

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

07|2023



SCHWERPUNKT

Sondergebiete

Eine neue Richtlinie verschafft
Eigentümern mehr Flexibilität

| Immobilienkauf

Wann Immobilienmakler Reservierungsgebühren an Kaufinteressenten zurückzahlen müssen.

| Förderung

Wie die IFB Hamburg große Familien und Haushalte mit Schwerbehinderung unterstützt.

MEHR-WERTSTEIGERER

IHRE IMMOBILIENVERWALTUNG VOM FACH

Ihre Immobilie ist Ihre Kapitalanlage. PrivatBau sorgt seit 65 Jahren mit professionellem Immobilienmanagement aus einer Hand für Werterhalt und Wertsteigerung. Sprechen Sie uns an.

Wir machen das – seit 65 Jahren ✓

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



Im Sommer darf das Wetter schön sein

Es ist Sommer. Jedenfalls ist jetzt Sommer, wo ich diese Zeilen schreibe. Wie es aussieht, wenn sie veröffentlicht werden, weiß ich natürlich nicht. Das ist mir heute aber auch egal, denn der Sommer, den wir gerade haben, ist schön. Wenn man in die Medien schaut, kann einem die Freude allerdings schon wieder vergehen. Denn dort wird hauptsächlich darüber berichtet, dass dieser Sommer kein Sommer, sondern ein Vorbote der Klimakatastrophe ist.

Im Sommer ist es warm, es regnet selten und die Böden sind trocken. Nicht alles ist Klimakatastrophe.

Von der langen Dürreperiode wird dort berichtet, von den Problemen in der Landwirtschaft, von Waldbrandgefahr und von den Gefahren der Hitze für die Menschen. Und ganz sicher ist vieles auch richtig. Wenn es stimmt, was viele sagen, müssen wir uns auf den Klimawandel einstellen und das auch schneller, als viele bisher glauben. Aber üblicherweise trennt man in der Betrachtung Klima und Wetter. Der Klimawandel kommt schlei-

chend und nachhaltig. Wir müssen uns ihm stellen und versuchen, ihn in den Griff zu bekommen. Das Wetter ist mal so und mal so. Manchmal schön, manchmal schlecht. Und es liegt in der Natur des Menschen, sich über gutes Wetter zu freuen und über schlechtes zu ärgern. Ich wünsche Ihnen allen einen schönen Sommer mit vielen schönen Sonnentagen. Und gegen Regen in der Nacht hätten wir ja alle nichts.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



Sonnige Aussichten für Sie und Ihre Immobilie

Der Sommer ist da und mit ihm die perfekte Gelegenheit, Ihre Immobilie zu verkaufen. Bei Gladigau Immobilien verwandeln wir den Verkaufsprozess in einen Strandspaziergang!

Ihre Experten für Verkauf, Vermietung & Verwaltung

- ISO-zertifizierte Service-Qualität
- Bester Verkaufspreis dank jahrelanger Erfahrung
- Rundum-Service von Wertermittlung bis Übergabeprotokoll

Fragen Sie jetzt unverbindlich an!

T. 040 36 90 80

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



**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**

Sprechstunde

Mediation



Foto: pixelio

Sie interessieren sich für Mediation als alternative Möglichkeit der Streitbeilegung?

Sie fragen sich, wie so etwas abläuft und ob Ihr Fall sich dafür eignet?

Wir bieten Ihnen eine kostenfreie, einführende Mediationssprechstunde an, in der Sie solche Fragen unverbindlich klären können.

Dienstags von 16 bis 17 Uhr

in unserer Hauptgeschäftsstelle am Glockengießerwall 19 (telefonisch, nach Terminvergabe, nur für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes).

Für weitere Informationen und Termine sprechen Sie uns bitte an: Tel. 040/30 96 72 0.

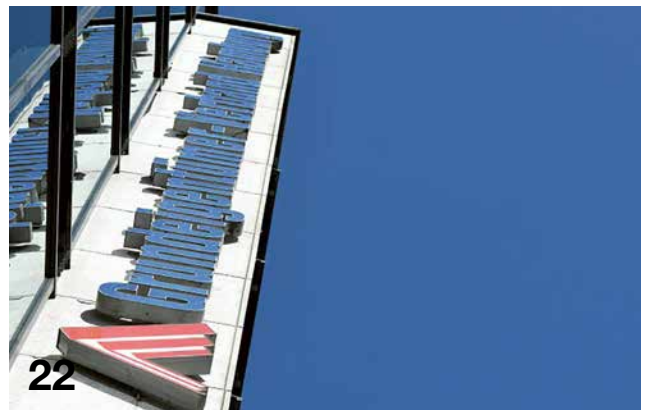
www.grundeigentuemerverband.de

INHALT



SCHWERPUNKT – Sondergebiete

In Sozialen Erhaltungsgebieten konnten Eigentümer ihre Wohnungen bisher kaum an veränderte Bedürfnisse anpassen. Eine neue Richtlinie eröffnet jetzt etwas mehr Flexibilität.



VERBAND & VEREINE – Verstärkung gesucht

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg hat eine Stelle in den Bereichen Administration/Empfang/Terminvergabe frei. Vielleicht kennen Sie jemanden, der sich beruflich verändern möchte.



HAUS & LEBEN – Außenanlagen

Wissenswertes zur Planung und Realisierung.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Sondergebiete
- 13 Klimaschutz in Kommunen
- 14 Klimaschutz im Denkmalbestand
- 16 Immobilienpreisentwicklung

RECHT & STEUERN

- 17 Erben ohne Trauschein
- 18 Eigentümerversammlung
- 19 Leserfragen
- 27 Neues aus Karlsruhe
- 28 Instandhaltungsrücklage
- 29 Neuer Referentenentwurf

VERBAND & VEREINE

- 12 Inkultur
- 20 Geschäftsstellen
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Stellenausschreibung
- 23 MARKK-Veranstaltung
- 23 Online-Verträge
- 24 Online-Seminare
- 26 Jahreshauptversammlung
- 26 Vorstandswahlen Sasel
- 27 Ausstellung

HAUS & LEBEN

- 31 Garage
- 32 Carport
- 33 Fahrradstellplatz
- 34 Outdoor-Sauna
- 35 Terrassenüberdachung
- 36 Materialkostenzuschuss
- 37 Neue Eigenheimförderung
- 38 Kommunale Wärmeplanung

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Naturschadenbilanz

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Energetische Modernisierung



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



Soziale Erhaltungsgebiete

Unter der Käseglocke

Eine neue Richtlinie eröffnet jetzt etwas mehr Flexibilität

Der Fahrstuhl, der bis ins oberste Geschoss durchrauscht und vorher keinen Stopp einlegen darf, so wie es einer Wohnungseigentümergemeinschaft in Berlin vorgeschrieben wurde, oder der untersagte Ausbau des Dachbodens, mit dem ein Hamburger Eigentümer ein Zimmer für das zweite Kind schaffen wollte – was Behörden und Ämter beschließen, scheint nicht immer plausibel. So jedenfalls, wenn es um die Einschränkungen geht, die die Soziale Erhaltungsverordnung bereithält.

„Wie das Konstrukt im Einzelfall ausgestaltet wird, liegt oft im Ermessen des jeweiligen Sachbearbeiters im Bauamt, in vielen Fällen ist der Eingriff ins Eigentum kaum nachvollziehbar“, moniert Jörg Hamann, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht sowie für Miet- und Wohnungseigentumsrecht aus der Hamburger Rechtsanwaltskanzlei Kues. Erstmals im Jahr 1995 für die Südliche Neustadt eingesetzt, zielt die Soziale Erhaltungsverordnung in Quartieren mit vielen Alt- oder Nachkriegsbauten darauf ab, günstigen Wohnraum zu erhalten und der Ver-

drängung entgegenzuwirken. Dafür ermöglicht sie der Stadt, bauliche Vorhaben zu untersagen, wenn diese das Gebäude zu sehr aufwerten. Ebenfalls eine Genehmigung ist in den Erhaltungsgebieten nötig, wenn eine Miet- in eine Eigentumswohnung umgewandelt werden soll. Zudem kann die Stadt von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen, wenn ein Mehrfamilienhaus in die Hände von Spekulanten zu fallen droht. St. Georg, Hoheluft-West oder Altona-Nord – inzwischen gibt es in Hamburg 15 Erhaltungsgebiete, in denen nach der letzten Erhebung Ende 2021 insgesamt 280.900 Hamburger und Hamburgerinnen leben. Zuletzt hinzugekommen sind im Jahr 2020 Eilbek, Barmbek-Nord und Jarrestadt.

„Die Erhaltungsverordnung ändert nichts am angespannten Wohnungsmarkt und ist ein stumpfes Schwert“, meint Christian Putschäw, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der Kanzlei Breiholdt Voscherau Immobilienanwälte. Im Grunde sei die Richtlinie überflüssig, andere Regelungen würden weit besser wirken. Angefangen mit dem Wohnraumschutzgesetz, welches der



Foto: Freepik.com

Grundrissänderungen sowie Wohnungszusammenlegungen oder -teilungen sind in der Regel nicht genehmigungsfähig.

Zweckentfremdung verbaut, sowie der Verordnung zum Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen, gefolgt von der Mietpreisbremse. Und auch mit teuren Modernisierungen ließen sich Mieter kaum vertreiben, da deren Kosten nur sehr begrenzt auf die Jahresmiete umgelegt werden dürfen. Mit der ab diesem Jahr geltenden CO₂-Besteuerung, die beim Heizen mit fossilen

„Nicht wenige Eigentümer kriegen erst mit, dass sie die Verordnung persönlich betrifft, wenn sie eine Baugenehmigung brauchen.“

Brennstoffen anfällt, benachteilige die Erhaltungsverordnung sogar die betroffenen Mieter. Denn in den Erhaltungsgebieten werde der

vom Vermieter zu tragende Anteil um die Hälfte gekürzt – zumindest, wenn die Prüfer im Bezirksamt, die für die Umsetzung der Verordnung zuständig sind, energetische Maßnahmen durchkreuzt haben. „Die Entlastungen des Vermieters gleicht der Mieter aus, unterm Strich ergibt sich ein fragwürdiger Effekt“, so Putschäw. Um zu belegen, dass die Pläne zur energetischen Sanierung verwehrt wurden, werde wohl ein negativer Genehmigungsbescheid für angestrebte Vorhaben nötig – und damit wieder einmal mehr Bürokratie.

Einen hohen Aufwand für den Verwaltungsapparat bedeutet bereits die Ausweisung der Erhaltungsgebiete. Denn dafür untersuchen das zuständige Bezirksamt und die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen zuvor akribisch, ob und wie eine Aufwertung die Anwohner im Quartier trifft. Dabei werden das Modernisierungs- und Umbaupotenzial sowie der Mix der Anwohnerschaft genauso unter die Lupe genommen wie geplante und umgesetzte bauliche und spekulative Maßnahmen. Ein detailliertes städtebauliches Monitoring, welches Indikatoren im Zeitverlauf auswertet, sowie Expertengespräche und eine Beobachtung des Marktes liefern die nötigen Informationen. Zeichnet sich eine mögliche Verdrängung ab, kann der Senat einen Aufstellungsbeschluss fassen, so wie aktuell für ein Gebiet im Stadtteil Borgfelde. Parallel wird ein Gutachten samt repräsentativer Erhebung beauftragt, welches gegebenenfalls den Weg für eine Soziale Erhaltungsverordnung freimacht. „Den rigorosen Schutz erfahren dann keineswegs nur jene, die sich keine hohen Mieten leisten können, sondern genauso die zugezogenen Besserverdiener“, so Torsten Flomm, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg. Auch sie wissen schließlich die aufstrebenden urbanen Lagen zu schätzen. „Wenn die Erhaltungsverordnung kommt, hat sich das Quartier meist schon längst verändert“, beobachtet auch Putschäw. Dass das vermeintliche Bollwerk gegen Verdrängung allein in Eimsbüttel weit über 60.000 Menschen



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 unbebauten 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



schützen soll, sei graue Theorie, schließlich hatte man dort den Großteil der Wohnungen bereits vorher saniert.

Wer doch erst später aktiv wird, ist nicht immer auf das vorbereitet, was folgt. „Nicht wenige Eigentümer kriegen erst mit, dass sie die Verordnung persönlich betrifft, wenn sie eine Baugenehmigung brauchen, etwa um aufzustocken oder Wohnungen zusammenzulegen“, so die Erfahrung von Hamann, bei dem ein- bis zweimal im Monat Anfragen zu solchen oder ähnlichen Problematiken auflaufen. Schließlich erfordert eine ganze Reihe baulicher Vorhaben dann eine gesonderte Genehmigung. Die Kriterien dafür weist ein Merkblatt aus, an dem sich die Bezirksämter orientieren (siehe Kasten Seite 10). „Es gibt sicherlich gute Gründe, Luxus-



Foto: pixello.de

Eine Aufstockung des Wohngebäudes soll in Zukunft leichter genehmigt werden.

modernisierungen in bestimmten Quartieren einzuschränken, aber die Soziale Erhaltungsverordnung geht am Ziel vorbei“, meint Flomm. Es werde ein Zustand zementiert, der den Strömungen der Zeit auf gleich mehreren Ebenen hinterherlaufe. Ob der demografische Wandel oder Wohnraum für Familien: Um Herausforderungen im Städtebau zu lösen, bedarf es flexibler Gebäudekonzepte und Anpassungen im Bestand.

„Jeder Mensch durchläuft verschiedene Lebensphasen, die Immobilie sollte sich doch an wechselnde Bedürfnisse anpassen lassen“, meint Jens Meyer, Inhaber des Büros Meyer Architekten. Mit baulichen Maßnahmen sei dies oft machbar, etwa indem Wände versetzt, Wohnungen geteilt oder erweitert werden. Erwirbt ein Paar eine Wohnung und möchte später eine Familie gründen, könne das Eigenheim im Erhaltungsgebiet aber erst einmal nicht entsprechend der neuen Erfordernisse umgestaltet werden. Gleiches gilt im Alter, wenn die Bewohner, die gerne in ihrer vertrauten Umgebung bleiben möchten, einen barrierefreien Zuschnitt der Zimmer oder einen zusätzlichen Raum für Pflegepersonal benötigen. In den Erhaltungsgebieten werde all das grundsätzlich erst einmal verwehrt. Wenn sich die Prüfer im Bezirksamt nicht kulant zeigen, bleibt den Betroffenen oft nur der Umzug. „Der Senat setzt die Objekte unter eine Käseglocke und grenzt so die Realität aus, Veränderungen gehören doch zum Leben dazu“, so Meyer. Solche Fälle kennt Anwalt Hamann aus der Praxis in unterschiedlichen Ausprägungen: So kaufte eine Mandantin aus Altona die Nachbarwohnung, um diese mit ihrer darunter liegenden Wohnung zu verbinden und ihre pflegebedürftige Mutter zu sich zu holen. Da allerdings eine Grundrissänderung, eine Wohnungserweiterung oder -teilung in sozialen Erhaltungsgebieten



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

erst einmal untersagt ist, lehnte das Bezirksamt ihren Bauantrag ab. Bei anderen Mandaten ging es darum, eine Dachgeschosswohnung per Aufstockung zu vergrößern. Die Eigentumswohnung bot zu wenig Platz für die inzwischen vierköpfige Familie – auch hier stellte sich das zuständige Bezirksamt lange quer. „Jetzt nehmen die bereits seit gut 1,5 Jahren dauernden Gespräche mit den Prüfern im Bauamt aber endlich eine positive Wendung“, berichtet Hamann.

Frische Hoffnung für die Familie und auch für weitere Betroffene bringt das überarbeitete Merkblatt zur Umsetzung der Sozialen Erhaltungsverordnung, welches vor gut einem halben Jahr auf Initiative des Hamburger Bündnis für das Wohnen neu aufgesetzt

wurde. „Wir haben lange Zeit darauf gedrängt, dass die Kriterien den aktuellen Entwicklungen Rechnung tragen“, berichtet Flomm. Im vergangenen Jahr konnten der Grundeigentümer-Verband Hamburg und andere Partner des Bündnisses für das Wohnen dann in einem Workshop mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Stellung beziehen und ihre Erfahrungen aus der Praxis

einbringen. So wurde etwa die energetische Modernisierung im neuen Merkblatt aufgenommen. Die Mindestanforderungen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) unterliegen der regelmäßigen Genehmigungsfreiheit. Auch der Anbau von Balkonen ist jetzt grundsätzlich möglich, wenn diese in der Umgebung bereits verbreitet sind.

Bei Vorhaben, die per se erst einmal abgelehnt werden, wie etwa eine Wohnungsvergrößerung, gibt es jetzt einen expliziten Abweichungsvorbehalt, um besondere Fälle zu prüfen und möglicherweise doch durchzuwinken, wenn „keine Verdrängungsprozesse in Gang gesetzt werden und keine negativen Folgen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu befürchten sind“, wie es im

„Der Senat setzt die Objekte unter eine Käseglocke und grenzt so die Realität aus, Veränderungen gehören doch zum Leben dazu.“

Merkblatt heißt. „Wenn etwa ein älterer Eigentümer die Treppen in die Wohnung nicht mehr schafft, ist unter Umständen doch ein Fahrstuhl erlaubt – dieser ist sogar ausdrücklich für einen Prüfungs- und Genehmigungsvorbehalt in der Richtlinie festgeschrieben“, so Flomm. Die Erhaltungsverordnung ordne zwar weiterhin die individuellen Belange der Interessenlage des Quartiers unter, das

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!



Mehr Flexibilität

Seit gut einem halben Jahr orientieren sich die Bezirksämter an einem überarbeiteten Merkblatt zur Sozialen Erhaltungsverordnung. Eigentümern werden damit etwas größere Spielräume als bisher eingeräumt, wenn sie Veränderungen an ihrer Wohnung in einem Erhaltungsgebiet vornehmen möchten. Die wichtigsten Punkte im Überblick:

Erhaltungsrechtlich genehmigungsfrei sind:

- der Neubau
- reine Instandhaltungsmaßnahmen und Reparaturen, die nicht in die Bausubstanz eingreifen und sich nicht auf die Miete umlegen lassen
- Veränderungen der Innenausstattung wie ein neuer Küchenschrank oder ein neuer Herd

Eine Genehmigung ist Pflicht, wird aber regelmäßig erteilt, wenn der bauliche Erhalt wirtschaftlich nicht zumutbar ist, eine Wohnung zeitgemäß nach durchschnittlichem Standard ausgestattet und wenn bauordnungsrechtliche Mindestanforderungen umgesetzt werden. Dazu gehören:

- Ersteinbau einer zentralen Heizungsanlage, von Wasserzählern, sowie eines Bades mit WC, Einzelwaschbecken, einer Badewanne oder Dusche, Standardfliesen und einer Lüftung für innenliegende Bäder
- herkömmliche digitale Informations- und Kommunikationsanlagen wie ein Internetanschluss oder eine Gegensprechanlage
- Anpassungen hinsichtlich der Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes
- Ersteinbau oder Erneuerung von Balkonen (wenn diese im Gebiet bereits verbreitet sind und in durchschnittlichen Größen)

- Erneuerung zum Beispiel von abgenutzten Bädern, Fußböden, Türen, Elektrik und Fenstern
- Austausch alter Nachtspeicheröfen
- Schaffung neuer Wohnungen (etwa durch Dachgeschossausbau oder Aufstockung)
- bauliche Änderungen von nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumen (einschließlich Solaranlagen)

Nicht genehmigungsfähig in der Regel sind:

- Grundrissänderungen
- Trennung von Zimmern durch den Einbau von Wänden
- Wohnungszusammenlegung oder -teilung
- Einbau eines zusätzlichen Bades oder WCs (Ausnahme: Wohnungen ab vier Räumen)
- Schaffung hochwertiger Ausstattungen
- Nutzungsänderung von Wohnen im Gewerbe
- Rückbau von Wohngebäuden (wenn kein Nachweis für wirtschaftliche Unzumutbarkeit vorliegt)
- umfassende Modernisierungen sowie Erneuerung von Bauteilen oder Ausstattung, die nicht abgenutzt oder schadhaft sind oder über den durchschnittlichen Standard hinausgehen
- Errichtung von Zweitbalkonen, wenn im Gebiet nicht überwiegend verbreitet

Einzelfälle können besonders geprüft werden

Eine vertiefte Prüfung ist insbesondere bei einigen baulichen Änderungen und in speziellen Fällen möglich, dazu gehört etwa der Einbau von Fahrstühlen oder die Vergrößerung von Wohnungen (zum Beispiel durch Bestandsräume, die nicht zum Wohnen genutzt werden).

Dr. O. Campe & Co.

Immobilien

seit 1935

Baugrundstück Loogestraße 2 in Hamburg-Eppendorf

zu verkaufen mit Hilfe des Bieterverfahrens

Baugrundstück Eske Wai 6 in Wenningstedt-Braderup auf Sylt

zu verkaufen mit Hilfe des Bieterverfahrens

Weitere Informationen erhalten Sie unter Telefon 040/325432-0 oder jungclas@dr-campe-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner:

Diplom-Kaufmann Dr. Matthias Jungclas

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



Der Einbau eines neuen Herdes kann ohne Genehmigung erfolgen.



Foto: pixelio.de

neue Merkblatt eröffne aber eine flexiblere Anwendung. Gleichwohl können solche Grenzfälle sehr langwierig sein, wie Architekt Meyer weiß, der sich regelmäßig mit den Bezirksämtern austauscht, um das Machbare für geplante Baumaßnahmen seiner Kunden auszuloten. „Je nach Bezirk und dem Gegenüber fallen Tempo und Verhandlungsspielräume sehr unterschiedlich aus.“ Manchmal ergeben sich in den Gesprächen aber auch neue Lösungen, wie etwa für einen von ihm geplanten Dachausbau in Eilbek im sozialen Erhaltungsgebiet. Eigentlich wollten sich die Mieter in den beiden darunter liegenden Wohnung gerne vergrößern und fragten beim Eigentümer an, ob sich der Raum unter dem Dach mit ihren Wohnungen zusammenlegen ließe. Dies wollte das Bezirksamt zwar nicht genehmigen, der Ausbau des Dachs, um eine komplett neue Wohnung zu schaffen,

„Wir haben lange Zeit darauf gedrängt, dass die Kriterien den aktuellen Entwicklungen Rechnung tragen.“

war jedoch kein Problem und wurde erlaubt. Diese Möglichkeit ist auch explizit in der überarbeiteten Richtlinie festgeschrieben. In einem anderen Fall akzeptierte die Prüferin für eine 100-Quadratmeter-Wohnung aus den 1950er Jahren zwar kein zweites WC, aber mit einer zusätzlichen Dusche erhielt dann ein Duschbad mit

WC den Segen vom Amt. „Manchmal sind es vermeintlich geringfügige Unterschiede, die das Vorhaben doch noch zum Erfolg führen“, resümiert Meyer. Mit der neuen Richtlinie sollten solche Ergebnisse in Zukunft hoffentlich einfacher zu schaffen sein.

Bettina Brüdgam

Anzeigenschluss HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

8/2023: 05.07.2023

Anzeigenannahme:
elbbüro

Stefanie Hoffmann,
Tel. (040) 33 48 57 11

E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com



Ihre erfahrene WEG-Hausverwaltung
für Gemeinschaften von 30 bis 200 Wohneinheiten.

Margret Gerike
Grundstücksverwaltung — seit 1972

Habichthorst 38a • 22459 Hamburg
040 - 57 00 255 - 0 • hallo@gerike-hh.de



„Ein Abo – Alle Theater!“

Vier Kultur-Highlights – Spielzeit 2023/2024

Nur
127 €

Buchen Sie jetzt das komplette Kulturprogramm des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg in Zusammenarbeit mit inkultur!

Fotos: Jörg Landsberg, A. Koite, Great Performances Veranstaltungen UG, Verlagsgruppe Oetinger, S. Klüter



STAATSOPER HAMBURG

DIE ENTFÜHRUNG AUS DEM SERAIL
Oper von Wolfgang Amadeus Mozart
Inszenierung: Paul-Georg Dittrich

11. Oktober 2023
Mittwoch, 19.30 Uhr



HAMBURGER KAMMERSPIELE

HOW TO DATE A FEMINIST
Schauspiel von Samantha Ellis
Mit Neda Rahmanian, Joseph Reichelt

8. November 2023
Mittwoch, 19.30 Uhr



LAEISZHALLE - GROSSER SAAL

**WEIHNACHTS-GALA-KONZERT
DER KLASSIK**
Tschechische Kammerphilharmonie Prag

7. Dezember 2023
Donnerstag, 20.00 Uhr



ERNST DEUTSCH THEATER

CYRANO DE BERGERAC
Schauspiel von Martin Crimp
Mit Boris Aljinovic, Patrick Abozen u.a.

3. Januar 2024
Mittwoch, 19.30 Uhr

Jetzt anmelden:
Tel.: 0 40 - 22 700 666
E-Mail: service@inkultur.de



Klimaschutz in Kommunen

Es gibt viel zu tun

Investitionsbedarf in Milliardenhöhe für Energiewende im Quartier

Im Jahr 2021 haben deutsche Kommunen eine Gesamtsumme von 2,9 Milliarden Euro aufgewendet, um die Treibhausgasemissionen zu reduzieren. Hauptprojekte beinhalteten die energetische Sanierung von Gebäuden, die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen und die Umstellung der Beleuchtung auf LED. Das geht aus dem KfW-Kommunalpanel 2023 hervor, einer Befragung der Kämmerereien von Kommunen mit mehr als 2.000 Einwohnern sowie aller Landkreise. Zusätzlich zu den Klimaschutzinvestitionen wurden etwa 1 Milliarde Euro für Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel ausgegeben. Diese Maßnahmen zielen darauf ab, die negativen Folgen des Klimawandels zu minimieren, einschließlich Hochwasser- und Starkregenschutz sowie Initiativen zur Renaturierung und zum Hitzeschutz. Gemäß dem Bericht machten Investitionen in Klimaschutz und -anpassung 15 Prozent aller kommunalen Ausgaben im Jahr 2021 aus.

Höhere Investitionen in Klimaschutz notwendig

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) prognostiziert, dass zur erfolgreichen Umsetzung der Energiewende die kommunalen Investitionen in den kommenden Jahren deutlich ansteigen müssen. Um bis 2045 die Klimaneutralität in Deutschland zu erreichen, müssten Kommunen jedes Jahr durchschnittlich etwa 5,8 Milliarden Euro in den Klimaschutz stecken. Den Umfrageergebnissen zufolge rechnen auch die Kommunen selbst mit steigen-

den Ausgaben. Um diese stemmen zu können, fordern sie neben einer generellen Verbesserung ihrer finanziellen Ausstattung vor allem vereinfachte, ergänzende und zielgerichtete Förderprogramme. Nur 3 Prozent der befragten Kommunen glauben, dass sie die erwarteten höheren Investitionen vollständig aus ihrem eigenen Budget decken können.

Die Energiewende im Quartier umsetzen

Bereits heute unterstützt die KfW mit dem Förderprogramm Energetische Stadtsanierung Kommunen dabei, die Energieeffizienz ganzer Stadtteile zu verbessern. So können Kommunen ganzheitliche Konzepte mit aufeinander abgestimmten Einzelmaßnahmen für die Quartiersanierung entwickeln und ein Sanierungsmanagement beauftragen, das die Umsetzung solcher Konzepte vorantreibt. Eine diesbezügliche aktuelle Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) macht deutlich, dass das Förderprogramm dazu beiträgt, die Energie- und Wärmewende lokal zu beschleunigen, bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen und zugleich die Lebensqualität in den Quartieren zu verbessern. Dennoch ist das Umsetzen von Quartierskonzepten ein komplexer und zeitaufwendiger Vorgang. Schlüsselmaßnahmen, wie beispielsweise die Umgestaltung der Wärmeversorgung, können gegebenenfalls einen Zeitraum von bis zu zehn Jahren beanspruchen.

Schimmelpilz und Mietrecht

Autoren: Prof. Jürgen Ulrich/Tim Treude. 2., überarbeitete und erweiterte Auflage 2020, 24,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-009-2

Schimmelpilz in der Wohnung ist ein immer öfter vorkommender Auslöser für Streit zwischen Vermieter und Mieter. Das vorliegende Werk widmet sich daher den mietrechtlichen Fragen dieses Themas. Es ist geeignet für rechtsberatende Berufe, Sachverständige, die Justiz und für Hauseigentümer und Vermieter, die sich sehr detailliert mit der Problematik befassen möchten. Die rechtlichen Ansprüche werden auf Grundlage der sehr umfangreichen Darstellung der einschlägigen Rechtsprechung aufgezeigt.

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

Solarenergie im Denkmalbestand

„Denkmalschutz ist Klimaschutz“

Interview mit Dr. Anna Joss, Leiterin des Denkmalschutzamtes Hamburg

Das Hamburger Klimaschutzgesetz sieht die Nutzung von Solarenergie vor, die entsprechenden Regelungen gelten auch für Denkmäler. Wie beobachten Sie das Nachfrageverhalten der Eigentümer?

Das Interesse an Solaranergie ist mit dem Ausbruch des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine deutlich gestiegen. Bis dahin war die Nachfrage in Hamburg im Vergleich zu anderen Bundesländern eher verhalten. Wir hatten in den letzten 15 Jahren pro Jahr durchschnittlich etwa fünf Anfragen für Beratungen zu Photovoltaik-Anlagen, kurz PV-Anlage genannt, auf denkmalgeschützten Gebäuden. Seit Frühling 2022 sind es teilweise zwölfmal so viele.

Die Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft, kurz BUKEA, arbeitet zurzeit an einem Entwurf für das neue Klimaschutzgesetz. Wird das Denkmalschutzamt dort mit einbezogen oder am Ende vor vollendete Tatsachen gestellt?

Zwischen den Behörden findet eine enge Abstimmung statt. Das Denkmalschutzamt hat zur Novellierung des Klimaschutzgesetzes Stellung genommen. Das Gute ist, dass wir schon seit 2013 durch das neue Denkmalschutzgesetz den Auftrag haben, eine Interessenabwägung vorzunehmen, was Denkmalschutz und energetische Sanierung betrifft und darauf nun aufbauen können. Und jetzt soll im neuen Klimaschutzgesetz die gewachsene Bedeutung der erneuerbaren Energien hervorgehoben und konstatiert werden, dass an erneuerbaren Energien ein überragendes öffentliches Interesse besteht. Unser Ziel ist es, erneuerbare Energien so oft es geht auch im Denkmalbestand zu ermöglichen. Dabei gibt es viele Punkte, die zu beachten sind. Wir haben deshalb eine Praxishilfe erstellt, in der Eigentümerinnen und Eigentümer, Architektinnen und Architekten konkrete Hinweise finden, wie sie genau vorgehen können. Die Praxishilfe wurde im Vorfeld übrigens mit der BUKEA abgestimmt.

Was müssen Eigentümer denn genau beachten, wenn sie ihr denkmalgeschütztes Wohngebäude mit einer Solaranlage ausstatten möchten?

Zunächst sollten sie immer einen Blick in den Solaratlas werfen, um herauszufinden, welche Flächen auf dem Grundstück am besten geeignet sind. Wir möchten den Eigentümern und Eigentümerinnen ans Herz legen, sich dann an der Praxishilfe zu orientieren, weil wir dann im



Foto: Hernandez für Behörde für Kultur und Medien

Genehmigungsprozess wahnsinnig viel Zeit gewinnen. Generell müssen wir jeden Antrag innerhalb von zwei Monaten bearbeiten. Wenn man aber vor der Antragsstellung schon weiß, dass es sich um einen unkomplizierten Regelfall handelt, versuchen wir den Antrag schneller zu genehmigen. Wenn Eigentümerinnen und Eigentümer Beratung wünschen, können sie das Denkmalschutzamt kontaktieren. Die Beratung ist immer kostenlos.

Sie haben gerade den Regelfall erwähnt. Können Sie uns ein Beispiel nennen?

Ein Regelfall liegt zum Beispiel vor, wenn die PV-Anlage auf einer von der Straße abgewandten Seite errichtet werden soll und keine aus denkmalfachlicher Sicht herausragende Dachkonstruktion existiert oder wenn es sich um ein nicht einsehbares flaches Dach handelt wie zum Beispiel das sogenannte Nasendach. Letztere sind in Hamburg sehr verbreitet, man findet sie zum Beispiel oft in Eppendorf und Eimsbüttel. Wir gehen davon aus, dass die Mehrzahl der Anträge sich als Regelfall einordnen lassen, die wir ohne weiteres genehmigen können.

Und wann liegt ein komplexer Fall vor?

Ein komplexer Fall liegt etwa bei Villen mit einem historischen Dachstuhl vor, die vielleicht sogar noch über eine historische Ziegelabdeckung verfügen, oder wenn die Anlage vom öffentlichen Raum aus klar einsehbar ist. In diesen Fällen müssen wir tiefer einsteigen und prüfen, ob es auch da eine Möglichkeit gibt, eine Anlage zu errichten. In unserer Praxishilfe ist eine Art Checkliste enthalten, in der Eigentümer und Eigentümerinnen nachschauen können, ob eine Solaranlage realisiert werden kann. So kommt es zum Beispiel darauf an, wie die Anlage angeordnet wird und welche Farbe sie hat. Wird etwa die

Anlage farblich unauffällig ausgeführt, ist sie auch auf einsehbaren Schrägdächern fallweise denkbar.

Was ist, wenn sich herausstellt, dass auf dem Denkmal keine Anlage möglich ist?

Auch das novellierte Klimaschutzgesetz wird Ausnahmen vorsehen. Wird der Denkmalschutz im Rahmen einer Interessenabwägung höher gewichtet als das öffentliche Interesse am Klimaschutz, werden Eigentümerinnen und Eigentümer von der Pflicht befreit.

Wie läuft das dann in der Praxis ab, muss der Eigentümer entscheiden, ob er eine Ausnahmegenehmigung braucht und diese dann selbstständig bei der BUKEA beantragen oder prüft zunächst das Denkmalschutzamt und stellt dem Eigentümer dann eine Art Bescheinigung aus, die er der BUKEA vorlegen kann?

Eigentümer und Eigentümerinnen sollten sich immer zuerst an das Denkmalschutzamt wenden. Wir prüfen dann wie beschrieben, ob das Denkmal mit einer Solaranlage ausgestattet werden kann. Falls nicht, bescheinigen wir dies und unterstützen die Eigentümerinnen und Eigentümer argumentativ dabei, der BUKEA die Gründe darzulegen, warum eine Ausnahme notwendig ist.

Wie sieht es eigentlich mit der Fassadendämmung und ähnlichen energetischen Sanierungsmaßnahmen im Denkmalbestand aus?

Bei der energetischen Sanierung kann Hamburg auf einen großen Erfahrungsschatz zurückgreifen. Wir haben spätestens seit den 1980er und 1990er Jahren größere Instandsetzungen an Denkmälern vorgenommen und schon damals auf dieses Thema geachtet. Nach wie vor versuchen wir im Denkmalkontext, mit minimalen Maßnahmen das Maximale zu erreichen. Klassischerweise raten wir dazu, die Kellerdecke und das Dach zu dämmen. Das hat schon eine große Wirkung. Außendämmungen versuchen wir grundsätzlich zu vermeiden, weil dadurch das Erscheinungsbild immer stark verändert wird. Daher sind Lösungen mit Innendämmung immer prüfenswert. Es beginnt ja schon mit der Frage des Wohnflächenverlustes, wenn man eine Dämmung nach innen baut. Das stimmt. Dazu ist es wichtig zu erwähnen, dass in Denkmälern grundsätzlich schon ein Klimaschutzpotenzial steckt. Denn der im Rahmen des Denkmalschutzes

angestrebte Gebäudeerhalt, um den Lebenszyklus zu verlängern, ist an sich schon ein guter Beitrag zum Klimaschutz. Historische Gebäude sind oft auch schon sehr klug konstruiert. Wir plädieren für eine Gesamtbetrachtung und sagen den Eigentümern und Eigentümerinnen, dass sie schon mal Eigentum eine gute Ausgangssituation haben, weil sie nicht neu bauen müssen. Anschließend schauen wir gemeinsam, wie wir auch bei der Gebäudehülle eine gute Balance zwischen Denkmalschutz und Klimaschutz hinkriegen.

Welche Jahrgänge haben Sie beim Thema Denkmalschutz aktuell in der Betrachtung?

Wir haben in den letzten drei Jahren Gebäude und Anlagen von 1975 bis 1995 auf ihren Denkmalwert geprüft. Um fachlich fundiert entscheiden zu können, brauchen wir jeweils eine Distanz von ca. einer Generation, also so um die 30 bis 35 Jahre.

Es wird oft behauptet, dass sich bei Denkmälern eigentlich keine Klimaschutzmaßnahmen realisieren lassen. Gehen Sie da mit?

Absolut nicht. Es gibt viele gute Wege, über einige haben wir gerade gesprochen. Unser Plädoyer lautet zudem „Denkmalschutz ist Klimaschutz“. Wir brauchen in dieser Hinsicht ein Umdenken und eine andere Herangehensweise, denn bei der Denkmalpflege setzen wir schon seit mehr als hundert Jahren auf die Bestandserhaltung und wissen, was es heißt, Dinge zu reparieren, um den Lebenszyklus eines Gebäudes zu verlängern. Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führten Torsten Flomm und Nina Kollar.



Die Praxishilfe zum Umgang mit erneuerbaren Energien kann unter <https://www.hamburg.de/praxishilfe-denkmalpflege> heruntergeladen werden.

Anzeigenschluss
HAMBURGER GRUNDEIGENTUM
8/2023: 05.07.2023
 Anzeigenannahme: elbbüro,
 Stefanie Hoffmann,
 Tel. (040) 33 48 57 11,
 E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

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



Wir lassen Sie nicht im Regen stehen und bieten weiterhin die Sondereigentums- oder Mietverwaltung für Ihre Wohnung an.
Tel: (040) 529 600 48

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

Immobilienmarkt

Neuer Index für Deutschland

Die Immobilienpreise sind seit Mitte 2022 deutlich eingebrochen

Der Wohnungsbau kann mit der steigenden Nachfrage nicht Schritt halten. Die Sorge vor einer sich verschärfenden Wohnungskrise wird durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie, eine historisch hohe Inflation und steigende Zinsen verstärkt. Seit Mitte 2022 kam es zu einem deutlichen Einbruch der Immobilienpreise in Deutschland um bis zu 20 Prozent. Das zeigt der neue German Real Estate Index (GREIX).

Der GREIX bildet Indizes für Wohnungspreise in 18 deutschen Großstädten ab. Diese Indizes geben einen umfassenden und regionalen Überblick über die Preisentwicklung.

Kernaussagen des Index

Der Index zeigt, dass sich die deutschen Wohnungsmärkte in den letzten 60 Jahren durch drei bedeutende Zyklen entwickelt haben. Vor der Wende stiegen die Immobilienpreise kontinuierlich an. Nach der Wiedervereinigung kam es dann zu einem Einbruch, der bis zur Finanzkrise 2007/2008 anhielt. Anschließend folgte der bisher größte und längste Immobilienboom in der Geschichte Deutschlands, bei dem die Preise in den meisten Regionen bis 2022 kontinuierlich stiegen. Diese Entwicklung begünstigte vor allem Metropolen wie Berlin, München und Hamburg, während Städte wie Dortmund oder Chemnitz zurückblieben.

Berlin Spitzenreiter

Seit 2000 verzeichnete Berlin die höchste Wertentwicklung unter den Städten. München und Frankfurt am Main folgen auf den nächsten Plätzen. Der Wert einer durchschnittlichen 100-Quadratmeter-Wohnung in Berlin stieg real um etwa 300.000 Euro an. Die Preisentwicklung variierte stark je nach Stadtviertel: In Hamburg-Eppendorf konnten Hauseigen-

tümer seit 2000 reale Preissteigerungen von knapp 240 Prozent verzeichnen, gefolgt von Berlin-Kreuzberg und München-Maxvorstadt mit Zuwächsen von über 180 Prozent. Dank der detaillierten Stadtbezirksdaten kann nun erstmals die deutliche Polarisierung der Wohnungsmärkte innerhalb und zwischen den verschiedenen Städten in den vergangenen Jahrzehnten erfasst werden. Der Preisunterschied zwischen den teuersten und günstigsten Stadtteilen innerhalb deutscher Städte hat sich in den letzten 30 Jahren mehr als verdoppelt. Diese Entwicklung zeigt eine zunehmende Kluft zwischen den preislich attraktiven und weniger erschwinglichen Wohngebieten.

Abwärtsbewegung am Immobilienmarkt

Seit Mitte 2022 gab es dann einen deutlichen Preissturz auf dem Immobilienmarkt. Im Vergleich zum Höchststand sind die Preise inzwischen um durchschnittlich knapp 15 Prozent gesunken. Diese Entwicklung wird sich voraussichtlich fortsetzen, wenn auch in einem langsameren Tempo. Nach dem dynamischen Prognosemodell der Forscher werden die Preise im Bundesdurchschnitt bis zum Ende des aktuellen Quartals inflationsbereinigt voraussichtlich um knapp 20 Prozent im Vergleich zum Höchststand gesunken sein. Diese Abwärtsbewegung zeigt eine deutliche Korrektur des Immobilienmarktes.



Foto: Christian Schwier/stock.adobe.com

Nachlass

Erben ohne Trauschein

Unverheiratete Paare sollten einen Erbvertrag abschließen

In Deutschland ist es völlig normal, als unverheiratetes Paar zusammenzuleben. Vor dem Gesetz hingegen werden beide Lebenspartner auch nach jahrelanger Beziehung als Fremde behandelt, weil es im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) keine Regelungen für uneheliche Gemeinschaften gibt. Darum sollten Betroffene selbst vorsorgen.

Besonders groß sind die Herausforderungen für unverheiratete Paare, wenn es ums Erben geht – für sie gibt es kein gegenseitiges gesetzliches Erbrecht. Ist kein Testament vorhanden, haben überlebende Partner nicht einmal Anspruch auf einen Pflichtteil. Es erben nur die Kinder des Verstorbenen oder sogar der noch lebende Ehepartner, von dem man zwar bereits getrennt, womöglich aber nicht geschieden ist. Gibt es keine Nachkommen, erben die Eltern, gefolgt von Geschwistern. Auch ein Cousin kann beispielsweise erben, während der langjährige Partner leer ausgeht. Dabei ist es völlig unerheblich, ob das Paar seit Jahren zusammenlebt oder einer sogar für den anderen gesorgt hat.

Erbvertrag statt Testament

Klare Regelungen sind besonders dann von Relevanz, wenn Immobilien Teil der Erbmasse sind. Denn dabei sind Streitereien oft vorprogrammiert und die Konsequenzen mitunter besonders belastend. So müsste der überlebende Partner die Erben auszahlen, wenn er die Immobilie alleine weiter besitzen möchte – sofern diese damit überhaupt einverstanden sind. Anderenfalls droht ihm schlimmstenfalls der Auszug aus der gemeinsamen Immobilie.

Wer vermeiden will, dass sein Partner im Falle des eigenen Todes leer ausgeht, sollte unbedingt vorsorgen. Ein gemeinsames Testament wie bei Ehepaaren ist für unverheiratete Paare nicht möglich. Einzeltestamente haben jedoch den Nachteil, dass sie jederzeit widerrufen oder stillschweigend geändert werden können.

Umgehen kann man dieses Problem mit einem Erbvertrag beim Notar. Unverheiratete Paare können darin verbindlich festlegen, einander gegenseitig zu beerben und die Erbsprüche von Nachkommen auf einen Pflichtteil beschränken. Einmal getroffene Vereinbarungen können in der Regel nur gemeinsam vor einem Notar widerrufen oder geändert werden. Eine Trennung allein macht den Vertrag nicht automatisch unwirksam. Ein einmal geschlossener Erbvertrag kann nicht heimlich einseitig durch ein Testament außer Kraft gesetzt werden. Um flexibel zu bleiben, raten Notare allerdings, von Anfang an Aus-

weichklauseln einzubauen. So können sich die Partner gegenseitig das Recht einräumen, von einzelnen Klauseln oder dem gesamten Vertrag zurückzutreten – beispielsweise im Falle einer Trennung.

Gegen hohe Erbschaftsteuern absichern

Ob man sich für einen Erbvertrag oder Einzeltestamente entscheidet – als unverheiratetes Paar stellt sich in jedem Fall die Frage nach der Erbschaftsteuer. Für unverheiratete Partner gilt steuerrechtlich dasselbe wie für Einzelpersonen nämlich die Steuerklasse III mit einem Freibetrag von nur 20.000 Euro. Darüber hinausgehendes Vermögen muss mit hohen Steuersätzen versteuert werden. Es gibt jedoch Möglichkeiten, diese Steuernachteile zu reduzieren, zum Beispiel durch lebzeitige Schenkungen oder die Umwandlung von Privat- in Betriebsvermögen. Zudem lässt sich die hohe Steuerlast durch den Abschluss einer Risikolebensversicherung umgehen: Bei Abschluss der Police müssen die Partner jeweils den anderen als versicherte Person benennen – im Todesfall wird die Versicherungssumme dann ausgezahlt und kann für die Zahlung der Erbschaftsteuer verwendet werden.

Astrid Zehbe

www.hausundgrund.de

KIELPINSKI & Co.
IMMOBILIEN GMBH & Co. KG

Wie viel ist meine Immobilie wert?

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



FACHKOMPETENZ SEIT 1999
VIELFACH AUSGEZEICHNET

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

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

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE)

Eigentümerversammlung

Wer darf die Versammlung einberufen?

Normalerweise lädt der Verwalter mindestens einmal jährlich zur Eigentümerversammlung ein. Das gehört zu seinen originären Aufgaben. Gibt es keinen Verwalter, kann dies auch der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats, dessen Vertreter oder ein durch Beschluss ermächtigter Wohnungseigentümer tun. So sieht es zumindest das Wohnungseigentumsgesetz (§ 24 WEG) vor. Was jedoch passiert, wenn es weder einen Verwaltungsbeirat noch einen per Beschluss ermächtigten Eigentümer gibt, damit hat sich das Landgericht Karlsruhe mit Beschluss vom 12. September 2022 (11 T 17/22) befasst. Zwar handelt es sich in dem Fall vordergründig um einen Streit über die Kosten eines Verfahrens. Das Gericht hatte aber innerhalb dieses Streits auch über die Möglichkeit der Einberufung zu entscheiden.

Wohneigentumsgesetz (WEG) sieht Einberufungsberechtigte vor

Es stellte zunächst fest, dass ein einzelner Wohnungseigentümer oder eine Mehrheit von Wohnungseigentümern ohne Ermächtigung nach dem Gesetz – also wenn es keinen Beschluss gibt und wenn auch nichts anderes in der Teilungserklärung vereinbart wurde – kein Recht zur Einberufung einer Eigentümerversammlung habe. Auch stellten die Richter klar, dass das in § 24 Absatz 2 WEG genannte Quorum, mit dem ein Verwalter zur Einberufung verpflichtet werden kann, nicht zur Einberufung durch die Wohnungseigentümer selbst ermächtigt. Wichtig sei auch, dass eine Veränderung der Vorschriften durch „gelebte Praxis“, Rechtsmissbrauch oder gar Gewohnheitsrecht nicht in Betracht komme. Es hilft also nichts, wenn es „schon immer so“ gemacht wurde.

Ohne Verwalter keine Eigentümerversammlung?

Aber was macht eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) in einem Fall ohne Verwalter oder ohne tätig werdenden Verwalter, ohne Beirat und ohne ermächtigten Wohnungseigentümer, wenn auch ein bestimmtes Quorum der Wohnungseigentümer nicht ausreicht? Die Richter des Landgerichts Karlsruhe klären auf. Denn neben den in § 24 WEG genannten Einberufungsberechtigten können alle Eigentümer gemeinsam eine Eigentümerversammlung einberufen, oder gemeinsam einen oder mehrere Eigentümer dazu ermächtigen. Dies sei jedoch, so das Gericht, eine eher praxisferne Lösungsmöglichkeit. Denn häufig komme es, gerade in größeren GdWE, zu Unstimmigkeiten, sodass ein gemeinsames Vorgehen nicht mehr möglich ist.

Klage als letzte Möglichkeit

Gebe es einen Verwalter, werde dieser aber nicht tätig, sei eine gerichtliche Verpflichtung des Verwalters durch einen einzelnen Eigentümer seit der WEG-Reform nicht mehr möglich, entschied das Gericht. Ansprüche Einzelner lassen sich nur noch gegen die GdWE richten, welche sie zur Einberufung einer Eigentümerversammlung klageweise verpflichten könnten. Fehle ein Verwalter, sei den Wohnungseigentümern die Möglichkeit eröffnet, gerichtlich einen Verwalter bestellen zu lassen, der dann eine Wohnungseigentümerversammlung einberufen kann und muss.

Letztlich könnten einzelne Eigentümer sich selbst oder andere Wohnungseigentümer im Wege einer Beschlussersatzklage also gerichtlich ermächtigen lassen, die Versammlung ersatzweise einberufen zu dürfen.



Foto: Jens Oellermann

Bewertung von Julia Wagner, Leiterin Zivilrecht

Eigentümer haben weitergehende als in § 24 WEG beschriebene Möglichkeiten, eine Eigentümerversammlung einberufen zu lassen. Sie müssen dafür allerdings in der Regel das Gericht bemühen, was zu Kosten führt. Besser ist es, einen oder mehrere Ermächtigte zu bestimmen und diese Beschlüsse regelmäßig zu erneuern. So ist sichergestellt, dass die Eigentümerversammlung jederzeit einberufen werden kann.

Fragen und Antworten

? Ich habe meine Wohnung umfassend modernisiert und möchte als Ausnahme zur Mietpreisbremse die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent bei der ersten Vermietung überschreiten. Darf ich das? Inwiefern muss ich den Mieter vor Vertragsschluss darauf hinweisen?

Da im gesamten Stadtgebiet von Hamburg die Mietpreisbremse gilt, dürfen Sie bei einer Neuvermietung grundsätzlich nur die ortsübliche Miete zuzüglich 10 Prozent verlangen. Etwas anderes gilt nur für die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung. Eine solche liegt allerdings erst dann vor, wenn der Vermieter allein für die Modernisierungsmaßnahmen Aufwendungen in Höhe von rund einem Drittel der potenziellen Neubaukosten des Objektes investiert hat und einen dem Neubauniveau entsprechenden Gesamtzustand des Objektes herbeigeführt hat. In diesem Fall besteht eine vorvertragliche Informationspflicht. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit seinem Urteil vom 18. Mai 2022 (VIII ZR 9/22) entschieden, dass der gesetzlichen Auskunftspflicht bereits dann Genüge getan sei, wenn der Vermieter dem Mieter vor der Abgabe dessen Vertragserklärung unaufgefordert in Textform die Auskunft erteilt, dass es sich beim Abschluss des Mietvertrags um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handele. Die formalen Anforderungen sind also nicht hoch. Über Umfang und Details der Modernisierung müsse er nicht informieren. Vielmehr obliege es dem Mieter, weitere Einzelheiten und Nachweise zu erfragen.

? Ich habe meinen Mieter vor Abschluss des Mietvertrages aus Unkenntnis nicht darüber informiert, dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt. Der Mieter rügt nun einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse und dass die Miete nur in Höhe von 110 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete wirksam vereinbart sei. Kann ich meine höhere Miete irgendwie doch erreichen?

Soweit der Vermieter dem Mieter die nach § 556 g Absatz 1 a BGB vorgeschriebenen Informationen nicht erteilt hat, kann er sich bei einem nach dem 31. Dezember 2018 abgeschlossenen Mietvertrag gemäß § 556 g Absatz 1 a Satz 2 BGB erst einmal nicht auf die entsprechende Ausnahmenvorschrift und damit auf die höhere Miete berufen. Es bleibt dann bei der maximal zulässigen Wiedervermietungsmiete von 110 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete, die ja immer zulässig ist. Der Vermieter kann diese Information aber nachholen mit der Folge, dass er sich nach Ablauf von zwei Jahren ab der formell ordnungsgemäß erteilten Information auf die umfassende Modernisierung und damit ab diesem Moment auf die eigentlich vereinbarte höhere

Miete berufen kann. Fehlt es hingegen bei der Information nur an der vorgeschriebenen Form (mindestens Textform) und hat der Vermieter den Mieter vor Mietvertragsabschluss mündlich über den Umstand der ersten Vermietung nach umfassender Modernisierung informiert, kann er sich gemäß § 556 g Absatz 1 a BGB sofort ab Nachholung der formgerechten Information auf den Ausnahmetatbestand und damit die höhere vereinbarte Miete berufen.

? Nachdem ich meinen Mieter nicht darüber informiert hatte, wie hoch die Vormiete ist, habe ich dies nunmehr in Textform vor zwei Jahren nachgeholt. Dennoch zahlt der Mieter die Miete nicht voll in Höhe der Vormiete. Kann ich jetzt klagen?

Die gesetzlichen Vorschriften zur Informationspflicht des Vermieters gegenüber den Mietern regeln, dass sich der Vermieter erst zwei Jahre nach der nachgeholten formgerechten Information auf den Ausnahmetatbestand der Vormiete berufen kann. In diesem Zusammenhang wird durchaus vertreten, dass der Mieter die neue Miete erst dann schuldet, wenn sich der Vermieter nach Ablauf der zwei Jahre noch einmal ausdrücklich auf den Ausnahmetatbestand und damit die höhere Miete berufen hat. Dies ist bis heute umstritten und ungeklärt. Es ist daher zu empfehlen, sich nach Ablauf der zwei Jahre noch einmal ausdrücklich auf diese Umstände zu berufen, damit es in dieser Hinsicht keinen Streit um die formalen Voraussetzungen geben kann. Eine entsprechende Rechtsunsicherheit würde bei einem Klageverfahren auf Mietzinsrückstand verbleiben.

? Ich bin mit meinem Mieter über die Beurteilung der Miethöhe im Neuabschluss des Mietvertrages uneins. Mein Mieter behauptet, die Miete dürfe lediglich 10 Prozent über dem Mittelwert des Mietspiegels liegen. Ich meine, dies wird meinem Objekt nicht gerecht, da ich es für sehr hochwertig halte.

Die Vorschriften der Mietpreisbremse verlangen nur, dass die Miete 10 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht überschreiten darf. Dies ist aber nicht zwingend der Mittelwert des Mietspiegels. Vielmehr ist Ihr ganz konkretes Objekt ganz individuell im Rahmen der Spanne des entsprechenden Rasterfeldes des Mietspiegels einzuordnen, wobei es insbesondere auf die Qualität von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des konkreten Mietobjektes ankommt. Soweit das Objekt also in der Tat hochwertig und damit überdurchschnittlich ist, kann die Miete sich auch aus einem Mietzins oberhalb des Mittelwertes des Mietspiegels zuzüglich 10 Prozent ergeben.

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
Dienstag und Donnerstag 9 – 12 Uhr und 16 – 18 Uhr
Am 4., 6., 11. und 13. Juli nur von 9 – 12 Uhr
Bautechnische Beratung nach Terminvergabe
An einem Donnerstag im Monat 9.30 – 11.30 Uhr
(aktuelle Termine bitte telefonisch erfragen)

Hamburg-Rahlstedt

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

Hamburg-Sasel

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

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

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

Rechtsberatung

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

Rechtliche Kurzberatung

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

Bautechnische Beratung

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

Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung

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

Gartenberatung

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

Mediationsberatung

(telefonisch nach Terminvergabe)
Dienstag 16 – 17 Uhr

Steuerberatung

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

Energieberatung

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

Umwelt-, Gebäude- und Anlagentechnik

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

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. Keine Beratung am 1. August 2023.

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. Keine Beratung am 26. Juli 2023.

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

FACHLITERATUR



Instandhaltung und Instandsetzung im Mietverhältnis

Von Dr. Carsten Brückner, 1. Auflage 2015, ISBN 978-3-939787-72-3

Die vorliegende

Broschüre behandelt den Umgang mit baulichen Mängeln im Mietverhältnis über Räume, beschreibt Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien und stellt die Möglichkeiten der Durchsetzung dar. Pflichten des Eigentümers können sich zum Beispiel sowohl aus der Allgemeinen Verkehrssicherungspflicht als auch aus vertraglichen Vereinbarungen ergeben.

Preis: 14,95 Euro

Nachbars Garten

Von Dr. Hans Reinold Horst, 6. Auflage 2021, ISBN 978-3-96434-018-4

Dieses Buch will Streit verhüten und entstandene Streitigkeiten auf sachlicher Grundlage konstruktiv lösen, aber nicht als Anleitung zum Nachbarstreit verstanden werden. Es zeigt neben der sachlichen Information auch Wege zur Vermeidung und Lösung von Nachbarkonflikten auf, die nicht im Gesetz stehen, sondern sich erst aus der Beratungspraxis erschließen. Als Anhang sind alle Vorschriften der einzelnen Nachbarrechtsgesetze auf Landesebene zu Einzelheiten rund um die Einfriedung des Grundstücks abgedruckt.

Preis: 16,95 Euro

Das Testament des Immobilieneigentümers

Von Birgit Funke und Wolfgang Roth, 3. Auflage 2022, ISBN 978-3-96434-027-6

Antworten auf alle erbrechtlichen Fragen rund um die Immobilie mit vielen

Expertentipps und Gestaltungsempfehlungen bietet dieser Ratgeber. Eine Immobilie ist oft der Hauptwert eines Nachlasses. Um diesen nicht durch fehlende oder ungeeignete Maßnahmen zu zerschlagen, finden sich in dieser Broschüre unter anderem Steuertipps sowie Formulierungsbeispiele für Testamente, die den Schutz der Immobilie im Pflichtteils- oder Miterbgemeinschaftsrecht verstärken und insbesondere die Absicherung von Ehepartnern und Kindern in den Vordergrund stellen.

Preis: 12,95 Euro

Alle Bücher und Broschüren sind im Online-Shop erhältlich

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zuzüglich Versandkosten

Wohnungsgesuch von Familie A.

Das Ehepaar A. ist als Analphabeten mit seinen drei Kindern vor sieben Jahren nach Deutschland gekommen. Hartnäckig haben sie geübt, um lesen und schreiben und schließlich Deutsch zu lernen. Heute hat Frau A. einen 30-Stunden-Job als Reinigungskraft im UKE, nachdem sie längere Zeit eine ältere iranische Dame pflegerisch unterstützt hat. Auch der gelernte Maurer Herr A. konnte erste Berufserfahrungen sammeln und ist aktuell auf der Suche nach einer Anstellung als Handwerker. Die Familie lebt im Hamburger Osten in einer Wohnunterkunft. Die Kinder im Teenageralter besuchen dort die Schule und fühlen sich in ihren jeweiligen Freundeskreisen sehr wohl – während die Tochter ein richtiger ‚Bücherwurm‘ ist und ihre Freizeit am liebsten in der Bibliothek verbringt, ist der jüngste Sohn gern draußen mit seinen Freunden unterwegs. Der älteste Sohn hat inzwischen sein Abitur absolviert und ist aktuell auf der Suche nach einem Studien- oder Ausbildungsplatz im Bereich Bauingenieurwesen. Die Wartezeit überbrückt er mit zwei Jobs in Gastronomie und Einzelhandel. Die ehrenamtliche engagierte Frau P. hat die fünfköpfige afghanische Familie 2017 in einem von ihr organisierten Begegnungscafé kennengelernt und unterstützt sie seitdem bei den unterschiedlichen Alltagsherausforderungen. Ein besonders schwieriger Teil davon ist und bleibt die Suche nach einer passenden Wohnung. Familie A. ist bewusst, dass sie sich sehr flexibel zeigen müssen – gleich-

wohl würden sie sich freuen, wenn die Schulen der Kinder in Farmsen erreichbar blieben. Dafür würden die Jugendlichen auch lange Wege auf sich nehmen. Als Wohnungslotsin möchte Frau P. der Familie auch im laufenden Mietverhältnis zur Seite stehen und steht potenziellen Vermietern gern als zusätzliche Ansprechperson zur Verfügung. Ebenso können sich Vermieter mit ihren Fragen an das Team der Wohnbrücke Hamburg wenden. Haben Sie eine freie Wohnung ab drei Zimmern mit einer Miete von maximal 1.463 Euro bruttokalt in Hamburg und würden den Fünf-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



Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir zum nächstmöglichen Termin unbefristet und für mindestens 35 Stunden/Woche einen

Mitarbeiter (m/w/d) für die Bereiche Administration/Empfang/Terminservice

Ihre Aufgaben

Zu Ihren Aufgabenbereichen zählen die telefonische Vereinbarung von Beratungsterminen sowie der Empfang und „Check-in“ von Mitgliedern, die zur persönlichen Beratung in die Hauptgeschäftsstelle kommen. Daneben unterstützen Sie die Betreuung des zentralen E-Mail-Postfachs und stellen schriftliche Beratungsanfragen in unsere Mitgliederverwaltung ein. Grundsätzlich sind Sie eine wichtige Anlaufstelle, wenn es um die Organisation der Mitgliederberatung geht und fungieren als Bindeglied zwischen dem Grundeigentümer-Verband und den angeschlossenen Beratungsbüros. Darüber hinaus unterstützen Sie sowohl die Geschäftsleitung als auch die juristischen Berater bei administrativen Aufgaben. Sie organisieren Ihren Arbeitsplatz weitgehend selbst und arbeiten eigenverantwortlich.

Ihr Profil

Sie sind aufgeschlossen und kommunikativ, haben Freude am telefonischen und persönlichen Umgang mit Menschen und zeichnen sich durch eine serviceorientierte Art aus. Sie verfügen über Organisationstalent und überzeugen auch durch eine selbstständige und sehr gut strukturierte Arbeitsweise. Zudem fällt es Ihnen leicht, sich schnell in unbekannte Sachverhalte einzuarbeiten.

Unser Angebot

Wir bieten Ihnen Raum für Kreativität und Weiterentwicklungsmöglichkeiten innerhalb unseres Unternehmens. Zudem fördern wir eine selbstständige Arbeitsweise. Als Teil unseres Teams profitieren Sie von zahlreichen (finanziellen) Mitarbeiter Vorteilen wie zum Beispiel einer betrieblichen Krankenversicherung oder einem festen Homeoffice-Tag in der Woche. Durch unseren zentralen Standort unweit der Binnenalster ist Ihr Büroarbeitsplatz aus allen Stadtteilen gut zu erreichen. Um das kollegiale Miteinander zu stärken, veranstalten wir regelmäßige Team-Events.

Sie sind interessiert?

Teilen Sie uns per E-Mail an bewerbung@grundeigentuemerverband.de Ihre Kontaktdaten mit und informieren Sie uns, wann wir ein telefonisches Erstgespräch mit Ihnen führen können. Unter der Rufnummer (040) 30 96 72-0 steht Frau Oechsler Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung.

MARKK-Veranstaltung 2023

Warum so spät?

Peter-M. Friemert über Bauen und Sanieren in der Klimakrise

Es dauerte nicht einmal zwanzig Minuten, bis der Große Hörsaal im Museum am Rothenbaum an seine Kapazitätsgrenze stieß. Grund dafür war das Thema, das für die diesjährige Vortragsveranstaltung im Museum am Rothenbaum festgelegt wurde: „Bauen und Sanieren in der Klimakrise – wie geht es jetzt weiter?“

Der Referent des Abends Peter-M. Friemert, Geschäftsführer des Zentrums für Energie, Bauen, Architektur und Umwelt GmbH, kurz ZEBAU, zeigte sich in seinem Vortrag höchst unzufrieden mit den aktuellen Entwicklungen bei der Gebäudemodernisierung. Friemert kritisierte, dass die Politik immer noch über das „Ob“ diskutiert, obwohl schon vor 40 Jahren realistische Prognosen zur Treibhausgasentwicklung getroffen und



Ulf Schelenz, Peter-M. Friemert, Torsten Flomm

sogar Lösungsvorschläge gemacht worden seien. Er forderte mehr Verlässlichkeit in der Politik, mehr Handlungsfreiheit durch eine Vereinfachung von Ordnungsrecht, mehr Mut zu neuen Wegen und eine Kreditvergabe nach

Nachhaltigkeitsgesichtspunkten. Zudem ging er auf die Ziele in der Stadtentwicklung ein und gab eine Einschätzung, wo die Potenziale und Grenzen beispielsweise bei der Energetischen Sanierung oder beim Wohnungsbau liegen. Im Anschluss an seinen Vortrag beantwortete Peter-M. Friemert noch Fragen aus dem Publikum.

Die Vortragsveranstaltung wurde aufge-

zeichnet und das Video auf dem Youtube-Kanal des Grundeigentümer-Verbandes veröffentlicht. Den Link zur Aufzeichnung finden Sie unter www.grundeigentuemerverband.de in der Rubrik „Aktuelles“.

Online-Verträge

Neue Eingabemaske

Mehr Komfort für Nutzer

Onlne-Mietverträge über den Grundeigentümer-Verband Hamburg zu erstellen ist jetzt noch einfacher. Mitte Juni wurde die Eingabemaske zum Befüllen der Verträge optisch verändert und der Ausfüllprozess insgesamt benutzerfreundlicher gestaltet. Zu den aus der Umstellung resultierenden Vorteilen gehört etwa, dass sämtliche Eingaben während des Ausfüllprozesses automatisch gespeichert werden. Wie die neue Eingabemaske aussieht und welche Schritte nun beim Ausfüllen eines Online-Vertrages notwendig sind,

fasst ein Erklärvideo zusammen, das im Mitgliederbereich unter www.grundeigentuemerverband.de abgerufen werden kann.

Die jüngsten Veränderungen betreffen ausschließlich die Optik der Online-Verträge, die Inhalte bleiben unverändert. Das gilt auch für bereits abgeschlossene sowie gekaufte, bislang aber noch nicht abgeschlossene Online-Verträge – diese werden nun ebenfalls in der neuen Optik angezeigt.

1

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 (insbesondere E-Mobilität)
- Grenzen der baulichen „Veränderung“
- Beseitigung rechtswidriger baulicher Veränderungen

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

Kosten: 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

4

Online-Seminar: Neues Gebäudeenergiegesetz (GEG), was bedeutet das für meine Heizung?

Termin: Mittwoch, den 8. November 2023 von 17 Uhr bis 19.10 Uhr

Themen (Auszug):

- Heizung kaputt, welche neue Heizung darf ich noch einbauen?
- Erläuterung der neuen Vorschriften des GEG und des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes
- Technische Umsetzung in verschiedenen Gebäudesystemen
- Liegt eine Modernisierung vor und ist eine Mieterhöhung möglich?
- Abzug beim Austausch älterer Heizungen

Referent: Norbert Schell, Berater für die Technische-Gebäude-Ausstattung (TGA)

Referentin: Ulrike Schlöber, Rechtsanwältin Grundeigentümer-Verband Hamburg

Kosten: 100 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

2

Online-Seminar: Die Möglichkeiten des Zutritts zum Sondereigentum – Ansprüche gegen Eigentümer, Mieter und andere Nutzer

Termin: Mittwoch, den 4. Oktober 2023 von 15 Uhr bis 16.30 Uhr

Themen (Auszug):

- Duldungspflichten von Sondereigentümern aus § 14 WEG
- Duldungspflichten von Dritten nach § 15 WEG
- die „richtige“ Ankündigung von Maßnahmen
- Praxisbeispiele (Wartung von Erfassungsgeräten, Wasserschaden etc.)
- Pflichtenprogramm der Verwaltung

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

Kosten: 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

5

Online-Seminar: Auf gute Nachbarschaft! Was ist erlaubt im Nachbarrecht?

Termin: Dienstag, den 14. November 2023 von 17 Uhr bis 18.30 Uhr

Themen:

- Gärten: Hecken- und Pflanzenhöhe, Überhang und Überwuchs
- Grenzen: Einfriedungen, gemeinsame Grenzanlagen
- Immissionen: Lärm, Blätter, Laub, Verschattung
- Konfliktvermeidung und Mediation

Referentin: Lucia Lindt, Syndikusrechtsanwältin Grundeigentümer-Verband Hamburg

Kosten: 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

3

Online-Seminar: Richtig vermieten! Was bei der Vermietung von Wohnraum zu beachten ist.

Termin: Mittwoch, den 11. Oktober 2023 von 17 Uhr bis 18.30 Uhr

Themen:

- Mietpreisbremse – zulässige Miethöhe und Auskunftspflicht des Vermieters
- Mietzeit – wann ist eine Befristung möglich?
- Schönheitsreparaturen – wann muss ein Mieter renovieren?
- Mieterhöhungen – welche Möglichkeiten gibt es?

Referentin: Kerstin Magnussen, Rechtsanwältin Grundeigentümer-Verband Hamburg

Kosten: 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

6

Online-Seminar: Aktuelle Rechtsfragen rund um die Eigentümerversammlung – Einladung, Durchführung, Beschlussanfechtung & Co.

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

Themen (Auszug):

- Wesen und Formen von „Beschlüssen“
- Fehlerfreie Einladungen zur Versammlung
- Wichtige Vorbereitungsmaßnahmen
- (Un-)Bestimmte Beschlüsse und die Rechtsfolgen
- Pflichten und Haftung der Verwaltung bei Beschlussfehlern

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

Kosten: 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

7

Online-Seminar: Praxis der Zinshausverwaltung I (auch für Einsteiger geeignet)

Termin: Dienstag, den 21. November 2023 von 17 Uhr bis 19.30 Uhr

Themen:

- Abschluss von Mietverträgen für Wohnraum
- Betriebskostenabrechnung

Referentin: Katrin Dührkohp, Rechtsanwältin Grundeigentümer-Verband Hamburg

Referent: Christian Bocklage, Rechtsanwalt Grundeigentümer-Verband Hamburg

Kosten: 100 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

10

Online-Seminar: Höhere Miete und mehr Flexibilität dank kurzfristiger Vermietung?

Termin: Dienstag, den 28. November 2023 von 17 Uhr bis 18.30 Uhr

Themen:

- Definition „vorübergehender Gebrauch“
- Abgrenzung zum Zeitmietvertrag gem. § 575 BGB
- Kündigungsschutz?
- Welche Miete ist erlaubt? Gilt die Mietpreiskontrolle?
- Die möblierte Vermietung
- Wann liegt eine Zweckentfremdung vor?
- Gewerbliche Vermietung innerhalb einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer?

Referentin: Katrin Dührkohp, Rechtsanwältin Grundeigentümer-Verband Hamburg

Kosten: 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

8

Online-Seminar: Praxis der Zinshausverwaltung II (auch für Einsteiger geeignet)

Termin: Mittwoch, den 22. November 2023 von 17 Uhr bis 19.30 Uhr

Themen:

- Mieterhöhung aufgrund von Modernisierungen oder baulichen Änderungen
- Gestaltung der Miete für nicht preisgebundenen Wohnraum

Referentin: Ulrike Schlößer, Rechtsanwältin Grundeigentümer-Verband Hamburg

Referent: Matthias Scheff, Rechtsanwalt Grundeigentümer-Verband Hamburg

Kosten: 100 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

11

Online-Seminar: Klimaschutzziele durch bauliche Veränderungen erreichen? – Aktuelle wohnungseigentumsrechtliche Aspekte zu Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen etc.

Termin: Mittwoch, den 29. November 2023 von 15 Uhr bis 16.30 Uhr

Themen (Auszug):

- Anforderungen an (privilegierte) bauliche Veränderungen
- Grenzen der Umgestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums
- Besonderheiten bei Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen
- „Rückbau“ alter Anlagen
- Praktische Umsetzung von „Klimamaßnahmen“ in der GdWE

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

Kosten: 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

9

Online-Seminar: Praxis der Zinshausverwaltung III (auch für Einsteiger geeignet)

Termin: Donnerstag, den 23. November 2023 von 17 Uhr bis 19.30 Uhr

Themen:

- Beendigung von Wohnraummietverhältnissen
- Hausverwaltung und Steuerrecht

Referent: Till Heinisch Rechtsanwalt Grundeigentümer-Verband Hamburg

Referent: Benjamin Herzog, Rechtsanwalt Grundeigentümer-Verband Hamburg

Kosten: 100 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

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

Diese Veranstaltungen sind anerkannt im Sinne von § 34c Abs. 2 a der Gewerbeordnung i. V. m. § 15 b der Makler- und Bauträgerverordnung, Anlage 1 zur MaBV, und werden mit 1,5 bzw. 2 bzw. 2,25 Zeitstunden – ausschließlich der Pausen – bescheinigt.

Anmeldungen nur online unter:

<https://www.grundeigentuemerverband.de/seminare>
Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

Sasel

Neuwahl des Vorstandes

Bei der Mitgliederversammlung des Haus- und Grundbesitzervereins von Sasel, Poppenbüttel und Umgegend e. V. am 26. April 2023 fanden auch Vorstandswahlen statt. Britta Zimmermann wurde als neue erste Vorsitzende gewählt. Die Saselerin fing vor vier Jahren als erste Schriftführerin im Vorstand an und führte den Ortsverein in den letzten zwei Jahren bereits als kommissarische erste Vorsitzende. Seit zwei Jahren übernimmt Frau Britta Zimmermann die Fachberatung zu den Themen Immobilienwertermittlungen, sowie Beratungen bei Ankauf, Verkauf und Vermietung. Sie freut sich auf die



Britta Zimmermann

künftigen Aufgaben als Interessenvertreterin der Eigentümer und auf die Fragen der Mitglieder.

Daneben wurde Merrit Hansson als erste Schriftführerin in den Vorstand gewählt. Sie löst Petra Döhler ab, die den Vorstand aus persönlichen Gründen verlässt. Der Ortsverein bedankt sich ganz herzlich bei Petra Döhler für Ihr Engagement. Ein besonderer Dank geht auch an Holger Knoblauch, der über sehr viele Jahre den Ortsverein engagiert als erster Vorsitzender geleitet hat. Er wird weiterhin als Beisitzer mit seiner langjährigen Erfahrung im Vorstand mitarbeiten.

Ausstellung



„Life is KOLLAR-ful“ lautet das Motto der freischaffenden Künstlerin und Dozentin Ines Kollar. Ihre künstlerische Tätigkeit umfasst ein breites Spektrum an kreativen Themen, die sie vorwiegend

in Acryl umsetzt und dabei experimentiert, was die Materialien hergeben.

Die Hamburgerin, die seit 2008 in Pinneberg lebt und arbeitet, hat sich Mitte der 1990er Jahre ganz der Kunst verschrieben und ihre Kunstwerke auf dem Gebiet der gegenständlichen Malerei bis heute sehr erfolgreich in regionalen, nationalen und internationalen Ausstellungen präsentiert.

Nach einer dreimonatigen Ausstellung beim Haus- und Grundeigentümerverschein Rahlstedt e. V. stellt sie eine kleine Auswahl ihrer Kunstwerke ab dem 13. Juli 2023 auch in der Hauptgeschäftsstelle am Glockengießerwall 19 aus.

Rotherbaum-Harvestehude: Jahreshauptversammlung

Termin: Donnerstag, den 6. Juli 2023 um 18 Uhr

Ort: Grundeigentümer-Verband Hamburg, Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg, 7. OG

Tagesordnung:

- Begrüßung
- Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit
- Bericht des Vorstandes über die Vorstandsarbeit und Genehmigung des Protokolls über die Hauptversammlung am 8. Juni 2022
- Entgegennahme und Genehmigung der Jahresabrechnungen 2022, der Prüfungsberichte und Erteilung der Entlastung für den Vorstand
- Verschiedenes
- Referat: der Geschäftsführer des Landesverbandes, Herr Rechtsanwalt Ulf Schelenz, spricht zum Thema „Mieterhöhung – was geht und was geht nicht?“

Im Anschluss steht Ulf Schelenz für weitere Fragen zur aktuellen Mietvertragsgestaltung (unter anderem Mieterhöhungen durch Wertverbesserungen und Maßnahmen zum Klimaschutz, Index-Mieten, Staffelmieten) und zur rechtlichen Durchsetzung von Mieterhöhungen zur Verfügung.

Das Protokoll zur Hauptversammlung 2022 kann per E-Mail an rh@grundeigentuemerverband.de angefordert werden.

Neues aus Karlsruhe

Reservierung einer Immobilie

Erstattung der Reservierungsgebühr, wenn Kaufvertrag nicht zustande kommt

Eine neben einem Maklervertrag getroffene Reservierungsvereinbarung zur Zahlung einer Reservierungsgebühr mit ausnahmslos ausgeschlossener Rückzahlung ist auch bei Nichtzustandekommen eines Kaufvertrages über eine Immobilie unwirksam. Das hat der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 20. April 2023, I ZR 113/22, entschieden. Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Die beklagte Immobilienmaklerin schloss mit den Klägern neben einem Maklervertrag auch einen Reservierungsvertrag, mit dem die Reservierung eines mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks zu einem Kaufpreis von 420.000 Euro bis zum 2. Oktober 2020 vereinbart wurde. Dem Inhalt nach wurden die Kläger

dazu verpflichtet, eine Reservierungsgebühr in Höhe von 4.200 Euro zu zahlen. Diese sollte bei Abschluss eines Kaufvertrages für diese Immobilie auf die Maklergebühr angerechnet werden, bei Nichtabschluss sollte die Reservierungsgebühr jedoch nicht zurückerstattet werden. Da die Kläger eine Finanzierung nicht sicherstellen konnten, nahmen sie Abstand vom Kauf der Immobilie und forderten die Beklagte auf, die Reservierungsgebühr mangels Zustandekommens eines Kaufvertrages zu erstatten. Die Beklagte lehnte die Erstattung ab.

Das Amtsgericht hat die Klage auf Rückzahlung der Reservierungsgebühr abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung ist ohne Erfolg geblieben. Mit der gegen das Berufungsurteil gerichteten Revision hatte der Kläger Erfolg und diese führte zur Verurteilung der Beklagten zur Rückzahlung der Reservierungsgebühr.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die Beklagte die Reservierungsgebühr zu erstatten hat. Bei dem Reservierungsvertrag handele es sich nicht um eine eigenständige Vereinbarung, sondern um eine den Maklervertrag ergänzende Regelung und damit um eine Allgemeine Geschäftsbedingung, welche der Inhaltskontrolle gemäß §§ 307 ff. BGB unterliege.

Die Maklerleistung stelle die eigentliche Hauptleistung der Beklagten dar, wobei sich im Verhältnis dazu die ebenfalls

getroffene Reservierungsvereinbarung als bloße Nebenabrede erweise. Dies folge auch daraus, dass die Reservierungsvereinbarung auf den Maklervertrag Bezug nehme, wie etwa die Anrechnung der Reservierungsgebühr auf die Maklergebühr bei Zustandekommen eines Kaufvertrages. Unschädlich sei auch, dass die Reservierungsvereinbarung nicht mit im Maklervertrag aufgenommen und erst zu einem späteren Zeitpunkt getroffen wurde.

Die Reservierungsvereinbarung sei daher als Allgemeine Geschäftsbedingung zum Maklervertrag zu werten, so dass diese der Inhaltskontrolle gemäß §§ 307 ff. BGB unterliege. Hiernach sind Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Die Reservierungsvereinbarung stelle eine unangemessene Benachteiligung des Kaufinteressenten gemäß § 307 Absatz 1 Satz 1, Absatz 2 Nr. 1 BGB dar, da die Pflicht zur Zahlung der Reservierungsgebühr und der ausnahmslose Ausschluss der Rückzahlung dieser Gebühr bei Nichtzustandekommen des Kaufvertrages über die Wahrung schutzwürdiger Interessen der Beklagten hinausgehe. So sichere sich die Beklagte für den Fall des Scheiterns ihrer Vermittlungsbemühungen eine Vergütung zu, ohne dass gewährleistet wäre, dass sich für den Kaufinteressenten ein nennenswerter Vorteil ergebe. Auch durch die Reservierung allein sei nicht gewährleistet, dass die Verkäufer die Immobilie auch an die Kaufinteressenten verkaufen. Nach der getroffenen Reservierungsvereinbarung sei eine Rückerstattung auch dann ausgeschlossen, wenn die Beklagte selbst oder ein Dritter für ein Scheitern des Kaufs verantwortlich wäre.



Foto: Joe Mielzki

Katrin Dührkohp
 Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Wohnungskauf

Instandhaltungsrücklage

Keine Beschaffenheitsvereinbarung – keine Haftung

Wohnungseigentümergeinschaften sind häufig Quell von Rechtsstreitigkeiten, manchmal beginnt dies sogar schon beim Kauf einer Eigentumswohnung. So entschieden vom Oberlandesgericht Koblenz in einem Urteil vom 17. Mai 2023, 15 U 1098/22.

In diesem Fall hatte die Klägerin 2019 eine Eigentumswohnung vom Beklagten erworben und zwar „unter Ausschluss sämtlicher Ansprüche und Rechte wegen eines Sachmangels“. In § 3 der Urkunde hieß es: „Der Anteil an der Instandhaltungsrücklage beträgt nach Angaben zum 10. Mai 2019 rund 31.530 Euro, ist im Kaufpreis enthalten und geht mit Besitzübergang über“. Ein Beschluss über die Verwendung des Geldes lag zum Beurkundungszeitpunkt nicht vor.

Die seitens des Beklagten beauftragte Maklerin hatte im Exposé unter anderem folgendes vermerkt: „Anstehende Investitionen: Dachsanierung circa 30.000 Euro, Rücklagen vorhanden, Reparatur Freitreppe beziehungsweise Geländerfreitreppe, Rücklagen vorhanden. Rücklagen Hausverwalterkonto: circa 50.000 Euro per August 2017 derzeit geparkt für oben genannte anstehende Investitionen“. Die Klägerin wollte jetzt vom Beklagten 31.530 Euro einklagen, weil sie der Auffassung war, nach Lektüre des Exposés und des Kaufvertrages davon ausgehen zu dürfen, dass dies die Instandhaltungsrücklage und beim Kauf „eingepreist“ worden sei und für die erforderliche Sanierung des Daches zur Verfügung stehe. Allerdings stellte sich heraus, dass es sich bei dem vorhandenen Betrag auf dem Konto der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht um eine Instandhaltungsrücklage handelte. Vielmehr war dies eine Summe, die aus Schadenersatzforderungen gegen Bauunternehmen entstanden war und zur weiteren Schadensbeseitigung benötigt wurde. Eine Verwendung für die Dachsanierung kam nicht in Betracht.

Der Beklagte war nicht bereit nachzugeben und trug vor, dass es sich bei dem Betrag um einen rein rechnerisch auf den Beklagtenanteil an der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entfallenden Betrag bei Abschluss des Kaufvertrages handele. Den Beteiligten am Kauf sei durchaus bewusst gewesen, dass eben dieser Betrag auf die Klägerin übertragen werden sollte.

Das Landgericht gab der Klage im Wesentlichen statt, was den Beklagten nicht erfreute. Er legte Berufung ein, das Oberlandesgericht änderte das Urteil ab und wies die Klage ab.

Das Oberlandesgericht konnte einen durchsetzbaren Anspruch der Klägerin nicht erkennen. Es war der Auffassung, dass, anders als das Landgericht meinte, eine Beschaffenheit der

Kaufsache hinsichtlich der Instandhaltungsrücklage nicht vereinbart worden sei.

Das Gericht konnte eine Beschaffenheitsvereinbarung im Sinne des § 434 Absatz 1 Satz 1 BGB nicht erkennen, weil es sich lediglich um eine Wissenserklärung beziehungsweise Wissensmitteilung handelte, mit der der Verkäufer die Angaben eines Dritten wiedergegeben habe. Ebenso war man der Auffassung, dass die Einschränkung „nach Angaben“ dafür spreche, dass der Beklagte nicht für die inhaltliche Richtigkeit der Angabe haften wollte. Außerdem fand Berücksichtigung, dass die anteilige Instandhaltungsrücklage eben nicht im Vermögen des jeweiligen Eigentümers stehe, sondern im Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft. Bei der Rücklage handelte es sich um einen Teil des Gemeinschaftsvermögens gemäß § 9 a Absatz 3 WEG, sodass ein einzelner Wohnungseigentümer hierüber nicht verfügen könne. Das Gericht ließ dabei offen, dass auch die Tatsache, dass Vertragsparteien beim Kauf einer Eigentumswohnung den Kaufpreis regelmäßig unter Berücksichtigung der Werthaltigkeit des Gemeinschaftsvermögens bemessen, an dieser Entscheidung nichts ändere, weil auch ein wertbildender Faktor für sich genommen noch keine Beschaffenheitsvereinbarung begründe.

Das Gericht konnte eine Beschaffenheitsvereinbarung im Sinne des § 434 Satz 1 BGB nicht erkennen.

Wir suchen !

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

Lutz Winkler Immobilien
040-45 13 62

Stefan Engelhardt

Rechtsanwalt

Sozietät Roggelin & Partner

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE)

Mehr Freiheiten

Online-Eigentümerversammlung und Balkonkraftwerke

Das Bundesjustizministerium hat einen Referentenentwurf vorgelegt, der Wohnungseigentümern mehr Freiheiten einräumt.

Reine Online-Versammlungen sollen künftig möglich sein

Der Entwurf sieht vor, dass Eigentümer mit einer Dreiviertelmehrheit beschließen können, Eigentümerversammlungen zukünftig auch komplett online abzuhalten. Bislang ist es ihnen nur möglich, zu beschließen, hybride Eigentümerversammlungen durchzuführen. Entscheiden sich die Eigentümer mit der notwendigen Mehrheit für diese neue Möglichkeit, soll der Beschluss lediglich für drei Jahre Gültigkeit haben. Damit soll erreicht werden, dass die Eigentümer immer wieder neu überdenken, ob die reine Online-Versammlung ihren Zweck erfüllt. Es soll auch möglich sein, diese nur für einzelne Eigentümerversammlungen zuzulassen.

Eigentümer sollen Anspruch auf Balkonkraftwerke haben

Zudem sollen Balkonkraftwerke künftig zu den privilegierten Maßnahmen nach § 20 Absatz 2 WEG zählen. Eigentümer haben dann einen Anspruch auf Gestattung einer Installation von solchen Photovoltaik-Anlagen. Bislang gibt es diese Privilegierung nur für barrierefreie Umbauten, Elektromobilität, Maßnahmen zum Einbruchschutz und für den Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität.

Da Balkonkraftwerke eine bauliche Maßnahme im Sinne des § 20 WEG darstellen, bedarf es immer einer Beschlussfassung seitens der Eigentümerversammlung. Bislang muss mehr als die Hälfte der anwesenden Eigentümer für die Maßnahme stimmen, damit eine Erlaubnis zustande kommt. Wird die Installation von Balkonkraftwerken zu einer privilegierten Maßnahme, müssen die Eigentümer dieser zustimmen. Fehlt diese Zustimmung, kann der Anspruch eingeklagt werden. Über das „Wie“ der Installation soll die Gemeinschaft aber genau wie bei den anderen privilegierten Maßnahmen selbst entscheiden können.

In diesem Zuge wird auch Mietern nach § 554 BGB ein Anspruch gegenüber dem Vermieter eingeräumt, solche Anlagen zu installieren, solange dies dem Vermieter zuzumuten ist. Anders als vielleicht die anderen Mieteransprüche, die § 554 BGB vorsieht, könnte das Balkonkraftwerk eine Maßnahme sein, von der Mieter Gebrauch

machen. Denn sie ist nicht nur ohne großen Aufwand installiert und bei Auszug auch schnell wieder deinstalliert, sondern die Mieter versorgen sich teilweise mit eigenem Strom.

Balkonkraftwerke sollten immer fachgerecht angeschlossen werden. Dies können sowohl Eigentümer als auch Vermieter voraussetzen.

Gesetz könnte noch vor dem Sommer beschlossen werden

Bislang ist das Gesetz noch nicht in der parlamentarischen Beratung. Zunächst dürfen Verbände und Länder dazu Stellung nehmen; erst im Anschluss wird es in den Bundestag eingebracht. Theoretisch ist eine Verabschiedung noch vor der Sommerpause möglich.

Julia Wagner

www.hausundgrund.de

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



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

Ihre Vorteile bei einer Gasleitungsinnenabdichtung:

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

G. Bohn & Sohn GmbH

☎ 040 - 691 66 48

Fabriciusstraße 109, 22177 Hamburg
www.BohndundSohn.de



seit 1904

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

Fassade & Fenster



Foto: lithiumphoto/stock.adobe.com

Garage

Sicherer Unterschlupf fürs Auto

Bei der Planung schon an die Zukunft denken

Eine Garage schützt das Auto zuverlässig – vor Diebstahl oder Beschädigung durch Mensch oder Tier, aber auch vor Wittereinflüssen wie Sonneneinstrahlung, Frost oder Hagel.

Wer mit dem Bau einer Garage liebäugelt, sollte sich zunächst überlegen, welche Größe diese benötigt. Sollen außer einem Auto noch weitere Fahrzeuge wie Motorräder oder Fahrräder darin Platz finden? Auch an die Zukunft zu denken, ist empfehlenswert. Vielleicht machen ja Sohn oder Tochter bald den Führerschein und benötigen dann zusätzlichen Platz für ein eigenes Auto. Reicht also eine Einzelgarage aus, muss es eine Doppelgarage sein oder soll sie so groß sein, dass auch noch Gartengeräte oder Werkzeuge darin untergebracht werden können?

Gemauert oder Fertigbausatz

Gleichzeitig stellt sich die Frage nach dem Standort. Soll die Garage direkt ans Haus angebaut werden, oder soll sie freistehen? Die Wahl des geeigneten Modells ist eine Frage des Geschmacks und natürlich auch der Kosten, hängt aber auch vom Standort und den örtlichen Gegebenheiten des Grundstückes ab.

Erhält die Garage einen Zugang zum Haus, kommen vor allem individuell gemauerte Garagen infrage. Diese sind zwar am aufwendigsten und teuersten, aber auch am langleblichsten. Was die Optik betrifft, bieten gemauerte Garagen eindeutig den größeren Spielraum, denn Putz und sogar die Dachform können dem Haus angepasst werden. Bauherren können – im Rahmen der Bauordnung – die Grundfläche und jede Einzelheit selber bestimmen und an den Stil ihres Hauses anpassen.

Eine Alternative dazu sind Fertiggaragen, die aus Blech, Stahl, Beton oder Holz bestehen können. Der Grundriss ist vorgegeben und in der Regel rechteckig. Gängige Maße für eine Einzelgarage sind zum Beispiel 6 x 3 x 2,50 Meter (Länge mal Breite mal Höhe). Die Garagen werden entweder als Einzelelemente auf dem Grundstück zusammengesetzt oder gleich komplett als Ganzes angeliefert und mithilfe eines Krans auf ein bereitstehendes Fundament gehoben.

Baugenehmigung

Wie bei den meisten Bauvorhaben können Bauherren auch bei Garagen nicht einfach drauflos bauen, sondern müssen sich vorab mit Bestimmungen und Genehmigungen auseinandersetzen. Denn auch der Bau von Garagen unterliegt vielen Vorschriften, die letztendlich im Flä-

Fundament nicht vergessen

Egal ob Fertiggarage oder individuell gemauert – ein Fundament ist unbedingt notwendig. Für Fertiggaragen reicht in der Regel ein Punktfundament oder ein Streifenfundament, während massiv gemauerte Garagen wegen ihres hohen Gewichtes meist eine massive Bodenplatte als Fundament benötigen.

chennutzungsplan beziehungsweise dem Bebauungsplan zusammenkommen. Die grundsätzlichen Regelungen zum Bauen von Garagen sind Ländersache und in Hamburg in der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) zu finden. Ob eine Baugenehmigung benötigt wird, hängt vom Bundesland und der Grundfläche der Garage ab. Im Bundesland Hamburg zählen Garagen, die innerhalb des Grundstücks errichtet werden, bis zu einer Bruttogrundfläche von 50 Quadratmetern und einer Wandhöhe von drei Metern zu den verfahrensfreien Bauvorhaben gemäß § 60 Anlage 2 HBauO. Für sie ist demnach keine Baugenehmigung erforderlich. Grundsätzlich dürfen Garagen in Hamburg auch an der Grundstücksgrenze errichtet werden (§ 6 Absatz 7 Nummer 1 HBauO). Etwas anderes kann sich jedoch aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de



**Zuhause Strom erzeugen
 und Geld sparen!**

Mini-PV-Anlage - ideal für Balkone, Fassade, Geländer oder Garten

Entratek GmbH
 Telefon: (0)40 3085 7066
 E-Mail: info@entratek.de
www.entratek-shop.de

Green power. Smart life.
 Jetzt abholen!

Carport

Günstige Alternative

Vorüberlegungen erleichtern die Modellauswahl

Wenn es um einen sicheren Stellplatz fürs Auto geht, erfreuen sich Carports großer Beliebtheit. Mittlerweile gibt es die Unterstände in vielen Variationen. Bei der Auswahl des geeigneten Modells sind jedoch einige Faktoren zu beachten.

Fehlt der Platz für eine Garage, ist der Carport eine gute Alternative. Dabei handelt es sich um einen Unterstand für Autos, der in der Regel aus Pfeilern und einem darauf aufliegenden Dach besteht. Die offene Bauweise bringt zwar mit sich, dass das Fahrzeug weniger geschützt ist – etwa vor Kälte, Vandalismus oder Diebstahl. Dennoch bieten Carports eine ganze Reihe an Vorteilen gegenüber einer Garage. So sind sie meistens deutlich günstiger in der Anschaffung sowie schneller und einfacher aufzubauen. Ein weiterer Vorteil ist, dass das Auto unter einem Carport oft besser belüftet wird und Feuchtigkeit schneller abtrocknen kann. Rost oder Schimmel können sich so weniger schnell bilden. Wer sich für einen Carport entscheidet, sollte jedoch einige Dinge beachten.

Größe

Zunächst einmal muss man sich über die Größe des Carports im Klaren sein. Er sollte mindestens so groß sein, dass das Auto problemlos darunter passt und noch genug Platz ist, um ein- und auszustiegen. Eine Breite von etwa 3,50 Metern und eine Länge von mindestens 5 Metern sind gute Richtwerte. Ist genug Platz auf dem Grundstück vorhanden, kann der Carport auch um einen Abstell- oder Geräteraum erweitert werden. Neben zusätzlichem Stauraum bietet das den Vorteil, dass eine Seite des Carports dann in der Regel geschlossen ist und das Fahrzeug etwas geschützter steht.

Material

Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Wahl des Materials. Carports sind in der Regel aus Holz oder Metall gefertigt. Holz passt meistens besser zu Haus und Garten und schafft eine wohnliche Atmosphäre. Allerdings ist Holz auch pflegeintensiver und anfälliger gegenüber Witterungseinflüssen. Metall hingegen ist pflegeleichter und langlebiger, wirkt allerdings kälter und passt oft weniger gut in Haus und Garten.

Dachform

Auch die Dachform ist wichtig. Hier gibt es verschiedene Varianten wie Satteldach, Flachdach oder Pultdach.

Die Wahl hängt vor allem von ästhetischen Vorlieben und den örtlichen Gegebenheiten ab. So kann man sich beispielsweise an der Dachgestaltung des Wohnhauses orientieren. Bei einem niedrigen Carport eignet sich eher ein Flachdach, während ein Satteldach besser zu höheren Unterständen passt. Letzteres hat zudem den Vorteil zusätzlicher Staufläche. Wird der Carport unmittelbar am Haus errichtet, bietet sich ein Pultdach an.

Baugenehmigung

Es gibt keine bundeseinheitliche Regel für den Bau von Carports. In der Regel ist eine Baugenehmigung erforderlich, wenn er eine bestimmte Größe überschreitet oder bestimmte Abstandsregelungen nicht eingehalten werden. Carports bis zu einer Grundfläche von 30 bis 50 Quadratmetern sind in den meisten Bundesländern jedoch genehmigungsfrei. Die baurechtlichen Vorgaben des für das Grundstück geltenden Bebauungsplans müssen dennoch eingehalten werden. Es empfiehlt sich daher, vorab bei der örtlichen Baubehörde nachzufragen, ob eine Baugenehmigung für den Carport erforderlich ist und welche Vorgaben dabei zu beachten sind. Im Zweifelsfall sollte man sich von einem Experten beraten lassen, um mögliche Bußgelder oder Probleme beim späteren Verkauf des Hauses zu vermeiden.

Preis

Carports sind schon für kleines Geld zu haben – nach oben gibt es fast keine Grenze. Wem eine schlichte Ausführung reicht und wer den Unterstand selbst aufbaut, bekommt einen Carport als Bausatz ab circa 1.000 Euro. Aufwendigere Konstruktionen – beispielsweise mit Geräteraum und Satteldach – sind ab 2.000 Euro zu haben. Für hochwertige Designermodelle mit edlen Hölzern und Metallen müssen mindestens 5.000 Euro kalkuliert werden.

Fahrradstellplatz

Parkplatz für den Drahtesel

Am besten schon beim Neubau einplanen

Immer mehr Menschen fahren heute im Alltag sowie in der Freizeit Rad und wünschen sich in ihrem Wohnumfeld passende Stellplätze.

Wer kennt sie nicht, die Geschichten vom Rennrad, das aus dem Hinterhof gestohlen wurde, oder vom Hollandrad, das trotz seines hohen Alters plötzlich nicht mehr im Vorgarten steht? Ganz zu schweigen von den Hinweisen auf durchnässte Fahrradsattel oder rostende Felgen.

Wer sein Rad liebt, will all das nicht erleben, oder wie es beim Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Club (ADFC) heißt: „Mit zunehmendem Wert von Fahrrädern und Pedelecs steigen die Ansprüche an eine sichere und wettergeschützte Unterbringung.“

Fahrradstellplätze von Anfang an mitdenken

Beim Bau eines Wohnhauses gilt es deshalb, rechtzeitig an die notwendigen Stellplätze zu denken. Denn nachträglich lassen sich Fahrradstellplätze oft nur mit größerem Aufwand einrichten. Diese sollten möglichst im oder am Haus liegen, leicht zugänglich sein und vor Wind und Regen schützen. Auch sollte ein solcher Stellplatz für einen sicheren Halt des Fahrrads sorgen. Bedarfsweise kann er auch schon mit einer Ladestation für ein E-Bike ausgestattet sein.

Mit Blick auf die Sicherheit sollte der Fahrradstellplatz die Möglichkeit bieten, das Fahrrad, E-Bike oder Pedelec mit nur einem Schloss am Rahmen und möglichst noch an einem Rad fest anzuschließen. Bloße Vorderradhalter scheiden nach Einschätzung des ADFC deshalb aus. Deutlich besser sind sogenannte Anlehnbügel. Je nach Anzahl der abzustellenden Räder können die Metallbügel mit gebührendem Abstand von mindestens 70 Zentimetern nebeneinander angebracht werden. Dabei sollten die Bügel einbetoniert oder anderweitig fest mit dem Boden verbunden sein.

Wer Platz sparen muss, kann Fahrradständer mit verschiedenen Höhen wählen. Hier reicht ein Abstand zwischen den Bügeln von 50 Zentimetern. Bei der Planung von Fahrradstellplätzen gilt es außerdem zu bedenken, dass Lastenräder oder Anhänger mehr Platz brauchen.

Ein schützendes Dach

Wo immer möglich, sollte eine Überdachung der Fahrradstellplätze eingeplant werden. Damit bleibt bei Regen und Schnee nicht nur der Sattel trocken; die Räder rosten auch weniger. Möglicherweise lassen sich auch ehemalige

Garagen an Mehrfamilienhäusern zu überdachten Fahrradstellplätzen umfunktionieren.

Fallweise kann auch eine Fahrradbox oder Fahrradgarage eine praktikable Lösung sein. Sie lässt sich vor oder hinter dem Haus installieren. Die Größe der Boxen hängt von der Zahl der abzustellenden Fahrräder ab. Meist sind sie für vier Räder ausgelegt, manchmal auch aus mehreren Modulen größer konzipiert.

Fahrradboxen lassen sich auch aneinanderreihen

Fahrradboxen gibt es in unterschiedlichen Materialien und Formen. Die Rahmen sind meist aus Stahl oder Holz, die Wände aus Metall, Holz oder wetterbeständigem robusten Kunststoff. Mal gleichen sie einem Brotkasten mit Deckel, der mit Hydraulikfedern leicht zu öffnen ist; mal ähneln sie etwas überdimensionierten Bahnhofsschließfächern. Entscheidend bei den Fahrradgaragen sind gute Schlösser. Sie machen Fahrraddieben das Leben deutlich schwerer. Sollte es aber dennoch einmal zum Diebstahl aus einer solchen Box kommen, so ist der Verlust – bei bestehendem Versicherungsschutz – aus solch einem verschlossenen Raum durch die Hausratversicherung gedeckt.

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

Outdoor-Sauna

Schwitzhütte im Garten

So wird der Wellnessraum Wirklichkeit

Eine Sauna im Garten ist für Wellnessfans ein Traum. Doch beim Aufbau einer solchen Außen sauna gibt es einiges zu beachten. Ein kühler Bergsee, ein lauschig-ruhiges Plätzchen und ein erholsamer Saunagang – nur ein ferner Traum? Der lässt sich sehr wohl realisieren! Das Saunazelt verspricht entspanntes Saunieren in freier Natur; mobil und günstig. Die speziell angefertigten, schwer entflamm-baren Zelte wiegen rund 20 Kilogramm und werden wie herkömmliche Campingzelte aufgebaut. Hinein kommt ein kleiner tragbarer Holzofen mit einem Ofenrohr. Ungefährlich ist solch eine Zeltsauna jedoch nicht. Bei unsachgemäßer Anwendung kann es zu starker Rauchentwicklung oder gar einem Brand kommen. Zudem muss das Saunazelt bei jeder Benutzung neu aufgebaut und gesichert werden.

Auf ausreichend Platz achten

Praktischer für den Garten ist ein festes Saunahäuschen. Ob platzsparende Fasssauna, finnisches Blockhaus oder Saunalandschaft mit Wellnessbereich – wer ausreichend Platz im Garten hat, kann sich den Traum von der eigenen Schwitzhütte erfüllen. Mindestens 6 Quadratmeter sollte die Minisauna haben. Je mehr Menschen darin Platz finden sollen, desto größer muss die Hütte werden. Grundsätzlich gilt: Planen Sie 1,50 Quadratmeter Fläche pro Person ein. Je größer die Sauna, desto mehr kostet sie. Kleine Fertigbausätze für zwei bis drei Personen gibt es schon ab etwa 3.000 Euro. Wer die Gartensauna vom Profi individuell planen und aufbauen lässt, muss mit Kosten in Höhe von 5.000 Euro aufwärts rechnen. Zentrales Element ist natürlich der Saunaofen. Er muss zur Größe des Raumes passen und darf nicht zu klein dimensioniert sein. Auch gilt es, die passende Heizquelle zu finden. Meist werden Gartensaunen elektrisch beheizt. Dafür braucht es aber einen Starkstromanschluss. Achtung: Hier unbedingt den Profi ranlassen! Vorteil der Elektro-Öfen: Moderne Modelle sind programmierbar und passen die Wärme an die individuellen Vorlieben und Bedürfnisse an. Dank Zeitschaltuhr oder Smart-Home-Verbindung ist die Sauna pünktlich startklar. Kommt kein Stromanschluss infrage, tut es der Holzofen. Die natürliche Wärmequelle schafft ein besonders rustika-

les Ambiente. Jedoch braucht es viel Aufmerksamkeit und Übung, um die Temperatur in der Holzbeheizten Sauna an die persönlichen Bedürfnisse anzupassen. Zudem müssen Holzofen und Sauna vom Schornsteinfeger abgenommen sowie regelmäßig gereinigt und gewartet werden. Gasöfen sind für die kleine Heimsauna eher ungeeignet. Neben Strom braucht die Gartensauna aber auch einen Wasseranschluss – zumindest, wenn es direkt vor der Saunatur eine Dusche geben soll. Alternativ sorgt auch ein Sprung in den Pool oder Schwimmteich für die willkommene Abkühlung. Damit die Wärme von Elektro- oder Holzofen aber nicht sofort ins Freie verpufft, braucht es eine gute Isolation. Wenigstens 28 Millimeter Dicke sollten die Wände der Gartensauna aufweisen. Auch Türen und Fenster sollten gut isoliert sein. Grundsätzlich gilt: Kleine Fenster verursachen weniger Wärmeverlust, schränken allerdings auch den Blick in den Garten ein. Hilfreich ist zudem ein Vorraum. Der

dient als Schleuse und bietet gleichzeitig die Möglichkeit, sich aus- beziehungsweise anzuziehen.

Das richtige Holz für innen

Als Baumaterial für den Innenraum kommt chemisch unbehandeltes Holz von Fichte oder kanadischer Hemlock-Tanne infrage. Diese Nadelhölzer haben sich dank ihrer guten Strahlungseigenschaften bei gleichzeitig geringer Wärmeleitfähigkeit bewährt. Für die Bänke bieten sich Espe, Pappel oder Abachi an. Diese Hölzer werden nicht zu heiß und splintern selten. Je nach Bauart und Untergrund ist zudem ein Fundament – möglichst mit Drainage – erforderlich. Zwischen Bodenplatte und Sauna sollte eine wasserundurchlässige Trennschicht angebracht werden. Das Dach wird mit Schindeln eingedeckt, die das Holz vor Regen und Schnee schützen.

Wer ausreichend Platz im Garten hat, kann sich den Traum von der eigenen Schwitzhütte erfüllen.

Katharina Lehmann
Freie Journalistin

Terrassenüberdachung

Mehr Sommer

Ist die Terrasse überdacht, kann sie auch außerhalb der warmen Jahreszeit genutzt werden. Den Möglichkeiten sind dabei fast keine Grenzen gesetzt. Die Angebote reichen von praktischen Modellen in Eigenmontage bis hin zu hochwertigen Maßanfertigungen.

Überdachung genau planen

Die Terrassenüberdachung sollte ausreichend Platz bieten und die Proportionen des Gartens nicht stören. Mobile Terrassenüberdachungen lassen sich flexibel aufstellen, sind beweglich und schon für wenig Geld zu haben. Allerdings bieten sie nur geringen Schutz vor Sonne, Regen und Wind. Bei festen Terrassenüberdachungen ist dies eher gegeben, allerdings erfordert ihre Installation deutlich mehr Aufwand.

In der Regel werden Terrassenüberdachungen mit Wandhalterungen und Dachsparren an der Fassade des Gebäudes befestigt. Die Befestigung am Gebäude ist ein wichtiger Faktor, um sicherzustellen, dass die Überdachung stabil und sicher ist. Dabei hängt die Art der Befestigung von verschiedenen Faktoren ab, wie beispielsweise der Größe, der Beschaffenheit der Fassade und dem gewünschten Aussehen. Es ist auch wichtig, dass die Terrassenüberdachung eine ausreichende Neigung hat, um Regenwasser abzuleiten. Dies kann durch eine entsprechende Konstruktion der Überdachung oder durch die Anbringung von Regenrinnen und Ablaufrohren erfolgen. Auch das Material spielt eine wichtige Rolle. Das Terrassendach sollte möglichst langlebig sein und allen Witterungseinflüssen standhalten. Als Baumaterialien besonders geeignet sind Holz und Aluminium.

Profis zu Rate ziehen

Gerade bei aufwendigen Konstruktionen sollte man sich von einem Experten beraten lassen, um sicherzustellen, dass die Befestigung den örtlichen Bauvorschriften und -normen entspricht. Ist die Terrassenüberdachung bei Erdgeschoss größer als 30 Quadratmeter und mehr als drei Meter tief, muss in Hamburg zudem eine Baugenehmigung beantragt werden. Auch die Installation sollte von einem erfahrenen Fachbetrieb durchgeführt werden, damit die Überdachung sicher und stabil befestigt ist.

Astrid Zehbe
www.hausundgrund.de



Das Schwerpunktthema der Rubrik „Haus & Leben“ ist in der kommenden Ausgabe **Wohngesundheit:**
Nachhaltige Baustoffe · Schadstoffe in Bestandsgebäuden · Wohnraumlufte · Smarte Helfer · Brandgefahr und Dämmstoffe

September
Energieversorgung
Energiesysteme ·
Wartung von PV-Anlagen ·
Mini-Solaranlagen ·
Wärmerückgewinnung ·
Fördermittel ·



Oktober
Neubau
Grundstückskauf ·
Bauplanung ·
Nachhaltig Bauen ·
Fertighäuser ·
Innenausbau ·



Weitere Themen

November: Sicherheit & Haustechnik
Einbruchschutz · Rauchwarnmelder ·
Sicher im Smarthome · Smarte Türschlösser

Dezember: Wintertrends
Winterfestes Haus · Kamine & Öfen · Sauna ·
Infrarotheizung · Licht richtig planen

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

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Materialkostenzuschuss

Private Eigenleistungen werden gefördert

Seit diesem Jahr werden im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) auch die Materialkosten für privat eingebrachte Eigenleistungen gefördert. Das freut zumindest versierte Heimwerker. Doch es gibt einiges zu beachten, damit es mit dem Materialkostenzuschuss auch wirklich klappt. Bisher konnte eine Förderung für die energetische Sanierung oder Modernisierung eines Gebäudes nur dann beantragt werden, wenn die Durchführung der Maßnahme von einem Fachbetrieb vorgenommen wurde. Um den Sanierungsstau in Zeiten des Fachkräftemangels nicht noch größer werden zu lassen, werden seit Jahresbeginn gezielt Do-it-yourself-Handwerker bei der Sanierung ihres Hauses finanziell unterstützt.

Fachgerechte Ausführung muss bestätigt werden

Das spart nicht nur die Handwerkerkosten, sondern reduziert außerdem die Ausgaben für das benötigte Material. Handwerklich begabte Eigentümer können hier profitieren.

Doch es bleibt eine wichtige Hürde: Je nach Maßnahme muss entweder ein Energieeffizienz-Experte oder ein Fachbetrieb die fachgerechte Durchführung bescheinigen. Und diese sind aktuell eben vielfach ausgebucht und überlastet.

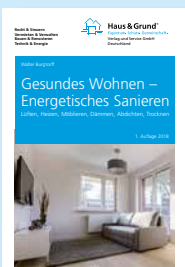
Zuschuss von 20 Prozent

Wird zum Beispiel eine Einzelmaßnahme an der Gebäudehülle oder bei der Anlagentechnik umgesetzt – wie Fensteraustausch, neue Haustür, Dämmung oder Einbau einer Lüftungsanlage –, muss ein Energieeffizienz-Experte prüfen und bestätigen, dass die Eigenleistungen fachgerecht durchgeführt wurden und die Materialkosten korrekt aufgeführt sind. Der Zuschuss beträgt maximal 20 Prozent der förderfähigen Kosten. Pro Jahr und Wohneinheit sind die förderfähigen Kosten auf 60.000 Euro gedeckelt. Für die Förderung von Eigenleistungen bei der Effizienzhaus-Sanierung gelten die gleichen Bedingungen. Wer so versiert ist, dass er seine Heizung in Eigenregie zu einem System mit erneuerbaren Energien umbauen kann, braucht entweder einen Energieeffizienz-Experten oder einen Fachbetrieb, der die fachgerechte Ausführung bestätigt. Der Zuschuss beträgt je nach gewählter regenerativer Heizung 10 (Biomasseheizung) bis 40 Prozent (Wärmepumpe inklusive Austauschbonus) der förderfähigen Kosten. Pro Jahr und Wohneinheit sind die förderfähigen Kosten gedeckelt auf 60.000 Euro.

Auf korrekte Rechnung achten

Beim Materialkauf müssen Eigentümer besonders sorgfältig sein. Denn Materialkosten sind nur dann förderfähig, wenn auf der entsprechenden Rechnung ausschließlich förderfähige Posten enthalten sind. Außerdem muss der Name des Antragstellers ausgewiesen und die Rechnung in deutscher Sprache ausgefertigt sein. Stets gilt, dass nur die Materialkosten gefördert werden, die direkt mit der Sanierungsmaßnahme in Verbindung stehen. Nicht förderfähig sind Materialien zur Umsetzung von Umfeldmaßnahmen in Eigenleistung. Es gelten die gleichen Förder- und Rahmenbedingungen wie bei der Umsetzung durch einen Fachbetrieb. Eine umfassende Übersicht zu den förderfähigen Maßnahmen finden Sie unter: bit.ly/3GXylLo

Gesundes Wohnen – Energetisches Sanieren



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

Die Broschüre gibt mit ihren gezielten Hinweisen und Beispielen eine Hilfe zum „richtigen Wohnverhalten“ an die Hand. Angesprochen werden sowohl Bewohner von Neubauten und sanierten Altbauten mit neuer Dämmung und neuen Fenstern als auch Eigner und Mieter von Altbauten allgemein. Für den Gebrauch jeder Wohnung sollte deshalb eine verbindliche „Gebrauchsanweisung“ erarbeitet werden, in der das auf die jeweils vorhandene Bausubstanz abgestimmte und damit erforderliche Wohnverhalten vereinbart wird.

Bestellung:

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

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Große Familien und Haushalte mit Schwerbehinderung

Neue Eigenheimförderung

IFB Hamburg gewährt zinsvergünstigtes Darlehen

Immobilieneigentum zu erwerben, ist in vielerlei Hinsicht erstrebenswert, für bestimmte Personengruppen aber finanziell kaum möglich. Familien mit mehreren Kindern oder gesundheitlich eingeschränkten Personen fällt es oft besonders schwer, ein bezahlbares Haus oder eine bezahlbare Eigentumswohnung zu finden. Um auch ihnen den Weg in die eigenen vier Wände zu ermöglichen, hat die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) ein neues Förderprogramm ins Leben gerufen.

Förderberechtigt sind Familien mit drei oder mehr Kindern sowie Haushalte mit Personen, bei denen eine Schwerbehinderung von wenigstens 80 Prozent vorliegt. Wer zu dieser Zielgruppe gehört und in Hamburg eine Wohnimmobilie für einen Erstbezug erwerben oder neu bauen möchte, kann bei der IFB Hamburg ein zinsvergünstigtes Darlehen beantragen. Voraussetzung für die Förderung ist, dass die Wohnimmobilie selbst genutzt wird, zudem sind die Einkommensgrenzen gemäß Hamburgischem Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) zu beachten. Das Gesamteinkommen des Haushalts darf die Einkommensgrenzen um bis zu 100 Prozent überschreiten. Bei dem zinsvergünstigten Darlehen handelt es sich um eine Vollfinanzierung bis maximal 700.000 Euro. Zins und Tilgung liegen bei jeweils 2 Prozent, die Zinsen sind für die ersten 15 Jahre festgeschrieben. Das Darlehen ist zur Finanzierung der Wohnimmobilie gedacht und muss an rangerster Stelle im Grundbuch abgesichert werden. Förderberechtigte Personen müssen den Antrag auf Eigenheimförderung frühzeitig bei der IFB Hamburg stellen, das heißt, noch bevor das Bauvorhaben beginnt oder der Kaufvertrag geschlossen wird. Zudem sollten Antragssteller in der Lage sein, eine Eigenleistung von mindestens 10 bis 20 Prozent der Gesamtkosten zu erbringen, wobei die jeweilige Eigenkapitalquote durch eine individuelle Risikobegrenzung ermittelt wird. Bauherren und Erwerber von Eigentumsmaßnahmen müssen die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen.



Foto: monkeybusinessimages/Stock

Eigenheimförderung der IFB Hamburg

- Große Familien mit drei oder mehr Kindern oder Haushalte, bei denen eine Schwerbehinderung von wenigstens 80 Prozent vorliegt.
- Erstbezug beziehungsweise Neubau von selbst genutztem Wohneigentum in Hamburg
- Zinsvergünstigtes Darlehen zur Finanzierung der Wohnimmobilie mit 2 Prozent Zins und 2 Prozent Tilgung sowie einer Zinsfestschreibung von 15 Jahren
- Weitere Kosten sind über Eigenmittel zu erbringen

Vollständige Informationen zur neuen Eigenheimförderung der IFB Hamburg finden Sie auf der Webseite der IFB Hamburg. Interessierte Haushalte können sich zudem vorab von den Förderexpertinnen und -experten der IFB Hamburg beraten lassen.

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg

www.grundeigentuemerverband.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

Neuer Gesetzentwurf

Wärmewende

Länder und Kommunen sollen Wärmepläne vorlegen

Die Bundesregierung möchte eine bundesweite Pflicht zur Wärmeplanung einführen. Dies sieht ein vorliegender Gesetzentwurf für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vor. Auf Basis von Angaben zu Heizungsart und Energieverbrauch von Gebäuden sowie der Analyse regional verfügbarer erneuerbarer Wärmequellen soll vor Ort die beste Lösung für die Umstellung auf eine klimaneutrale Wärmeversorgung gefunden werden. Das Gesetz zur Wärmeplanung soll neben dem umstrittenen Gebäudeenergiegesetz (GEG) die Wärmewende fördern. Nach dem Gesetz sind die Länder verantwortlich. Sie können aber die Umsetzung der Wärmeplanung auf die Kommunen übertragen. Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern sollen ihre Wärmepläne bis Ende 2026 vorlegen. Kleinstädte mit mehr als 10.000 Einwohnern bekommen dafür zwei Jahre mehr Zeit. Für kleinere Gemeinden kann das Land von der Pflicht absehen oder vereinfachte Verfahren vorsehen. Der Gesetzentwurf befindet sich derzeit in der Verbändeanhörung und soll noch im Juni vom Bundeskabinett beschlossen werden.

Heizungsart und Energieverbrauch werden gebäudescharf erfasst

Eine Bestandsanalyse bildet die Basis der Wärmeplanung. Der Gesetzentwurf sieht dazu eine umfassende

Datenerhebung vor. So sollen der Ist-Zustand der Gebäudeheizungen und die jährlichen Energieverbräuche leitungsgebundener Energieträger innerhalb einer Kommune gebäudescharf ermittelt werden. Eigentümer, Unternehmen, Energieversorger, Netzbetreiber und Bezirksschornsteinfeger sollen Angaben zur Heizungsart und Energieverbrauch der letzten drei Jahre liefern. Industrie und Gewerbe sollen darüber hinaus liegenschaftsscharf über ihren jährlichen Prozesswärmeverbrauch und über anfallende Abwärmemengen informieren. Ebenso gilt es, alle relevanten Angaben zu vorhandenen oder bereits in Planung befindlichen Wärme-, Gas-, Strom- und Abwassernetzen zu erheben. Am Ende fließen die Daten zu den Energieverbräuchen, zu Energieträgern, zur Lage, Nutzung und zum Baujahr von Gebäude, Anlagen und Versorgungsnetzen in den Wärmeplan ein.

Kommunen sollen Wärmeversorgungspotenziale vor Ort analysieren

In einem weiteren Schritt sollen dann die Kommunen alle vorhandenen Potenziale zur Nutzung von Wärme aus erneuerbaren Energien und von unvermeidbarer Abwärme analysieren. Dabei sollen mögliche Anlagen zur Nutzung von regional verfügbaren erneuerbaren Energiequellen wie Geothermie, Solarenergie, Umweltwärme, Abwärme und Biomasse standortscharf berücksichtigt werden. Als



Foto: Thorsten Schier/stock.adobe.com

Potenziale sind auch die möglichen Energieeinsparungen durch Effizienzmaßnahmen in Gebäuden und bei Industrieprozessen abzuschätzen.

Wärmepläne sollen beste Optionen zur Wärmeversorgung aufzeigen

Anhand der gesammelten Daten und Potenziale können die Länder und Kommunen dann die besten Optionen für eine klimaneutrale Wärmeversorgung identifizieren und unter Beteiligung der relevanten Akteure vor Ort realisieren. Die Wärmeplanung zeigt für ein beplantes Gebiet, in welchen Bereichen Gebäude besser zentral über ein Wärmenetz oder dezentral mit einer eigenen Anlage wie etwa einer Wärmepumpe oder einem Biomassekessel beheizt werden können. Eigentümern, die ihr Gebäude zukünftig an ein Wärmenetz anschließen können, bleibt dann der aufwendige Einbau einer eigenen Heizung auf Basis erneuerbarer Energien erspart. Außerdem soll die Wärmeplanung Auskunft darüber geben, ob ein vorhandenes Gasnetz auf grüne Gase beziehungsweise Wasserstoff umgestellt werden kann oder stillgelegt werden muss.

Anschluss- und Benutzungszwang durch Länderöffnungs-klausel möglich

Der Gesetzentwurf sieht allerdings auch eine Öffnungsklausel vor, wonach die Länder eine Rechtsvorschrift zur Einführung eines Anschluss- und Benutzungszwangs an ein Wärmenetz vorsehen können.

Betriebskosten



Autor: RA Dr. Carsten Brückner.
9. Auflage 2019, 12,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-004-7

Seit Jahren steigen die Preise für Energie – Heizöl und Gas sind in den vergangenen Jahren drastisch teurer geworden. Und weil die Heizkosten regelmäßig den größten Teil der Betriebskosten ausmachen, wirken sich Preissteigerungen spürbar in der Betriebskostenabrechnung aus. Den Unmut der Mieter bekommen die Vermieter zu spüren, weil die Betriebskosten an den Vermieter zu zahlen sind. Bei dieser Gemengelage sind die Betriebskosten und ihre Abrechnung eine alljährliche Belastungsprobe für ein jedes Mietverhältnis. Tipps zum Umgang mit dieser Aufgabe liefert der Ratgeber ebenfalls und bietet wie in den Voraufgaben allen Vermietern Unterstützung bei der Umlage der Betriebskosten.

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

ARCHITEKTEN

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

heidrun ohm architekthin
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
Kollaustraße 148 · 22453 Hamburg
Tel: 554 99 80 · Fax: 554 998 50

HEIZÖL

BERND IDÉN
Heizöl
☎ 60 70 136

MALER

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

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

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

SANIERUNGEN

Energetisch Sanieren – Fußbodenheizung in den Estrich fräsen.
Ob im Alt- oder Neubau: schnell, kostengünstig und zukunftsorientiert.
Telefon 0151/581 778 42

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 –

Private Rentenversicherung

Flexibel vorsorgen

Schritt für Schritt Vermögen aufbauen



Foto: Oliver Rossi

Sie haben gut lachen: In jungen Jahren vorsorgen, um im Alter dank Zusatzeinkommen die Hobbys genießen zu können.

Experten sind sich einig: Die gesetzliche Rente wird im Alter nicht reichen, den gewohnten Lebensstandard aufrecht zu halten. Denn der Abstand zum gewohnten Einkommen wird immer größer, da insbesondere die durchschnittliche Lebenserwartung steigt. Derzeit liegt sie bei 84,2 Jahren. So besteht die Gefahr einer zunehmenden Versorgungslücke und das Risiko, später in eine Altersarmut abzurutschen. Deshalb wäre ein monatliches Zusatzeinkommen eine gute Sache – am besten ein Leben lang. Denn Ersparnis, das auf der hohen Kante liegt, ist irgendwann aufgebraucht. „Eine private Rentenversicherung hingegen hat den Vorteil, dass sie für uns sorgt, solange wir leben“, sagt Michael Schilling, Filialdirektor der Haspa Volksdorf, Im Alten Dorfe 41. „Deshalb mit dem Haspa AktivPlan frühzeitig die private Altersvorsorge in Angriff nehmen.“ Der Haspa AktivPlan ist eine private Rentenversicherung, die aus einem Mix aus konventioneller Anlage und Fonds bestehen kann – auch 100 Prozent Fonds sind möglich. Beim konventionellen Teil bleiben die eingezahlten Beiträge bis zum Fälligkeitszeitpunkt zumindest zu 90 Prozent garantiert erhalten, der Fonds-Teil soll für höhere Renditen sorgen. Da die Kurse schwanken, gibt es am Kapitalmarkt sowohl Chancen als auch Risiken für das hier

eingesetzte Kapital. „Da es sich um eine sehr langfristige Anlageform handelt, können Schwankungen aufgefangen und ausgeglichen werden“, so Schilling weiter. „Denn je länger man spart, desto eher kann sich das Risiko eines Verlusts verringern und die Wahrscheinlichkeit auf einen höheren Ertrag des angesparten Guthabens steigen.“ Diese besondere Form der Rentenversicherung ist sehr flexibel. Neben regelmäßigen monatlichen Zahlungen können auch Einmalzahlungen den Grundstock erhöhen. Umgekehrt kann – bei Bedarf – auch Geld entnommen werden. Nach Erreichen des vereinbarten Rentenalters gibt es dann entweder eine monatliche Zahlung oder einen Einmalbetrag. Bis zum Einstiegsalter 27 (Jahr des Beginns minus Geburtsjahr) kann bereits mit einem Monatsbeitrag von 25 Euro begonnen werden. So startet ein junger Mensch mit kleinem Geld in die Altersvorsorge für weniger als 1 Euro pro Tag. Für Kund*innen, die ab 28 Jahren ihren AktivPlan beginnen, liegt der Mindestbeitrag bei 50 Euro. Weitere Informationen gibt es online unter haspa.de/aktivplan

Natschadenbilanz 2022

Schäden leicht über Durchschnitt

Versicherungsschutz bleibt wichtig

Der Gesamtverband der Deutschen Versicherer (GDV) errechnete für das Jahr 2022, dass Stürme, Hagel und Starkregen Schäden in Höhe von 4,3 Milliarden Euro verursacht haben.

Das liegt leicht über dem langjährigen Durchschnitt von 4,2 Milliarden Euro und stellt somit ein übliches Schadensjahr dar.

Was war im Jahr 2022 das größte Naturschaden-Risiko für Wohngebäude in Deutschland?

Laut der regionalen Naturgefahrenbilanz 2022 des GDV trugen Nordrhein-Westfalen und Bayern den größten Naturschaden davon.

Sturm, Hagel, Blitz sowie Starkregen und Überschwemmungen verursachten etwa 3,1 Milliarden Euro Schäden an Wohngebäuden und Hausrat. Nordrhein-Westfalen stand hier mit einer Schadenssumme von rund 790 Millionen Euro an der Spitze der Statistik; gefolgt von Bayern mit knapp 700 Millionen

Euro. Die schwersten Schäden verursachten die Orkane Ylenia, Zeynep und Antonia im Februar 2022. Diese Orkane richteten dabei insgesamt 1,4 Milliarden Euro Schaden an.

Versicherungen gegen Naturgefahren bleiben wichtig

Die Naturschadenbilanz für 2022 verdeutlicht, wie wertvoll Versicherungen im Schadensfall sein können. Betroffene erhalten im Falle von Naturschäden nicht nur eine finanzielle Unterstützung. In vielen Fällen sind Versicherungen auch die erste Ansprechpartnerin für den Wiederaufbau und die Koordination der Schadensregulierung. In Anbetracht von extremen Wetterphänomenen bietet eine Versicherung einen starken Schutz gegenüber den finanziellen Folgen von Elementarschäden.

In Zeiten von Klimawandel und immer stärker werdenden Unwettern ist eine Versicherung somit ein wichtiger Baustein, um Risiken abzusichern. Doch es herrscht weiterhin Nachholbedarf: Nur etwa die Hälfte aller Hausbesitzer

in Deutschland lassen sich gegen Elementargefahren versichern. Dabei lassen sich knapp 99 % aller Gebäude in Deutschland kostengünstig versichern.

Der Elementarschutz kann zusätzlich vereinbart werden zur Wohngebäudeversicherung. Da bei Überschwemmungen fast immer auch der Hausrat in Mitleidenschaft gezogen wird, sollte der Elementarschutz auch die Hausratversicherung ergänzen.

Fazit: Versicherungen leisten einen Beitrag zum Schutz Ihres Wohngebäudes

Jedes Jahr bringt leider neue traurige Rekorde im Bereich der Naturschäden.

Diese Schäden entstehen aus heiterem Himmel: In wenigen Stunden entladen sich Wassermassen, die normal in einem Monat abregnen. Überflutungen und Schlammlawinen sind die Folge. Die beste Absicherung gegen Naturschäden ist eine Elementarversicherung als Zusatzschutz innerhalb

der Wohngebäude- und Hausratversicherung. So schützen Sie sich vor den Folgen von Naturschäden und wappnen sich gegen den voranschreitenden Klimawandel.

Fragen zum Versicherungsschutz?

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



Foto: Thicha studio

Torsten Flomm

Es geht nicht nur um die Heizung – es geht ums Ganze

Wer mag von dem Thema noch hören? Klimaschutz, Energieeinsparung, CO₂-Minderung – immer wieder auch Thema in unserem Verbandsmagazin. Ermüdend? Vielleicht, aber einschlafen und das Thema vergessen geht eben auch nicht. Denn es gibt immer neue Entwicklungen und auch für die privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nehmen die Anforderungen allmählich Gestalt an. Es ging in der politischen Diskussion zuletzt hauptsächlich um die Art der Beheizung. Aber machen wir uns nichts vor: Die Heizung ist eigentlich der letzte Schritt bei der energetischen Modernisierung eines Gebäudes. Denn die Heizung soll ja am Ende nur das an Wärme liefern, was zur Beheizung des gedämmten Gebäudes notwendig ist.

Auch wenn zuletzt in der Diskussion vor allem über Heizungen gestritten wurde, geht es eben auch um Dämmung.

Sonst wäre sie ja überdimensioniert, wenn das Gebäude später gedämmt wird. Und eine Dämmung wird auch notwendig sein, wenn wirklich eine Wärmepumpe eingebaut werden soll, denn die Wärmepumpe liefert eine deutlich niedrigere Heizwärme und wenn das Gebäude trotzdem warm werden soll, müssten nicht nur die Heizkörper größer, sondern

eben auch die Gebäude gedämmt werden.

Da greift eines ins andere. Und das wird teuer für den Eigentümer. Und das wahrscheinlich schneller, als man es angesichts der Äußerungen mancher FDP-Politiker erwarten durfte. Denn maßgeblich ist, wann der kommunale Wärmeplan vorliegt, und das wird in Hamburg wohl schon 2024 und nicht erst 2028 der Fall sein.

Was ist jetzt zu tun? Ruhe bewahren. Keine schnelle Vergabe von Aufträgen. In die Beratung – auch beim Grundeigentümer-Verband – kommen und rechtzeitig planen, was wann sinnvoll gemacht werden kann. Dann wird am Ende alles gut.



Torsten Flomm
Vorsitzener

IMPRESSUM

Juli 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 32.310 im 2. 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

Blühwiese Richardstraße Hamburg-
Wandsbek/Michael Zapf

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

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2020 = 100)
März: 116,2; April: 116,6; Mai: 116,5

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

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

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

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

Instagram: @grundeigentuemerverband_hh

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

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

STROKARCK
M. J. & M. E. 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

ES GIBT WICHTIGERES, ALS SICH UM DEN HAUSRAT ZU SORGEN.

10%

Rabatt für
Haus & Grund-
Mitglieder

Die GEV Hausratversicherung – Stiftung Warentest:
„günstigster Preis“ und „fairster Schadenregulierer“
laut FOCUS-MONEY

Informationen über unsere Produkte und die besonders günstigen Konditionen für
Haus & Grund-Mitglieder erhalten Sie bei Ihrem persönlichen Beratungsteam unter
der Telefonnummer 040 37663-367.



Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

GEV 
GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG