

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

08|2024



SCHWERPUNKT

Denkmalschutz

Was die Architektur der
Postmoderne denkmalreif
macht

| Mietrecht

Wann Mieter zur Durchführung und Finanzierung von Schönheitsreparaturen verpflichtet sind.

| Einbruchschutz

Welche Aspekte Eigentümer bei der Erneuerung von Fenstern und Haustüren beachten sollten.

ENGEL & VÖLKERS

COMMERCIAL



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



Hier Kontakt
aufnehmen

Zinshäuser in Hamburg? Bauen Sie auf uns.

HAMBURG

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

Umfrage zur Mietbemessung

Wer richtet sich bei der Bestimmung der Miethöhe nach dem Mietenspiegel? Das ist eine nicht ganz leicht zu beantwortende Frage. Denn zum einen muss unterschieden werden zwischen der Erstvereinbarung im neu abgeschlossenen Mietvertrag einerseits und einer späteren Mieterhöhung. Die kann ja auch als Staffel- oder Indexmiete verein-

Schreiben Sie uns und teilen Sie uns mit, wie Sie die Vertragsmieten festlegen und wie Ihre Mieter dazu stehen

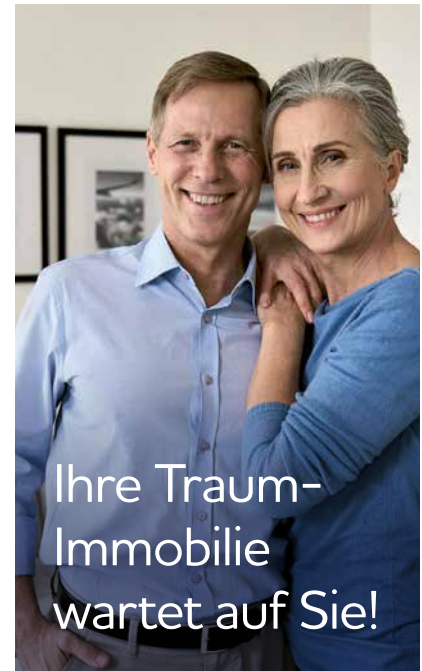
bart sein. Und es stellt sich bei der Neuvermietung die Frage, wo die Miete angesetzt wird: Beim Mittelwert? Beim Höchstwert? Mit oder ohne Zuschlag von zehn Prozent? Oder völlig frei und ohne Rücksicht auf all diese Schranken? Es gibt die Theorie, dass der Mietenspiegel eigentlich keine praktische Relevanz für die Neuvertragsmieten hat. Und dass er bei Mieterhöhungen dann oftmals auch keine Rolle spielt.

Wie sehen Sie das? Wie vereinbaren Sie Mieten bei der Neuvermietung? Nach welchen Kriterien

bemessen Sie die Miethöhe? Und welche Rolle spielt der Mietenspiegel für Sie?

Das wüsste ich gerne von Ihnen und daher bitte ich Sie: Schreiben Sie uns. Berichten Sie uns, wie Sie die Miethöhe bestimmen. Und welche Resonanz Sie von Ihren Mietern erfahren. Schreiben Sie uns per Post oder per Mail mit dem Betreff „Miete“. Wir behandeln natürlich alle Antworten vertraulich. Niemand außer uns bekommt die Antworten zu sehen. Versprochen.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



Ihre Traum-
Immobilie
wartet auf Sie!

Sie möchten eine Immobilie kaufen, finden aber nicht das Richtige?

Entdecken Sie bei Gladigau eine Vielzahl attraktiver Immobilien, die nur darauf warten, Ihr neues Zuhause zu werden.

- Wir sind Ihr Experte für den Immobilienkauf
- Unsere Service-Qualität ist ISO-zertifiziert
- Wir kümmern uns um alles: von der Suche nach der perfekten Immobilie bis zum Kaufvertrag

Bereit für den Kauf Ihrer Traumimmobilie? Kontaktieren Sie uns noch heute!

T. 040 36 90 80

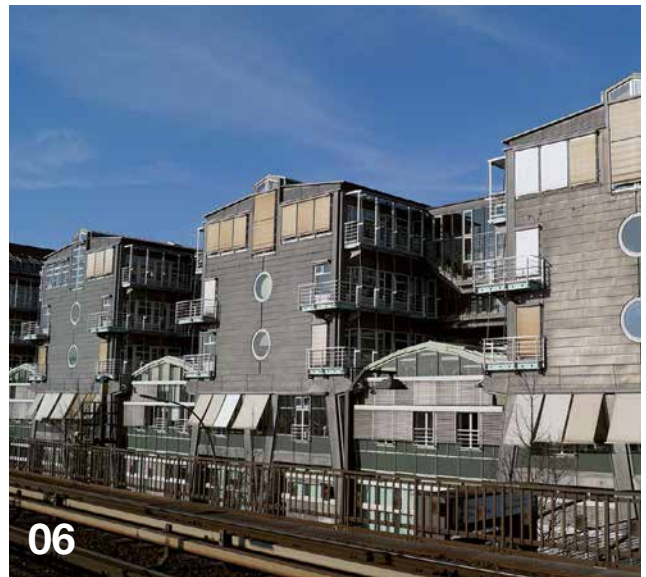
info@gladigau-immobilien.de
Brandstwiete 1 | 20457 Hamburg
gladigau-immobilien.de

SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?



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

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



SCHWERPUNKT – Denkmalschutz

Bunt und ideenreich: Inzwischen stehen in Hamburg wichtige postmoderne Objekte aus der Zeit von 1975 bis 1995 unter Denkmalschutz. Nicht jeder betroffene Eigentümer ist begeistert.



VERBAND & VEREINE – Michel-Veranstaltung

Am Montag, den 2. September 2024 findet in der Hauptkirche St. Michaelis die diesjährige Vortragsveranstaltung statt.



HAUS & LEBEN – Wohngesundheit

So werden die eigenen vier Wände zur Wohlfühloase.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Denkmalschutz
- 13 Wärmewende

HAUS & KLIMA

- 16 Wärmepumpen-Arten
- 17 Energetische Sanierung

VERBAND & VEREINE

- 12 Vortragsveranstaltung im Michel
- 18 Ausstellung Hauptgeschäftsstelle
- 18 Norbert Schell
- 18 Veranstaltungen Ortsvereine
- 18 Bautechnische Beratung vor Ort
- 19 Stellenausschreibung Rahlstedt
- 20 Geschäftsstellen
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 inkultur
- 23 Seminarübersicht

RECHT & STEUERN

- 24 Grundsteuer
- 25 Mietvertrag
- 26 Bindungswirkung im Erbrecht
- 28 Neues aus Karlsruhe
- 29 Leserfragen

HAUS & LEBEN

- 31 Holzschutz
- 32 Schallschutz
- 33 Innenausbau mit Holz
- 34 Gesunde Luft
- 36 Arbeitszimmer
- 37 Barrierefrei Leben
- 38 Einbruchschutz
- 39 Wohnklima Panel

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Ameisen in Wohnräumen

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Frühere Investitionen beachten



LENTZ Gebäudeservice KG



Saubere Fassade, ohne streichen.

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

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



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





Foto: Denkmalschutzamt Hamburg

Wohnbebauung am Fischmarkt

Denkmalschutz

Bunt und ideenreich

In Hamburg stehen wichtige postmoderne Objekte unter Denkmalschutz

So wunderbar kreativ und unbeschwert? In der Architektur der Postmoderne treffen türkisfarbige Metallkonstruktionen auf roten Backstein, Glas-türmchen recken sich in den Himmel und auffällige Säulen schieben sich demonstrativ ins Blickfeld. Die Entwürfe sind oft phantasievoll, manchmal ironisch und nie nüchtern – man kann sie lieben oder als kitschig und rückwärtsgewandt abtun, bei manch einem Objekt gehen die Meinungen schon mal auseinander. „Jede Zeit bringt ihre Denkmäler hervor, aber je jünger sie sind, desto schwieriger lässt sich ihr Wert oft vermitteln“, erklärt Kristina Sassenscheidt, Geschäftsführerin des Denkmalvereins Hamburg.

Das Hamburger Denkmalschutzamt hat trotzdem die Postmoderne der Stadt, die in die Zeit von 1975 bis 1995 fällt, inzwischen erfasst und bewertet. 2019 startete das groß angelegte Vorhaben, welches darauf abzielt, die

Bau- und Gartendenkmale der Epoche zu erforschen und gegebenenfalls unter Schutz zu stellen. „Insgesamt 720 Positionen standen auf einer Liste, die unser Team nach und nach abgearbeitet hat“, berichtet Dr. Anna Joss, Leiterin des Denkmalschutzamtes. Dabei nahmen die Denkmalpflegerinnen und -pfleger auch Hinweise von Privatpersonen und verschiedenen Organisationen auf, gruben sich durch Fachliteratur, klopfen ab, verglichen und bewerteten, um letztendlich 34 Objekte mit Denkmalwert unter Schutz zu stellen. Dazu gehören beispielsweise die Wohnbebauung am Fischmarkt, das Verlagsgebäude Hoffmann & Campe in Harvestehude, die Wolfgang-Borchert-Siedlung in Alsterdorf und die Musterhäuser der Hamburg-Bau '78 in Poppenbüttel, die ältesten Teile der Technischen Universität Hamburg in Harburg und die S-Bahnhaltestelle Hammerbrook. Einige besonders spektakuläre Vertreter der Epoche wie das ehemalige Ver-

lagsgebäude von Gruner + Jahr oder die Einkaufspassage Hanseviertel waren bereits vorher zum Denkmal geworden. „Unabhängig von ihrer Denkmalwürdigkeit sind aber selbstverständlich deutlich mehr Gebäude aus dieser Zeit erhaltenswert, aufgrund ihrer baukulturellen als auch ihrer ökologischen Werte“, betont Sassenscheidt. Ist doch eine Sanierung im Bestand in aller Regel umweltfreundlicher als ein Abriss und Neubau.

Zwar ist die Inventarisierung der Postmoderne in Hamburg inzwischen weitgehend abgeschlossen, „wir beschäftigen uns aber weiterhin mit der Architektur dieser Zeitspanne, sodass es in einzelnen Fällen auch zu Nachträgen kommen kann“, erklärt Joss. Was ein herkömmliches Gebäude zu einem schützenswerten Denkmal erheben könnte, gibt das Denkmalschutzgesetz vor. Über Schönheit lässt sich bekanntlich streiten, sie spielt

Über Schönheit lässt sich bekanntlich streiten, sie spielt daher grundsätzlich eine untergeordnete Rolle

daher grundsätzlich eine untergeordnete Rolle.

Schließlich ist ästhetisches Empfinden nicht nur subjektiv, vielmehr wandelt sich dies stetig über die Jahrzehnte. Etwa entdeckte man erst in den 1970er Jahren die Qualität der Gründerzeitbauten.

Zuvor mussten diese oft weichen, um Platz für

Neues zu machen. Auch für heute begehrte Quartiere in St. Georg, Ottensen oder das Karolinentviertel plante man bereits den Abriss, bevor sie dann doch saniert wurden. Statt allein auf die schöne Fassade achten die Expertinnen und Experten im Denkmalschutzamt vor allem auf innere Werte. Für sie zählen baukünstlerische und städtebauliche Kriterien, dabei vor allem geschichtliche und wissenschaftliche Aspekte. Für den Denkmalstand kann also eine besondere und hochwertige Gestaltung, eine außergewöhnliche Umsetzung oder die historische Bedeutung ausschlaggebend sein – im besten Fall kommt alles zusammen. So wurde die S-Bahnhaltestelle Hammerbrook 1983 für die damals neue Bürostadt City Süd eröffnet und bezeugt einen Teil der Wirtschaftsgeschichte Hamburgs. Die Begründung der Unterschutzstellung hebt die „in ihrer authentisch erhaltenen Gestaltung eine weit über den gängigen Zeitstandard hinausgehende Architekturleistung“ hervor. „Der Bahnhof ist in seiner markanten Form, die noch durch die leuchtend rote Farbe unterstrichen wird, einem S-Bahnzug nachempfunden“, erklärt Joss. Spielerisch wurde so die Funktion nach außen gekehrt. Auch die Aufständigung des Viadukts auf überdimensionierten Pfeilern ist in Hamburg einzigartig und macht den Bahnhof weithin sichtbar. „Solch eine bildhafte und humorvolle Architektur, die über das rein Funktionelle hinausgeht, ist typisch für die Postmoderne.“



Grundeigentümer-
Verband
Hamburg



HAMBURGER TAFEL^{eV}

„Wir haben
Hamburg noch
lange nicht satt!“

Unterstützen auch Sie die Hamburger Tafel dabei, Bedürftige weiterhin mit ausreichend Lebensmitteln versorgen zu können. Für Ihre Geldspenden steht Ihnen das Spendenkonto des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg zur Verfügung:

Kreditinstitut: HypoVereinsbank
IBAN: DE87 2003 0000 0000 2361 09

Bitte geben Sie auf jeder Überweisung „Spende Hamburger Tafel“ sowie Ihren Namen, Ihre Adresse und gegebenenfalls Ihre Mitgliedsnummer an.

IMMOBILIEN SERVICE
ZIMMERMANN
WILHELM ZIMMERMANN

„Zufriedener als wir kann man nicht sein.“



Diese und andere Rückmeldungen motivieren uns täglich aufs Neue, Bestleistungen rund um die Immobilienvermittlung zu erbringen. Wann dürfen wir Sie begeistern? Die vollständige Referenz finden Sie auf unserer Homepage unter zimmermann-ivd.de/referenzen.



Frahmredder 7
22393 Hamburg

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



Sie möchte zudem demonstrieren, dass Tradition keineswegs überwunden werden muss – und grenzt sich in dieser Anschauung von der Moderne ab, die statt auf schmuckvolle Fassaden vor allem auf Funktionalität setzt und nach dem Krieg rasch den so dringend benötigten günstigen Wohnraum stellen musste.

In den 1970er Jahren begann die Abkehr von dieser nüchternen Linie.

Der Architektur wieder eine Seele zu geben, forderte

die Bewegung der Postmoderne und orientierte sich an alten Vorbildern und Bautraditionen. Statt nur der spröden Funktion zu folgen, sollten Bauten eine Geschichte erzählen – und das gerne verspielt und mit einem Augenzwinkern. Dafür durften Fassaden durchaus bunt sein, zudem Schmuck, Ornamente und Symbole tragen. Entsprechend wurde die Ladenpassage Hanseviertel aus dem Jahr 1980 wie auch andere postmoderne Gebäude



Foto: Denkmalschutzamt Hamburg

Das ehemalige Verlagsgebäude von Gruner + Jahr am Baumwall

in Hamburg mit Backstein und Rotklinker gebaut – das Material steht wie kaum ein anderes seit über hundert Jahren für die norddeutsche Bauweise, erlebte in den 1920er Jahren eine Blüte und war später in der Nachkriegsmoderne erst einmal in der Hansestadt verpönt – bis die Postmoderne kam. Die Passagenfassade der zwei Rundbauten, die komplett von Fenstern durchwirkt ist, krönt eine Glaskuppel – das imposante Eckgebäude prägt wesentlich das Bild der Innenstadt. Im Inneren zieren Bronze-Intarsien mit Wappen von Hansestädten die Böden, von den Decken hängen ausladende Leuchten. „Die Wohnbebauung des Hamburger Fischmarkts aus den 1980er Jahren wiederum setzt direkt auf dem Bestand der Vorkriegszeit auf und komplementiert den historischen Städtebau vor Ort“, sagt Joss. Die Architekten griffen Formen und Materialien auf, die sie bei den alten Bauten vorfanden, ergänzten diese mit Konstruktionen aus Metall und Glas, setzten Türmchen und Wetterfahnen – und nutzten natürlich auch hier den für Hamburg so charakteristischen Backstein. „Nicht nur die Rückbesinnung auf historische Baustoffe und Formen und deren Neuinterpretation zeichnet die Postmoderne aus, sondern auch starke regionale Bezüge“, ergänzt Joss. Da liegt es fast schon auf der Hand, dass sich in Hamburg Gebäude aus dieser Zeit oft auf den Hafen und die Seefahrt beziehen. Das lässt sich wohl nirgendwo so gut ablesen wie an dem ehemaligen Verlagshaus von Gruner + Jahr am Baumwall, welches 1990 eröffnet wurde. Passend zur Lage nahe des Hamburger Hafens ließ der Verlag einen fünfstöckigen Komplex mit Turm, Bullaugen und Relings errichten, ebenfalls in die maritime Linie passt die Verkleidung mit Zinkblech, die das gesamte Gebäude überzieht. So jung und schon ein Denkmal? Manch eines der Objekte ist kaum älter als 30 Jahre und wurde bereits in den Denkmalstand erhoben. „Eine gewisse zeitliche Distanz ist natürlich immer notwendig, um auf einer guten wissenschaftlichen Grundlage von Publikationen arbeiten und



Ihre kompetente WEG-Verwaltung mit Erfahrung:

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

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Telefon 040/300 306 80

info@esplanade-immobilien.de



www.esplanade-immobilien.de

„Insgesamt 720 Positionen standen auf einer Liste, die unser Team nach und nach abgearbeitet hat“

ein fundiertes Urteil fällen zu können“, verweist Joss. Als Hilfsmittel nutzen die Denkmalpflegerinnen und -pfleger etwa Artikel aus Fachzeitschriften und -büchern sowie Bauakten, die auch verraten, ob in der Zwischenzeit größere Veränderungen an dem Gebäude vorgenommen wurden. Als Richtschnur für eine unabhängige und gesicherte Bewertung gilt allgemein der Abstand einer Generation, also gut dreißig Jahre. Die Öffentlichkeit braucht oft noch etwas länger, um den wahren Wert der neueren Bauten zu erkennen. „Bei der Postmoderne sind wir tatsächlich relativ früh aktiv geworden, Hamburg war das erste Bundesland, das diese Architektur in einem groß angelegten Projekt so systematisch untersucht hat“, berichtet Joss. Nicht ohne Grund. Denn nach 30 Jahren gibt es nicht nur eine breite Auswahl an Fachliteratur von Architekten und Kunsthistorikern über die einschlägigen Gebäude der Epoche, sondern es läuft oft auch der erste Erneuerungszyklus an. „Die Bauten der 1980er Jahre in Hamburg sind

gerade durch den allgemeinen Entwicklungsdruck stärker gefährdet als andere Bauschichten“, beobachtet Sassen-scheidt. Das liege zum einen an der noch mangelnden gesellschaftlichen Wertschätzung für die verhältnismäßig jungen Gebäude. Zum anderen erreichen viele Bauten der Postmoderne gerade ihre erste Sanierungsphase, in der sie überformt oder sogar abgerissen werden könnten. Selbst wenn es nicht gleich zum Abriss kommt, jede Sanierungsmaßnahme birgt das Risiko, dass entscheidende Details eines Denkmals in spe verschwinden, etwa



Technische Universität Hamburg-Harburg

Foto: Denkmalschutzamt Hamburg/
Frank & Michaela Becker Fotografie



HAMBURGER SPEZIALITÄTEN

Hamburg ist speziell. Das gilt nicht nur für das Wetter und die Mentalität seiner Bewohner, sondern auch für den Immobilienmarkt. Manchmal macht allein die richtige Straßenseite den feinen Unterschied – und wir kennen ihn. ZINSHAUSTEAM & KENBO ist Ihr Spezialist für große und kleine Immobilieninvestments in Hamburg – von der Eigentumswohnung bis hin zu ganzen Portfolios. Wir zeigen Ihnen gerne, wo Ihr Geld in der schönsten Stadt der Welt am besten angelegt ist. Rufen Sie uns an: **040.411725-0**

wenn die Fassade gedämmt, das Dach erneuert oder die oberste Etage aufgestockt wird. Dabei sinkt bei jedwedem Austausch von Originalbauteilen, jeglicher Erweiterung oder Überbauung der Denkmalwert. „Es ist uns natürlich sehr wichtig, dass wir möglichst schon die erste größere Instandsetzung fachlich begleiten können, um die Besonderheiten des Gebäudes zu sichern“, sagt Joss. Eile ist ebenso aufgrund der ehrgeizigen Wohnungsbauziele geboten. Wo mehr Wohnraum wachsen kann, steht der möglicherweise denkmalwürdige Bestand schnell zur Disposition. „Der Abriss des HEW-Schulungszentrums in Bramfeld, der Entwurf stammt vom Büro Gerkan, Marg und Partner, war ein Weckruf und hat gezeigt, wie entscheidend es ist, herausragende Bauten der Postmoderne rechtzeitig unter Schutz zu stellen“, so Joss. In diesem Fall wurde das Schulungszentrum, als bekannt wurde, dass es für 1.200 neue Wohnungen abgebrochen werden soll, sogar noch flugs zum Denkmal ernannt – allerdings zu spät. „Bis vor wenigen Jahren befand sich leider nur ein kleiner Teil der schutzwürdigen Gebäude dieser Generation auf der Denkmalliste, weil das Denkmalschutzamt mit der wissenschaftlichen Erforschung noch

„Nicht nur die Rückbesinnung auf historische Baustoffe und Formen und deren Neuinterpretation zeichnet die Postmoderne aus, sondern auch starke regionale Bezüge“

am Anfang stand und von der Dynamik des Baugeschehens etwas überholt wurde“, erzählt Sassenscheidt. So konnten auch einige Vorschläge ihres Vereins nicht mehr berücksichtigt werden, weil die Abriss-Planungen schon zu weit fortgeschritten waren. „Neben dem HEW-Schulungszentrum oder dem Postamt 60 in der City Nord von Inge-

borg und Friedrich Spengelin ist etwa das qualitätsvolle Gebäude der Erich-Kästner-Schule in Farmsen von den Architekten Gorges, Gorges-Imhof, Rosenbusch unwiederbringlich verloren“, ärgert sich Sassenscheidt. Während der Schulkomplex anfangs noch komplett saniert werden sollte, erfolgte letztendlich doch der Abbruch des alten Hauptgebäudes und ein Neubau im Jahr 2020. „Die Stahlbetonskelettkonstruktion hätte grundsätzlich weitgehende Anpassungen an neue Nutzungen ermöglicht“, moniert Sassenscheidt. Und obendrein hätte eine Sanierung statt dem Abriss reichlich CO₂ eingespart, was in Zeiten des Klimawandels ebenfalls ein entscheidendes Argument sein sollte. „Umso mehr ist zu begrüßen, dass das Denkmalschutzamt die Epoche inzwischen intensiv erforscht und die wichtigsten Objekte unter Schutz gestellt hat“, so Sassenscheidt.



Wolfgang-Borchert-Siedlung in Hamburg-Alsterdorf

Foto: Denkmalschutzamt Hamburg

Gleichwohl: Nicht jedermann ist begeistert, wenn das eigene Haus plötzlich zum Denkmal wird. Das zeigten auch die Reaktionen auf die Unterschutzstellung der Siedlung Hamburg Bau '78 in Poppenbüttel. Da hier das Ensemble als Ganzes den historischen Wert der Siedlung widerspiegelt, sind 221 Häuser zwischen dem Poppenbütteler Berg und der Kreienkoppel betroffen. Ausschlaggebend für den Denkmalschutz ist unter anderem die Vielfalt der Häuser in der Mustersiedlung mit Einzel-, Stadt- und Reihenhäusern, die als Zeugnis der Zeit in Hamburg herausragt. Als die Anwohner dazu informiert wurden, machte sich schnell Unmut breit. Eine Eigentümergruppe schaltete Anwälte ein und reichte eine Petition in der Bürgerschaft ein, um nicht in einem Denkmal wohnen zu müssen. Auf der Homepage der eigens gegründeten Bürgerinitiative Hamburg Bau 2.0 war von immenser Wertvernichtung und Fremdbestimmung die Rede, auch weil eine Photovoltaik-Anlage aufs Dach zu bringen, anzubauen oder die Fenster zu erneuern nicht mehr so einfach in einem Denkmal möglich ist. Denn Maßnahmen, die die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen, müssen mit dem Denkmalschutz abgestimmt werden. „Dafür eröffnet ein Denkmal weit mehr Möglichkeiten, Sanierungskosten steuerlich geltend zu machen“, hält Joss dagegen. Mit der Bürgerinitiative hat man sich inzwischen geeinigt. Bis März 2025 soll ein externes Büro einen Denkmalpflegeplan erstellen, in enger Abstimmung mit der Bürgerinitiative und dem Denkmalschutzamt. Dieser soll nur das Äußere der Gebäude berühren und Möglichkeiten der energetischen Sanierung inklusive des Einsatzes von Wärmepumpen und Solaranlagen aufzeigen. „Viele

Nicht jedermann ist begeistert,
wenn das eigene Haus plötzlich
zum Denkmal wird



Foto: Denkmalschutzamt Hamburg/Frank & Michaela Becker Fotografie

Auch das Gebäude der Kita Zeiseweg in Hamburg-Altona steht unter Denkmalschutz

Bauten der Postmoderne wurden ja ohnehin wertig gebaut, sodass ihre Sanierung nicht so schwierig sein sollte“, sagt Joss. Denkmäler seien zudem oft einzigartige Liehaberobjekte und haben einen ganz besonderen Erinnerungswert – aber auch in dieser Sache gehen die Meinungen manchmal scheinbar auseinander.

Bettina Brüdgam

ZINSHÄUSER

SEIT 1914



EDGAR WESSENDORF
Immobilien seit 1914

Seit über 100 Jahren ist die Vermittlung und Verwaltung von Hamburger Zinshäusern unsere Spezialität und unsere Passion. Nutzen Sie unsere Erfahrung sowie unseren gewachsenen Kunden- und Partnerstamm für den rentablen Verkauf oder die wertsteigernde Bewirtschaftung Ihrer Mehrfamilienhäuser. Von der kostenlosen und unverbindlichen Bewertung Ihres Bestandes über die kaufmännische und technische Betreuung bis zum Verkauf Ihrer Immobilien – Wir sind für Sie da.

Edgar Wessendorf e.K. T 040 / 3609 169-0
Deichstraße 29 E info@edgarwessendorf.de
20459 Hamburg W edgarwessendorf.de





Grundeigentümer-
Verband
Hamburg



Foto: © Pixabay

Vortragsveranstaltung im Michel

Jan-Henrik Hellwege

**„Hamburger Tafel e. V. –
30 Jahre soziales Engagement in Hamburg“**

am Montag, den 2. September 2024 um 18 Uhr in der Hauptkirche St. Michaelis
(mit musikalischem Begleitprogramm)

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



Foto: © Hamburger Tafel e. V.

Jan-Henrik Hellwege ist seit 2020 Geschäftsführer der Hamburger Tafel. Sein Engagement für den gemeinnützigen Verein begann er 2011 nach Abschluss seines Studiums als ehrenamtlicher Helfer. Schon bald konnte ihn die Gründerin Annemarie Dose dazu motivieren, sich ganz in den Dienst der Hamburger Tafel zu stellen. Daraufhin wurde er 2012 hauptamtlicher Mitarbeiter und war bis zu seinem Eintritt in die Geschäftsführung unter anderem als Leiter des Fahrdienstes tätig.

Der Einlass ist ab 17 Uhr

Für das musikalische Begleitprogramm sorgt das Harvestehuder Sinfonieorchester

Der Vortrag wird live im Internet übertragen. Den Link finden Sie unter:
www.grundeigentuemerverband.de/michel

Mit freundlicher Unterstützung der  Haspa

Wärmepumpen teurer als Fernwärme

Wärmewende

Hohe Kostenbelastung für Vermieter



Foto: Anna/stock.adobe.com

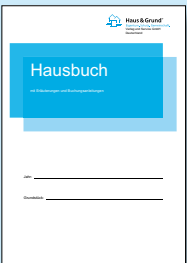
Die Dekarbonisierung des Wohngebäudebestands stellt Vermieter vor erhebliche Herausforderungen. Eine aktuelle Untersuchung des Deutschen Verbands für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV) hat die Kostenbelastung der Wärmewende für Wohnungsunternehmen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen anhand von vier Ausgangsportfolios analysiert.

Die Ergebnisse sind auch für private Vermieter relevant und verdeutlichen die komplexen wirtschaftlichen und regulatorischen Bedingungen, unter denen die Wärmewende umgesetzt werden muss.

Förderquoten und Zielstandards

Eine zentrale Erkenntnis der Untersuchung ist, dass die Förderquoten bei ambitionierten Zielstandards wie dem Effizienzhaus-70- (EH 70) oder höheren Standards häufig geringer ausfallen als bei weniger ambitionierten Maßnahmen. Dies liegt daran, dass die Kostenobergrenzen bei umfassenden energetischen Modernisierungen häufiger und deutlicher überschritten werden. Ambitionierte Zielstandards erfordern erhebliche Investitionen in die Gebäudetechnik und -hülle. Für Vermieter ist demnach eine genaue Kalkulation und Planung der Maßnahmen unerlässlich, um finanzielle Risiken zu minimieren.

>>>



Hausbuch

7,00 Euro zzgl. 3,50 Versandkosten

Für jedes Haus als wirtschaftliche Einheit ist ein Hausbuch zu führen: Eigentümer mit mehreren Häusern sollten das beachten, da es zur Kontrolle der Ertragslage des einzelnen Hauses, aber auch sonst, z. B. für Steuerzwecke, unerlässlich ist.

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

Hausverwaltung gesucht?

Preiswert und kompetent
- seit 1969 -



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

Investitionskostenvergleich

Die Untersuchung zeigt, dass die Umstellung auf Wärmepumpen trotz Förderung mit höheren Investitionskosten verbunden ist als der Wechsel zur Fernwärme. Selbst der beim Einbau einer Wärmepumpe gewährte Fünf-Prozent-Effizienzbonus kann die Mehrkosten nicht vollständig kompensieren. Fernwärme stellt daher oft eine kosteneffizientere Alternative dar, insbesondere in Gebieten mit bestehender oder geplanter Fernwärmeversorgung. Vermieter sollten daher prüfen, welche Wärmeversorgungslösung langfristig die wirtschaftlichste ist und wie sich mögliche Förderungen optimal nutzen lassen.

Mieterhöhungsspielräume nicht ausreichend

Ein weiteres zentrales Ergebnis der Studie ist, dass die Mieterhöhungsspielräume in der Regel nicht ausreichen, um die Kosten der energetischen Modernisierungen zu decken. Dies gilt insbesondere für Vermieter mit niedrigen Ausgangsmieten. Die gesetzlichen Kappungsgrenzen beschränken die Möglichkeit, die Investitionskosten über Mieterhöhungen zu refinanzieren. Dies führt zu einer erhöhten finanziellen Belastung für Vermieter und kann die wirtschaftliche Stabilität beeinträchtigen.

Benachteiligung bei niedrigen Mieten

Insbesondere Marktakteure mit niedrigen Ausgangsmieten – also ein Großteil der privaten Vermieter in Deutschland – sind hier besonders benachteiligt. Grund hierfür ist die Kappungsgrenze von 2 Euro pro Quadratmeter bei Nettokaltmieten unter 7 Euro pro Quadratmeter. Diese Regelung erschwert es Vermietern, die notwendigen Investitionen für die Wärmewende über Mieterhöhungen zu refinanzieren. Vermieter mit niedrigen Mieten haben somit weniger Spielraum, die erheblichen Kosten der energetischen Modernisierungen zu tragen, was zu einer wirtschaftlichen Schieflage führen kann.

Fazit

Die Wärmewende stellt Vermieter vor große Herausforderungen, sowohl in finanzieller Hinsicht als auch regulatorisch. Die Untersuchung des DV zeigt deutlich, dass ambitionierte Zielstandards und die Umstellung auf moderne Heiztechnologien erhebliche Investitionen erfordern, die nicht immer vollständig durch Förderungen und Mieterhöhungen gedeckt werden können. Insbesondere Vermieter mit niedrigen Ausgangsmieten sind von

diesen Belastungen stark betroffen. Um die Klimaziele zu erreichen und gleichzeitig die wirtschaftliche Stabilität zu gewährleisten, sind umfassende Fördermaßnahmen und ein flexibler rechtlicher Rahmen notwendig. Vermieter sollten die verschiedenen Dekarbonisierungspfade sorgfältig prüfen und sich über mögliche Förderungen und rechtliche Rahmenbedingungen informieren, um die besten Entscheidungen für ihre Immobilien und Mieter treffen zu können.

Wohnkosten in Deutschland für Mieter im Schnitt geringer als für Eigentümer

Zu diesem Ergebnis kommt eine Untersuchung der Europäischen Stiftung für die Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen aus dem Jahr 2023. Die Wohnkosten – unter Berücksichtigung von Mieten, Hypothekenzinsen, Wohnungssteuern, Nebenkosten, Instandhaltungsaufwendungen und anderen – sind für Mieter in Europa im Durchschnitt wesentlich höher als für Eigentümer. Dies ist in allen Mitgliedstaaten mit Ausnahme Deutschlands der Fall.

Natürlich müssen solche Ergebnisse auch vor dem Hintergrund des durchschnittlichen Einkommens betrachtet werden. Hier liegt Deutschland im Mittel auf einem hohen Niveau. Während sich die Wohnkosten der Mieter in Deutschland, nicht zuletzt wegen des hohen Einkommensniveaus, im europäischen Vergleich im oberen Drittel bewegen, übersteigen die Wohnkosten der deutschen Eigentümer die Ausgaben der Eigentümer in den anderen Mitgliedstaaten bei Weitem. Grund dafür sind die hohen Bauland- und Baukosten sowie konstant hohe Bauzinsen.

Dieses Ergebnis ist vor dem Hintergrund der hitzig geführten Debatte über explodierende Mieten von großem Interesse, da sie zeigt, dass Eigentümer in der öffentlichen Wahrnehmung oft zu kurz kommen.

Jakob Grimm

www.hausundgrund.de

dh DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN • VERWALTUNG

Persönliche 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

Hausmann®
Hausverwaltung

Wir lassen Sie nicht im Regen stehen und bieten Ihnen die WEG-, Sonder-eigentums- oder Mietverwaltung an.

Tel: (040) 529 600 48



Diakonische Stiftung
Anscharhöhe sucht
Mietenbuchhalter:in

Weitere Infos unter
040 4669-0 oder





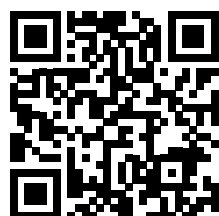
Mit der Kraft der Sonne sparen

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

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

Mehr erfahren unter:

eon.de/solar



e-on

Wärmepumpe

Die Qual der Wahl

Luft-, Erd- oder Wasserwärmepumpe?

