

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

05|2023



SCHWERPUNKT

City im Umbruch

Warum die Innenstadt in einigen Jahren ganz anders aussehen wird, als wir sie heute kennen.

| Modernisierung

Welche Auskunftspflichten für Vermieter gelten, die ihre Wohnung nach Modernisierung erstmalig neu vermieten.

| Teilverkauf

Das vermeintlich attraktive Modell ist nur für die wenigsten Eigentümer geeignet.



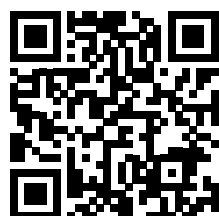
Mit der Kraft der Sonne sparen

Gehen Sie jetzt auf eon.de/solar und erfahren Sie das Solarpotenzial Ihres Hausdaches.

Wir machen eine Analyse Ihres Daches: Auf Basis der Daten berechnen wir Ihr individuelles Ergebnis – zum Beispiel die maximale Leistung Ihrer Solaranlage und wie viel Geld Sie damit sparen.

Mehr erfahren unter:

eon.de/solar



e-on

Online zur Beratung anmelden

Jetzt sind auch in den Arztpraxen die letzten Maßnahmen offiziell aufgehoben worden. Heißt das, dass wir Corona endgültig hinter uns gelassen haben? Ist dieser Spuk wirklich vorbei? Man möchte es zu gerne glauben.

Beim Grundeigentümer-Verband leben wir ja schon länger wieder nach den alten Regeln. Nur die offene Beratungssprechstunde haben wir nicht wieder eingeführt. Wer bei uns in die persönliche Beratung kommen möchte, braucht einen Termin.

Noch nie war es so einfach, einen Beratungstermin beim Grundeigentümer-Verband zu bekommen.

Und das würden wir gerne so beibehalten. Denn diese Art der Organisation der Beratung bringt viele Vorteile. Das werden vor allem diejenigen zu schätzen wissen, die sich noch daran erinnern können, wie es früher bei uns zugeht. Als alle beraten wurden, die zwischen 9 und 12 Uhr bei uns aufschlugen, egal, ob sie nur eine kurze Frage hatten oder ein Problem ausführlich besprechen mussten. Und egal,

wie lange sie auf ihren Beratungstermin warten mussten.

Ich glaube, dass die allermeisten es durchaus zu schätzen wissen, dass sie einen festen Beratungstermin haben, der üblicherweise pünktlich anfängt, aber eben auch spätestens nach 20 Minuten wieder zu Ende ist.

Und ebenso wissen immer mehr Mitglieder zu schätzen, dass sie den Termin problemlos online buchen können. Man muss sich dafür nur einmal auf unserer Website anmelden. Es lohnt sich.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



Sie möchten
Ihre Immobilie
verkaufen?

Sichern Sie sich
eine kostenlose
Wertermittlung.

- Mit unserer professionellen Wertermittlung erzielen Sie garantiert den besten Verkaufspreis.
- Verlassen Sie sich auf unsere ISO-zertifizierte Service-Qualität und über 90 Jahre Erfahrung auf dem Hamburger Immobilienmarkt.

T. 040 36 90 80

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

SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?



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

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



06

SCHWERPUNKT – City im Umbruch

Die Krise der Hamburger Innenstadt beschleunigt große Umbauten und neue Konzepte. In einigen Jahren wird die City ganz anders aussehen, als wir sie heute kennen.



23

VERBAND & VEREINE – Harburg

Beim Haus- und Grundeigentümergebiet Harburg-Wilhelmsburg e. V. gelten ab dem 1. Juni 2023 neue Zeiten für die Rechtsberatung.



30

HAUS & LEBEN – Solar und Dach

Wissenswertes zu den Themen Dämmung, Solarstrom, Photovoltaik und Dachterrasse.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 City im Umbruch
- 13 Heizen mit erneuerbarer Energie
- 16 Energetische Mindeststandards

RECHT & STEUERN

- 17 Leserfragen
- 18 Aufwendungen für Ablösezahlung
- 18 AfA – Korrektur
- 19 Vorsorgevollmacht
- 25 Beschlussanfechtungsklage
- 26 Neues aus Karlsruhe
- 27 Zulässige Grilltage
- 28 Bauliche Maßnahmen
- 29 Balkonkraftwerke

VERBAND & VEREINE

- 12 Vortragsveranstaltung im MARKK
- 20 Geschäftsstellen
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Hamburger Grundeigentum
- 22 Energieausweis
- 23 Rechtsberatung in Harburg
- 23 Neuer Beisitzer für Rahlstedt
- 24 Online-Seminare
- 24 Mitgliederversammlung

HAUS & LEBEN

- 31 Dach dämmen
- 32 Dachterrasse
- 33 Solarstrom
- 34 Solarthermie
- 35 Solaranlagen-Check
- 36 Erbbaurecht
- 37 Baugenehmigungen
- 38 Teilverkauf

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Gebäudewert

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Initiative „Hamburg enteignet“



LENTZ Gebäudeservice KG



ALL YOU NEED IS LENTZ
- saubere Lösungen für
- schmutzige Probleme -
Fassadenreinigung
par excellence.

Abbeizen von Fassaden,
Fassadenreinigung, Graffiti-
entfernung, Graffitischutz
und Klinkersanierung.

Auch ohne Chemie mittels
Sandstrahltechnik.



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



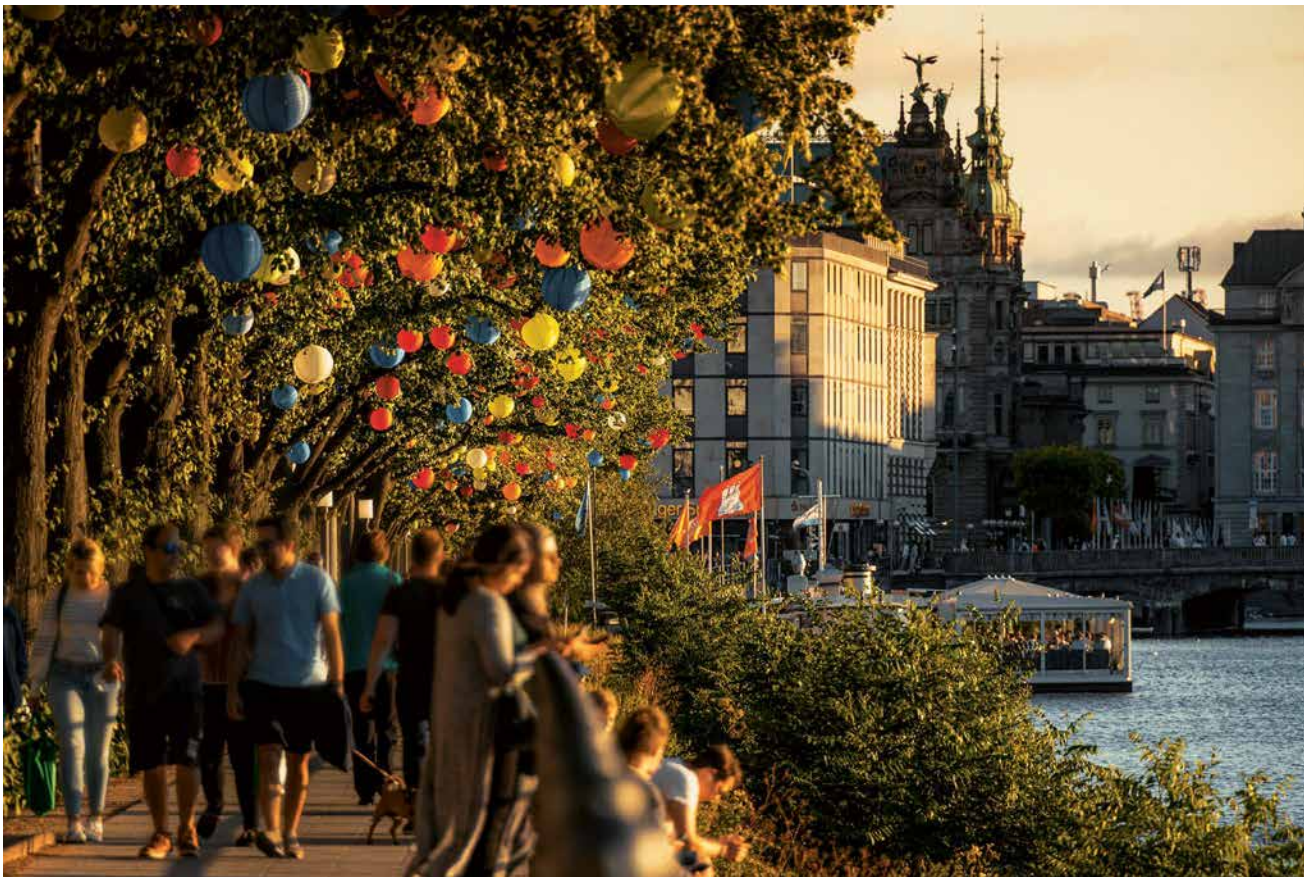


Foto: OTTO WULFF BID Gesellschaft

Innenstadtentwicklung

City im Umbruch

Die Krise der Hamburger Innenstadt beschleunigt große Umbauten und neue Konzepte

Schwere Zeiten für die Hamburger Innenstadt: Erst der boomende Onlinehandel, dann die Corona-Pandemie, später kam der Ukraine-Krieg, gefolgt von hohen Energiepreisen und steigender Inflation. Große Häuser wie Karstadt Sports, Galeria Kaufhof und das Modehaus Appelrath-Cüpper mussten schließen und auch anderswo breitet sich trister Leerstand aus.

An der großen Wende arbeiten verschiedenste Stellen bereits unter Hochdruck. Bürgermeister Peter Tschentscher hat die Innenstadt inzwischen zur Chefsache erklärt und die renommierte Stadtplanerin Prof. Elke Pahl-Weber im Juni 2022 als neue Innenstadtkoordinatorin eingesetzt. Zeitgleich eingerichtet wurde der runde Tisch Innenstadt, der Impulse für frische Ideen bringen und die Umsetzung unterstützen soll. Zweimal im Jahr treffen sich dafür Akteure aus unterschiedlichen Bereichen, darunter auch Vertreter vom Grundeigentümer-Verband Hamburg. Bereits etwa drei Jahre zuvor wurde der Arbeitskreis Innenstadt gegründet, der monatlich zusammenkommt. Daneben be-

schäftigen sich weitere Runden mit dem dringlichen Thema. „Es gibt zahlreiche Projekte und Arbeitskreise für die Innenstadt. Um deren Schlagkraft zu erhöhen und Neues zu beflügeln, möchte ich zusammenführen und bündeln“, skizziert Pahl-Weber ihre Aufgabe. Das breite Engagement biete eine hervorragende Basis, um die Transformation der City voranzubringen.

Dietmar Hamm, Geschäftsführer der Kontorhausverwaltung Bach, Levantehaus-Manager und zweiter Vorsitzender vom Hamburger Kontorhausverband, der die Interessen der Grundeigentümer in der City vertritt, kennt die Hamburger Innenstadt in all ihren Belangen: „20 Jahre stand die HafenCity im Fokus, jetzt wird es höchste Zeit, die Innenstadt im großen Stil anzugehen.“ Gleichwohl stehe man im Vergleich zu anderen Städten noch gut da. Finanziell unterstützt der Senat den nötigen Umbau mit dem Fond „Neustartfonds City & Zentren“, der nochmals von 1,6 Millionen Euro auf 2,1 Millionen Euro aufgestockt wurde. Weitere 6,5 Millionen Euro fließen aus dem Programm „Verborgene Potenziale – Für ein lebendiges

und resilientes Hamburger Zentrum“ in innovative Konzepte und Pilotprojekte. „Wenn wir es richtig anpacken, kann die Innenstadt gestärkt aus der Krise hervorgehen“, meint Hamm. Die Alster, die Fleete, das Rathaus, Kultur und Kunst, die historischen Kontorhäuser und die hübschen Plätze – und das alles eng beisammen, darauf könne man sehr gut aufbauen.

Neben den Geschäften prägen Büros und Arztpraxen das Gebiet rund um Mönckebergstraße, Spitalerstraße, Jungfernstieg und Gänsemarkt. „Der Büromarkt ist hier mit einer niedrigen Leerstandsquote von aktuell 3,8 Prozent sehr stabil und verbucht vielerorts weiter steigende Mieten“, berichtet André Elbin, Geschäftsführer der Tecno Beteiligungsgesellschaft und Vorsitzender vom Hamburger Kontorhausverband. Anders sieht es für die Läden aus: Eine Studie der Immobilienbank DZ Hyp weist Abschlüsse von 16 Prozent gegenüber den Spitzenmieten von 2019 aus. „Die namhaften Einkaufsstraßen sind allerdings nicht in diesem Umfang betroffen“, weiß Hamm. Der Glaube in die Zukunft sei groß, die Eigentümer hätten noch nie so viel in die Immobilien und in die Innenstadt investiert wie heute.

Das breite Engagement bietet eine hervorragende Basis, um die Transformation der City voranzubringen.

Besichtigen lässt sich ein Beispiel in der Spitalerstraße gleich am Stadteingang, der zurzeit wenig einladend wirkt. Wo früher im Erdgeschoss Apollo Optik und Runners Point saßen, stehen die Räume leer – es tut sich aber etwas. „Mit den auslaufenden Mietverträgen haben die Eigentümer beschlossen, die Gebäude von Grund auf zu sanieren“, berichtet Hamm. Nur wenige Meter entfernt in der Mönckebergstraße wird das Klöpperhaus, in dem sich mehr als 50 Jahre Galeria Kaufhof befand, auf Vordermann gebracht. Der neue Eigentümer, das amerikanische Immobilienunternehmen Tishman Speyer, hat sich finanzkräftige Unterstützung aus Abu Dhabi geholt und möchte eine bunte Mischung aus Läden, Büros, Kultur, Gastronomie und Wohnen realisieren. Ein Stück weiter wird bis 2025 ein zehnstöckiges Kontorhaus das ehemalige C&A-Haus ersetzen. Geplant sind im schicken Neubau Einzelhandel, Gastronomie mit einem Außenbereich und im obersten Stockwerk Restaurants, die Etagen zwei bis acht sollen zwei Hotels einnehmen. C&A bleibt der Mönckebergstraße treu und zieht in das Haus Hanse ein, vormals Standort von Appelrath-Cüpper. Für den Gerhart Hauptmann-Platz stehen die Zeichen ebenfalls auf Veränderung: Karstadt soll sich zum Platz hin öffnen



WITTLINGER & CO
Gewerbe- und Investmentimmobilien

LEERSTAND IN IHRER GEWERBEIMMOBILIE? MACHEN SIE ES SICH LEICHT!

Laden, Büro, Praxis, Halle oder Werkstatt – wir vermieten für Sie mit konkreten Ideen, Knowhow und persönlichem Einsatz! Schnell, zuverlässig und transparent.

Lernen Sie uns kennen und überzeugen Sie sich selbst!

☎ 040 238307284

✉ mieten@wittlinger-co.de

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

IMMOBILIEN SERVICE
ZIMMERMANN
WILHELM ZIMMERMANN

Gutachten für fundierte Immobilienbewertungen



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

- sichere Entscheidungen bei Verkauf/ Kauf/ Schenkung
 - gütliche Einigungen bei Erbengemeinschaften/ Scheidungen
- Sachkundige Arbeit, detaillierte Erläuterungen und nachprüfbare Verkehrswertgutachten sowie praxisnahe Hilfestellungen erwarten Sie. Lassen Sie uns gemeinsam loslegen!

Frahmredder 7 Telefon: 040 - 600 10 60
22393 Hamburg www.zimmermann-ivd.de





Foto: Bettina Brüggemann

Seit Juni 2022 fungiert die renommierte Stadtplanerin Prof. Elke Pahl-Weber als Innenstadtkoordinatorin.

und das ehemalige HSH-Nordbank-Gebäude samt Passage umgebaut werden. Wo sich früher die Gänsemarkt-Passage erstreckte, rumort bereits eine ausladende Baustelle; nach dem Abriss wächst auf dem Gelände ein mehrgeschossiges Gebäude mit Flächen für Läden, Gastronomie und Wohnungen. „Aktuell ist es zwar vielerorts noch laut und unwirtlich, das wird sich aber ändern – die neuen Projektentwicklungen weisen den Weg in die Zukunft“, versichert Sebastian Binger, Geschäftsführer bei Otto



Ihre kompetente WEG-Verwaltung mit Erfahrung:

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

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Telefon 040/300 306 80

info@esplanade-immobilien.de



www.esplanade-immobilien.de

Wulff und hier für die Business Improvement Districts (BID) zuständig.

Variation statt Monokultur. Lange blieb in der City neben dem Einzelhandel vor allem Platz für Büros. „Mehr Gastronomie, Kultur und Wohnen können mehr Leben ins Zentrum bringen, davon profitieren alle“, sagt Elbin. Vielfalt zieht ebenso dort ein, wo sich nicht so einfach zahlungskräftige Nachmieter finden. Um leerstehende Einzelhandelsflächen zu reduzieren, initiierte der Senat im Juli 2021 ein Förderprogramm für kreative und kulturelle Zwischennutzungen, welches für das Jahr 2023 verlängert wurde. So konnte etwa die Hamburg Kreativ Gesellschaft die 8.000 Quadratmeter des früheren Karstadt Sports übernehmen, um es unter dem Namen Jupiter für temporäre Ateliers, Ausstellungsflächen, Co-Working-Spaces und kleine Produktionsbetriebe zu öffnen. „An Ideen mangelt es nicht“, so Pahl-Weber. Gut passen in die City von morgen würden etwa auch kleinere Manufakturen, wie es sie mit der Schirmwerkstatt Schirm & Co oder der Schuhmacherei Josuweit schon im Levantehaus gibt. Produktion und Verkauf nebeneinander können interessante Erlebnisse bieten, zum Mitmachen animieren – und eine Chance eröffnen, sich vom Onlinehandel abzuheben. Mit der Handwerkskammer tauscht sich Pahl-Weber zudem aus, wie Handwerker über ein Schaufensterkonzept verschiedene Gewerke vorführen und zum Ausprobieren einladen können. Räume für innovative Food-Entwicklungen kombiniert mit einem Restaurant oder die Präsentation von hoch spannenden Zukunftstechnologien, wie den 3D-Druck – vorstellbar wäre so einiges. „Dabei geht es möglichst immer auch darum, die Identität Hamburgs hervorzuheben und natürlich die Menschen dafür zu gewinnen, hierher zu kommen“, so Pahl-Weber. Ein vitales Umfeld nutzt nicht nur den Läden im Erdgeschoss, denn mehr Frequenz bedeutet mehr Umsatz, sondern ebenso den Firmeninhaber, Ärzten oder Anwälten, die die oberen Etagen angemietet haben. „Urbanität kommt bei der Belegschaft gut an, dazu gehören ein funktionierender Einzelhandel genauso wie Gastronomie und weitere interessante Angebote“, sagt Elbin. Konkurrenz bekommen die Händler allerdings demnächst aus dem Westfield-Hamburg Überseequartier. Nur gut 1,5 Kilometer von der Mönckebergstraße entfernt entsteht dort ein gigantisches Einkaufszentrum mit mehr als 200 Geschäften. „Wir haben in der Innenstadt gut 330.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche, damit kommen nochmals über 80.000 Quadratmeter in der HafenCity dazu“, sagt Hamm, der es optimistisch sieht, dass sich die Innenstadt auf diese Weise vergrößert. Andere blicken skeptischer auf den neuen Shopping-Hot-Spot in der Nachbarschaft. „Ob sich tatsächlich Synergien entwickeln, bleibt abzuwarten“, so Elbin. Bisher würden zudem Orte fehlen, die eine bessere Verbindung zwischen den beiden Zentren schaffen, das brauche seine Zeit. Grobe Pläne dafür gibt es aber bereits: „Vor allem vom Domplatz

aus soll eine Achse ausgebaut werden. Das beginnt mit der Platzgestaltung, reicht über neue Einzelhändler bis zu Angeboten für Familien und Jugendliche“, erklärt Pahl-Weber.

Wohnen soll den quirligen Mix komplett machen. Ob im Klöpperhaus in der Spitalerstraße oder im neuen Komplex, der die alte Gänsemarktpassage ersetzt, im alten Karstadt-Parkhaus, am Nikolaifleet, am alten Wall oder im Johannis-Quartier – überall sind neben Geschäften und Büros jetzt Wohnungen geplant. „Die Behörde für Stadtentwicklung legt derzeit ein Kataster an, um die Optionen für Wohnen in der

Innenstadt zu erfassen“, berichtet Hamm. So einfach, wie viele denken mögen, sei es aber keineswegs, in den alten Geschäftsgebäuden Wohnraum zu entwickeln. Durch die hohen Raumtiefen fehle es an ausreichend Tageslicht, es seien zu wenige Anschlüsse für die Sanitäreinrichtung in den Badezimmern, für Wasser und Strom vorhanden und



Foto: City Management Hamburg

Im Juli 2022 standen zwölf Skulpturen des chinesischen Künstlers LIU Ruowang zwei Wochen lang in der Mönckebergstraße.

EINE SCHÖNE ANLAGE FÜR ANLEGER.

Ob als Kapitalanleger oder Eigentümer – im verkehrsberuhigten Glockenblumenweg in Hamburg-Lokstedt investieren Sie genau richtig. In der gepflegten Rotklinkeranlage bieten wir freie und vermietete Eigentumswohnungen zum Kauf an.

Auf [zk-grundinvest.de](https://www.zk-grundinvest.de) finden Sie weitere attraktive Eigentumswohnungen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



der Brandschutz entspreche nicht den Vorgaben im Wohnungsbau. „Wer Wohnungen möchte, muss die Gebäude dann entkernern und komplett sanieren oder gleich ganz abreißen und neu bauen, beides ist teuer“, legt Hamm dar. Eine gute Möglichkeit könne aber unter Umständen der Ausbau von Dachgeschossen sein. „Zudem wären an vielen Stellen Nachverdichtungen und Aufstockungen möglich“, ergänzt Elbin. Und wo genügend Singles, Paare und Familien leben, kommen auch Kitas, Supermärkte und Spielplätze – die viel beschworene kritische Masse ist

am Ende die Voraussetzung dafür, dass der Plan aufgeht. „Selbst wenn es für die City besser läuft, als es von außen scheint, müssen wir unbedingt dem veränderten Verhalten der Konsumenten Rechnung tragen“, betont Hamm. Weiterhin stehe zwar auf Platz eins der Gründe, die City aufzusuchen, das Shoppen, gleichzeitig möchten aber immer mehr Besucher die Architektur besichtigen, bei Veranstaltungen dabei sein, sich einfach an die Alster setzen oder durch die Straßen bummeln. Dieses Potenzial könnte noch weit besser genutzt werden. Aber auch hier-



Foto: Bettina Brüdgam

Auf den 8.000 Quadratmetern des früheren Karstadt Sports finden sich nun temporäre Ateliers, Ausstellungsflächen, Co-Working-Spaces und kleine Produktionsbetriebe.

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



für bewegt sich einiges. Ein Beispiel: Auf der Steinstraße zwischen Jakobikirchhof und Domplatz sollen in Zukunft keine Privat-Pkw mehr entlangbrausen, nur noch Busse, Taxen und Lieferwagen. Mit dem Umbau der Fahrbahnen entstehen rund 5.000 Quadratmeter Frei- und Grünflächen, womit obendrein das Kontorhausviertel enger an den Kern der City rückt. „Wenn die Quartiere ruhiger und fußgängerfreundlicher werden, kommen die Menschen auch gerne zum Flanieren oder um einen Kaffee zu trinken“, meint Brigitte Engler, Geschäftsführerin des City-Managements. Wie gut autoarme Zonen angenommen werden, demonstriert bereits heute die Mönckebergstraße. „Die Menschen genießen es wieder, sich an die Straße zu setzen und das Treiben zu beobachten“, so Engler. An vielen Stellen der City werden die Gehwege verbreitert und Radstreifen eingerichtet, zudem ließe sich die Innenstadt sehr gut mit Bus und Bahn anfahren. „Trotzdem ist es wichtig, die Erreichbarkeit mit dem Auto zu sichern.“ Schon allein, weil viele Kunden aus dem Umland kämen und dafür meist ins Auto steigen. „Es gibt viele tolle Plätze, deren Möglichkeiten nicht ausreichend genutzt werden“, findet Binger.

Insbesondere die B-Lagen, also alles abseits der bekannten Shoppingmeilen, ließen sich so aufwerten. Damit würde der Kern der Innenstadt eine Erweiterung erfahren und noch attraktiver werden. Ob der Domplatz, der zur HafenCity verbindet, der Burchardplatz beim Chilehaus, der umgebaut wird und zur Speicherstadt führt, oder der Georgsplatz, der teils als Parkplatz dient – überall schlummern Rohdiamanten, die man zum Strahlen bringen könnte. „Die Außengastronomie ließe sich ohnehin an vielen Stellen noch ausbauen, und mehr Bänke in den Fußgängerstraßen erhöhen ebenfalls die Aufenthaltsqualität“, so Elbin. Diese Ansicht teilt auch Binger, der moniert: Kinder haben in der City-Planung bisher kaum Beachtung gefunden – auch das muss sich ändern. Über ein paar Spielplätze würden sich Familien freuen und dann sicherlich mehr Zeit in der Innenstadt verbringen. „Für Jugendliche fehlen ebenfalls Anziehungspunkte, wie eine Skaterbahn oder ein Basketballplatz“, ergänzt Pahl-Weber.

Kunst und Kultur sind im Zentrum zwar überall vertreten, oft aber wenig sichtbar. Ob die Oper, die Kunsthalle, das Museum für Kunst und Gewerbe, das Bucerius Kunst Forum oder das Thalia Theater und das Deutsche Schauspielhaus: „Man sollte diese Institutionen noch besser ins Zentrum integrieren, da gibt es zu viele trennende Gräben“, so Pahl-Weber. Auch eine engere Zusammenarbeit sei wünschenswert, etwa um im Sommer Theater- oder Konzertproben auf die Straße zu bringen. Sie führt inzwischen Gespräche mit den großen Häusern, zudem

„Mehr Gastronomie,
Kultur und Wohnen
können mehr Leben
ins Zentrum bringen –
davon profitieren alle.“

mit Musikhochschulen und dem Clubkombinat Hamburg. „Für solche Veranstaltungen wäre es natürlich sinnvoll, eine feste Open-Air-Bühne im Außenbereich einzurichten“, meint Binger. Wie erfolgreich Events unter freiem Himmel sein können, zeigte das City Management im Juli 2022, als es die Mönckebergstraße für zwei Wochen zur Open-Air-Kunstmeile machte. Zwölf überdimensionale Skulpturen des chinesischen Künstlers LIU Ruowang prägten in dieser Zeit die Einkaufsstraße. „Schon am ersten Tag brachte die Ausstellung 63 Prozent mehr Besucher“, berichtet City-Management-Geschäftsführerin Engler. Man prüfe gerade, eine ähnliche Ausstellung im kommenden Jahr zu wiederholen. Noch in diesem Jahr ist am Jungfernstieg ein Filmfest geplant. Dafür wird an vier Abenden eine Leinwand auf einem Ponton auf

der Binnenalster aufgebaut. „Wir möchten die Hamburger wieder für die Innenstadt begeistern“, sagt Engler. Die Ansätze dafür können ganz unterschiedlich aussehen. So wird es grüner zwischen den Geschäftshäusern mit dem Event Hamburgs Sommergärten, welches Binger mit verschiedenen BIDs etwa im Neuen Wall, im Ballindamm und den Großen Bleichen organisiert. In den BIDs tun sich Immobilieneigner

für Vorhaben zusammen und investierten erstmals im Jahr 2005 in die Aufwertung angrenzender Shoppingmeilen. Binger schätzt, dass die Grundeigentümer bereits 150 Millionen Euro in die Verschönerung der Innenstadt gesteckt haben. „Die Eigentümer sind hier sehr engagiert und intensiv mit den verschiedenen Akteuren vernetzt“, so Binger, der inzwischen acht verschiedene BIDs in der Innenstadt begleitet.

Mit Hamburgs Sommergärten werden auch in diesem Jahr aus den Einkaufsstraßen wieder lauschige Alleen; Bäume in ausladenden Töpfen, Rasenbahnen, riesige begrünte Kugeln und bunte Lampions schmücken dann die Straßenzüge. „Wir haben im Jahr 2017 mit dem Sommerrasen auf dem Bürgermeister Petersenplatz im BID Neuer Wall ganz klein damit angefangen, es schließen sich immer mehr Quartiere an“, berichtet Binger. Wenn alle Beteiligten – und vor allem die Stadt – sich ebenso intensiv für weitere Projekte einsetzen, könnte die City schon in einigen Jahren in ganz neuem Glanz erstrahlen.



**Grundigentümer-
Verband
Hamburg**



© MARKK Foto Paul Schimweg

Vortragsveranstaltung im MARKK, Museum am Rothenbaum

Dipl.-Ing. Architekt Peter-M. Friemert,
Geschäftsführer beim Zentrum für Energie, Bauen, Architektur und Umwelt GmbH (ZEBAU)

„Bauen und Sanieren in der Klimakrise – wie geht es jetzt weiter?“

**Am Mittwoch, den 24. Mai 2023 um 18 Uhr (Einlass: 17.30 Uhr) im
Großen Hörsaal des Museums am Rothenbaum, Kulturen und Künste der Welt
(ehemals Museum für Völkerkunde)**

(Der Eintritt ist frei, eine Anmeldung ist nicht erforderlich)



Dipl.-Ing. Architekt Peter-M. Friemert

Peter-M. Friemert wurde 1964 in Hamburg geboren, wuchs in Kiel auf und studierte bis 1991 Architektur und Städtebau in Braunschweig. Nach neun Jahren als projektleitender Architekt im Industriebau und Contracting der Wohnungswirtschaft baute er ab 2001 als Geschäftsführer die ZEBAU auf und leitete viele Projekte und Initiativen zum innovativen Bauen. Peter-M. Friemert moderiert zahlreiche Fachveranstaltungen und ist in Verbänden und Beiräten zu Fragen des nachhaltigen und klimaneutralen Bauens aktiv. Seit 2019 koordiniert er die Energieberatung in Hamburg (Hamburger Energielotsen).

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Heizen mit erneuerbarer Energie

Das könnte auf Eigentümer ab 2024 zukommen

Anfang März dieses Jahres ist ein erster Entwurf zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) bekannt geworden. Dieser soll ein Vorhaben aus dem Koalitionsvertrag der Ampelregierung umsetzen: die Pflicht zur Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energie bei neuen Heizungen und ein Betriebsverbot für Gas- und Ölheizungen. Doch die Regelungen sind kaum praxistgerecht und würden viele Eigentümer finanziell überfordern.

Haus & Grund ist es gelungen, über die Medien und in Gesprächen mit Abgeordneten auf die drohenden sozialen Auswirkungen und die wenig praxistgerechten Regelungen für private Eigentümer hinzuweisen. Daraufhin hat sich die Ampelkoalition Ende März auf einen Kompromiss geeinigt und mehr Ausnahmen, längere Übergangsfristen und finanzielle Unterstützung versprochen. Ein neuer Gesetzentwurf soll im April im Kabinett und vor der Sommerpause vom Bundestag beschlossen werden.

Mit 65 Prozent erneuerbarer Energie heizen

Eigentümer, die ab dem kommenden Jahr eine neue Heizung benötigen, dürfen ihren alten Heizkessel nicht einfach gegen ein neues effizienteres Gerät ersetzen. Sie müssen entweder gänzlich auf eine neue Technologie (Fernwärme, Wärmepumpe, Biogas, Wasserstoff oder Biomasse) umstellen oder diese zusätzlich mit einem Anteil von 65 Prozent am Gesamtverbrauch zu einer Gas- oder Ölheizung installieren. Es steht ihnen zwar prinzipiell frei, mit welcher Technologie sie diese Pflicht erfüllen wollen, doch viele der vorgesehenen Optionen werden im konkreten Fall nicht oder nicht ohne weitere Voraussetzungen umsetzbar sein.

Wärmepumpen

Sie funktionieren überall dort, wo bereits eine Fußbodenheizung installiert ist. Denn um effizient zu sein, brauchen Wärmepumpen vor allem eine geringe Vorlauftem-



10 JAHRE



IMMOWARE24

10 JAHRE

ZUFRIEDENE KUNDEN



„Wir haben uns für ImmoWare24 entschieden, da wir dadurch die Effizienz steigern können. Besonders herauszuheben ist hierbei der KI-basierte Posteingang, in dem Dokumente automatisch analysiert und weiterverarbeitet werden.“

Moritz Schönian

Schönian & Heymann oHG / ImmoWare24 Kunde seit 2018



Der große
Jubiläums-Rabatt!
10% AUF ALLES*

Jetzt unverbindlich testen!
www.immoWare24.de/10-hug



*Rabatt-Aktion gilt für sämtliche Standardpreise von ImmoWare24. Die Aktion ist gültig bis Ende Juni 2023. Nicht kombinierbar mit anderen Rabatt-Aktionen.

peratur. Doch die Preise für Wärmepumpen überschreiten um das Drei- bis Vierfache die Kosten einer modernen Brennwertheizung. Sie bringen bei einer entsprechend hohen Jahresarbeitszahl (JAZ) eine Ersparnis von etwa einem Viertel der ursprünglich benötigten Energie, verursachen aber wegen des dreifachen Strompreises (36 Cent pro Kilowattstunde, kurz Ct/kWh) im Vergleich zum Erdgaspreis (12 Ct/kWh) am Ende mehr Heizkosten.

Hybridheizung oder Wärmedämmung

In unzureichend gedämmten Häusern mit herkömmlichen Heizkörpern können Wärmepumpen nur in Verbindung mit einer fossilen Heizung den nötigen Wärmebedarf an kalten Wintertagen decken. Hier kommen zur teuren Wärmepumpe zusätzlich die Kosten für ein neues Brennwertgerät nebst neuem Schornstein zum Tragen. Um eine Wärmepumpe allein zu betreiben, sind zusätzliche Maßnahmen nicht nur an der Gebäudehülle, sondern auch an der Heizungsanlage erforderlich. So müssen beispielsweise größere Heizkörper eingebaut werden. Insgesamt würden dabei Kosten von mehreren 100.000 Euro entstehen, welche sich angesichts der geltenden Kappungsgrenzen bei der Modernisierungsmieterhöhung und wegen der Härtefallregelungen wohl kaum auf die Mieter umlegen lassen.

Anschluss an ein Wärmenetz

Eigentümer, deren Gebäude an ein Fernwärmenetz angeschlossen sind, brauchen nichts zu tun. Fernwärme gilt als Erfüllungsoption, ganz gleich ob die Wärme aus fossilen Energieträgern (Kohle, Gas oder Heizöl) oder bereits mit erneuerbarer Energie erzeugt wird. Auch der sofortige Anschluss an ein vorhandenes Netz oder die Bereitschaft, an ein geplantes Wärmenetz anzuschließen, gilt als erfüllte Pflicht. Unterstellt wird, dass die Fernwärme vom jeweiligen Energieversorger auf erneuerbare Energien umgestellt werden kann. Fest steht, dass noch viel mehr Wärmenetze in dicht besiedelten Quartieren entstehen müssen, um Haus- beziehungsweise Wohnungseigentümer und Mieter nicht zu überfordern. Doch

die Wärmeplanung lässt ja bekanntlich noch bis 2030 auf sich warten – bis dahin werden viele Eigentümer zum Handeln gezwungen sein.

Biomasse, Biogas und Wasserstoff

Mit einem Biomassekessel oder dem Bezug von Biogas oder Wasserstoff für die Gasbrennwertheizung lässt sich ebenfalls die Pflicht im Bestand erfüllen. Doch wegen der begrenzt zur Verfügung stehenden Biobrennstoffe und des kaum verfügbaren Wasserstoffs ist eine Preisexplosion nicht auszuschließen. Vermieter werden nach den bisher geplanten Regelungen verpflichtet, die Mehrkosten zum herkömmlichen Energiepreis für den Verbrauch ihrer Mieter zu übernehmen. Damit würden vermietende Eigentümer ein kaum kontrollierbares Risiko tragen.

Gasetagenheizungen und Einzelöfen

Auch Gasetagenheizungen und Einzelöfen sind bisher von der Pflicht nicht ausgenommen. Eigentümer und Betreiber erhalten nur mehr Zeit: drei Jahre, um zu entscheiden, ob zukünftig zentral oder weiterhin dezentral geheizt werden soll, und nochmals drei Jahre zur Umsetzung. Nach den heutigen technologischen Möglichkeiten läuft es auf die Umstellung auf eine Zentralheizung mit erneuerbarer Energie hinaus, da bisher keine dezentralen Geräte auf Basis erneuerbarer Energien marktfähig sind.

Betriebsverbot für fossile Heizungen

Zu guter Letzt sollen alle fossilen Heizungen spätestens bis zum 31. Dezember 2044 außer Betrieb gehen. Das betrifft dann auch die als Hybridheizung genutzten Brennwertgeräte, wenn sie nicht mit Biogas oder Wasserstoff weiterbetrieben werden können. Deutschland will im Jahr 2045 treibhausgasneutral sein.

Ein neuer Gesetz-
entwurf soll im April
im Kabinett und vor
der Sommerpause
vom Bundestag
beschlossen werden.

**Baumgutachten: für Anträge zur
Baumfällung, Wertermittlung,
Baumschutz, Gartengutachten**
Vom öffentlich bestellten und
vereidigten Sachverständigen
für Bäume
Tel.: 040-7 23 17 10
am besten vormittags
Dipl.-Ing. Fred-Heineken, Hamburg

 **Hausmann®
Hausverwaltung**
Wir lassen Sie nicht im
Regen stehen und bieten
weiterhin die Sondereigen-
tums- oder Mietverwaltung
für Ihre Wohnung an.
Tel: (040) 529 600 48 

**Anzeigenschluss
HAMBURGER GRUNDEIGENTUM
6/2023: 05.06.2023**
Anzeigenannahme: elbbüro,
Stefanie Hoffmann,
Tel. (040) 33 48 57 11,
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

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



Die Tür, die alle wichtigen Dinge im Leben schützt.

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



Erfahren Sie mehr über die ultimative Wohnungseingangstür auf daloc.de

Doors with purpose.

DALOC

EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBG) und Mindestenergiestandards (MEPS)

Renovierungsrate erhöhen

Energetische Mindeststandards für den Gebäudebestand kommen

Seit 2021 wird auf europäischer Ebene an einer Neufassung der EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBG) gearbeitet. Am 14. März 2023 hat das Europäische Parlament die Richtlinie mehrheitlich befürwortet. Ein wichtiger Teil davon sind die energetischen Mindeststandards für den Gebäudebestand, kurz MEPS. Doch was bedeutet das für Eigentümer? Nachdem die Europäische Kommission den Richtlinienentwurf vorgelegt hatte und der Rat seine Vorschläge dazu bereits im Oktober des letzten Jahres beschlossen hat, ist mit dem Beschluss des Europäischen Parlaments nun klar: Die energetischen Mindeststandards für den Gebäudebestand werden kommen. Zwar muss der endgültige Text der EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie zwischen den drei europäischen Institutionen noch im sogenannten Trilogverfahren final verhandelt werden. Ist die EU-Richtlinie jedoch verabschiedet, muss der deutsche Gesetzgeber die Vorgaben in nationales Recht umsetzen. Die Bundesregierung hat bereits angekündigt, dies noch in dieser Legislaturperiode zu realisieren und insbesondere Sanktionen zu erlassen, wenn die geforderten Effizienzklassen verfehlt werden. Denn dazu enthält die Richtlinie keine Vorgaben, sondern überlässt es den Mitgliedstaaten, geeignete Maßnahmen zu entwickeln.

Was sind energetische Mindeststandards?

Mit den neuen Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz sollen die Renovierungsraten erhöht werden. Wohngebäude mit der schlechtesten Energieeffizienz müssen bis 2030 auf mindestens Klasse F und bis 2033 auf mindestens Klasse E verbessert werden. Grundlage für die Klassifizierung ist der Energieausweis.

Nullenergiegebäude-Standard bis 2050 in Europa

Bei den Klassen D oder E ist aber noch lange nicht Schluss, denn bis 2050 will die Europäische Union einen

klimaneutralen Gebäudebestand erreichen. Der neue Gebäudestandard des Nullenergiegebäudes dient als Referenz. Das bedeutet sehr hohe Energieeffizianz Anforderungen, und der Energiebedarf darf ausschließlich aus regenerativen Quellen gedeckt werden. Dafür müssen die Mitgliedstaaten im Rahmen der nationalen Gebäude Renovierungspläne spezifische Fristen für die Erreichung höherer Energieeffizienzklassen bis 2040 und 2050 festlegen, um die Umwandlung des nationalen Gebäudebestands in Nullemissionsgebäude sicherzustellen – so sieht es die Richtlinie vor. Dies muss der deutsche Gesetzgeber mit entsprechenden Änderungen des Gebäudeenergiegesetzes implementieren, um die Transformation des Gebäudebestands sicherstellen zu können.

Weitere Vorschriften aus der Richtlinie

Die Energieausweise müssen neu skaliert werden. Statt wie bisher A+ bis H soll es laut der Richtlinie künftig nur noch die Energieeffizienzklassen von A bis G geben. Die höchste Klasse A soll für ein emissionsfreies Gebäude (Nullemissionsgebäude) stehen, während die niedrigste Klasse G die 15 Prozent der Gebäude mit den schlechtesten Werten im nationalen Gebäudebestand umfasst. Die Gültigkeit der Energieausweise für die Klassen D bis G wird auf fünf Jahre verkürzt. Außerdem sollen die Energieausweise digital ausgestellt und in einem nationalen Kataster erfasst werden.

Inka-Marie Storm

www.hausundgrund.de

MEPS	Kommissionsvorschlag	Vorschlag des Europäischen Parlaments	Vorschlag des Rates
Wohngebäude	Jedes Gebäude ➤ F bis 2030 ➤ E bis 2033	Jedes Gebäude ➤ E bis 2030 ➤ D bis 2033	Gebäudebestand ➤ D bis 2033 ➤ Mitgliedstaat bestimmt Level bis 2040
Nichtwohngebäude	Jedes Gebäude ➤ F bis 2027 ➤ E bis 2030	Jedes Gebäude ➤ E bis 2027 ➤ D bis 2030	➤ 15 % der Gebäude mit der schlechtesten Energieeffizienz müssen bis 2030 saniert werden ➤ 25 % bis 2034

Fragen und Antworten

? Mein Nachbar ist Eigentümer einer Erdgeschosswohnung. Er hat kein Sondernutzungsrecht am ■ Hintergarten, aber vor 20 Jahren eine Hecke errichtet, sodass nur noch ein kleiner Teil des Hintergartens durch die Kellertür betreten werden kann. Ich möchte den Hintergarten ebenfalls nutzen und habe den Nachbarn aufgefordert, die Hecke zu entfernen beziehungsweise einen Durchgang zu schaffen. Er hat dies aufgrund von Verjährung abgelehnt. Auch die Gemeinschaft hat meinen Antrag, auf Kosten der Gemeinschaft einen Zugang zum restlichen Hintergarten zu schaffen, abgelehnt. Habe ich noch einen Anspruch, den im Gemeinschaftseigentum stehenden Hintergarten zu nutzen?

Der BGH hat mit Urteil vom 5. Juli 2019, V ZR 149/18, beschlossen, dass Wohnungseigentümer beschließen können, eine rechtswidrige bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums auf Kosten aller Wohnungseigentümer zu beseitigen. Allerdings hat der BGH auch beschlossen, dass einzelne Wohnungseigentümer nicht ohne weiteres einen Anspruch darauf haben, dass die Beseitigung einer ungenehmigten baulichen Änderung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf eigene Kosten beschlossen wird. Je nach den Umständen des Einzelfalls kann es auch ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, hiervon abzusehen. In Ihrem Fall sind wir jedoch der Auffassung, dass Sie einen Anspruch gegen die Gemeinschaft haben, dass Ihnen der Zutritt zum gesamten Hintergarten verschafft wird. Es ist Ihnen nicht zuzumuten, aufgrund der vom Nachbarn geschaffenen Hecke, den Garten nicht mehr nutzen zu können, da nur noch ein kleiner Teil des Hintergartens von der Gemeinschaft genutzt werden kann. Sie sollten den ablehnenden Beschluss der Gemeinschaft daher binnen eines Monats nach Beschlussfassung vor Gericht anfechten und Beschlussersetzungsklage erheben.

? Mein Nachbar ist sehr ängstlich und hat daher einen Türspion in seine Wohnungstür einbauen ■ lassen. Wir sind eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Ich fühle mich durch diesen Türspion beeinträchtigt. Hätte mein Nachbar hierfür einen Beschluss benötigt? Mein Nachbar meint, er hätte gemäß § 20 Absatz 2 Ziffer 3 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) einen Anspruch auf den Einbau, da der Türspion dem Einbruchschutz dient. Ein Anspruch auf Einbau bestehe auch deshalb, weil es sich gemäß § 20 Absatz 3 WEG um eine geringfügige bauliche Maßnahme handele und keinen Wohnungseigentümer beeinträchtige. Daher hätte er auch keinen Beschluss einholen müssen. Wenn sich nichts anderes aus Ihrer Teilungserklärung er-

gibt, dann hätte der Nachbar für diese Maßnahme einen genehmigenden Beschluss benötigt, bevor er den Türspion einbauen ließ. Der BGH hat die Fassung eines Beschlusses auch in dem Fall für erforderlich gehalten, dass einem Wohnungseigentümer ein Anspruch auf Vornahme der baulichen Änderung zusteht. Die Gemeinschaft ist mit der baulichen Maßnahme zu befassen, da sie prüfen muss, ob dem Wohnungseigentümer tatsächlich ein Anspruch auf Gestattung der baulichen Maßnahme auf seine Kosten zusteht. Wir sind jedoch der Auffassung, dass dem Nachbarn ein Anspruch auf Genehmigung des Einbaus seines Türspions zusteht. Es handelt sich hierbei um eine bauliche Maßnahme, auf deren Gestattung Wohnungseigentümer seit dem 1. Dezember 2023 einen Anspruch haben, da sie dem Einbruchschutz dient, vergleichen Sie § 20 Absatz 2 Ziffer 3 WEG. Außerdem ist die bauliche Änderung in der Regel so geringfügig, dass wir keine Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer erkennen können.

Der betreffende Wohnungseigentümer muss jedoch auch in diesem Fall nachträglich einen genehmigenden Beschluss der Gemeinschaft einholen. Wenn die Gemeinschaft den Antrag auf Genehmigung ablehnt, obwohl der Eigentümer einen Anspruch hierauf hat, muss der Eigentümer den negativen Beschluss anfechten und Beschlussersetzungsklage vor dem Gericht beantragen.

KIELPINSKI & Co.
IMMOBILIEN GMBH & Co. KG

Wie viel ist meine Immobilie wert?

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



FACHKOMPETENZ SEIT 1999
VIELFACH AUSGEZEICHNET

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

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

Ablösezahlung

Aufwendungen sofort von der Steuer absetzen

Der Bundesfinanzhof (BFH) entschied mit seinem Urteil vom 20. September 2022 (IX R 9/21), veröffentlicht am 12. Januar 2023, dass Aufwendungen für die Ablöse eines Wohnungsrechts unter Umständen als Werbungskosten geltend gemacht werden können.

Der Fall: Bruder und Schwester erben ein Erbbaurecht an einem mit einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstück. Die Schwester überträgt ihren Erbanteil an den Bruder. Das Erbbaurecht ist allerdings mit einem Wohnungsrecht einer dritten Person belastet. Mit notariell beurkundetem Vertrag verzichtet die Inhaberin des Wohnungsrechts gegen Zahlung einer einmaligen Ausgleichsschädigung auf ihr Wohnungsrecht und verpflichtet sich, das Gebäude zu räumen. Die Kosten der notariellen Beurkundung trägt der Erbe, der die Immobilie umfassend renoviert und vermietet.

Finanzamt stuft Aufwendungen als Anschaffungskosten ein

Der Erbe macht die Ausgleichszahlung für das Wohnungsrecht und die dafür angefallenen Notarkosten als vorab entstandene Werbungskosten in seiner Einkommensteuererklärung geltend. Das Finanzamt sieht das anders: Die Ausgleichsschädigung für die Aufgabe des Wohnungsrechts und die damit im Zusammenhang stehenden Beurkundungskosten seien keine Werbungskosten, sondern Anschaffungskosten des Wohngebäudes. Diese Kosten könnten nur durch Erhöhung der im Streitjahr anzusetzenden Absetzung für Abnutzung (AfA) berücksichtigt werden.

BFH sieht Zusammenhang zwischen Aufwendungen und Einkunftserzielung

Der BFH entschied jedoch, dass die Aufwendungen des Grundstückseigentümers zur Ablösung von Nutzungsrechten Dritter zu den sofort abziehbaren Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gerechnet werden können – wenn sie dem Abschluss eines neuen Nutzungsüberlassungsvertrages und der künftigen Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dienen. Argument war hierbei der wirtschaftliche Zusammenhang zwischen der Ablösung des Wohnungsrechts und der beabsichtigten Einkunftserzielung aus Vermietung und Verpachtung.

Sibylle Barent

www.hausundgrund.de

Absetzung für Abnutzung (AfA) – Korrektur Abschreibungssätze für Wirtschaftsgebäude

In unserem Beitrag „Wer profitiert von der AfA“ in der März-Ausgabe hat sich ein kleiner Fehler bei der Abschreibung von sogenannten Wirtschaftsgebäuden eingeschlichen. Im Folgenden haben wir die Abschreibungssätze nach § 7 Absatz 4 des Einkommensteuergesetzes aufgelistet: Bei Gebäuden sind abweichend von Absatz 1 als Absetzung für Abnutzung die folgenden Beträge bis zur vollen Absetzung abzuziehen:

1. bei Gebäuden, soweit sie zu einem Betriebsvermögen gehören und nicht Wohnzwecken dienen und für die der Bauantrag nach dem 31. März 1985 gestellt worden ist, jährlich 3 Prozent,
2. bei Gebäuden, soweit sie die Voraussetzungen der Nummer 1 nicht erfüllen und die
 - a) nach dem 31. Dezember 2022 fertiggestellt worden sind, jährlich 3 Prozent,
 - b) vor dem 1. Januar 2023 und nach dem 31. Dezember 1924 fertiggestellt worden sind, jährlich 2 Prozent,
 - c) vor dem 1. Januar 1925 fertiggestellt worden sind, jährlich 2,5 Prozent

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Uns verbindet das Interesse am Hamburger Grundeigentum – welche Gemeinsamkeiten haben wir noch?

Wir suchen ab sofort

Steuerfachangestellte / Steuerfachwirte (mwd)

Sie suchen

spannende Aufgaben sowie beste Perspektiven?

Wir bieten Ihnen selbstständiges und eigenverantwortliches Arbeiten in einem familienfreundlichen Umfeld. Ein modernes Büro in der Hamburger AlsterCity erwartet Sie mit netten Kolleginnen und Kollegen. Wir fördern Sie durch Weiterbildung und bieten – last but not least – ein attraktives Gehalt sowie einen sicheren, zukunftsorientierten Arbeitsplatz.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!



STEUERBERATERKANZLEI
FOLCHERT & GRABSCH



Weidestraße 122a 22083 Hamburg 040-69 70 83 01 info@stbkkanzlei.de

Für Immobilieneigentümer besonders wichtig

Vorsorgevollmacht

Es gelten besondere Anforderungen

Mit einer schriftlichen Vorsorgevollmacht kann man bestimmen, wer für einen handeln darf, wenn man es selbst nicht mehr kann. Die Vollmacht kann sehr unterschiedliche Bereiche regeln, zum Beispiel die Wahrnehmung von Bankgeschäften, die Durchführung medizinischer Behandlungen oder die Unterbringung in einem Pflegeheim.

Was passiert ohne Vorsorgevollmacht?

Viele Betroffene glauben, dass Ehepartner oder Angehörige als Stellvertreter fungieren können – dem ist jedoch nicht so. Wer keine Vorsorgevollmacht erteilt hat, muss damit rechnen, dass der Staat im Ernstfall einspringt und einen Betreuer bestellt, der die Angelegenheiten im Namen der betroffenen Person regelt.

Welcher Form bedarf es bei Eigentümern?

Während herkömmliche Vollmachten grundsätzlich formfrei gültig sind, reicht eine rein schriftliche Vorsorgevollmacht für Immobilien- und Grundstücksgeschäfte nicht aus. Es bedarf vielmehr einer Beglaubigung der Unterschrift, in der klar festgelegt ist, dass der Stellvertreter Immobilien- und Grundstücksgeschäfte tätigen darf. Nur dann kann der Bevollmächtigte die für die Verwaltung von Immobilien nötigen Rechtsgeschäfte und Erklärungen vornehmen, zum Beispiel Immobilien erwerben beziehungsweise veräußern oder Änderungen im Grundbuch vornehmen.

Wer darf beglaubigen?

In der Regel ist es ein Notar, der die Unterschrift unter der Vollmacht beglaubigt. Was viele nicht wissen: Dies kann auch durch die örtliche Betreuungsbehörde vorgenommen werden. Die öffentliche Beglaubigung der Unterschrift durch den Urkundsbeamten oder die Urkundsbeamtin der Betreuungsbehörde steht bei der Vorsorgevollmacht der notariellen Beglaubigung gleich. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit seinem Urteil vom 12. November 2020 (V ZB 148/19) entschieden und damit die gesetzlichen Rahmenbedingungen der Betreuungsbehörden näher ausgelegt.

Allerdings ist zu beachten, dass die Wirkung einer von der Betreuungsbehörde vorgenommenen öffentlichen Beglaubigung bei über den Tod hinaus erteilten Vorsorgevollmachten, die seit dem 1. Januar 2023 öffentlich beglaubigt worden sind, mit dem Ableben des Vollmachtgebers endet (§ 7 Absatz 1 Satz 2 des Betreuungsorganisationsgesetzes, kurz BtOG).

Soll die öffentliche Beglaubigung also über den Tod hinaus wirksam bleiben, ist die notarielle Beurkundung zu empfehlen.

Wo ist die örtliche Betreuungsstelle zu finden?

Die Bundesländer können selbst regeln, welche Behörde auf örtlicher Ebene in Betreuungsangelegenheiten zuständig sein soll. In der Regel sind sie bei den kreisfreien Städten, den großen kreisangehörigen Städten sowie den Kreisen angesiedelt. Meistens befinden sich die Betreuungsstellen in einem Teil des Jugendamtes, Sozialamtes oder im Gesundheitsamt.


Was kostet eine beglaubigte Vorsorgevollmacht?

Die günstigste Wahl ist eine öffentlich beglaubigte Vorsorgevollmacht. Bei einer Betreuungsstelle fallen dafür in der Regel lediglich Kosten von zehn Euro an. Die Notarkosten richten sich dagegen nach dem Geschäftswert. Dieser ergibt sich aus dem Aktivvermögen des Vollmachtgebers, also die Summe aller Vermögensgegenstände – zum Beispiel Bankguthaben, Wertpapiere und Aktien, Grundstücke und Immobilien, und das ohne Abzug von Schulden und Verbindlichkeiten.

Wann ist eine Beurkundung der Vorsorgevollmacht sinnvoll?

Eine Beurkundung muss stets beim Notar erfolgen. Damit werden weitere Leistungen erbracht: Der Notar bestätigt die Geschäftsfähigkeit des Vollmachtgebers, berät über Vorsorgemaßnahmen und formuliert den Willen des Vollmachtgebers eindeutig und rechtssicher. Das erhöht die Akzeptanz der Vorsorgevollmacht bei Behörden und Gerichten. Die notariell beurkundete Vollmacht erweist sich also in der Praxis häufig als beweiskräftiger. Sie ist vor allem für eine unwiderrufliche Vollmacht, die auch zum Abschluss von Verträgen zum Erwerb oder zur Veräußerung von Eigentum berechtigen soll, notwendig.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de



Jetzt
Gratis-
 Katalog
 anfordern.

Zaunteam
 Zäune, Toranlagen,
 Sichtschutz

Gratis-Tel. 0800 84 86 888

GESCHÄFTSSTELLEN

Hamburg-Bergedorf

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

Hamburg-Blankenese

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

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

Am Soldatenfriedhof 8, 21073 Hamburg
Telefonnummer 040-77 41 44 Fax 040-76 75 20 30
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag – Donnerstag 9 – 13 Uhr
Montag 14 – 16 Uhr
Dienstag und Donnerstag 14 – 18 Uhr
Persönliche und telefonische Rechtsberatung nach Terminvergabe
Montag und Mittwoch 9 – 12 Uhr
Dienstag und Donnerstag 16.30 – 18.30 Uhr
Ab 1. Juni 2023 Dienstag und Donnerstag 9 – 12 Uhr und 16 – 18 Uhr
Bautechnische Beratung nach Terminvergabe
An einem Donnerstag im Monat 9.30 – 11.30 Uhr
(aktuelle Termine bitte telefonisch erfragen)

Hamburg-Rahlstedt

Schweriner Straße 27, 22143 Hamburg
Telefon: 040-677 88 66, E-Mail: info@hug-rahlstedt.de
Internet: www.hug-rahlstedt.de
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag, Mittwoch, Freitag 9 – 14 Uhr
Dienstag und Donnerstag 13 – 18 Uhr
Telefonische Rechtsberatung nach Terminvergabe
Montag und Donnerstag 18 – 20 Uhr
Weitere Beratungen telefonisch nach Terminvergabe
Termine telefonisch unter 040-677 88 66
Am 19. Mai 2023 bleibt die Geschäftsstelle geschlossen.

Hamburg-Sasel

Saseler Chaussee 193, 22393 Hamburg
Telefon: 040-601 05 35 Fax: 040-601 05 84
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag – Donnerstag 9 – 12 Uhr und 13 – 17 Uhr
Freitag 9 – 12 Uhr und 13 – 15 Uhr
Persönliche und telefonische Rechts- und Bauberatung, Erb- und Steuerrecht nach Terminvergabe unter 040-601 05 35 oder per E-Mail unter info@haus-und-grund-sasel.de
Dienstag 19 – 21 Uhr
Am 19. Mai 2023 bleibt die Geschäftsstelle geschlossen.

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Montag – Mittwoch 9 – 17 Uhr
Donnerstag 9 – 18 Uhr (am 6. April 2023 9-16 Uhr)
Freitag 9 – 14 Uhr

Rechtsberatung

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

Rechtliche Kurzberatung

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

Bautechnische Beratung

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

Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung

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

Gartenberatung

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

Mediationsberatung

(telefonisch nach Terminvergabe)
Dienstag 16 – 17 Uhr

Steuerberatung

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

Energieberatung

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

Umwelt-, Gebäude- und Anlagentechnik

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

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

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

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

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

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

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

FACHLITERATUR



Der Verwaltungsbeirat – Seine Pflichten

und seine Rechte

Von Volker Bielefeld, Thomas Christ und Dr. Michael Sommer, 6. Auflage 2021, ISBN 978-3-96434-016-0

Diese nach dem neuesten Stand von Gesetzgebung und Rechtsprechung überarbeitete Broschüre soll allen Wohnungseigentümern und insbesondere den von ihnen bestellten Verwaltungsbeiräten Wegweiser und Ratgeber sein für eine ordnungsgemäße Verwaltung ihres Eigentums und für ein gedeihliches Zusammenleben im Interesse aller Eigentümer und Bewohner ihrer Wohnungseigentumsanlage.

Preis: 16,95 Euro

Abnahme-/Übergabeprotokoll

Viele Probleme zwischen Vermietern und Mietern bei der Wohnungsübergabe lassen sich durch das Erstellen eines schriftlichen Abnahmeprotokolls lösen. Der Grundeigentümer-Verband empfiehlt daher, ein solches Protokoll bei der Wohnungsübergabe am Anfang und am Ende des Mietverhältnisses anzufertigen, um den Zustand der Wohnung detailliert zu dokumentieren. Dadurch können Streitigkeiten vermieden werden. Nach der Besichtigung und vor der Schlüsselübergabe sollten zwei gleichlautende Ausfertigungen des Protokolls leserlich und eigenhändig vom Vermieter und Mieter unterschrieben werden.

**Preis: 2,50 Euro für Mitglieder
4,00 Euro für Nichtmitglieder**

Handbuch Eigentumswohnung: Kauf, Pflege, Verwaltung

Von Werner Siepe, Thomas Wieke und Annette Schaller, 3. aktualisierte Auflage 2021, ISBN 978-3-7471-0386-9

Der Ratgeber vermittelt Praxiswissen rund um die eigenen vier Wände. Er beleuchtet kritisch Vor- und Nachteile und zeigt, wie Sie die Wohnung finden, die optimal zu Ihren Ansprüchen und finanziellen Möglichkeiten passt. Die Autoren informieren zudem über die speziellen Bedingungen bei der Finanzierung und liefern das nötige Know-how für eine geschickte Kreditverhandlung. Wird die Wohnung als Investitionsobjekt gekauft, erfahren Sie alle rechtlichen Grundlagen zu Vermietung, Verwaltung und Verwaltervertrag. Jetzt mit allen Änderungen durch die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes 2020.

Preis: 34,90 Euro

Alle Bücher und Broschüren sind im Online-Shop erhältlich

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zuzüglich Versandkosten

Wohnungsgesuch von Familie V.

Für eine dringend notwendige Gesundheitsversorgung kamen Frau V., ihr Ehemann Herr V. und ihre Tochter aus Armenien nach Deutschland. Hier erhält Frau V. die richtige Behandlung für ihre Krankheit, dennoch geht ihr Weg in buchstäblich kleinen Schritten voran. Das macht die Wohnungssuche für die studierte Politikwissenschaftlerin, den ehemaligen Eigentümer eines Lebensmittelgeschäfts und die neunjährige Tochter schwieriger. Frau V. ist nicht gut zu Fuß. Es ist dringend notwendig, dass Haltestellen für Bus oder Bahn in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Ebenso dürfte eine potenzielle Wohnung maximal im 1. Obergeschoss liegen, wenn kein Aufzug im Haus vorhanden ist. Der Familie ist bewusst, dass man auf dem beengten Hamburger Wohnungsmarkt seine Suche nicht selbst einschränken sollte. Die genannten Einschränkungskriterien sind für sie jedoch leider notwendig. Die Eltern haben sich bereits solide Grundkenntnisse der deutschen Sprache angeeignet und die Tochter hat die neue Sprache bereits fließend gelernt. Sie besucht eine Grundschule im Hamburger Westen, ihr Vater übt einen Minijob in einem Möbelhaus aus. Die kleine Familie wird durch den ehrenamtlich engagierten Wohnungsloten Herrn G. unterstützt. Herr G.

steht Familie V. bei der Wohnungssuche und den weiteren Herausforderungen des Ankommens in Hamburg zur Seite. Für Vermieter bleibt er zudem gern im laufenden Mietverhältnis als zusätzliche Ansprechperson erhalten. Darüber hinaus können sich Vermieter bei Fragen auch an das Team der Wohnbrücke Hamburg wenden. Haben Sie eine freie Wohnung ab 2,5 Zimmern mit einer Miete von maximal 897 Euro bruttokalt in Hamburg und würden den Drei-Personen-Haushalt gern kennenlernen? Oder haben Sie eine Wohnung, die vielleicht für einen anderen Haushalt mit Fluchtgeschichte passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



**Wohnbrücke Hamburg
Koordinierungsstelle**

Lawaetz-wohnen&leben gGmbH
Tel.: 040/466 551 433
Fax: 040/466 551 435
wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de
www.wohnbruecke.de

In eigener Sache

Magazin als E-Paper

Zwei Möglichkeiten, um das Hamburger Grundeigentum digital zu lesen

Print oder online? An dieser Frage scheiden sich auch im Hinblick auf das „Hamburger Grundeigentum“ die Geister. Eines steht jedoch fest: Die Nachfrage nach der digitalen Ausgabe des Verbandsmagazins nimmt weiter zu.

Mitglieder, die das „Hamburger Grundeigentum“ lieber online lesen möchten, finden die Ausgaben entweder auf der Webseite www.grundeigentuemerverband.de in der Rubrik „Verbands-Magazin“ oder in der App „Haus & Grund Magazin“.

Wer sich für die App entscheidet, muss einmalig einen Freischaltcode eingeben, um die Ausgaben des „Hamburger Grundeigentum“ abrufen zu können.



SCAN ME

Hamburger Grundeigentum in der App lesen – so geht’s:

1. Laden Sie die App „Haus & Grund Magazin“ im Google Play Store oder im App-Store herunter
2. Öffnen Sie die App
3. Klicken Sie links oben auf das sogenannte Burger-Menü (drei übereinander liegende Striche) und wählen Sie anschließend „Freischaltcode“ aus.
4. Geben Sie den Code HHGEx2023 in das vorgesehene Feld ein

Selbstverständlich wird das „Hamburger Grundeigentum“ auch weiterhin noch als Print-Magazin produziert und per Post an Mitglieder ausgeliefert. Leser des Online-Magazins haben die Möglichkeit, ihr Print-Abonnement abzubestellen. Dazu reicht eine formlose E-Mail an info@grundeigentuemerverband.de.

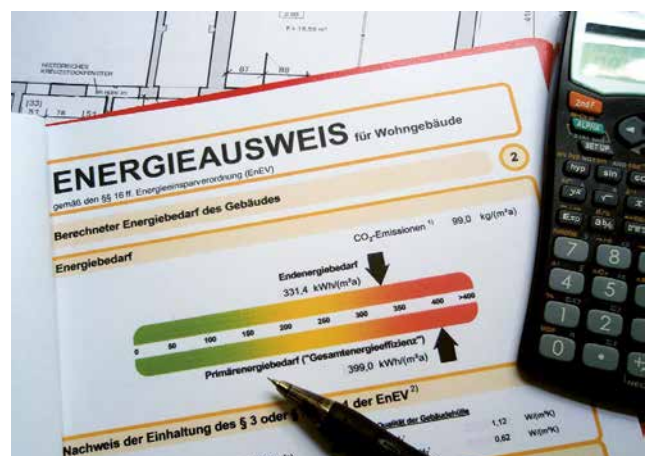
Brunata Minol

Energieausweis

Sonderkonditionen werden vereinzelt angepasst

Nebau, Sanierung, Verkauf: Das Gebäudeenergiegesetz schreibt für Wohngebäude früher oder später einen Energieausweis vor, der alle zehn Jahre erneuert werden muss. Mitglieder beim Grundeigentümer-Verband Hamburg können von speziellen Sonderkonditionen profitieren, wenn sie den Energieausweis für ihr Wohngebäude bei Brunata Minol erstellen lassen.

Zum 1. April 2023 hat der langjährige Kooperationspartner von Haus & Grund vereinzelt Sonderkonditionen geringfügig angepasst. Eigentümer, die bei Brunata Minol einen verbrauchsbasierten Energieausweis für ihr Wohngebäude erstellen lassen, zahlen nun 106,51 Euro, ein bedarfsbasierter Energieausweis für Wohngebäude bis sieben Nutzeneinheiten kostet zukünftig 475,41 Euro. Die angegebenen Preise verstehen sich inklusive Umsatzsteuer. Alle übrigen Sonderkonditionen bleiben unverändert günstig.



Weitere Informationen zu den speziellen Sonderkonditionen für Energieausweise sowie ein Online-Bestellformular finden Sie im Mitgliederbereich unserer Webseite www.grundeigentuemerverband.de.

Harburg

Rechtsberatung

Terminänderungen ab dem 1. Juni 2023

Beim Haus- und Grundeigentümergebiet Harburg-Wilhelmsburg e. V. findet die Rechtsberatung ab dem 1. Juni 2023 immer dienstags und donnerstags statt. An diesen Tagen berät Rechtsanwalt Matthias Scheff vom Grundeigentümer-Verband Hamburg Mitglieder von 9 bis 12 Uhr und von 16 bis 18 Uhr in allen Fragen rund um die Immobilie. Wie bisher erfolgt die Rechtsberatung nur nach vorheriger Terminvereinbarung unter 040/77 41 44.

Die übrigen für die Geschäftsstelle geltenden Geschäfts- und Beratungszeiten bleiben unverändert. Sowohl der Formularverkauf als auch die bautechnische Beratung finden zu den bislang bekannten Zeiten statt. Eine Übersicht mit den Öffnungs- und Beratungszeiten finden Sie unter www.grundeigentuemerverband.de/beratung.

Rahlstedt

Neuwahl im Vorstand

Peter Wolf zum Beisitzer gewählt

Bei der Mitgliederversammlung des Haus- und Grundeigentümergebietes Hamburg-Rahlstedt e. V. am 27. März 2023 fanden Vorstandswahlen statt. Dabei wurde Peter Wolf als neuer Beisitzer gewählt. Der Rahlstedter ist seit mehreren Jahren Delegierter des Haus- und Grundeigentümergebietes Hamburg-Rahlstedt e. V. beim Grundeigentümer-Verband Hamburg, hat zudem seit Jahresbeginn als Fachberater die Versicherungsberatung für die Vereinsmitglieder übernommen und freut sich nunmehr auf die weitere Aufgabe in der Vereinstätigkeit.



Peter Wolf

Im März dieses Jahres verkündete Dr. Horst-Jürgen Michallek, dass er aus persönlichen Gründen für eine Vorstandswiederwahl auf der Mitgliederversammlung nicht zur Verfügung steht. Vorstand und Mitglieder dankten ihm ausdrücklich für die jahrelange ehrenamtliche Vorstandstätigkeit in Rahlstedt.

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

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

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

Themen (Auszug):

- Woraus können sich „Störungen“ im wohnungseigentumsrechtlichen Sinne ergeben?
- Welche Ansprüche bestehen gegen einen Störer?
- Welche rechtlichen Grenzen muss ein Mieter bei der Nutzung einer Wohnung einhalten?

- Wie kann ein einzelner Eigentümer die Gemeinschaft zur „Störungsabwehr“ bewegen?

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

Kosten: 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

2 Online-Seminar: Die Schriftform, das große Mysterium des Mietrechts. Chancen und Risiken erkennen – auch im Wohnraummietrecht

Termin: Mittwoch, 5. Juli 2023 von 17 bis 18.30 Uhr

Themen:

- Schriftform – was ist das?
- Anwendungsfälle der gesetzlichen Schriftform: insbes. Mietvertrag, Nachtrag, mündliche Vereinbarungen
- Bedeutung der gesetzlichen Schriftform im Wohnraummietrecht

- Der Mietvertrag hat einen Schriftformmangel – und jetzt?

Referent: Martin Spörl, Rechtsanwalt – Stenger Rechtsanwälte PartG mbB

Kosten: 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

3 Online-Seminar: Alles Wissenswerte rund um bauliche Veränderungen – Grundlagen, neueste Rechtsprechung und aktuelle Entwicklungen

Termin: Mittwoch, den 30. August 2023 von 15 bis 16.30 Uhr

Themen (Auszug):

- Anwendungsbereich und Voraussetzungen von § 20 Abs. 1 WEG
- Abgrenzung von Erhaltungsmaßnahmen
- Vorbereitung von und Anforderungen an Beschlussfassungen
- Privilegierte Maßnahmen (insb. E-Mobilität)

- Grenzen der baulichen „Veränderung“
- Kosten- und Nutzungsregeln nach § 21 WEG
- Beseitigung rechtswidriger baulicher Veränderungen
- Prozessuale Fragen

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

Kosten: 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

Ausführliche Informationen zu den Online-Seminaren finden Sie unter www.grundeigentuemerverband.de/Seminare

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

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

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

Walddörfer: Mitgliederversammlung

Termin: Dienstag, den 30. Mai 2023, 18 Uhr

Ort: Konventsaal des Propstei-Gebäudes
Rockenhof 1, 22359 Hamburg

Tagesordnung (Auszug):

- Wahlen zum Vorstand

Es stehen zur Wiederwahl an als Vorstandsmitglieder:

- der 1. Vorsitzende Babo von Rohr

- der 2. Vorsitzende Kristoffer Sperl
- der Schatzmeister Alberto Peer Cordt
- als Beisitzer Steven Shaw

- Gastvortrag von Herrn Ulf Schelenz, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und Geschäftsführer des Grundeigentümer Verbandes e.V. zum Thema „Klimaschutz und Machbarkeitsstudie: Was kommt auf Eigentümer zu?“

Gäste sind herzlich willkommen.

WEG-Reform

Beschlussanfechtungsklage

Nur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist Klagegegner

Mit seinem Urteil vom 13. Januar 2023 (V ZR 43/22) hat der Bundesgerichtshof (BGH) klargestellt, dass eine nach Inkrafttreten der WEG-Reform eingereichte Beschlussanfechtungsklage immer gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichtet sein muss. Eine

Klage, die sich noch gegen die übrigen Wohnungseigentümer richtet, kann die Anfechtungsfrist nicht wahren. Der Fall: Die Kläger sind Wohnungseigentümer und wendeten sich gegen einen Beschluss der Eigentümerversammlung. Die Klage gegen den am 14. Dezember 2020 gefassten Beschluss ging am 13. Januar 2021 bei Gericht ein – also innerhalb eines Monats und damit eigentlich gerade noch rechtzeitig. Sie richtete sich gegen die übrigen Wohnungseigentümer als Beklagte und die Verwalterin als Zustellungsbevollmächtigte.

Auf einen Hinweis des zuständigen Gerichts wurde durch die Kläger mit einem am 11. Februar 2021 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz um Berichtigung des Klagegegners gebeten. Beklagte sollen nicht wie angegeben die übrigen Wohnungseigentümer, sondern die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sein. In der mündlichen Verhandlung erklärten die Kläger, die Klage richte sich ausschließlich gegen die Gemeinschaft. Sowohl Amts- als auch Landgericht wiesen die Klage ab. Mit Einreichung der Klage seien zunächst die übrigen Wohnungseigentümer die Beklagte gewesen. Beschlussanfechtungsklagen seien aber nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) seit dem 1. Dezember 2020 gegen die Gemeinschaft zu richten. Das Gericht sah den notwendigen Parteiwechsel erst durch Erklärung in der mündlichen Verhandlung gegeben. Damit sei die Monatsfrist zur Anfechtung jedoch nicht mehr gewahrt.

BGH bestätigt Entscheidung

Die Bundesrichter bestätigen die Auffassung der Vorinstanzen und wiesen die Klage ebenfalls ab. Beschlussanfechtungsklagen seien, so die Richter, seit dem 1. Dezember 2020 allein gegen die Gemeinschaft zu richten. Nach



Foto: Wellhofer Designs/stock.adobe.com

der Neuregelung ist eine gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichtete Klage unzulässig und kann auch die Fristen zur Anfechtung eines Beschlusses nicht wahren. Dies habe der Senat bereits für die Beschlussersetzungsklage entschieden; etwas anderes könne auch nicht bei der Anfechtungsklage gelten.

Andere Auslegung nur in bestimmten Fällen möglich

Zwar sei auch die Parteibezeichnung als Teil der Prozesshandlung auslegungsfähig. Allerdings komme es maßgeblich darauf an, wie die Bezeichnung unter Berücksichtigung des gesamten Inhalts der Klage zu verstehen sei. Dabei muss die rein fehlerhafte Parteibezeichnung von der irrtümlichen Benennung der falschen Person als Partei unterschieden werden. In diesem Fall war die Klage eindeutig gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichtet. Eine andere Auslegung komme nur in Ausnahmefällen und auch nur dann in Betracht, wenn dafür konkrete Anhaltspunkte bestehen. Die Frage, ob die Fehlbezeichnung in der Berichtigungsschrift „die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit Ausnahme der Kläger“ eine wirksame Berichtigung der Beklagten darstelle, könne offenbleiben, da auch dieser Schriftsatz nicht mehr fristwährend eingegangen sei. Auch eine sogenannte Wiedereinsetzung in den vorigen Stand – quasi eine Heilung des Fristversäumnisses – komme bei einem wie in diesem Fall anwaltlich vertretenen Kläger nicht in Betracht. Dies setze nämlich fehlendes Verschulden an der Versäumung der Anfechtungsfrist voraus und sei allenfalls bei nicht anwaltlich vertretenen Klägern möglich.

Julia Wagner

www.hausundgrund.de

Neues aus Karlsruhe

Vermietung nach Modernisierung

Welche Auskünfte Vermieter erteilen müssen

Im Urteil vom 18. Mai 2022 hat sich der Bundesgerichtshof (BGH, VIII ZR 9/22) mit den Anforderungen an die Auskunftspflicht des Vermieters nach §§ 556 g und 556 f BGB bei Erstvermietung nach umfassender Modernisierung der Wohnung beschäftigt. Aus Sicht der BGH-Richter ist der Auskunftspflicht Genüge getan, wenn der Vermieter dem Mieter vor der Abgabe von dessen Vertragserklärung unaufgefordert die Auskunft erteilt, dass es sich beim Abschluss des Mietvertrags um die erste Vermietung nach der Modernisierung handelt. Über Umfang und Details der Modernisierung müsse er nicht informieren.



Foto: Joe Mletzki

Zum Sachverhalt

Die Klägerin, eine Inkassodienstleisterin, machte gegenüber der Vermieterin Ansprüche wegen eines Verstoßes gegen die Mietpreisbremse geltend. Zwischen der Beklagten und den Mietern bestand seit April 2019 ein Mietverhältnis über eine Wohnung, die sich in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt befand. Der Mietvertragsurkunde war eine Anlage beigefügt, in der die Beklagte erklärte: „Bei dem Abschluss dieses Mietvertrages handelt es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung der Mietsache“. Anfang 2020 rügte die Klägerin gegenüber der Beklagten einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse. Mit der Klage forderte die Klägerin die Rückzahlung von 761 Euro Miete sowie Rechtsverfolgungskosten von fast 2.000 Euro.

Urteil des Bundesgerichtshofs

Der BGH entschied, dass der Hinweis in der Anlage zur Mietvertragsurkunde ausreichte, die Anwendung der sogenannten Mietpreisbremse auszuschließen. Nach § 556 g Absatz 1 a Satz 1 Nummer 4 BGB sei der Vermieter, soweit die Zulässigkeit der Miete auf § 556 f Satz 2 BGB beruhe, verpflichtet, dem Mieter vor der Abgabe von dessen Vertragserklärung unaufgefordert in Textform Auskunft darüber zu erteilen, dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handle. Die Gesetzesmaterialien zum Mietrechtsanpas-

sungsgesetz sähen ausdrücklich vor, dass der Vermieter nach der Bestimmung des § 556 g Absatz 1 a Satz 1 Nummer 4 BGB (ebenso wie nach § 556 g Absatz 1 a Satz 1 Nummer 2 BGB) nicht gehalten sei, bereits vor Abgabe der Vertragserklärung des Mieters über Umfang und Details der Modernisierung Auskunft zu erteilen, sondern zunächst nur über das „Ob“ einer solchen umfassenden

Modernisierung.

Es obliege vielmehr anschließend dem Mieter, gegebenenfalls mittels eines Auskunftsverlangens nach § 556 g Absatz 3 BGB weitere Einzelheiten und Nachweise zu erfragen, wenn er an der Richtigkeit der Auskunft zweifle. Daher sei es vor Abgabe der Vertragserklärung des Mieters ausreichend, wenn der Vermieter – wie hier – mitteile, es handle sich um

die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung. Der BGH hat zudem entschieden, dass der bloße Hinweis auf eine Erstvermietung nach umfassender Modernisierung auch dann ausreiche, wenn sich später herausstelle, dass nur eine einfache Modernisierung vorläge. In diesem Fall sei der Ausnahmetatbestand des § 556 e Absatz 2 BGB als Auffangtatbestand zu berücksichtigen, was zur Folge habe, dass die zulässige Miete überschritten werden dürfe, aber nur nach Maßgabe der § 559 Absatz 1 bis 3 a BGB und 559 a Absatz 1 bis 4 BGB.

Lucia Lindt

Syndikusrechtsanwältin

Grundeigentümer-Verband Hamburg

Grillen in der Eigentümergemeinschaft

Anzahl der Grilltage

Es gilt das Rücksichtnahmegebot

Mit den ersten warmen Tagen beginnt auch die Grillsaison. Was jedoch des einen Freude ist, ist des anderen Leid. Denn so mancher Nachbar empfindet den typischen Grillgeruch als Belästigung. Daher musste sich das Landgericht München I in seinem Urteil vom 1. März 2023 (1 S 7620/22 WEG) auch mit dem Thema Grillen auf der Terrasse auseinandersetzen und hat für eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) eine maximale Anzahl von Grilltagen festgelegt.

Hierbei stellten die Richter fest, dass Grillen zwar allgemein üblich sei, es aber dennoch Grenzen dafür gebe, wie viel Rauch und Gerüche die Nachbarn hinnehmen müssen. Daher müsse ein Ausgleich zwischen dem Grillen und dem Bedürfnis einer rauch- und geruchsfreien Zeit gefunden werden.

Gebot der Rücksichtnahme

Maßstab für die richterliche Entscheidung war das Gebot der Rücksichtnahme, nach dem Beeinträchtigungen des Sondereigentums der anderen Wohnungseigentümer, die über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehen, nicht hingenommen werden müssen. Wann diese Grenze überschritten wird, hängt immer vom konkreten Einzelfall ab. Bei der Beurteilung spielen der Standort des Grills, die Häufigkeit und das verwendete Grillgerät eine Rolle.

Die Entscheidung im Einzelfall

Im konkreten Fall fühlte sich ein Wohnungseigentümer durch das häufige Grillen seines unter ihm wohnenden Nachbarn auf dessen Terrasse gestört. Er klagte darauf, dass dieser nicht öfter als fünfmal im Jahr oder zumindest nicht öfter als zweimal im Monat grillen dürfe. Die Richter stellten fest, dass das Grillen zwar grundsätzlich erlaubt sei, die Nachbarn hierdurch aber im konkreten Fall beeinträchtigt würden, da der Rauch und die Gerüche bei geöffneten Fenstern in die Wohnungen gelangen. Zugute hielten die Richter dem beklagten Eigentümer, dass er einen Elektrogrill verwendete, wodurch der ansonsten durch Holzkohle verursachte Rauch vermieden wird.

Um es den übrigen Eigentümern jedoch zu ermöglichen, ihrerseits das schöne Wetter an Sonn- und Feiertagen ohne Geruchsbelästigung zu genießen, legten die Richter eine Obergrenze für die Frequenz des Grillens fest. Demnach darf der Eigentümer maximal viermal im Monat und nicht an zwei aufeinanderfolgenden Tagen am Wo-



Foto: Westend67/stock.adobe.com

Praxistipp

In der Vergangenheit haben sich bereits verschiedene Gerichte mit dem Thema Grillen in Mehrfamilienhäusern auseinandergesetzt. Auch wenn die Rechtsprechung hier nicht einheitlich ist und zumeist auch auf die individuellen Umstände abgezielt wurde, ziehen viele Gerichte die Grenze der Zumutbarkeit schon bei einmal Grillen im Monat. Um Klarheit für die Gemeinschaft zu schaffen, können Wohnungseigentümer auch die Anzahl der Grilltage in der Hausordnung festlegen. Hierbei sollten jedoch keine allzu strengen Begrenzungen getroffen werden, da diese vor Gericht eventuell nicht Bestand haben.

chenende oder an zwei aufeinanderfolgenden Sonn- und Feiertagen auf seiner Terrasse grillen. Bei einem Verstoß droht ein Ordnungsgeld in Höhe von bis zu 250.000 Euro.

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE)

Bauliche Maßnahmen

Zustimmung muss immer eingeholt werden

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass eine an sich zustimmungspflichtige bauliche Maßnahme, welche ohne Zustimmung begonnen wurde, nicht weitergebaut werden darf beziehungsweise zurückgebaut werden muss. Dies gilt auch, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) die Zustimmung eigentlich hätte erteilen müssen (Urteil vom 17. März 2023, V ZR 140/22).

Der Fall war einfach gelagert: Die Beklagte und die Klägerin, Eigentümer von zwei Doppelhaushälften, bildeten eine GdWE. Die Beklagte wollte einen Pool bauen, der auf dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Grundstück stehen sollte, an dem sie ein Sondernutzungsrecht hatte. Als die Beklagte gegen den Willen der Klägerin mit dem Bau des Pools begann, klagte diese auf Unterlassung. Damit hatte sie sowohl beim Amts- als auch beim Landgericht Erfolg.

Sanierung und Modernisierung im Wohnungseigentum



Autor: RA Dr. Hans-Reinold Horst.
2. Auflage 2021, 16,95 Euro
inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro
Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-025-2

Die Broschüre geht auf der Basis der aktuellen WEG-Reform 2020 und der dazu bis Juli 2021 bekanntgewordenen Rechtsprechung

auf das von den Wohnungseigentümern selbst und vom Verwalter einzuhaltende Procedere bei der Vorbereitung, Planung und Durchführung von Sanierungen und Modernisierungen im Immobilienbestand ein. Die Broschüre ist für Wohnungseigentümer, Beiräte, Verwalter, Gerichte und für alle rechtsberatenden Berufe gemacht.

Bestellung:

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

Bauliche Maßnahme muss zuvor per Beschluss gestattet werden

Auch der BGH gab der Klägerin Recht. Denn nach § 20 Absatz 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) müssen bauliche Veränderungen durch einen Beschluss der GdWE gestattet werden. Genau dieser fehle aber in dieser Konstellation. Auch das Sondernutzungsrecht an dem Grundstücksteil, auf dem mit dem Bau begonnen wurde, ändere daran nichts. Das Grundstück stehe nämlich trotz des Sondernutzungsrechts im Gemeinschaftseigentum, für das bei baulichen Maßnahmen Beschlussfassungen durch die GdWE immer notwendig seien. So weit, so gut.

Anspruch auf Beschlussfassung kann nicht entgegengehalten werden

Spannend war nunmehr die Wertung des Gerichts, ob die Beklagte der Klägerin entgegenhalten könne, dass sie einen Anspruch auf Beschlussfassung habe; der Unterlassungsanspruch also reine Förmerei sei.

Nach § 20 Absatz 3 WEG kann nämlich jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Maßnahme gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung beeinträchtigt werden, einverstanden sind. Das Gericht unterstellte einen solchen Gestattungsanspruch. Es ging also davon aus, dass die Rechte der Klägerin insofern nicht beeinträchtigt waren, als dass der Pool im Gartenteil der Beklagten gebaut werden sollte.

Im gleichen Atemzug entschied das Gericht aber: Selbst wenn der Pool-Bau hätte gestattet werden müssen, kann die Klägerin verlangen, dass der Bau gestoppt oder sogar zurückgebaut wird.

Bauwilliger Eigentümer muss Beschluss herbeiführen

Kurzum: Ein Beschluss nach § 20 WEG muss eingeholt werden, denn der Gesetzgeber habe durch die Reform klar und eindeutig geregelt, dass bauliche Maßnahmen immer eines Beschlusses bedürfen. Durch die zwangsweise Beschlussfassung solle insbesondere sichergestellt werden, dass die Wohnungseigentümer über alle baulichen Veränderungen des Gemeinschaftseigentums informiert werden. Dadurch sei das Verfahren vorgegeben. Der bauwillige Eigentümer müsse einen Beschluss, notfalls im Klageverfahren, herbeiführen. Dieses Risiko liege bewusst aufseiten des Bauwilligen und nicht bei der GdWE. Die übrigen Wohnungseigentümer sollen nämlich nicht in die Rolle gedrängt werden, eine Klage herbeiführen zu müssen.

Wohnungseigentum

Balkonkraftwerk

Kein Einbau ohne Zustimmung der Gemeinschaft

Im Rahmen der Energiekrise erlebten sogenannte Minisolaranlagen, auch Balkonkraftwerke genannt, einen regelrechten Boom. Inzwischen gibt es die ersten Rechtsstreitigkeiten zur Frage, ob ein Wohnungseigentümer einen Anspruch darauf hat, dass die Gemeinschaft der Errichtung eines Balkonkraftwerkes zustimmt. Ein solcher Fall wurde etwa vor dem Amtsgericht Konstanz verhandelt und am 9. Februar 2023 entschieden (4 C 425/22).



Foto: iStock.com/balpaedna

Ein Anspruch auf Genehmigung der Minisolaranlage besteht nach Auffassung des Amtsgerichtes nicht.

In dem Fall ging es darum, dass der Mieter einer Wohnung mit Zustimmung der Eigentümer an der Außenseite seines Balkons eine Minisolaranlage hatte anbringen lassen. Es handelte sich um ein schwarzes Modul mit einer Fläche von 168 x 100 Zentimeter. Angeschlossen war alles an einem Wechselrichter. Auf einer Eigentümerversammlung wurde schließlich mehrheitlich der Beschluss gefasst, das Balkonkraftwerk zu entfernen, womit die betroffenen Eigentümer nicht einverstanden waren, sodass es zum Klageverfahren kam.

Das Amtsgericht Konstanz hat sich gegen die klagenden Eigentümer entschieden, ein Anspruch auf Genehmigung der Minisolaranlage besteht nach Auffassung des Amtsgerichtes nicht. Somit müssen die übrigen Wohnungseigentümer der Errichtung dieses Balkonkraftwerkes nicht zustimmen. Gestützt hat das Amtsgericht seine Entscheidung auf § 20 Absatz 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG), der eine sogenannte Bausperre für bauliche Ver-

änderungen ohne Zustimmung der Eigentümer enthält. Eine solche Veränderung liegt hier vor, ohne dass es auf einen Eingriff in die Substanz ankommt.

Nicht maßgeblich ist nach Auffassung des Gerichtes, ob durch die bauliche Maßnahme der optische Gesamteindruck der Wohnanlage beeinträchtigt werde, was hier auch nicht der Fall war. Jedenfalls ist die Minisolaranlage erheblich wahrnehmbar, sodass eine relevante nicht unerhebliche Beeinträchtigung vorliegt. Die Kläger hatten sich zudem auf § 20 Absatz 2 Nummer 2 WEG gestützt, wonach Ladeboxen privilegiert sind. Eine solche entsprechende Anwendung ist nach Auffassung des Amtsgerichtes Konstanz aber nicht angezeigt, weil es hier an einer sogenannten planwidrigen Regelungslücke fehlt.

Stefan Engelhardt

Sozietät Roggelin & Partner

stefan.engelhardt@roggelin.de



Nasse Wände?
Feuchter Keller?

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

ISOTEC Hamburg GmbH

Donnerstr. 20, 22763 Hamburg

☎ 040 - 41 33 90 33

www.isotec-hamburg.de

ISOTEC®
Wir machen Ihr Haus trocken

Dachdämmung – Dachterrasse – Solarstrom – Solarthermie –
Solaranlagen-Check

Solar & Dach



Foto: anatoly_gleb/stock.adobe.com

Dachdämmung

Gut isoliert

Wann Eigentümer dämmen müssen und welche Möglichkeiten es gibt

Etwa 15 bis 20 Prozent der Heizenergie gehen in ungedämmten Häusern allein über das Dach verloren. Hauseigentümer sind gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) verpflichtet, das Dach zu dämmen. Weist das Dach bereits einen Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) von maximal 0,90 Watt pro Quadratmeter und Kelvin auf, kurz $W/(m^2 \cdot K)$, müssen Eigentümer nichts weiter unternehmen. Wird dieser Wert jedoch überschritten, muss gedämmt werden – und zwar nach den strengeren Vorgaben des GEG. So darf der U-Wert in diesem Fall 0,24 $W/(m^2 \cdot K)$ nicht übersteigen. Aber Achtung: Da diese Mindestanforderung nicht den modernen Baustandards entspricht, werden diesbezügliche Maßnahmen auch nicht finanziell gefördert. So kann es sinnvoll sein, so zu dämmen, dass die Anforderungen an ein Effizienzhaus 85 erfüllt werden. Die Zusatzkosten werden dann ein wenig durch die Förderung abgedeckt, und die während der folgenden Jahre eingesparten Heizkosten verbessern die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme zusätzlich. Zudem sorgt die Dachdämmung für ein angenehmes Raumklima, wird doch im Winter die Wärme im Haus gehalten und im Sommer die Hitze ausgesperrt. Dabei kann eine gut isolierte Dachkonstruktion die Lebensdauer des Daches selbst verlängern, indem sie das Eindringen von Feuchtigkeit und damit Korrosion und Schimmelbildung verhindert.

Dämmung von innen wie außen möglich

Am einfachsten und kostengünstigsten ist meist die Dämmung der obersten Geschossdecke – vorausgesetzt, das Dach ist unbewohnt. Wird er als Wohnraum genutzt, muss das Dach entsprechend den Vorgaben des GEG gedämmt werden.

Eigentümer, die ihr Dach ohnehin neu eindecken müssen, lassen im Zuge der Sanierung am besten gleich eine Aufsparrendämmung anbringen. Vorteilhaft an dieser Form der Dachdämmung ist, dass weder Sparren noch die in das Dach einbindenden Wände Wärmebrücken bilden. Vielmehr wird der Dachstuhl als Ganzes isoliert. Wer nicht das komplette Dach sanieren möchte, dämmt von innen: Bei einer Zwischensparrendämmung wird eine Dampfsperre auf und zwischen den Sparren verlegt. Im Anschluss werden die Sparrenzwischenräume mit Dämmmaterial aufgefüllt. Da die Dicke der Sparren auch die Stärke der Dämmung vorgibt, werden diese bei unzureichender Dicke aufgedoppelt. Wird der gesamte Raum zwischen den einzelnen Sparren, das sogenannte Gefach, mit Dämm-

material ausgefüllt, so spricht man von einer Vollsparrendämmung.

Möglich ist ebenfalls eine Untersparrendämmung – sowohl in Kombination mit der Zwischensparrendämmung als auch als einzige Dämmungsmaßnahme. Dabei werden Dämmplatten unter der Innenverkleidung des Daches befestigt. Nachteil: Durch die Untersparrendämmung reduziert sich die Stehhöhe des Dachraums – vor allem in bewohnten Dachgeschossen und bei niedriger Dachhöhe können deswegen nur geringe Dämmschichtdicken eingesetzt werden. Eine zu geringe Dämmdicke schützt allerdings nicht ausreichend vor Wärmeverlusten.

Katharina Lehmann

Freie Journalistin



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

Ihre Vorteile bei einer Gasleitungsinnenabdichtung:

- deutlich geringere Kosten
- schnell durchführbar
- kein Schmutz durch Wandaufbrüche o.ä.
- keine nachträglichen Renovierungsarbeiten
- gilt nach der Innenabdichtung als neue Gasleitung
- gleiche Gewährleistung wie bei einer neuen Gasleitung
- bleibt im Bestandschutz
- es muss kein teurer Brandschutz hergestellt werden

G. Bohn & Sohn GmbH

☎ 040 - 691 66 48

Fabriciusstraße 109, 22177 Hamburg

www.BohndundSohn.de



Dachterrasse

Fabelhafter Ausblick

Tipps für Planung und Realisierung

Eine Dachterrasse ist vor allem in Städten der Wunschtraum vieler Eigentümer. Sie wertet nicht nur die Immobilie selbst, sondern auch die Lebensqualität der Bewohner deutlich auf. Doch welche Möglichkeiten gibt es, und was muss bei Planung und Bau beachtet werden?

In Städten ziehen Dachterrassen neidische Blicke auf sich, aber auch für Hauseigentümer abseits der Stadt sind sie eine tolle Ergänzung zum Garten. Gegenüber einem Balkon bietet die Dachterrasse noch mehr gestalterische Möglichkeiten: Oft ist mehr Fläche verfügbar, man sitzt unter freiem Himmel ohne störenden Balkon über sich und eventuell ist sogar ein Rundum-Blick über die Dächer der Stadt geboten. Vielleicht besteht sogar die Möglichkeit, einen Dachgarten mit intensiver Begrünung und einer Erdaufschüttung für Rasen- oder Beetflächen zu gestalten. Der Fantasie sind – zumindest zunächst – keine Grenzen gesetzt.

Terrasse, Balkon oder Loggia?

Eine Dachterrasse kann auf einem Wohnhaus mit Flachdach oder auf dem flachen Anbau eines Hauses mit Steildach realisiert werden. Für reine Steildächer bieten sich andere Alternativen wie ein Dachbalkon, eine Dachloggia oder ein Dachaustritt an.

Eine Dachloggia ist eine ins Dach geschnittene Lücke, mit der sozusagen ein Außenzimmer im Dachgeschoss geschaffen wird. Für den nachträglichen Bau sind aufwendige Arbeiten erforderlich, die sich aber beispielsweise im Rahmen eines Dachausbaus gut mit einplanen lassen. Während die Dachloggia innerhalb des Grundrisses des Gebäudes liegt, kragt ein Dachbalkon aus der Fassade aus und ist daher außerhalb des Grundrisses angesiedelt. Eine kleinere und kostengünstigere Variante ist eine Dachgaube mit Balkon, auch Balkonaustrittsgaube genannt. Ob kleine oder große Lösung – Bauherren sollten bei der Planung und Durchführung die Hilfe eines Bauingenieurs oder Architekten in Anspruch nehmen. Denn zunächst gilt es zu klären, ob baurechtliche Vorgaben oder die Statik des Daches das gewünschte Vorhaben einschränken.

Baugenehmigung einholen

Für welche Variante man sich auch entscheiden mag, solche Um- und Anbauten sind in der Regel genehmigungspflichtig. Die Bauantragstellung steht daher ganz oben auf der Agenda, bevor mit den Arbeiten begonnen wird. Neben den Landesbauordnungen können auch örtliche

Bebauungspläne einem Bauherrn beim geplanten Vorhaben Beschränkungen auferlegen. Bisweilen kommt es bei der Planung auf wenige Zentimeter an. Und das Nachbarrecht kann ebenfalls Auflagen definieren. Diese Fragen sollten vorher geklärt werden, damit es später nicht zu bösen Überraschungen kommt.

Statik, Abdichtung und Sicherheit

Auch die Statik spielt eine wichtige Rolle. So entsteht vor allem bei einem Dachgarten durch die Bepflanzung teilweise eine sehr hohe Flächenlast, die das Dach tragen muss. Daher muss fachmännisch geprüft werden, in welchem Maße die statischen Voraussetzungen eine

Dachbepflanzung erlauben und ob die Unterkonstruktion das zusätzliche Gewicht hält. Hat das Dach keine ausreichende Tragfähigkeit, kann es unter Umständen auch nachträglich noch verstärkt werden. Dies ist allerdings mit erheblichen zusätzlichen Kosten verbunden. Ein wichtiger Punkt ist auch die Abdich-

Eine Dachterrasse kann auf einem Wohnhaus mit Flachdach oder auf dem flachen Anbau eines Hauses realisiert werden.

tung samt Entwässerung des Flachdachs. Damit Wasser keinen Schaden am Bauwerk verursacht, muss das Dach nach den geltenden Richtlinien abgedichtet werden. Zudem muss der optimale Wasserablauf vom Boden der Dachterrasse gewährleistet sein, sodass Bodenbelag und Möblierung von Feuchteschäden verschont bleiben. Ein Gefälle von circa 2 Prozent sorgt dafür, dass kein Regenwasser auf dem Flachdach oder der gefliesten Dachterrasse stehen bleibt. Für die eigene Sicherheit ist schließlich noch ein Geländer notwendig. Die erforderliche Höhe der Balkongeländer unterscheidet sich je nach Bundesland; in der Regel muss sie mindestens 90 bis 110 Zentimeter erreichen. Zwischen den einzelnen Streben darf zudem in den meisten Bundesländern ein Abstand von lediglich maximal zwölf Zentimetern liegen.

Solarstrom

Nachfrage boomt

Photovoltaikanlagen werden für Hauseigentümer immer attraktiver

Laut einer repräsentativen Umfrage des Bundesverbandes Solarwirtschaft liebäugeln knapp 70 Prozent der Eigenheimbesitzer mit der Anschaffung einer Solarstromanlage. Jeder sechste würde sie am liebsten noch dieses Jahr installieren.

Keine Mehrwertsteuer auf Solaranlagen

Beflügelt wird das Interesse an einer Photovoltaikanlage auch durch Gesetzesänderungen. „Wer seit Jahresanfang eine Photovoltaik-Anlage auf oder in der Nähe seines Hauses installieren lässt, zahlt auf die Lieferung, den Erwerb und die Installation der Anlage und den dazugehörigen Speicher keine Mehrwertsteuer“, betont Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik bei Haus & Grund. Dies gelte allerdings nur für Anlagen, deren maximale Leistung 30 Kilowatt Peak (kWp) beträgt. Bis zu dieser Leistungsgrenze muss auch der ins Netz eingespeiste Strom nicht versteuert werden. Anmelden muss man die Anlage beim Finanzamt aber trotzdem.

Neue Vergütungssätze für eingespeisten Strom

Darüber hinaus wurde die Einspeisevergütung etwas erhöht. So gibt es für alle Anlagen bis 10 kWp, die überschüssigen Strom einspeisen, derzeit 8,2 Cent pro Kilowattstunde. Wer den gesamten Energieertrag einspeist, bekommt noch mehr.

Künftiger Stromverbrauch entscheidend

Wer heute eine Photovoltaikanlage installieren möchte, sollte rechtzeitig mit den entsprechenden Fachfirmen Kontakt aufnehmen, denn die Nachfrage ist hoch. Die Firmen sind meist auch bei der Anmeldung in das sogenannte Marktstammdatenregister behilflich. Bei einem ersten Kontakt werden dann zunächst die infrage kommenden Flächen je nach Himmelsrichtung sowie die elektrische Anlage und der Zählerschrank mittels des E-CHECK auf ihre Eignung für eine Photovoltaikanlage geprüft.

Dann wird anhand des künftigen Stromverbrauchs – etwa für ein Elektroauto oder eine Wärmepumpe – die Anlage konzipiert. Der Platz auf dem Dach sollte ausgenutzt und die Anlage mit Blick auf den zukünftigen Bedarf großzügig geplant werden, denn Nachrüstungen sind oft teurer. Teilweise können Module derselben Baureihe später auch nicht mehr nachbestellt werden. Sinnvoll dürfte es sein, mehrere Angebote einzuholen.

Netzbetreiber kommen kaum hinterher

Neben den reinen Modulen bedarf es noch eines Wechselrichters, der den Gleichstrom in Haushaltsstrom umwandelt. Nötig ist darüber hinaus ein Zweirichtungszähler, damit der nicht im Haushalt genutzte Strom problemlos ins allgemeine Stromnetz eingespeist werden kann. Je nach Region und Netzbetreiber gab es dafür allerdings in den vergangenen Monaten mehrwöchige Wartezeiten. Bei der Frage, ob sich ein Speicher lohnt, scheiden sich die Geister. Auf der einen Seite kann damit der Eigenverbrauch erhöht werden, andererseits kostet die Anschaffung Geld. Zudem ist die Lebensdauer der Solarspeicher begrenzt.

Viele Anlagen amortisieren sich innerhalb von 20 Jahren

Wann sich eine Anlage ohne Speicher amortisiert, hängt unter anderem von der installierten Leistung, den Anschaffungs- und Finanzierungskosten, der Höhe des Eigenverbrauchs und von der Entwicklung der Stromkosten ab. Die meisten Anlagen rechnen sich innerhalb von 20 Jahren. Wird der Solarstrom für den Betrieb einer Wärmepumpe oder zum Laden eines E-Autos genutzt, dann amortisiert sich die Anlage nach rund zehn Jahren.

Karin Birk
Freie Journalistin






Beratung · Planung · Ausführung
Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung

(040) 550 75 00

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

Bauen im Bestand

Solarthermie

Sonnenstrom oder Sonnenwärme?

Beide Systeme haben Vor- und Nachteile

Ist Solarthermie oder Photovoltaik die bessere Entscheidung? Das fragen sich viele Eigentümer, die künftig auf die Kraft von Sonnenenergie setzen möchten. Beide Systeme haben Vor- und Nachteile.

Eine Solarthermie-Anlage liefert Energie für die Warmwasserbereitung oder auch zur Unterstützung der Heizung. Möglich wird das mithilfe von flachen oder röhrenförmigen Sonnenkollektoren auf dem Dach, die schwarze Absorberflächen enthalten. Solarthermie-Anlagen sind nicht zu verwechseln mit Photovoltaik-Anlagen, die mit Solarzellen elektrischen Strom aus Sonnenlicht erzeugen.

Bei der Solarthermie transportiert eine Wärmeträgerflüssigkeit – auch Solarflüssigkeit genannt – die Wärme von den Solarthermie-Kollektoren zum Solarspeicher. Um die benötigten Rohre und Kabel verlegen zu können, ist vorab zu prüfen, ob eine direkte Verbindung von den Kollektoren zum Speicher beziehungsweise der Steuer- und Regeleinheit möglich ist. Anderenfalls müssen Mauerdurchbrüche und Schächte hergestellt werden. Die Verlegung der Rohre im Nachhinein kann relativ aufwendig sein.

Warmwasser- oder Heizungsunterstützung?

Einfache Solarthermie-Anlagen dienen nur zur Trinkwassererwärmung. Je nach Größe der Anlage und Höhe des Verbrauchs kann die Anlage grob geschätzt bis zu 50 Prozent der für Warmwasser benötigten Energie aus Sonnenkraft erzeugen. Bei einem System mit solarer Heizungsunterstützung wird die Solarwärme zusätzlich zum Heizen genutzt. Je nach Größe der Kollektoren, Höhe des Heizenergieverbrauchs und der Temperatur der Heizkörper kann solch eine Solaranlage bis etwa ein Drittel der Heizwärme abdecken – oft ist es aber deutlich weniger.

Solarthermie oder Photovoltaik?

Wer genug Platz und Geld hat, kann natürlich beides umsetzen – Photovoltaik und Solarthermie. Gerade bei kleinen Dachflächen besteht aber eine Flächenkonkurrenz: Die Dachfläche lässt sich entweder zur Strom- oder



Foto: Ingo Bartsusek/stock.adobe.com

zur Wärmeerzeugung nutzen. Allerdings lassen sich Röhrenkollektoren für die Wärmegewinnung unter Umständen auch an der Hauswand installieren. Ein großer Vorteil von Solarthermieanlagen ist, dass sie andere Heizenergie, sei es Gas, Öl oder Holzpellets, einsparen. Bei stark steigenden Energiepreisen rechnet sich das umso mehr. Die

Einspeisevergütung für Solarstrom bleibt hingegen gleich. Außerdem gibt es für die Solarthermie, anders als bei Photovoltaik-Anlagen, einen Zuschuss vom Bundesamt für Wirtschaft (BAFA) von 25 Prozent (35 Prozent mit Heizungstausch-Bonus) der Investitionskosten. Ein Nachteil der Solarthermie ist ihre Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung. Wenn sie am dringendsten gebraucht wird – in der dunklen und kalten Jahreszeit – liefert sie am wenigsten Wärme. Im Sommer dagegen produziert eine Solarthermie-Anlage schnell mehr Energie als benötigt wird. Im Gegensatz zur Photovoltaik-Anlage kann die Solarwärme nicht in ein öffentliches Netz eingespeist werden. Die Wärme bleibt dann ungenutzt, da sie nur begrenzt gespeichert werden kann. Mit einer Photovoltaik-Anlage lässt sich hingegen auch Wärme und Warmwasser erzeugen, wenn mit dem Solarstrom eine Wärmepumpe betrieben wird.

Richtige Größe entscheidend

Wer sich für eine Solarthermie-Anlage entscheidet, muss vorher genau abschätzen, wie viel Wärme überhaupt benötigt wird. Auf jeden Fall sollte die Anlage nicht größer als nötig sein. Denn die Wirtschaftlichkeit hängt entscheidend davon ab, ob Wärmebedarf und Anlagengröße im richtigen Verhältnis zueinanderstehen.

Weitere Informationen zur BAFA-Förderung von Solarthermieanlagen finden Sie unter: bit.ly/31BZK5M

Solaranlagen-Check

Reinigung

Saubere Solarmodule führen zu höheren Stromerträgen. Eigentümer sollten ihre Photovoltaikanlage daher – am besten vor der Hauptsaison – auf Verunreinigungen checken.

Sichtprüfung in Eigenregie

Wer eine Solaranlage sein Eigen nennt, sollte daher regelmäßig eine Sichtprüfung durchführen. Verunreinigungen durch Laub oder Vogelexkremente und andere Schäden sind zumindest bei Einfamilienhäusern meist vom Boden oder eventuell von einem Dachfenster aus zu sehen. Selbst aufs Dach zu steigen, ist aber keine gute Idee. Sind die Solarmodule nicht ohne Weiteres einsehbar, sollten Eigentümer auf jeden Fall die Ertragswerte im Blick behalten. Liegen diese deutlich unter dem Ertrag des Vorjahres oder den Vergleichswerten aus dem Internet, kann das ein Indiz für eine Verschmutzung oder eine anderweitige Störung sein. Dann muss die Anlage gereinigt und durchgecheckt werden.

Reinigung am besten vom Experten

Auf der sicheren Seite sind Eigentümer, die eine Fachfirma beauftragen. Denn bei der Reinigung in Eigenregie ist Vorsicht geboten. Wer seinen Solarmodulen mit Spülmittel, Schwamm oder Schrubber zu Leibe rückt, setzt meist die Herstellergarantie aufs Spiel. Auch Hochdruckreiniger sind beim Putzen der Photovoltaik-Anlage tabu, weil sie zu Schäden an Glas und Rahmen führen können.

Der beste Zeitpunkt

Im Sommer sollte die PV-Anlage nur gereinigt werden, wenn die Module kühl sind. Am besten eignet sich ein regnerischer oder bewölkter Frühlingstag, bevor die Hauptsaison so richtig losgeht. Zwischen März und September produzieren Solaranlagen nämlich circa 80 Prozent ihres Jahresertrages.

Häufigkeit der Reinigung

Generell gilt: In stärker belasteten Gebieten ist eine jährliche Reinigung der Anlage durchaus empfehlenswert. Bei geringerer Luftverschmutzung können die Reinigungsintervalle auch etwa drei bis fünf Jahre betragen.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de



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

Fassade & Fenster:

Fassade sanieren · Fördermittel · Panoramafenster · Schimmel vermeiden

Juli Außenanlagen

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



August Wohngesundheit

Nachhaltige Baustoffe ·
Schadstoffe in Gebäuden ·
Wohnraumluft ·
Smarte Helfer ·
Brandgefahr und Dämmstoffe ·



Weitere Themen

September: Energieversorgung

Zukunftweisende Energiesysteme ·
Wartung von Photovoltaikanlagen ·
Mini-Solaranlagen ·
Wärmerückgewinnung ·
Fördermittel

Oktober: Neubau

Grundstückskauf ·
Bauplanung ·
Nachhaltig Bauen ·
Fertighäuser ·
Innenausbau

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

Grundstück auf Zeit

Eigentümer sollten sich der Risiken bewusst sein

Wer ein Haus mit Grundstück kaufen will, muss je nach Lage oft tief in die Tasche greifen – insbesondere in Ballungsgebieten sind die Grundstückspreise in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Als Alternative kommt oft das Erbbaurecht ins Spiel. Statt ein Grundstück zu kaufen, pachtet man es für eine bestimmte Nutzungsdauer vom Eigentümer. So spart man sich mitunter Hunderttausende Euro für den Grundstückskauf – trägt aber auch Risiken.

Anstelle eines Kaufpreises zahlt der Pächter – der sogenannte Erbbaurechtsnehmer – eine jährliche Pacht an den Grundstückseigentümer – den Erbbaurechtsgeber. Dafür erhält er das Recht, auf dem fremden Grund und Boden eine eigene Immobilie zu errichten oder zu erwerben, sofern dort bereits ein Haus vorhanden ist. Auch darf er dieses Gebäude weitervermieten oder verkaufen.

Hohe Verantwortung für Erbbaurechtsnehmer

Oft treten Kirchen, Kommunen oder gemeinnützige Stiftungen als Erbbaurechtsgeber auf. Aber auch private Immobilienunternehmen nutzen dieses Modell.

Die Laufzeit eines Erbbaurechts liegt in der Regel bei maximal 99 Jahren, kann davon jedoch auch abweichen. In dieser Zeit trägt der Erbbaurechtsnehmer die dauerhafte Verantwortung für das Grundstück und die Immobilie. Neben der regelmäßigen Zahlung des sogenannten Erbbauzinses – also der Pacht für das Grundstück – fallen weitere Kosten an. Hierzu gehören beispielsweise die Grundsteuer sowie kommunale Abgaben. Grunderwerbsteuer muss ebenfalls gezahlt werden – auch wenn dem Erbbaurechtsnehmer das Grundstück formal gar nicht gehört. Zudem kann er verpflichtet werden, das Haus instand zu halten und in bestimmten Abständen Renovierungs- oder Modernisierungsarbeiten durchzuführen.

Wenn das Erbbaurecht ausläuft

Läuft das Erbbaurecht aus und die Parteien haben keine Verlängerung vereinbart, kommt es zum sogenannten Heimfall. Das bedeutet, dass das Erbbaurecht automatisch erlischt und das Grundstück wieder in den Besitz des Grundstückseigentümers übergeht. Der Erbbaurechtsnehmer muss dann das dortige Haus räumen und dem Grundstückseigentümer zurückgeben. Allerdings sieht das Erbbaurechtsgesetz vor, dass der Grundstückseigentümer dem Erbbaurechtsnehmer eine Entschädigung in Höhe von zwei Dritteln des aktuellen Verkehrswerts der

Immobilie zahlen muss, wenn das Erbbaurecht ausläuft und nicht verlängert wird. Der Heimfall tritt übrigens auch dann ein, wenn der Erbbauzins nicht gezahlt wird, beispielsweise im Falle einer Insolvenz des Erbbauberechtigten. In diesem Fall kann der Grundstückseigentümer das Erbbaurecht fristlos kündigen und das Grundstück zurückfordern.

Anpassung des Erbbauzinses

In der Regel einigen sich beide Parteien vor dem Ende der Vertragslaufzeit jedoch auf ein Weiterführen des Vertrages – mitunter zu neuen Konditionen. Der Erbbauzins beträgt üblicherweise zwischen 2 und 5 Prozent und bezieht sich auf den Grundstückswert. Durch eine Wertsicherungsklausel kann der Erbbauzins der wirtschaftlichen Entwicklung angepasst werden, zum Beispiel durch die Koppelung an den Verbraucherpreisindex. Wie oft dieser bemessen wird, ist Inhalt der vertraglichen Ausgestaltung des Erbbaurechtsvertrages – angepasst werden darf er allerdings frühestens alle drei Jahre.

Grundstückskauf als Alternative prüfen

Tatsächlich können durch den Erbbauzins mitunter hohe monatliche Belastungen entstehen. Beträgt er beispielsweise 4 Prozent für ein Grundstück, das einen Wert von 300.000 Euro hat, wird nur für die Nutzung des Grundstücks eine jährliche Erbpacht von 12.000 Euro fällig. Immer wieder wird das Erbbaurecht für Immobilieneigentümer zu einem existenzbedrohenden Problem, nämlich dann, wenn der Erbbauzins um ein Vielfaches erhöht wird. Kritiker bemängeln häufig zudem, dass man beim Erbbaurecht zwar zunächst die Investitionskosten für ein Grundstück spart, der Erbbauzins langfristig jedoch viel stärker zu Buche schlägt. Vor allem so lange die Bauzinsen unterhalb des Erbbauzinses liegen, lohnt es sich, den Kauf eines Grundstücks in Erwägung zu ziehen – auch weil man dann von der Wertsteigerung des Grundstücks profitiert.

Kommt ein Grundstückserwerb nicht infrage, ist es ratsam, sich dennoch ein Vorkaufsrecht einräumen zu lassen – womöglich kommt ein Kauf ja zu einem späteren Zeitpunkt in Betracht. Gleichzeitig sollte man eine Ankaufspflicht vermeiden, falls der Erbbaurechtsgeber das Grundstück veräußern will.

Niedrigster Stand seit 2018

Baugenehmigungen

Lage am Wohnungsmarkt verschärft sich

Im Jahr 2022 wurden 6,9 Prozent weniger Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt als im Vorjahr. Das ist der niedrigste Stand seit 2018. Eine Entspannung am Wohnungsmarkt ist indes nicht in Sicht.

Im Jahr 2022 wurde in Deutschland der Bau von 354.400 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) nach vorläufigen Ergebnissen mitteilt, waren das 6,9 Prozent oder 26.300 Wohnungen weniger als im Jahr 2021, als mit 380.700 Baugenehmigungen der höchste Wert seit 1999 erreicht worden war. Niedriger als 2022 war die Zahl der Baugenehmigungen zuletzt 2018.

Verschärfung im Jahresverlauf

Die Zahl der neu genehmigten Wohnungen ist seit Sommer 2022 immer weiter gesunken; die negative Entwicklung hat sich im Jahresverlauf 2022 also verstärkt. In den Zahlen sind sowohl die Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen Gebäuden als auch für neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden enthalten. Blickt man allein auf die Neubauten, so liegt der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr sogar bei 7,3 Prozent, das heißt 23.900 Wohnungen weniger. Besonders deutlich war der Rückgang der Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser.

Deutlich weniger Bauanträge von Privatpersonen

Rund 95 Prozent der Bauanträge für Wohnungen in Wohngebäuden werden von Unternehmen und Privatpersonen gestellt. Entsprechend prägten diese beiden Bauherrengruppen die Gesamtentwicklung maßgeblich. Während auf Unternehmen 147.900 Baugenehmigungen für neue Wohnungen entfielen, das entspricht 3,3 Prozent oder 5.000 weniger als im Vorjahr, gingen 141.100 Baugenehmigungen auf Privatpersonen zurück (12,6 Prozent oder 20.300 weniger als im Vorjahr). Demgegenüber

Monatlich genehmigte Wohnungen
Wohn- und Nichtwohngebäude, in Tausend



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

stieg die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen, die auf Bauanträge der öffentlichen Hand zurückgehen um 17,8 Prozent auf 12.200.

Die Bundesregierung verfolgt das Ziel, mittelfristig 400.000 neue Wohnungen pro Jahr in Deutschland zu schaffen. Zum Rückgang der Bauvorhaben im Jahr 2022 dürften vor allem Materialmangel und hohe Kosten für Baumaterialien, fehlende Fachkräfte und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen beigetragen haben.

Lage im Gebäudebestand verschärft sich durch Gesetzesvorhaben

In dieser Situation mit wachsendem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum wird auch die Lage des Wohnungsmarktes im Gebäudebestand durch neue Vorgaben der Bundesregierung weiter verschärft. So sieht die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes neue energetische Anforderungen vor. Auch auf EU-Ebene werden mit den Mindeststandards (Minimum Efficiency Performance Standards, kurz MEPS) neue Sanierungspflichten geschaffen, die schon bald in deutsches Recht umgesetzt werden. Mehr dazu auf Seite 16.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

MAUERWERKS-TROCKENLEGUNG

Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung

Telefon 038821/150000

FEUCHTE WÄNDE? NASSER KELLER?
WIR FINDEN LÖSUNGEN!

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

SANIERUNGSTECHNIK
NORD

040-60 77 22 333

www.salpeter.de

Die eigene Immobilie zu Geld machen

Teilverkauf

Eigentümer sollten Alternativen prüfen

Ein Ruhestand ohne Geldsorgen – dergleichen suggerieren Werbeversprechen oft für einen sogenannten Teilverkauf von Immobilien. Die Idee ist simpel: Als Eigentümer verkauft man einen Teil seiner Immobilie, bekommt dafür den marktüblichen Kaufpreis und erhält ein lebenslanges Nießbrauchrecht. Was erst einmal gut klingt, hat viele Haken – nur für die wenigsten sind solche Angebote wirklich attraktiv. Für alle anderen gibt es gute Alternativen. Es kann der erste Schritt hin zu einer späteren Veräußerung der eigenen Wohnung oder des eigenen Hauses sein: der Teilverkauf. Bis zu 50 Prozent ihrer Immobilie verkaufen Eigentümer dabei an spezialisierte Anbieter wie Deutsche Teilkauf, Heimkapital oder Engel & Völkers. Der Kaufpreis hängt vom Verkehrswert ab, welcher in der Regel durch einen vom Teilverkauf-Anbieter beauftragten

Gutachter geschätzt wird. Werden beispielsweise 20 Prozent einer Immobilie mit einem geschätzten Gesamtwert von 500.000 Euro verkauft, bekommt der Eigentümer 100.000 Euro. Für den verkauften Anteil erhält er zudem ein sogenanntes Nießbrauchrecht, das heißt, er darf weiterhin ohne Einschränkungen selbst in der Immobilie leben oder sie vermieten, muss dafür jedoch eine monatliche Nutzungsgebühr zahlen. Zudem wird das Teilkaufunternehmen bevollmächtigt, die Immobilie zu einem späteren Zeitpunkt zu verkaufen – in der Regel nach dem Tod des Eigentümers. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, den einst veräußerten Immobilienteil zurückzukaufen.

Hohe Nutzungsgebühren

Gerade für ältere Menschen, die finanzielle Engpässe haben oder sich größere Wünsche erfüllen wollen, scheint ein Teilverkauf eine gute Möglichkeit, ihre Immobilie zu versilbern. Schließlich gehört sie ihnen nach dem Teilverkauf teilweise weiter, darf genutzt werden und bietet sogar die Option, den veräußerten Anteil später wieder zurückzukaufen. Doch Verbraucherschützer und zuletzt auch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) warnen vor Teilverkäufen. Denn die Nachteile wiegen schwer – und sind insbesondere im Vorfeld für Laien oft nur schwer erkennbar.

Denn die vermeintliche finanzielle Freiheit, die Teilkauf-Anbieter versprechen, lassen sich diese teuer bezahlen. Zunächst ist da die Nutzungsgebühr: Diese variiert von Anbieter zu Anbieter und liegt im Schnitt zwischen 5 und 7 Prozent des verkauften Immobilienteilwerts pro Jahr. Beträgt dieser beispielsweise 100.000 Euro, fällt eine jährliche Nutzungsgebühr zwischen 5.000 und 7.000 Euro an. Die Nutzungsgebühr ist für eine bestimmte Laufzeit festgeschrieben und wird dann neu verhandelt. Mitunter ist sie aber auch an die Inflation gekoppelt. Das birgt das Risiko, dass sich die Nutzungsgebühr sukzessive in einem Tempo erhöht, mit dem das Einkommen womöglich nicht mitwächst. Können Eigentümer die Nutzungsgebühren nicht mehr aufbringen, hat der Teilverkauf-Anbieter das Recht, die Immobilie vollständig zu verkaufen.

Weitere Kosten bei Komplettverkauf

Obwohl die Immobilie dem ursprünglichen Eigentümer nicht mehr alleine gehört, muss dieser oft die im Zusammenhang mit der Immobilie anfallenden Kosten alleine tragen, etwa die Grundsteuer sowie je nach Anbieter sogar sämtliche Instandhaltungskosten – und das, obwohl

Kauf und Verkauf einer Eigentumswohnung



Autoren: Bielefeld/Christ/Sommer.
1. Auflage 2021, 15,95 Euro
inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro
Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-014-6

Der Kauf und Verkauf einer Eigentumswohnung birgt für alle Beteiligten zahlreiche Fallstricke, die es zu kennen gilt. Um vermeidbare wirtschaftliche und rechtliche Risiken zu erkennen, informiert dieser Ratgeber über alle wesentlichen Punkte, die sowohl Käufer als auch Veräußerer vor Abschluss eines Kaufvertrags prüfen sollten. Für den schnellen Einstieg werden zunächst wichtige Begriffe des Wohnungseigentumsrechts erklärt. Dabei wird bereits das aktuelle Wohnungseigentumsgesetz berücksichtigt. Der Ratgeber begleitet den Leser von der Erstbesichtigung einer Eigentumswohnung über die Einschaltung eines Maklers bis hin zum Notartermin und erläutert anschaulich die rechtlichen Aspekte.

Bestellung:

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

der Teilverkauf-Anbieter als Miteigentümer ebenfalls profitiert, wenn in die Immobilie investiert wird. Wird die Immobilie irgendwann ganz verkauft, fallen häufig Durchführungsentgelte an. Auch hier variiert die Höhe; sie liegt zwischen rund 2 und 6 Prozent des Immobilienwerts. Zudem sichern sich viele Anbieter vertraglich mittels einer sogenannten Wertsicherungsklausel einen Mindestlös beim Verkauf der Immobilie zu – in der Regel um die 17 Prozent. Wird dieser durch den erzielten Verkaufspreis nicht erreicht, muss der ursprüngliche Eigentümer die Differenz aus eigener Tasche zahlen.

Unbedingt Alternativen prüfen

Die hohen Kosten und Risiken machen den Teilverkauf zu einem Modell, das man in jedem Fall vorab kritisch prüfen sollte. Zudem lohnt es sich für Eigentümer, Alternativen zu erwägen. Auch für ältere Menschen kommen beispielsweise Baukredite infrage. Hierbei wird die Immobilie als Sicherheit eingesetzt. Zudem muss das Haushaltseinkommen hoch genug sein, um mindestens die Raten aufzubringen; eine Tilgung des Kredits ist nicht zwingend notwendig. Auch ein kompletter Verkauf der Immobilie wäre eine Option. Mit dem erlösten Geld könnte eine kleinere und günstigere Immobilie gekauft werden. Alternativ lieben sich der Erlös gewinnbringend investieren und die Erträge für Mietzahlungen verwenden. Eine weitere Option, Kapital aus seiner Immobilie zu schlagen, ist das Prinzip der Leibrente. Dabei verkauft man einer Person seine Immobilie, erhält statt des Kaufpreises aber eine in der Regel lebenslange Rente sowie ein Nießbrauchrecht, das heißt, man kann seine Wohnung beziehungsweise sein Haus

Tipp

Auf ihrer Webseite hat die BaFin umfassende Informationen zum Thema Teilverkauf mit einer Checkliste und Beispielrechnungen bereitgestellt:

bit.ly/3nOni0o

Auch eine Podcast-Folge von der BaFin dreht sich rund um das Thema Teilverkauf. Dort wird unter anderem über konkrete Fälle aus der Praxis gesprochen:

bit.ly/3KCLI5W

weiterhin selbst bewohnen oder vermieten. In jedem Fall sollte eine solche Entscheidung nicht überstürzt werden. Sich professionelle Unterstützung zu holen und auch mit der eigenen Familie die Situation zu besprechen, ist auf lange Sicht grundsätzlich ratsam. Mitglieder beim Grundeigentümer-Verband Hamburg können sich von der Verbraucherzentrale beraten lassen. Beratungstermine können online über den Mitgliederbereich der Webseite www.grundeigentuemerverband.de vereinbart werden. Telefonische Terminanfragen unter 040/30 96 720 sind montags bis freitags von 9 bis 12 Uhr möglich.

Astrid Zehbe
www.hausundgrund.de

ARCHITEKTEN

Aufstockungen und Anbauten für Wohnhäuser
040. 99 99 45 73
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architektin
ich mach was draus.

ENERGIEAUSWEISE



Energie und Thermografie
Centrum Hamburg GmbH
Meiendorfer Weg 23, 22145 Hamburg
Tel. 040/67 99 99 97 · Fax 040/67 99 96 92
info@etc-hamburg.de · www.etc-hamburg.de

Eine Rubrik zu Ihrer Fachrichtung fehlt?
Wir eröffnen diese für Sie – bitte sprechen Sie uns gern an!
elbbüro • Stefanie Hoffmann
Tel. (040) 33 48 57 11, oder s_hoffmann@elbbuero.com

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



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

HEIZÖL



BERND IDEN
Heizöl
60 70 136

MALER



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

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb



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 VERWERTUNGSAGENTUR

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

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

– Anzeige –

Zahnezusatzversicherung

Mehr strahlen, weniger zahlen

Wer mehr als die Regelversorgung möchte, sollte sich rechtzeitig absichern

Ein strahlendes Lächeln und gesunde Zähne spielen für die Lebensqualität eine wichtige Rolle. Auch wer regelmäßig Zähne putzt, Zahnseide benutzt sowie stets Vorsorgetermine wahrnimmt, kann nicht ausschließen, dass es zu teuren Eingriffen des Zahnarztes kommt. Wenn eine Krone, Brücke oder ein Implantat fällig werden, ist gesetzlich ein Eigenanteil vorgesehen, der leicht mehrere hundert Euro betragen kann. „Der Besuch beim Zahnarzt kann also auch finanziell schmerzhaft werden“, warnt Dennis Bohnhorst, Filialdirektor der Hamburger Sparkasse an der Müggenkampstraße 2. Sein Tipp: „Davor kann man sich schützen: mit Haspa ZahnSchutz Plus. Diese Zahnezusatzversicherung wurde von der Stiftung Warentest mit der Note ‚sehr gut‘ bewertet.“ Er selbst kann auch wieder lächeln, doch das hat einen anderen Grund: Denn Bohnhorst und sein Team können die Kundinnen und Kunden endlich wieder in der Eimsbütteler Haspa-Filiale begrüßen, die nach einem Brand länger geschlossen war.

Wenn ein Zahn ersetzt werden muss, zahlt die gesetzliche Krankenversicherung grundsätzlich nur 60 Prozent der Kosten für die Regelversorgung. Selbst bei Standard bleiben 40 Prozent Eigenanteil. Wenn das Bonusheft mindestens fünf Jahre lang lückenlos gepflegt ist, gibt es 70 Prozent, bei mehr als zehn Jahren bis zu 75 Prozent. So weit, so gut – in der Theorie.

In der Praxis kann das anders aussehen. Beispiel: Für die gesetzliche Krankenkasse reicht als Zahnersatz eine Brücke aus einer Metall-Legierung. Wer aus ästhetischen oder gesundheitlichen Gründen lieber hochwertigeren Zahnersatz möchte, zahlt viel drauf: Auf 4.310 Euro beläuft sich die Zahnarzt-Rechnung für ein Implantat mit vollständig verblendeter Metall-Keramik-Krone (Kostenbeispiel:

Ein strahlendes Lächeln mit schönen Zähnen – dank der Zusatzversicherung der Haspa bleibt es auch nach dem Eintreffen der Zahnarzt-Rechnung bestehen.

Finanztest 06/2022). Die Kasse zahlt selbst beim Höchstbonus nur 589 Euro Zuschuss. Verbleiben also 3.721 Euro als Eigenanteil für den gesetzlich Versicherten.

Wer rechtzeitig den Haspa ZahnSchutz Plus abgeschlossen hat, kann sich entspannen: Dieser übernimmt zusätzlich bis zu 3.290 Euro als Leistung und die Eigenbeteiligung schmilzt auf übersichtliche 431 Euro. Das große Plus dabei: jährliche 65 Euro für professionelle Zahnreinigung sind im Vorsorgepaket enthalten.

„Mit dem Haspa ZahnSchutz Plus ist man auf der sicheren Seite: Bei der Regelversorgung werden bis zu 100 Prozent des Eigenanteils erstattet. Bei privat Zahnärztlicher Versorgung mit Verwendung von höherwertigen Materialien sowie für Inlays und Implantate werden zusammen mit der Leistung der gesetzlichen Krankenversicherung bis zu 90 Prozent des Rechnungsbetrages übernommen. Und die 65 Euro im Jahr für Zahnvorsorge nicht zu vergessen“, betont Bohnhorst. Den Haspa ZahnSchutz Plus gibt es für Erwachsene schon ab 30,48 Euro pro Monat.

Bei Abschluss bis zum 21. Juli 2023 entfällt sogar die sonst übliche Wartezeit. „Das bedeutet, Sie können zum Zahnarzt gehen, sobald der Versicherungsschutz gilt“, sagt der Filialdirektor.

Weitere Infos und Online-Abschluss unter haspa.de/zahnschutzplus



Foto: Getty Images/Westend61

Wohngebäudeversicherung

Gebäudewert berechnen

Grundlage ist der „Wert 1914“

Jeder Gebäudeeigentümer hat eine Wohngebäudeversicherung, zumindest sollte jeder Eigentümer eine solche Police abgeschlossen haben. Schließlich ist hierüber eine finanzielle Absicherung für Schäden am Gebäude und an den Gebäudebestandteilen gegeben. Doch warum spielt der sogenannte „Versicherungswert von 1914“ für die Berechnung der Versicherungssumme eine entscheidende Rolle? Die Wohngebäudeversicherung kommt für Schäden auf, die am Gebäude oder an Gebäudebestandteilen durch die versicherten Gefahren entstehen. Dies sind meist Schäden, die durch Sturm, Hagel, Feuer oder Leitungswasser entstehen.

Wichtig ist zu wissen, dass aus versicherungstechnischer Sicht ein Sturm erst ab Windstärke 8 vorliegt.

Der Versicherungsschutz erstattet die Kosten für notwendige Reparaturen oder gegebenenfalls sogar die Kosten für den Wiederaufbau eines Gebäudes, beispielsweise nach einem Brand.

Was genau ist durch eine Wohngebäudeversicherung abgesichert?

Grundsätzlich ist das Gebäude so versichert, wie es im Versicherungsschein und in den Bedingungen, die dem Vertrag zugrunde liegen, beschrieben wird. Eine Mitversicherung von Garagen, Carports oder Nebengebäuden ist möglich. Diese sollten bei Antragstellung angegeben und bei nachträglichem Bau nachgemeldet werden.

Ebenso wichtig ist es, Umbaumaßnahmen, Renovierungen oder Anbauten am Haus dem Versicherer zu melden. Schließlich steigen durch derartige Maßnahmen der Wert und gegebenenfalls die Wohnfläche des Gebäudes. Dann ist es sinnvoll, die Versicherungssumme entsprechend anzupassen. So vermeiden Sie eine Unterversicherung im Schadensfall.

Wie wird die Versicherungssumme berechnet?

Versichert ist das Gebäude bis zum ortsüblichen Neubauwert – damit sind die ortsüblichen Kosten für den Neubau eines Hauses beziehungsweise der Neuaufbau eines vollständig zerstörten Hauses gemeint. Kosten für die Planung und Rekonstruktion des Gebäudes sind hier inbegriffen. Ein festgelegter Neubauwert in der Wohnge-



Foto: gkordus/Stock

bäudeversicherung hat einen Nachteil: Sich verändernde Preise im Bausektor können – wenn sie steigen – zu einer zu geringen Versicherungssumme führen. In der Folge wäre ein Gebäude unterversichert. Um diesen Effekt zu umgehen, setzen Versicherer den gleitenden Neubauwert ein. Zur Berechnung des Gebäudeversicherungswerts wird dabei die Versicherungssumme regelmäßig an die aktuellen Entwicklungen von Preisen angeglichen. Der Vorteil: Die Immobilie ist immer adäquat versichert, sodass im Schadensfall in der Regel eine vollständige Entschädigung ausgezahlt werden kann.

Häufig wird zur Prämienberechnung der Gebäudeversicherungswert aus dem Jahr 1914 verwendet (kurz: Wert 1914). Doch warum ausgerechnet aus dem Jahr 1914? Dies ist ein fiktiver Wert, der als einheitliche Berechnungsgrundlage dient und den Neubauwert des Gebäudes im Jahr 1914 angibt. Das Jahr 1914 ist die Basis der Berechnung, da in diesem Jahr ein stabiler Baupreis in Deutschland vorlag und es keine außergewöhnlichen Baupreissteigerungen gab.

Lassen Sie sich beraten

Sie haben Fragen zur Wohngebäudeversicherung? Sie erreichen das Serviceteam der GEV Grundeigentümer-Versicherung telefonisch unter 040-3766 3367.

Torsten Flomm

Initiative will Unternehmen enteignen

Hamburg enteignet – unter diesem Slogan ist eine Initiative unterwegs, die für eine neue Herausforderung der Hamburger Wohnungspolitik sorgen kann. Was will die Initiative? Private Unternehmen, denen mehr als 500 Wohnungen gehören, sollen enteignet werden. Bisher hat nur die LINKE Sympathien für diese Initiative gezeigt. Doch natürlich ist die Frage, was passiert, wenn die Initiative auch die nächste Stufe, das sogenannte Volksbegehren, nimmt.

Irgendwann wird man sich inhaltlich mit dieser Gruppe auseinandersetzen müssen. Und da gibt es sicherlich nicht nur mit der LINKEN

inhaltliche Übereinstimmungen. Denn dass das Wohnen in Hamburg teuer ist, wenn man eine Wohnung auf dem freien Markt neu sucht, ist allgemein bekannt. Ebenso bekannt ist, dass es große Wohnungsunternehmen gibt, bei denen die Mieter schlecht behandelt werden, oder vielleicht auch gar nicht behandelt, weil sie das Unternehmen nur über Callcenter

Man muss ernsthaft die Frage stellen, ob der Gesetzgeber mit der Einführung von Volksentscheiden sinnvoll handelte.

erreichen, die im Zweifel nicht zurückrufen und Mängel am Objekt spät, zögerlich oder gar nicht beheben.

Aber: Das ist eben nur ein Teil der Wahrheit. Der andere sind die vielen privaten Vermieter, die im bestehenden Mietverhältnis die Mieten nicht erhöhen und wie selbstverständlich jeden Mangel am Objekt umgehend beheben. Es sind die durchaus auch größeren Unternehmen, bei denen die Mieter keinen Grund zur Klage haben.

Dieser Teil der Wohnungswirtschaft ist der überwiegende.

Davon bin ich fest überzeugt. Und dieser Teil der Wohnungswirtschaft wird von der Initiative mit den wenigen unseriösen Unternehmen in einen Topf geworfen.

Noch – jedenfalls was die kleinen Vermieter angeht – ohne unmittelbare Konsequenzen. Doch wie lange noch. Was wollen diese Initiativen wirklich?

Torsten Flomm
Vorsitzender



IMPRESSUM

Mai 2023

Redaktionsleitung

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


Verlag und Gesamtherstellung

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

Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg
Tel. 040/33 48 57 11, Fax 040/33 48 57 14
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 47,
gültig ab 01.01.2023
(Druckauflage 32.043 im 1. Quartal 2023) 

Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

Titelbild

Binnenalster und Jungfernstieg/Michael Zapf

Lesen Sie das Magazin auch in der App „Haus & Grund Magazin“ mit dem Freischaltcode HHGEx2023

Neue Indexzahlen

Verbraucherindex (2020 = 100)
Januar: 114,3; Februar: 115,2; März: 116,1

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

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

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

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

Instagram: @grundeigentuemerverband_hh

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEIPE GRÖNNINGER
IMMOBILIEN
NEUBAUVERTRIEB
WOHNIMMOBILIEN
PROJEKTIERUNGEN
ANLAGEIMMOBILIEN
Schlüterstraße 14 in 20146 HH
040-41 42 93 60
info@leipe-gronniger.de

Lütt Immobilien
Vermietung
Verwaltung
Verkauf
Tel: 040 355 85 155
www.lueitt-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 & Mandell
Immobilien GmbH
Sierichstraße 38 · 22301 Hamburg · Tel 040 360 9999 6
info@rathjens-immobilien.de
www.rathjens-immobilien.de

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

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

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

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

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
Immobilien seit 1914
040 / 3609 169 - 0
info@edgarwessendorf.de
Deichstraße 29 · 20459 Hamburg

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

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

WOLFFHEIM 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

10%

Rabatt für
Haus & Grund-
Mitglieder

FERIENHAUS MIT WEITBLICK VERSICHERN

- ✓ **Grobe Fahrlässigkeit**
- ✓ **Mehrkosten** für Ihre Ersatzunterkunft oder Rückreise
- ✓ **Mietausfall** für die Ferienimmobilie ab Schäden in Höhe von 5.000 €

Infos unter 040 37663-367 oder unter gev-versicherung.de/hausundgrund

DEUTSCHES INSTITUT
FÜR SERVICE-QUALITÄT
GmbH & Co. KG

PREISTRÄGER

Versicherungsprodukt
des Jahres

GEV
Grundeigentümer
Ferienhauskonzept

TEST Okt. 2020
34 Produkte
Auszeichnung für
sehr gut/gut

www.disq.de
Privatwirtschaftliches Institut

Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

GEV 
GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG