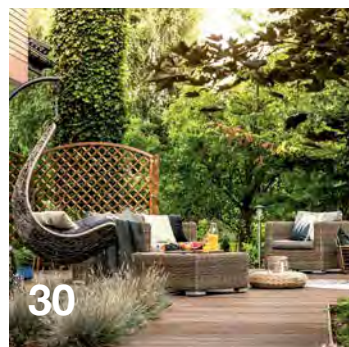
## SCHWERPUNKT – Magistralenentwicklung

Aus sechsspurigen Hauptstraßen sollen in Hamburg einladende Boulevards werden. Vor der Realisierung visionärer Konzepte stehen allerdings einige Hindernisse.



## VERBAND & VEREINE – Neue Webseite

Die neue Webseite des Grundeigentümer-Verbandes besticht durch ein modernes Design und eine benutzerfreundliche Navigation.



## HAUS & LEBEN – Gartensaison

So machen Sie Balkon, Terrasse und Garten fit für den Sommer.



### WIRTSCHAFT & POLITIK

---

- 06** Magistralenentwicklung
- 13** Hilfe für die Ukraine
- 14** Wohnungen für Wohnungslose
- 15** Frei\_Fläche
- 16** PaintBus – Wand gesucht!

### RECHT & STEUERN

---

- 17** Grundsteuerreform
- 18** Leserfragen
- 19** Mietvertrag per E-Mail
- 25** Kommunales Vorkaufsrecht
- 26** Neues aus Karlsruhe
- 28** Mietpreisbremse

### VERBAND & VEREINE

---

- 12** Mietrecht aktuell
- 20** Öffnungszeiten
- 21** Fachliteratur
- 21** Wohnbrücke
- 22** Aktuelle Meldungen
- 23** Online-Seminar
- 24** Reisen

### HAUS & LEBEN

---

- 31** Frühjahrsputz im Außenbereich
- 32** Balkonanbau
- 33** Poolbau
- 34** Schwimmteich
- 35** Sonnenschutz
- 36** Fotovoltaik
- 37** Smart-Meter
- 38** Neue IFB-Förderung
- 39** Naturnaher Garten

### FINANZEN & VORSORGE

---

- 41** Feuergefahr durch Handys

### THEMEN & MEINUNGEN

---

- 42** Bezahlbares Wohnen

## EIN STÜCKCHEN WEITER!

Aller Anfang ist schwer, sich aus dem gewohnten Umfeld herauszubewegen und einen Blick über den Tellerrand zu wagen. Vor allem, wenn man sich noch unsicher über die Chancen ist, die einem offenstehen.

Möglich wird es jedoch, wenn ein erfahrener Partner zur Seite steht, der hilft, Ziele zu definieren und gemeinschaftlich zu erreichen.

**Zu Ihren vielfältigen Chancen mit Ihrer Immobilie beraten wir Sie gerne. Trauen Sie sich noch ein Stückchen weiter hervor.**

WIR WÜNSCHEN IHNEN EINEN  
WUNDERBAREN FRÜHLING.

PHILIPP SCHÖNEMANN  
Leiter Anlageimmobilien

Jetzt **kostenlose**  
Immobilienbewertung  
anfordern!

Tel.: 040 / 40 11 33 6-71  
Mobil: 0172 / 200 20 21  
p.schoenemann@pipping.de

PIPPING Immobilien GmbH  
Große Bleichen 19 · 20354 Hamburg





Bild: © ppp architekten + stadtplaner GmbH

Ein Gutachten zeigt, wie der Bereich an der Hamburger Straße in Zukunft aussehen könnte.

## Magistralenentwicklung

# Schöner wohnen an der Ausfallstraße

Vor der Realisierung visionärer Konzepte stehen noch einige Hindernisse

Von maßstabslos, dröhnend und grau zu harmonisch, lebendig und grün – so sollen sich stark befahrene Verkehrsadern wie die Hamburger Straße oder die Wandsbeker Chaussee wandeln. „Die Weiterentwicklung dieser Orte ist eine Chance, spannende Räume in der Stadt neu zu verbinden und birgt ein Riesenpotenzial für neue vitale Quartiere“, schwärmt Hamburgs Oberbaudirektor Franz-Josef Höing. Schöner wohnen an der Ausfallstraße. Die Stadt entwickelt derzeit gemeinsam mit den Bezirken für zwölf Magistralen einen Masterplan, der Leitplanken für die künftige Planung setzen wird. Im Frühjahr 2024 soll das Rahmenkonzept stehen. In den Bezirken ist man schon länger aktiv und hat zum Teil mit ausführlichen Gutachten die Möglichkeiten für die Hauptstraßen ausgelotet. Offiziell auf die Agenda gehoben hat die Stadtentwicklungsbehörde das Thema mit dem Internationalen Bauforum 2019. Rund 200 Planer, Architekten und weitere Experten aus verschiedenen Ländern zeigten dort ihre Visionen zu Hamburgs Verkehrskorridoren und den angrenzenden Quar-

tieren. Die Ergebnisse aus dem folgenden Austausch mit Bezirksämtern und Fachbehörden präsentierte Oberbaudirektor Höing dann im Dezember 2020 in einem öffentlichen Perspektivengespräch: Darunter Planungen rund um das Elbe Einkaufszentrum an der Osdorfer Landstraße, die Science City Hamburg Bahrenfeld, der Stadteingang Elbbrücken und das Umfeld des Bahnhofs Tonndorf. Der Eifer kommt nicht von ungefähr. Das Wohnungsbauprogramm der Stadt Hamburg sieht inzwischen jährlich 10.000 neue Wohnungen vor. Langsam sind jedoch die großen Konversionsflächen und Lücken erschöpft, seit 2011 wurden über 100.000 neue Wohnungen genehmigt. Wo also den Raum für die künftige Verdichtung noch hernehmen? Während in Hamburg überall abgerissen, dann enger und höher geplant, der Altbestand aufgestockt oder Hinterhöfe nachverdichtet wurden, blieben die Hauptstraßen lange Zeit vergessene Orte. Zu laut und zu spröde schienen die Magistralen, die die Planer in den 70er Jahren ganz der „autogerechten Stadt“ und dem motorisierten Individualverkehr unterworfen hatten.



Die Stimmung hat sich inzwischen gedreht. Anfangs lockte dabei vor allem das immense Potenzial von Wohnraum, den Hamburg als wachsende Stadt so dringend benötigt. Die an ihren Rändern meist lückenhaft bebauten Ein- und Ausfallstraßen bieten laut Schätzungen von Experten noch Platz für 120.000 weitere Wohnungen. „Ob diese Zahlen sich so umsetzen lassen, ist fraglich, ein Höher, Weiter, Schneller steht für uns ohnehin nicht im Fokus“, betont Höing. Vielmehr gehe es um eine qualitative Erhöhung des Straßenraums und der Nachbarquartiere. Gewerbe, Wohnen, Nahversorgung, soziale Einrichtungen, Grünanlagen und angrenzende Wasserflächen – alle Optionen sollen einbezogen werden. „Wir müssen uns im großen Maßstab mit diesen Räumen befassen, weg von der Briefmarkenplanung von einst, auch um völlig neue Zusammenhänge herzustellen“, so Höing. Einige Ideen aus der Planungswerkstatt gehe man bereits an. Vier Büros etwa haben daran anknüpfend die Zukunft für das Areal am Berliner Tor, heute vor allem grauer Verkehrsknotenpunkt und Problemmeile, in leuchtenden Farben skizziert. So sollen Lohmühlenpark, Stoltenpark und die Landschaftsachse Horner Geest verbunden werden, neue Wohn- und Arbeitsorte verschmelzen. Außerdem wird der Bahnhof zum Haltepunkt für Regionalzüge ausgebaut, Fußgänger und Radfahrer bekommen mehr Platz und rund um die Hochschule für Angewandte Wissenschaften soll ein quirliges Viertel für Studierende entstehen.

In anderen Bezirken war man mit solchen Visionen bereits früher dran. Hamburg-Nord veröffentlichte im Jahr 2018 eine gutachterliche Untersuchung, die das Potenzial der vier Kilometer vom Mundsburger Damm über die Oberaltenalle, die Barmbeker Straße und den Barmbeker Markt bis zur Bramfelder Straße aufzeigt. „Das Leitbild wird inzwischen bei allen anstehenden Planungen beachtet und als Handlungsleitlinie bei Neuplanungen und Umgestaltungen herangezogen“, so Elina Wiesner, Sprecherin vom Bezirksamt Hamburg-Nord. Die

Die an ihren Rändern meist lückenhaft bebauten Ein- und Ausfallstraßen bieten laut Schätzungen von Experten noch Platz für 120.000 weitere Wohnungen.

Ziele seien dabei so formuliert, dass auch langfristig eine Anpassung an veränderte Parameter möglich bleibt. In Altona verfolgt das Bezirksamt schon seit 2016 eine Magistralenstrategie, die sich auf die Bereiche entlang der B431, Osdorfer Weg, über die Osdorfer- und Sülldorfer Landstraße bis zur Luruper Hauptstraße und Luruper Chaussee konzentriert. Bis Ende 2019 wurden die Ideen im Rahmen des Bundes-Förderprogramms Experimenteller Wohnungs- und Städtebau konkretisiert. „Uns ist es

Ziele seien dabei so formuliert, dass auch langfristig eine Anpassung an veränderte Parameter möglich bleibt. In Altona verfolgt das Bezirksamt schon seit 2016 eine Magistralenstrategie, die sich auf die Bereiche entlang der B431, Osdorfer Weg, über die Osdorfer- und Sülldorfer Landstraße bis zur Luruper Hauptstraße und Luruper Chaussee konzentriert. Bis Ende 2019 wurden die Ideen im Rahmen des Bundes-Förderprogramms Experimenteller Wohnungs- und Städtebau konkretisiert. „Uns ist es



WITTLINGER & CO  
Gewerbe- und Investmentimmobilien

## IMMOBILIENVERKAUF PERSÖNLICH UND UNKOMPLIZIERT?

### DAS GIBT ES WIRKLICH!

Für eine Hamburger Investorenfamilie suchen wir exklusiv mandatiert nach Mehrfamilienhäusern und Gewerbeimmobilien in Hamburg und Norddeutschland zum Kauf – provisionsfrei für den Verkäufer.

Schnelle, diskrete und transparente Abwicklung garantiert!

Lernen Sie uns kennen und überzeugen Sie sich selbst!

☎ 040 238307286

✉ moin@wittlinger-co.de

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



## Ist der richtige Zeitpunkt mein Zinshaus zu verkaufen?



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

Informieren Sie sich bei uns über Ihre Möglichkeiten.



Frahmredder 7  
22393 Hamburg

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

Aktuell schlägt die Hamburger Straße noch eine monströse Schneise zwischen die Viertel.

wichtig, eine sozial- und klimage-rechte Stadtentwicklung auch an den Magistralen voranzutreiben“, erklärt Mike Schlink, Pressesprecher vom Bezirksamt Altona: „Wir müssen Wohnungen bauen, aber die Quartiere sollen lebenswert sein“. Ursprünglich war die Rede von einem theoretischen Potenzial von 20.000 zusätzlichen Wohnungen allein in Altona, heute gibt man sich verhaltener. „Anfangs wurden die Magistralen vor dem Hintergrund betrachtet, eine möglichst hohe Anzahl von Wohnungen zu generieren“, berichtet Andreas Christian Hühn von ppp Architekten und Stadtplaner. Glücklicherweise habe ein Paradigmenwechsel stattgefunden, der Blick richte sich jetzt aufs große Ganze.



Foto: Bettina Brüggemann

Noch zerschneiden die breiten Ausfallstraßen weiter die Viertel. Auf sechs Spuren oder mehr drängen sich Autos, flankiert von kargem Grün und einem zerfransten Flickenteppich aus Tankstellen, Spielhallen, Parkplätzen und Wohnzeilen aus den 1950er oder 1970er Jahren. „Eigentlich haben wir hier oft Sanelagen, trotzdem sind die Magistralen bisher triste Transiträume geblieben“, sagt Konrad Rothfuchs, Geschäftsführer vom Büro Argus Stadt- und Verkehrsplanung. Waren die Magistralen, vor über 100 Jahren vom damaligen Oberbaudirektor und Stadtplaner Fritz Schumacher entwickelt, einst pulsierende Prachtalleen, wurden sie spätestens in den 1970er Jahren zu schnöden Verkehrsrouten degradiert. „Jetzt geht es darum, diese Räume zu reanimieren“, so Hühn. Wie solch eine Wiederbelebung aussehen könnte, zeigt etwa das Gutachten für den Bezirk Hamburg-Nord, an dem Hühn und Rothfuchs beteiligt waren. Es gliedert die Magistrale in sechs Abschnitte. Abschnitt zwei erstreckt sich vom Winterhuder Weg bis zur Wagnerstraße. Die Mundsburg-Hochhäuser, das Einkaufszentrum Hamburger Meile und der Autoverkehr prägen die unwirtliche Gegend. Mit bis zu zehn Fahrspuren, im Querschnitt kommen sie teils auf 75 Meter, schlägt die Hamburger Straße eine monströse Schneise zwischen die Viertel. „Das Einkaufszentrum, welches als geschlossener 800 Meter langer Riegel die Straße begleitet, verstärkt die abweisende Atmosphäre noch“, so Hühn. Dabei könnte es hier wie in dem Gutachten aussehen: Die Abbiegestreifen werden stark dezimiert und die Fahrspuren im Vorfeld der Hamburger Meile gebündelt. Auf beiden Seiten sind großzügige Radwege vorgesehen. Das Einkaufszentrum soll sich auf lange Sicht mit Schaufenstern und Cafés zur Straße hin öffnen, davor verläuft ein Boulevard gesäumt von Bäumen. Ein breiter Grünstreifen, der heute inmitten der Fahrspuren verläuft und nicht nutzbar ist, wandert

## Werte Vertrauen Seriosität

Verwaltung von Grundeigentum heißt für uns Werte erhalten und mögliche Potentiale optimal ausschöpfen. Eine Tradition, auf die wir seit nunmehr 100 Jahren zurückblicken und der wir mit unserem Team von Fachleuten auch in Zukunft treu bleiben werden.

**Haueisen**  
Immobilien seit 1914

Tel. 040 32 91 91 | [www.haueisen.de](http://www.haueisen.de)



auf die Ostseite und wird zur schmalen Parkanlage mit Bäumen und Bänken erweitert. Daneben breitet sich ebenfalls ein Boulevard für Fußgänger aus, an den eine neue Bebauung anschließt.

Viel umgesetzt wurde von all dem bisher nicht. Auch

weil die Planungen in der Praxis weit kniffliger sind als in den Konzepten.

Der Grundkonflikt ähnelt sich dabei vielerorts: Die Fläche ist begrenzt und reicht meist nicht für alle Ideen. Der Wohnungsbau und das Gewerbe brauchen genauso Platz, wie Grünflächen, Busspuren, neue Rad- und Fußwe-

ge – all das unter der Prämisse, dass der Verkehr weiter fließen soll. Obendrein ist die Eigentümerstruktur oft kleinteilig, was eine einheitliche Planung erschwert.

„Es sind sehr dicke Bretter, die wir da bohren“, so Hühn.

Punktuell sei die Umgestaltung mit einigen Neubauten und Quartieren bereits sichtbar, wie etwa mit einem schicken Mehrfamilienhaus an der Hamburger Straße oder dem Moosrosenquartier in Bramfeld mit über 1.000

Wohnungen zwischen Bramfelder Chaussee und der Werner-Otto-Straße. In der Wandsbeker Schlossstraße wiederum plant man ein zweites Wandsbeker Rathaus. Das 125 Meter lange und bis zu sieben Geschossen hohe Ökohaus in Holzhybridbauweise und mit begrünter Fassade wird

dem Quartier ein neues Gesicht verleihen.

„Solch große Stadträume wie die Magistralen umzugestalten, ist allerdings eine Generationenaufgabe“, so Oberbaudirektor Höing. Die Schlüsselprojekte der Hamburger Stadtentwicklung würden die Beteiligten sicherlich die nächsten zehn bis

30 Jahre beschäftigen. Darauf stellt man sich ebenfalls in Wandsbek ein. Der Bezirk hat im Anschluss an das Bauforum ein Gutachten beauftragt, welches die Bramfelder und Saseler Chaussee, die Wandsbeker Chaussee, die Bargteheider Straße sowie den Wandsbeker Abschnitt vom Ring 2 untersucht. Die Ergebnisse sollen demnächst veröffentlicht werden. „Die Realisierung erfolgt dann in den kommenden Jahren und Jahrzehnten auf unterschiedli-

---

Gewerbe, Wohnen, Nahversorgung, soziale Einrichtungen, Grünanlagen und angrenzende Wasserflächen – alle Optionen sollen einbezogen werden.

---

# DA GEHT DOCH NOCH MEHR!



Als führende Experten für Immobilieninvestments in Hamburg sind wir Ihr professioneller Partner beim Verkauf Ihres Mehrfamilienhauses. Wir ermitteln den optimalen Verkaufspreis und finden den passenden Käufer für Sie.

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

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

ZINSHAUSTEAM  
KENBO   
CHARTERED SURVEYORS

chen Ebenen, etwa durch vertiefende Folgegutachten, Bebauungsplanverfahren und über Genehmigungswege“, so Claudia Petschallies, Pressesprecherin vom Bezirksamt Wandsbek. Ein besonderes Potenzial biete beispielsweise das Umfeld des Bahnhofs Tonndorf, hier soll eine ergänzende Rahmenplanung die verschiedenen Entwicklungen koordinieren.

Jede Magistrale ist anders und in sich nochmals in Abschnitte mit unterschiedlicher Charakteristik gegliedert. „Eine Blaupause gibt es nicht“, so Hühn. Bei der Umgestaltung stoßen dann noch konkurrierende Interessen aufeinander, Stadtentwicklung und Mobilitätswende gilt es genauso miteinander zu verbinden, wie die Ideen verschiedener Eigentümer. Und um attraktive Wohnungen im großen Stil an den Magistralen zu errichten, muss nicht zuletzt das Planrecht mitspielen. „In der aktuellen Fassung wäre eine sechsgeschossige Bauweise an den Ausfallstraßen meist nur als Ausnahme machbar“, so Hühn. Die alten Baustufenpläne stammen noch aus den 1950er Jahren, teils wurden sie durch neuere Bebauungspläne ersetzt. Um eine Aufstockung oder höhere Neubauten zu ermöglichen, müssten vielerorts erst einmal neue Bebauungspläne her – daran arbeitet die Stadt derzeit.

Ganz oben auf der To-do-Liste steht zudem der überbordende Autoverkehr. „Die immense Belastung von Lärm und Feinstaub suggeriert nicht gerade Lebensqualität“, so Rothfuchs. Tiefgreifende Veränderungen für die Magistralen seien jedoch nicht einfach zu bewerkstelligen. Denn das Straßennetz der Hansestadt wurde einst so entwor-



Hamburgs Oberbaudirektor Franz-Josef Höing sieht in der Weiterentwicklung stark befahrener Verkehrsadern ein Riesenzugpotenzial für neue vitalere Quartiere.

Foto: © Birna Engel – Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

fen, dass es die Autos der Hamburger und der inzwischen täglichen 350.000 Pkw-Pendler aus dem Umland vorrangig durch einige Hauptachsen pumpt. Werden aus sechs dann vier Spuren, wie es Szenarien in den Magistralenkonzepten vorsehen, weichen die Autofahrer automatisch in die Nebenstraßen aus. „Das will keiner“, betont Rothfuchs. Der Weg müsse über attraktive alternative Angebote führen. Angefangen bei Park&Ride Plätzen für die Pkw-Pendler über eine gute Zuganbindung an Hamburg bis zum Ausbau

von innerstädtischen Bus- und Bahnverbindungen. Die Mobilitätswende, die die Stadt Hamburg mit aller Kraft vorantreibt, setzt genau hier an. Weniger Autos, E-Mobilität, Ridesharing, mehr Fahrräder, die neuen Bahnlinien U5 und S4 sowie ein intelligenter ÖPNV – diese Zutaten für einen nachhaltigen Verkehr unterstützen die geplanten Entwicklungen rund um die Magistralen. Wenn alles gut läuft, sollen die Hamburger bis 2030 immerhin 80 Prozent der Wege klimafreundlich zurücklegen. „Die Mobilitätswende bedeutet ebenso eine Neuverteilung des Stadtraums“, so Höing. Das setze voraus, alle Bausteine aufeinander abzustimmen, denn nur ein Gesamtkonzept liefere den nötigen Komfort, um die Menschen zum Umsteigen zu bewegen. „Die E-Mobilität ist dabei kein Allheilmittel, denn auch elektrische Autos brauchen Platz.“ Noch genießen Autos auf den Magistralen uneingeschränkt Vorfahrt, doch die Dimensionierung der Straßen wird sich in den kommenden Jahren verändern. Das soll auch die großen Verkehrsprojekte befördern, die allerdings ihre Zeit benötigen. Ein Beispiel: Die neue

## **Dr. O. Campe & Co.**

### **Immobilien**

seit 1935

Diplom-Kaufmann

**Dr. Matthias Jungclas**

**Ihr Spezialist für den Verkauf und die Verwaltung von Zinshäusern, Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen in Hamburg**

**Verkauf – Verwaltung – Vermietung – Gutachten**



Hermannstraße 16 · 20095 Hamburg · Telefon: 32 54 32 – 0 · Telefax: 32 54 32 32  
www.dr-campe-immobilien.de · info@dr-campe-immobilien.de  
ivd – VHH – VEEK





U-Bahn-Linie U5 soll die Straßen entlasten. Die Strecke, die von Bramfeld über die City Nord zum Hauptbahnhof führt und von dort über die Innenstadt zum Universitätsklinikum Hamburg-Eppendorf bis zum Volkspark in Stellingen ist ein langwieriges Projekt. Die Testzüge für den ersten Abschnitt rollen erst 2027. Gleichwohl hat sich auf anderen Feldern bereits einiges getan: Radwege wurden überall ausgebaut, an jeder Ecke stehen Autos für Car-Sharing und günstige Moja-Sammeltaxis bereit und die neuen Wohnviertel plant man autoarm. Zudem bedeutet der Trend zum Homeoffice – ausgelöst durch die Corona-Pandemie – dass die Strecke zur Arbeit weit seltener zurückgelegt wird und das Pkw-Aufkommen auf

den Straßen abnimmt. „Diese Entwicklung kann man bereits beobachten, sie muss aber durch flankierende Maßnahmen noch gestärkt werden“, meint Rohtfuchs. Mit den Magistralenkonzepten hätten Bezirke erstmals überhaupt darüber nachgedacht, wie es funktionieren könnte, den Autoverkehr auf den Hauptstraßen maßgeblich zu senken, „und das ist eben der erste Schritt auf einem langen Weg.“

Bettina Brüdgam



Foto: Ulrich Plamenschmitt – Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Noch ist das Areal am Berliner Tor ein grauer Verkehrsknotenpunkt. Das soll sich ändern.

**ERBE EINES  
MEHRFAMILIENHAUSES?**



Seit über 100 Jahren vermitteln wir Zinshäuser in allen Stadtteilen von Hamburg. Wir verkaufen Ihr Mehrfamilienhaus, ohne Ihre Verkaufsabsicht publik zu machen. Profitieren Sie von unserer Erfahrung und einer sicheren Abwicklung. Gern stehen wir Ihnen für ein vertrauliches Gespräch sowie eine für Sie kostenlose und unverbindliche Bewertung Ihres Objektes zur Verfügung. Unser Zinshausexperte Hannes Rohde ist für Sie da.

[h.rohde@edgarwessendorf.de](mailto:h.rohde@edgarwessendorf.de) • [www.edgarwessendorf.de](http://www.edgarwessendorf.de)  
Tel. 040 / 360 916 916 • Fax: 040 / 37 35 65  
Deichstraße 29 • 20459 Hamburg





**Wann:**

Mittwoch, den 6. April 2022,  
10.00 bis 16.30 Uhr

**Kosten:**

220 Euro pro Person  
(inkl. Umsatzsteuer)

**Referenten:**

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

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

**Martin Spörl** Rechtsanwalt  
(Stenger Rechtsanwälte)

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

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

## Ganztägiges Online-Seminar

### Mietrecht aktuell

Das Online-Seminar richtet sich an Wohnungseigentümer, Vermieter, Verwalter und Rechtsanwälte.

**Themen:**

- Highlights der aktuellen Rechtsprechung im Wohnraummietrecht
- Gesetzliche Änderungen im Betriebskostenrecht: Heizkostenno-  
velle, TKG & Co.
- Highlights der aktuellen Rechtsprechung im Gewerberaummiet-  
recht
- Störungen und Schäden über Grundstücksgrenzen hinaus: Neue  
BGH-Grundsätze zum nachbarrechtlichen Ausgleich bei vermiet-  
ten Objekten
- Unterlassungs- und Duldungsansprüche der Gemeinschaft der  
Wohnungseigentümer gegen den Mieter

Anmeldungen nur online unter:

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

Das Seminar wird über unser Veranstaltungsmodul „GoToWebinar“ angeboten

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

Hilfe für die Ukraine



# Auch Sie können helfen

Wie Eigentümer Wohnraum anbieten und spenden können

**P**riate Eigentümer können einen wichtigen Beitrag leisten – indem sie Wohnraum anbieten oder für die Geflüchteten spenden. Haus & Grund unterstützt die „Aktion Deutschland hilft“, das „Bündnis Entwicklung hilft“ und die „Initiative #unterkunft“.

Mitten in Europa ist ein Krieg ausgebrochen. Millionen Kinder, Frauen und Männer bangen um ihr Leben und ihre Zukunft. Schon jetzt ist absehbar, dass die Menschen für Jahre an den Kriegsfolgen in der Region leiden werden.

„Der Krieg und die Gewalt in der Ukraine machen uns fassungslos und traurig. Die Geflüchteten aus der Ukraine sind auf die Unterstützung unserer Gesellschaft angewiesen“, sagte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke. Jeder, der praktische Hilfe in Form einer Beherbergung zur Verfügung stellen möchte, kann sich entweder an die örtliche Kommunalverwaltung wenden oder seine privaten Unterkünfte bei der Initiative #unterkunft melden:



**Initiative #unterkunft**  
<https://elinor.network/gastfreundschaft-ukraine/>

Mit Ihrer Spende leisten die folgenden Bündnisorganisationen den Ukrainern schnelle und koordinierte Nothilfe:



**Aktion Deutschland hilft**  
 IBAN: DE62 3702 0500 0000 1020 30  
 Spendenstichwort: Nothilfe Ukraine  
<https://www.aktion-deutschland-hilft.de>



**Bündnis Entwicklung hilft**  
 IBAN: DE29 100 20 5000 100 20 5000  
 Spendenstichwort: Nothilfe Ukraine  
<https://spenden.entwicklung-hilft.de>

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

Ihr Kai H. Warnecke  
 Präsident von Haus & Grund Deutschland

#### Hinweis:

Eigentümer in Hamburg können auch über die BürgerStiftung Hamburg eine Unterkunft für Geflüchtete anbieten, indem sie sich ins Elinor-Network eintragen. Hier erhalten Sie weitere Informationen:



<https://kontakt.buergerstiftung-hamburg.de/ukraine-helfen>



## Der schnellste Draht zum Handwerker: eghh.de

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



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



Wohnraumversorgung

# Wohnungen für Wohnungslose

Die Freie und Hansestadt bittet Eigentümer um Unterstützung

**R**und 12.800 Hamburger Haushalte benötigen dringend Unterstützung bei der Wohnungssuche. Davon betroffen sind insbesondere geflüchtete Menschen, die in einer öffentlich-rechtlichen Wohnunterkunft leben. Zu dem Personenkreis zählen jedoch auch Menschen, die aufgrund gesundheitlicher Einschränkungen, zum Schutz vor instabilen Familienverhältnissen oder wegen veränderter Lebensumstände hinsichtlich Einkommen oder Familienkonstellation schnellstens auf neuen Wohnraum angewiesen sind und aus eigener Kraft keine angemessene Wohnung finden. Es handelt sich um Familien, Paare und Alleinstehende, die als vordringlich Wohnungssuchende anerkannt sind. Damit die Stadt perspektivisch jeder bzw. jedem Wohnungssuchenden ein Zuhause bieten kann, ist es entscheidend, dass alle Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungswirtschaft tatkräftig mit anpacken. Um Sie als Vermieterin oder Vermieter für die Wohnraumversorgung von Menschen aus öffentlich-rechtlicher Wohnunterkunft zu gewinnen, stellt die Freie und Hansestadt Hamburg ihrerseits attraktive Hilfen und Förderungen zur Verfügung. Dazu zählt etwa die Unterstützung durch das Einzugs- und Begleiteteam.

## Unterstützung durch das Einzugs- und Begleiteteam

Das Einzugs- und Begleiteteam (EBT) bietet Ihnen als Vermieterin bzw. Vermieter und den künftigen Mieterinnen und Mietern eine umfassende und professionelle Dienstleistung durch hauptamtlich Beschäftigte der F&W För-

dem und Wohnen AöR an: Das Team des EBT unterstützt vordringlich wohnungssuchende Haushalte, insbesondere aus öffentlich-rechtlicher Wohnunterkunft, beim Übergang ins private Wohnen und dient Ihnen zugleich als Ansprechpartner. Hierfür begleitet das Team das jeweilige Mietverhältnis für ein Jahr, unter bestimmten Voraussetzungen auch länger.

Das Team klärt frühzeitig auf, begleitet Termine (bspw. Wohnungsbesichtigungen, Schlüsselübergaben), leistet Hilfe u. a. bei wohnungsbezogenen Vertragsabschlüssen, berät und unterstützt beide, Mieter und Vermieter. Für angehende Mieterinnen und Mieter aus öffentlich-rechtlichen Wohnunterkünften führt das EBT Gruppenveranstaltungen durch, in denen es über Themen rund um das Mieten und Wohnen in Deutschland bzw. Hamburg informiert („Mieterschule“). Über die dort erworbenen Kenntnisse wird ein „Mieterführerschein“ ausgestellt.



## Unterstützung durch Verfahrens-lotsen

Für Ihre Fragen hinsichtlich der Bereitstellung von Wohnraum an vordringlich Wohnungssuchende stehen Ihnen bei der Freien und Hansestadt Hamburg Verfahrens-lotsen zur Verfügung. Sie informieren über alle Förder- und Unterstützungsmöglichkeiten für Vermietende.

## Kontakt:

Telefon: +4940-42863-3466

Funktionspostfach:

Vermietendegesucht@soziales.hamburg.de

**dh DAVID HEMPEL**  
IMMOBILIEN • VERWALTUNG

**Engagierte Hausverwaltung gesucht?**

Wir verwalten:

- Wohnungseigentümergeinschaften
- Zins-/Mietshäuser
- Eigentumswohnungen
- Kompetent. Engagiert. Persönlich.

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

**Engagierte Wohnungsverkäufer\_in gesucht:**

für soziales Übergangswohnen  
2 Zi.-Whg./ca. 60 m<sup>2</sup>/renoviert  
Käuferin: Lawaetz-wohnen&leben gGmbH  
Willi van Buggenum/vanbuggenum@lawaetz-ggmbh.de  
Tel. 040 - 33 465 900

Frei\_Fläche

# Raum für kreative Zwischennutzung

Warum sich Mitmachen lohnt!

**I**nnenstädte stehen im Umbruch. Zeitgleich werden verändertes Einkaufsverhalten und Digitalisierungsentwicklungen des Einzelhandels im Stadtbild sichtbar und erlebbar. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, hat der Hamburger Senat den Fonds für Kreative Zwischennutzung ins Leben gerufen – ein neun Millionen Euro starkes Förderprogramm, das die Revitalisierung leerstehender Einzelhandelsflächen mit Zwischennutzungen aus der Kreativwirtschaft initiiert. Für Eigentümer von Einzelhandelsflächen gibt es gute Gründe, an diesem Programm teilzunehmen und ihre Flächen Kreativen zur Verfügung zu stellen.

## Von belebender Wirkung bis zum Frequenzbringer

Kreative Zwischennutzungen können negativen Folgen, die durch längeren Leerstand entstehen, entgegenwirken und Einzelhandelsflächen temporär beleben. Je nach Konzept können sie dabei sogar zum Frequenzbringer werden, etwa wenn sie außergewöhnliche Projekte präsentieren oder Ausstellungen mit namhaften Künstlerinnen und Künstlern zeigen.

## Gesellschaftliche Verantwortung übernehmen

Mit der Teilnahme am Programm Frei\_Fläche leisten Eigentümer von Einzelhandelsflächen einen wichtigen Beitrag für die Kunst- und Kulturlandschaft. Sie ermöglichen Kreativen Räume und Sichtbarkeit in zentralen Lagen.

## Wenig Aufwand, kein Risiko, keine Kosten

Das Förderprogramm ist für Vermietende einfach und unbürokratisch aufgesetzt: Die Hamburg Kreativ Gesellschaft



Foto: Jan-Marius Komorek

berät zur Nutzung und Antragstellung und stellt juristisch geprüfte Zwischennutzungsverträge bereit. Die Zwischennutzungen sind zeitlich befristet und können kurzfristig gekündigt werden. Statt einer Miete können die gesamten Leerstandskosten erhoben werden. Sofern ein Aus- oder Umbau für die Zwischennutzung erforderlich ist, stehen auch hierfür Fördermittel bereit.

Stellen auch Sie Ihre Einzelhandelsfläche zur Verfügung:  
[https://kreativgesellschaft.org/raum/frei\\_flache-raum-fur-kreative-zwischennutzung/](https://kreativgesellschaft.org/raum/frei_flache-raum-fur-kreative-zwischennutzung/)

Kontakt:

Celina Behn

Tel.: 040 2372435-49

celina.behn@kreativgesellschaft.org

Web: [https://kreativgesellschaft.org/raum/frei\\_flache-raum-fur-kreative-zwischennutzung/](https://kreativgesellschaft.org/raum/frei_flache-raum-fur-kreative-zwischennutzung/)

## Jetzt zahlt Ihre Immobilie für Sie



Für  
Senioren  
ab 70  
Jahren

- ✓ Zuhause wohnen bleiben – ein Leben lang
- ✓ Mehr Geld pro Monat durch Immobilienrente
- ✓ Keine Instandhaltungssorgen



Informieren Sie sich jetzt ausführlich über die Immobilienrente: Sandra Tesch und Alexander Gehrman freuen sich auf das persönliche Gespräch mit Ihnen.

☎ 040.22 85 10 10

✉ [hamburg@deutsche-leibrenten.de](mailto:hamburg@deutsche-leibrenten.de)

PaintBus 2022



# Wand gesucht

Wer möchte seine Immobilie kunstvoll verschönern lassen?

Der Schüler-Kunstwettbewerb PaintBus stand in diesem Jahr unter dem Motto „Wir alle für eine neue Welt“ (wir berichteten in Ausgabe 12/2021). Mittlerweile ist der Wettbewerb beendet und die Jury hat ihre Entscheidung getroffen, welche der Entwürfe auf den beiden vom HVV zur Verfügung gestellten Bussen realisiert werden sollen: Die beiden diesjährigen PaintBusse sind vom Gymnasium Buckhorn und dem Kaiser-Friedrich-Ufer Gymnasium gestaltet worden. Beide Schülerinnen besuchen den 9. Jahrgang. Corona geschuldet werden die Busse foliert, d.h. die Entwürfe der beiden Schülerinnen werden auf Folie gedruckt und die Busse beklebt. Sie fahren anschließend ein Jahr im Hamburger Liniendienst. Darüber hinaus gab es jedoch noch zahlreiche weitere bemerkenswerte Entwürfe, die es verdient haben, in großem Format realisiert zu werden. Für die Umsetzung des Entwurfes der Achtklässlerin Andrea Valentina Schubert vom Gymnasium Süderelbe sucht der Grundeigentümer-Verband daher gemeinsam mit der Wettbewerbsleitung jemanden, der oder die eine geeignete Wand zur Verfügung stellen möchte. Der Hamburger Künstler Kai Teschner wird die Bemalung der Wand durch den Kunstkurs von Andrea Valentina

leiten. Von Mitgliedern, die bereits in den vergangenen Jahren an einer solchen Aktion teilgenommen haben, gab es durchweg positive Rückmeldungen. Unter anderem nahmen die Probleme mit illegalen Graffiti drastisch ab. Wer also eine geeignete Wand – sie sollte mindestens zwölf Meter lang und vier Meter hoch sein – zur Verfügung stellen möchte, kann sich gerne mit der Wettbewerbsleitung in Verbindung setzen (Kontakt Daten siehe unten). Am 18. Mai 2022 um 17 Uhr werden die Schülerinnen und Schüler der 50 ausgezeichneten Entwürfe im Museum der Arbeit mit Urkunden und Preisen gewürdigt. Die beiden PaintBusse fahren im Hof des Museums vor und die Entwürfe der mehr als 80 Schüler\*innen werden in einer temporären Ausstellung gezeigt. Insgesamt haben sich über 900 Schülerinnen und Schüler von 50 Schulen aus Hamburg und 15 aus dem Umland mit 848 Entwürfen am Wettbewerb beteiligt. Dies ist ein hervorragendes Ergebnis. Der Grundeigentümer-Verband Hamburg unterstützt den Wettbewerb seit 22 Jahren.

Kontakt: Cläre Bordes, Wettbewerbsleitung  
 Stadtteilschule Stellingen  
 E-Mail: [info@paintbus.de](mailto:info@paintbus.de), Mobil: 0176-244 81 555



**Wir suchen Eigentumswohnungen zum Kauf**

Gerne renovierungs-/sanierungsbedürftig

040 - 228 611 16

Kerstin und Sebastian Schröder

**Anzeigenschluss**  
**HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 5/2022: 05.04.2021**

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



## Grundsteuerreform

# Eigentümer müssen aktiv werden

Grundsteuererklärung zwischen dem 1. Juli und dem 31. Oktober 2022

**D**as Bundesverfassungsgericht hat die aktuelle Grundsteuerberechnung für die Zeit ab 2025 schon im Jahr 2018 für verfassungswidrig erklärt. Die Grundsteuer muss deshalb ab 2025 auf Basis aktualisierter Informationen zur Immobilie bezahlt werden.

## Bewertungsstichtag: 1. Januar 2022

Maßgeblicher Bewertungsstichtag ist hierbei der 1. Januar 2022. Für die Berechnung der Grundsteuer ab 2025 benötigen die Finanzämter aufgrund der Vielzahl von Daten schon jetzt aktuelle Angaben zu allen Immobilien in Deutschland. Eigentümer müssen deshalb aktiv werden und eine Grundsteuererklärung abgeben – auch Wohnungseigentümer und Erbbauberechtigte.

## Eigentümer müssen selbstständig tätig werden

Nicht in allen Bundesländern werden die Eigentümer aber mit einem persönlichen Anschreiben zur Abgabe einer Steuererklärung aufgefordert. Auch die Übersendung von Steuerklärungsformularen an die Immobilieneigentümer ist nicht vorgesehen. Denn: Die Formulare für die Abgabe der Erklärung werden von der Finanzverwaltung grundsätzlich nur im Steuerportal ELSTER voraussichtlich ab Anfang März 2022 zum elektronischen Ausfüllen bereitgestellt.

## Frist bis Ende Oktober

Und so soll es dann ablaufen: Zwischen dem 1. Juli und dem 31. Oktober 2022 müssen alle Immobilieneigentümer in ELSTER oder einem geeigneten sonstigen Software-Angebot eine Steuererklärung abgeben. Diese Frist gilt unabhängig davon, welche Grundsteuer-Berechnungsmethode das jeweilige Bundesland, in dem die Immobilie liegt, anwendet.

## Unterlagen jetzt zusammenstellen

Unterlagen zur Immobilie und den Eigentumsverhältnissen daran (zum Beispiel Grundbuchauszug oder Teilungserklärung) sollten Eigentümer deshalb schon zusammenstellen. Wer nicht bereits – zum Beispiel für die Abgabe seiner Einkommensteuererklärung – bei ELSTER registriert ist, kann die Registrierung schon jetzt in Angriff nehmen.



Auch wichtig: Ist der Bescheid über den neuen Grundsteuerwert ins Haus geflattert, bleibt nur ein Monat Zeit, um dagegen Einspruch zu erheben. Wer bis 2025 wartet, kann dann allenfalls noch gegen die konkrete Berechnung der Steuer durch die Gemeinde vorgehen, aber nicht mehr gegen die zugrunde liegende steuerliche Bewertung.

Informationen zur Grundsteuerberechnung und die Möglichkeit zu Probeberechnungen für alle Grundsteuer-Berechnungsmethoden der Bundesländer bietet der Grundsteuerrechner unter:

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

Weitergehende detaillierte und aktuelle Informationen zum Thema Grundsteuer finden Sie unter:

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

Informationen für Hamburger Eigentümer finden Sie unter [www.grundeigentümergebund.de](http://www.grundeigentümergebund.de) in der Rubrik „Aktuelles“ (siehe Seite 22).

Sibylle Barent

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

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

## Planen Sie den Verkauf Ihrer Immobilie? Kennен Sie den Wert Ihrer Immobilie? Wie findet man den geeigneten Käufer?

Gerne unterstützen wir Sie bei allen Fragen rund um die Vermittlung Ihrer Immobilie im Großraum Hamburg mit unserer langjährigen Erfahrung, unserem fundierten Fachwissen und unserem herausragenden Engagement.

Vereinbaren Sie gerne einen für Sie unverbindlichen Beratungstermin inkl. kostenloser Bewertung Ihrer Immobilie.



FACHKOMPETENZ SEIT 1999  
VIELFACH AUSGEZEICHNET



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

# Fragen und Antworten

**?** Ich habe eine Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2020 gefertigt und dem Mieter übersandt. In der Abrechnung habe ich die Kosten für Müll als Kosten der Stadtreinigung bezeichnet. Mein Mieter rügt dies und will diese Kosten nicht tragen. Außerdem habe ich die Kosten des Kaltwassers in die Heiz- und Warmwasserabrechnung mit aufgenommen, dies hat mein Dienstleister so vorgegeben. Mein Mieter meint, somit sei die Heizkostenabrechnung formell unwirksam. Hat mein Mieter Recht?

Die Kosten für die Müllbeseitigung stellen umlegbare Betriebskosten gemäß § 2 Ziffer 8 der Betriebskostenverordnung dar. Die jeweilige Kostenposition ist in der Abrechnung genau zu bezeichnen. Sie können die Abrechnung jetzt nicht mehr korrigieren, da mehr als zwölf Monate nach dem Ende des Abrechnungsjahres verstrichen sind. Allerdings sind wir der Ansicht, dass es in Hamburg stadtbekannt ist, dass die Kosten der Stadtreinigung Kosten der Müllbeseitigung darstellen. Sie sollten daher auf Zahlung dieser Kosten bestehen.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 26. Oktober 2011, VIII ZR 268/10, entschieden, dass kein formeller Fehler der Abrechnung vorliegt, wenn die Kaltwasserkosten zusammen mit den Heizkosten abgerechnet werden. Die Kaltwasserkosten gehörten zwar nicht zu den Heiz- und Warmwasserkosten. Auf die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung habe es jedoch keinen Einfluss, ob sie in dem einen oder dem anderen „Abrechnungskreis“ eingestellt worden seien, auch die Summe der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten ändere sich dadurch nicht. Ihre Heizkostenabrechnung ist daher nicht formell unwirksam.

**?** Ich habe die Betriebskosten seit 2019 in meinem Gewerbemietverhältnis nicht mehr abgerechnet. Bin ich berechtigt, die Abrechnungen noch nachzuholen und auf die Zahlung von Nachforderungen zu bestehen?

Sie sind berechtigt und verpflichtet, die Betriebskostenabrechnungen seit 2019 noch vorzunehmen. Der Mieter hat einen Anspruch auf diese Abrechnungen, dieser Anspruch ist noch nicht verjährt. Wenn Sie aufgrund Ihrer Abrechnungen Ansprüche auf Nachforderungen gegen den Mieter haben, können Sie diese auch noch durchsetzen. Bei Gewerbemietverhältnissen gibt es keine Ausschlussfrist für Nachforderungen des Vermieters wie bei Wohnraummietverhältnissen.

**?** Meine Eigentümergemeinschaft rechnet zahlreiche sonstige Betriebskosten, wie Wartung von Gründächern, von Tiefgaragentoren, Wartung der Lüftungsanlagen und der Wartung von Feuerlöschern in der Jahres- und Einzelabrechnung ab. Kann ich diese Betriebskosten auf den Mieter umlegen?

Wenn Sie im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart haben, dass die vorgenannten sonstigen Betriebskosten mit dem Mieter abgerechnet werden können, dann sind Sie berechtigt, diese Kosten als sonstige Betriebskosten in der Abrechnung anzusetzen. Es reicht nicht aus, wenn Sie in Ihrem Mietvertrag nur allgemein Bezug auf § 2 Betriebskostenverordnung Ziffer 17 genommen haben.



Grundstücksgesellschaft mbH

Verwaltung • Vermietung • Verkauf

*Gemeinsam auf  
Vertrauen bauen*

*– Seit über 30 Jahren –*

*Hanseatisches Familienunternehmen*

## Ihre Hausverwaltung für Hamburg

Bei uns hat Ihr Name ein Gesicht,  
denn die AGESA ist kein Massenverwalter

Mietvertrag per E-Mail und die Folgen

# Widerrufsbelehrung versäumt

Vermieter hat keinen Anspruch auf Nutzungsentschädigung

**Ü**ber einen inzwischen nicht ganz seltenen Fall hat das Landgericht Berlin am 21. Oktober 2021, 67 S 140/21, entschieden. Per E-Mail war zwischen dem Kläger und der Vermieterin ein Wohnraummietvertrag abgeschlossen worden. Die beklagte Vermieterin hatte allerdings vergessen, den Kläger über sein Widerrufsrecht zu belehren. Etwas später widerrief der Kläger den Mietvertrag und verlangte die Erstattung sämtlicher, bis dahin geleisteter Mietzahlungen. Das Amtsgericht hatte die Klage überwiegend abgewiesen, schließlich wurde Berufung zum Landgericht Berlin eingelegt, mit Erfolg.

In seinen Entscheidungsgründen hat das Gericht angemerkt, dass dem Kläger ein Anspruch auf Rückzahlung seiner gezahlten Mieten zusteht. Der Kläger hat das Mietverhältnis wirksam widerrufen, so dass die im betreffenden Zeitraum geleisteten Mietzahlungen zurückverlangt werden können. Der Kläger war als Verbraucher berechtigt, den mit einem Unternehmer abgeschlossenen Wohnraummietvertrag gemäß § 312 Absatz 4, Absatz 3 Nummer 7 in Verbindung mit § 312 g BGB zu widerrufen, da er die Mietsache vor Vertragsschluss nicht besichtigt hatte.

Wenn feststeht, dass der Unternehmer für die Vertragsverhandlungen wie auch für den Vertragsschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwendet hat, so wird nach der gesetzlichen Regelung des § 312 c Absatz 1 BGB widerleglich vermutet, dass der Vertrag im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems abgeschlossen worden ist. Im entschiedenen Fall hat der Kläger seinen weniger als

ein Jahr nach dem Vertragsschluss ausgesprochenen Widerruf rechtzeitig erklärt. Das Widerrufsrecht des Klägers ist gemäß § 346 Absatz 3 Satz 2 BGB erst zwölf Monate und 14 Tage nach Vertragsschluss erloschen, weil die kurze Widerrufsfrist des § 555 Absatz 2 BGB nicht in Gang gesetzt worden ist. Die Beklagte hatte es nämlich versäumt, den Kläger über sein Widerrufsrecht entsprechend den gesetzlichen Anforderungen zu unterrichten. Konsequenz ist nach Auffassung des Landgerichts Berlin, dass die beklagte Vermieterin keinen Anspruch auf eine Nutzungsentschädigung hat!

Die Beklagte kann sich auch nicht auf einen Ersatzanspruch berufen, weil aufgrund des Widerrufs keinerlei weitere Ansprüche der Vermieterin gegen den Mieter bestehen. Das Gericht sah sich hier auch nicht in der Lage, im Rahmen einer Analogie oder Auslegung anders zu entscheiden, weil die gesetzliche Regelung eindeutig und ausdrücklich gefasst sei.

Angesichts der Tatsache, dass der Bundesgerichtshof bislang nicht entschieden hat, ob und wenn ja, wann ein Mieter in Fällen fehlender Widerrufsbelehrung für den Zeitraum bis zum wirksamen Widerruf des Mietvertrages einen Wert- oder Nutzungersatz für die Ingebrauchnahme der Mietsache an den Vermieter zu leisten hat, hat das Landgericht Berlin die Revision zugelassen.

Es bleibt spannend!

Stefan Engelhardt  
Rechtsanwalt

Sozietät Roggelin & Partner  
stefan.engelhardt@roggelin.de

 **Goodland**  
Immobilienmanagement

## Einfach wohnfühlen!

**Sie wollen eine Qualitätsimmobilie verkaufen? Dann schalten Sie uns ein!**

Wir suchen das Besondere für hohe Ansprüche – schöne Häuser und 3-6 Zi.-Wohnungen mit Klasse und Komfort für vorgemerkte Kunden.

Mitglied im VDIV · Tel. 040 7691945-0  
info@goodland.hamburg, www.goodland.hamburg

Auf der Suche nach einer transparenten  
und preiswerten Hausverwaltung?

**Sprechen Sie uns an!**



**AAP Immobilien GmbH & Co. KG**  
Telefon: 040 28 53 06 6-0  
E-Mail: info@aap-immobilien.de  
[www.aap-immobilien.de](http://www.aap-immobilien.de)



## GESCHÄFTSSTELLEN

(für die Beratung gilt strikte Maskenpflicht, FFP2)

### Hamburg-Bergedorf (2G)

Neuer Weg 54, 21029 Hamburg  
Telefon: 040-72 47 273 Fax 040-721 19 52  
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten  
Montag und Freitag 9 – 14 Uhr  
Dienstag und Donnerstag 9 – 17 Uhr  
Persönliche und telefonische Rechtsberatung nach  
Terminvergabe unter 040-72 47 273  
Dienstag und Donnerstag ab 17 Uhr

### Hamburg-Blankenese

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

### Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg (3G)

Am Soldatenfriedhof 8, 21073 Hamburg  
Telefonnummer 040-77 41 44 Fax 040-76 75 20 30  
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten  
Montag bis Donnerstag 9 – 13 Uhr  
Montag 14 – 16 Uhr  
Dienstag und Donnerstag 14 – 18.30 Uhr  
Persönliche und telefonische Rechtsberatung nach  
Terminvergabe unter 040-77 41 44  
Montag und Mittwoch 9 – 12 Uhr  
Dienstag und Donnerstag 16.30 – 18.30 Uhr

### Hamburg-Rahlstedt

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

### Hamburg-Sasel

Saseler Chaussee 193, 22393 Hamburg  
Telefon: 040-601 05 35 Fax: 040-601 05 84  
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten  
Montag bis Donnerstag 9 – 12 Uhr und 13 – 17 Uhr  
Freitag 9 – 12 und 13 – 15 Uhr  
Persönliche Rechts- und Bauberatung, Erb- und Steuerrecht  
nach Terminvergabe unter 040-601 05 35 oder per E-Mail  
unter info@haus-und-grund-sasel.de  
Dienstag 19 – 21 Uhr

## HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

(für die Beratung gilt strikte Maskenpflicht, FFP2)

### Informations-Centrum

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

### Rechtsberatung

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

### Rechtliche Kurzberatung

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

### Bautechnische Beratung

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

### Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung

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

### Gartenberatung

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

### Mediationsberatung

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

### Steuerberatung

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

### Umwelt, Energie und Gebäudetechnik

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

**In unserer Hauptgeschäftsstelle sowie in den  
Geschäftsstellen Bergedorf, Harburg und Sasel  
ist wieder eine persönliche Rechtsberatung nach  
vorheriger Terminvergabe möglich.**

**Gleiches gilt für die Beratung ohne Terminvergabe  
in Fuhlsbüttel, Hummelsbütteler Kirchenweg  
3, 22335 Hamburg (Achtung: Neue Beratungszeit  
Dienstag 17 bis 18 Uhr).**

**In Altona, Blankenese, Eidelstedt und Niendorf wird  
die Beratung später wieder aufgenommen.**

**Achtung: In Volksdorf wird zukünftig keine persönli-  
che Sprechstunde mehr vor Ort angeboten.**

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

## FACHLITERATUR



### Einbruchschutz für Haus- und Grundeigentümer

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

Die Broschüre ist für Vermieter,

Haus- und Wohnungseigentümer, Beiräte, WEG-Verwalter, Gerichte und für alle rechtsberatenden Berufe gemacht. Beleuchtet werden rechtliche Aspekte des Einbruchschutzes in Mehrfamilienhäusern sowie auf Grundstücken. Die Betrachtungen fächern sich auf in mietrechtliche, wohnungseigentumsrechtliche und nachbarrechtliche Blickwinkel einschließlich steuerlicher und versicherungstechnischer Hinweise. Technische Anregungen und Strategien zur Einbruchverhütung sowie zum Erkennen vorhandener Einbruchgefahren runden die Darstellung ab.

**Preis: 12,95 Euro**

### Die Patientenverfügung und Vorsorgevollmacht des Immobilieneigentümers

Von Ludger Bornewasser und Manfred Hacker, 4. Auflage 2022, ISBN: 978-3-96434-026-9

Durch eine Vorsorgevollmacht können Immobilieneigentümer einer Vertrauensperson die Befugnis einräumen, im Ernstfall für sie zu entscheiden und zu handeln. Diese Broschüre soll das Hintergrundwissen verschaffen, um die Notwendigkeit einer Patientenverfügung und Vorsorgevollmacht zu erkennen und diese rechtsfehlerfrei zu formulieren.

**Preis: 12,95 Euro**

### Nachbarstreit im Wohnungseigentum

Von Dr. Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2022, ISBN: 978-3-96434-028-3

Die Broschüre beantwortet Fragen, die sich aus den nachbarlichen Beziehungen von Wohnungseigentümern innerhalb der Gemeinschaft sowie

aus dem Nachbarschaftsverhältnis zu externen Grundstückseigentümern als Nachbarn entwickeln und geht auf das Verhältnis der Streitparteien zu Beirat und Verwalter ein. Die Lösung einzelner besonders häufig in der Praxis anzutreffender Einzelfragen rundet die Darstellung ab. Zielgruppe sind Wohnungseigentümer, Beiräte, Verwalter, Gerichte und für alle rechtsberatenden Berufe.

**Preis: 16,95 Euro**

Alle Bücher und Broschüren sind im Online-Shop erhältlich

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

## Wohnungsgesuch von Familie S.

Die sehr sympathische Frau S. aus Ghana lebt mit ihren fünf- und elfjährigen Töchtern seit fünf Jahren in Deutschland. Sie wünscht sich ein Wohnumfeld für ihre Töchter, in dem diese unbeschwert aufwachsen können und eine Wohnung, in der sich die beiden auch einmal zurückziehen können. Frau S. war in Ghana als Friseurin tätig und möchte ihrem Beruf gerne in Deutschland wieder nachgehen. Sie versteht bereits gut Deutsch und spricht immer besser. Die Kinder gehen in Bergedorf in die Kita und Schule. Über eine gute Anbindung nach Bergedorf würde die Familie sich daher ganz besonders freuen. Ebenso wäre ein Wohnumfeld mit Spielplätzen schön. Gleichzeitig ist der alleinstehenden Mutter bewusst, dass man sich auf dem beengten Wohnungsmarkt flexibel zeigen muss. Daher ist sie im gesamten Stadtgebiet auf der Suche nach einer passenden Wohnung.

Frau S. geht gerne spazieren, kocht und frisiert Freundinnen und Bekannte. Außerdem liest sie mit ihren Kindern sehr gerne und spielt gemeinsam mit ihnen und den Nachbarn Fußball. Familie S. wird von der engagierten Ehrenamtlichen Frau A. bei der Wohnungssuche unterstützt. Frau S. lernte Frau A. in ihrer Tätigkeit als Friseurin in Hamburg kennen. Mittlerweile sind sie gute Freundinnen. Von der Wohnbrücke Hamburg hat sich

Frau A. zur Wohnungslotsin schulen lassen, um Familie S. beim Ankommen in der ersten eigenen Wohnung kompetent zu unterstützen. Zudem steht sie Vermietenden als zusätzliche Ansprechperson im laufenden Mietverhältnis zur Verfügung. Als weiterer Kontakt steht das Team der Wohnbrücke Hamburg Vermietern in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Verfügung. Besitzen Sie eine freie Wohnung ab zwei Zimmern bis maximal 897 Euro bruttokalt in Hamburg und würden die ghanaische Familie gerne kennenlernen? Oder haben Sie eine Wohnung, die vielleicht für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



**Wohnbrücke Hamburg  
Koordinierungsstelle**

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

## Volljurist/-in (m/w/d)

in Teilzeit für die Rechtsberatung (mindestens 20 Wochenstunden)

### Das erwartet Sie:

Sie beraten unsere Verbandsmitglieder in allen rechtlichen Angelegenheiten rund um die Immobilie, insbesondere im Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Pandemiebedingt erfolgt die Beratung zurzeit schriftlich und telefonisch; sonst zusätzlich auch täglich in persönlichen Sprechstunden. Sie verfassen redaktionelle Beiträge für unser Verbandsmagazin und beraten den Vorstand in allen vereinsbezogenen Angelegenheiten.

### Das erwarten wir:

Sie haben Ihr Studium der Rechtswissenschaften erfolgreich mit der Zweiten Juristischen Staatsprüfung abgeschlossen und verfügen über gute Kenntnisse im Immobilienrecht – vor allem im Miet- und Wohnungseigentumsrecht, aber auch im privaten Baurecht. Sie haben eine ausgeprägte Kommunikationsbereitschaft und können auch komplizierte juristische Lösungen einfach und verständlich darlegen. Teamfähigkeit und ein kundenorientiertes Denken runden Ihr Profil ab.

### Bewerbungen

inklusive nächstmöglichem Eintrittstermin und Gehaltsvorstellung an  
Grundeigentümer-Verband Hamburg von 1832 e. V. • z. Hd. Helga Oechsler  
Glockengießerwall 19 • 20095 Hamburg  
Oder per E-Mail an: [bewerbung@grundeigentuemerverband.de](mailto:bewerbung@grundeigentuemerverband.de)

Grundeigentümer-Verband im Internet

# Die neue Webseite ist online

Modernes Design und benutzerfreundliche Navigation

**W**er aktuell auf die Webseite des Grundeigentümer-Verband Hamburg surft, ist hoffentlich angenehm überrascht. Seit kurzem erstrahlt der Internetauftritt in einem neuen Gewand. In schlichtem Weiß gehalten, kommt die Webseite nun insgesamt ruhiger und moderner daher. Dank eines responsiven Webdesigns kann die Seite mit dem Smartphone oder Tablet auch bequem von unterwegs abgerufen werden, ohne dass es zu Darstellungsfehlern kommt. Neben dem Design wurde auch die Navigation leicht angepasst. So sind beispielsweise die bislang auf der Startseite sichtbaren Informationen zu den Geschäftszeiten sowie zu aktuellen Urteilen, Rechtsfragen oder vakanten Stellen nun unter dem in die Startseite integrierten Punkt „Aktuelles“ zu finden. Dadurch erscheint die Startseite insgesamt aufgeräumter und übersichtlicher. Das Verbands-Magazin und der Podcast sind dagegen neuerdings über eigene Menüpunkte abrufbar und damit leichter zu finden. Die Informationen zum Leistungsspektrum des Grundeigentümer-Verbandes wurden hingegen

nahezu unverändert in die neue Webseite integriert. Auch das Produktspektrum und der Bestellprozess im Shop bleiben wie gewohnt. Klicken Sie sich gerne durch die neue Webseite und rufen Sie uns bei Fragen jederzeit an.

### **Klickempfehlung: Informationsseite zur Grundsteuerreform**

In der Rubrik „Aktuelles“ stellen wir Ihnen neuerdings nützliche Informationen zur Grundsteuerreform zur Verfügung. Die Informationen sollen Ihnen auch dabei helfen, die geforderte Steuererklärung ganz einfach selbst zu erstellen und fristgerecht zum 31. Oktober 2022 einzureichen. Dementsprechend finden Sie auf der Seite neben allgemeinen Informationen auch eine Klickanleitung für Mein ELSTER oder Ausfüllhilfen für die in Hamburg geltenden Vordrucke. Die bereitgestellten Informationen werden laufend erweitert. Selbstverständlich beraten wir Sie auf Wunsch auch telefonisch oder persönlich zur Steuererklärung.



**Online-Seminar**

**Betriebskostenabrechnung – gewusst wie!**

Betriebskosten werden häufig als das notwendige Übel bezeichnet – das geschieht zu Unrecht! Das Seminar ist darauf ausgerichtet, die Grundlagen des Betriebskostenrechts in der Wohnraummiete strukturiert und verständlich unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung darzustellen. Dabei werden Tipps und Tricks gegeben, um eine möglichst rechtssichere und unangreifbare Abrechnung zu erstellen. In vielen Bereichen bestehen spannende Gestaltungsspielräume, die häufig unerkannt und damit ungenutzt bleiben. Dies gilt es zu ändern. Gegenstand des Seminars sind auch taktische Überlegungen, ob und wie ich als Verwalter/Vermieter auf Einwände des Mieters gegen die Betriebskostenabrechnung reagiere. Dies hilft, frühzeitig Fehler zu vermeiden, die später anderenfalls nicht mehr korrigiert und teuer werden können. Ziel des Seminars ist es, den Umgang mit der sog. zweiten Miete zu erleichtern und den Vermieter davor zu bewahren, Geld unnötig und leichtfertig zu verschenken.

**Themen:**

- Was gehört zu den Mindestangaben einer Betriebskostenabrechnung?
- Welche Gestaltungsspielräume bietet eine Nebenkostenabrechnung und wo liegen die Risiken?
- Können Eigenleistungen in der Betriebskostenabrechnung berücksichtigt werden?
- Innerhalb welcher Fristen kann eine Nebenkostenabrechnung mit welchen Folgen korrigiert werden?

**Referent:**

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Christian Bocklage

**Termin:**

Dienstag, den 10. Mai 2022 von  
17.00 Uhr bis 18.30 Uhr

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

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

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

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



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.

**Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler**

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

**ALLES IN EINER HAND**

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



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

12. bis 19. Juli 2022

## Höhepunkte Südnorwegens

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

Die schönsten Fjorde Norwegens locken auf dieser Reise mit atemberaubenden Wasserfällen und einmalig schönen Steilküsten. Tauchen Sie ein in das Naturschauspiel der Fjordküste, wenn MS Ocean Majesty in den Sognefjord hineinfährt. Genießen Sie die herrlichen Panoramaausblicke,

wenn Sie mit der Flambahn zwischen Hochgebirge und Fjord unterwegs sind oder von Olden aus den berühmten Geirangerfjord bestaunen. Unbegreiflich scheint, was die Natur hoch im Norden Europas geschaffen hat. Kommen Sie am 12. Juli 2022 mit auf eine Reise zu den Höhepunkten Südnorwegens.

Wir starten in Warnemünde und die Reise endet in Hamburg.

8. bis 17. August 2022

## Karibisches Flair im Ärmelkanal

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

Entdecken Sie auf dieser Kreuzfahrt die Schönheiten und das milde Klima des Ärmelkanals. Lassen Sie sich von dem Charme der Kanalinseln beeindrucken. Sie sind ein echter Geheimtipp. Entdecken Sie das ländlich verträumte Guernsey, die kleine autofreie Inselperle Sark, den versteckten Juwel Alderney und das vielfältige Jersey mit Steilküsten und Dünen, mittelalterliche Burgen sowie prächtigen Gärten. Jede Insel hat ihren eigenen Charakter bewahrt und bietet ein unverwechselbares und abwechslungsreiches Landschaftsbild. Der Besuch von St. Malo, dem Tor zur Bretagne, den Isle of Wight und Belgiens

Liebblingsstadt Antwerpen runden diese Reise ab. Wir starten in Hamburg und die Reise endet in Kiel.

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

## Kontakt

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



## Immobilien(ver-)kauf

# Vorkaufsrecht in der aktuellen Praxis

Ein relevantes Thema für Käufer und Verkäufer

**W**er eine Immobilie verkaufen oder kaufen möchte, sollte sich mit der Möglichkeit des Bestehens von Vorkaufsrechten zugunsten der Stadt beschäftigen. Solche sind verbreiteter als gedacht und liegen für den Laien oft nicht offen zutage. Zwar hat das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 9. November 2021 (4 C 1/20) anhand eines Berliner Sachverhalts die allzu großzügige Handhabung des Vorkaufsrechts in Gebieten von Erhaltungsverordnungen (§ 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 i. V. m. § 172 BauGB) unterbunden – Hamburg macht sich gemeinsam mit Berlin und München allerdings schon für eine Neuregelung stark, um die gewünschte „Beinfreiheit“ im Vorkauf wieder herzustellen. Auch an anderen Stellen können Überraschungen lauern.

## Die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2021

Die Ausübung des Vorkaufsrechts in Gebieten sozialer Erhaltungsverordnungen erfolgt zumeist, um einer Gentrifizierung dieser Gebiete vorzubeugen. Die Stadt befürchtet, der neue Eigentümer könnte ein Wohngebäude aufwerten und durch die dann steigenden Mieten die angestammten Bewohner verdrängen. Dieser Blick in die Zukunft genügt allerdings zur Ausübung des Vorkaufsrechts nicht. Die Ausübung ist ausgeschlossen, wenn das Grundstück entsprechend den Zielen und Zwecken der Erhaltungsverordnung bebaut ist und genutzt wird und eine auf ihm errichtete bauliche Anlage keine der in § 177 BauGB näher definierten Missstände oder Mängel aufweist. So regelt es § 26 Nummer 4 BauGB und so hat es das Bundesverwaltungsgericht jetzt bestätigt: Maßgeblich kommt es auf die tatsächlichen Verhältnisse im Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts an; zukünftige Entwicklungen sind hingegen nicht von Bedeutung. Entschieden wurde dies für den Bereich einer sozialen Erhaltungsverordnung, zu übertragen ist die Entscheidung aber auch auf andere Gebiete städtebaulicher Maßnahmen, insbesondere auf Sanierungsgebiete und städtebauliche Entwicklungsbereiche. Auch hier kommt die Stadt derzeit nicht schon deswegen zum Zuge, weil sie eine Unterwanderung ihrer Ziele durch den Käufer befürchtet. Von einer baldigen Initiative zur Wiedererlangung der politisch gewünschten Vorkaufsfreiheit dürfte aber auszugehen sein.

Vorkaufsrechte sind verbreiteter als gedacht und liegen für den Laien oft nicht offen zutage.

## Weitere Vorkaufsrechte

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz wurden nicht nur Baumöglichkeiten, sondern auch Vorkaufsrechte erweitert. Nachdem Hamburg die dafür erforderliche Verordnung im Juli 2021 erlassen hat, besteht ein Vorkaufsrecht im Rahmen des § 25 Absatz 1 Nummer 3 BauGB nun auch an brachliegenden Grundstücken, die in Gebieten eines Bebauungsplans oder eines unbeplanten Innenbereichs vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können. Eine erkennbar vorläufige Bebauung oder eine Einfriedung sichern die Handlungsfreiheit des Verkäufers dabei

nicht: Das Vorkaufsrecht besteht auch hier. Leicht zu übersehen ist bei den Kauf- und Verkaufsplanungen auch das durch § 18 a HmbBNatSchAG im Jahr 2020 eingeführte Vorkaufsrecht an Grundstücken in Landschaftsschutzgebieten. Das Vorkaufsrecht besteht unabhängig von der Bebauung oder Nutzung des Grundstücks. Etwa 20 % der Hamburgischen Landesfläche liegen in Landschaftsschutzgebieten. Welcher Anteil hiervon in der Hand privater Eigentümer

liegt, ist soweit ersichtlich nicht erfasst; zumindest in den Außenbezirken hat die Vorschrift aber längst praktische Relevanz erlangt.

Auch die Mobilitätswende kann zu unerwarteten Überraschungen führen: Ist im Bebauungsplan für einen faktisch dem Wohngrundstück zugehörigen Teil eine bislang nicht verwirklichte Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, kann auch hier ein Zugriff durch die Stadt erfolgen. Dies beispielsweise zum Ausbau einer Veloroute, die der möglicherweise bereits 50 Jahre alte Bebauungsplan mit Sicherheit nicht vorsah.

## Fazit

Die Beschäftigung mit Vorkaufsrechten sollte frühzeitig erfolgen. Mit Unterzeichnung des Kaufvertrages ist es regelmäßig zu spät und es bleibt nur der Rechtsweg. Nur bei der Ausübung preislimitierter Vorkaufsrechte kommt für den Verkäufer gegebenenfalls der Rücktritt in Betracht. Er kann sein Grundstück dann behalten – muss es aber auch, denn ein Verkauf zum Marktwert ist faktisch auf unabsehbare Zeit ausgeschlossen.

Dr. Kerstin Gröhn  
Rechtsanwältin

Fachanwältin für Verwaltungsrecht  
Rechtsanwälte Klemm & Partner mbB



Neues aus Karlsruhe

# Der morsche Baum muss weg

Sind die Kosten der Baumfällung als Betriebskosten umlagefähig?

**D**er Bundesgerichtshof hat die in der Rechtsprechung seit längerem umstrittene Frage, ob die Kosten der Fällung eines morschen und nicht mehr standsicheren Baums auf den Mieter umlagefähig sind, zu Gunsten der Vermieter bejaht (BGH-Urteil vom 10. November 2021, VIII ZR 107/20). Der Entscheidung zugrunde lag ein Rechtsstreit aus Niedersachsen. Die vermietende Wohnungsbaugenossenschaft hatte eine morsche und nicht mehr standsichere 40 Jahre alte Birke fällen lassen und die angefallenen Kosten als Gartenpflegekosten in der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umgelegt. Eine Mieterin hatte die ihr anteilig weiterbelasteten Kosten zunächst unter Vorbehalt ausgeglichen, später aber klageweise die Rückforderung beansprucht. Die Klage war in den Vorinstanzen erfolglos. Der BGH hat die hiergegen eingelegte Revision zurückgewiesen.

Der BGH bestätigt die Auffassung der Vorinstanzen. Bei den Kosten der Fällung eines morschen und nicht mehr standsicheren Baums handelt es sich um umlagefähige Betriebskosten nach § 2 Nummer 10 BetrKV (Betriebskostenverordnung). Zwar seien die Kosten der Entfernung von Pflanzen und Gehölzen nicht ausdrücklich in der Betriebskostenverordnung erwähnt, der Begriff der Gartenpflege umfasse aber die „Pflege gärtnerisch angelegter Flächen, einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen“. § 2 Nummer 10 BetrKV legitimiere aufgrund seines Wortlauts im Ausnahmefall auch Instandsetzungskosten und zwar die Kosten der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, soweit diese infolge ihres Alters oder aufgrund anderer natürlicher Umwelteinflüsse abgängig seien. Dasselbe müsse erst recht für das Fällen und den Abtransport kranker oder morscher Bäume einschließlich der Anpflanzung junger Bäume gelten, soweit durch natürliche Einwirkungen bedingt und nicht auf rein gestalterischen Erwägungen beruhend. Es handele sich um wiederkehrend anfallende Arbeiten, auch wenn diese nicht im Sinne eines starren Turnus anfielen. Ausreichend sei, dass sie einem typischen Kreislauf unterlägen. Die Kosten einer Baumfällung seien erwartbare Kosten. Ein Mieter könne sich nach dem Wortlaut der Verordnung auch nicht darauf verlassen, dass die Gartenpflegekosten in immer gleicher Höhe anfielen, denn infolge sich stets verändernder natürlicher Umwelteinflüsse ergebe sich ein variabler Bedarf und damit verbundene Kostenschwankungen.

## Vorgaben an die Wirksamkeit einer formularvertraglichen Indexklausel

In einer weiteren Entscheidung hat der Bundesgerichtshof geurteilt, dass die wirksame Einbeziehung einer formularvertraglichen Indexklausel weder die Angabe eines Basisjahres noch die Benennung einer Wartefrist erfordert. Auch der Hinweis auf die Bezugsgröße sei nicht notwendig (BGH, Urteil vom 26. Mai 2021, VIII ZR 42/20).

Der klagende Vermieter begehrte eine Mieterhöhung auf Grundlage einer formularvertraglichen Indexklausel. Da der Mieter die Mieterhöhung nicht akzeptierte, erhob der Vermieter Zahlungsklage. Hiergegen erhob der Mieter Widerklage mit der Feststellung, die Indexklausel sei unwirksam. Die Vorinstanzen haben der Klage des Vermieters stattgegeben und die Widerklage abgewiesen. Die Revision des Mieters zum BGH war erfolglos.

Eine formularmäßig vereinbarte Indexklausel, die den amtlichen Verbraucherpreisindex zur Grundlage habe, sei wirksam. Die Regelung sei hinreichend transparent, obwohl in ihr kein Basisjahr für die Indexmiete angegeben sei. Eine solche Angabe sei nicht notwendig, da sich der Verbraucherpreisindex alle fünf Jahre an einem neuen Basisjahr ausrichte. Wenn eine Umstellung auf ein neues Basisjahr erfolge, rechne das Statistische Bundesamt die bisherigen Indexwerte um. Zudem müsse in einer Indexklausel auch nicht ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass man den Monatsindex anstelle des Jahresindex zugrunde lege, denn wenn die Miete monatlich zu zahlen sei, sei die Anwendung des Monatsindex zu unterstellen. Auch die gesetzliche Wartefrist von einem Jahr müsse nicht benannt werden. Die Nichteinhaltung der gesetzlichen Wartefrist wirke sich zwar auf das konkrete Mieterhöhungsverlangen und die Fälligkeit der erhöhten Mietzahlung aus, nicht aber auf die Wirksamkeit der Klausel.

Christian Bocklage  
Rechtsanwalt

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



## haben die Zukunft selbst in der Hand

Mit nachhaltigen Energielösungen von E.ON zeigt Rainer seinem Enkel Björn, wie wichtig es ist, die natürlichen Ressourcen mit Sorgfalt zu behandeln. Mit E.ON ÖkoStrom aus 100 % Erneuerbaren Energien gelingt ihm das besonders nachhaltig. Und je mehr wir alle auf Nachhaltigkeit setzen, desto mehr freut sich auch die Umwelt. Gemeinsam für ein besseres Morgen.

Das WIR bewegt mehr.

[eon.de/grundeigentuemmer](https://eon.de/grundeigentuemmer)

**e.on**



Mietpreisbremse

# Abtretungsverbot

Vermieter sollten eine Verbotsklausel in ihre Mietverträge aufnehmen

**N**achdem das Landgericht Hamburg die erste Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 23. Juni 2015 für unwirksam erachtet hatte (333 S 28/17), ist am 3. Juli 2018 eine neue Mietpreisbegrenzungsverordnung erlassen worden. Etwaige Ansprüche auf Auskunft, Rückerstattung und Herausgabe anteiliger Mietkaution werden dabei in der Praxis überwiegend von einem Legal-Tech-Unternehmen geltend gemacht. Der Bundesgerichtshof bewertet das Geschäftsmodell dieses Unternehmens (gerade noch) als Inkassodienstleistung und nicht als eine unzulässige Rechtsdienstleistung (zuletzt: VIII ZR 123/21). Das Unternehmen lässt sich dabei etwaige im Zusammenhang mit der sogenannten Mietpreisbremse stehende Ansprüche von den Mietern abtreten und erhält im Erfolgsfall einen Teil der Rückerstattungen und Kostenersatzansprüche. Es stellt sich insoweit die Frage, ob

auch formularvertraglich wirksam in einem Mietvertrag eine Klausel über ein Abtretungsverbot solcher Ansprüche vereinbart werden kann, sodass ein Mieter entweder selbst oder aber durch einen Rechtsanwalt etwaige Ansprüche durchzusetzen hat. Während mehrere Amtsgerichte in Berlin (zum Beispiel Amtsgericht Neukölln, 9 C 447/19) eine solche Klausel mit beachtlichen Argumenten durchgewinkt hatten, ist die 65. Zivilkammer des Landgerichts Berlin (65 S 241/20) der Auffassung, dass eine solche Klausel unwirksam sei.

Die Entscheidung des Landgerichts Berlin ist dabei offensichtlich von dem gewünschten Ergebnis geleitet gewesen, dass die Vermieterin – eine Kapitalgesellschaft mit Sitz in London – kein schützenswertes Interesse daran habe, die Abtretung von Zahlungsansprüchen gegen sie auszuschließen und diese daher nach § 307 Absatz 1 BGB unwirksam sei. Das Landgericht Berlin verkennt hierbei nicht nur, dass bei der Abwägung der einander gegenüberstehenden Interessen ein generalisierender Prüfungsmaßstab zu Grunde zu legen ist, sondern auch, dass dem Verwender von Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht verwehrt bleiben dürfe, durch ein Verbot der Abtretung die Vertragsabwicklung übersichtlich zu gestalten (Amtsgericht Schöneberg 16 C 246/20 unter Hinweis auf BGH X ZR 76/11 und VII ZR 205/88). Der Mieter wird überdies durch die Abtretungsklausel in keiner Weise daran gehindert, gegebenenfalls unter Beauftragung eines Rechtsanwaltes etwaige Ansprüche auch vor Gericht durchzusetzen.

Entscheidungen der Hamburger Gerichte liegen zu dieser Frage wohl noch nicht vor. Bis dahin ist Vermietern aber anzuraten, eine solche Klausel in den Mietverträgen mit aufzunehmen. Diese sollte dabei nicht generell Ansprüche aus dem Mietvertrag erfassen, sondern sich auf Ansprüche aus den §§ 556 d bis § 556 g BGB beschränken und für beide Vertragsparteien gelten.



**Nasse Wände?  
Feuchter Keller?**

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

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

[www.isotec-hamburg.de](http://www.isotec-hamburg.de)

**ISOTEC®**  
Wir machen Ihr Haus trocken



Rechtsanwalt John Siebke  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Rechtsanwälte Ohnesorge und Siebke  
[info@ohnesorge-siebke.de](mailto:info@ohnesorge-siebke.de)



# In Ruhe die eigene Gartenoase genießen

Es liegt in der Natur des Menschen sich Zuhause vor ungebeten Besuchern, neugierigen Blicken, Zugluft und störenden Geräuschen zu schützen. Mit der Verdichtung und der steigenden Bevölkerungszahl wird das Thema Lärm- bzw. Schallschutz immer aktueller. Zaunteam bietet für diese Herausforderung wirtschaftliche Lösungen speziell für Privatkunden und kleinere Objekte an.

## Zäune als Schall- und Lärmschutz

Statt einem herkömmlichen Zaun oder Sichtschutz kommt immer öfter auch ein Schallschutzzäun zum Einsatz. Dieser besteht aus Stahlpfosten, die im Abstand von 2 – 2,5 Meter stabil mit Betonfundamenten versetzt werden. Als Füllung dienen genormte Elemente, die von Hand (ohne Kran) montiert werden. Auch kleine und/oder schwer zugängliche Projekte können somit vergleichsweise kostengünstig realisiert werden.

## Hohe Wirkung und ökologischer Mehrwert

Mit dem Noistop System, vom renommierten Dämmstoffhersteller Rockwool, bietet Zaunteam ein Markenprodukt mit hoher Wirkung und langer Lebensdauer. Dank beidseitiger Absorbierung wird der Schall mit bis zu 24 dB signifikant reduziert. Die mit einem verzinkten Stahlgitter eingefassten Lärmschutzelemente bieten sich an für eine vollflächige Begrünung. Damit verschmilzt die Lärmschutzwand unauffällig mit der Umgebung und es entsteht wertvoller Lebensraum für Vögel, Kleintiere und Insekten.

Weitere Modelle, für jedes Budget und jeden Geschmack gibt es in verschiedensten Materialisierungen wie Aluminium, Holz, Kokosfasern und WPC.

## Alle Zäune. Alle Tore.

Wer sich umfassend über alles rund um Zäune, Tore, Solarzaun, Sicht- und Lärmschutz informieren will, der findet bei Zaunteam die größte Auswahl auf dem Markt. Mit über 500 verschiedenen Varianten vom klassischen Drahtgeflecht bis zum besonderen Blickfang im Garten oder dem Solarstrom produzierenden Sichtschutzzäun bleiben bei Zaunteam keine Wünsche offen.



## Wir sind für Sie da

Von der Beratung bis zum Montageservice rund um Zäune und Tore – Zaunteam bietet alles aus einer Hand. Mit 78 Standorten in Deutschland ist Zaunteam auch in Ihrer Nähe vertreten und steht Ihnen mit professioneller Beratung und fachgerechter Montage gerne zur Seite.

## Jetzt Online-Angebot einholen

Unter [zaunteam.de](http://zaunteam.de) finden Sie aufschlussreiche Informationen rund um Zäune und Tore von Zaunteam. Lassen Sie sich von unzähligen Referenzbildern inspirieren, blättern Sie durch die Online-Kataloge oder versenden Sie mit wenigen Klicks Ihre Anfrage. Gerne stellen wir Ihnen Ihr individuelles Angebot zu.

Ruhe Dank  
**SCHALLSCHUTZ**

**GRATIS-KATALOG**  
Jetzt bestellen!





Frühjahrsputz auf Balkon und Terrasse – Balkonanbau – Schwimmteich –  
Pool-Bau – Cleverer Sonnenschutz – Fotovoltaik

# Gartensaison



Foto: Photographee.eu/stock.adobe.com



Frühjahrsputz auf Balkon und Terrasse

# Fit für die neue Saison

So erstrahlt der Außenbereich wieder in neuem Glanz

**D**ie Sitzbank schimmert algengrün, Moos überzieht die Stufen und Abdrücke von Blumentöpfen und Möbeln zieren den Balkonboden? Sobald die ersten Sonnenstrahlen den Frühling ankünden, juckt es vielen in den Fingern, den Außenbereich wieder herzurichten. Doch bevor es ans Aufstellen von Pflanzen und Balkonmöbeln geht, steht der Frühjahrsputz an.

## Wirksame Hausmittel

Besen, Schrubber, heißes Wasser und in hartnäckigen Fällen ein wenig Spülmittel sind altbewährte und wirksame Lösungen, um Schmutz und Moos den Garaus zu machen. Auch Zitronensäure und Essig helfen bei leichter Vergrünung. Bei Marmor oder Natursteinböden sollte man damit allerdings vorsichtig sein, da diese sich verfärben können. Rostflecken lassen sich mit heißem Wasser und Zitronensaft gut entfernen. Moosen in Pflasterpalten rückt man am besten mit einem Fugenkratzer zu Leibe.

Wirkungsvoll gehen auch Hochdruckreiniger zu Werk. Diese Geräte gibt es inzwischen mit Spritzschutz und Spezialaufsätzen oder integrierten Elementen für Ecken und Kanten. Bei der Handhabung ist allerdings Vorsicht geboten. Die Arbeit mit zu hohem Druck kann bei weichen Gesteinen wie Sand- oder Kalkstein die Oberfläche angreifen und bei Holzdecks die Fasern aufstellen. Derart aufgeraut werden sie schmutzanfälliger und bilden schneller neuen Grünbelag. Vorsicht auch bei Kleinpflaster: Wird der Fugensand ausgespült, sind aufwendige Nacharbeiten erforderlich.

## Holz pflegen

Gerade Holzmöbel und Holzböden benötigen Pflege. Fühlt sich die Oberfläche nach dem Säubern und Trocknen rau an, kann es mit feinem Schleifpapier oder einem Schleifschwamm in Richtung der Holzmaserung nachbearbeitet werden. Wichtig ist, zum Saisonstart ein pflegendes Holzöl aufzutragen. Es dringt tief ein, belebt Farbe und Maserung des Holzes und schützt vor Feuchtigkeit und UV-Strahlung. Lacke sollten nur zur Anwendung kommen, wenn den Möbeln neue Farbe verliehen werden soll. Ansonsten gilt: Holz muss atmen.

## Vorsicht bei Chemie

Wer eine Holzterrasse hat, sollte auf chemische Moosentfernung besser verzichten. Denn das Material ist zu

empfindlich und es kann fleckige Resultate geben. Auch generell sollte man schauen, ob die umweltfreundlicheren Hausmittel nicht ausreichend sind. Denn auch Grünbelag-Entferner, die etwa bei Ökotest gut abgeschnitten haben, sind kritisch zu betrachten. Sie enthalten nur weniger umweltbelastende Substanzen als andere Produkte.

## Saubere Pflanzgefäße

Sind Böden und Möbel sauber, geht es an die Pflanzgefäße: Vor allem, wenn im vergangenen Jahr Pflanzenkrankheiten auftraten, sollte die gesamte Erde ausgetauscht und die Behälter mit Seifenlauge gereinigt werden. Das senkt die Infektionsgefahr für die Neupflanzungen. Gegen störende Kalkablagerungen hilft Essigwasser.

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

## Nasse Keller, Schimmel und feuchte Wände müssen nicht sein



Top Service für unsere Kunden  
 Kostenlose Schadensanalyse

Sanieren  
 Trockenlegen  
 Verputzen



SchimmelPeter®  
 Abdichtungstechnik Fischer

Max-Weber-Str. 34 • 25451 Quickborn  
 E-Mail: [r.fischer@schimmelpeter.de](mailto:r.fischer@schimmelpeter.de)  
[www.schimmelpeter.de](http://www.schimmelpeter.de)

Telefon: 04106 – 80 59 346



## Balkonanbau

# Freisitz zum Wohlfühlen

Worauf Bauherren achten sollten

**E**in nachträglicher Anbau von Balkonen ist in vielen Fällen möglich. Doch welche Vorüberlegungen sind nötig und welche Faktoren müssen Bauherren beachten? Ein Balkon bietet mehr Lebensqualität und steigert den Wert einer Immobilie. Der nachträgliche Balkonanbau ist allerdings auch mit einigem Aufwand und Kosten verbunden.

### Ausrichtung

Zunächst einmal müssen Bauherren sich die Frage stellen, wo der Balkon realisiert werden soll. Von welchem Zimmer aus soll der Balkon betretbar sein? Von der Küche oder lieber dem Wohnzimmer oder darf es auch vom Schlafzimmer aus sein? Und welcher Himmelsrichtung entspricht das? Wer gerne in der Sonne badet, braucht einen Südbalkon, fürs Frühstück ist der Osten ideal und für warme Sommerabende und – bei unverbautem Blick – romantische Sonnenuntergänge lässt sich der Westen optimal genießen.

### Baugenehmigung erforderlich

Noch bevor das Projekt Balkonanbau in Angriff genommen werden kann, müssen Bauherren eine Baugenehmigung beantragen. Denn in der Regel ist ein Balkonanbau genehmigungspflichtig. Welche Vorschriften zu erfüllen sind, ist in den jeweiligen Landesbauordnungen festgelegt. Je nach Bundesland gibt es zum Beispiel unterschiedliche Vorgaben, was den Abstand zu etwaigen Nachbarn angeht. Auch der örtliche Bebauungsplan kann eine Rolle spielen: Möglicherweise dürfen bestimmte Baulinien und Fluchten nicht überbaut werden. Dies sollte vorab bei der zuständigen Behörde geklärt werden. Ein professioneller Balkonbauer, Bauingenieur oder Architekt sollte diese Vorgaben im Blick haben, beratend zur Seite stehen und behilflich dabei sein, die Baugenehmigung einzureichen.

### Drei Varianten für den Balkon-Anbau

Natürlich muss der neue Freisitz auch hohe Anforderungen an Statik und Stabilität erfüllen. Dabei entscheidet sich auch, welche Art von Balkon an das Gebäude angebaut werden kann. Grundsätzlich gibt es drei Varianten: den selbsttragenden Vorstellbalkon auf vier Stützen, den Anbaubalkon auf zwei Stützen und den freitragenden Balkon.

Der Vorstellbalkon gehört zu den gängigsten Varianten, um einen Balkon an das Haus anzubauen. Sein Vorteil: Er

steht eigenständig auf einem tragfähigen Fundament und es sind nur wenige Verankerungspunkte an der Fassade notwendig, was den Balkonanbau von der Statik des Hauses unabhängig macht. Tiefen bis zu etwa 3,50 Meter sind hier kein Problem.

Der Anbaubalkon auf zwei Stützen, auch teil selbsttragender Vorstellbalkon genannt, muss bereits deutlich stabiler verankert sein: Hier müssen die Bodenträger des Balkons in der Geschossdecke mit Befestigungsankern befestigt werden. Dies stellt einen größeren Aufwand dar und daher auch größere bauliche Veränderungen. Unter Umständen müssen hier die Balkontiefen beschränkt ausfallen, um die Stabilität zu gewährleisten.

Ganz ohne Stützen werden freitragende Balkone mit Stahlträgern fest in der Geschossdecke verankert – was eine besonders stabile und intakte Geschossdecke voraussetzt. Nicht jeder Altbau erfüllt hier die nötigen Voraussetzungen. Sie sind die aufwandsintensivste, jedoch die optisch freieste Variante für die Immobilie. Diese Variante kommt zum Beispiel zum Einsatz, wenn Stützen mit Fundament bautechnisch nicht realisierbar sind – etwa wenn der Balkon direkt über Gehwegen, Einfahrten oder Eingängen montiert werden soll.

### Ausführungsplanung

Ist die Entscheidung für eine der Varianten gefallen, geht es an die restliche Planung. So können Bauherren über das Material der Konstruktion entscheiden – Holz, Stahl oder Aluminium – und ein Design wählen. Auch das Gelände bietet viel Gestaltungsspielraum und kann zum Beispiel aus Edelstahl, Stahl, Gusseisen oder Glas im Metallrahmen gefertigt sein. Hier stellt sich unter anderem die Frage, ob es lediglich als Fallschutz oder gleichzeitig als Wind- und Sichtschutz dienen soll – beides ist möglich. Und auch die Balkontür bedarf einiger Vorüberlegungen: Ist genug Platz für eine Drehkipptür oder soll es lieber eine Schiebetür sein? Und wie aufwendig ist der Durchbruch und Einbau an der Wunschstelle? Müssen zum Beispiel eine Heizung abgebaut und Anschlüsse verlegt werden?

Sind alle Entscheidungen gefällt, die notwendige Baugenehmigung erteilt, Angebote vom Fachbetrieb eingeholt und der Auftrag vergeben, steht dem Balkonanbau nichts mehr entgegen.

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

## Poolbau

# Urlaub vor der Haustür

Welche Poolart darf es sein?

**O**b morgens vor der Arbeit oder nach einem anstrengenden Tag – ein Sprung ins kühle Nass sorgt für Erholung. Gut, wenn das Schwimmbecken gleich vor der eigenen Haustür wartet. Rund 1,4 Millionen private Schwimmbecken gab es im vergangenen Jahr in Deutschland, hat der Bundesverband Schwimmbad & Wellness ermittelt. Seit Jahren bereits beobachten die Schwimmbadbauer eine steigende Nachfrage. Zuletzt hat die Pandemie den Trend zum eigenen Pool gar noch befeuert, waren doch Schwimm- und Freibäder in vielen Regionen geschlossen oder nur eingeschränkt nutzbar. Aufwand und Kosten für den Bau der eigenen Schwimm-oase variieren je nach Poolart, -größe und individueller Ausgestaltung stark. Einfache Aufstellpools lassen sich mit ein wenig handwerklichem Geschick innerhalb weniger Stunden auf- und wieder abbauen. Die Frame- oder Rahmenpools werden ebenerdig aufgestellt, Erdarbeiten fallen nicht an. Vom Rasen ist nach der Badesaison allerdings auch nichts mehr übrig. Die Konstruktion besteht aus einer Holz- oder Stahlwand, die mit Folie ausgekleidet wird.

Vorgefertigte Schwimmbecken aus glasfaserverstärktem Kunststoff (GFK) werden in einem Stück in den Boden eingelassen. Zuvor müssen die Grube für den Gartenpool ausgehoben und die Bodenplatte gegossen werden. Die Oberfläche der GFK-Becken ist glatt und fugenlos, so lässt sie sich gut reinigen. Der große Nachteil: Eigene Wünsche für Form und Größe lassen sich kaum berücksichtigen. Individuell angefertigt werden dagegen Schwimmbecken aus Edelstahl. Dank des eleganten und



Foto: Andy Dean/stock.adobe.com

schlichten Werkstoffs wirkt das Wasser besonders klar und sauber. Edelstahl lässt sich zudem sehr gut reinigen, ist robust und gegenüber Hitze und Frost unempfindlich. Individuelle Poolformen lassen sich auch mit Styroporsteinen erzielen. Die großen Styroporblöcke werden je nach Wunsch zugeschnitten

und einfach ineinandergesteckt. Aufwendig sind jedoch die Betonarbeiten: Zunächst wird die Bodenplatte gegossen, in einem zweiten Schritt werden die Blöcke verfüllt. Deutlich edler sind Pools mit Mosaik-Oberfläche. Die kleinen Glaselemente sorgen dank der Lichtbrechungen des Wassers für herrliche optische Effekte. Ein Mosaik im eigenen Pool händisch anzubringen, ist aber aufwendig und teuer. Günstiger sind Pools, bei denen die Mosaik-Elemente aus glasfaserverstärktem Kunststoff (GFK) bereits im Werk angebracht werden. Als Königsklasse gelten Infinity-Pools, bei denen die Wasseroberfläche optisch mit der Umrandung abschließt, sodass sie sich ins Grenzenlose zu erstrecken scheint. Infinity-Pools werden individuell geplant und gestaltet – und auch der Hintergrund, idealerweise eine schön angelegte, großzügige Gartenlandschaft, wird in die Planung einbezogen.

Mit dem reinen Pool ist es meist nicht getan; Zubehör und Extras steigern den Badespaß immens. So massieren angenehm vor sich hinplätschernde Wasserfälle den Rücken. Eine Gegenstromanlage ermöglicht auch in kleinen Becken ausdauerndes Schwimmen. Und die Unterwasserbeleuchtung sorgt nach Einbruch der Dunkelheit für eine ganz besondere Atmosphäre. Auch ein wind- und sichtgeschütztes Sonnendeck mit Platz für Liegestühle und Grill sollte nicht fehlen.

Katharina Lehmann  
Freie Journalistin

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

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

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

BAUBETRIEB  
seit 1907



solide-zuverlässig

**PENTZIN & NÄGELER**  
BAUUNTERNEHMEN

Ausführung sämtlicher Bauarbeiten  
Bramfelder Str. 102 a • 22305 Hamburg

Telefon 040 - 690 52 53

Internet: www.pentzin-naegeler.de  
E-Mail: info@pentzin.de



## Schwimmteich

# Baden im Einklang mit der Natur

Filter, Pflanzen und Kleinstlebewesen reinigen das Wasser

**E**s ist ein seltener Besuch: Im Münchner Villenviertel Harlaching schlängelt sich eine Ringelnatter durch einen Garten. Angelockt wurde sie durch die Artenvielfalt am Schwimmteich. In der grünen Oase tummeln sich Frösche, Molche und Insekten. „Vor 15 Jahren haben wir in diesem Garten einen Naturbadeteich angelegt, den der Besitzer hegt und pflegt. Durch die Pflege wurde ein Mikrokosmos geschaffen, der vielen Tierarten eine Heimat bietet“, freut sich Wendelin Jehle, der seit 1994 Naturteiche plant, anlegt und begutachtet und als Referent der deutschen Gesellschaft für naturnahe Badegewässer Schwimmteichbauer ausgebildet. „In so einem Teich badet man im Einklang mit der Natur in einem lebendigen Gewässer“, erklärt Jehle. Kleinstlebewesen, Zooplankton, Libellen siedeln sich an. Gemeinsam mit den eingesetzten Pflanzen filtern diese das Wasser, indem sie die eingetragenen Nährstoffe verstoffwechseln. Insekten und Vögel können sich mit Feuchtigkeit versorgen. Uferpflanzen bieten Nistmöglichkeiten und locken durch die Blüten weitere Tierarten an. Doch bei der Anlage und Pflege eines Naturbadeteichs gibt es einiges zu beachten.

### Je weniger Platz, desto mehr Technik

Je weniger Technik eingesetzt werden soll, desto größer muss der Teich sein, damit sich das ökologische Gleichgewicht einstellen kann. Insgesamt lassen sich nach den Richtlinien fünf Teichtypen unterscheiden: Ein reiner Naturbadeteich, also Teichtyp 1, kommt komplett ohne Technik aus, benötigt dafür aber etwa 100 Quadratmeter Fläche, mindestens die Hälfte der Fläche wird für die Wasseraufbereitung als Regenerationsfläche benötigt. Zudem sollte der Schwimmbereich wenigstens zwei Meter tief sein.

Wer wenig Platz hat, braucht dagegen mehr Technik, um die Wasserreinigung zu unterstützen. Im leicht durchströmten Teichtyp 2 filtert ein Skimmer grobe Schmutzpartikel heraus. Was der nicht erwischt, sinkt zu Boden und sedimentiert, wird dort durch Bakterien zersetzt. Deshalb sollte der Boden mindestens einmal gereinigt werden.

Teichtyp 3 ist stärker durchströmt, das Teichwasser wird über einen bepflanzten Sandfilter mittels Bakterien noch besser aufbereitet. Dafür müssen die im Filter beheimateten Bakterien rund um die Uhr mit Wasser durchströmt werden. Dafür kommt dieser Teichtyp aber mit 40 bis 50 Quadratmeter aus. „Teichtyp 3 ist der beste Kom-



Foto: epr/Balena GmbH

promiss: Der Naturkreislauf wird durch die Technik unterstützt; erforderliche Größe und Know-how sind überschaubar. Je besser man durch die Teichpflege die Sedimente vom Teichboden und aus der Regenerationszone aufnimmt und aus dem System entfernt, umso klareres nährstoffarmes Wasser verbleibt im Teich“, erklärt Jehle. Auch der Teich im Harlachinger Garten ist übrigens so aufgebaut.

Im Teichtyp 4 und 5 wird das Wasser durch den mineralischen Substratfilter geleitet und durch die Bakterien aufbereitet. Optisch ähneln diese Teichtypen eher einem Naturpool mit oder auch ohne Bepflanzung – doch auch hier erfolgt die Wasseraufbereitung ganz ohne Chemie.

### Im Wechsel der Jahreszeiten

Gerade zum Ende des Winters kann das Wasser in einem Naturteich durchaus trübe werden, da Bakterien, Pflanzen und Zooplankton noch nicht aktiviert sind. Steigen Temperaturen und Sonnenlicht im Frühling wieder an, werden auch die Kleinstlebewesen im Wasser aktiv, pünktlich zur Badesaison stellt sich das biologische Gleichgewicht wieder ein, das Wasser wird klar.

Das fundierte Wissen sollte jeder, der einen Schwimmteich bauen möchte, bei fachkundigen Firmen erfragen. Absolutes No-Go für Jehle: „Wer Chemie wie Algenvertilgungsmittel und andere Biozide in den Teich einbringt, zerstört nicht nur die Algen, sondern die gesamte Teichbiologie!“

Katharina Lehmann  
Freie Journalistin

Gegen hohe Temperaturen in Haus und Garten

# Sonnenschutz

Clevere Lösungen für allzu heiße Tage

**W**er freut sich nach einem langen Winter nicht auf Frühjahr und Sommer? Doch sonnige Tage bringen auch zu hohe Temperaturen in Haus und Garten mit sich. Gut durchdachter außen- und innenliegender Sonnenschutz kann hier Abhilfe schaffen. Möglichkeiten gibt es genug. „Am effizientesten ist der außenliegende Sonnenschutz“, sagt Björn Kuhnke vom Technischen Kompetenzzentrum des Bundesverbands Rollläden und Sonnenschutz. Nach Angaben der Deutschen Energieagentur lassen sich so rund 90 Prozent der Sonneneinstrahlung vermeiden. Bei innenliegendem Sonnenschutz sind es nur 33 Prozent.

## Raffstores und Screens als Schutz von außen

Idealerweise plant man den Sonnenschutz von vornherein mit und denkt zum Beispiel an schattenspendende Lösungen auf Süd-Balkonen oder bei großen Fensterflächen an entsprechende Rollläden, Markisen oder Außenjalousien – auch Raffstores genannt. Letztere haben den Vorteil, dass sie vor blendendem Sonnenlicht und vor Wärme schützen, durch ihre verstellbaren Lammellen gleichzeitig aber noch das Tageslicht hereinlassen. Senkrechtmarkisen – oder sogenannte Screens – sind ebenfalls eine interessante Alternative. „Je nach Ausführung ermöglichen sie den Blick nach draußen, schirmen dabei aber zu viel Hitze oder blendendes Tageslicht ab“, sagt Kuhnke mit Blick auf die verstellbaren Gewebelamellen. Häufig werden auch Rollläden als Sonnenschutz genutzt. Auch sie schützen vor allzu großer Wärme und Sonneneinstrahlung, verbannen allerdings auch das Tageslicht.

## Es ist nie zu spät

Wo noch kein ausreichender außenliegender Sonnenschutz vorhanden ist, kann er nachgerüstet werden. Das gilt sowohl für Markisen, Raffstores und Sonnensegel, wie auch für Rollläden oder Fensterläden. Was geht und was nicht geht, sollte man am besten mit einem Fachhandwerker besprechen. Das gilt auch für Fragen um den innenliegenden Sonnenschutz. So lassen sich Rollos nur in der Höhe einstellen, Falstores oder Plissees dagegen je nach Machart auch nach oben und nach unten aufziehen und so bestimmte Flächen oder Möbel gezielt vor zu viel Sonneneinstrahlung schützen.

Entscheidend ist dabei auch die Auswahl des Stoffes. Denn das Material bestimmt, wie viel Licht ins Haus kommt.

## Mehr Komfort durch automatische Steuerung

Wer außen- und innenliegenden Sonnenschutz geschickt kombiniert, kann nicht nur in den heißen Sommermonaten eine zu starke Erwärmung und Sonneneinstrahlung vermeiden, sondern in den kalten Herbst- und Wintermonaten gezielt die Sonne nutzen und Heizenergie einsparen. Cleverer Sonnenschutz bringt so nicht nur Komfort, er trägt auch zur Nachhaltigkeit bei.

Bequem wird die Handhabung besonders dann, wenn sich Markisen, Raffrollos oder Rollläden elektrisch bewegen und sich über Schalter, Fernbedienung oder Smartphone und Tablet bedienen lassen. Sie können auch automatisch gesteuert und mit einem sogenannten Wind- und Sonnenwächter verbunden sein oder über Regensensoren verfügen. „Je nach geografischer Lage ist das unbedingt zu empfehlen“, sagt Kuhnke mit Blick auf windreiche Standorte.

Nicht zu vergessen die Förderung: Weil außenliegender Sonnenschutz bei der Einsparung von Energiekosten hilft, gibt es je nach Umfang der Investitionen auch für Einzelmaßnahmen staatliche Unterstützung über die Bundesförderung für effiziente Gebäude, die über die BAFA beantragt werden kann.

Weitere Informationen hierzu finden Sie unter: <https://t1p.de/bafa22>

Karin Birk  
Freie Journalistin



Foto: epr/Weru



Solarenergie

# Fotovoltaik

Eignet sich mein Dach für eine Fotovoltaikanlage?

**D**iese Frage stellt sich Hauseigentümern, die sich für eine Solaranlage interessieren, ganz am Anfang der Überlegungen. Solarkataster im Internet können eine erste Orientierungshilfe bieten – leider noch nicht in allen Regionen Deutschlands. Grundsätzlich gilt, dass ein Dach mit einer Neigung von 30 Grad und einer Ausrichtung nach Süden ideal für die Gewinnung von Solarstrom ist. Ein anderer Neigungswinkel, eine abweichende Ausrichtung sowie Verschattung durch andere Bauwerke oder Bäume verringern die Effektivität und somit den Ertrag einer Fotovoltaik-Anlage. Eine ausführliche Beratung durch einen Fachmann scheint dann unumgänglich.



Das Ergebnis kann auch als Orientierung für das Gespräch mit dem Solar-Installateur dienen.

## Solarkataster gibt Orientierung

Immer mehr Städte und Kommunen bieten jedoch Solarkataster – auch als Solarpotenzialkataster, Solardachkataster oder Solaratlas bezeichnet – im Internet an. Sie zeigen Hauseigentümern kostenlos auf einen Blick, ob es sinnvoll ist, auf ihrem Dach Solarmodule zu installieren. Das elektronische Solarkataster besteht aus einer Landkarte, in der detailliert die vorhandene Bebauung eingezeichnet ist. Meist wird durch unterschiedliche Farben sofort deutlich gemacht, ob eine Dachfläche sehr gut, gut oder kaum für die solare Stromgewinnung geeignet ist. Wer sein eigenes Haus untersuchen will, muss nur die Adresse eingeben.

## Berechnungen zur Wirtschaftlichkeit

Einige der elektronischen Solarkataster bieten weitreichende Potenzialanalysen zur Wirtschaftlichkeit an: Der Klick auf die Dachfläche öffnet ein Fenster, das Daten zur potenziellen Modulfläche und zum damit zu erreichenden Stromertrag enthält. Mit diesen Angaben und den eigenen Verbrauchswerten lassen sich erste Berechnungen anstellen, zum Beispiel zur Amortisationszeit der Anlage.

## Solarkataster der Bundesländer

Manche Bundesländer bieten bereits landesweite Solarkataster an, in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein gibt es hingegen noch keine zentrale Lösung. Mecklenburg-Vorpommern hat zwar ein landesweites Geo-Daten-Portal mit Katastern für Windkraft und Geothermie, allerdings kein Kataster zur Ermittlung des Solarpotenzials. Für Bayern existiert ein Solaratlas, der aber nur die Sonneneinstrahlung (Globalstrahlung) anzeigt. Brandenburg setzt statt eines landesweiten Solarkatasters auf Geo-Daten-Portale für die einzelnen Regionen, mit denen Interessenten die Eignung ihres Daches für die Solarstromgewinnung prüfen können. Niedersachsen führt ebenfalls kein einheitliches Solarkataster, dafür existieren Angebote für einzelne Regionen wie Süd-Niedersachsen oder den Raum Hannover. Ob in Ihrer Region ein Solarkataster existiert, finden Sie unter: <https://t1p.de/solaratlas>

Anna Katharina Fricke  
www.hausundgrund.de

Ingenieur- und Sachverständigenbüro **DANNENBERG** Planung und Beratung

☎ 040 - 39 80 66 89  
✉ Ing.Dannenberg@web.de

*Sanierungskonzepte  
Baubetreuung  
Bauanträge  
Architektur*

## Smart-Meter

# Messstellenbetriebsgesetz geändert

Einbau intelligenter Stromzähler weiterhin möglich

Im vergangenen Jahr hat das Oberverwaltungsgericht (OVG) Münster per Eilbeschluss die Einbaupflicht von Smart-Metern einstweilig gestoppt. Inzwischen hat der Gesetzgeber reagiert und das Messstellenbetriebsgesetz (MsbG) an den Beschluss des OVG angepasst. Die im Sommer 2021 in Kraft getretene Änderung des MsbG schafft Bestandsschutz für die bereits installierten intelligenten Zähler und ermöglicht die Fortsetzung des Smart-Meter-Rollouts.

## Hintergrund

Mit dem Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende hat die Bundesregierung 2016 die Pflicht zum Einbau von intelligenten Stromzählern beschlossen. Anfang 2020 hat das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) grünes Licht für die am Markt verfügbaren intelligenten Messsysteme gegeben und damit den Start des bundesweiten Smart-Meter-Rollouts ausgelöst. Gegen die Markterklärung (Allgemeinverfügung) des BSI, die gleichzeitig zu einem Verwendungsverbot für alle anderen am Markt verfügbaren Zähler führte, hatten daraufhin mehrere Unternehmen vor dem Verwaltungsgericht (VG) Köln geklagt. Im März 2021 hat dann das Oberverwaltungsgericht (OVG) für Nordrhein-Westfalen in einem Eilbeschluss die Markterklärung des BSI für rechtswidrig erklärt und die Einbaupflicht bis zur endgültigen Entscheidung des VG Köln vorerst gestoppt. Nach Ansicht des Gerichts genügen die verfügbaren intelligenten Messsysteme nicht den gesetzlichen Anforderungen und seien zudem nicht

rechtskonform zertifiziert. Das VG Köln muss nun noch im Hauptsacheverfahren entscheiden.

## Gesetzesänderung soll die bisherigen Defizite beseitigen

Mit der Gesetzesänderung hat der Gesetzgeber das MsbG an die Verwaltungspraxis des BSI angepasst. Die wesentlichen Änderungen sind:

Die Begriffsbestimmung zum intelligenten Messsystem wurde erweitert. Neben dem Smart-Meter-Gateway muss nun auch der Smart-Meter-Gateway-Administrator im Zusammenspiel mit weiteren IT-Berechtigten den besonderen Anforderungen an Datenschutz, Datensicherheit und Interoperabilität genügen. Eine neue Bestandsschutzregelung soll gelten, wenn sich die Feststellung des BSI nachträglich als nichtig oder rechtswidrig erweist oder aufgehoben wird. Danach dürfen intelligente Messsysteme, die aufgrund einer Feststellung des BSI eingebaut worden sind oder eingebaut werden, weiter genutzt oder neu eingebaut werden. Dazu muss das BSI unverzüglich feststellen, dass die Nutzung der betroffenen Messsysteme nicht mit unverhältnismäßigen Gefahren verbunden ist und die gültigen Zertifikate entweder vorliegen oder innerhalb von zwölf Monaten beigebracht werden. Schließlich wurde die Festlegung der Mindestanforderungen an intelligente Messsysteme weitgehend dem BSI überantwortet. Intelligente Messsysteme müssen nun nach dem Stand der Technik die Schutzprofile und technischen Richtlinien des BSI erfüllen.

**MAUERWERKSTROCKENLEGUNG**  
Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung  
Telefon 038821/150000

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

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

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

**SANIERUNGSTECHNIK NORD**  
☎ 040-60 77 22 333

**B AU & H AUSTECHNIK GMBH** Beratung · Planung · Abwicklung

**Wohnungssanierung  
Maurerarbeiten  
Balkonsanierung  
Fassadensanierung**

Ordulfstr. 1 · 22459 Hamburg (040) **550 75 00**  
Fax (040) 550 91 71 [www.bau-und-haustechnik.com](http://www.bau-und-haustechnik.com)



Neue IFB-Förderung

# Zuschüsse für Fahrradabstellanlagen

Antragsberechtigt sind Eigentümer von Bestandsgebäuden

**H**amburg will Fahrradstadt werden. Damit die Mobilitätswende gelingt, ist neben einem gut ausgebauten Radwegnetz auch eine ausreichende Menge privater Fahrradabstellplätze notwendig. In Quartieren und Siedlungen mit älterem Wohnbestand mangelt es allerdings oft an bedarfsgerechten und sicheren Abstellmöglichkeiten. Das liegt daran, dass erst seit 2011 höhere bauordnungsrechtliche Anforderungen an das Fahrradparken gestellt werden. Um eine sichere und komfortable Unterbringung von Fahrrädern, Fahrradanhängern und Lastenrädern außerhalb des öffentlichen Verkehrsraums zu ermöglichen und so mehr Menschen für den täglichen Einsatz ihrer Fahrräder zu gewinnen, fördert die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) seit kurzem auch die Nachrüstung von Fahrradabstellanlagen im Bestand. Antragsberechtigt sind Eigentümer- und Eigentümergemeinschaften, Mieter und sonstige dinglich Verfügungsberechtigte wie etwa Erbbauberechtigte von Mehrfamilienhäusern mit mehr als fünf Wohneinheiten oder gewerblich genutzten Immobilien mit mehr als 20 Arbeitsplätzen. Voraussetzung ist, dass die Baugenehmigungen für die Immobilien vor dem 1. Januar 2011 ausgestellt worden sind. Mieter benötigen zudem die Zustimmung ihres Vermieters, damit sie einen Antrag stellen können.

Die IFB Hamburg fördert folgende Maßnahmen:

- die Überdachung von Einhausung und Radabstellanlagen,
- die Errichtung von Fahrradboxen, Fahrradklein- und -sammelgaragen,
- den Umbau von Räumen in Kellern, Erd- und Obergeschossen, Gewerberäumen oder Garagen zu Fahrradabstellräumen,
- den Einbau von Rampen in Unter- oder Obergeschossen sowie von elektrischen Türöffnern
- die Ausstattung von Räumen oder überdachten Flächen mit Anlehnbügel, Doppelstockparken oder Fahrradabteilen,
- die Herstellung von Elektroanschlüssen in Verbindung mit den oben genannten Radabstellanlagen und
- die Sanierung von bestehenden Fahrradabstellanlagen, wenn dadurch eine Qualitätsverbesserung erzielt wird.

Die Förderung wird als nicht rückzahlbarer Zuschuss gewährt und erfolgt in Höhe von 40 Prozent der förderfähigen Kosten; maximal 300 Euro pro Fahrradabstellplatz und maximal 400 Euro pro Abstellplatz mit Elektroanschluss. Zu beachten ist, dass der Förderantrag vor Beginn des Vorhabens gestellt und bewilligt werden muss.

Weiterführende Informationen zur Förderung von Abstellanlagen im Bestand erhalten Sie auf der Internetseite der IFB Hamburg unter <https://www.ifbhh.de/foerderprogramm/fahrradabstellanlagen>. Dort können auch die Anträge heruntergeladen werden.

#### Kontakt für Fragen

Beate Malczyk  
 Telefon: 040 24846-213  
 E-Mail: [b.malczyk@ifbhh.de](mailto:b.malczyk@ifbhh.de)  
 Dajana Kruse  
 Telefon: 040 24846-179  
 E-Mail: [d.kruse@ifbhh.de](mailto:d.kruse@ifbhh.de)

Nina Kollar

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



Naturnahe Gartengestaltung

# Lebensräume schaffen

Bienen- und Insektensterben stoppen helfen

**M**it dem eigenen Garten einen Beitrag zum Arten- und Umweltschutz leisten? Nicht nur über das Insektensterben reden, sondern auch konkret etwas dagegen tun?

Das geht – mit naturnaher Gartengestaltung. In kleinen wie in großen Gärten, auf Balkonen und auf Dachterrassen. Kleine Maßnahmen – richtig umgesetzt – haben hier große Wirkung.

Private Gärten nehmen in Hamburg und Umgebung eine große Fläche ein. Sie bieten uns die einmalige Chance, Rückzugsort und Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten zu schaffen und Natur hautnah vor der eigenen Haustür zu erleben.

Naturnahe Gärten sind keine ungepflegten Wildnisgärten oder schnelllebige Modeerscheinungen, sondern gestaltete Gärten mit langlebigen Pflanzengesellschaften und umweltfreundlichen Baumaterialien. Sie bieten insbesondere unseren Insekten Nahrungsquellen sowie Möglichkeiten zur Vermehrung und Überwinterung. Und



damit haben auch heimische Vögel bessere Überlebenschancen.

Die Liebe zur Natur, ein paar Wildpflanzen- und Gartentipps, geeignete Bezugsquellen und Gartenbeispiele, Offenheit für Neues und die Freude am Gärtnern reichen aus, um naturnahe Gartenräume anzulegen und zu pflegen.

Wollen Sie dabei sein? Der Grundeigentümerverein Bergedorf lädt mit diesem Schwerpunktthema zum Vortragsabend am Mittwoch, den 27. April 2022 ab 18:30 Uhr in den Theatersaal der Lohbrügger Bürgerbühne, Neuer Weg 54 ein. Drei ausgewiesene Experten – Petra Schünke, Heike Elvers und Hans-Jürgen Hamer – von Naturgärten e. V. Hamburg informieren darüber, was

einen Naturgarten ausmacht und wie ein konkreter Start mit den „richtigen“ Blumen und Pflanzen gelingt. Wegen begrenztem Platzangebot ist eine vorherige Anmeldung bitte unter bergedorf@grundeigentuemerverband.de oder 040-724 72 73 bis zum 25. April 2022 erforderlich.

## ARCHITEKTEN

**Aufstockungen  
und Anbauten  
für Wohnhäuser**

040. 99 99 45 73  
www.heidrunohm.de



**heidrun ohm architektin**  
ich mach was draus.

## HAUSMEISTER

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



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

## HAUSMEISTER FORTS.



**HAUSDienst**  
Christian W. Scheuermann  
• HAUSMEISTERDIENST

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

**HAUS- & OBJEKTPFLEGE**  
Betreuung · Reinigung · Gartenpflege

**ANDREAS ZIERACH**

Friedrich-Ebert-Damm 143  
D-22047 Hamburg  
Telefon 696 17 90 · Fax 696 41 681  
E-Mail: Andreas@Zierach.de  
www.zierach.de

## HEIZÖL



**BERND IDEN**  
Heizöl

☎ 60 70 136

## MALER

**Ahrens**  
Malereibetrieb

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

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

**Gramlich**

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

## SPIELPLATZ

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



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

**INSTANDHALTUNG & PFLEGE**  
von Spiel- und Außenanlagen  
in ganz Norddeutschland

Tel. 040 200 1000  
info@hbr-hamburg.de  
www.hbr-hamburg.de



## WOHNUNGSRÄUMUNG



**HAMBURGER  
VERWERTUNGSGESELLSCHAFT  
AGENTUR**

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

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

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

elbbüro

Stefanie Hoffmann

Tel. (040) 33 48 57 11, oder s\_hoffmann@elbuero.com

– Anzeige –

Sachversicherungen

# Alltagsrisiken absichern

Versicherungspaket S-Privat-Schutz Plus enthält die wichtigsten Absicherungen

**W**ie schnell geht etwas schief: Aus Versehen etwas umgerissen, in der Freizeit umgeknickt, nach einem Streit kommt unangenehme Post. Oder nach der Rückkehr aus dem Urlaub gibt es eine böse Überraschung. Da ist man froh, wenn man rechtzeitig vorgesorgt hat und zum Ärger nicht auch noch einen finanziellen Schaden hat. Wenn junge Erwachsene ins Berufsleben wechseln und dadurch finanziell unabhängig werden, können sie sich langersehnte Wünsche erfüllen, zum Beispiel die erste eigene Wohnung oder attraktive Urlaubsreisen. Doch das Leben läuft nicht immer rund: Ein

Unfall, ein Missgeschick während einer Feier in der Nachbarschaft oder ein Einbruch in die Wohnung sind nicht nur ärgerlich, sondern können auch weitreichende Folgen haben. „Mit dem Versicherungspaket S-Privat-Schutz Plus bieten wir gerade jungen Menschen unkompliziert und schnell Schutz für die wichtigsten Risiken im Alltag“, sagt Maximilian Leroux, Filialdirektor der Haspa am Finkenwerder Norderdeich 92. Darin sind Haftpflicht-, Hausrat-, Unfall- und Rechtsschutzversicherung enthalten, von denen eine oder mehrere Versicherungen ausgewählt und über einen einzigen Antrag abgeschlossen werden. Die private Haftpflichtversicherung ist eine der wichtigsten Absicherungen – „ein absolutes Muss“, wie auch Verbraucherzentralen betonen. Denn jeder haftet für Schäden, die er anderen zufügt, mit seinem gesamten Vermögen – auch wenn dies unabsichtlich geschieht. „Mal kurz nicht aufgepasst und schon als Fußgänger einen Verkehrsunfall verursacht oder mit einem Radfahrer kollidiert. Oder man hilft Freunden beim Umzug und auf der Treppe rutscht einem der teure Fernseher aus der Hand“, zählt Leroux Beispiele auf.

Die Hausratversicherung sichert alle Gegenstände in der Wohnung – wie Möbel, Kleidung, Geschirr und Wertsachen



Foto: G-Stock

Junge Leute können ruhig mal übermütig sein und ausgelassen feiern – denn mit den entsprechenden Absicherungen werden finanzielle Folgen von Unfällen, Beschädigungen und anderen Malheuren nicht zum Problem.

– gegen Gefahren wie Einbruchdiebstahl, Brand und Leitungswasser ab. Auf Wunsch kann sie um die Absicherung bei Fahrraddiebstahl erweitert werden.

70 Prozent der Unfälle ereignen sich in der Freizeit. Hier schützt die Unfallversicherung rund um die Uhr und weltweit vor den finanziellen Folgen. Enthalten sind hier auch Unterstützungsleistungen durch Haushaltshilfen, Kurzzeitpflege oder Kinderbetreuung und Reha-Management.

Und wenn es mal richtig Streit gibt, sorgt die private Rechtsschutzversicherung dafür, dass Anwalts- und Gerichtskosten nicht zum finanziellen Risiko werden.

„Schließlich muss man nicht nur Recht haben, sondern es auch bekommen“, sagt Leroux.

Weitere Informationen gibt es auch online unter [haspa.de/sichere-sachen](https://haspa.de/sichere-sachen).



## Überhitzte Ladekabel und Akkus

# Feuergefahr durch Handys

Haben Sie es gewusst ...

**D**urch ein falsches Aufladen von Smartphones besteht Brandgefahr. Der Grund für Brandschäden sind häufig kleine Dinge: Überhitzte Ladekabel oder Akkus fangen Feuer und das Handy geht in Flammen auf. Mit etwas Vorsicht lassen sich Schäden verhindern. Lesen Sie hier, wie Sie Ihr Handy richtig sicher aufladen.

Smartphones sind technische Geräte, die durch Defekte unter Umständen Brände verursachen können. Besonders tückisch ist dies, wenn das Mobiltelefon beispielsweise über Nacht aufgeladen wird. Im Zweifel bekommt der Besitzer einen Defekt nicht mit, damit steigt das Brandrisiko.

Worauf Sie beim Aufladen achten sollten:

- Keine Billig-Ladegeräte und -Kabel kaufen
- Ladegerät vom Strom nehmen – es kann zu Überhitzungen kommen
- Das Smartphone möglichst nicht bis 100 Prozent aufladen
- Aufladen über Nacht stresst die meisten Akkus
- Nicht bei hohen Temperaturen laden
- Wegen Überhitzungsgefahr die Schutzhülle beim Aufladen möglichst abnehmen
- Kaputte oder beschädigte Ladekabel nicht verwenden
- Auf eine CE-Kennzeichnung des Kabels achten

Billige Akkus oder Ladekabel entsprechen oft nicht den hiesigen Sicherheitsstandards. Die Folge: Es kann zu Bränden und sogar Explosionen kommen.

## Beim Nachkauf von Ladekabel oder Akku nicht am falschen Ende sparen

So weit muss es natürlich nicht kommen. Gefährliche Produkte mit Konstruktions- oder Materialfehlern stammen in der Regel aus asiatischen Ländern und werden im Internet günstig als No-Name-Produkte angeboten. Wer das mitgelieferte Ladekabel seines Smartphones nutzt, ist grundsätzlich auf der sichereren Seite. Sollte dieses Kabel irgendwann erneuert werden müssen, gilt: Bei der Auswahl nicht auf den günstigsten Preis setzen. Billigprodukte haben oft keine Laderegulierungs-Chips

und können das Smartphone beschädigen. Je länger das Gerät an ein minderwertiges Aufladekabel angeschlossen ist, desto höher ist das Risiko, dass dieses zur Gefahrenquelle wird.

## Nicht „bis zum Anschlag“ aufladen

Die meisten Experten empfehlen, den Ladevorgang zu beenden, bevor 100 Prozent erreicht sind. Die modernen Lithium-Ionen-Akkus verschleiben tatsächlich schneller, wenn sie immer mit der maximalen Spannung geladen werden.

Und möglichst den Akku nicht über Nacht laden, auch wenn es am bequemsten ist. Denn: Wenn das Handy nicht ausgeschaltet ist beziehungsweise sich im Flugmodus befindet, fällt der Zustand immer wieder unter einen bestimmten Wert, so dass erneut nachgeladen wird. Das bedeutet Stress für den Akku und verkürzt die Lebensdauer.

## Versicherung bei Brandschaden

Kommt es doch zu einem Brand und wird dabei das Inventar beziehungsweise Mobiliar beschädigt oder zerstört, kommt die Hausratversicherung für die entstandenen Schäden auf.

Schäden am Gebäude werden von der Wohngebäudeversicherung getragen.

## Sie haben Fragen zu Ihrem Versicherungsschutz?

Sie erreichen das Beratungsteam der GEV Grundeigentümer-Versicherung telefonisch unter 040-3766 3367.

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



Ulf Schelenz

# Auch vermeintlich kleine Kosten sind ärgerlich

„Bezahlbares Wohnen“ ist in Hamburg ein geflügelter Ausdruck. Wohnraum soll möglichst preisgünstig zur Verfügung stehen. Dies ist im Ansatz gut und richtig. Gleichwohl steht dieser politische Wille im Widerspruch zu bei Vermietern im Großen wie im Kleinen stetig steigenden Kosten. Bei den großen Positionen sind die Kosten für die Dichtheitsnachweise privater Abwasserleitungen einschließlich der anfallenden Reparaturen sowie die (absehbaren) Kosten für die Aufrüstung der

Es ist absurd, wenn Handwerker bei einem Rohrbruch erst einmal eine Parkerlaubnis beantragen müssen.

Immobilie zur Erreichung der Klimaschutzziele zu nennen. Da auch Kleinvieh bekanntlich Mist macht, schmerzen ebenso die kleineren Kosten: Etwa Kosten im Zusammenhang mit dem Handwerkerparken. So hat sich ein Vermieter nach Mängelanzeige seines Mieters auf die Suche nach einem geeigneten Handwerker zu machen, der möglichst zeitnah und trotz dichter Auftragslage das

Problem beseitigt. Ist ein Fachbetrieb gefunden, kommt die Gretchenfrage des Handwerkers nach dem Einsatzort. Jetzt kommt es zum Schwur: Nach Nennung des Einsatzortes lehnt entweder der Handwerker mit Hinweis auf fehlende Parkmöglichkeiten ab oder weist auf erhöhte Preise hin, da die häufig teuren Parkgebühren bezahlt werden müssen. Beim Termin selbst muss der Handwerker alle paar Stunden seinen Arbeitsort verlassen, um die Parkuhr zu füttern. Beschwerden der Mitglieder über solche Zustände nehmen zu und gehen einher mit behördlichen Ausweitungen des Anwohnerparkens. Möglichkeiten für Handwerker, Ausnahmegenehmigungen zu beantragen, sind kaum realisierbar. Aberwitzig ist auch die Vorstellung, den zur Beseitigung eines plötzlich aufgetretenen Wasserrohrbruches herbeigerufenen Handwerker auf die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung zu verweisen. Wünschenswert wäre es, wenn die stetig steigenden Kosten bei der Diskussion um bezahlbaren Wohnraum nicht gänzlich außer Acht blieben. Hoffen wir das Beste!

Herzlichst Ihr  
Ulf Schelenz  
Geschäftsführer



## IMPRESSUM

April 2022

### Redaktionsleitung

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


### Verlag und Gesamtherstellung

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

### Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH  
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

### Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann  
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg  
Tel.: 040/33 48 57 11, Fax: 040/33 48 57 14  
E-Mail: s\_hoffmann@elbbuero.com  
Internet: www.elbbuero.com  
Anzeigenpreisliste Nr. 46,  
gültig ab 01.01.2022  
(Druckauflage 32.410 im 1. Quartal 2022) 

### Erscheinungsweise

monatlich

### Abonnement- und Adressverwaltung

Grundeigentümer-Verband Hamburg  
v. 1832 e.V.  
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg

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

Blick von den alten Wallanlagen zum Oberlandesgericht/Gerd Hoffmann

### Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2015 = 100)  
Dezember: 111,1, Januar: 111,5,  
Februar: 112,5

### Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
- Grossmann & Berger GmbH & Co. KG
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
- Hausmeisterei Bergmann
- Zaunteam

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

# Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und  
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

## unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

**BAUWERK HAMBURG**

Vermittlung · Verwaltung  
Haustechnik · Planung

Ehrenbergstr. 54 · HH-Altona

**BELLINGRODT**  
- Immobilien -

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

Zuverlässige Verwaltung  
Vermietung - Verkauf

www.bellingrodt.de

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

**CONATH**

IMMOBILIEN VERTRIEB

www.conath-immobilien.de

**TheobaldDanielsen**  
SEIT 1928

Haus- und Hypothekemakler · Grundstücksverwaltung

Grundstücks-, Vermögens-  
und Testamentsverwaltungen

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

IHR PARTNER AUF ALLEN GEBIETEN  
DES GRUNDBESITZES

**CARL FRANZEN**  
SEIT 1927

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

**IM HAMBURGER  
NORDEN...**

sind wir die  
Spezialisten!

**FRÜNDT**  
IMMOBILIEN

040 / 6001 6001  
Internet: www.fruendt.de

**GERSTELKG**  
Immobilienmanagement seit 1913

Immobilien-Verwaltungsgesellschaft (GmbH & Co.)

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

VERWALTEN • VERKAUFEN • VERMIETEN

**GRUHN**  
IMMOBILIEN

VERWALTUNG  
VERKAUF · VERMIETUNG

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

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

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

**LAMBERT**  
IMMOBILIEN SEIT 1985

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

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

**LEIPE**  
IMMOBILIEN

Verkauf · Vermietung · Verwaltung

LEIPE IMMOBILIEN GmbH & Co KG  
Schlüterstraße 14, 20146 Hamburg · Rotherbaum  
Tel.: 040 - 41 42 93 60 info@leipe-immobilien.de

**Leonhard Immobilien**

Ihre Immobilie -  
Ihr Makler

Tel. 419 24 980  
info@leonhard-immobilien.de

**Lütt Immobilien**

Vermietung  
Verwaltung  
Verkauf

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

**RICHARD E  
maier**  
SOLIDE MAKLERARBEIT IN DER DRITTEN GENERATION

VERWALTUNG | VERMIETUNG | VERKAUF

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

**Walter Meulke** GmbH

Haus- und Grundbesitzverwaltung · Immobilienmakler  
in Hamburg und Umgebung

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

**ARTHUR TH.  
MEWES**  
HAUSMAKLER SEIT 1929

VERKAUF  
VERMIETUNG  
VERWALTUNG

IMMOBILIEN IM HAMBURGER OSTEN

Schillerufer 2 · 21029 Hamburg  
Tel. 040/721 60 21 · Fax 040/721 98 71

**MOHR & BRECHT**  
seit 1923

Haus- und Hypothekemakler  
Vermögens- und  
Grundstücksverwaltungen  
Gutachter

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

**Rathjens & Mandellas**  
Immobilien GmbH

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

**ERICH ROHLFFS**  
IMMOBILIEN GMBH

Hausmakler seit 1932

VERWALTUNG · VERKAUF · VERMIETUNG

Paul-Neumann-Platz 2-4  
22765 Hamburg  
Tel. 30 69 49 - 0 · Fax 30 69 49 - 49

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

Hausmakler seit 1822  
Grundstücksverwaltung  
Testamentsvollstreckung

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

**WARNHOLZ Immobilien GmbH**  
— gegründet 1995 —

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

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

**EDGAR WESSENDORF**  
Immobilienkompetenz seit 1914

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

**WITTHÖFT**  
Immobilien aus gutem Hause

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

**WITTLINGER & CO**  
Gewerbe- und Investmentimmobilien

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

**WOLFFHEIM & WOLFFHEIM**  
IMMOBILIEN

Die 100% Experten für Wohnimmobilien  
Beratung · Vermietung · Verkauf

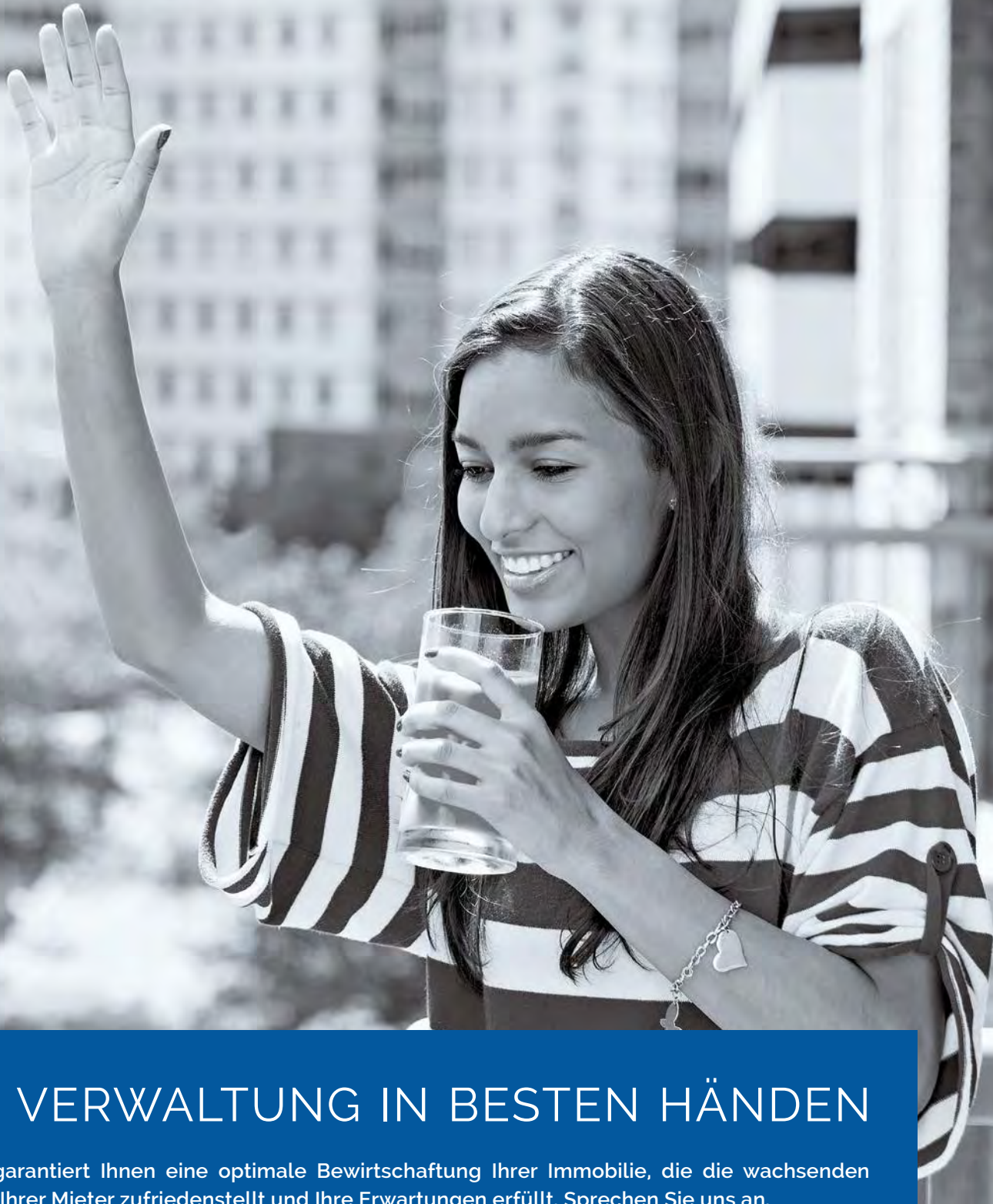
Eppendorfer Landstraße 32 · 20249 Hamburg  
040 - 460 59 39

www.wolffheim.de

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



MIET-EINANDER



## IHRE VERWALTUNG IN BESTEN HÄNDEN

PrivatBau garantiert Ihnen eine optimale Bewirtschaftung Ihrer Immobilie, die die wachsenden Ansprüche Ihrer Mieter zufriedenstellt und Ihre Erwartungen erfüllt. Sprechen Sie uns an.

Wir machen das – seit 65 Jahren ✓

Das Dienstleistungsunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg  
PrivatBau GmbH · Glockengießerwall 19 · 20095 Hamburg  
Tel.: 040 - 320102-0 · E-Mail: [info@privatbau.de](mailto:info@privatbau.de) · [www.privatbau.de](http://www.privatbau.de)