Wärmepumpen können auch im Bestand effizient eingesetzt werden, sofern das Gebäude Niedertemperatur-ready ist. Wer überlegt, sein Ein- oder Zweifamilienhaus auf eine Wärmepumpe umzurüsten, sollte sich vorab unter anderem mit der Frage auseinandersetzen, welche Art der Umweltwärme unmittelbar verfügbar ist. Wenn die Umgebungsluft zur Wärmeengewinnung genutzt werden soll, ist eine Luftwärmepumpe, auch Luft-Wasser-Wärmepumpe genannt, die richtige Wahl. Das Gerät ist als einzelner Monoblock oder als Split-Wärmepumpe erhältlich. Der Monoblock kann entweder im Haus, etwa im Keller, oder außerhalb des Hauses, etwa im Garten, aufgestellt werden. Die Split-Variante besteht aus zwei Komponenten, wobei eine Komponente außerhalb der Gebäudehülle und die andere Komponente im Hausinneren installiert wird. Während das Außenmodul für das An-

saugen und Abgeben der Luft zuständig ist, übernimmt das Innenmodul das Heizen und speichert die Energie. Die Luftwärmepumpe gilt als einfachster und zugleich kostengünstigster Wärmepumpen-Typ. Zudem müssen bei der Installation lediglich baurechtliche Vorschriften zum Lärmschutz beachtet werden. Die Luftwärmepumpe ist allerdings nicht so effizient wie die anderen Typen, da sie im Winter bei kalten Außentemperaturen mehr Strom benötigt, um die kalte Außenluft auf ein höheres Temperaturniveau zu bringen.

Zu den effizienteren Typen zählt beispielsweise die Erdwärmepumpe, auch als Sole-Wasser-Wärmepumpe genannt. Sie entzieht dem Erdreich Wärme und macht diese für Heizung und Warmwasserbereitung nutzbar. Durch die Nutzung von Erdwärme lassen sich hohe Energieerträge erzielen, da im Erdreich das ganze Jahr über relativ konstante Temperaturen herrschen. Um die Erdwärme zu fördern, können entweder eine Erdsonde oder Flächenkollektoren eingesetzt werden. Während die Erdsonde auf dem Grundstück in mindestens zehn Metern Tiefe verlegt werden muss, reicht bei Flächenkollektoren eine Tiefe von etwa 1,50 Metern aus. So oder so sind jedoch aufwändige und teure Grabungs- oder gar Bohrarbeiten notwendig. Fällt die Wahl auf eine Erdwärmepumpe mit Sonde, muss zudem eine Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde eingeholt werden.

Ebenfalls von der zuständigen Wasserbehörde genehmigt werden muss die Installation einer Wasserwärmepumpe, auch Wasser-Wasser-Wärmepumpe genannt. Sie nutzt die Wärme aus dem unterirdischen Grundwasservorkommen. Dafür muss unter dem Grundstück ein Saug- und Schluckbrunnen gebaut werden. Das Grundwasser wird dann über eine Brunnenpumpe aus dem Ansaugbrunnen in die Wärmepumpe gefördert und über den Schluckbrunnen wieder zurückgeleitet. Eine Wasserwärmepumpe kann nur effizient betrieben werden, wenn genügend qualitativ hochwertiges Grundwasser zur Verfügung steht. Dafür sind in der Regel Probebohrungen notwendig. Insgesamt gilt die Wasserwärmepumpe als effizientester Wärmepumpen-Typ, da das Grundwasser kaum von der Lufttemperatur und der Sonneneinstrahlung beeinflusst wird, was zu einer konstanten Wassertemperatur führt.

ENERGIEBERATUNG 3G

Fördermittelexperten seit 2006

Fördermittelberatung Antragstellung und Abwicklung für Förderprogramme BAFA und KfW

BEG EM Einzelmaßnahmen

Heizungsanlagen, Fenstererneuerung, Wärmepumpen, Dachdämmung, Wanddämmung usw.

BEG WG Wohngebäude

iSFP-Sanierungsfahrpläne

BEG NWG Nichtwohngebäude

LED-Beleuchtung, Klimatisierung, Wärmepumpen, MSR + Optimierung, Lüftungs- und Heizungsanlagen

Projektbegleitung und Fachplanung

(Heizlast- und Rohrnetzrechnungen usw.)

Anfragen gern per E-Mail, SMS oder WhatsApp

0151 2017 40 40

energieberater3G@outlook.de

www.fördermittelservice3G.de



**Energieeffizienz
Experte**
für Förderprogramme des Bundes

Zugelassen für
Wohngebäude und
Nichtwohngebäude

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg

www.grundeigentuemerverband.de

Energieeffizienz

Sorgenfrei sanieren

Auf den richtigen Partner kommt es an

Aufgrund gesetzlicher Anforderungen und steigender CO₂-Preise wird energetisches Sanieren immer wichtiger. Ob eine Verbesserung der Dämmung, der Austausch alter Fenster oder die Modernisierung der Heizung: Eine energetische Sanierung reduziert nicht nur Energiekosten, sondern steigert auch den Wert der Immobilie und leistet einen positiven Beitrag zum Umweltschutz. Durch staatliche Förderprogramme erhalten Eigentümer zudem hohe Zuschüsse.

Sanieren muss nicht stressig sein

Doch die Planung und Umsetzung solcher Projekte kann schnell zur Mammutaufgabe werden. Die Suche nach Fachbetrieben ist oft langwierig und frustrierend, den Förderdschungel zu durchblicken schier unmöglich und technische Aspekte der Sanierung schwer zu verstehen. Der Schlüssel zur erfolgreichen und stressfreien Sanierung liegt für Eigentümer darin, einen verlässlichen Partner an der Seite zu haben, der von Anfang an durch den gesamten Sanierungsprozess führt, die Arbeiten überwacht und sicherstellt, dass alle Schritte reibungslos ablaufen. Dadurch wird nicht nur die Qualität der Sanierung sichergestellt, sondern Eigentümer sparen auch Zeit und Kosten. Das Risiko von Fehlern oder unerwarteten Problemen wird reduziert und die energetische Sanierung so weniger stressig für Eigentümer.

RENEWA bietet umfassende Dienstleistungen im Bereich der energetischen Sanierung an. Das Team besteht aus erfahrenen Energie- und Sanierungsberatern, die Eigentümern während des Sanierungsvorhabens von Anfang bis Ende zur Seite stehen. RENEWA bietet alle Leistungen aus einer Hand und ermöglicht es so, die Sanierung mit nur einem Partner durchzuführen. So lassen sich unnötige Kosten sparen. Wer seine Immobilie mit Unterstützung von RENEWA saniert, hat während des gesamten Sanie-

rungsprozesses einen direkten Ansprechpartner zur Seite. Diese individuelle Betreuung sorgt dafür, dass Fragen schnell und kompetent beantwortet werden.

Die Services von RENEWA im Überblick

Bei der Energieberatung werden der aktuelle Zustand der sanierungsbedürftigen Immobilie erfasst und ein maßgeschneidertes Sanierungskonzept ausgearbeitet. Im Rahmen der Förderberatung identifiziert RENEWA geeignete Fördermittel und unterstützt bei der Antragsstellung. Die Sanierungsmaßnahmen werden anschließend von geprüften und qualifizierten Fachbetrieben aus dem hauseigenen Handwerker Netzwerk ausgeführt. RENEWA überwacht die Sanierungsarbeiten und stellt sicher, dass die Sanierung reibungslos abläuft und stellt abschließend sicher, dass alle Arbeiten den Qualitätsstandards entsprechen.

RENEWA GmbH

Telefon: 0800/777 66 70

E-Mail: kundenservice@renewa.de

<https://renewa.de>

KIELPINSKI & Co.
IMMOBILIEN GMBH

Wie viel ist meine Immobilie wert?

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



FACHKOMPETENZ SEIT 1999
VIELFACH AUSGEZEICHNET

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

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

KefaRid
Physikalische Schimmelprophylaxe

Nie mehr Schimmel

Mit intelligenten KEFA-Farben
bleiben Wände immer trocken.

Physik ohne Gift

045261706 | 0407223077 | www.kefasystem.com

Ausstellung



Noch bis zum 20. September 2024 sind in der Hauptgeschäftsstelle ausgewählte Werke von Soon-Hee Maria Brühling ausgestellt.

Die gelernte Krankenschwester mit südkoreanischen Wurzeln lebt seit 1970 in Deutschland und hat ihr Interesse an der Malerei bereits während der Schulzeit entdeckt. Anfang der 1990er Jahre begann sie, ihre malerische Tätigkeit aktiv in Hamburger Ateliers zu intensivieren.

Es folgten unter anderem eine Teilnahme an der Ausstellung internationaler Künstler in Hamburg sowie an der „Internationalen Sommerakademie für Kunst und Gestaltung“ der Kunstfachhochschule für Mode und Design.

Das besondere malerische Interesse von Soon-Hee Maria Brühling liegt in der gegenständlichen und naturalistischen Malerei, in der Natur sowie in der Darstellung von Licht und Schatten. Dazu verwendet sie vorwiegend Öl- und Acrylfarbe.

Beratung Norbert Schell

Eine telefonische und persönliche Beratung bei Norbert Schell ist zukünftig nur noch an jedem zweiten Dienstag im Monat von 15 bis 17 Uhr möglich. Norbert Schell berät Mitglieder bei der Optimierung der Heizungsanlage sowie beim Aufbau von Photovoltaik auf dem Dach.

Darüber hinaus unterstützt er Eigentümer dabei, den Wunsch nach einer verbesserten Automatisierung der Gebäudesteuerung (Smart Home) zu verwirklichen, ausgehend davon, geeignete Haustechnik auszuwählen sowie fachgerecht einzubauen.

Die bautechnische Beratung sowie die Energieberatung finden weiterhin dienstags von 15 bis 17 Uhr und donnerstags von 16 bis 18 Uhr statt. Die Beratungen erfolgen im Wechsel. Während der Beratungszeiten steht eine ganze Reihe weiterer Experten für Fragen zur Verfügung.

Terminbuchungen sind bequem online im Mitgliederbereich unserer Webseite www.grundeigentuemerverband.de möglich.

Telefonische Terminanfragen unter 040/30 96 72-0 nimmt der Grundeigentümer-Verband montags bis freitags von 9 bis 12 Uhr entgegen.

Stellingen Langenfelde: Jazz-Frühschoppen

Termin: Sonntag, den 1. September 2024 von 11 bis 14 Uhr

Ort: Platz vor dem Vereinshaus des TSV Stellingen, Sportplatzring 47, 22527 Hamburg

Für Unterhaltung sorgen vis-à-vis, die Big-Band des TSV Stellingen von 1888.

Der Eintritt ist frei, für das leibliche Wohl ist gesorgt.

Richtigstellung: Bautechnische Beratung vor Ort

Im Hamburger Grundeigentum 07/2024 haben wir über die Preisanpassung bei der bautechnischen Beratung vor Ort berichtet. Leider hat sich eine falsche Preisangabe in den Text eingeschlichen, die wir nun korrigieren möchten: Im Rahmen der mündlichen Erstberatung wird jede weitere beginnende halbe Zeitstunde nicht mit 34 Euro, sondern mit 40 Euro berechnet.

Eine Gesamtübersicht über die neuen Preise für die bautechnische Beratung vor Ort erhalten Sie auf unserer Webseite www.grundeigentuemerverband.de in der Rubrik „Beratung“.



**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**

Verstärkung gesucht

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg sucht für seine Geschäftsstelle in Hamburg-Rahlstedt ab sofort für 20 Stunden wöchentlich

einen engagierten Mitarbeiter (m/w/d) für die Mitgliederbetreuung.

(Arbeitszeiten: Dienstag und Donnerstag 13 – 18 Uhr, Montag, Mittwoch und Freitag 9 – 14 Uhr)

Der Aufgabenbereich umfasst die Betreuung und Verwaltung der Mitglieder sowie des Shops, die Buchhaltung und alle administrativen Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Mitgliederbetreuung.

Sie haben idealerweise Kenntnisse im Vereinswesen und/oder Immobilienbereich, beherrschen die Windows-Standardprogramme, sind mit dem Internet vertraut, können unsere Buchhaltung auf dem Laufenden halten und für einen reibungslosen Ablauf der Geschäftsstelle sorgen?

Dann senden Sie Ihre aussagekräftige Bewerbung entweder per Post an:

Grundeigentümer-Verband Hamburg | z. Hd. Frau Oechsler | Glockengießerwall 19 | 20095 Hamburg

Oder per E-Mail an: bewerbung@grundeigentuemerverband.de

Unter der Rufnummer (040) 30 96 72-0 steht Frau Oechsler Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung.

Mietminderung



Autor: RA Dr. Hans-Reinold Horst. 4. Auflage 2024, 19,95 Euro inklusive MwSt.,
zzgl. 3,50 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-042-9



– Bereits mit allen Bezügen zum neuen „Heizungsgesetz“ – Mietminderungen und im Zusammenhang damit stehende Folgeansprüche zwischen Mieter und Vermieter zählen zu den Hauptkonfliktpotenzialen des Mietrechts. Für den Praktiker stellt sich dabei das Problem, dass das Gesetz selbst nur sehr abstrakt ist. Zudem unterscheidet sich jeder Fall des Mangels einer Mietsache von anderen bereits entschiedenen Fällen. Generelle Regelungen aufzustellen, scheint dabei fast unmöglich. Denn veröffentlichte Gerichtsentscheidungen zu Mietminderungen können aufgrund ihrer Einzelfallregelung nicht ungeprüft auf den jeweils zu lösenden praktischen Fall übertragen werden. Die 4. Auflage arbeitet die seit der Voraufgabe erschienene Rechtsprechung in ausgewählter Form auf und widmet sich insbesondere neuen gesetzlichen Entwicklungen, wie zum Beispiel dem am 1. Januar 2024 in Kraft getretenen „Heizungsgesetz“. Ein eigener Abschnitt ist den in der Praxis häufig vorkommenden Fallgruppen mit vertiefter Darstellung gewidmet und ergänzt die vorliegende Neuauflage (zum Beispiel Minderung und Gewährleistung bei Heizungstausch und energetischer Modernisierung, Lärm, Geruch, Schimmel, Wohngiften, Schädlingen, Flächendefiziten, Umfeld- und Umweltmängeln u. v. a. m.). Die Darstellung wird durch ein ausführliches Mietminderungs-ABC abgerundet, aus dem „Einzelfallwissen“ zu konkreten Mängelarten aus zitierten Gerichtsentscheidungen abgerufen werden kann. Die Broschüre ist für Vermieter und Sachbearbeiter in Wohnungsunternehmen, für Mieter und für alle rechtsberatenden Berufe konzipiert.

Bestellung:
Haus & Grund Deutschland
Verlag und Service GmbH
Mohrenstraße 33, 10117 Berlin

T 030-2 02 16-204
F 030-2 02 16-580
mail@hausundgrundverlag.info
www.hausundgrundverlag.info

GESCHÄFTSSTELLEN

Hamburg-Bergedorf

Neuer Weg 54, 21029 Hamburg
Telefon: 040-72 47 273 Fax 040-721 19 52
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag 9 – 13 Uhr
Dienstag und Donnerstag 9 – 17 Uhr
Persönliche und telefonische Rechtsberatung nach Terminvergabe
Dienstag und Donnerstag ab 17 Uhr
Geschäftszeiten vom 12. bis 30. August 2024:
Dienstag und Donnerstag 9 – 17 Uhr
Rechtsberatung ab 17 Uhr nach Terminvereinbarung

Hamburg-Blankenese

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

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

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

Hamburg-Rahlstedt

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

Hamburg-Sasel

Saseler Chaussee 193, 22393 Hamburg
Telefon: 040 - 601 05 35 Fax: 040 - 601 05 84
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag – Donnerstag 9 – 12 Uhr und 13 – 17 Uhr
Freitag 9 – 12 Uhr und 13 – 15 Uhr
Persönliche und telefonische Rechtsberatung, Bau-, Steuer-, Wertermittlungs- und Verkaufsberatung sowie Mediation nach Terminvergabe unter 040 - 601 05 35
Dienstag 19 – 21 Uhr
Neue Beratungszeiten ab dem 1. September 2024:
18 – 20 Uhr

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

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

Rechtsberatung

(persönlich oder telefonisch, nach Terminvergabe)
Montag – Freitag 8 – 12 Uhr
Montag 16 – 17 Uhr
Donnerstag 16 – 17.30 Uhr
Freitag 13 – 15 Uhr

Rechtliche Kurzberatung

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

Bautechnische Beratung

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

Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung

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

Gartenberatung

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

Mediationsberatung

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

Steuerberatung

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

Energieberatung

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

Umwelt, Gebäude- und Anlagentechnik

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

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

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

Nicht am 6. August!

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

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

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

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

FACHLITERATUR

**Der Wohnungseigentümer**

Von Volker Bielefeld, Thomas Christ und Michael Sommer, 11. neu bearbeitete Auflage 2023, ISBN 978-3-96434-035-1
Durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz wurden zahlreiche Probleme gelöst, jedoch auch neue Probleme für die Praxis geschaffen.

Der Ratgeber zum Wohnungseigentum

behandelt in gewohnter Weise zahlreiche wichtige Fragen aus der Praxis für die Praxis. Dabei werden häufig auftretende Unsicherheiten, etwa zu baulichen Veränderungen, zu Wohnungseigentümerversammlungen, zu den Rechten und Pflichten der Wohnungseigentümer und des Verwalters, zur Jahresabrechnung oder zum Wirtschaftsplan, ausführlich und praxisnah erklärt. Mit zahlreichen „ABC-Listen“, Hinweisen und Beispielen erleichtert „Der Wohnungseigentümer“ das schnelle Auffinden von Einzelfragen und gewährleistet dem Leser damit eine sichere Behandlung des neuen Wohnungseigentumsgesetzes.

Preis: 69,90 Euro

Kauf und Verkauf einer Eigentumswohnung

Von Bielefeld/Christ/Sommer, 1. Auflage 2021, ISBN 978-3-96434-014-6

Der Kauf und Verkauf einer Eigentumswohnung birgt für alle Beteiligten zahlreiche Fallstricke, die es zu kennen gilt. Um vermeidbare wirtschaftliche und rechtliche Risiken zu

erkennen, informiert dieser Ratgeber über alle wesentlichen Punkte, die sowohl Käufer als auch Veräußerer vor Abschluss eines Kaufvertrages prüfen sollten und erläutert hierfür relevante Begriffe des Wohnungseigentumsrechts.

Preis: 15,95 Euro

Streit im Mehrfamilienhaus

Von Dr. Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2020, ISBN 978-3-96434-012

Es gibt heute keinen Zweifel mehr, dass auch Mieter Träger nachbarlicher Rechte und Pflichten im Verhältnis zu ihren Mitmietern, Vermietern und eigentlichen Grundstücksnachbarn sind. Diese Broschüre arbeitet die damit neu entstandenen nachbarrechtlichen Fragen auf und behandelt alle in der Praxis häufigen Streitgründe sowie die Rechte der genannten Gruppen im Falle des „Nachbarstreits“. Die Broschüre ist für Vermieter und Mieter, Wohnungseigentümergeinschaften, Verwaltungsgesellschaften und Wohnungsunternehmen gemacht.

Preis: 21,95 Euro

Alle Bücher und Broschüren sind
im Online-Shop erhältlich

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zuzüglich Versandkosten

Wohnungsgesuch von Herrn K.

Der junge Eritreer Herr K. ist seit 2015 in Deutschland und fühlt sich in der Hansestadt sehr wohl. In der Sprachschule hat er ein sehr gutes Deutschniveau erreicht, mit dem er sich in der Stadt einfach zurechtfindet und soziale Kontakte knüpfen konnte. Anfang Juni hat er erfolgreich seine Ausbildung zum Anlagenmechaniker für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik abgeschlossen und wird nun von seiner Ausbildungsfirma in eine Festanstellung übernommen. Was dem 29-Jährigen für sein Ankommen in Hamburg noch fehlt, ist eine eigene Wohnung. Denn zurzeit lebt Herr K. in einer öffentlich-rechtlichen Unterkunft in Borgfelde. Er fühlt sich in den Stadtteilen Billstedt, Altona und Barmbek sehr wohl, ist aber bei seiner Wohnungssuche sehr flexibel und freut sich hauptsächlich auf eigene vier Wände im Stadtgebiet von Hamburg. Herr K. wird bei der Wohnungssuche von der engagierten Ehrenamtlichen Frau P. unterstützt. Sie hat sich von der Wohnbrücke Hamburg zur Wohnungslotsin schulen lassen, um Herrn K. beim Ankommen in der ersten eigenen Wohnung kompetent zur Seite zu stehen. Als weiterer

Kontakt steht das Team der Wohnbrücke Hamburg Vermietenden in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Verfügung.

Besitzen Sie eine Wohnung ab einem Zimmer in Hamburg mit einer Bruttokaltmiete von maximal 658,95 Euro und würden Herrn K. 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

Lawaetz-wohnen&leben gGmbH

Tel.: 040/334 659 033

Fax: 040/334 659 015

wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de

www.wohnbruecke-lawaetz.de

„Ein Abo – Alle Theater!“

Vier Kultur-Highlights – Spielzeit 2024/2025

Nur
149 €

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

Fotos: Bo Lahola, Brinkhoff-Mögenburg, Hamburger Kammerspiele, M. Thurn, Neue Philharmonie Hamburg



ALTONAER THEATER

DER CLUB DER TOTEN DICHTER

Schauspiel von Tom Schulman
Mit Johan Richter, Tim Jesse Koch u.a.

17. Oktober 2024
Donnerstag, 19.30 Uhr



HAMBURGER KAMMERSPIELE

DIE COMEDIAN HARMONISTS

Schauspiel und Musik
Mit Helen Schneider, Jo Ambros u.a.

28. November 2024
Donnerstag, 19.30 Uhr



STAATSOPER HAMBURG

MANON

Oper von Jules Massenet
Musikalische Leitung: Giedre Slekyte

28. Januar 2025
Dienstag, 19.00 Uhr



ELBPILHARMONIE GROSSER SAAL

INKULTUR-KONZERT

Konzert mit großem Orchester
und klassischem Programm

15. März 2025
Samstag, 11.00 Uhr

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



Grundeigentümer-
Verband
Hamburg



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Hamburg

inkultur

EIN ABO – ALLE THEATER!

Ein Service der Hamburger Volksbühne e.V.

Seminarübersicht

Zweites Halbjahr 2024

18. September 2024 17 bis 18.30 Uhr 90 Euro pro Person	Richtig vermieten! Was bei der Vermietung von Wohnraum zu beachten ist.	GoToWebinar Kerstin Magnussen
26. September 2024 17 bis 18.30 Uhr 90 Euro pro Person	Auf gute Nachbarschaft! Was ist erlaubt im Nachbarrecht?	GoToWebinar Lucia Lindt
30. September 2024 15 bis 16.30 Uhr 90 Euro pro Person	Aktuelles zu Verwalterpflichten bei der Vorbereitung und Durchführung von Eigentümerversammlungen	GoToWebinar Barry Sankol
10. Oktober 2024 17 bis 18.30 Uhr 90 Euro pro Person	Höhere Miete + mehr Flexibilität dank kurzfristiger Vermietung?	GoToWebinar Katrin Dührkohp
16. Oktober 2024 17 Uhr bis 19.10 Uhr 120 Euro pro Person	Neues Gebäudeenergiegesetz (GEG), was bedeutet das für meine Heizung?	GoToWebinar Ulrike Schlößer Norbert Schell
14. November 2024 10 Uhr bis 16.30 Uhr 250 Euro pro Person	Wohnungseigentum aktuell – Aktuelle Rechtsprechung – Gebäudeenergiegesetz – Bauliche Veränderungen u. v. m.	Präsenz (Handwerkskammer zu Hamburg) Torsten Flomm Matthias Scheff Ulf Schelenz Carsten Küttner Barry Sankol
19. November 2024 17 bis 19.30 Uhr 120 Euro pro Person	Praxis der Zinshausverwaltung I – Abschluss von Mietverträgen für Wohnraum – Betriebskostenabrechnung	GoToWebinar Kerstin Magnussen Christian Bocklage
20. November 2024 17 bis 19.30 Uhr 120 Euro pro Person	Praxis der Zinshausverwaltung II – Mieterhöhung aufgrund von Modernisierungen oder baulichen Änderungen – Gestaltung der Miete für nicht preisgebundenen Wohnraum	GoToWebinar Matthias Scheff Ulrike Schlößer
21. November 2024 17 bis 19.30 Uhr 120 Euro pro Person	Praxis der Zinshausverwaltung III – Beendigung von Wohnraummietverhältnissen – Hausverwaltung und Steuerrecht	GoToWebinar Till Heinisch Benjamin Herzog
27. November 2024 15 bis 16.30 Uhr 90 Euro pro Person	Die neue Beschlusskompetenz aus § 16 Absatz 2 Satz 2 WEG – gerechte Kostenverteilung in der GdWE?	GoToWebinar Barry Sankol
4. Dezember 2024 15 bis 16.30 Uhr 90 Euro pro Person	Energetische Sanierung im Bestand – Aktuelle miet- und wohnungseigentumsrechtliche Aspekte	GoToWebinar Barry Sankol
11. Dezember 2024 15 bis 16.30 Uhr 90 Euro pro Person	Abwehr von Störungen – Voraussetzungen und Grenzen von Unterlassungs- und Beseitigungsansprüchen	GoToWebinar Barry Sankol

Die ausführlichen Seminarbeschreibungen finden Sie online unter:
<https://www.grundeigentuemerverband.de/Seminare>

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

Die Webinare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

Grundsteuer

Hebesätze

Auswirkungen auf die Steuerhöhe

Anfang Juli wurden die Hebesätze für die Berechnung der Grundsteuer in Hamburg ab dem Jahr 2025 vorgestellt. Der Hebesatz für die Grundsteuer A (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) soll 100 Prozent betragen, der Hebesatz für die Grundsteuer B (bebaute Grundstücke) 975 Prozent und für die Grundsteuer C (unbebaute, baureife und für den Wohnungsbau geeignete Grundstücke) 8.000 Prozent. Viele Grundsteuerwertbescheide wurden verschickt, erst ab März 2025 sollen die Grundsteuermessbescheide und die Grundsteuerbescheide folgen. Die Höhe der Grundsteuer erfahren Eigentümerinnen und Eigentümer daher erst im nächsten Jahr. Wir geben in diesem Artikel Berechnungshilfen, wie die voraussichtlichen Höhen der in Hamburg befindlichen Immobilien bereits jetzt berechnet werden können. Hier widmen wir uns der häufigsten Grundsteuer, der Grundsteuer B.

Ausgangspunkt ist der Grundsteuerwertbescheid. In diesem sind drei Grundsteuerwerte enthalten. Aus diesen drei Werten wird in dem zweiten Bescheid, dem Grundsteuermessbetragsbescheid, der Grundsteuermessbetrag ermittelt. Hierfür werden die einzelnen Werte mit Steuermesszahlen multipliziert und anschließend addiert. Die Steuermesszahl beträgt 100 Prozent und wird bezüglich des Grundsteuerwerts für die Fläche Grund und Boden nicht weiter geändert, sodass der Grundsteuerwert für die Fläche Grund und Boden vollständig aus dem Grundsteuerwertbescheid, also zu 100 Prozent, in den Grundsteuermessbetragsbescheid übernommen wird. Die Grundsteuermessbeträge für Wohnflächen und für Nutzflächen werden etwas komplizierter berechnet.

Für Wohnflächen gibt es stets eine Ermäßigung der Steuermesszahl um 30 Prozent, es werden nur 70 Prozent beziehungsweise ein Faktor von 0,7 angesetzt. Zusätzlich gibt es für Wohnraum in normaler Wohnlage eine weitere Ermäßigung um 25 Prozent. Das gleiche gilt für geförderten Wohnraum und Denkmalschutz. Bei einem Grundsteuerwert für eine Wohnfläche in Höhe von beispielsweise 50 Euro reduziert sich der Wert also zunächst um 30 Prozent auf 35 Euro ($50 \text{ Euro} \times 0,7 = 35 \text{ Euro}$). Befindet sich die Wohnung in normaler Wohnlage reduziert sich der Betrag um weitere 25 Prozent auf 26,25 Euro ($35 \text{ Euro} \times 0,75 = 26,25 \text{ Euro}$). Sollte das Objekt zusätzlich denkmalgeschützt sein oder sollte es sich um geförderten Wohnraum handeln, käme eine weitere Ermäßigung von 25 Prozent hinzu, sodass sich der Betrag auf 19,68 Euro reduziert ($26,25 \text{ Euro} \times 0,75 = 19,68 \text{ Euro}$).

Die Steuermesszahl von 100 Prozent wird für Nutzflächen auf 87 Prozent reduziert. Bei einem Grundsteuerwert für die Nutzfläche von beispielsweise 50 Euro ergibt sich somit ein Grundsteuermessbetrag in Höhe von 43,50 Euro ($50 \text{ Euro} \times 0,87 = 43,50 \text{ Euro}$). Eine Ermäßigung für die Wohnlage gibt es bei Nutzflächen nicht. In Betracht käme allenfalls eine Reduzierung um 25 Prozent, wenn das Objekt denkmalgeschützt ist. Dann würde sich der Betrag in Höhe von 43,50 Euro auf 32,62 Euro reduzieren ($43,50 \text{ Euro} \times 0,75 = 32,62 \text{ Euro}$).

Addiert man alle drei Grundsteuermessbeträge für Wohnfläche, Nutzfläche und Grund und Boden, so ergibt sich der Grundsteuermessbetrag. Dieser wird sodann in dem dritten Bescheid, dem Grundsteuerbescheid, mit dem für Hamburg vorgestellten Hebesatz in Höhe von 975 Prozent multipliziert, was einem Faktor von 9,75 entspricht. Bei einem Grundsteuermessbetrag von beispielsweise 45,70 Euro beträgt die jährliche Grundsteuer 445,58 Euro ($45,70 \text{ Euro} \times 9,75 = 445,58 \text{ Euro}$). Das Ergebnis ist der Jahresbetrag der Grundsteuer. Diese wird ab dem Jahr 2025 weiterhin in vier gleichgroßen Teilbeträgen vierteljährlich geschuldet; da der erste Termin, der 15. Februar 2025, bereits vor dem Versenden der Grundsteuerbescheide liegt, wird die erste Zahlung in Hamburg ausnahmsweise einmalig zum 30. April 2025 fällig. Alle weiteren Zahlungen erfolgen wie gewohnt zum 15. Mai, 15. August und 15. November. Ab dem Jahr 2026 erfolgt die erste Zahlung zum 15. Februar.

Berechnungsbeispiel: Bei einem Grundsteuerwert für die Wohnfläche von 50 Euro, einem Grundsteuerwert für die Nutzfläche von 0 Euro sowie einem Grundsteuerwert für Grund und Boden in Höhe von 2,76 Euro einer Wohnung in normaler Wohnlage ergibt sich ein Grundsteuermessbetrag für die Wohnfläche in Höhe von 26,25 Euro ($= 50 \text{ Euro} \times 0,7 \times 0,75$). Zuzüglich des Grundsteuermessbetrags für den Grund und Boden in Höhe von 2,76 Euro ergibt sich ein Grundsteuermessbetrag insgesamt in Höhe von 29,01 Euro ($= 26,25 \text{ Euro} + 0 \text{ Euro} + 2,76 \text{ Euro}$). Multipliziert mit dem Hebesatz von 975 Prozent ergibt sich eine jährliche Grundsteuer in Höhe von 282,84 Euro ($= 29,01 \text{ Euro} \times 9,75$).

Benjamin Herzog

Rechtsanwalt

Grundeigentümer-Verband Hamburg

www.grundeigentuemerverband.de

Mietrecht

Mieterhöhung

Mietvertrag über Wohnung und Tiefgaragenstellplatz

Viele Vermieter stellen sich die Frage, ob ein einheitlicher Mietvertrag über eine Wohnung und einen Tiefgaragenstellplatz oder aber separate Verträge sinnvoller sind. Die praktische Antwort hat beispielsweise das Amtsgericht Koblenz in einem Urteil vom 25. Januar 2024, 124 C 1732/23, gegeben.

Im entschiedenen Fall ging es um die Vermietung einer Wohnung und eines Tiefgaragenstellplatzes. Basis war ein einheitlicher Mietvertrag. Die Vermieterin ließ der Mieterin sowohl für die Wohnung wie auch für den Stellplatz gesonderte Mieterhöhungen zukommen. Nachdem die Mieterin nicht zustimmte, klagte die Vermieterin schließlich. Damit hatte sie vor dem Amtsgericht Koblenz jedoch keinen Erfolg, das Gericht sah die Klage bereits als unzulässig an.

Die Vermieterin hätte den abgeschlossenen Vertrag nicht als zwei getrennte Verträge interpretieren dürfen, da es eben nicht eine Miete für die Wohnung und eine Miete für den Stellplatz gab, sondern nur eine Miete für die Wohnung mit Stellplatz. Daran ändere auch nicht, dass im Mietvertrag die Mietanteile für die Wohnung und den Stellplatz gesondert ausgeführt waren. Vermietern ist somit zu raten, im Zweifel ausdrücklich zwei getrennte Verträge abzuschließen.

Stefan Engelhardt

Rechtsanwalt

Roggelin & Partner

stefan.engelhardt@roggelin.de

HEUTE: Grund 16: Vom Start-up zum unübersehbaren

Die Erfolgsgeschichte von Immoware24 begann bereits 2013. Schon als Start-up hatten wir damals die Vision, eine cloudbasierte Immobilienverwaltungssoftware auf den Markt zu bringen. Daraus wurde Realität – und aus dem Start-up wurde ein unübersehbarer Player in der Immobilienbranche.

Inzwischen arbeiten etwa 100 Mitarbeiter an unseren vier Standorten in Deutschland. Mehr als 4.000 Hausverwaltungen, Banken und Eigentümer nutzen unsere Software – und mehr als 12.000 Anwender arbeiten täglich damit. Insgesamt werden aktuell mehr als 1,5 Mio. Einheiten mit Immoware24 verwaltet – Tendenz steigend!



2024:

24 Gründe für

Immobilien einfach online verwalten.

Besuchen Sie uns auf dem
Immoware24 #immovationstag!

Wir laden Sie herzlich ein, am 26. September von 10 - 15 Uhr in unserem Büro in Halle/Saale unsere Software LIVE kennen zu lernen. Außerdem stehen Ihnen sowohl unser Team als auch Mitarbeiter der WEVATO GmbH, Immoware24-Kunde seit 2013, für Fragen & Antworten zur Verfügung. Ach ja: Kaffee, Gebäck und ein Flying Buffet gibt es natürlich auch.

Hier mehr erfahren & anmelden (begrenzte Teilnehmerzahl).

www.immoware24.de/24-immovation



Bindungswirkung

Das Berliner Testament kann nur gemeinschaftlich geändert werden

Wer ein Einzeltestament macht, kann dieses jederzeit ändern – wie aber sieht es bei gemeinschaftlichen Testamenten aus, die von Eheleuten (und gleichgeschlechtlichen Paaren) errichtet werden können? Grundsätzlich gilt: Wenn Eheleute sich entscheiden, gemeinsam ein Testament zu errichten, ist dies in gewisser Weise ein beide bindender, aber bis zum Tod des Erstversterbenden „kündbarer“ Vertrag. Dem liegt die Überlegung zugrunde, dass jeder der Partner sich darauf verlassen kann und soll, dass die gemeinsame Entscheidung darüber, was nach dem Ableben beider mit dem gemeinsamen Vermögen geschehen soll, zuverlässig eingehalten wird.

Befreiungsklausel

Es gibt die Möglichkeit, den Überlebenden zu ermächtigen, neu zu testieren. Bei Eheleuten ohne Kinder ist das bei weitem nicht so problematisch wie dann, wenn es solche gibt und insbesondere dann, wenn es sich um eine Patchworkfamilie handelt. Da es für das Stiefkind keinerlei Sicherheit gibt, was der oder die Überlebende machen wird und die Pflichtteilsansprüche am Ende des dritten Jahres verjähren, ist es praktisch gezwungen, die Ansprüche geltend zu machen.

Unter Umständen kann man überlegen, eine solche Freistellung zu modifizieren. Wenn beispielsweise im gemeinsamen Testament die (ehelichen gemeinsamen) Kinder als Schlusserben des Längstlebenden eingesetzt sind und man die Möglichkeit sieht, dass nur das (in der unmittelbaren Nähe wohnende) Kind die Pflege übernehmen kann und wird, kann man eine Befreiung erteilen, dass eine Abänderung nur insoweit zugelassen wird, als keine dritte Person außer den Abkömmlingen einen rechtlichen oder wirtschaftlichen Vorteil erlangt. Auch dann zwingt man aber das entfernt wohnende oder sogar den Kontakt abbrechende Kind faktisch zur Geltendmachung von Pflichtteilsansprüchen nach dem Tode des ersten Elternteils. Streitig ist auf jeden Fall, ob nur die Quote bis zur Höhe des Pflichtteils abgesenkt oder sogar ganz enterbt werden darf – hier sind sich die Oberlandesgerichte Düsseldorf und Frankfurt nicht einig. Wenn Sie also eine teilweise Freistellung überlegen – überlegen Sie bitte gut und denken Sie alle Konsequenzen genau durch!

Scheidung

Wenn es zu einer Trennung der Eheleute kommt, denkt vielleicht in der Aufregung nicht jeder daran, dass in

gewisser Weise die Geschäftsgrundlage der erbrechtlichen Vereinbarung weggefallen ist. Das hat auch der Gesetzgeber gesehen und dahingehend geregelt, dass das gemeinschaftliche Testament schon dann unwirksam wird, wenn ein Scheidungsantrag zugestellt ist. Das Testament wird auch nicht wieder wirksam, wenn man das Scheidungsverfahren aussetzt und in aller Regel auch nicht, wenn man wieder heiratet.

Doch Vorsicht: Wenn ausnahmsweise anzunehmen ist, dass die Verfügungen auch für diesen Fall als wirksam gelten sollen, bleiben sie wirksam, gegebenenfalls auch teilweise. Dies muss zwar der andere Ehegatte beweisen, aber gehen Sie in einem solchen Fall lieber auf Nummer sicher und „kündigen“ Sie die getroffene Vereinbarung notariell.

Neu testieren

Bei einem privatschriftlichen Testament kann man es einfach durch Zerreißen unwirksam machen, und auch bei einem neu errichteten Testament wird das alte in der Regel unwirksam. Man sollte dann aber auf jeden Fall darin aufnehmen, dass man durch anderweitige Verfügungen nicht an der Errichtung des (neuen) Testaments gehindert sei und alle eventuell bestehenden aufhebe. An diesem Fall wird auch deutlich, warum man Testamente immer mit einem Datum versehen sollte, auch wenn dies keine zwingende Formvorschrift ist.

Rücknahme aus Verwahrung

In einem Fall hatten sich Eheleute getrennt und er war nach Australien gezogen, sie hatten sich aber nie scheiden lassen. Jetzt wollte sie es aus der Verwahrung beim Amtsgericht holen – das wurde aber verweigert, weil dies nur beide gemeinsam können. Und auch die Zustellung des notariellen Widerrufs dort scheiterte daran, dass sie noch nicht einmal seine Adresse hatte. Wenn so etwas ansteht, also bitte auch rechtzeitig das gemeinsame Testament unwirksam machen.

Aushöhlung

Durch das gemeinsame Testament ist man nur daran gehindert, alleine neu zu testieren. Man könnte also überlegen, die Bindungswirkung und damit den Schutz einfach dadurch auszuhebeln, dass man zu Lebzeiten nach dem Tode des Erstversterbenden einfach Schenkungen in größerem Umfang macht. Aber auch diese Gefahr haben die Väter des BGB erkannt und eine entsprechende

Vorschrift eingefügt mit der schönen Bezeichnung „Aushöhlungsichtigkeit“. Wenn also der überlebende Ehegatte beispielsweise entgegen der Einsetzung aller Kinder zu untereinander gleichen Teilen ein wertvolles Grundstück auf lediglich eines davon oder auch einen Dritten ohne Gegenleistung überträgt, haben die Schlusserben die Möglichkeit, dies anzugreifen und oft auch rückgängig zu machen.

Ausschlagung

Der Vollständigkeit halber muss auch erwähnt werden, dass der überlebende Ehegatte seine Testierfreiheit auch durch Ausschlagung wiederherstellen kann, das wird aber nur in sehr seltenen Fällen Sinn machen.

Wechselbezüglichkeit

Nicht jede Verfügung im gemeinsamen Testament ist jedoch bindend. Die entscheidende Frage ist, ob die eine Verfügung so eng mit der anderen zusammenhängt, dass man davon ausgehen kann, dass sie nach dem Willen der gemeinschaftlich Testierenden jeweils (nur) mit Rücksicht auf die andere getroffen wurde. Wechselbezüglichkeit ist im Zweifel immer dann anzunehmen, wenn „sich die Ehegatten gegenseitig bedenken oder wenn dem einen Ehe-

gatten von dem anderen eine Zuwendung gemacht und für den Fall des Überlebens des Bedachten eine Verfügung zugunsten einer Partei getroffen wird, die mit dem anderen Ehegatten verwandt ist oder ihm sonst nahesteht.“

Beispiel: Ein Ehepaar hat keine gemeinsamen Kinder und setzt sich gegenseitig als Alleinerben und die Tochter der Ehefrau als Schlusserbin ein. Der Mann stirbt, und die überlebende Ehefrau macht ein neues Testament, in dem sie einen Dritten als Erben einsetzt. Diese neue Verfügung ist wirksam, weil die Tochter mit dem Stiefvater weder verwandt noch sonst nahestehend war. Sie erhält natürlich ihren Pflichtteil, aber nur, wenn sie nachweisen kann, dass es dem Mann wegen einer sehr nahen Beziehung zu seiner Stieftochter wichtig und entscheidend für die Errichtung des Berliner Testaments war, dass sie sein Vermögen letztendlich erbt. Geholfen und den möglichen Streit vermieden hätte es, wenn die Eheleute die Wechselbezüglichkeit ausdrücklich in ihr Testament aufgenommen hätten.

Michael Pommerening

Rechtsanwalt

Rechtsanwälte Pommerening & Breitenbach

Das Testament des Immobilieneigentümers



Autoren: Birgit Funke, Wolfgang Roth. 3. Auflage 2022, 12,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,50 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-027-6

Der vorliegende Ratgeber beantwortet umfassend alle erbrechtlichen Fragen rund um die Immobilie. Er zeigt insbesondere auf, welches Schicksal einer Immobilie im Nachlass bei Vorhandensein einer Miterbengemeinschaft, im Pflichtteilsrecht und im Steuerrecht droht. Durch Gestaltungsempfehlungen und Expertentipps erfahrener Erbrechtsexperten erhält der Leser Anregungen und Hinweise, wie er bereits zu Lebzeiten durch ein vorausschauendes Testament seinen Nachkommen die Immobilie erhalten und steuergünstig vererben kann. Die Absicherung des Ehepartners sowie der Kinder steht dabei im Vordergrund. Typische erbrechtliche Alltagssituationen, die nach einem Erbfall im Zusammenhang mit einer Immobilie auftreten, werden umfassend beschrieben und durch Ratschläge ausgewiesener Erbrechtsspezialisten gelöst. Der Ratgeber behandelt in weiteren Schwerpunkten Steuerspartipps für Immobilieneigentümer und die Behandlung im Ausland gelegener Immobilien nach einem Erbfall.



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

Neues aus Karlsruhe

Schönheitsreparaturen

Mieter trägt die Darlegungs- und Beweislast

Der BGH hat unter Aufrechterhaltung seiner bisherigen Rechtsprechung bestätigt, dass der Mieter hinsichtlich der Behauptung, ihm sei die Mietsache unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen worden, die Darlegungs- und Beweislast trägt (BGH, Beschluss vom 30. Januar 2024, VIII ZB 43/23).

Die klagende Mieterin hatte ihre Vermieterin unter anderem auf Zahlung eines Kostenvorschusses für die Durchführung von Schönheitsreparaturen in Anspruch genommen. Sie war der Meinung, dass die Vermieterin vertraglich zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet sei, denn die mietvertraglich vereinbarte Klausel sei unwirksam. Aufgrund der Verweigerungshaltung der Vermieterin läge ein Sachmangel vor, der sie zur Vorschusszahlung und Mietminderung berechtige.

In dem Formularmietvertrag war vereinbart, dass der Mieter nach Ablauf bestimmter, ab Mietbeginn berechneter, weicher Fristen, die sich entsprechend dem Zustand der Wohnung und dem Grad der Abnutzung verlängern oder verkürzen können, zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist. Der Vertrag enthielt ferner eine Quotenabgeltungsklausel, wonach dem Mieter ein Teil der zukünftig entstehenden Kosten für Schönheitsreparaturen für den Fall auferlegt wird, wenn das Mietverhältnis bereits vor Fälligkeit der Schönheitsreparaturen endet. Der Rechtsstreit war durch Vergleich erledigt worden, wobei das erkennende Amtsgericht noch über die Kosten zu entscheiden hatte. Das Amtsgericht hatte die Vermieterin in die Kosten verurteilt. Das Landgericht hob diese

Entscheidung zu Lasten der Mieterin auf. Letztgenannte Entscheidung wurde durch den BGH bestätigt. Der BGH hält die Entscheidung des Berufungsgerichts für zutreffend. Die vertraglich vereinbarte Vornahmeklausel sei wirksam. Die Klausel benachteilige den Mieter nach ihrem Wortlaut weder unangemessen noch sei sie intransparent.

Ein Mieter könne durch eine Formulklausel zwar nur zu den auf seine eigene Vertragszeit entfallenden Renovierungsleistungen verpflichtet werden, was bei der hier ge-

gebenen Klausel dann nicht gewährleistet sei, wenn die Wohnung in unrenoviertem oder renovierungsbedürftigem Zustand an den Mieter übergeben worden sei. Dieser Gesichtspunkt führe jedoch nicht generell, sondern nur dann zur Unwirksamkeit der Vornahmeklausel, wenn die Wohnung im konkreten Fall tatsächlich in unrenoviertem oder renovierungsbedürftigem

Zustand überlassen worden sei. Diese Tatsache habe der Mieter darzulegen und im Bestreitensfall zu beweisen. Derartiger Vortrag der Mieterin fehle im vorliegenden Fall aber.

Die Unwirksamkeit der Vornahmeklausel ergebe sich auch nicht daraus, dass die Quotenabgeltungsklausel nach § 307 Absatz 1, Absatz 2 Nummer 1 BGB wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam sei. Die Quotenabgeltungsklausel habe mit der von ihr begründeten Zahlungspflicht des Mieters einen über die Vornahme von Schönheitsreparaturen eigenständigen Regelungsgehalt und sei damit als Ergänzung der Vornahmeklausel zu werten. Sie kann daher im Rahmen einer Klauselkontrolle aufrechterhalten werden, ohne gegen das Verbot der geltungserhaltenden Reduktion zu verstoßen. Die Quotenabgeltungsklausel könne also unproblematisch gestrichen werden, ohne dass der Sinn- und der Regelungsgehalt der Vornahmeklausel beeinträchtigt werde.



Foto: Joe Mletzki

Wir suchen !

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

Lutz Winkler Immobilien
040-45 13 62

Christian Bocklage
Rechtsanwalt

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Fragen und Antworten

? Ich habe letztes Jahr eine Wohnung verkauft. Übergabe und Verrechnungstag mit dem Käufer war der 1. September 2023. Ich habe die Verwaltung gebeten, mir jetzt eine Abrechnung von Januar bis zum 31. August 2023 über meine Eigentumswohnung zuzuschicken. Die Verwaltung weigert sich und will nur dem neuen Eigentümer eine Abrechnung für 2023 zuschicken. Was kann ich tun?

Die Auskunft der Verwaltung ist richtig. Die Jahres- und Einzelabrechnung erfolgt nur gegenüber den aktuell im Grundbuch eingetragenen Eigentümern, also gegenüber dem Käufer. Ihre Auseinandersetzung über die Tragung anteiliger Kosten für das letzte Jahr müssen Sie mit dem Käufer führen. Da der 1. September als Verrechnungstag vereinbart wurde, werden die Kosten beziehungsweise Guthaben einer Abrechnung auf diesen Termin zeitanteilig zwischen Ihnen und dem Käufer aufgeteilt.

? Der Vertrag mit dem Verwalter unseres Mietshauses wird zum 31. Dezember 2024 beendet. Wir werden unser Mietshaus dann selbst verwalten. Ist unser bisheriger Verwalter verpflichtet, noch die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2024 anzufertigen oder müssen wir dies übernehmen?

Das Landgericht Hamburg hatte mit Urteil vom 16. September 1999, 327 S 64/99, entschieden, dass bei einem Verwalterwechsel zum Ende eines Abrechnungsjahres nicht der neue, sondern der alte Verwalter des Mietshauses verpflichtet ist, die Betriebskostenabrechnung für die Mieter zu erstellen. Weisen Sie den Verwalter auf dieses Urteil hin und fordern Sie ihn auf, die Betriebskostenabrechnung 2024 für die Mieter noch zu erstellen.

? Mein Mieter ist am 30. Juni 2024 ausgezogen und das Mietverhältnis war beendet. Jetzt verlangt er von mir die Betriebskostenabrechnung für 2024 über sechs Monate. Bin ich verpflichtet, jetzt schon abzurechnen? Mir liegen noch nicht alle Rechnungen für dieses Jahr vor.

Sie sind gemäß § 556 Absatz 3 Satz 1 BGB verpflichtet, über die Vorauszahlungen der Betriebskosten jährlich abzurechnen. Eine Abrechnung über sechs Monate ist nicht zulässig. Sie sind daher nicht verpflichtet, jetzt eine Abrechnung zu erstellen. Teilen Sie Ihrem Mieter mit, dass Sie die Abrechnung im Jahr 2025 erstellen und die Kosten dann anteilig auf Vor- und Nachmieter verteilen werden. Der Mieter muss sich daher noch gedulden, bis er die Abrechnung im nächsten Jahr von Ihnen erhält.

? Letztes Jahr sind hohe Gartenpflegekosten entstanden, weil ein kranker Baum gefällt werden musste. Die Gartenpflegekosten habe ich anteilig zwischen dem ausgezogenen Mieter und dem neuen Mieter aufgeteilt. Der Baum wurde erst im November gefällt, als der Mietvertrag mit dem alten Mieter nicht mehr bestand. Jetzt weigert er sich, die Baumfällkosten anteilig zu tragen, da er kein Mieter mehr war, als der Baum gefällt wurde. Hat der Mieter Recht?

Nein, der Mieter hat nicht Recht. Bei einer jährlichen Betriebskostenabrechnung werden alle Kosten einer Position, die in dem Jahr entstanden sind, zusammengerechnet und als Gesamtkosten zeitanteilig auf den alten und den neuen Mieter verteilt. Wann die Kosten im Einzelnen entstanden sind, ist bei einer solchen Abrechnung nicht zu berücksichtigen. Der bisherige Mieter ist verpflichtet, auch die Baumfällkosten als Gartenpflegekosten anteilig mitzutragen.



**TROCKNUNGSTECHNIK
FRIEDRICH GMBH**



Leckortung



Trocknung



Schimmelsanierung

Die Trocknungsexperten

Ihre Spezialisten bei Wasserschäden

Bei einem Wasserschaden ist professionelles Handeln gefragt, um Aufwand, Schaden und Kosten so gering wie möglich zu halten. Als **Experten für Leckortung, Trocknung und Schimmelsanierung** unterstützen wir Sie im Falle eines Falles schnell, effektiv und unbürokratisch. In Hamburg und in der Metropolregion.

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

www.trocknungstechnik-friedrich.de

Öle und Lacke für den Holzboden – Schallschutz – Bauen mit Holz –
Gesunde Luft – Arbeitszimmer

Wohngesundheit

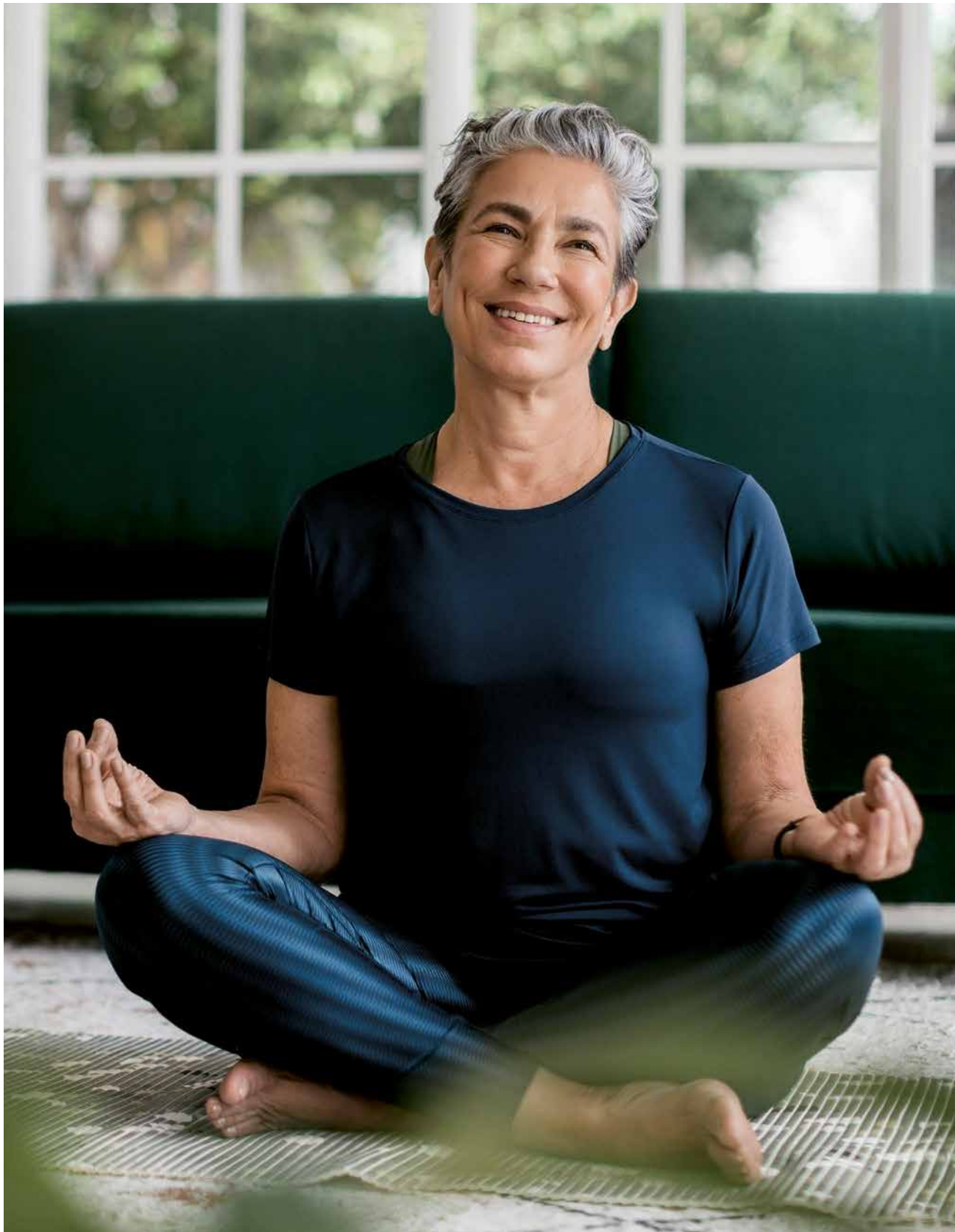


Foto: (JLco) Jullia Amaral/stock.adobe.com

Öle & Lacke für den Holzboden

Gretchenfrage Holzschutz

Welche Variante ist die beste?

Früher oder später muss jeder Holzfußboden einmal aufgearbeitet werden. Dann heißt es abschleifen und einen neuen Holzschutz auftragen. In Sachen Wohngesundheits können Öl und Wachs als natürliche Produkte punkten. Im Lauf der Jahre oder Jahrzehnte entstehen Kratzer, Dellen, Licht- oder Feuchtigkeitsschäden. Holzböden können in der Regel (auch mehrmals) abgeschliffen werden. Anschließend muss die Oberfläche behandelt werden, um wieder möglichst lange der Beanspruchung zu trotzen.

Lacke für stark beanspruchte Böden

Lacke sind an sich erst einmal am widerstandsfähigsten. Beim Lackieren wird die Oberfläche vollständig versiegelt und weist damit eine hohe Strapazierfähigkeit und Beständigkeit auf. Dank seiner widerstandsfähigen Beschaffenheit muss der Lack im Gegensatz zur Ölschicht nicht in regelmäßigen Abständen aufgefrischt werden, weshalb er entsprechend als besonders pflegeleicht gilt. Der Lack verliert allerdings seine Schutzschicht, sobald etwas tiefere Kratzer in das Holz kommen. Dringt dann Feuchtigkeit ein, kann diese unter die Oberfläche ziehen, dunkle oder fleckige Stellen oder ein Aufquellen verursachen. Ein weiterer Nachteil von Lack ist, dass er sich schwer partiell aufbessern lässt. Da die Versiegelung eine einheitliche Fläche bildet, muss sie im Falle von Beschädigungen komplett entfernt und anschließend neu aufgebracht werden. Zudem überlagert Lack die natürliche Oberfläche des Holzes, wodurch die authentische Wirkung des Materials nicht mehr in vollen Zügen zur Geltung kommt.

Öl erhält die Natürlichkeit

Das Ölen gilt gleich nach dem Lackieren als die meistverbreitete Oberflächenbehandlung von Dielenböden. Öle sind nicht so hart wie Lacke, sie ziehen aber tiefer in das Holz ein und schützen es somit auch dort. Außerdem betonen sie die natürliche Holzmaserung; die Haptik ist weicher und angenehmer. Da das Öl die Poren nicht verschließt, bleiben die natürlichen Strukturen optisch erhalten und vor allem spürbar. Schließlich bleibt das geölte Holz atmungsaktiv, was zu einem angenehmen Raumklima beiträgt. Im Gegensatz zum Lackieren können kleine Kratzer oder Beschädigungen lokal ausgebessert werden. Nichtsdestotrotz erfordern geölte Flächen etwas mehr Pflege und sollten im Idealfall in regelmäßigen Abständen behandelt werden, damit der Schutz des Holzbodens

gegenüber Verschmutzungen und Feuchtigkeit erhalten bleibt.

Hartwachs-Öl: das Beste aus zwei Welten

Eine weitere Option ist Hartwachs-Öl, das zwei Vorteile verbindet: Es zieht einerseits ins Innere des Holzes und schützt es dort. Das Wachs liegt andererseits obenauf und bildet dort eine Schutzschicht. Wachs sind wie auch die Öle ein natürliches Produkt, das durch allerlei Zusätze für die Oberflächenbehandlung von Holzböden brauchbar gemacht wird. Eine gewachste Oberfläche bleibt gleichermaßen wie ein geölter Belag atmungsaktiv. Am Ende gibt es also keinen endgültigen Sieger – es bleibt die Qual der Wahl. Ausschlaggebend für die Behandlung des Holzbodens sind somit die persönlichen Bedürfnisse und Präferenzen.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

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



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

Ihre Vorteile bei einer Gasleitungsinnenabdichtung:

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

G. Bohn & Sohn GmbH

☎ 040 - 691 66 48

Fabriciusstraße 109, 22177 Hamburg
www.BohndundSohn.de



Unerwünschte Geräusche reduzieren

Schallschutz

So schaffen Sie mehr Ruhe

Lärm ist nicht nur lästig, sondern kann auch krank machen: Zu den möglichen Folgen zählen Stress, Schlafstörungen und mentale Probleme. Von daher kommt Schallschutz in Wohnungen und Häusern eine hohe Bedeutung bei. Schallschutz bedeutet, dass der Schallpegel in einem Raum so niedrig ist, dass er die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bewohner nicht beeinträchtigt. Er umfasst sowohl die Luft- als auch die Trittschalldämmung.

Gesetzliche Vorgaben für Schallschutz

Hierzulande gibt es verschiedene gesetzliche Vorgaben, wie hoch der Lärmpegel in Wohnungen und Häusern maximal sein darf: Die wichtigsten sind die DIN 4109, die die Mindestanforderungen an den Schallschutz im Hochbau festlegt, sowie die Landesbauordnungen, welche die Anforderungen an den Schallschutz in verschiedenen Nutzungseinheiten regeln. Die Statuten der DIN 4109 beziehen sich auf den Mindestschallschutz in sogenannten schutzbedürftigen Räumen, die dem dauernden Aufenthalt dienen und gilt für Neubauten und für Sanierungen, die die Bausubstanz verändern. Die Norm gibt an, wie hoch der Schalldämmwert von Bauteilen wie Wänden, Decken, Fenstern oder Türen sein muss, um den Lärm von außen oder von anderen Räumen abzuhalten. Dies ist nach DIN 4109 bis zu einem Geräuschpegel von 25 Dezibel (dB) gegeben. Die Landesbauordnungen gelten hingegen für bestehende Gebäude und für Sanierungen, die die Bausubstanz nicht verändern. Sie legen fest, wie hoch der Schallpegel in einem Raum höchstens sein darf, um die Ruhe der Bewohner zu gewährleisten.

Schallschutz erhöhen

Als Eigentümer können Sie folgende Maßnahmen ergreifen:

- Die Fenster austauschen oder nachrüsten, um den Schall von außen zu verringern. Dabei sollten Sie auf die Schallschutzklasse der Fenster achten, die angibt, wie gut sie den Schall dämmen. Die Schutzklassen reichen von 1 (geringster Schallschutz) bis 6 (höchster Schallschutz). Eine gute Abschirmung ist erst ab Schallschutzklasse 2 gegeben, zumal die Einfachverglasung der Schallschutzklasse 1 ohnehin nicht mehr den heutigen Anforderungen genügt.
- Wände oder Decken dämmen oder verstärken, um den Schall von anderen Räumen oder Nachbarn zu reduzie-

ren. Eine effektive Methode ist der Einsatz einer Vorsatzschale, bei der ein zusätzliches Bauteil (zum Beispiel eine Rigipsplatte) vor die Wand oder Decke montiert wird, um lärmreduzierend zu wirken. Alternativen sind zum Beispiel Schallschutzvorhänge oder Schalldämmplatten. Dabei sollten Sie auf die Schalldämmung der Bauteile achten, die in dB angegeben wird. Je höher die Schalldämmung, desto besser ist naturgemäß dann auch der Schallschutz.

- Die Türen austauschen oder abdichten, um den Schall aus Fluren oder Treppenhäusern zu vermeiden. Dabei sollten Sie auf die Schalldämmung der Türen achten, die ebenfalls in dB angegeben wird. Auch hier gilt: Je höher die Schalldämmung, desto besser der Schallschutz.

Bevor man zu umfangreichen baulichen Maßnahmen wie dem Austausch der Fenster oder dem Einbau von Schallschutzplatten greift, lohnen sich zudem weitere Maßnahmen, die sich in der Regel schnell und unkompliziert umsetzen lassen:

- Die Fenster mit Vorhängen, Rollläden oder Jalousien ausstatten – idealerweise mit solchen Modellen, die gezielt den Schall von außen reduzieren. Dazu eignen sich beispielsweise sogenannte Akustikstoffe.
- Die Wände oder Zimmerdecken mit Teppichen, Bildern oder Regalen möblieren, um den Schall von anderen Räumen oder Nachbarn zu absorbieren. Hierfür eignen sich beispielsweise sogenannte Akustikbilder.
- Die Türen mit Dichtungen, Türschwellen oder Schallschutzvorhängen abdichten, um den Schall von Fluren oder Treppenhäusern zu vermeiden. Auch hier sollten Sie auf die Schalldämmung der Materialien achten.

Schallschutz für Mieter

Schallschutz ist auch aus Vermietersicht relevant. Denn Mieter haben das Recht, in ihrer Wohnung ungestört zu leben. Wenn der Lärm die gesetzlichen Grenzwerte überschreitet oder die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit der Wohnung beeinträchtigt, können Mieter eine Verbesserung des Schallschutzes verlangen oder unter Umständen die Miete mindern. Letzteres könnte die Mietrendite reduzieren, sodass es ratsam ist, für einen guten Schallschutz zu sorgen.

Astrid Zehbe

www.hausundgrund.de

Innenausbau mit Vollholz

Mehr Wohnkomfort

Warum der natürliche Rohstoff das Raumklima beeinflusst

Jeder von uns hat es schon am eigenen Leib gespürt: Bezüglich des Klimas in Innenräumen ist der Mensch wenig anpassungsfähig. Schon geringe Temperaturschwankungen und Luftbewegungen können Unbehagen auslösen. Da Holz die Eigenschaft hat, Feuchtigkeit aufzunehmen und wieder abgeben zu können, reduziert es den Anstieg der relativen Luftfeuchte im Raum oder gibt bei zu trockener Luft den Wasserdampf wieder ab. So hat die Verwendung von Holz als natürlichem Rohstoff in Innenräumen in Bezug auf Wohnkomfort und Raumklima eine besondere Bedeutung. „Ist Vollholz fachgerecht getrocknet und verarbeitet worden, sollten mit Holz gestaltete Räume in den Wand- und Deckenflächen unbehandelt bleiben oder nur mit diffusionsoffenen – also atmungsaktiven – Anstrichen, Ölen oder Wachsen behandelt werden“, erklärt Helmut Köttner, wissenschaftlicher Leiter der unabhängigen Sentinel Haus Institut GmbH in Freiburg. Das aus einem Forschungsprojekt der Deutschen Bundesstiftung Umwelt entstandene Institut hat nach eigenen Angaben die europaweit größte Datenbank für gesundheitlich geprüfte und nachhaltige Baustoffe erstellt.

Diffusionsoffene Anstriche verwenden

Die diffusionsoffene Oberfläche des Holzes ist beispielsweise wichtig bei der weit verbreiteten Hausstaubmilbenallergie, die vom Kot der winzigen Spinnentierchen ausgelöst wird. Bei hoher Luftfeuchtigkeit und Wärme vermehren sich die Hausstaubmilben am stärksten. Hier hilft die Fähigkeit des Holzes, Feuchtigkeit aufnehmen und wieder abgeben zu können und so als ausgleichender Puffer bei Schwankungen des Feuchtegehaltes der Raumluft zu wirken. „Allerdings wirbelt ein gut gepflegter Teppich im Gegensatz zu einem Holzparkett weniger Staub auf“, gibt Helmut Köttner zu bedenken. Manche Allergiker reagieren auf Stoffe, die in der Raumluft enthalten sind. „Wer auf Duftstoffe allergisch ist, sollte unbedingt emissionsgeprüfte Materialien verwenden und Nadelhölzer wegen ihres höheren Harzgehaltes eher meiden“, rät der Experte.

Holz ist im Vergleich zu Ziegelsteinen oder Beton ein schlechterer Wärmeleiter und wird deshalb bei Berührung als weich und warm empfunden. Ein Grund, warum das Betreten von Holzfußböden in der Regel als angenehm oder der hölzerne Handlauf eines Geländers geradezu als Handschmeichler erlebt wird. Probanden zeigten im Rahmen einer wissenschaftlichen Studie während eines

mental Tests in einem Raum, der mit Naturholz aus Bergfichte gestaltet wurde, eine höhere Konzentrationsfähigkeit und eine geringere Herz-Kreislauf-Belastung als in einem mit Holzimitat ausgebauten Raum.

Zertifizierungen helfen bei der Wahl des Materials

So lohnt es sich genauer hinzusehen, ob es sich bei der Verarbeitung um Vollholz oder einen Holzwerkstoff wie beispielsweise Spanplatten, Sperrholz oder Grobspanplatten (OSB, Oriented Strand Board) handelt. Diese Produkte werden aus Furnieren, Spänen oder Fasern nach Zugabe eines Klebstoffes unter Hitze und Druck zu Platten gepresst. „Bei der Verwendung von Holzwerkstoffen sollte man auf zertifizierte Produkte zurückgreifen“, ergänzt Helmut Köttner. Der Blaue Engel ist beispielsweise eine Zertifizierung des Bundesumweltministeriums. Sie gibt verlässlich Auskunft über die Umweltverträglichkeit und Innenraumemissionen von Bauprodukten.

Susanne Speckter
Freie Journalistin

BAU & **H**AUSTECHNIK
GMBH

Beratung · Planung · Ausführung

**Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung**

(040) **550 75 00**

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

Bauen im Bestand

Geschlossene Räume

Gesunde Luft

Durchatmen fürs Wohlbefinden

Rund 90 Prozent ihrer Zeit verbringen Hauseigentümer in Nordeuropa im Durchschnitt in geschlossenen Räumen. Das geht aus einer aktuellen Studie hervor, die vom Dachfensterhersteller Velux in Auftrag gegeben wurde. Vielen ist dabei gar nicht bewusst, welche Auswirkungen dies auf ihre Gesundheit haben kann, birgt die Luft in Innenräumen doch oft erheblich höhere gesundheitliche Risiken als die Außenluft.

Schadstoffe wie Feinstaub, Schimmelsporen oder chemische Dämpfe, denen man vor allem in Innenräumen ausgesetzt ist, können die Atemwege stark belasten und sogar zu ernsthaften Erkrankungen führen. Zudem lösen Allergene wie Pollen, Hausstaubmilben und Tierhaare bei vielen Menschen allergische Reaktionen aus. Eine gute Luftqualität in Innenräumen ist also von großer Bedeutung, weil sie das Wohlbefinden und die Gesundheit in vielerlei Hinsicht beeinflusst.

Wohngesundheit geht mit guter Luft einher

Frische Luft fördert das allgemeine Wohlbefinden und kann Symptome wie Kopfschmerzen, Müdigkeit und Reizbarkeit reduzieren. Studien haben zudem gezeigt, dass Menschen in gut belüfteten Räumen konzentrierter und produktiver arbeiten. Dies ist besonders wichtig in Umgebungen, in denen wir viel Zeit verbringen, also vorwiegend zu Hause oder im Büro. Auch schläft man bei guter Luft erholsamer, da Schadstoffe in der Luft die Schlafqualität beeinträchtigen.

Verhaltensregeln für gesunde Luft

Gründe genug, im Sinne der Wohngesundheit für frische Luft zu sorgen. Dabei helfen bereits einfache Maßnahmen zur Vermeidung von Schadquellen: Halten Sie die Räume rauchfrei, nutzen Sie schadstoffarme Materialien und putzen Sie regelmäßig, um Staub und Allergene zu reduzieren.

Durch diese Maßnahmen verbessern Sie die Luftqualität und schaffen ein gesundes Wohnumfeld.

Richtiges Lüften ist dabei ebenfalls essenziell. Die effektivste Methode ist das Stoßlüften: Öffnen Sie die Fenster mehrmals täglich für fünf bis zehn Minuten weit, um schnell frische Luft hereinzulassen. Im Winter reichen bereits drei bis fünf Minuten. Querlüften, also das Öffnen gegenüberliegender Fenster und Türen, erzeugt einen Luftzug und beschleunigt den Luftaustausch. Besonders in gut isolierten Gebäuden ist regelmäßiges Lüften wichtig.

Gute Luft dank baulicher Maßnahmen

Eine natürliche Belüftung lässt sich bereits durch strategische Fensterplatzierung fördern: Fenster auf gegenüberliegenden Seiten eines Raumes oder Gebäudes maximieren den natürlichen Luftstrom und ermöglichen die effektive Querlüftung. Dachfenster und Oberlichter können ebenfalls die natürliche Belüftung verbessern, indem sie warme Luft, die nach oben steigt, nach außen abführen.

Doch nicht nur bei der Platzierung der Fenster lohnt es sich, auf optimale Bedingungen im Hinblick auf Wohngesundheit zu achten. Wer einen Neubau plant oder ein Bestandsgebäude saniert beziehungsweise renoviert, sollte als Baumaterialien grundsätzlich schadstoffarme Produkte verwenden. Emissionsarme Farben, Lacke und Bodenbelä-



Foto: Andrey Popov/stock.adobe.com

ge minimieren die Freisetzung von flüchtigen organischen Verbindungen (volatile organic compounds, kurz VOC). Natürliche Materialien wie Holz, Lehmputz und Naturfasern tragen ebenfalls zu einer besseren Luftqualität bei und haben oft niedrigere Emissionswerte als synthetische Produkte.

Eine der effektivsten Maßnahmen für gute Luft ist die Installation von Lüftungssystemen. Zentrale Lüftungsanlagen sorgen für einen kontinuierlichen Luftaustausch und lassen sich mit Filtern ausstatten, die Schadstoffe und Allergene aus der Luft entfernen. Besonders vorteilhaft sind Systeme mit Wärmerückgewinnung, da sie sparsam im Energieverbrauch sind. Für die Nachrüstung in Bestandsgebäuden eignen sich dezentrale Lüftungsanlagen, die in einzelnen Räumen installiert werden können und ebenfalls Wärmerückgewinnung bieten.

Auf die Filter kommt es an

In beiden Fällen ist es wichtig, auf die richtigen Filter zu achten: Grobfilter mit den Filterklassen G3 und G4 filtern nur größere Partikel aus der Luft. Sollen Feinstaub und Allergene wie Pollen gefiltert werden, bedarf es spezieller Feinstaubfilter der Klassen M5 bis F9. Noch feiner sind sogenannte HEPA-Filter, die in Klimaanlage und Lüftungssysteme integriert werden können, um – je nach Stärke – sogar Bakterien und Viren aus der Luft zu filtern. Aktivkohlefilter sind besonders effektiv, wenn es darum geht, chemische Schadstoffe und unangenehme Gerüche zu eliminieren.

Die Feuchtigkeitsregulierung ist ebenfalls entscheidend für eine gute Luftqualität. Luftbefeuchter beziehungsweise -entfeuchter helfen, eine optimale Luftfeuchtigkeit von 40 bis 60 Prozent zu halten. In trockenen Umgebungen verbessern Luftbefeuchter das Raumklima, während Entfeuchter in feuchten Räumen Schimmelbildung verhindern.

Wer die Möglichkeit hat, kann außerdem über Gründächer beziehungsweise eine Fassadenbegrünung nachdenken. Begrünte Dächer verbessern nicht nur das Wohnklima, sondern filtern auch Schadstoffe aus der Luft und erhöhen die Sauerstoffproduktion. Vertikale Gärten an der Gebäudefassade tragen ebenfalls zur Verbesserung der Luftqualität bei und haben positive Effekte auf das Mikroklima.

Astrid Zehbe
www.hausundgrund.de



Das Schwerpunktthema der Rubrik „Haus & Leben“ ist in der kommenden Ausgabe **Energieversorgung:**
Kennziffern der Wärmepumpe · Heizung richtig warten · Intelligente Thermostate · Private Windkraft · Öfen und Kamine

Oktober

Neubau

Einsparpotenziale im Neubau · Keller bauen oder nicht? · Bauen mit Holz · Tiny Houses · Eigenheimförderung ·



November

Sicherheit & Haustechnik

Einbruch & Diebstahl vorbeugen · Beratung & Förderung · Smart Home-Trends · Kindersicheres Zuhause ·



Weitere Themen

Dezember: Wintertrends

Home Spa · Öfen & Kamine · Beleuchtung · Wintergarten · Einrichtung & Deko

Januar: Bad & Küche

Küchentrends · Armaturen & Brausen · Elektrogeräte · Badsanierung

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

Ab ins stille Kämmerlein

Arbeitszimmer

Gestaltungstipps für den Heimarbeitsplatz

Seit den Jahren der Corona-Pandemie bieten immer mehr Unternehmen ihren Beschäftigten an, auch von zu Hause aus zu arbeiten. Ein häusliches Arbeitszimmer ist dabei Gold wert, auch wenn es nur ein paar Quadratmeter groß ist.

Bei der Einrichtung sollte man genau wie bei gewerblichen Büroräumen einige Grundregeln beachten. „Guter Schallschutz, ausreichende Beleuchtung, funktionierendes LAN oder WLAN und genügend Stauraum sowie funktionsgerechte Büromöbel sind das A und O“, erklärt Mathias Rathke, Mitglied im Bund deutscher Innenarchitektinnen und Innenarchitekten (BDIA) und Inhaber eines Planungsbüros in Schondorf am Ammersee.

Räumliche Trennung von Arbeiten und Wohnen

Der Schallschutz bezieht sich vor allem auf Geräusche innerhalb des Hauses. Das Arbeitszimmer sollte deshalb durch Wände und Türen vom übrigen Wohnraum getrennt sein. Das macht das ungestörte Arbeiten und Telefonieren leichter.

Ratsam ist außerdem ein Zimmer mit Tageslicht. „Dabei sollte der Schreibtisch möglichst im 90-Grad-Winkel zum Fenster aufgestellt sein“, rät Susan Freiberg, Expertin für Arbeitsplatzgestaltung am Institut für Arbeit und Gesundheit (IAG) der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung. „Dies verhindert, dass man vom einfallenden Licht geblendet wird.“ Auch sollte das Fenster über einen Sonnenschutz wie Rolläden, Vorhänge oder Jalousien verfügen, um nicht von direktem oder indirektem Sonnenlicht gestört zu werden.

Für den Schreibtisch sollte – sofern möglich – genügend Platz eingeplant werden. „Eine 160 Zentimeter breite und 80 Zentimeter tiefe Arbeitsfläche ist optimal“, weiß Freiberg. Am Schreibtisch sollte der Bewegungsradius 1,50 Quadratmeter betragen.

Im Stehen arbeiten dank höhenverstellbarer Schreibtische

Gestaltungsmöglichkeiten für Schreibtische gibt es viele. Die Schreibtischplatte selbst sollte durch Material und Farbgebung die Konzentrationsfähigkeit stärken. Die Auswahl der Farbe ist letztlich Geschmacksache. Nur Glasplatten sind aufgrund ihrer Empfindlichkeit weniger geeignet. Wer viel Zeit am Schreibtisch verbringt, kann auch über ein höhenverstellbares Modell nachdenken, um zwischendurch mal im Stehen arbeiten zu können. Alternativ kann ein Stehpult ins Zimmer gestellt oder der

Arbeitsplatz in ein bestehendes Regal integriert werden, das entsprechend umgebaut wird.

Um das Kabelwarrumpel diverser Elektrogeräte unter dem Arbeitstisch zu vermeiden, empfiehlt sich die Montage eines Kabelkanals am hinteren Tischende. Dort werden alle Kabel gebündelt. Nicht sparen sollte man im Arbeitszimmer an Steckdosen und LAN-Anschlüssen, falls kein WLAN vorhanden ist.

Genügend Stauraum

Entscheidend für ein Arbeitszimmer ist unter anderem ausreichend Stauraum. Die einfachste und günstigste Variante sind Regale. Teurer – aber auch aufgeräumter – sind geschlossene Wandregale oder Einbauschränke. Letztere haben den Vorteil, dass Akten und Ordner hinter den Türen verschwinden und nicht so leicht einstauben. In Ergänzung zum Schreibtisch können Rollcontainer für Büroutensilien und Unterlagen Platz bieten. Auch dem Bürostuhl gebührt Aufmerksamkeit: „Er ist individuell auf die jeweilige Person anzupassen“, betont Freiberg. Sitzhöhe, Sitztiefe, Armlehnen und Rückenlehne sollten verstellbar sein. „Die Rückenlehne sollte beweglich sein, sodass ein dynamisches Sitzen möglich ist und man sich zum Beispiel beim Telefonieren auch mal bequem nach hinten lehnen kann“, empfiehlt die Expertin. Ein solcher Büroarbeitsstuhl hat mindestens fünf Rollen, die dem Fußbodenbelag angepasst sind.

Ganz entscheidend: Gute Lichtverhältnisse

Zentral für ein produktives Arbeiten sind gute Lichtverhältnisse am Arbeitsplatz. Neben einer adäquaten Deckenbeleuchtung gehört dazu eine ausreichend helle Tisch- beziehungsweise Stehlampe. Für Büroräume gilt ein Minimum an Beleuchtungsstärke von 500 Lux, um die nötigen Leuchtdichtekontraste für ein weitgehend belastungsarmes Lesen zu gewährleisten.

Nicht zuletzt ist für das Wohlbefinden im Arbeitszimmer die Wandgestaltung nicht zu vernachlässigen. „Sie sollte immer im Zusammenspiel mit der Farbe des Bodens und der Büromöbel gesehen werden“, betont Mathias Rathke. Zu einem dunklen Boden oder eher dunklen Mobiliar passe eher ein hellerer Farbton und umgekehrt. „Dabei sollte man auf Kontraste nicht verzichten. Sie sorgen für Orientierung im Raum“, fügt der Innenarchitekt hinzu.

Karin Birk
Freie Journalistin

Barrierefreie Außenanlagen

Etagenwechsel

Sinnvolle Hilfen bei eingeschränkter Beweglichkeit

Keine feuchten Keller, viel Tageslicht und Sonne in den Wohnräumen, eine schöne Aussicht über die Dächer der Stadt – es gibt viele gute Gründe in die dritte oder vierte Etage zu ziehen. Wenn das sichere Treppensteigen irgendwann nicht mehr möglich ist, braucht es verlässliche und sinnvolle Hilfen, um das eigene Haus oder die eigene Wohnung weiterhin nutzen zu können.

Treppenlifte

Müssen mehrere Stufen überwunden werden, bietet sich ein Treppenlift an. Haupttreppen sind in der Regel auch die ersten Rettungswege und müssen somit Mindestbreiten einhalten. Rollstuhlfahrende können sich für den Treppenplattformlift entscheiden. Die flexiblen Schienensysteme können Geländeunebenheiten kompensieren und bei Bedarf durch den Vorgarten geführt werden. Wetterschutzdächer auf der Fahreinheit ermöglichen auf Wunsch ein trockenes Fahrvergnügen.

Senkrechtlifte

Ist die Treppe nicht geeignet für Treppenlifte, können Senkrechtlifte oder Hublifte verwendet werden. Diese Lifte bieten eine hohe Tragkraft für elektrische Rollstühle oder E-Mobile. Platzsparende Nischen oder bodenebene Lösungen lassen sich ebenso realisieren wie Über-Eck-Bauweisen für dreiseitige Befahrbarkeit – bis zu drei Meter Hubhöhe.

Sonderlifte

Auch der Garten möchte eigenständig weitergenutzt werden. Hier sind oft freie Treppen von etwa fünf Stufen zu überwinden. Dafür gibt es Sonderlifte, die eine Kombination aus vertikaler und horizontaler Bewegung nutzen, um bis zu sechs Stufen im Außenbereich zu überbrücken. Der sogenannte Hydrolift ist der ideale Rollstuhllift für den Außeneinsatz, auch im öffentlichen Raum. Verbun-

den mit der Möglichkeit, den Lift komplett im Boden zu versenken, ergeben sich völlig neue Perspektiven für die barrierefreie Planung – vor allem an denkmalgeschützten Gebäuden zeigt der Hydrolift seine Stärken. Bei Platzmangel gibt es eine Zwei-in-Eins-Lösung. Die FlexStep kombiniert Treppe und Hebeplattform auf optimale Weise.

Homelift/Außenlift

Mehrere Geschosse können platzsparend mit einem Außenlift erschlossen werden. Es gibt Modelle, die keinen Maschinenraum beziehungsweise Schacht benötigen und bis zu sechs Vollgeschosse erschließen können.

Immobilienbesitzer sollten sich vor der Anschaffung nach Fördermöglichkeiten erkundigen. Das Beratungszentrum für technische Hilfen und Wohnraumanpassung unterstützt dabei und lädt in seiner Ausstellung zur Erprobung unterschiedlicher Lifte und Rampen ein.

Beratungszentrum für technische Hilfen und Wohnraumanpassung
Alsterdorfer Markt 7, 22297 Hamburg
Telefon: 040-299956-0
E-Mail: empfang@barrierefrei-leben.de
Web: www.barrierefrei-leben.de

**MAUERWERKS-
TROCKENLEGUNG**

Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung

Telefon **038821/150000**

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

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

 **SANIERUNGSTECHNIK
NORD**

 **040-60 77 22 333**

www.salpeter.de

Sicherheit

Einbruchschutz

Anforderungen an Fenster und Türen

Das Eindringen von „ungebetenen Gästen“ in Wohnungen und Häuser soll möglichst verhindert werden. Die Polizei hat zu diesem Thema in einer Informationsschrift „Sicher Wohnen“ alle wesentlichen Aspekte zusammengestellt. Es ist empfehlenswert, sich diese Grundlagen als Eigentümer oder Mieter unter www.k-einbruch.de anzusehen. Vor der Durchführung von oft teuren Investitionen ist es sinnvoll, Kontakt mit der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle Hamburg aufzunehmen (Kriminalberatung@polizei.hamburg.de; 040 428670777), um eine neutrale Beratung in Bezug auf Ihr Haus oder Ihre Wohnung zu erhalten und einen Sicherheitsstandard unter anderem für Fenster und Türen festlegen zu können. Nun aber zu den Grundlagen des mechanischen Einbruchschutzes bei der Erneuerung von Fenster und Haustüren: Die Einbruchhemmung für Europa ist in der DIN EN 1627 geregelt. Es gibt mit den Widerstandsklassen sieben Stufen für einbruchhemmende Elemente, wobei im Wohnungsbau einschließlich der Einfamilienhäuser die vier Klassen RC für einen guten Einbruchschutz je nach Gefährdungssituation in nahezu allen Fällen ausreichend sind. Da die Kosten in Abhängigkeit der Klassen sehr stark steigen, sollte die notwendige Klasse für jedes einzelne Fenster oder jede Tür sehr sorgfältig festgelegt werden. Zu den Widerstandsklassen der DIN EN 1627:

- RC 1 N ohne Sicherheitsglas: Grundsatzschutz gegen körperliche Gewalt
- RC 2 N ohne Sicherheitsglas: Gelegenheitstäter mit einfachen Werkzeugen
- RC 2 inklusive Sicherheitsglas: Gelegenheitstäter mit einfachen Werkzeugen
- RC 3 inklusive Sicherheitsglas: Täter mit Werkzeug inklusive Kuhfuß

Grundsätzlich wichtig ist der Einsatz eines geprüften abgesperrten Fenstergriffs, der mindestens einer Belastung von 100 Newtonmeter (Nm) standhält.

Ein Anbieter sollte Prüfzeugnisse über die geprüften Fenster und Türen im Auftragsfall vorlegen können. Aus diesen Prüfzeugnissen gehen alle Angaben zur Konstruktion und Ausstattung der Elemente hervor. Besonders sollte dabei beachtet werden:

- Art des geprüften Elements: Ein- oder zweiflügeliges Element ohne festen Pfosten (Stulpelement).
- Rahmenmaterial: Bei PVC mit den notwendigen Stahlaussteifungen in den Profilen, bei Holz die geprüfte Holzart mit der Rohdichte, bei Haustüren Angaben zur Ausführung des Türflügels.
- Beschlagausstattung: Anzahl und Art der Verriegelungen mit Befestigungsschrauben.
- Zusätzliche Glasbefestigung: Zum Beispiel Verklebung oder Verschraubung. Das gilt auch für die Widerstandsklasse RC 2 N. Für alle Gläser und anderen Ausfaltungen (Paneele) muss bei Elementen der DIN EN 1627 eine besondere Befestigung ausgeführt werden.
- Qualität des Sicherheitsglases: Gemäß der DIN EN 356 ist für die Widerstandsklasse RC 2 eine P4A-Verglasung und für die Klasse RC 3 eine P5A-Verglasung oder besser erforderlich. Zu empfehlen ist der Einbau des Sicherheitsglases auf der Rauminnenseite des Isolierglases. Paneele müssen eine gleichwertige Sicherheit bieten.
- Montageanforderungen: Die im Prüfzeugnis enthaltene Mindestanforderung zur Befestigung eines Elements muss auf die vorhandene Bausituation vom Auftragnehmer angepasst und den Monteuren in einer Montagevorgabe zur Verfügung gestellt werden. Grundsätzlich gilt: die Befestigung und Lastabtragung muss zum tragenden Hintermauerwerk mit dem notwendigen Randabstand erfolgen.
- Größe des Prüfelements mit Angabe zum Gültigkeitsbereich: Die Vorgaben des Prüfzeugnisses gelten für Größen, die etwa 25 Prozent von der Prüfgröße abweichen. Ausgehend hiervon ist die Beschlagausstattung größerer Elemente gegebenenfalls mit einer Erhöhung der Verriegelungsstellen herzuleiten. Kritisch sind oft kleinere Elemente aufgrund der Möglichkeiten der Beschlagtechnik.

Empfehlung: Kaufen Sie Sicherheitsfenster von Herstellern, die auf der Liste der Polizei aufgeführt sind und eine entsprechende Qualitätskontrolle durchführen.

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

Anzeigenschluss
HAMBURGER GRUNDEIGENTUM
9/2024: 05.08.2024
 Anzeigenannahme: elbbüro,
 Stefanie Hoffmann,
 Tel. (040) 33 48 57 11,
 E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

Werden Sie Teil des Projekts

WohnKlima-Panel

Betreten der Mietwohnung durch den Vermieter

In einer unserer Umfragen wollten wir wissen, ob und wie oft Vermieter in der Vergangenheit die Wohnungen ihrer Mieter betreten haben.

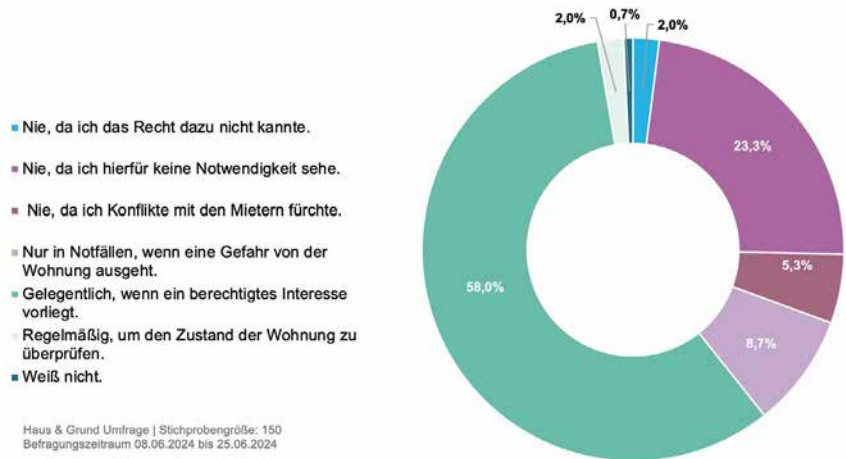
Insgesamt 30,6 Prozent der Befragten gaben an, die vermieteten Wohnungen noch nie betreten zu haben. Als Hauptgrund (23,3 Prozent) nannten Vermieter die nicht vorhandene Notwendigkeit. Einige scheuen aber auch Konflikte mit den Mietern, und ein kleiner Anteil von zwei Prozent wusste nichts von dem existierenden Recht, Mietwohnungen als Vermieter betreten zu dürfen.

8,7 Prozent der Befragten gaben an, die Wohnungen der Mieter nur in äußersten Notfällen zu betreten. Der Großteil der Befragten (58 Prozent) betritt die Wohnungen der Mieter gelegentlich, sofern hierfür ein berechtigtes Interesse vorliegt. Nur zwei Prozent betreten die Wohnungen ihrer Mieter regelmäßig. Mit unserem

WohnKlima-Panel wollen wir analysieren, mit welchen Hürden Eigentümer konfrontiert sind, um zu helfen, die Wohnungspolitik zu verbessern. Wenn auch Sie sich an Umfragen beteiligen möchten, registrieren Sie sich unter hausund.co/panel und werden Sie Teil des Projekts.



Wie oft haben Sie in der Vergangenheit die Wohnungen Ihrer Mieter betreten?



Haus & Grund Umfrage | Stichprobengröße: 150
Befragungszeitraum 08.06.2024 bis 25.06.2024

ALTBAUSANIERUNG

Nasse Wände, feuchte Keller, Schimmelpilz?
Beseitigt preiswert und schnell – kleiner Fachbetrieb –
Putz- u. Mauerwerk-Sanierung, Isolierungen, Dränagen
☎ 67 58 08 95 oder 0177-340 4521
HPWestphal Bausanierung

ENERGIEAUSWEISE

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

MALER

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

WOHNUNGSRÄUMUNG

HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR

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

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

HAUSMEISTER

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

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

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

ARCHITEKTEN

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

heidrun ohm architektur
ich mach was draus.

HEIZÖL

BERND IDÉN
Heizöl
☎ 60 70 136

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

elbbüro
Stefanie Hoffmann
Tel. (040) 33 48 57 11
oder s_hoffmann@elbbuero.com

Energetische Sanierung

Finanzierung ohne Grundbuch

Modernisierungskredit hilft, künftige gesetzliche Vorgaben zu erfüllen

Laut einer Umfrage plant jeder siebte Eigentümer in Deutschland in den kommenden zwei Jahren eine Maßnahme zur energetischen Sanierung seiner Immobilie. Zu den bevorzugten Sanierungsmaßnahmen gehören Fassadendämmung, Dachdämmung und der Einbau neuer Fenster mit Mehrfachverglasung. Angesichts steigender Heizkosten, strengerer gesetzlicher Vorgaben und der gesellschaftlichen Fokussierung auf eine nachhaltige Lebensführung dürfte die Zahl der Modernisierer noch steigen.

„Auch wir registrieren bei unseren Kundinnen und Kunden verstärkt den Wunsch, das eigene Zuhause schöner und nachhaltiger zu gestalten“, sagt Maximilian Leroux, Filialdirektor der Haspa Finkenwerder. Dies geht gemeinsam mit der Bausparkasse LBS und der Haspa. „Wer zügig handeln will oder muss, kann sich mit dem LBS-Modernisierungskredit schnell und einfach eine Finanzierung bis zu 50.000 Euro ohne Grundbucheintrag sichern“, sagt er. Beim Beratungsgespräch mit den Immobilienspezialisten werden natürlich auch mögliche Fördermittel für die beabsichtigte Maßnahme berücksichtigt.

Lediglich drei Prozent der Befragten der Umfrage planen eine Komplettsanierung der Immobilie. Dies bestätigt auch eine frühere Analyse des Bundesinstituts für Bau-,

Stadt- und Raumforschung, wonach 94 Prozent der Projekte als Teilmodernisierungen erfolgen. Häufig handelt es sich dabei auch nur jeweils um eine Einzelmaßnahme. Dementsprechend sind die benötigten Finanzierungsmittel hier erheblich geringer als bei einer Komplettsanierung. „Solche kleineren Maßnahmen lassen sich gut mit dem LBS-Modernisierungskredit und Eigenkapital umsetzen“, betont Leroux.

Neben energetischer Sanierung sind damit auch andere Maßnahmen möglich, zum Beispiel An- oder Umbau. Denn das Leben verändert sich stetig: Zuwachs in der Familie, Kinder ziehen aus oder das Zuhause soll altersgerecht gestaltet werden. Auch die Technik entwickelt sich weiter und bietet immer mehr Möglichkeiten, von der Heizung bis Smart Home. Sanierungen und Modernisierungen sorgen nicht nur für den Werterhalt der Immobilie, sondern können auch zu einer Wertsteigerung führen.

Weitere Informationen gibt es online unter www.haspa.de/modernisieren und bei den Immobilienspezialisten der Haspa.



Foto: Adobe Stock/Kara

Die Dachsanierung mit Solaranlage ist eine gute Maßnahme, um künftig Energie – und damit Kosten – einzusparen.

Schädlinge

Ameisen in Wohnräumen

Vorbeugende Maßnahmen und Tipps zur Beseitigung

Im Sommer haben Ameisen Hochsaison und werden von Nahrungsmittelresten angelockt. Sie gelangen durch Ritzen und Spalten ins Haus oder in die Wohnung und können dort sehr lästig sein.

Warum kommen Ameisen ins Haus?

Ameisen dringen ins Haus ein, weil sie dort entweder gute Bedingungen für den Nestbau finden oder eine ergiebige Nahrungsquelle entdecken. Selbst höher gelegene Stadtwohnungen sind nicht sicher, da Ameisen durch undichte Stellen an Fenstern, Türrahmen oder Ritzen im Mauerwerk eindringen. Kundschafterameisen weisen ihren Artgenossen mittels Duftstoffen den Weg zur Futterquelle, wobei zucker- und eiweißhaltige Lebensmittel besonders beliebt sind.

Ameisenbefall vorbeugen

Diese präventiven Maßnahmen und entsprechende Hygiene helfen, Ameisen fernzuhalten:

- Lebensmittel in gut verschlossenen Behältern aufbewahren
- Nahrungsmittelreste und schmutziges Geschirr säubern, Krümel entfernen
- Oberflächen regelmäßig reinigen, besonders in der Küche
- Obstschüsseln leeren, bevor die Früchte gären
- Müllsäcke nicht offen stehen lassen und Abfalleimer an warmen Tagen häufiger leeren
- Einzelne Ameisen aus der Wohnung entfernen, da sie Kundschafter sein könnten
- Undichte Fenster, Türen sowie Ritzen abdichten

Zur Vorbeugung können auch Zitronenschalen oder Kräuter mit intensivem Duft wie Lavendel, Minze oder Basilikum vor die Zugänge ins Haus gelegt werden, da Ameisen diese Gerüche meiden.

Ameisenstraßen gründlich entfernen

Um Ameisenstraßen zu eliminieren, sollten Ameisen mehrmals zusammengekehrt und ins Freie gebracht werden. Anschließend muss die Spur gründlich mit Essigwasser oder einem milden Reiniger gesäubert werden, um die Duftstoffe der Tiere zu entfernen. Geruchsintensive Hausmittel wie Essig, Zitronensaft, Zimtpulver oder Knoblauch können ebenfalls dafür verwendet werden. Das Ausstreuen von Kalk oder das Ziehen von Kreidelinien ist ebenfalls



Foto: JenniMajajHelena

wirksam, da Ameisen diese Barrieren meiden. Kreidelinien können Ameisenstraßen sogar umleiten.

Bei Ameisennestern im Haus Experten zurate ziehen

Haben Ameisen ein Nest im Haus gebaut, sollte ein Schädlingsexperte zurate gezogen werden. Das Nest sollte professionell beseitigt werden. Bei Ameisen, die sich im Holz einnisten, könnte sogar ein Bausachverständiger erforderlich sein, um die Bausubstanz auf Schäden zu überprüfen.

Muss der Vermieter Ameisen oder Ameisennester in der Wohnung beseitigen?

In einem Mietverhältnis ist der Verursacher eines Insektenbefalls verantwortlich. Meist liegt die Verantwortung beim Mieter, da Ameisen auf der Suche nach Futter in der Wohnung fündig geworden sind. Generell gehört es zu den Sorgfaltspflichten des Mieters, sicherzustellen, dass Schädlinge sich in der Wohnung nicht weiter ausbreiten können.

Entsteht der Insektenbefall durch bauliche Mängel, ist der Vermieter verantwortlich. Ist das Ameisenaufkommen sehr hoch und werden fliegende Ameisen oder Nester entdeckt, handelt es sich um einen erheblichen Schädlingsbefall, der die Wohnungsnutzung beeinträchtigt. Auch dann ist der Vermieter in der Pflicht – allerdings nur, wenn der Mieter nicht für die Ausbreitung verantwortlich ist.

Ulf Schelenz

Nicht die vergessen, die schon viel getan haben

Aus allen Lautsprechern dröhnt es gegenwärtig wie ein Mantra auf die Immobilieneigentümer ein: Bis 2030 müssen CO₂-Emissionen um 70 Prozent gegenüber dem Jahr 1990 reduziert werden. Bis 2045 muss Klimaneutralität erreicht werden. Der Anteil der jährlich sanierten Wohngebäude muss bis 2045 im Mittel auf bis zu 1,8 Prozent steigen, wobei die aktuelle Sanierungsrate bei Ein- und Zweifamilienhäusern gerade einmal bei 0,87 Prozent pro Jahr liegt. Das viel und lange diskutierte Heizungsgesetz heizt die Stimmung weiter an. Studien und Untersuchungen übertreffen sich im Wechsel, um herauszufinden, welche Maßnahmen zur Erreichung der ehrgeizigen Klimaschutzziele umzusetzen sind. In diesem Wirrwarr ertönt die Stimme eines fast 90-jährigen Gebäude-

eigentümers mit den Worten, dass ihm allmählich die ständige Ermahnung zu mehr Klimaschutzmaßnahmen am eigenen Heim auf den Geist ginge. So jüngst geschehen in Form einer Zuschrift eines Mitgliedes des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg. Das Mitglied machte darauf aufmerksam, dass Klimawandel keine neue Erfindung sei,

sondern ein Phänomen, das seit Jahrzehnten bekannt ist. Deshalb hätten bereits diverse Immobilieneigentümer die Zeit genutzt und umfangreiche sowie kostenintensive Maßnahmen an ihren Immobilien ergriffen, um die Gebäude zukunftsfähig zu machen. Recht hat das Mitglied! Diese beträchtliche Gruppe vorausschauender Gebäudeeigentümer ist viel zu selten im Fokus. Ihnen gebührt großer Dank für ihre vorausschauende und weise Immobilienbewirtschaftung. Gleichwohl gilt dies jedoch nicht für alle. Deshalb ist es ebenso richtig, auch die anderen anzuhalten, durch Gebäude verursachte CO₂-Emissionen zu reduzieren. Es sollte jedoch dabei nicht vergessen werden, dass auch Rom nicht an einem Tag erbaut wurde.

Ulf Schelenz
Geschäftsführer



IMPRESSUM

August 2024

Redaktionsleitung

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


Verlag und Gesamtherstellung

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

Druck

Strube Druck & Medien GmbH
Stimmerswiesen 3, 34587 Felsberg

Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg
Tel. 040/33 48 57 11, Fax 040/33 48 57 14
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 48,
gültig ab 01.01.2024
(Druckauflage 32.571 im 2. Quartal 2024) 

Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

Titelbild

Storchennest am Krauler Hauptdeich/
Michael Zapf

**Lesen Sie das Magazin auch in der App
„Haus & Grund Magazin“ mit dem
Freischaltcode HHGE2024**

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2020 = 100)
März: 118,6; April: 119,2; Mai: 119,3

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe ist die Gesamtbeilage

- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
- RSD Reise Service Deutschland GmbH

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

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

Instagram: @grundeigentuemerverband_hh

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

SCHWERIN
Metropolregion HH
Thomas Franck
Verkauf · Vermietung
Kapitalanlagen
www.thomas-franck-immobilien.de

CARL C. FRANZEN
HAUSMAKLER SEIT 1927
VERWALTUNG Vermietung
VERMIETUNG Tel. 040 320 22 66
VERKAUF www.ccfrazen.de
IVD · VHH · Fiabci

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

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

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

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

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

sabine kilian
kilian immobilienconsulting e. K.
(040) 46 00 79 69 | www.sabine-kilian.de
VERKAUF | VERMIETUNG | GUTACHTEN | MEDIATION

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

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

Walter Meulke GmbH
Haus- und Grundbesitzverwaltung · Immobilienmakler
in Hamburg und Umgebung
Carl-Petersen-Str. 4 · 20535 Hamburg
Tel. 68 19 74 / 75 · Mail: zentrale@meulke.de

ARTHUR TH. MEWES
HAUSMAKLER SEIT 1929
VERKAUF
VERMIETUNG
VERWALTUNG
IMMOBILIEN IM HAMBURGER OSTEN
Schillerufer 2 · 21029 Hamburg
Tel. 040/721 60 21 · Fax 040/721 98 71

MOHR & BRECHT
seit 1923
Haus- und Hypothekemakler
Vermögens- und
Grundstücksverwaltungen
Gutachter
Glockengießerwall 19, 20095 HH
Telefon 33 68 64 - 30 37 53 60

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

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

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

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

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

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

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

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

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



„Wir haben die Expertise für Zinshäuser in Hamburg!“

Markus Witt, Karsten Weißer,
Georg Venghaus, Felix Kuhn,
Jesko C. Urbath

040 350 80 2-460
zinshaus@grossmann-berger.de

