

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

8|2021



SCHWERPUNKT

E-Mobilität

Wie sollen Vermieter und
Wohnungseigentümergein-
schaften auf den neuen
Trend reagieren?

| Baumschnitt

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass Bäume auch bei Gefahr für die Standsicherheit beschnitten werden dürfen.

| Gesund

Welche Baustoffe sollte man vermeiden, welche nutzen, wenn es um gesunde Wohnverhältnisse geht?



Natürliche Energie für Ihre Zukunft

Entscheiden Sie sich für 100 %
regenerativen Strom - zum fairen Preis.

Schließen Sie gleich ab unter
www.vattenfall.de/hamburg-natur oder
telefonisch unter 040 657 988 000.

Redaktionsmenschen und Textliefernde

Jetzt habe ich es wirklich getan. Schauen Sie einmal hinten in den Leitartikel. Fällt Ihnen da etwas auf? Ein Sternchen vielleicht in der letzten Zeile des Kastentextes. Mein erstes Gendersternchen. Und ich

Mit ein wenig gutem Willen dürfte das Gendern kein Problem sein. Man darf es nur nicht ideologisch sehen.

finde, es macht sich da sehr gut. Ist das jetzt der Anfang von etwas Neuem oder der Anfang vom Ende? So genau weiß ich es auch nicht. Also das Hamburger Grundeigentum wird sich ganz sicher nicht von heute auf morgen umstellen und gendern, was das Zeug hält. Das wäre schon alleine für uns wenige Redaktionsmenschen (könnte auch als Gendern durchgehen) viel zu viel Arbeit, denn weder die Textliefernden von Haus & Grund Deutschland noch unsere anderen Autorinnen und Autoren werden sich so ohne Weiteres und kurzfristig umstellen lassen. Und auch andere Zeitungen und Zeitschriften tun sich schwer mit

dem Thema, denn dem Lesefluss förderlich ist diese geschlechtsneutrale Schreibweise ja ganz sicher nicht. Und absichtliche Hindernisse für die Leser einzubauen, kann eigentlich nicht das Ziel der Zeitungs- und Zeitschriftenmachenden (wieder gegendert) sein. Aber mit ein wenig gutem Willen – und zwar auf beiden Seiten – geht eine ganze Menge. Denn ich glaube, dass dieser Text schon ein wenig gegendert ist als das, was ich sonst geschrieben habe. Und hat es jemanden gestört? Wer allerdings gendern will, um aufzustoßen, wird das natürlich alles nur als halben Kram empfinden.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



Bewegung statt Stillstand

**Seit drei Generationen
arbeitet GLADIGAU in der
Immobilienbranche.**

Wer mit Erfolg für seine Kunden arbeiten will, hat keine Zeit, sich auf den Lorbeeren auszuruhen.

Zeit stecken wir lieber in eine umfassende Weiterbildung.

Damit 45 Mitarbeiter stets auf dem neuesten Stand sind und Sie das Know-how bekommen, das Sie von uns erwarten.

GLADIGAU
IMMOBILIEN

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

www.gladigau-immobilien.de IVD



IHR MAKLER FÜR DEN VERKAUF VON MIETSHÄUSERN

BREMER STRASSE 181
21073 HAMBURG
INFO@MIETSHAUSMAKLER.COM

T. 040 | 766 500-2

MIETSHAUSMAKLER.COM

INHALT



SCHWERPUNKT – Elektromobilität

Darf ein Wohnungseigentümer sich eine Ladestation für sein E-Auto in die Gemeinschaftsgarage stellen? Was tun, wenn die Hausinstallation für die gewünschten Ladestationen nicht ausreicht? Fragen über Fragen.



VERBAND & VEREINE – Reisen

Venedig im Oktober. Mit einem Besuch in der berühmten Oper La Fenice und der Besichtigung des Museo della Musica verspricht diese Reise zu einem Höhepunkt des Jahres zu werden.



HAUS & LEBEN – Gesund wohnen

Mit einer guten Planung fängt es an. Wer gesund wohnen will, muss vieles berücksichtigen, etwa die Verwendung der richtigen Baustoffe.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Elektromobilität
- 13 Bündnis für das Wohnen
- 14 Lars Klingbeil im Interview

RECHT & STEUERN

- 17 Nur die Gemeinschaft haftet
- 18 Leserfragen
- 25 Steuerpflicht entfällt
- 26 Neues aus Karlsruhe
- 28 Mietspiegelreform
- 29 Entziehung des Eigentums

VERBAND & VEREINE

- 12 Michel-Veranstaltung
- 20 NordBau
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Öffnungszeiten
- 23 Aktuelle Änderungen
- 24 Reisen

HAUS & LEBEN

- 31 Schadstoffe vermeiden
- 33 Raumklima
- 34 Temperatur smart regeln
- 35 Schallschutz
- 37 Fernwärme
- 38 Klimaschutz

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Mehrfamilienhäuser

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Bündnis ist sinnvoll



GUSTAFSEN & CO

IMMOBILIEN SEIT 1931

Sondergesuch!

- **Wilhelmsburg**
- **Harburg**
- **südlich der Elbe**

Tragen sie sich mit dem Gedanken, in diesen Stadtteilen Ihr MEHRFAMILIENHAUS eventuell zu verkaufen?

Kapitalstarke, exklusiv von uns vertretene seriöse Familienstiftung möchte Ihren Bestand zeitnah erweitern. **Größenordnung von € 1,0 bis € 10,0 Mio.**

Geboten werden sehr attraktive Kaufpreise und hanseatische Abwicklung. Wir sagen Ihnen gern, mit welchem Kaufpreis Sie rechnen können.

Gustafsen & Co gehört seit Jahrzehnten – inhabergeführt und bankenunabhängig – zu den führenden Maklerhäusern am Hamburger Zinshausmarkt. Seriös und professionell begleiten wir die Abwicklung.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf. Oder schicken Sie uns gern eine E-Mail. Ansprechpartner in unserem Hause sind die Herren **Dieter Maass** und **Philip Wex**.

ZENTRALE@GUSTAFSEN.DE

TEL.: 41 40 95 0

Beachten Sie unsere Beilage in dieser Ausgabe

HOCHALLEE 2 | 20149 HAMBURG
FAX: 41 40 95 49 | WWW.GUSTAFSEN.DE

Schöne neue Welt

E-Tankstelle in der Tiefgarage

Knapp bemessene Hausanschlüsse oder Streit um die Kostenverteilung in der Eigentümergeinschaft – auf dem Weg zur eigenen E-Ladestation können einige Probleme auftauchen.



Foto: Jan Claus/pixello.de

Und plötzlich bewegt sich doch alles sehr schnell: Immer mehr Autobauer geben jetzt offiziell ihren Abschied vom Verbrennungsmotor bekannt. VW will zwischen 2033 und 2035 in Europa keine Diesel und Benziner mehr verkaufen, Fiat und Volvo satteln bis 2030 vollends auf Elektromotoren um und Audi bringt bereits 2025 seinen letzten Verbrenner heraus.

Auf den Straßen ist die schöne neue Elektrowelt in Städten wie Hamburg bereits sichtbar. Im vergangenen Jahr verdoppelte sich in der Elbmetropole die Zahl der Pkws mit Elektroantrieb – wenn auch bisher noch auf niedrigem Niveau. Anfang 2020 waren hamburgweit noch 3.395 Batteriefahrzeuge registriert, ihre Zahl wuchs bis Anfang 2021 auf 7.035 an. Tendenz weiter steigend. Jeder, der dem Trend folgt, steht dann automatisch vor der Frage, wo sich der neue Stromer am besten aufladen lässt. Eine private E-Tankstelle ist dabei für viele die erste Wahl.

Bisher gibt es in Hamburg gut 1.300 öffentlich zugängliche E-Ladepunkte. Das Ladenetz, welches Stromnetz Hamburg errichtet, koordiniert und wartet, soll sukzessive erweitert werden. Weit bequemer ist es aber natürlich, das Elektrogefährt in der eigenen Tiefgarage oder auf dem hauseigenen Parkplatz aufzuladen. Allein im ersten Halbjahr 2021 haben Hamburger Grundeigentümer 478 E-Ladestellen auf ihren Grundstücken anschließen lassen, damit wurden inzwischen insgesamt 3.305 solcher privaten Wallboxen im Wohnbereich eingerichtet. „Die KfW-Förderung hat die Nachfrage nochmals befeuert“, berichtet Julius Herr, Geschäftsführer der Firma Tankmüller, die Lösungen für die Energieversorgung von Fahrzeugen bietet. Die Ende November 2020 angelaufene Unterstützung bezuschusste den Erwerb und die Installation einer Wallbox mit 900 Euro, insgesamt war der Fördertopf zum Schluss auf 500 Millionen Euro angewachsen. Seit Anfang Juli 2021 sind die Mittel allerdings ausgeschöpft. Bis zum Redaktionsschluss prüfte die Bundesregierung noch,

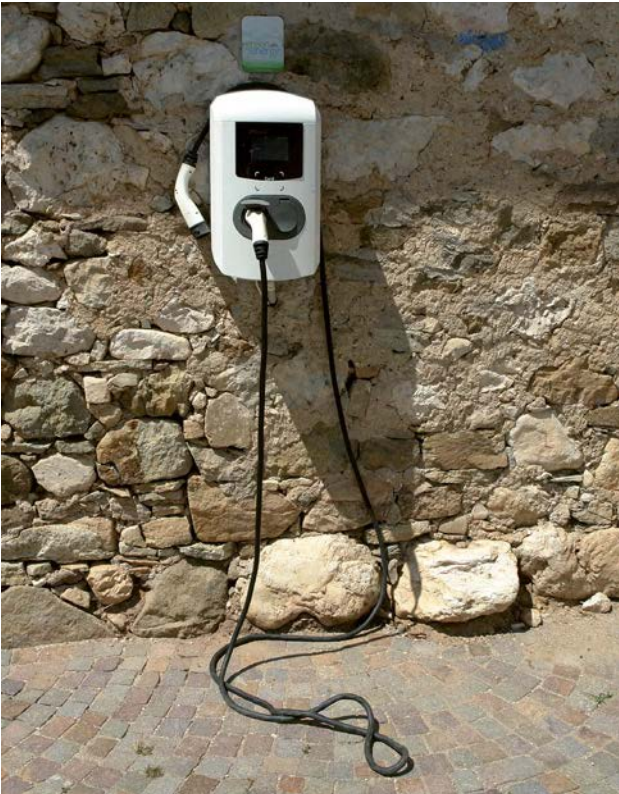


Foto: Thomas Müller/pixelio.de

Ist das schön oder nur praktisch? Wir werden uns daran gewöhnen.

ob weitere Gelder zur Verfügung gestellt werden können, um das Programm fortzuführen.

„Elektroautos werden bald schon eine wichtige Rolle im Mobilitätsmix spielen, darauf bereiten wir unsere Infrastruktur vor“, erläutert Florian Horschke, Leiter Netztechnik bei Stromnetz Hamburg und zuständig für das Thema E-Mobilität. Denn je mehr Menschen eine Ladesäule statt eine Tankstelle ansteuern, desto intensiver wird das städtische Stromnetz belastet. Eine aktuelle Studie von Stromnetz Hamburg geht bis 2030 von 100.000 E-Autos in der Hansestadt aus und von einem zusätzlichen jährlichen Stromverbrauch von 500 Gigawatt. Um gerüstet zu sein, passt der Versorger derzeit rund 1.000 seiner 6.000 Transformatoren an den künftigen Bedarf an, so kann mehr Strom aus dem Mittelspannungsnetz in Niederspannungsstrom umgewandelt und für die elektrischen Ladepunkte genutzt werden.

Das Recht auf eine eigene Wallbox haben inzwischen grundsätzlich alle Mieter und Eigentümer – so sieht es das neue Wohneigentumsgesetz (WEG) vom 1. Dezember 2020 vor. „Das Thema ist allerdings sehr emotional besetzt und kann schnell zu Auseinandersetzungen führen“, weiß Christian Putschäw, Fachanwalt für Miet- und Wohneigentumsrecht in der Kanzlei Breiholdt Voscherau Immobilienanwälte. Da würden die jeweiligen Gegner in der Diskussion schon mal als Klimaleugner oder als Ökofreaks beschimpft. Fingerspitzengefühl ist also durchaus angebracht und ohne jegliche Abstimmung sollte man ohnehin nicht vorpreschen. „Eigentümer brauchen für ihre E-Ladestation die Zustimmung der Eigentümer-



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. Watt'n Glück!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!
040 254010-27

Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG | Lübecker Straße 128
22087 Hamburg | Telefon +49 40 254010-85
moin@wittlinger-co.de | www.wittlinger-co.de



Passt meine Immobilie zu meinem Alter?



- Was sind meine Bedürfnisse?
 - Werden diese noch erfüllt?
 - Welche Wohnform könnte meine Wünsche erfüllen?
 - Wie klappt ein reibungsloser Ablauf?
- Sprechen Sie mit uns über Ihre Wünsche.



Frahmredder 7
22393 Hamburg

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



Im Design sind Ladestationen möglicherweise noch nicht ausgereift

gemeinschaft, Mieter die Einwilligung des Vermieters“, betont Putschäw. Dafür bedarf es einen Beschluss auf der Eigentümerversammlung, vor der man am besten Gleichgesinnte mit ins Boot holt. „Der Stellplatz zählt zwar zum Sondereigentum, die Wände sowie die Decke der Tiefgarage, die Stromleitungen und der Hausanschluss gehören aber zum Gemeinschaftseigentum“, so Putschäw. Ohne entsprechende bauliche Veränderungen lässt sich die Ladestation nicht errichten. Allerdings könne die Eigentümergemeinschaft die Installation einer Wallbox nicht verweigern, sondern nur bei der Ausgestaltung und zur Verteilung der Kosten mitreden. Außerdem dürfen Mieter jetzt von ihrem Vermieter verlangen, dass eine Ladevorrichtung eingebaut wird, deren Kosten dann der Mieter übernimmt. „Der Eigentümer kann allerdings ablehnen, wenn ihm der Einbau der E-Ladestation nicht zuzumuten ist“, so Putschäw. Denkbar wäre dies beispielsweise in ei-



Foto: fotoART by Thommy Weiss/pixelfo.de

Werte Vertrauen Seriosität

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

**Haueisen**
Immobilien seit 1914

Tel. 040 32 91 91 | www.haueisen.de

nem denkmalgeschützten Gebäude oder wenn der Boden im Erdgeschoss für die nötigen Leitungen durchbrochen werden müsste. Beim Auszug hat der Mieter, wenn es der Vermieter verlangt, den Rückbau der Ladestation vorzunehmen.

Selbst wenn es auf den ersten Blick die einfachste Lösung scheint: „Die Haushaltssteckdose eignet sich nicht zum Aufladen des Elektroautos“, betont Markus Burmeister von der Firma EFS Mobility. Schließlich sei eine herkömmliche Steckdose nicht für die nötige Dauerlast von 16 Ampere ausgelegt. Das Auftanken der Batterie könne dann schon mal 15 Stunden dauern und die Steckdose heiß laufen. Im schlimmsten Fall drohe ein Kabelbrand. „Weit mehr Sinn macht eine fest angebrachte Ladestation, die passgenau auf den jeweiligen Bedarf zugeschnitten ist“, so Burmeister. Den Starkstromanschluss ans Netz muss dabei immer ein Elektriker übernehmen. Darüber hinaus garantiert ein Fachbetrieb, dass der Einbau mit den geltenden Vorschriften übereinstimmt, Arbeiten sauber durchgeführt und künftige Bedarfe mit eingeplant werden.

Jede Immobilie ist anders. Als Standort für die Ladestationen eignen sich etwa die Tiefgarage oder der Parkplatz auf dem Grundstück. Da der Hausanschluss oft im Keller liegt, lassen sich die Elektroleitungen meist mit ein oder zwei Wanddurchbrüchen in die Tiefgarage führen. Die Installation auf dem Parkplatz ist oft komplizierter, nicht

selten gilt es dafür Schächte auszuheben und Wege neu zu verlegen, um die Leitungen zu den Ladesäulen auf dem Außengelände zu ziehen. Damit sich der Aufwand künftig verringert, verpflichtet das im März 2021 in Kraft getretene Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG), bei größeren Renovierungen der Tiefgarage in einem Wohngebäude oder beim kompletten Neubau eine Infrastruktur für E-Ladestationen einzurichten. „Bei mehr als fünf vorhandenen Pkw-Stellplätzen in einem Neubau und bei mehr als zehn Stellplätzen in einer zu sanierenden Tiefgarage muss jede Einheit mit Leerrohren für Elektrokabel ausgestattet werden“, so Putschaw. Für Nicht-Wohngebäude gelten abweichende Regelungen.

Bevor es an die Installation geht, muss nicht nur die Eigentümergemeinschaft zustimmen, sondern auch die Wallbox beim zuständigen Netzbetreiber, in Hamburg bei Stromnetz Hamburg, gemeldet werden. Zusätzlich genehmigungspflichtig ist die Ladestation ab einer Leistung von 12 Kilowatt, um einer Überlastung des Netzes vorzu-

beugen. „Wenn mehrere Wallboxen installiert werden, kann es vorkommen, dass die Kapazität des vorhandenen Hausanschlusses zu knapp ausfällt“, sagt Horschke von Stromnetz Hamburg. Insbesondere bei älteren Immobilien sei dies keine Ausnahme. Das hat auch Julius Herr bereits mehrfach erlebt: „Bei Einfamilienhäusern gibt es meist keine Probleme, für Mehrfamilienhäuser im Bestand sieht es oft anders aus.“ Ab vier oder fünf Wallboxen sei manchmal bereits die Kapazitätsgrenze erreicht, wenn doch alle gleichzeitig laden wollen. Plant die Eigentümergemeinschaft für alle Stellplätze E-Ladepunkte einzurichten, reicht die Anschlussleistung ohnedies selten aus.

Die dann vielleicht nötige Erweiterung des Hausanschlusses kann schnell ins

Geld gehen. Wird das neue Kabel oder die Verstärkung über eine Länge von bis zu zehn Metern verlegt, nimmt Stromnetz Hamburg je nach Sicherungsgröße zwischen rund 1.000 und 2.500 Euro, bei hundert Metern zwischen 4.600 und 10.100 Euro. Solche Investitionen lassen viele am Ende vom geplanten Vorhaben wieder abrücken: „Wir

Gerade bei größeren Gebäuden reicht die Kapazität der Hausanschlüsse für die Installation von Ladestationen nicht.

DA GEHT DOCH NOCH MEHR!



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

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

zinshausteam-kenbo.de

ZINSHAUSTEAM
KENBO 
CHARTERED SURVEYORS



Foto: Georg Sander/pixelio.de

hatten eine Anfrage von drei Eigentümern aus Eppendorf, bei denen die Erweiterung des Hausanschlusses samt Tiefbauarbeiten gut 10.000 Euro kosten sollte“, erzählt Herr. Die Leitung hätte unterirdisch entlang einer langen Einfahrt bis zum Parkplatz gezogen werden müssen, um nicht die Vorgärten zu durchpflügen. Hinzugekommen wären noch die Ausgaben für die Wallboxen und die Installation. Von einem Auftrag sahen die Interessenten letztendlich ab. „Es ist allerdings nicht immer nötig, die Anschlussleistung aufzurüsten“, sagt Herr. Oftmals reiche ein intelligentes Lastmanagement, um die begrenzten Reserven aus dem Hausstromnetz optimal zu nutzen. Das in einigen Wallboxen bereits integrierte System verteilt den verfügbaren Strom so auf die angeschlossenen Fahrzeuge mit Batterie, dass der Hausanschluss nicht überlastet. Dabei unterscheiden die Fachleute zwischen einem dynamischen und einem statischen Lastmanagement. Beim statischen System wird eine feste Gesamtleistung für alle Ladepunkte fixiert und je nach Bedarf auf die E-Autos

verteilt. Die dynamische Variante hingegen misst laufend den Strombedarf im Haus und errechnet daraus die freien Kapazitäten zum Aufladen der Stromer, die je nach Reserven auch nacheinander laden. Und wird beispielsweise zu anderen Elektrogeräten noch der Wäschetrockner angestellt, unterbricht der Ladevorgang und läuft später wieder an. Diese Flexibilität ermöglicht es, das Strompotenzial im Haus optimal auszuschöpfen. „Wir raten immer zu einem dynamischen Lastmanagement, das ist einfach effektiver“, sagt Burmeister. Damit die Wallboxen miteinander kommunizieren können und später installierte Stationen in das System passen, sollten alle Einheiten vom selben Hersteller kommen. Von Vorteil ist es zudem, wenn die Wallbox über einen Stromzähler verfügt, bei gemeinschaftlicher Nutzung sollte dieser eichrechtskonform sein. Wird der Verbrauch später abgerechnet, ist eine Erkennung per Pin oder einer personalisierten RFID-Karte notwendig. Tankt hingegen nur ein Haushalt Strom an der Ladestelle, kann der Bedarf über den Haushaltsstrom

Wir suchen Eigentumswohnungen zum Kauf

Gerne renovierungs-/sanierungsbedürftig

040 - 228 611 16

Kerstin und Sebastian Schröder

**Anzeigenschluss
HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 9/2021:
05.08.2021**

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

Kleines Grundstück von privat gesucht

Ist Ihnen Ihr Grundstück mittlerweile zu groß? Sie möchten es gern teilen, aber der verkaufte Teil soll nicht bebaut werden? Dann passen wir eventuell zusammen!

Über Ihre Kontaktaufnahme freuen wir uns unter:
040/ 368 244 01 oder **KleinerGrund@gmx.de**

beglichen werden. „Besser ist es trotzdem fast immer, einen eigenen Stromkreis und einen Extra-Zähler für die Ladestation einzurichten“, rät Horschke. So ließe sich etwa der Akku des Elektroautos auch als Stromspeicher nutzen, wenn beispielsweise eine Fotovoltaik-Anlage den Strom für das Haus produziert. Darüber hinaus könne man mit einem Zähler gesonderte Autostrom-Tarife wählen, die viele Energieversorger offerieren. „Ohnehin gilt es, vor der Anschaffung des E-Ladesystems immer zu überlegen, ob künftig weitere E-Autos angeschafft oder Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien integriert werden sollen und ein zukunftsfähiges Gesamtkonzept aufzustellen“, resümiert Horschke. Die Preise für die Wallboxen gehen stark auseinander, gleiches gilt für den Installationsaufwand, der von den Gegebenheiten vor Ort abhängt.

„Einfache Stationen gibt es bereits für etwa 600 Euro, kommunikationsfähige Varianten kosten etwa 1.500 bis 2.000 Euro“, umreißt Herr. Für die Installation kommen im Schnitt bis zu 1.000 Euro hinzu. Sind darüber hinaus Wanddurchbrüche und brandschutzssichere Kernbohrungen nötig, können diese Arbeiten nochmals mit gut 1.000 Euro zu Buche schlagen. „Bei idealen Bedingungen richten wir aber auch Ladepunkte inklusive Installation für 1.900 Euro ein“, so Herr.

Die Kostenverteilung innerhalb der Eigentümergemeinschaft ist immer wieder ein Thema auf den Versammlungen. Grundsätzlich gilt: „Stimmen auf der Eigentümerversammlung mehr als zwei Drittel für die E-Ladestationen und stellen sie zumindest die Hälfte der Miteigentumsanteile, tragen alle gemeinsam die Investition“, erklärt Putschäw. Andernfalls zahlen nur die Befürworter. Dieser Grundsatz gelte allgemein bei baulichen Veränderungen in einer Wohnungseigentümergeinschaft. Eigentü-

mer, die sich erst später für einen Stromer begeistern, haben aber im Nachhinein noch das Recht, eine Wallbox einzurichten – auch wenn sie zuvor gegen das Vorhaben gestimmt haben. Sie müssen dann für die bereits eingerichtete Infrastruktur einen angemessenen Ausgleich zahlen (WEG § 21 Absatz 4). „Es ist derzeit allerdings nicht festgelegt, woran sich dieser Ausgleich konkret orientieren soll“, sagt Putschäw. Neue Eigentümer haben gleichfalls einen Anspruch auf einen E-Ladepunkt. Für bereits abgeschlossene Investitionen müssen sie keinen Ausgleich erbringen, sich aber an den laufenden Kosten beteiligen. „Wie die Gerichte später individuelle Fälle bewerten, bleibt allerdings abzuwarten, wir betreten hier alle Neuland“, so Putschäw. Vorbeugen gegen mögliche Unstimmigkeiten können spezielle Gebührenmodelle, über die gleichzeitig die

Investitionen abgegolten werden. „Man könnte beispielsweise einen festgelegten Ladepreis pro Kilowattstunde vereinbaren, den die Nutzer der Wallboxen zahlen“, so Putschäw. Die Überschüsse würden etwa in die Instandsetzungsrücklage fließen. „Teilen sich mehrere Mieter einen Ladepunkt, wird oft über die Standzeit an der Säule statt über den Stromverbrauch abgerechnet“, beobachtet Herr. Das schafft einen Anreiz, den Platz am Ladepunkt rasch wieder für den nächsten Nutzer zu räumen. Da ein E-Auto in der Regel nur alle drei bis vier Tage vollgetankt werden muss, ist solch eine flexible Nutzung gut umsetzbar. „Die Details von Zahlungs- und Zubuchungsmodellen sind am besten in der Nutzungsordnung oder als Ergänzung der Teilungserklärung aufzunehmen, damit spart man sich einige Streitigkeiten“, rät Putschäw.

Investitionen abgegolten werden. „Man könnte beispielsweise einen festgelegten Ladepreis pro Kilowattstunde vereinbaren, den die Nutzer der Wallboxen zahlen“, so Putschäw. Die Überschüsse würden etwa in die Instandsetzungsrücklage fließen. „Teilen sich mehrere Mieter einen Ladepunkt, wird oft über die Standzeit an der Säule statt über den Stromverbrauch abgerechnet“, beobachtet Herr. Das schafft einen Anreiz, den Platz am Ladepunkt rasch wieder für den nächsten Nutzer zu räumen. Da ein E-Auto in der Regel nur alle drei bis vier Tage vollgetankt werden muss, ist solch eine flexible Nutzung gut umsetzbar. „Die Details von Zahlungs- und Zubuchungsmodellen sind am besten in der Nutzungsordnung oder als Ergänzung der Teilungserklärung aufzunehmen, damit spart man sich einige Streitigkeiten“, rät Putschäw.

Bettina Brüdgam

**UNSERE KUNDEN SUCHEN
IHR ZINSHAUS!**



Wir sind seit über 100 Jahren auf die Vermittlung von Zinshäusern in Hamburg spezialisiert. Für unsere Kunden suchen wir ständig Mehrfamilienhäuser in allen Stadtteilen. Nutzen Sie die zurzeit hohen Verkaufspreise auf dem Hamburger Zinshausmarkt. Gern stehen wir Ihnen für ein vertrauliches Gespräch sowie eine für Sie kostenlose und unverbindliche Bewertung Ihres Objektes zur Verfügung. Ihr Zinshausexperte Hannes Rohde freut sich auf Ihren Anruf.

rohde@edgarwessendorf.de · www.edgarwessendorf.de
Tel. 040 / 360 916 916 · Fax: 040 / 37 35 65
Deichstraße 29 · 20459 Hamburg





Foto: pixabay

Vortragsveranstaltung im Michel

Am Montag, dem 6. September 2021 um 18.00 Uhr
in der Hauptkirche St. Michaelis
(mit musikalischem Begleitprogramm)

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

Die Pandemie ist zwar noch immer nicht zu Ende, aber gleichwohl wollen wir endlich wieder an unsere Veranstaltungstradition anknüpfen. Daher laden wir wieder in den Michel ein. Der Termin steht. Der Referent nach einer kurzfristigen Absage leider noch nicht. Sie können sich aber auf jeden Fall auf einen spannenden Vortrag freuen. Weitere Informationen gibt es dann per Mail und per Post.

Wir wollen uns zwar im Michel treffen. Aber man muss nicht in den Michel kommen, um den Vortrag zu hören.

Wir werden den Vortrag erstmals auch live über YouTube übertragen.

Den Link dazu erhalten Sie über unsere Internetadresse

[//www.grundeigentuemerverband.de/michel](https://www.grundeigentuemerverband.de/michel)

Bündnis für das Wohnen

Hamburgs Erfolgsmodell

Neuaufgabe nach langen Verhandlungen

Am Ende war allen die Erleichterung anzumerken. Monate hat es gedauert. Aber jetzt steht das neue Bündnis für das Wohnen in Hamburg. In einem feierlichen Festakt – wengleich mit coronabedingten Abständen – unterzeichneten die Vertreterinnen und Vertreter der Stadt und der Wohnungswirtschaft das Bündnispapier.

Natürlich geht es auch bei der Neuaufgabe des Bündnisses vor allem um den Wohnungsneubau. 10.000 Wohnungen sollen im Jahr genehmigt und dann natürlich auch möglichst zeitnah gebaut werden. Etwas mehr als ein Drittel (im Vorgänger-Bündnis war es etwas weniger) der neu errichteten Wohnungen sollen Sozialwohnungen sein.

Die Wohnungswirtschaft legte vor allem Wert auf die Verlässlichkeit der Bündnisabsprachen auch in Baugenehmigungsverfahren, die ja von den Bezirken durchgeführt werden, in denen es teilweise andere politische Mehrheiten und damit auch andere Interessen als in der Gesamtstadt gibt. Ein weiterer Streitpunkt war im Vorfeld die Absicht der Stadt, Baugrundstücke vor allem in zentralen Lagen nicht mehr als Eigentum an die Investoren abzugeben, sondern sich über Erbbaurechte den späteren Rückerwerb der

Grundstücke zu sichern. Hierüber war die Wohnungswirtschaft nicht begeistert. Vor allem lange Laufzeiten brachten hier die Lösung.

Neu im Bündnis ist nunmehr das Bekenntnis der Wohnungswirtschaft zum Klimaschutz. Allerdings gab es auch hier Meinungsverschiedenheiten, zwar nicht mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, wohl aber

mit der Umweltbehörde. Die wollte den vor allem von der SAGA bevorzugten Ansatz, Energiesparziele weniger am einzelnen Gebäude, als vielmehr am Quartier oder an der Gebäudeflotte festzumachen, nicht mitgehen. An dieser Stelle muss sich in der Zukunft erweisen, ob der rein ordnungsrechtliche Ansatz der Umweltbehörde oder der von der Wohnungswirtschaft bevorzugte Quartiersansatz auch für die Vielzahl der Eigentümer



kleinerer Immobilienbestände der bessere Weg ist. Die ganze Umsetzung der Klimaschutzziele ist für die Wohnungswirtschaft eine Wundertüte, denn die Machbarkeitsstudie, aus der sich ergeben soll, wo welche Gebäude am besten und am nachhaltigsten Energie einsparen können, wird zuzeit noch erstellt. Erst wenn die Gutachten fertig sind, lässt sich beurteilen, was die Klimawende die Wohnungswirtschaft am Ende wirklich kosten wird.



Der schnellste Draht zum Handwerker: eghh.de

Sie suchen einen qualifizierten Fachbetrieb in Ihrer Region? Einfach auf eghh.de unter „Fachbetriebsuche“ den richtigen Handwerker in Ihrer Nähe finden.



STARK. SICHER. SERVICE.
Elektro-Gemeinschaft Hamburg

Interview mit Lars Klingbeil, SPD

„Wohnen ist zu einer der großen sozialen Fragen geworden“

Emotionale Debatte vor allem in Großstädten

Anlässlich der Bundestagswahlen am 26. September 2021 führt Haus & Grund Interviews mit ausgewählten Spitzenpolitikern der großen Parteien. In dieser Ausgabe kommt Lars Klingbeil, Generalsekretär der SPD, zu Wort.

Mit Kai H. Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland, diskutiert er über das Wohnen in der Stadt und auf dem Lande, über die Deckelung von Mieten und die CO₂-Bepreisung. Moderiert von Maximilian Flügge wurde das Gespräch aufgezeichnet und ist als vierte Folge unseres Podcasts „Wohnen in Deutschland“ erschienen.

Flügge: Das Thema Wohnen führt zu emotional geführten Diskussionen in Deutschland. Wie empfinden Sie die Debatte, Herr Klingbeil?

Klingbeil: Die Debatte ist ja sehr vielfältig und es macht einen Unterschied, ob das Thema in Berlin oder im ländlichen Raum, wie zum Beispiel bei mir in der Lüneburger Heide, diskutiert wird. Die unterschiedlichen Perspektiven führen zu ganz verschiedenen Wahrnehmungen bei den Bürgerinnen und Bürgern. Während in meinem Wahlkreis der Traum vom Eigenheim von vielen ein großes Lebensziel ist, sind in der Hauptstadt wahnsinnig viele Menschen auf der Suche nach bezahlbarem Wohnraum und müssen einen Großteil ihres Gehalts für Miete ausgeben. Dort ist der Traum vom Eigenheim für viele ganz weit weg. Wohnen ist zu einer der großen sozialen Fragen geworden und somit auch eine zentrale Frage für die SPD. Und das Zuhause ist eben auch ein sehr emotionales Thema.

Warnecke: Laut den Zahlen des Statistischen Bundesamts sind die Mieten zwischen März 2020 und März 2021 im Durchschnitt in Deutschland nur um 1,3 Prozent gestiegen. Die viel zitierte soziale Frage ist daher regional begrenzt auf Ballungsräume wie Berlin, Hamburg oder

München. Das Thema Wohnen wird in den Medien und von der Politik, auch von der Sozialdemokratie, zum Teil so stark überspitzt, dass man gar nicht mehr vernünftig über die Fakten reden kann. Das kritisieren wir.

Klingbeil: Ja, es gibt auch Leerstände in einigen Regionen, in denen Wohnraum für wenig Geld vorhanden ist. Im ländlichen Bereich ist die Problematik dann aber eine andere, da spielt die Lebensqualität und unter anderem auch die Frage nach der Mobilität eine große Rolle; in Großstädten oder Ballungsgebieten gibt es zu wenig bezahlbaren Wohnraum. Die Probleme können Sie nicht einfach ausblenden. Und deshalb muss mehr gebaut werden. Olaf Scholz hat sehr klar gesagt, wenn er Kanzler wird, dann werden wir dafür sorgen, dass jedes Jahr mindestens 400.000 Wohnungen gebaut werden, 100.000 davon sozial gefördert. Das Ziel sozialdemokratischer Politik ist am Ende immer, dass jeder seinen Wohnraum hat und dass Wohnen kein Luxus ist.

Warnecke: Da sind wir ja ganz nah beieinander. Doch unseren Mitgliedern, die zwei Drittel des Wohnraums in Deutschland zur Verfügung stellen, fehlen die Anreize, um neuen Wohnraum zu schaffen. Wer viel Geld in die Hand nimmt, braucht die Gewissheit, dass hinterher zumindest eine kleine Rendite denkbar ist. Diese liegt übrigens meist bei knapp einem Prozent. Wenn ich in Ihr Wahlprogramm reinschaue, sehe ich aber keinerlei Anreize, um in neuen Wohnraum zu investieren. Vielmehr gibt es eine Menge an Punkten, die mich vom Bauen abschrecken würden. Daher meine Frage: Wie wollen Sie denn private Eigentümer dazu animieren, neuen Wohnraum zur Verfügung zu stellen?

Klingbeil: Ich teile Ihre Einschätzung nicht, da ich gerade in meinem Wahlkreis erlebe, dass Maßnahmen wie

Wir suchen zum Kauf!

Ein Mehrfamilienhaus in Hamburg und näherer Umgebung, ab 6 Wohneinheiten, gerne auch Sanierungsobjekte. Kaufpreis bis 4,5 Mio.

Lutz Winkler Immobilien

Telefon: 040 / 45 13 62 · Mobil: 0171 / 644 46 19 · winkler.lutz@t-online.de

dh DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN · VERWALTUNG

Kompetente
Hausverwaltung gesucht?

- Wir verwalten:
- Wohnungseigentümergeinschaften
- Zins-/Miethäuser
- Eigentumswohnungen
- Kompetent. Engagiert. Persönlich.

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

das Baukindergeld dazu geführt haben, dass viele Menschen gebaut haben.

Warnecke: Ich meine nicht das selbstgenutzte Eigenheim, ich meine den Mietwohnungsbau.

Klingbeil: Mit der Frage, wie man mehr Bauland schaffen kann, haben wir uns im Baulandmobilisierungsgesetz beschäftigt. Das Gesetz ist ein ganz wichtiger Schritt, damit mehr, schneller und bezahlbarer gebaut wird. Zum Beispiel schärfen wir das Instrument des Baugebots, damit Baugrundstücke nicht ungenutzt bleiben, um durch Spekulationen hohe Gewinne zu erzielen. Es gibt eine ganze Reihe weiterer Maßnahmen, die wir als Koalition auf den Weg gebracht haben. Und ich kann nicht erkennen, dass es ein nachlassendes Interesse daran gibt zu bauen.

Warnecke: Was den Bau von Einfamilienhäusern angeht, bin ich da bei Ihnen. Im Mietwohnungsbau sehen wir aber Probleme. Und wenn ich mir das sogenannte Baulandmobilisierungsgesetz anschau, erkenne ich nicht, dass Bauland mobilisiert wird. Wenn ein Eigentümer mit dem Gesetz verpflichtet wird, statt seinem Obstbaumgarten ein weiteres Einfamilienhaus auf seinem Grundstück zu dulden, ist das ein Gesetz, das wir ablehnen. Konkret gesagt: Wenn man durch Ihr Programm geht, angefangen vom Mietendeckel über Mietpreislösung bis hin zur hälftigen Aufteilung der CO₂-Bepreisung zwischen Mieter und Vermieter, findet sich eine Kaskade von Maßnahmen, die darauf schließen lassen, dass mit der Vermietung kein Geld verdient werden darf.



Foto: Jens Oellermann

Klingbeil: Lassen Sie uns die Punkte einzeln durchgehen: Wir haben keinen Mietendeckel im Parteiprogramm, sondern einen Mietstopp. Das heißt, die Mieten sollen nur mit der Inflation steigen dürfen. Das ist übrigens ein Unterschied zum Berliner Mietendeckel, den ja viele Konservative gerne verteufeln. Außerdem soll der Mietstopp nicht flächendeckend gelten, sondern nur dort, wo der Wohnungsmarkt angespannt ist. Der Tendenz, dass große Investmentfirmen Wohnungen aufkaufen, um damit Profit zu machen, muss schließlich Einhalt geboten werden. Wohnen ist keine x-beliebige Ware, mit der auf maximale Renditen spekuliert werden darf. Doch genau das sehen wir in vielen Orten Deutschlands und dort braucht es auch ein starkes Mietrecht.

Warnecke: Unsere Mitglieder machen keine Preistreiberi. In laufenden Mietverhältnissen erhöhen sie die Miete oft nicht oder nur wenig. Zieht ein langjähriger Mieter jedoch aus, muss oft grundsaniiert werden, was hohe Kosten mit sich bringt. Dann muss auch die Miete deutlich erhöht werden können. Dies wurde nun aber

Auf der Suche nach einer transparenten und preiswerten Hausverwaltung?



Sprechen Sie uns an!



AAP Immobilien GmbH & Co. KG
 Telefon: 040 28 53 06 6-0
 E-Mail: info@aap-immobilien.de
www.aap-immobilien.de

Zu Hause bleibt es am schönsten



Mit unserer lebenslangen Immobilienrente

Bekannt aus der TV-Werbung

Unverbindlich und kostenlos beraten lassen: telefonisch, online und vor Ort bei Ihnen Zuhause. Es beraten Sie unsere Experten der Niederlassung Hamburg Sandra Tesch und Alexander Gehrmann:

☎ 040.55 61 07 40
 ✉ hamburg@deutsche-leibrenten.de



www.deutsche-leibrenten.de

mit der Mietpreisbremse auf eine Erhöhung von maximal zehn Prozent reduziert. Das führt dazu, dass Vermieter bei einer Neuvermietung nicht mehr investieren können. Und das führt dazu, dass viele private Kleinvermieter sich von ihren Immobilien lösen. Die großen Immobilienunternehmen, die dann kaufen, haben oft nicht das Ziel, diese Mehrfamilienhäuser ordentlich zu bewirtschaften, sondern möchten damit Profit machen und nach etwa einem Jahrzehnt teurer weiter verkaufen. Unsere Analyse ist: Maßnahmen wie ein Mietstopp oder die Mietpreisbremse führen zu etwas, was wir beide nicht wollen: Die Wohnungen werden global gehandelt.

Klingbeil: Uns verbindet das Ziel, dass es in Deutschland auch weiter kleinteilige Eigentümerstrukturen gibt. Es ist doch die Frage, wie unterbinden wir das spekulative Treiben auf dem Wohnungsmarkt? Für uns ist klar, dass es neben Mietstopp und Mietpreisbremse weitere Lösungen braucht, zum Beispiel mehr Transparenz auf dem Wohnungsmarkt durch ein zentrales Immobilienregister.

Warnecke: Wir sehen das Problem der Überregulierung. Es gibt bereits die Mietpreisbremse, warum dann noch einen Mietstopp? Und richtig absurd wird es beim CO₂-Preis. In allen anderen Bereichen, etwa wenn man ein Flugticket kauft, zahlt der Verbraucher den CO₂-Preis. Nur beim Wohnen soll das nicht gelten – da soll der Vermieter die Hälfte zahlen für das CO₂, das der Mieter verursacht. Das ist absurd.

Klingbeil: Die Mietpreisbremse gilt nur bei Neuvermietungen, nicht aber im Bestand. Wir brauchen dort eine Atempause. Bei der Frage der CO₂-Bepreisung sehe ich die Notwendigkeit, in Sachen Klimaschutz voranzukommen. Der Gebäudebereich ist nun mal einer der Faktoren, bei denen wir besser werden müssen. Und sie müssen eines sehen: Der Mieter ist bei der CO₂-Preis-Belastung nur sehr bedingt handlungsfähig. Also wenn es nur eine alte Ölheizung gibt, dann gibt es für den Mieter zwei Alternativen: Den teuren CO₂-Preis zahlen oder frieren. Der Vermieter kann aber seine Immobilie energetisch sanieren, die ineffiziente Ölheizung austauschen oder eine Wärmedämmung anbringen. Ist dies geschehen, muss der Mieter stärker in die Verantwortung genommen werden. Und bei einer hälftigen Aufteilung gibt es auch keinen Anreiz für Mieter, den ganzen Tag das Warmwasser durchlaufen zu lassen. Denn er muss ja selbst die Rechnung plus 50 Prozent des CO₂-Preises zahlen. Gleichzeitig muss die Aufteilung des CO₂-Preises zwischen Mieter und Vermieter mit Anreizprogrammen für energetische Sanierungen gefördert werden.

Warnecke: Aber wenn der Vermieter seinen Teil beigetragen und dann – wie Sie sagen – der Mieter stärker in die Pflicht genommen werden soll, kann es doch keine starre Umlage geben. Dann müsste die Aufteilung an den Zustand des Gebäudes angepasst werden. Haus & Grund plädiert daher für eine Klimakopfpauschale. Bei diesem Modell würde das eingenommene Geld hinterher an die Bürger pro Kopf ausgeschüttet werden. Das wäre sozial gerecht und diejenigen, die sparsam mit den Ressourcen umgehen und wenig CO₂ verbrauchen, würden profitieren.

Flügge: Kommen wir zum Schluss: Herr Warnecke, was wünschen Sie sich von Herrn Klingbeil für die nächste Legislaturperiode?

Warnecke: Ich wünsche mir, dass wir die Debatten zwischen der Mieter- und Vermieterseite wieder ein wenig entschärfen können. Außerdem wünsche ich mir, dass die SPD das selbstgenutzte Eigentum fördert und künftig nicht nur das wiedergibt, was der Deutsche Mieterbund sagt – die schauen nämlich meistens nur von einer Seite auf das Problem.

Flügge: Herr Klingbeil, warum sollten private Vermieter ihre Stimme in der kommenden Bundestagswahl der SPD geben?

Klingbeil: Wir sind die Partei, die den Wohnungsbau in Deutschland vorantreiben will, die den Mieterschutz in den Fokus stellt, gleichzeitig großen Respekt vor dem privaten Eigentum hat und das Land zusammenhält. Die SPD hat gerade auch in dieser Legislaturperiode bewiesen, dass sie viel für Vermieter macht.

Dies ist eine redigierte, gekürzte Fassung des Gesprächs. Den gesamten Austausch können Sie als Podcast unter <https://t1p.de/pc9> hören.

Anna Katharina Fricke
Referentin Presse und Kommunikation

Nur die Gemeinschaft haftet

WEG-Verbindlichkeiten

Kein Anspruch auf Rückzahlung gegenüber Eigentümern

Übernimmt ein Wohnungseigentümer Verbindlichkeiten für die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) im eigenen Namen, um ordnungsgemäße Verwaltung zu gewährleisten, kann er Zahlungsansprüche gegenüber der Gemeinschaft, nicht jedoch den übrigen Wohnungseigentümern geltend machen. Dies entschied der BGH mit seinem Urteil vom 7. Mai 2021 (V ZR 254/19).

In dem konkret entschiedenen Fall bilden die Parteien eine Zwei-Parteien-WEG, in der das Kopfstimmrecht besteht. Einen Verwalter gibt es nicht. Die Klägerin, Eigentümerin der einen Wohneinheit, verlangt die Hälfte der von ihr gezahlten Zahlungen für Heizöl, Versicherung, Reparaturen, Schornsteinfeger, Strom und Brandschutzprüfung von der Beklagten, Miteigentümerin der zweiten Wohneinheit. Die Klägerin hatte im eigenen Namen Verbindlichkeiten der WEG übernommen und beglichen. Die Vorinstanzen und auch die Richter des Bundesgerichtshofs (BGH) gaben der Klägerin kein Recht: Sie hat

keinen Anspruch auf Rückzahlung gegen die Beklagte als Miteigentümerin.

Der BGH hat bereits in seiner Entscheidung vom 26. Oktober 2018 (V ZR 279/17) entschieden, dass ein Wohnungseigentümer, der Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft tilgt, von der Gemeinschaft Ersatz seiner Aufwendungen verlangen könne. Ein Anspruch gegen die säumigen Eigentümer bestehe jedoch nicht. Dies beruhe insbesondere darauf, dass der tilgende Wohnungseigentümer für die Gemeinschaft tätig wird – weswegen auch ein Ausgleich in diesem Verhältnis zu erfolgen habe. Dieser Grundsatz müsse nach den BGH-Richtern auch dann gelten, wenn ein Eigentümer nicht nur Verbindlichkeiten für die Gemeinschaft tilgt, sondern an ihrer Stelle selbst Verträge mit Dritten, wie zum Beispiel Versorgern oder Versicherern, eingeht, um eine ordnungsgemäße Verwaltung der Anlage zu gewährleisten.

Julia Wagner

www.hausundgrund.de

PERSÖNLICH - KOMPETENT - VERTRAUENSVOLL

Ganzheitliche Verwaltungsleistungen kleiner und mittlerer Objekte im Großraum Hamburg

Traditionell nimmt die **REA MANAGEMENT** die Sicht der Eigentümer ein.

Unter dem Dach eines Family Offices stellen wir ein Team aus kaufmännischen und technischen Fachleuten. Wir entlasten Sie in allen Belangen des klassischen Immobilienmanagements und auf Wunsch bei strategischen Vermögensaufbau.

Wir schaffen echten Mehrwert für Eigentümer und Mieter – vertrauensvoll und sicher.



REAMGMT
management

Ihre Ansprechpartnerin: Jutta Schimmelpfeng

Telefon: +49 40 368800732 - Mail: media@reamanagement.de - Web: media.reamanagement.de

Fragen und Antworten

Mein Nachbar hat mich mit Fristsetzung aufgefordert, die von meinem Kirschbaum auf sein Grundstück herübertagenden Äste abzuschneiden. Die beeinträchtigen zwar die Benutzung seines Grundstücks, aber sie ragen schon seit vielen Jahren über die Grenze. Da die Grundstücke sich in Schleswig-Holstein befinden, ist ein Rückschnitt nach dem dortigen Nachbarrechtsgesetz doch lange verjährt.

Nach dem schleswig-holsteinischen Nachbarrechtsgesetz hat Ihr Nachbar einen Anspruch auf Rückschnitt, sollten die Anpflanzungen die zulässige Höhe über- oder den zulässigen Grenzabstand unterschreiten. Dieser Anspruch ist ausgeschlossen, wenn die Anpflanzungen über die zulässigen Maße hinausgewachsen sind und nicht bis zum Ablauf des zweiten darauffolgenden Kalenderjahres Klage auf Zurückschneiden erhoben worden ist. Diese Regelung betrifft aber allein die Höhe und den Abstand auf Ihrem Grundstück. Soweit Zweige Ihres Kirschbaums über die Grenze auf das Nachbargrundstück herübertagen, findet § 910 BGB Anwendung. Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 11. Juni 2021, V ZR 243/19, entschieden, dass das Rückschnittrecht des Nachbarn aus § 910 BGB nicht durch ein Landesnachbarrecht eingeschränkt sein kann. § 910 BGB geht in diesem Punkt dem Nachbarrecht vor.

Auf meinem Grundstück stehen mehrere Kiefern, deren Äste auf das Nachbargrundstück hinübertagen. Mein Nachbar möchte, dass die Äste bis zur Grenze entfernt werden, da die herabfallenden Nadeln und Zapfen die Benutzbarkeit seines Grundstücks beeinträchtigen. Hier stehen auf nahezu allen Grundstücken Kiefern, ist sein Recht bei der ortsüblichen Nutzung nicht ausgeschlossen?

Es war in der Tat umstritten, ob das Selbsthilferecht des Nachbarn nach § 910 BGB ausgeschlossen ist, wenn sein Grundstück nur mittelbar durch Laub, Nadeln, Zapfen, Früchte und dergleichen beeinträchtigt wird und es sich bei der Bepflanzung um eine ortsübliche Nutzung des Grundstücks handelt. Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 11. Juni 2021, V ZR 234/19, auch diese Frage entschieden. Danach stellt § 910 BGB eine abschließende Regelung bezüglich der Beseitigung des Überhangs dar, in welcher das Kriterium der Ortsüblichkeit nicht enthalten ist. Daher besteht der Beseitigungsanspruch Ihres Nachbarn, wenn nicht naturschutzrechtliche Beschränkungen wie eine Baumschutzverordnung vorgehen.

Auf der Grenze zu meinem Nachbarn steht eine alte Buche, die nur noch wenig Blätter trägt und mit Pilzen bewachsen ist. Ursprünglich stand der Baum auf dem Grundstück unseres Nachbarn, mittlerweile ist der Stamm so groß, dass er von der Grenze durchschnitten wird und zum Teil auf unserem Grundstück steht. Wer haftet, wenn der Baum umstürzt?

Der Baum ist ein Grenzbaum im Sinne von § 923 BGB, da sein Stamm von der Grenze durchschnitten wird. Es besteht vertikal geteiltes Eigentum. Der Bundesgerichtshof hat am 2. Juli 2004, V ZR 33/04, entschieden, dass jeder Grundstückseigentümer für den ihm gehörenden Teil eines Grenzbaums im selben Umfang verkehrssicherungspflichtig ist wie für einen vollständig auf seinem Grundstück befindlichen Baum. Sie und Ihr Nachbar sind daher verpflichtet, den Baum in angemessenen Abständen auf Krankheiten zu überwachen und bei äußeren Anzeichen wie Pilzbefall oder verdorrten Teilen eine eingehende Untersuchung vorzunehmen. Verletzen Sie und Ihr Nachbar diese Pflicht, haften Sie beide bei Schäden, die durch den Baum verursacht werden. Dabei würde eine Haftungsverteilung nach § 254 BGB vorgenommen werden.

Der große Ahorn unseres Nachbarn ist mit Läusen befallen, die sich nun auf unserem Grundstück verbreiten und unsere Bäume befallen. Ist unser Nachbar verpflichtet, das Eindringen der Läuse auf unser Grundstück zu verhindern?

Ein Abwehranspruch würde voraussetzen, dass Ihr Nachbar Störer im Sinne des § 1004 BGB ist. Zwar gehört ihm das Nachbargrundstück mit dem Baum, aber das macht ihn noch nicht zum Störer. Die Beeinträchtigung muss nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 7. Juli 1995, V ZR 213/94) zumindest mittelbar auf den Willen Ihres Nachbarn zurückgehen. Ein Läusebefall stellt in der Regel ein zusätzliches und zufälliges Naturereignis dar, das Ihrem Nachbarn nicht zugerechnet werden kann.

Glasfaser für Hamburg:

Schnelles Internet kommt

Hausanschluss im Ausbaubereich in Hamburg bis 31. Dezember 2021
kostenlos bestellen/Digitale Infoveranstaltung für Interessierte

Telekom plant Glasfaserausbau für rund 540.000 Haushalte in Hamburg

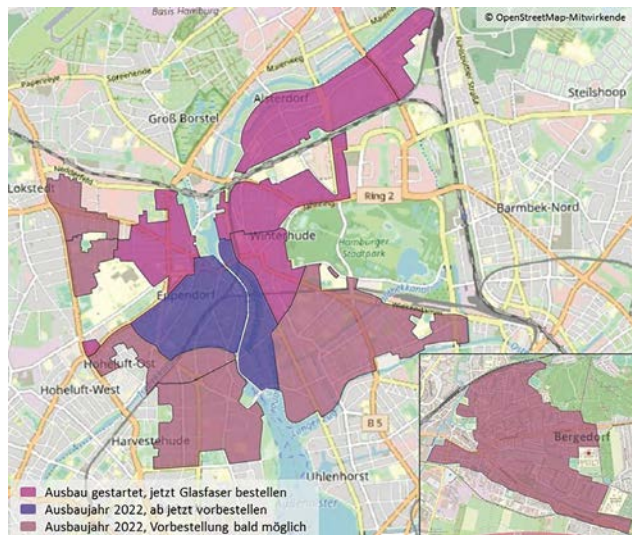
Schnelles Internet in Hamburg dank Glasfaser. Etwa 30.000 Haushalte in Alsterdorf sowie in den nördlichen Teilen von Eppendorf und Winterhude werden im Jahr 2021 versorgt. Weitere 60.000 Haushalte werden im Jahr 2022 in den Hamburger Stadtteilen ausgebaut: die südlichen Teile von Winterhude mit den Gebieten Leinpfad, Goldbek-Nord und Jarrestadt, Eppendorf Süd mit Kellinghusenstraße, im Norden von Hohe Luft, Harvestehude sowie der östliche Teil von Lokstedt und Bergedorf. Die Ausbaubereiche ab 2023 befinden sich noch in der Planung. Das Beste daran: Eigentümer*innen, die sich bis zum 31. Dezember 2021 für einen Glasfaseranschluss entscheiden, sparen 799,96 Euro für den Hausanschluss. Informieren Sie sich regelmäßig über die Ausbauschritte auf www.telekom.de/ausbau-hamburg.

Glasfaser ist die Technik der Zukunft

Der Glasfaseranschluss kommt nicht von allein in die Häuser und Wohnungen. Er muss beauftragt werden. Deshalb können die Eigentümer*innen im Ausbaubereich jetzt die Chance nutzen, einen Glasfaseranschluss bei der Telekom zu beauftragen. Mieter*innen können dazu den gewünschten Glasfasertarif auswählen und telefonisch, online oder persönlich im Telekom Shop bestellen. Dabei sind die Eigentümerdaten anzugeben. Die Telekom geht anschließend aktiv auf die Eigentümer*innen zu und kümmert sich um alles weitere. Bei einem Vor-Ort-Termin wird die beste Lösung zur Erschließung des Hauses gefunden.



Glasfaser für Hamburg: Rund 540.000 Haushalte sollen schnelles Internet bekommen



Ausbaubereiche im Jahr 2021 und 2022, auch in Bergedorf

Die Telekom bietet aktuell Glasfasertarife mit bis zu 1 Gbit pro Sekunde im Download und bis zu 200 Mbit pro Sekunde im Upload an. Der Technologiewechsel von Kupfer zu Glasfaser bringt entscheidende Vorteile: Mit einem Glasfaseranschluss haben die Einwohner*innen in den Ausbaubereichen den schnellsten Anschluss für gleichzeitiges Homeoffice und Homeschooling sowie Streaming und Gaming, egal in welchem Umfang in der Nachbarschaft das Internet genutzt wird. Mit einem Glasfaseranschluss machen die Kund*innen der Telekom ihren Anschluss schnell, stabil und zukunftssicher.

Wie kommt das Glasfaserkabel bis in das Haus?

Am 18. August, 13. September, 1. Oktober sowie am 15. November 2021 informieren Experten der Telekom jeweils ab 19:00 Uhr in einem Livestream rund um den Glasfaserausbau. Den Livestream erreichen Sie ohne vorherige Anmeldung über www.telekom.de/ausbau-hamburg. Alternativ stehen Ihnen die Experten der Telekom gern per Mail unter glasfaser_fuer.hamburg@telekom.de oder Telefonisch unter 0800 22 66 100 zur Verfügung.



Diesen QR-Code scannen und weitere Infos zum Ausbau erhalten.

NordBau 2021

Ausstellungen – Themen – Kongressprogramm – Sonderschau

Messegelände Holstenhallen
8. September bis 12. September 2021
Mittwoch bis Sonntag – 09.00-18.00 Uhr

Programm:

Sonderschau: Ein zweites Leben für Baustoffe – Recycling

Die Bauwirtschaft ist einer der großen Motoren des Wirtschaftswachstums und einer der größten Arbeitgeber. Gleichzeitig werden rund 40 Prozent der globalen Ressourcen auf dem Bau verbraucht. Aktuell werden Baustoffe für Baumaßnahmen überwiegend aus Rohstoffen, die der Natur entnommen werden, hergestellt; und wichtige Rohstoffe wie Kies und Sand werden allmählich knapp. Höchste Zeit umzudenken – und es gibt Alternativen. Die Branche selbst – und mit ihr zahlreiche Verbände der Abbruch-, Rohstoff-, Baustoff-, Entsorgungs- und Recyclingindustrie – bieten spannende und vielversprechende Lösungsansätze. Durch den Einsatz von Recycling-Baustoffen kann ein entscheidender Beitrag zur Abfallvermeidung und Ressourcenschonung geleistet werden. Beton und Ziegel werden dabei zu hochwertigen wiederverwertbaren Baustoffen für den Straßen- und Wegebau weiterverarbeitet. Sortenreiner Rückbau ist dabei immer wieder der Schlüssel zur Recyclingfähigkeit von Bauwerken. Die Initiatoren und Partner laden Akteure aus Bauwirtschaft, Politik und interessierte Privatpersonen zu einer vielfältigen Sonderschau mit spannenden Projekten, innovativen Ideen und aktuellen Forschungsergebnissen ein.

E-Mobilität am Bau: Nutzfahrzeuge nachhaltig unterwegs

Im Freigelände Süd werden in diesem Jahr die Neuheiten sowie „Aus-einer-Hand-Lösungen“ zu Elektromobilität für Bau und Handwerk präsentiert. Elektro-Nutzfahrzeuge, Ladestationen, Bau und Service der Anlage am Betriebsitz sowie die Stromerzeugung auf dem Firmengelände sind wesentliche Eckpunkte, welche die Bau- und Handwerksbetriebe interessieren. Nutzen Sie die Vor-Ort-Beratung der E-Mobilitätsexperten.

Immobilienbesitzer und Bauherren: Mit Vorsicht planen & Kostenfallen vermeiden

Gerade in Zeiten hoher Grundstückspreise, steigender Baukosten und Rohstoffknappheit ist es wichtig, sich einen guten Überblick über das Angebot bezahlbarer Baukomponenten zu verschaffen. Dieses Angebot bietet die NordBau vor allem mit ihren Ausstellern aus dem Hochbau. Der direkte Austausch zwischen Bauinteressierten, Baufirmen, Architekten und Ingenieuren aus der Baubranche ist in diesen Zeiten essenziell. So können einzelne Bauvorhaben, Ideen und Herausforderungen individuell besprochen und nach besten Lösungen gesucht werden. Ob Neubau oder Renovierung – manche Situationen lassen sich nicht aufschieben, so dass auch in dieser Zeit die Realisierung von Bauvorhaben bezahlbar bleiben muss.

Die Aussteller der NordBau stehen den Besuchern mit ihren Produkten, Trends und Tipps zur Seite, um Lösungen für attraktives Bauen zu erschwinglichen Kosten durchzuführen.



 PARTNERKARTE für eine Person und einen Tagesbesuch Beim Einlösen dieser Karte zahlen Sie 7,00 Euro an der Kasse Aussteller:	 66. Kompaktmesse des Bauens Mittwoch, 08. - Sonntag, 12. September 2021 Holstenhallen Messegelände - Neumünster Täglich von 9 bis 18 Uhr	 PARTNERKARTE für eine Person und einen Tagesbesuch Beim Einlösen dieser Karte zahlen Sie 7,00 Euro an der Kasse Aussteller:
Hier redet man miteinander		
Nordeuropas Kompaktmesse des Bauens – www.nordbau.de		

FACHLITERATUR



Nachbars Grenzbewuchs

Von Dr. Hans Reinhold Horst, 2. Auflage 2021, ISBN 978-3-96434-017-7

In dieser Broschüre geht es um das Thema „Beseitigung und Rückschnitt von Grenzbepflanzungen des Nachbarn“. Was kann ich von meinem Nachbarn verlangen, was kann ich – ohne dass ich meinen Nachbarn einspanne – selbst tun; anders ausgedrückt: Kann ich mir selbst helfen und an des Nachbarn Pflanzen und Bäume an der Grenze Hand anlegen – habe ich ein Selbsthilferecht? Der Rückschnitt von Grenzbewuchs – Bäume, Hecken, Sträucher, Pflanzen nimmt genau wie Streitigkeiten um seine völlige Beseitigung einen großen Stellenwert ein. In der Beratungspraxis zeigen sich immer wieder „Klassiker“, die als Eingangsszenario

in einer ersten Betrachtung vorgestellt werden. Eingestreute Übersichten in Form von „Hinweisen“ zu den notwendigen Formalien, Ansprüchen und Rechten im Einzelnen, Beispiele aus der Rechtsprechung zum besseren Verständnis, eine ausführliche Tabelle sowie die einschlägigen Vorschriften des Nachbarrechts der Länder sollen eine zusätzliche Übersicht über die bisweilen unterschiedlichen Rechtszustände in den einzelnen Bundesländern geben. Die Broschüre richtet sich an alle rechtsberatenden Berufe, die Justiz, aber vor allem an den privaten Hauseigentümer und seine Nachbarn.

Preis: 12,95 Euro

Erfolgreicher Haus-Verkauf von Privat oder über Makler

Von Werner Siepe, 10. überarbeitete Auflage 2019, ISBN: 978-3-87999-061-0

Beim Verkauf kommt es vor allem auf die richtige Vorplanung sowie das geeignete Marketing an. Zu beidem

finden Sie in diesem Buch viele Spezialtipps. Wer sich den Verkauf von Privat an Privat aber nicht zutraut, findet darin auch Tipps für eine konstruktive Zusammenarbeit mit Immobilienmaklern. Dieses Buch zeigt Schritt für Schritt, mit zahlreichen Beispielen und praktischen Hilfen, wie Sie beim Verkauf eines Hauses, Grundstückes oder Ihrer Eigentumswohnung einen optimalen Erlös erzielen.

Preis: 14,90 Euro

Alle Bücher und Broschüren sind im Grundeigentümer-Verbandshaus erhältlich oder im Online-Shop

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zzgl. Versandkosten

Wohnungsgesuch von Familie Z.

Seit 2018 lebt Frau Z. nun mit ihrer Tochter S. in einer Unterkunft in Hamburg. Im Iran war Frau Z. Altenpflegerin. Sie hat auch noch eine zweite Tochter, die in Hamburg-Eimsbüttel zuhause ist. Frau Z. macht gerade einen Sprachkurs und erhält dabei ganz viel Unterstützung von ihren beiden Töchtern, da beide bereits fließend Deutsch sprechen. Wenn Frau Z. endlich in ihre eigenen vier Wände ziehen darf, würde sie sich sehr wünschen, eines Tages wieder in ihrem Beruf als Altenpflegerin arbeiten zu können. Tochter S. geht in Hamburg in die 10. Klasse einer Stadtteilschule und wird in zwei Jahren Abitur machen. Sie hat einen Traumberuf: Sie möchte Ärztin werden. Dieses Jahr absolvierte sie ein dreiwöchiges Praktikum in einem Krankenhaus. Sie hat aber auch eine kreative Seite. Sie malt sehr gerne Mandalas und besucht seit zwei Jahren eine Hamburger Jugendmusikschule, in der sie Geigenstunden nimmt. Mit ihrem ehrenamtlich engagierten Wohnungslotsen Herrn H. tauschen sie sich häufig aus. Der hilft der Familie insbesondere bei der Wohnungssuche. Bisher landete Familie Z. bei ihren Wohnungsbesichtigungen immer wieder auf dem undankbaren zweiten Platz. Damit Familie Z. so richtig ankommen kann, wünschen sie sich neben einer eigenen Wohnung insbesondere, dass sie sich

in ihrer neuen Nachbarschaft wohlfühlen können. Auch hierbei möchte Herr H. unterstützen. Der Wohnungslotse Herr H. bleibt Vermietern als zusätzliche Ansprechperson zur Verfügung und darüber hinaus steht das Team der Wohnbrücke Hamburg Vermietern in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Verfügung. Besitzen Sie eine Wohnung ab zwei Zimmern in Hamburg mit einer Bruttokaltmiete von maximal 700 Euro und würden Sie Familie Z. gerne kennenlernen? Oder haben Sie vielleicht eine Wohnung, die für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



**Wohnbrücke Hamburg
Koordinierungsstelle**

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

GESCHÄFTSSTELLEN

Zu aktuellen Änderungen beachten Sie bitte die Hinweise auf Seite 23!

Hamburg-Bergedorf

Neuer Weg 54, 21029 Hamburg
Telefonnummer 040-724 72 73 Fax 040-721 19 52
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 9.00 – 17.00 Uhr
Persönliche Rechtsberatung (mit vorheriger Anmeldung)
Dienstag und Donnerstag ab 17.00 Uhr

Hamburg-Blankenese

Erik-Blumenfeld-Platz 7, 22587 Hamburg
Telefonnummer 040-866 44 90 Fax: 040-866 35 90
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag – Donnerstag 10.00 – 12.00 Uhr
Zur Zeit keine persönliche Rechtsberatung

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

Am Soldatenfriedhof 8, 21073 Hamburg
Telefonnummer 040-77 41 44 Fax 040-76 75 20 30
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag, Dienstag, Donnerstag 9.00 – 16.00 Uhr
Mittwoch 9.00 – 13.00 Uhr
Telefonische Rechtsberatung
Montag und Mittwoch 9.00 – 12.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 16.30 – 18.30 Uhr
Terminvereinbarung vorab unter 040-77 41 44 erforderlich
Telefonische Bauberatung
20. Mai 9.30 – 11.30 Uhr

Hamburg-Rahlstedt

Schweriner Straße 27, 22143 Hamburg
Telefonnummer 040-677 88 66
E-Mail: info@hug-rahlstedt.de
Internet: www.hug-rahlstedt.de
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag, Mittwoch und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 13.00 – 18.00 Uhr
Nach Terminvereinbarung und zur Zeit nur telefonisch:
Rechtsberatung, Bau-, Steuer-, Finanzierungs-,
Wertermittlungs-, Verkaufs- und Gartenberatung,
Mediation/Coaching

Hamburg-Sasel

Saseler Chaussee 193, 22393 Hamburg
Telefonnummer 040-601 05 35 Fax 040-601 05 84
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag bis Donnerstag 9.00 – 12.00 Uhr und
13.00 – 17.00 Uhr
Freitag 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 15.00 Uhr
Persönliche Rechtsberatung nach Terminvergabe
Dienstag 19.00 – 21.00 Uhr

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Montag – Mittwoch 9.00 – 17.00 Uhr
Donnerstag 9.00 – 18.00 Uhr
Freitag 9.00 – 14.00 Uhr

Telefonische Beratungen

Rechtsberatung nach Terminvergabe

Tel.: 040-30 96 72-0 • Fax: 040-32 13 97
E-Mail: info@grundeigentuemerverband.de
Montag 9.00 – 12.00 Uhr und 16.00 – 17.30 Uhr
Dienstag und Mittwoch 9.00 – 12.00 Uhr
Donnerstag 9.00 – 12.00 Uhr und 16.00 – 18.00 Uhr
Freitag 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 15.30 Uhr

Offene telefonische Rechtsberatung

Tel.: 040-30 96 72-0
Montag – Donnerstag 14.00 – 16.00 Uhr
Freitag 9.00 – 11.00 Uhr

Alle weiteren Beratungen nur nach Terminvergabe!

Tel.: 040-30 96 72-0 • Fax: 040-32 13 97
E-Mail: info@grundeigentuemerverband.de

Bautechnische Beratung

Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Wertermittlung von Grundbesitz

Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Mediationsberatung

Dienstag 16.00 – 17.00 Uhr

Finanzierungs- und Förderberatung

Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Gartenberatung

jeden 1. Dienstag im Monat 15.00 – 17.00 Uhr

Umwelt, Energie und Gebäudetechnik

Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr

Steuerberatung

Dienstag 16.00 – 18.00 Uhr
Mittwoch 16.00 – 18.00 Uhr

**Zu kurzfristigen Änderungen informieren Sie sich bitte auch über unsere Homepage:
www.grundeigentuemerverband.de**

Wann ist nach der Krise? Öffnungszeiten

Wann können wir wieder für unsere Mitglieder öffnen? Das hängt natürlich von der Entwicklung der Pandemie im Allgemeinen und von dem Impfstatus unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ab. Auf die Pandemie haben wir keinen Einfluss. Den Impfstatus unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kennen wir. Wir gehen davon aus, dass wir ab dem 1. Oktober 2021 unsere Geschäftsstellen wieder vollständig öffnen können.

Bis dahin werden wir in Etappen wieder zum Normalbetrieb zurückkehren.

Das bedeutet: In den Außengeschäftsstellen Bergedorf, Rahlstedt und Sasel wird nach den Ferien wieder zu den üblichen Zeiten geöffnet sein. Also zu den Zeiten, die links auf der Seite 22 genannt sind.

Allerdings wird es auch in diesen drei Geschäftsstellen noch keine persönliche Beratung geben. Die Beratung erfolgt bis auf weiteres telefonisch.

Im Glockengießerwall und Am Soldatenfriedhof in Harburg sollen die Geschäftsstellen am 1. Oktober wieder für den Publikumsverkehr geöffnet werden.

Wir gehen davon aus, dass die persönliche Sprechstundenberatung ebenfalls am 1. Oktober wieder aufgenommen wird; im Glockengießerwall aber dann wohl noch nicht als offene Sprechstunde, sondern nur mit vorheriger Terminvereinbarung. Dasselbe gilt auch für die Harburger Geschäftsstelle. Über das Verfahren in den anderen Geschäftsstellen werden wir sobald wie möglich berichten.

Denken Sie bitte daran, dass die „3G“-Regelung (Zutritt nur für Geimpfte, Getestete oder Genesene) für sämtliche Geschäftsstellen gilt. Außerdem gilt nach heutigem Stand der Dinge dann auch noch weiterhin die Maskenpflicht.

Sollte sich daran etwas ändern, werden wir unsere Mitglieder über das Hamburger Grundeigentum und über das Internet darüber informieren.

Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Grundeigentümerverbandes Hamburg freuen sich auf ein Wiedersehen mit den Mitgliedern.

Online-Seminar: Betriebskostenabrechnung – selbst gemacht!

In diesem Online-Seminar wird Ihnen als kleinerer Privatvermieter von bis zu in etwa zehn Wohneinheiten eine übersichtliche und anpassungsfähige Vorlage zur Erstellung einer Betriebskostenabrechnung an die Hand gegeben und die einfache Handhabung erläutert.

Diese Muster-Vorlage berücksichtigt die gesetzlichen Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung. Auch ist eine Anlage zum Nachweis von haushaltsnahen Dienstleistungen integriert.

Im Seminar wird die Excel-basierte Vorlage mit folgenden Themenschwerpunkten erläutert:

- Aufbau der Betriebskostenabrechnung
- Wie wird aufgrund des Verteilerschlüssels der jeweilige Mieteranteil berechnet?
- Welche Verbrauchskosten enthält die Abrechnung?
- Ausweisung des Gesamtergebnisses der Betriebskostenabrechnung unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen
- Was ist bei Mieterwechsel zu beachten?

Zum Erstellen Ihrer Abrechnung sind nur geringe Excel-Kenntnisse erforderlich. Der Umgang mit der Excel-Vorlage wird im Einzelnen demonstriert. Es wird gezeigt, wie Sie diese Vorlage auf Ihr individuelles Mietverhältnis anpassen können.

Nach Ende des Seminars erhalten alle Teilnehmer die Muster-Vorlage als Excel-Version und schon können Sie selbst loslegen.

Referent: Bernd Jochmann – Dipl.-Ing. (FH)

Termin: Dienstag, 17. August 2021 von 15.00 Uhr bis 17.10 Uhr

Kosten: 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

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

Anmeldungen nur online unter:

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

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler

BUTERFAS
B & B BUTERFAS

ALLES IN EINER HAND

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



Der Fachbetrieb mit Komplettlösungen für Fassaden, Balkone und Keller
Telefon 040 - 229 55 00 • www.buterfas.de



12. bis 16. Oktober 2021

Paläste – Musik – Gärten – Entdeckungen in Venedig

Wir freuen uns, endlich wieder eine Venedigreise für Sie anbieten zu können!

Die Serenissima – die Lagunenstadt – wirkt wie eine in Stein gegossene Sinfonie. Ihre Geschichte ist eng verwoben mit Musik, mit Oper und Chorgesang.

Auf unserer Reise im schönen Monat Oktober planen wir den Besuch der Oper La Fenice und die Besichtigung des Museo della Musica.

Im Dogenpalast wird die spannende Geschichte Venedigs lebendig und nachvollziehbar, der Markusdom besticht durch Kunstschätze, Goldmosaike und eine ganz besondere Atmosphäre.

Zur Prachtentfaltung Venedigs gehörten luxuriöse Kleidungsstücke und auf die üppige Ausstattung der Paläste wurde großer Wert gelegt. Seit 1499 produziert die Tessitura Bevilacqua kostbare Brokate. Wir besichtigen die Herstellung dieser besonderen Stoffe auf historischen Webstühlen.

Gärten sind etwas sehr besonderes in Venedig! Im

wunderschönen Garten des Bauers Palladio – auf der Insel Giudecca – wird ein Lunch für uns serviert.

Unser Programm ist vielfältig, lässt Raum für Entspannung – zum Beispiel im schönen Garten unseres Hotels – und Genuss.

Selbstverständlich werden wir auch die beeindruckenden Zeugen vergangener machtvoller Zeiten erkunden.

Prachtentfaltung auf der Piazza San Marco und wunderschöne Palazzi am Canal Grande lassen uns staunen.

Und auch stille Gassen und kleine Plätze ohne Hektik – auf einem unserer interessanten Stadtpaziergänge – sind Teil des Zaubers der Lagunenstadt.

Der Reisepreis beträgt pro Person in einem Doppelzimmer

1.980 Euro

Einzelzimmer

2.190 Euro

Eingeschlossene Leistungen:

- Flug von Hamburg nach Venedig und zurück mit Luft-hansa

- Transfer vom und zum Flughafen Venezia Marco Polo mit dem Wassertaxi
- Vier Übernachtungen mit Frühstück in einem stilvollen Palazzo mit schönem Garten am Canal Grande
- Besuch des Teatro La Fenice – optional Lunch im Garten des Hotels Bauer Palladio
- Aperitivo Veneziano
- Besichtigung des Dogenpalastes und der Kirche San Marco
- Besuch des ‚Museo della Musica‘
- Besichtigung der historischen Brokatherstellung ‚Tessitura Bevilacqua‘
- Sämtliche Eintritte und Führungen
- Stadtführung: Kirchen, Plätze und Kanäle
- Orts- und sprachkundige Reiseleitung: Architektin Marianne Dedekind

Kontakt

Wenn Sie Interesse an dieser Reise haben, setzen Sie sich gern mit Frau Marion Kruck, Tel. 30 96 72 14, Fax 30 96 72-40, Mail: kruck@grundeigentuemerverband.de in Verbindung

Wie bereits mehrfach ausführlich beschrieben, bieten wir auch zwei weitere Reisen an:

- Goldener Herbst in Österreich vom 9. bis 16. Oktober 2021
- Teneriffa einmal auf besondere Weise entdecken vom 1. bis 8. Dezember 2021

Wenn Sie Interesse an diesen Reisen haben, lesen Sie gern die ausführlichen Beschreibungen auf unserer Homepage und/oder fordern Sie gern die Unterlagen an.

Fotovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerke

Steuerpflicht entfällt

Prüfen, ob die Befreiung wirklich günstiger ist

Gute Nachrichten für Eigentümer von Fotovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerken (BHKW) im Eigenheim: Die Steuerpflicht entfällt, wenn ein entsprechender Antrag beim Finanzamt gestellt wird.

Betreiber von Fotovoltaikanlagen bis zehn Kilowattstunden peak (kWp) sowie BHKWs bis 2,5 kW in selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern können sich auf Antrag von der Einkommensteuer-Veranlagung für diese Anlagen befreien lassen. Ein häusliches Arbeitszimmer oder nur gelegentlich entgeltlich vermietete Räume (bis 520 Euro jährlich) spielen bei der Frage, ob das Haus selbstgenutzt ist, keine Rolle.

Zahlreiche Einzelstreitigkeiten beendet

Folge des Antrags, der formlos beim Finanzamt gestellt werden kann: Es sind keine Einnahme-Überschuss-Rechnungen mehr abzugeben. Die entsprechenden Einnahmen werden nicht mehr bei der Einkommensteuer berücksichtigt. Die Anlage gilt ohne weitere Diskussion mit dem Finanzamt als steuerneutrale „Liebhaberei“. Auf dieses Vorgehen haben sich die Finanzverwaltungen von Bund und Ländern geeinigt, um zahlreiche Einzelstreitigkeiten der letzten Jahre mit einer einheitlichen Regelung zu beenden.

Regelung gilt nicht für die Umsatzsteuer

Die Regelung gilt für alle Anlagen, die nach dem 31. Dezember 2003 in Betrieb genommen wurden. Anträge wirken auch auf alle noch offenen Veranlagungszeiträume zurück. Wichtig dabei: Die Möglichkeit gilt nur für die Einkommen- und Gewerbesteuer, nicht jedoch für die Umsatzsteuer. Bei der Umsatzsteuer kann aber wie bisher die Kleinunternehmerregelung in Anspruch genommen werden.

Weitere Einzelheiten finden Sie im Schreiben des Bundesfinanzministeriums (BMF) vom 2. Juni 2021:

<https://t1p.de/bmf26>

Das bayerische Finanzministerium hat im Internet ein Merkblatt mit weiteren Erläuterungen veröffentlicht. Dort gibt es auch ein Muster für einen Antrag auf Nutzung der hier erläuterten Vereinfachungsregel:

<https://t1p.de/fab26>

Vorher prüfen, ob Befreiung wirklich steuerlich günstiger ist

Das Ganze dient der Entlastung von Papierkrieg mit dem Finanzamt in den Fällen, bei denen klar ist, dass es nur um die private Eigenversorgung geht. Verzichtet man auf die steuerliche Erfassung der Einnahmen, fallen auf der anderen Seite aber natürlich auch Steuervorteile, wie zum Beispiel Abschreibungen auf diese Anlagen, weg. Wo dies eine Rolle spielt, sollte also zunächst geprüft werden, ob ein Antrag auf automatische Einstufung als „Liebhaberei“ wirklich steuerlich günstiger ist. Durch die Ausübung dieses Wahlrechts ändern sich gegebenenfalls auch frühere, noch nicht bestandskräftige Steuerbescheide. Es kann dann für diese Jahre zu Nachzahlungen kommen, wenn zum Beispiel aus der Fotovoltaikanlage oder dem Blockheizkraftwerk bisher Verluste geltend gemacht werden konnten, was durch die nachträgliche Nicht-mehr-Veranlagung entfällt. Dann kann es auch zur Zahlung von Nachzahlungszinsen kommen.

Sibylle Barent

www.hausundgrund.de

Suchen Sie einen Makler mit hoher Fachkompetenz und herausragendem Engagement?

Mit unserer langjährigen Erfahrung und unseren besonderen Fachkenntnissen (ausschließlich Immobilienkaufleute, DEKRA-zertifizierte Sachverständige und Fachdozentin) unterstützen wir Sie bei der Vermarktung Ihrer Immobilie zum besten Preis. Wir sorgen für einen reibungslosen Ablauf und einen überdurchschnittlichen Kaufpreiserlös. **Vereinbaren Sie gerne einen für Sie unverbindlichen Beratungstermin.**



KIELPINSKI & Co. IMMOBILIEN GMBH & Co. KG • FACHKOMPETENZ SEIT 1999 • MAGDALENENSTRASSE 53 • 20148 HAMBURG
TEL.: 040/45 000-129 • FAX: 040/45 000-312 • INFO@KIELPINSKI-IMMOBILIEN.DE • WWW.KIELPINSKI-IMMOBILIEN.DE



KIELPINSKI & Co.
IMMOBILIEN GMBH & Co. KG



Nachbarrecht

Auch wenn der Baum fällt

Weitergehende Rechte des betroffenen Nachbarn

In dem Urteil vom 11. Juni 2021 hat sich der Bundesgerichtshof (BGH, V ZR 234/19) mit dem Selbsthilferecht zur Beseitigung des Überhangs nach § 910 BGB beschäftigt. Er hat entschieden, dass das Recht – vorbehaltlich naturschutzrechtlicher Beschränkungen eines Rückschnitts – nicht deshalb ausgeschlossen sei, weil durch die Beseitigung des Überhangs das Absterben des Baums oder der Verlust seiner Standfestigkeit drohe. Auf dem Grundstück der Kläger steht an der Grundstücksgrenze zum Grundstück des Beklagten seit 40 Jahren eine Kiefer, deren Äste seit 20 Jahren auf das Grundstück des Beklagten hinüberraigen. Nadeln und Zapfen fallen auf dessen Grundstück. Der Beklagte forderte die Kläger erfolglos auf, die Äste der Kiefer zurückzuschneiden. Mit der Klage verlangen die Kläger von dem Beklagten, es zu unterlassen, von der Kiefer oberhalb von fünf Metern überhängende Zweige abzuschneiden. Das Amtsgericht gab der Klage statt, die Berufung des Beklagten wurde von dem Landgericht zurückgewiesen.

Die Revision hatte Erfolg, der BGH wies den Rechtsstreit an das Berufungsgericht zurück. Das Berufungsgericht ging nach Ansicht des BGH rechtsfehlerhaft davon aus, dass § 910 BGB für die Beeinträchtigung durch den Nadel- und Zapfenabfall nicht anwendbar sei. Der BGH hat jedoch bereits mit Urteil vom 14. Juni 2019, V ZR 102/18, entschieden, dass § 910 BGB für die Beseitigung des Überhangs eine Regelung darstelle, die nicht nur die unmittelbar durch den Überhang hervorgerufene Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung, sondern auch die mittelbare Beeinträchtigung durch das Abfallen von Laub, Nadeln und Ähnlichem erfasse.

Der BGH stellte klar, dass das Selbsthilferecht des Beklagten nach § 910 Absatz 2 BGB nur dann ausgeschlossen sei, wenn der Überhang die Benutzung seines Grundstückes nicht beeinträchtigt. Maßgebend sei die objektive Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung. Die Kläger müssten den Vortrag des Beklagten widerlegen, wonach die Menge der ganzjährig herabfallenden Nadeln ein Wachstum anderer Pflanzen unterhalb der Kiefer unmög-

lich mache und die Nadeln den Boden säuerten. Ferner sei die Entfernung des Überhangs durch den Beklagten für die Kläger nicht deshalb unzumutbar, weil bei Beseitigung des Überhangs das Absterben des Baums oder der Verlust der Standfestigkeit drohe. Bislang war umstritten, ob solche Risiken das Selbsthilferecht aus § 910 BGB ausschließen oder zumindest einschränken. Der BGH schloss sich nun der Ansicht an, dass das Selbst-

hilferecht – vorbehaltlich naturschutzrechtlicher Beschränkungen eines Rückschnitts – nicht deshalb ausgeschlossen sei, weil durch die Beseitigung des Überhangs das Absterben des Baums oder der Verlust seiner Standfestigkeit drohe. Denn das Selbsthilferecht aus § 910 Absatz 1 BGB bestehe im Ausgangspunkt ohne Einschränkungen, wenn seine tatbestandlichen Voraussetzungen vorliegen. Beschränkt werde

es allein dadurch, dass dem Eigentümer das Recht nicht zusteht, wenn die Wurzeln oder Zweige die Benutzung des Grundstückes nicht beeinträchtigen. Eine Verhältnismäßigkeits- oder Zumutbarkeitsprüfung sei gesetzlich nicht vorgesehen und widerspräche den Vorstellungen des Gesetzgebers. Denn dieser habe sich bewusst für eine einfache und allgemein verständliche Ausgestaltung des Selbsthilferechts entschieden.

Jedoch können naturschutzrechtliche Vorschriften dazu führen, dass die Ausübung des Selbsthilferechts aus § 910 Absatz 1 Satz 2 BGB gehindert ist; insbesondere die Verbote wirksamer Baumschutzsatzungen seien auch von Nachbarn zu beachten. Sollte jedoch der beeinträchtigte Grundstückseigentümer mit Erfolg eine Ausnahmegenehmigung für die Beseitigung beantragen können, sei er in der Ausübung des Selbsthilferechts nicht gehindert.



Foto: Joe Milezki

Benjamin Herzog
Rechtsanwalt

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Mit der Kraft der Sonne sparen

e-on

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

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

Das WIR bewegt mehr.

Mehr erfahren unter:

eon.de/solar



Pflicht zur Erstellung

Bundestag beschließt Mietspiegelreform

Vermieter und Eigentümer sind zur Auskunft verpflichtet

Der Bundestag hat das Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG) beschlossen. Geregelt wurde unter anderem, dass Städte und Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern künftig Mietspiegel erstellen müssen. Es bleibt den an der Mietspiegelerstellung Beteiligten überlassen, ob sie einen einfachen Mietspiegel oder einen qualifizierten Mietspiegel erstellen. Wird ein qualifizierter Mietspiegel erstellt oder angepasst, müssen Vermieter künftig auf Verlangen Auskünfte zur Wohnung und zum Mietverhältnis erteilen. Die Auskunftspflicht bezieht sich auf folgende Erhebungsmerkmale:



Foto: Björn Wylezich/stock.adobe.com

- Beginn des Mietverhältnisses,
- Zeitpunkt und Art der letzten Mieterhöhung,
- Art der Miete und Miethöhe,
- etwaige Festlegung der Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit Förderzusagen,
- Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des vermieteten Wohnraums einschließlich seiner energetischen Ausstattung und Beschaffenheit,
- Vorliegen besonderer Umstände, die zu einer Ermäßigung der Miethöhe geführt haben, insbesondere Verwandtschaft zwischen Vermieter und Mieter, ein zwischen Vermieter und Mieter bestehendes Beschäftigungsverhältnis oder die Übernahme besonderer Pflichten durch den Mieter.

Die Auskunftspflicht besteht gegenüber der für die Mietspiegelerstellung zuständigen Behörde oder einem von ihr beauftragten Institut.

Selbstnutzer auch zur Auskunft verpflichtet

Auch selbstnutzende Eigentümer müssen auf Verlangen Auskunft erteilen, ob die Wohnung vermietet ist, und die Anschrift der Wohnung benennen, obwohl beides der Behörde bekannt sein dürfte. Denn die Behörden haben das Recht, auf die Meldedaten der im Erstellungsgebiet gemeldeten volljährigen Personen zurückzugreifen. Die Meldebehörden müssen auf Verlangen Namen, Adresse und Einzugsdatum sowie Namen und Adresse des Wohnungsgebers übermitteln.

Kommen Eigentümer und Vermieter ihrer Auskunftspflicht fahrlässigerweise nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig und oder nicht vollständig nach, hat dies regelmäßig Konsequenzen. Bis zu 5.000 Euro kann dieses künftig kosten.

Die Mietfibel



Autor: Gerold Happ.
6. Auflage 2021, 14,95 Euro
inklusive MwSt., zzgl.
3,00 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-021-4

Die Mietfibel beinhaltet alle grundlegenden Informationen, die ein Vermieter für die Vermietung von Wohnraum benötigt. Ergänzt wird die Darstellung durch eine Vielzahl von Praxistipps. Da die Vermietung an den passenden Mieter der Schlüssel zu einem erfolgreichen Mietverhältnis ist, liegt ein Schwerpunkt auf der Darstellung der erfolgreichen Wohnungsvermarktung, dem Schutz vor Mietnomaden und der Wohnungsübergabe. Daneben werden auch die Möglichkeiten der Mieterhöhung erläutert. Schließlich informiert die Mietfibel über die Beendigung des Mietverhältnisses. Des Weiteren gibt es praktische Informationen zum Auszug und der Wohnungsrückgabe.

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

Unterlassungsklage als Vorverfahren

Entziehung von Wohnungseigentum

Wann darf auf was geklagt werden?

Die Entziehung des Wohnungseigentums ist das härteste Mittel gegen Wohnungseigentümer, die ihren Verpflichtungen nicht nachkommen. Das Landgericht Frankfurt/Main hat daher in seinem Beschluss vom 3. Mai 2021 (2-13 S 116/20) klargestellt, dass vor einer Entziehung alle milderen Mittel ausgeschöpft werden müssen.

Hieraus folgt aber auch, dass eine wegen der Pflichtverletzung erhobene Unterlassungsklage nicht zwangsläufig eine anschließende Entziehungsklage ausschließt.

Störung des Hausfriedens durch Mieter

Im verhandelten Fall störte der Mieter eines Wohnungseigentümers mehrfach erheblich den Hausfrieden. Die Gemeinschaft wandte sich daher an den vermietenden Eigentümer und forderte ihn auf, diese Störungen zu unterbinden. Als dies nicht erfolgte, wurde der Eigentümer abgemahnt und auf Unterlassung verklagt. Noch während dieses Verfahrens beschlossen die Wohnungseigentümer, von dem vermietenden Eigentümer die Veräußerung seines Wohnungseigentums zu verlangen und erhoben eine Entziehungsklage. Das Amtsgericht sah die Entziehungsklage aufgrund der zuvor erhobenen Unterlassungsklage gesperrt.

Keine Verwirkung durch Unterlassungsklage

Da der Streit zwischenzeitlich für erledigt erklärt wurde, musste das Landgericht nur noch über die Kosten entscheiden. Hierbei widersprach es aber dem Amtsgericht. Denn durch die Erhebung einer Unterlassungsklage werde eine Entziehungsklage nicht ausgeschlossen. Die beiden Ansprüche ständen vielmehr nebeneinander. Auch aus

zeitlicher Sicht könne von einer Verwirkung des Entziehungsanspruchs nicht die Rede sein. Denn die Entziehungsklage sei nur wenige Monate nach der Abmahnung und der Erhebung der Unterlassungsklage eingereicht worden. Ob im konkreten Fall die Unterlassungsklage aber zuvor als milderes Mittel durchgefochten hätte werden müssen oder ob diese aufgrund der fortlaufenden Verstöße auch während des Unterlassungsverfahrens entbehrlich war, konnten die Richter nicht entscheiden, da der Sachverhalt aufgrund der beidseitigen Erledigungserklärung nicht mehr vollständig durch das Gericht aufgeklärt werden konnte.

Gerold Happ

www.hausundgrund.de

Praxistipp

Auch wenn das Urteil noch zum Recht vor der WEG-Reform ergangen ist, gelten dessen Aussagen fort. Die Wohnungseigentümer sollten vor einem Entziehungsverfahren also immer prüfen, ob es nicht ein milderes Mittel (wie beispielsweise eine Unterlassungsforderung) gibt, um den betroffenen Wohnungseigentümer zur Raison zu bringen. Sollten die milderen Mittel den Wohnungseigentümer aber nicht beeindrucken und setzt er seine Pflichtverletzungen fort, kann die Unterlassungsklage um die Entziehung erweitert werden.

Soziales Engagement – aber sicher!

Eröffnen Sie mit der Vermietung Ihrer Immobilie jungen Menschen neue Horizonte und den Schritt in die Selbstständigkeit.

Wir garantieren Ihnen mit unserem Absicherungsvertrag zusätzliche finanzielle Sicherheit sowie unsere Unterstützung im laufenden Mietverhältnis.

Bringen Sie Ihr Wohnungseigentum und Ihr soziales Engagement einfach unter Dach und Fach.



LAWAETZ
wohnen&leben gGmbH

Weil aller Anfang Wohnung ist.

Jugend & Wohnen
Lawaetz-wohnen&leben gGmbH
Telefon: 040 41 26 39 26
Fax: 040 41 26 39 15
juwo@lawaetz-ggmbh.de
www.jugendundwohnen.de

gefördert durch:



Hamburg | Sozialbehörde

Wohngesunde Planung – Raumklima –
Temperatur smart regulieren – Schallschutz

Wohngesundheit



Foto: Hero Images/Hero Images/stock.adobe.com

Wohngesunde Planung

Schadstoffe vermeiden

Es gibt viel zu beachten

Um keine gesundheitlichen Risiken einzugehen, sollten Bauherren die Baustoffe mit Bedacht auswählen. So erhalten Baufamilien ein auf Dauer gesundes Raumklima. Das Thema wohngesundes Bauen ist aktuell wie nie. Denn das Bewusstsein gegenüber gesundheitlichen Belastungen in Gebäuden ist stark gestiegen. So reagieren viele Menschen empfindlich auf eine schadstoffbelastete Raumluft. Typische Symptome sind Schwindel, Kopfschmerzen, Müdigkeit oder Reizungen der Schleimhäute. Die Ursachen der Belastung sind dabei vielfältig.

Biologische, physikalische und chemische Quellen

Zu den biologischen Quellen gehören neben Hefepilzen, Bakterien und Hausstaubmilben insbesondere Schimmelpilzsporen, die bei zu hoher Konzentration die Gesundheit der Bewohner angreifen können. Auch physikalische Belastungen wie Elektrosmog sind inzwischen ein wichtiger Aspekt im Bereich der Wohngesundheit. Aber auch Lärm, Feuchte und die Belastung durch Radon zählen zu den physikalischen Quellen. Doch in vielen Häusern belasten vor allem chemische Schadstoffe aus Wänden, Böden und Möbeln die Raumluft.

Besonders Kleber, Farben und Bodenbeläge können Weichmacher, sogenannte flüchtige organische Verbindungen (VOC), und andere Schadstoffe an die Raumluft abgeben. Formaldehyd aus der Verklebung von Spanplatten ist hier besonders bekannt. Aber auch Biozide wie Holzschutzmittel können lange Zeit in der Raumluft nachweisbar sein.

Wichtig für ein wohngesundes Haus ist deshalb die richtige Baustoffwahl, damit Schadstoffe erst gar nicht ins Haus gelangen. Helfen kann dabei auch ein Baubiologe, der mögliche Schadstoffquellen erkennt und entfernt beziehungsweise diese bereits in der Planung ausschließt.

Natürliche Baustoffe als Alternative

Generell sind traditionelle Baustoffe wie Lehm, Ton, Gips oder Holz mit Blick auf die Wohngesundheit zu empfehlen. Ein behagliches Klima im Haus schaffen Bauherren mit natürlichen Dämmstoffen wie Holzfaser, Hanf, Flachs oder anderen Pflanzenfasern und Schafwolle. Auch mineralische Dämmstoffe sind bestens geeignet. Aber Achtung: Auch Naturbaustoffe können mit Schadstoffen

Hört auf Hildegard: Dämmt Dächer nachhaltig. Mit Biomasse.



PFLANZLICHE
ERNTENABFÄLLE

RECYCELTE
WERTSTOFFRESTE

MUSCHELKALK
AUS MUSCHELSCHALEN

BauderECO. Der neue Dachdämmstoff.

Sie suchen einen wohngesunden Dachdämmstoff, der Energie einspart und das Klima schont? Dann ist BauderECO die Lösung. BauderECO besteht weitgehend aus Biomasse (pflanzliche Erntefrüchte), recycelten Wertstoffresten und Muschelkalk. Dämmen Sie Ihr Dach mit BauderECO: ökologisch und mit bester Dämmleistung.

Mehr unter www.baudereco.de

BAUDER
macht Dächer sicher.

belastet sein, zum Beispiel wenn sie mit Chemikalien wie Holzschutzmittel bearbeitet wurden.

Auf Gütesiegel achten

Bei der Auswahl der Materialien und Baustoffe sind sogenannte Volldeklarationen, also die vollständige Benennung aller Inhaltsstoffe auf der Verpackung, wie sie beispielsweise bei Naturfarben zu finden sind, eine wichtige Grundlage. Auf der sicheren Seite sind Bauherren zudem mit zertifiziert wohngesunden, schadstoffgeprüften und emissionsarmen Baustoffen. Allerdings gibt es für die Öko-Zertifizierung von Baustoffen bisher keine einheitlichen Regelungen.

Die wichtigsten relevanten Prüfzeichen und Umweltsiegel, die Bauherren kennen sollten, sind: Blauer Engel, Naturreplus, Eco-Institut-Label, IBU-Umweltproduktdeklaration sowie das EU Eco-Label. Hilfreich sind auch TÜV-Zertifikate wie das TÜV-ASG-Siegel, das Baustoffe in Bezug auf Schadstoffe beurteilt.

Lüften besonders im Neubau wichtig

Vor allem in Neubauten, die über eine dichte Gebäudehülle verfügen, wird eine belastete Raumluft zum Problem.



Foto: Valmedia/stock.adobe.com

Schließlich findet dort ein sogenannter unkontrollierter Luftwechsel über Fugen und Ritzen praktisch nicht mehr statt. Das Ergebnis: Die Wärme bleibt im Haus – die Schadstoffe aber auch. Deshalb muss gerade in neuen und energetisch sanierten Häusern für einen ausreichenden Luftaustausch gesorgt werden. Darum können sich die Bewohner entweder selbst durch regelmäßiges Stoßlüften kümmern oder eine Lüftungsanlage einbauen lassen.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de



**Nasse Wände?
Feuchter Keller?**



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

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

www.isotec-hamburg.de



**Gesundes Wohnen –
Energetisches Sanieren**



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

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

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

Bestellung:

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

Abhängig von individuellen Bedürfnissen

Raumklima

Wohlfühlfaktor in den eigenen vier Wänden erhöhen

Ein gutes Raumklima trägt entscheidend zum Wohlbefinden und zur Gesundheit der Bewohner bei. Dabei gilt es einiges zu beachten. Ein gesundes Raumklima wird maßgeblich von einer angemessenen Temperatur, der passenden Luftfeuchtigkeit und der Luftqualität bestimmt. Doch was ist überhaupt angemessen und passend?

Abhängig von Bedürfnissen und Raumnutzung

Die Antwort hängt in erster Linie von der Art der Nutzung, aber auch den eigenen Bedürfnissen ab. Doch als grobe Regel gilt: Wer sich beispielsweise in einem Wohn- oder Kinderzimmer tagsüber wohlfühlen will, sollte auf eine Temperatur von 20 bis 23 Grad und eine relative Luftfeuchtigkeit zwischen 40 und 60 Prozent achten. Dasselbe gilt für ein Arbeitszimmer.

Für einen erholsamen Schlaf sollte man dagegen eine niedrigere Raumtemperatur zwischen 16 und 18 Grad wählen. Die relative Luftfeuchtigkeit sollte indessen wie sonst auch zwischen 40 und 60 Prozent betragen. In der Küche braucht es ebenfalls nicht ganz so warm zu sein. Da reichen oft 18 bis 20 Grad bei einer relativen Luftfeuchtigkeit zwischen 50 und 60 Prozent. Im Bad darf die Temperatur und Luftfeuchtigkeit dagegen mit 20 bis 23 Grad und einer Luftfeuchte von 50 bis 70 Grad etwas höher liegen. Und wo immer Feuchtigkeit durch Kochen, Duschen oder Baden entsteht, sollte sofort gelüftet werden, bevor sie sich an den Wänden niederschlägt. Denn ist die Luftfeuchtigkeit dauerhaft zu hoch, kann sich gesundheitsschädlicher Schimmel bilden.

Diffusionsoffene Baumaterialien

Auch zu trockene Luft ist nichts für die Gesundheit: Sie lässt die Schleimhäute austrocknen und ihre Schutzfunktion verringern. Baumaterialien, wie etwa Lehm oder Kalk, die die Feuchtigkeit absorbieren und später wieder

abgeben, können hier einen guten Ausgleich schaffen. Um zu überprüfen, ob die Luftfeuchtigkeit der Räume angemessen ist, kann man diese mit elektronischen Feuchtigkeitsmessern – sogenannten Hygrometern – mit digitaler Anzeige messen.

Daneben hängt ein gesundes Raumklima von der Luftqualität ab. Innenraumluft sollte deshalb möglichst schadstoffarm sein. Wer ein Haus baut oder saniert, sollte mit baubiologisch ausgebildeten Architekten und Fachhandwerkern zusammenarbeiten. Diese Experten wissen bei Sanierungen, wo gesundheitsschädliche Materialien wie Asbest oder giftige Holzschutzmittel lauern können. Beim Innenausbau sollte etwa bei Bodenbelägen auf schadstoffarme Produkte und Kleber sowie entsprechende Farben und Lacke geachtet werden. Auch bei Möbeln und Wohntextilien sollte auf natürliche Materialien zurückgegriffen werden.

Richtig lüften

Darüber hinaus können die Bewohner durch das Atmen selbst die Luft „verbrauchen“ oder diese durch Kerzen, Kaminöfen oder Zigaretten verschlechtern. Deshalb sollte Querlüften zur Routine gehören. Wo dies nicht möglich ist, sollte man über zentrale oder dezentrale Lüftungsanlagen nachdenken.

Für den Neubau eignen sich dabei vor allem zentrale Lüftungsanlagen. Sie stellen sicher, dass die verbrauchte Luft über Ventilatoren automatisch nach außen und frische Luft nach innen transportiert wird. Am besten geschieht dies mit Wärmerückgewinnung. Für den Altbau gibt es zur Nachrüstung einzelner Räume dezentrale Anlagen für die jeweiligen Außenwände. Damit das Ganze dauerhaft gut funktioniert, sollten die Lüftungsanlagen regelmäßig gewartet werden.

Karin Birk
Freie Journalistin

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

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

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

BAUBETRIEB
seit 1907



solide-zuverlässig

PENTZIN & NÄGELER
BAUUNTERNEHMEN

Ausführung sämtlicher Bauarbeiten
Bramfelder Str. 102 a • 22305 Hamburg

Telefon 040 - 690 52 53

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

Stets unter Kontrolle

Temperatur smart regulieren

Wohlfühlklima vorprogrammiert

Das Raumklima stets im Blick und jederzeit und überall die Kontrolle über das Zuhause – im Smarthome wird dies möglich.

Nicht nur in der Heizperiode, sondern auch an heißen Sommertagen bringen Smarthome-Lösungen viel Komfort in die eigenen vier Wände. Es genügt bereits ein Zwischenstecker, mit dem zum Beispiel ein Ventilator vernetzt werden kann. Dieser kann dann per App vom Smartphone ganz einfach an- und ausgeschaltet werden – und schon weht eine kühle Brise, ohne dass sich die Bewohner überhaupt vom Sofa oder Schreibtisch erheben müssen. Genau so können sie festlegen, dass sich die Klimaanlage einschaltet, sobald sie nach Hause kommen, und wieder aus, wenn die letzte Person das Haus verlässt.



Foto: Stanislav Vladimir/stock.adobe.com

Heizungen können im Winter über Smarthome-Lösungen genauso einfach bedient werden wie Lüftungsanlagen im Sommer.

Intelligente Schimmelvorbeugung

Auch bei der Schimmelvorbeugung ist das Smarthome hilfreich – mit einem Luftfeuchtigkeitssensor, der zum Beispiel im Badezimmer installiert wird, wo die Luftfeuchtigkeit besonders hoch sein kann. Übersteigt die Luftfeuchtigkeit einen bestimmten Wert, erhalten die Bewohner dann eine Push-Nachricht auf das Smartphone und wissen, dass es Zeit zum Lüften ist. Ist zudem ein Luftentfeuchter durch einen Zwischenstecker vernetzt, kann dieser sich automatisch einschalten und der Raumluft Feuchtigkeit entziehen. Oder man vernetzt gleich eine ganze Wetterstation. Diese misst nicht nur die Luftfeuchtigkeit, sondern auch die Temperatur oder die Luftqualität in Räumen und im Außenbereich. Wird der Kohlendioxidgehalt der Raumluft zu hoch, kann die Station per Push-Nachricht signalisieren, dass gelüftet werden sollte.

Nie mehr zum Fenster 'raus heizen

Regelmäßig durchlüften und frische Luft hereinlassen – das ist essenziell für das Raumklima. In der kalten Jahreszeit gibt es jedoch einen Haken: Die Heizung läuft weiter und die Energie verschwindet zum Fenster 'raus. Eine smarte Heizungssteuerung hingegen schaltet die Heizung automatisch ab, sobald ein Fenster geöffnet

wird. Und sobald es wieder zu ist, schaltet sie sich wieder ein. Dafür sind lediglich Fensterkontakte und intelligente Heizkörperthermostate nötig. Beides lässt sich in wenigen Minuten montieren und schon können Fenster und Türen mit dem Heizkörper kommunizieren.

Heizungssteuerung auch von unterwegs

Sogar von unterwegs lässt sich damit die Heizung steuern. So kommen die Bewohner nach der Arbeit in ein wohlig warmes Zuhause und sparen dabei gleichzeitig Energie. Haben die Bewohner am Morgen vergessen, den Heizkörper herunterzudrehen oder stellen sie über den Tag fest, dass es doch viel wärmer geworden ist als erwartet, können sie jederzeit die Heizung an- und ausschalten oder die Wunschtemperatur einstellen – und zwar individuell für jedes Zimmer und jeden Heizkörper, der mit einem smarten Thermostat ausgestattet ist.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Schallschutz

Lärm einfach aussperren

Ruhe fördert die Gesundheit

Die eigenen vier Wände sollten ein Hort der Ruhe und Entspannung sein. Doch gerade ältere Gebäude sind oft hellhörig und lassen permanent Geräusche von der Straße oder aus der Nachbarschaft herein. Abhilfe schafft hier der Schallschutz.

In der Küche rumpelt die Waschmaschine, draußen rattert der Nachbar mit dem Rasenmäher durch den Vorgarten und die nahe gelegene Schnellstraße sorgt sowieso für ein stetes Rauschen – Lärm ist aus unserer modernen Lebenswelt kaum noch wegzudenken.

Lärm kann krank machen

Umso schlimmer, kann doch zu viel Lärm die Gesundheit beeinträchtigen. Während kurze, extrem laute Geräusche vor allem Tinnitus, Schwerhörigkeit oder einen Hörsturz verursachen können, macht gerade Dauerlärm schleichend krank. Schon ab etwa 60 Dezibel dauerhafter Beschal-

lung – einem Geräuschpegel, den die meisten von uns als normal laut empfinden – schüttet unser Körper die Stresshormone Cortisol und Adrenalin aus. Diese erhöhen Herzfrequenz und Blutdruck. Die Folge: Durch den Lärmstress steigt die Gefahr für Herz-Kreislauf-Erkrankungen und Arteriosklerose, Hormonhaushalt, Stoffwechsel und Gehirnstromaktivität verändern sich.

Viele der Umgebungsgeräusche, die jeden Tag an unser Ohr dringen, können wir jedoch nicht abstellen. Straßenlärm, im Garten spielende Kinder, Musik hörende Nachbarn oder die Gespräche der Kollegen im Großraumbüro – all diesen Geräuschkulissen sind wir tagtäglich ausgesetzt. In den eigenen vier Wänden gilt es deshalb, den Lärm so gut es geht auszusperren.

Dem Schall Grenzen setzen

Wer Lärm reduzieren möchte, muss zunächst einmal verstehen, wie er entsteht. Geräusche versetzen die Luft in

Schwingungen. Diese Schallschwingungen breiten sich aus, lassen wiederum feste Körper wie Wände oder Rohre schwingen und geben so den Schall weiter. Das geschieht umso besser, je dünner und leichter zum Beispiel Wände oder Decke sind. So versetzen die Schritte des Nachbarn in der darüberliegenden Wohnung gerade dünne leichte Altbaudecken schnell in Schwingung – die Trittschritte sind als Poltern laut zu hören.



Foto: Pixel-Shot/stock.adobe.com

PIETSCH BAUWERKSERHALTUNG
CMBH

Feuchtigkeitsprobleme?
Abdichtung von nassen Kellern, Fassaden und Balkonen
● Putz- und Mauerwerkssanierung ● Injektionen

Heisterweg 12 • 22869 Schenefeld • Tel (040) 830 67 68
www.pietsch-bauwerkserhaltung.de

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

Sanierungsmaßnahmen

Abhilfe schafft hier Schallschutz. Der lässt sich im Zuge einer Sanierung am besten umsetzen. Schallisolierende Fenster und Türen lassen den Lärm einfach draußen. Wände und Decken können mit Schaumstoffplatten schallgedämmt werden. Das Problem: Die Platten sind weich, an ihnen lassen sich weder Bilder oder Regale noch Lampen befestigen. Zudem bilden sich bei Druck schnell unschöne Dellen. Dagegen hilft nur, eine zweite Wand, zum Beispiel aus Rigips, vor die Dämmplatten zu setzen. Das kostet allerdings Platz. Weniger Wohnraumverlust bieten Vorsatzschalen. Sie werden mit einigen Zentimetern Abstand vor die Massivwand montiert. Die Hohlräume können zum Beispiel mit nichtleitenden Materialien wie Mineralwolle aufgefüllt werden. Wichtig ist, beim nachträglichen Schallschutz darauf zu achten, dass es keine Schallbrücken gibt. Rohrleitungen zum Beispiel, die zwischen der ursprünglichen Wand und dem Schallschutz verbleiben und beide berühren, leiten die Schwingungen weiter – der schallisierende Effekt ist dahin.

Inneneinrichtung schluckt Schall

Aber auch wer nicht saniert, kann einiges tun, um die eigenen vier Wände ruhiger zu gestalten. Große Schränke, an den Wänden zur Nachbarwohnung aufgestellt, wirken als Schallbarriere – allerdings nur, wenn sie nicht mit der Wand verschraubt sind. Denn die Schrauben übertragen als Körperschallbrücke die Schwingungen über den Schrank weiter. Auch Stoffe und Textilien schlucken den Schall aus der Nachbarwohnung und von der Straße. Hochflorige Teppiche und großzügige Gardinen wirken genauso gut gegen Lärm wie Wandbespannungen aus dicken Stoffen. Kleinteilige Möbel und Raumteiler stehen der Ausbreitung von Geräuschen ebenso im Weg. Schallreflektierend und damit lärmverstärkend wirken dagegen große, glatte Flächen, also gespachtelte Wände oder Parkett- und Fliesenfußböden.

Baumaßnahmen
sind nicht der
einzige Weg zu
verbessertem
Schallschutz. Auch
Einrichtung hilft.

Katharina Lehmann
Freie Journalistin

Instandhaltung und Instandsetzung im Mietverhältnis



Autor: Carsten Brückner, 1. Auflage 2015, 14,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-939787-72-3

Der Eigentümer hat ein überragendes Interesse an einem ordnungsgemäßen Zustand seines Eigentums. Er ist bestrebt, an dem Eigentum auftretende Mängel so schnell wie möglich zu beseitigen, so dass sich der schadhafte Zustand nicht vergrößert. Die Beseitigung von Mängeln beruht jedoch nicht ausschließlich auf einer freien Entscheidung des Eigentümers. Eine Handlungspflicht kann auch durch rechtliche Umstände zur Mängelbeseitigung begründet werden. Im Rahmen der den Eigentümer treffenden Allgemeinen Verkehrssicherungspflicht hat der Eigentümer alles zu tun, dass von seinem (Immobilien-)Eigentum keine Gefahren für Rechtsgüter anderer Personen ausgehen. Neben dieser gesetzlichen Pflicht kann sich auch aus vertraglichen Vereinbarungen eine Pflicht zur Erhaltung des Eigentums ergeben. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn der Eigentümer sein Eigentum wirtschaftlich verwertet und den Gebrauch an diesem einer anderen Person gegen Entgelt überlässt. Ein Mangel am Immobilieneigentum zeigt sich in den allermeisten Fällen als eine bauliche Beeinträchtigung der Immobilie. Die vorliegende Broschüre beschäftigt sich mit dem Umgang von baulichen Mängeln im Mietverhältnis über Räume, beschreibt Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien und stellt die Möglichkeiten deren Durchsetzung dar.

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

Fernwärme

Mehr Transparenz für Eigentümer

Umfangreiche Neuregelungen noch in diesem Jahr

Was schon länger für zentrale Heizungsanlagen geplant ist, wurde nun bei der Fernwärme umgesetzt. Der Bundesrat verabschiedete eine neue Verordnung über die Verbrauchserfassung und Abrechnung bei der Versorgung mit Fernwärme und Fernkälte und setzt damit europäische Vorgaben um. Fernablesbare Zähler und unterjährige Verbrauchsinformationen sollen nun bei den Eigentümern für mehr Transparenz über den Energieverbrauch ihrer Gebäude sorgen.

Die neuen Regelungen im Überblick:

- Das Versorgungsunternehmen ist verpflichtet, durch geeignete Messeinrichtungen den tatsächlichen Fernwärme- oder Fernkälteverbrauch des Kunden zu ermitteln. Dabei müssen die nach Inkrafttreten der Verordnung installierten Zähler fernablesbar sein.
- Alte Zähler sind vom Versorgungsunternehmen bis einschließlich 31. Dezember 2026 mit der Funktion der Fernablesbarkeit nachzurüsten oder zu ersetzen.
- Fernablesbare Zähler müssen mit den Messeinrichtungen gleicher Art anderer Hersteller interoperabel sein.
- Beim Anschluss der Messeinrichtung an ein Smart-Meter-Gateway müssen die Vorgaben zum Datenschutz erfüllt sein. Außerdem sind die Kosten für den Fernwärmebezug und für den Messstellenbetrieb zu trennen.
- Wenn bereits ein Smart-Meter-Gateway vorhanden ist, kann der Anschlussnehmer zur Messung des Verbrauchs Messstellenbetreiber auswählen.

Häufigere Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen
Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen müssen vom Versorgungsunternehmen unentgeltlich und auf Wunsch des Kunden auch elektronisch bereitgestellt werden.

- Dabei ist das Versorgungsunternehmen verpflichtet, die Kosten für die fernablesbaren Zähler, die Einsparungen durch die entfallene Vor-Ort-Ablesung und durch die spartenübergreifende Fernablesung (beispielsweise von Gas, Strom oder Wasser) dem Kunden klar und verständlich offenzulegen.
 - Die Abrechnung muss zunächst mindestens einmal jährlich zur Verfügung gestellt werden.
 - Sobald die Messeinrichtungen fernablesbar sind, müssen Abrechnungen einschließlich Verbrauchsinformationen
 - auf Verlangen des Kunden oder wenn dieser sich für die elektronische Bereitstellung entschieden hat, mindestens vierteljährlich,
 - ansonsten mindestens zweimal im Jahr und
 - ab 1. Januar 2022 monatlich zur Verfügung gestellt werden.
 - Außerdem sind dem Kunden mit der Abrechnung des tatsächlichen Verbrauchs umfangreiche Informationen wie beispielsweise zu den Preisen, Steuern, zu den eingesetzten Brennstoffen oder zu den jährlichen CO₂-Emissionen zur Verfügung zu stellen.
- Die Verordnung wird am Tag nach der Verkündung im Bundesgesetzblatt in Kraft treten, voraussichtlich noch im Sommer 2021.

Anzeigenschluss

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 9/2021: 05.08.2021

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

FEUCHTE WÄNDE? NASSER KELLER? WIR FINDEN LÖSUNGEN! 100% SICHER!

Trockene Wände bedeuten gesundes, behagliches Wohnen.
Mit unserem Edelstahlabdichtungssystem sanieren wir erfolgreich.
Sicherer geht's nicht: einmal eingebracht – 100% dicht gemacht!



Winklers Platz 4
22767 Hamburg
Tel. 040 / 60 77 22 333
E-Mail: sanierungen@salpeter.de

www.salpeter.de

B AU & H AUSTECHNIK
GMBH

Ordulfstr. 1 • 22459 Hamburg (040) **550 75 00**
Fax (040) 550 91 71 www.bau-und-haustechnik.com

Beratung • Planung • Abwicklung

**Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung**

Protest von Haus & Grund hatte Erfolg

Klimaschutz-Sofortprogramm

Kabinettt beschließt moderates Klimaschutz-Sofortprogramm 2022



Foto: Jenny Sturm/stock.adobe.com

Das Bundeskabinettt hat im Juni 2021 gemeinsam mit dem Regierungsentwurf zum Bundeshaushalt 2022 ein moderates Klimaschutz-Sofortprogramm 2022 verabschiedet. Dass dieses Sofortprogramm nicht mehr die Kostenteilung des CO₂-Preises zwischen Mietern und Vermietern und auch keine bundesweite Solardachpflicht sowie keine konkreten Vorgaben zur Anhebung des Neubaustandards enthält, ist ein großer Erfolg von Haus & Grund.

Im Mai 2021 hatte das Kabinettt noch mit der Verschärfung des Klimaschutzgesetzes eine Erklärung zum „Klimapakt Deutschland“ beschlossen und damit die Schwerpunkte zur Erreichung der strengeren Klimaziele bis 2030 und der vorgezogenen Klimaneutralität bis 2045 festgelegt. Der daraufhin vom Bundesumweltministerium (BMU) vorgelegte, 30 Seiten umfassende Entwurf eines Sofortprogramms 2022 sollte die Maßnahmen aus dem Klimapakt konkretisieren. Dieser sah nicht nur die hälftige Aufteilung des CO₂-Preises auf fossile Brennstoffe zwischen Mieter und Vermieter vor. Auch eine deutliche Anhebung des Neubaustandards bis hin zum KfW-Effizienzhausniveau 40 (EH 40) sowie eine Solardachpflicht waren vorgesehen, die nicht nur Neubauten, sondern auch Bestandsgebäude bei einer Dachsanierung getroffen hätte.

Haus & Grund hat diese Pläne von Anfang an scharf kritisiert

Nach Bekanntwerden der Pläne des BMU hat Haus & Grund in der BILD und anderen Medien den Entwurf des Sofortprogramms als unkoordinierten Schnellschuss kritisiert, der Bauen und Wohnen dramatisch verteuert. Diese Kritik und die zahlreichen Briefe an die Abgeordneten blieben nicht ohne Wirkung. Die Bundesregierung und Vertreter der Großen Koalition haben sich nun auf ein deutlich gekürztes und moderates Sofortprogramm geeinigt und zu Papier gebracht.

Die den Gebäudesektor betreffenden Maßnahmen des Sofortprogramms 2022 im Einzelnen

■ Bundesförderung energieeffiziente Gebäude (BEG)
Die Haushaltsmittel für die BEG werden 2022 auf 2,5 Milliarden und 2023 auf zwei Milliarden Euro insbesondere für die Sanierung von Bestandsgebäuden erhöht. Ab 2023 sollen lediglich keine Heizungen mehr gefördert werden, die ausschließlich mit fossilen Brennstoffen betrieben werden. Nach dem ursprünglichen BMU-Entwurf sollten fossile Heizungen generell (also auch keine Hybridheizungen) und die Standards EH 100 sowie EH 85 nicht mehr gefördert werden.

■ **Klimagerechter sozialer Wohnungsbau**
Die Bundesfinanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau werden erhöht, um Klimaschutz und Bezahlbarkeit des Wohnens zu ermöglichen. Die zusätzlichen Mittel sollen dem energetisch hochwertigen Neubau oder der energetischen Modernisierung von Sozialwohnungen zugutekommen.

Im Haushalt sollen dafür die Mittel aufgestockt werden: 150 Millionen Euro für 2022, 250 Millionen Euro für 2023 sowie jeweils 200 Millionen Euro für 2024 und 2025.

■ **Gebäudeenergiegesetz (GEG)**
Die ursprünglich für 2023 geplante Überprüfung des GEG wird auf 2022 vorgezogen. Zwar soll damit eine weitestgehende Novellierung verbunden werden, mit der die Anforderungssystematik angepasst und die Neubaustandards angehoben werden. Es gibt aber keine konkreten Vorgaben zum Neubaustandard. Die ursprünglich geplante Anhebung der Neubaustandards auf EH 55 (ab 2023) und EH 40 (ab 2025) sowie die Solardachpflicht sind vorerst vom Tisch.










■ **CO₂-Bepreisung**
Der nationale CO₂-Preis auf fossile Kraft- und Brennstoffe wird entsprechend dem geltenden Brennstoffemissions-

handelsgesetz (BEHG) weiterhin planbar steigen. Eine zusätzliche Anhebung des nationalen CO₂-Preises wird nur mit einer zusätzlichen sozialen Abfederung erfolgen. Die von der SPD geforderte Aufteilung des CO₂-Preises auf Heizöl und Erdgas zwischen Mieter und Vermieter ist im Sofortprogramm nicht mehr enthalten. Ebenso wurden die Vorschläge der Union für eine Erhöhung der CO₂-Preise auf Kraft- und Brennstoffe verworfen.

■ **Reform der Abgaben, Umlagen, Entgelte und Steuern im gesamten Energiesystem**
Die Bundesregierung will eine umfassende Reform der Abgaben, Umlagen und Steuern im Energiesystem vorschlagen. Zudem soll die EEG-Umlage auf den Strompreis weitestgehend reduziert werden.

Nun wird es Sache der neuen Bundesregierung sein, wie die Maßnahmen konkret umgesetzt werden.

Corinna Kodim
www.hausundgrund.de

<p>ARCHITEKTEN</p> <p>Aufstockungen und Anbauten für Wohnhäuser 040. 99 99 45 73 www.heidrunohm.de</p>  <p>heidrun ohm architektin ich mach was draus.</p>	<p>HAUSMEISTER FORTS.</p> <p>HAUSDienst Christian W. Scheuermann • HAUSMEISTERDIENST • TREPPENHAUSREINIGUNG • GARTENPFLEGE · SONDERDIENSTE • SCHNEE- UND EISBESEITIGUNG Kollaustraße 148 · 22453 Hamburg Tel: 554 99 80 · Fax: 554 998 50</p>	<p>HEIZÖL</p>  <p>BERND IDEN Heizöl 60 70 136</p>	<p>SPIELPLATZ</p> <p>SPIELPLATZPRÜFUNG gemäß DIN EN 1176 in ganz Norddeutschland</p>  <p>Tel. (040) 3 19 19 - 08 info@ghg-hamburg.de www.ghg-hamburg.de</p>
<p>BAUGESCHÄFTE</p> <p>A. Kraft Bautenschutz Meisterbetrieb für GmbH Fassaden · Balkone · Fliesenarbeiten Aus- u. Umbauten · Kellertrockenlegung Karnapp 31 · 21079 Hamburg Telefon 0171 / 372 01 35</p>	<p>HAUS- & OBJEKTPFLEGE Betreuung · Reinigung · Gartenpflege ANDREAS ZIERACH Friedrich-Ebert-Damm 143 D-22047 Hamburg Telefon 696 17 90 · Fax 696 41 681 E-Mail: Andreas@Zierach.de www.zierach.de</p>	<p>MALER</p>  <p>Malermeister Thorsten Ahrens berät kompetent u. gern bei Malerarbeiten, Schimmelprävention u. Wohnungsrenov. Tel 040-45 03 76 47 www.ahrens-malereibetrieb.de</p>	<p>INSTANDHALTUNG & PFLEGE von Spiel- und Außenanlagen in ganz Norddeutschland Tel. 040 200 1000 info@hbr-hamburg.de www.hbr-hamburg.de</p> 
<p>HAUSMEISTER</p>	<p>HAUSVERWALTUNG</p>  <p>Frommann Hausverwaltung Wir sind für Ihre Immobilie da! T. 040/ 766 268 - 66 F. 766 268 - 18 info@frommann-hausverwaltung.de www.frommann-hausverwaltung.de</p>	<p>Ihr kompetenter Malereifachbetrieb</p>  <p>Gramlich Ausführung sämtl. Maler- und Tapezierarbeiten · Bodenbeläge · Stuckarbeiten Telefon 040 / 41 62 67 41 Innungsbetrieb</p>	<p>WOHNUNGSRÄUMUNG</p>  <p>HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR</p> <ul style="list-style-type: none"> · RÄUMEN · VERWERTEN · UMLAGERN · PFANDRECHT · VERSTEIGERN · EINLAGERN <p>HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR CHRISTIAN W. SCHEUERMANN E.K. TEL.: 040-554 99 826 KOLLAUSTR. 148 · 22453 HAMBURG VEREIDIGTER UND ÖFFENTLICH BESTELLTER AUKTIONATOR</p>
<p>Fullservice um Haus, Garten, Immobilie und Grundstück, Hausmeisterdienste von A-Z</p>  <p>Tel. (040) 3 19 19 - 08 info@ghg-hamburg.de www.ghg-hamburg.de</p>	<p>Eine Rubrik zu Ihrer Fachrichtung fehlt? Wir eröffnen diese für Sie – bitte sprechen Sie uns gern an!</p> <p>elbbüro Stefanie Hoffmann Tel. (040) 33 48 57 11 oder s_hoffmann@elbbuero.com</p>		

– Anzeige –

Am liebsten mit Garten

Das richtige Haus finden

Beste Beratung und passgenaue Finanzierung

Wer seine eigene Immobilie oder auch ein Objekt zum Vermieten kaufen möchte, braucht einen starken und verlässlichen Partner an der Seite. Der größte Baufinanzierer in der Metropolregion Hamburg ist nun noch attraktiver.

84 Prozent der Deutschen würden lieber ein Eigenheim haben als Miete zahlen. Besonders nach den monatelangen Erfahrungen mit Homeschooling und Homeoffice wünschen sich immer mehr Menschen eine eigene Immobilie – am besten mit Garten und Platz für Arbeitszimmer und Hobbys. Denn Wohneigentum ist mehr als ein Raum zum Leben: Es ist für viele die Erfüllung eines Traums, das Gefühl von Geborgenheit und nicht zuletzt die einzige Form der Altersvorsorge, die sofort genutzt werden kann. Die Hamburger Sparkasse macht es Interessierten jetzt noch leichter, in die eigenen vier Wände zu kommen – mit dem Haspa BaufinanzFinder.

Für eine Immobilienfinanzierung mit der Haspa gab es schon immer gute Gründe: Sie ist der größte Baufinanzierer in der Metropolregion Hamburg, verfügt über mehr als 90 Immobilienspezialisten vor Ort, hat eine ausgezeichnete Baufinanzierungsberatung (Note „sehr gut“ im bundesweiten Bankentest), ein vielseitiges Partner-Netzwerk und hilfreiche Services wie den Haspa Heimvorteil. Diese objektunabhängige Finanzierungsbestätigung wurde als innovatives „Finanzprodukt des Jahres“ ausgezeichnet.

Und jetzt gibt es noch „die Kirsche oben auf der Torte“: „Wir erweitern unser eigenes Finanzierungsangebot um rund 300 seriöse Finanzanbieter aus ganz Deutschland. Die Kundinnen und Kunden bekommen also die beste Beratung und suchen sich die Konditionen nach ihren individuellen Rahmenbedingungen (wie Eigenkapitalhöhe, Höhe der monatlichen Rate, Vertragslaufzeit, Zinsbindung, Fördermittel etc.) selbst aus“, erläutert Dirk Aagardt, Immobilienspezialist bei der Haspa in Wandsbek. „Sie können sich im Beratungsgespräch bei der Haspa – vor Ort oder in einer Videokonferenz – entscheiden, ob sie eine Finanzierung von der Haspa oder über die Haspa möchten.“ In letzterem Fall berät die Haspa bis zum Vertragsabschluss und übermittelt dann sämtliche Daten und Dokumente an den ausgewählten Finanzierungsanbieter. Es müssen keine weiteren Gespräche mehr geführt und keine weiteren Vergleichsangebote eingeholt werden – denn die bekommt man direkt bei der Haspa. Die Kundinnen und Kunden erhalten eine ausgezeichnete Beratung mit der besten Finanzierungslösung – transparent und ohne viel Aufwand.

Die Nachfrage nach Immobilien in der Metropolregion Hamburg ist sehr groß und das Angebot begrenzt. Es ist nicht leicht, ein passendes Eigenheim zu finden. Deshalb unterstützt die Haspa ihre Kundschaft und macht es ihr bei der Suche nach der richtigen Finanzierung so einfach und bequem wie möglich.

„Von Altona bis Zollenspieker, von Wedel bis Geesthacht, von Langenhorn bis Neugraben, oder direkt hier in Wandsbek – egal wo Sie eine Wohnung oder ein Haus suchen: Mit der Haspa und dem BaufinanzFinder läuft die Finanzierung wie geschmiert. Und wir beraten Sie auch, welche Versicherungen Sie in welcher Phase auf dem Weg in die eigenen vier Wände benötigen“, betont Aagardt.

Immobilienspezialist Dirk Aagardt (rechts) unterstützt Interessierte gern dabei, dass sie sich den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen können. Er weist auf Fördermittel hin und bietet eine passgenaue Finanzierung an, mit der Vergleichsangebote erspart werden können. Denn die liefert er bei Interesse gleich mit.



Foto: Haspa

Wohngebäudeversicherung:

Mehrfamilienhaus richtig versichern

Mit Weitsicht planen und besondere Schadenanfälligkeit kennen

Mehrfamilienhäuser sind das Zuhause von vielen Menschen und von Eigentümern eine Geldanlage. Schon deshalb ist eine Absicherung durch eine Gebäudeversicherung durchaus sinnvoll.

Die Gebäudeversicherungen kommen für Schäden auf, die durch die Grundgefahren Feuer, Leitungswasser und Sturm an Gebäuden entstanden sind. Als Eigentümer beziehungsweise Vermieter eines Mehrfamilienhauses sind Sie für den Abschluss der Gebäudeversicherung zuständig. Die Police schützt Immobilienbesitzer vor finanziellen Risiken durch Schäden an ihrem Eigentum. Sie ersetzt beispielsweise Schäden durch:

- Überspannungsschäden durch Blitzeinschlag
- Schäden durch Sturm (ab Windstärke 8) oder Hagel
- Totalschaden durch Brand
- Schäden durch Ruß und Löschwasser infolge von Feuer
- Schäden an wasserführenden Leitungen und Anlagen.

Wichtig zu wissen ist, dass Elementarschäden, wie Überschwemmungen, Erdbeben oder Lawinen, über die Elementarversicherung abgesichert werden müssen.

Ist der Vermieter auch für die Hausratversicherung zuständig?

Bewegliche Sachgegenstände müssen separat durch eine Hausratversicherung abgesichert werden. Diese greift, wenn zum Beispiel Teile der Einrichtung durch austretendes Wasser nach einem Rohrbruch beschädigt wurden. Grundsätzlich muss der Mieter selbst sein Inventar versichern. Der Vermieter muss sich lediglich um die Versicherung des Gebäudes kümmern.

Gibt es bei der Gebäudeversicherung Unterschiede zwischen Ein- und Mehrfamilienhäusern?

Eigentlich gibt es kaum Unterschiede zwischen der Versicherung eines Einfamilien- oder Mehrfamilienhauses, allerdings können durch zusätzliche Versicherungsbausteine Risiken abgedeckt werden, die eher bei Mehrfamilienhäusern auftreten.

Mögliche ergänzende Versicherungsbausteine

Bei der Gebäudeversicherung für Mehrfamilienhäuser gilt



es Risiken abzudecken, die bei Einfamilienhäusern meist nicht vorliegen. Ein großes Risiko ist beispielsweise wenn Mietzahlungen ausbleiben – sogenannte Mietausfälle. Diese können typischerweise durch Schadenereignisse wie Leitungswasserschäden oder der Ausfall der Heizungsanlage nach einem Blitzschaden entstehen, die die Wohnanlage für eine längere Zeit unbewohnbar machen. Mehrfamilienhäuser sind häufig von Vandalismus betroffen. Ob Graffiti an der Fassade oder mutwillige Beschädigungen an den gemeinsam genutzten Bereichen wie Treppenhaus oder Fahrstuhl. Schäden durch Vandalismus können und sollten über die Gebäudeversicherung für Mehrfamilienhäuser abgesichert werden.

Worauf Eigentümer von Mehrfamilienhäusern besonders achten sollten

Damit Sie nicht zu viel für die Gebäudeversicherung Ihres Mehrfamilienhauses zahlen, sollten Sie als Eigentümer regelmäßig Ihre Versicherung überprüfen. Wichtig ist eine Unterversicherung zu vermeiden, damit im Schadensfall kein böses Erwachen droht. Gab es Veränderungen am Haus wie Sanierungen, Neu-, Um- und Ausbauten an Wohnräumen oder Ausbau von Kellerräumen oder Dachböden? Diese Maßnahmen steigern den Wiederaufbauwert der Immobilie, daher sollten sie dem Versicherer angezeigt werden.

Sie haben Fragen zum richtigen Versicherungsschutz?

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der GEV beraten Sie gern. Das Serviceteam ist unter 040-3766 3367 erreichbar.

www.gev-versicherung.de

Ulf Schelenz

Das neue gute alte Bündnis für das Wohnen in Hamburg

Nach langem und hartnäckigem Tauziehen ist es vollbracht: Das Bündnis für das Wohnen geht in seine Verlängerung und ist im Juni 2021 vom Grundeigentümer-Verband Hamburg und der übrigen Wohnungswirtschaft sowie der Stadt Hamburg unterzeichnet worden. Das Erfolgsmodell wird fortgesetzt. Das bisherige Bündnis litt allerdings daran, dass der eine und der andere Hamburger Bezirk zuweilen von den Regelungen im Bündnisvertrag abgewichen sind und Sonderwünsche bei größeren Bauvorhaben formulierten, die beispielsweise mehr Sozialwohnungen

verlangten. Dies stieß nur sehr verhalten auf große Freude bei bauwilligen Investoren, die plötzlich mit anderen Forderungen konfrontiert worden sind als im Bündnisvertrag verankert waren. Um diesem zu begegnen, verlangte die Wohnungswirtschaft mehr Verbindlichkeit für die Bezirke. Ein Ansinnen, das mehr als nachvollziehbar ist. Was nützt ein Bündnis mit

Es geht nicht um Eitelkeiten, sondern um die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Hamburger*innen

Regelungen, auf die Bauherren nicht vertrauen können? Gleichwohl sprachen die ersten bösen Zungen angesichts dieser Forderungen von einer „Entmachtung der Bezirke“, wenn diese zukünftig an die kurze Leine genommen werden. Dabei wurde allerdings vergessen, dass das lobenswerte Ziel der Schaffung bezahlbaren Wohnraums im Vordergrund bei allen Bemühungen stand. Die Schaffung neuen Wohnraums kann wiederum nur gelingen, wenn Vertrauen und Verlässlichkeit auf die Bündnisregelungen gegründet werden können. Dies wird zukünftig die im Senat angesiedelte Wohnungsbaukoordinatorin sicherstellen. Jedes Bauvorhaben mit 30 oder mehr Wohnungen wird ihr zum Zweck der Überwachung und Begleitung vorgelegt werden. Ein großer Erfolg, der im neuen Bündnis erzielt werden konnte und an dem auch der Grundeigentümer-Verband mitgewirkt hat. Möge dem über die Stadtgrenzen hinaus bekannten Bündnis für das Wohnen somit weiterhin der gewünschte Erfolg beschert werden. Dank gebührt auch den am Erfolg beteiligten privaten Grundeigentümern.

Ulf Schelenz
Geschäftsführer



IMPRESSUM

August 2021

Redaktionsleitung

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


Verlag und Gesamtherstellung

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

Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg
Tel.: 040/33 48 57 11, Fax: 040/33 48 57 14
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 45,
gültig ab 01.01.2021
(Druckauflage 32.338 im 2. Quartal 2021) 

Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

Titelbild

Hafenmuseum mit Dampfer Schaarhörn, Viermastbark Peking und Schlepper Fairplay VIII, Michael Zapf

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2015 = 100)
April 108,2; Mai 108,7; Juni 109,1

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
- Grossmann & Berger GmbH
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
- Lawaetz-wohnen&leben gGmbH

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

ASTRON
Immobilien-Kontor GmbH
Rothenbaumchaussee 11 20148 Hamburg
tel 040/41 17 05-0

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

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

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

Dr. O. Campe & Co.
Immobilien
seit 1935
Vermittlung · Verwaltung · Gutachten
www.dr-campe-immobilien.de
Tel.: 040 - 32 54 32 0

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 CRANZEN
SEIT 1927
BEIM STROHHAUSE 27 · 20097 HAMBURG
TEL. 040-320 22 66 · FAX 040-320 22 600
IVD · VHH · Fiabci

**IM HAMBURGER
NORDEN...**
sind wir die
Spezialisten!
FRÜNDI
IMMOBILIEN
040 / 6001 6001
Internet: www.fruendi.de

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

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

Sibylle Kircher REV
von der IHK bestellte und vereidigte
Sachverständige (Mieten, Pachten,
Bewertung von Grundstücken)
Recognised European Valuer (REV)
Telefon 04152/ 2765
svkircher@t-online.de
www.immobilienkircher.de

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

LEIPE
IMMOBILIEN
Verkauf · Vermietung · Verwaltung
LEIPE IMMOBILIEN GmbH & Co KG
Schlüterstraße 14, 20146 Hamburg - Rotherbaum
Tel.: 040 - 41 42 93 80 info@leipe-immobilien.de

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

**RICHARD E
maier**
SOLIDE MAKLERARBEIT IN DER DRITTEN GENERATION
VERWALTUNG | VERMIETUNG | VERKAUF
Tibarg 32 b
22459 Hamburg (Niendorf)
Tel (040) 589 700-0
www.richardemaier.de

Walter A. Meulke
HH-WANDSBEK
Hausmakler SEIT 1949
Hausverwaltungen
Schlossstraße 6
22041 Hamburg
Tel. 68 19 74 / 75 · Fax 65 23 330

**ARTHUR TH.
MEWES**
VERKAUF
VERMIETUNG
VERWALTUNG
HAUSMAKLER SEIT 1929
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
Glockengießerberwall 19, 20095 HH
Telefon 33 68 64 - 30 37 53 60

Rathjens & Mandellas
Immobilien GmbH
Sierichstraße 38 · 22301 Hamburg · Tel 040 360 9999 6
info@rathjens-immobilien.de
www.rathjens-immobilien.de

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

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

TR
TREPTE
IMMOBILIEN
erfolgreich seit 1978
gut beraten, gut verkauft
www.treppe-immobilien.de

EDGAR WESSENDORF
Immobilienkompetenz seit 1914
Tel. 040 / 36 10 10 · Fax: 040 / 37 35 65
Deichstraße 29 · 20459 Hamburg
www.edgarwessendorf.de

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

WITTLINGER & CO
Gewerbe- und Investmentimmobilien
Tel. +49 40 254010-85 | info@wittlinger-co.de
www.wittlinger-co.de

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

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

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



PRIVATBAU