

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 10|2024



SCHWERPUNKT

Hamburg-Horn

Kultur und Natur –
der Stadtteil hat viel zu bieten

| Barkaution

Warum Vermieter Schadensersatzforderungen auch nach Verjährung noch aufrechnen können.

| Asbest

Was Eigentümer über die geplante Novelle der Gefahrstoffverordnung wissen müssen.



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



Hier Kontakt
aufnehmen

Starke Kooperation: Mehrwert für Wohn- und Geschäftshäuser

Wir haben unser Angebot erweitert und freuen uns über unsere **Kooperation mit Purpose Green**.
Erfahren Sie, wie Sie Ihre Immobilie energetisch zukunftssicher machen. Wie beeinflusst der energetische
Zustand den Wert Ihrer Immobilie? Welche Investitionen lohnen sich wirklich? Wir bieten von der
energetischen Erstbewertung über den ESG-Detailbericht bis zur Sanierung eine verlässliche Zusammenarbeit.

Melden Sie sich bei uns für eine energetische Marktpreiseinschätzung Ihres Wohn- und Geschäftshauses!

HAMBURG

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

Es ist doch nur eine Meinung

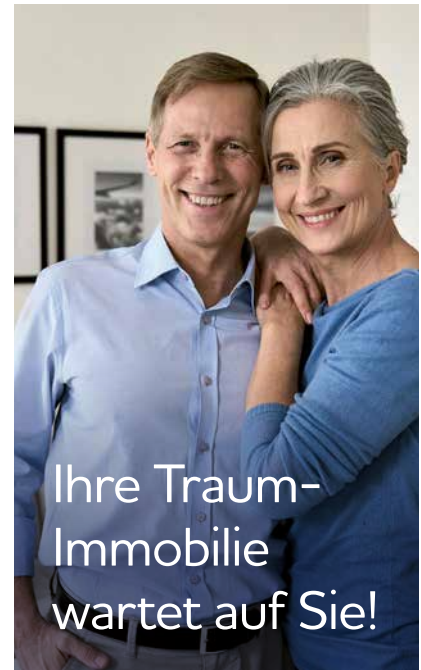
Was soll man denn jetzt schon wieder schreiben: Jeden Monat ein Editorial, alle zwei Monate den Leitartikel. Möglichst aktuell, was bei der Produktionszeit dieser Zeitschrift schon schwierig ist. Und dann noch die Frage: Woüber schreiben? Zu welchem Thema? Was?

Mehr Gelassenheit im Umgang mit anderen Meinungen ist eine Voraussetzung für ein friedliches Zusammenleben

Mietenspiegel – klar, spätestens alle zwei Jahre. Mietpreisbremse – da kann man immer drüber schimpfen, nur da gibt es auch nicht ständig etwas Neues. Wohnungsbau – dass der weitgehend zum Erliegen gekommen ist, weiß inzwischen jeder. Bündnis für das Wohnen, Grundsteuer, Wahlen. Wahlen? Oh vorsichtig. Da bewegt man sich auf ganz dünnem Eis. Denn dass einem die eine Partei näher steht als die andere, ist eigentlich normal, nur ist es heute schwerer als früher, das auch zu sagen. Denn Meinungsvielfalt ist heute schwierig geworden. Sehr schnell

wird der politische Gegner zum echten Feind. Und das gilt nicht nur für die Politik, sondern etwa auch für das Tempolimit oder den Umgang mit der deutschen Sprache. Und so gibt es viele Themen, zu denen man auch in dieser Zeitschrift etwas schreiben kann, wofür man dann aber mit schöner Regelmäßigkeit bitterböse Mails bekommt. Soll man also diese Themen gar nicht mehr ansprechen? Das kann doch nicht richtig sein.

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
Brandstwiene 1 | 20457 Hamburg
gladigau-immobilien.de



**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**



Der Immobilien-Podcast

Spannende Gespräche und Diskussionen rund um die Themen Immobilie und Wohneigentum, wie zum Beispiel:

- Bau, Kauf und Verkauf
- Klimaschutz und energetische Sanierung
- Relevante Rechtsfragen
- Stadtentwicklung
- Wohnformen

Freuen Sie sich jeden zweiten Dienstag auf eine neue Folge!

www.grundeigentuemerverband.de/podcast



INHALT



SCHWERPUNKT – Hamburg-Horn

Kultur und Natur: Mit gleich zwei Privattheatern, viel Grün und der Galopprennbahn hat der Stadtteil viel zu bieten.



Foto: Handwerkskammer Hamburg HP-Studios

VERBAND & VEREINE – Präsenzveranstaltung

Am Donnerstag, den 14. November 2024 findet in der Handwerkskammer zu Hamburg das Ganztagesseminar „Wohnungseigentum aktuell“ statt.



HAUS & LEBEN – Neubau

Nützliche Tipps für
Bauwillige.

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**

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06** Hamburg-Horn
- 13** Appell an private Eigentümer

HAUS & KLIMA

- 16** Serielles Sanieren
- 17** Fußbodenheizung

VERBAND & VEREINE

- 12** Ganztagesseminar
- 18** Weihnachtsmärchen
- 19** Ausstellung
- 19** Rechtsberatung
- 20** Geschäftsstellen
- 21** Fachliteratur
- 21** Wohnbrücke
- 22** Online-Seminare
- 23** Michel-Veranstaltung
- 24** Veranstaltungen Ortsvereine

RECHT & STEUERN

- 25** Grundsteuer
- 26** Leserfragen
- 27** Bauliche Veränderungen
- 28** Neues aus Karlsruhe
- 29** Klimaschutz im Mehrfamilienhaus

HAUS & LEBEN

- 31** Bauen mit Holz
- 32** Einsparpotenzial im Neubau
- 33** Keller bauen oder nicht?
- 35** Tiny Houses
- 36** Neubauförderung
- 37** Gefahrstoffverordnung
- 38** Fensteraustausch
- 39** Energieberatung

FINANZEN & VORSORGE

- 41** Brandschäden

THEMEN & MEINUNGEN

- 42** Mieten



Bild: Archiv der Geschichtswerkstatt Horn

Gemälde der Villa von Ludwig Friedrich Blohm im Blohms-Park

Hamburg-Horn

Kleinod im Osten

Kultur und Natur – der Stadtteil hat viel zu bieten

Wer den Theaterleiter Lars Ceglecki auf dem inszenierten Spaziergang „Horn to go“ begleitet, erfährt an verschiedenen Stationen sicherlich so einiges Neues über den Stadtteil im Osten Hamburgs. Schließlich wissen wohl die wenigsten, dass in Horn 1841 im Garten eines Lokals der erste deutsche Zoo eröffnet wurde oder dass noch einige Jahre früher Anna Lühring – laut Ceglecki auch Johanna von Horn genannt – als Mann verkleidet in den Befreiungskriegen gegen die Franzosen kämpfte. Ein echtes Kleinod sei Horn ohnehin, versichert Ceglecki, die örtlichen Glanzpunkte würden meist allerdings nur die Anwohner kennen.

Dabei hat der 5,8 Quadratkilometer große Stadtteil so einiges zu bieten: das kleinste Theater und die größte Kleingartenanlage der Stadt, obendrein die berühmte Galopprennbahn und verschiedene charmante Parks. Grün gibt sich der Stadtteil ohnehin. Ausladende Bäume säu-

men die Straßen, dahinter reihen sich vielerorts gepflegte mehrstöckige Häuser aus rotem Klinker und Backstein aneinander, die oft aus den 1920er bis 1950er Jahren stammen. Einige der Siedlungsbauten und Etagenhäuser stehen ebenso unter Denkmalschutz wie das winkelförmige Gebäude mit Treppenturm der Schule Beim Pachthof. Der Entwurf stammt aus der Feder von Fritz Schumacher, dessen bekannte Klinkerbauten das Stadtbild Hamburgs bis heute prägen.

„Es geht sehr familiär zu, man kennt und hilft sich; eigentlich ist Horn ein großes Dorf“, meint Ceglecki. Für neue Angebote und Initiativen in Horn würde man an einem Strang ziehen. Das erlebt er auch für seine inszenierten Touren, für die er an historischen Stationen phantasievolle Theater- und Musikeinlagen mit spannenden und kuriosen Geschichten aus Horn verknüpft. „Es melden sich immer wieder Anwohner, die uns mit tollen Ideen unterstützen wollen – wenn es thematisch passt, binden wir

„Es geht sehr familiär zu,
man kennt und hilft sich;
eigentlich ist Horn ein großes Dorf“

sie mit ein“, berichtet Ceglecki, der jedes Jahr ein neues Programm auf die Beine stellt.

Die Menschen in Horn kommen aus den unterschiedlichsten Kulturen, fast 60 Prozent der Anwohner haben einen Migrationshintergrund. „Wir pflegen ein freundschaftliches Miteinander über alle Kulturen und soziale Schichten. Die Menschen sind sehr herzlich, offen und authentisch, man weiß stets, woran man ist“, sagt Jessica Schmidt, die vor zehn Jahren den Friseursalon Frau Schmidt übernommen hat und gleich darüber wohnt. Auch als die Kirche an der Sievekingsallee, die lange ungenutzt war, vor einigen Jahren als Moschee wiedereröffnet wurde, feierte die bunte Nachbarschaft gemeinsam. Eine afrikanische Kirchengemeinde wiederum befindet sich gegenüber dem Vereinshaus des Kleingartenvereins Horner Marsch. „Die Kinder nutzen oft unseren Spielplatz und teils kommen die Gemeindemitglieder zu unseren Festen“, berichtet Christina Saunus, Vorsitzende des Vereins Horner Marsch. Mit 981 Parzellen ist er der größte seiner Art in Hamburg. Viele der Gärten wurden nach dem Zweiten Weltkrieg für die Bevölkerung ausgewiesen, damit die Menschen rasch eine neue Unterkunft aufbauen und sich mit eigenem Obst und Gemüse versorgen konnten. „120 Parzellen sind nach wie vor dauerbewohnt“, erzählt Saunus, die auch Feste und Aktivitäten für den Verein mitorganisiert. Ob Bingo, der Schrebermarkt, das große Sommerfest mit Geisterbahn, Open Air Disco und Leckereien, das Laternenfest oder der Weihnachtsmarkt – in diesem Jahr kommen wieder gut 20 Veranstaltungen zusammen. „Wir sind im Kleingartenverein eine tolle



Foto: Bettina Brückner

Den Gemeinschaftsgarten Horner Paradiese können Anwohner selbst bepflanzen



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.



**Wie verkaufe ich meine
Wohnung erfolgreich?**



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

Informieren Sie sich bei uns über Ihre Möglichkeiten.



Frahmredder 7
22393 Hamburg

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

Gemeinschaft von Jung und Alt, nicht wenige sind schon seit Jahrzehnten dabei“, sagt Saunus.

Der Verein Horner Marsch ist umgeben von weiteren Kleingartenarealen wie etwa Billufer, Die Sandhasen und Bille IV. Wer den adretten Gärten immer weiter folgt, gelangt bis zur idyllischen Billerhuder Insel. „Ein wirklich schöner Spaziergang, der ans Wasser führt“, schwärmt Saunus. Das zusammenhängende Gebiet mit seinen zahlreichen alten Bäumen sei die grüne Lunge des Stadtteils. Daneben breiten sich in Horn weitere Grünflächen und hübsche Parks aus. Der Name des vier Hektar großen Blohms Park, der am Geesthang liegt, geht auf Ludwig Friedrich Blohm, den Bruder des Werft-Gründers, zurück. „Dieser lebte hier einst in einer Villa mit riesigem Privatgarten“, erzählt Ceglecki. Diente Horn doch ehemals als Sommerquartier betuchter Hamburger, die hier ihre Häuser samt weitläufigen Gartenanlagen besaßen. Noch vor dem zweiten Weltkrieg standen prächtige Villen in den Vierteln, die dann im Bombenhagel zerstört wurden. Die verschiedenen Bereiche des Blohms Parks trennen heute hohe Baumreihen. Die große Wiese sowie zwei Spielplätze und Grillstellen sind bei Familien mit Kindern beliebt. Dazwischen reckt sich Horns ältester Baum in den Himmel, eine 200 Jahre alte Eiche. Nicht nur Schmidt kommt gerne mit ihren Töchtern nach der Schule in den geschichtsträchtigen Park, sie sitzt dann mit befreund-



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



ESPLANADE IMMOBILIEN
BERATUNG GMBH

www.esplanade-immobilien.de



Foto: Jessica Schmidt

Im alteingesessenen Frisörsalon Frau Schmidt finden auch Lesungen, Konzerte und Theaterstücke statt

ten Müttern zusammen. Der nicht weit entfernte Horner Park umfasst noch zwei Hektar mehr, seine Wiesen samt Rodelhang, Fußball- und Spielplatz erstrecken sich in der tiefergelegenen Marsch. Das Horner Moor wiederum punktet teils mit wilder Natur und einem See, den die Anwohner früher erst als Fischteich, später dann als Badestelle nutzten. Heute lädt das geschützte Biotop zu Spaziergängen und zum Entspannen ein, etwa auf einer der Bänke mit Blick aufs Wasser.

Das Gelände der Horner Rennbahn nutzt Schmidt ebenfalls oft als Naherholungsgebiet, um zu joggen oder auf einer der Wiesen mit Freunden und den Kindern zu picknicken. Das Areal ist außerhalb von Renntagen und anderen Veranstaltungen für alle geöffnet. Berühmt ist der Ort weit über die Grenzen der Hansestadt hinaus bei Sport- und Pferdefans für seine Galopprennen, die bereits seit 1869 in Hamburg ausgetragen werden. Das Deutsche Derby, das bundesweit wichtigste Rennen im Galopprennsport, findet immer Anfang Juli statt. Mehr als 50.000 Zuschauer können dabei sein, wenn die Vollblüter um den Sieg laufen. Der Hut gehört zum Derby traditionell dazu, und so werden ebenfalls die schönsten und extravagantesten Kopfbedeckungen prämiert. Bald schon wird das Gelände wohl noch öfter die Massen anziehen, denn seit einigen Jahren steht der Plan, zusätzlich Traber antreten zu lassen. Die Trabrennbahn Bahrenfeld soll dann aufgegeben werden, um Platz für die Science City Bahrenfeld zu machen. Bereits heute werden auf der Horner Anlage außerdem immer wieder Schlager-, Country- und Westernfestivals veranstaltet.

Die Horner Rennbahn befindet sich an der Landschaftsachse Horner Geest, die als Förderprojekt weiterentwickelt wurde und entlang der Geestkante vom Hauptbahnhof bis zum Öjendorfer See verschiedene Grünanlagen verbindet. Zwischen Wiesen, Parks, Kleingärten, Obstbäumen, geesttypischen Gehölzen und Aktivräumen verlaufen Fuß- und Radwege. „Viele denken, Horn würde weit ab vom

Schuss liegen, dabei ist man mit dem Fahrrad in 20 Minuten in der Innenstadt, die U-Bahn braucht von der Haltestelle Horner Rennbahn bis zum Hauptbahnhof nur zehn Minuten“, so Ceglecki.

In Sachen Kultur präsentiert der Stadtteil zudem ganz besondere Angebote – auch dort, wo man es eher nicht vermuten würde. Oder wer erwartet beim Friseur schon ein Popkonzert? Immer am letzten Freitag im Monat öffnet Jessica Schmidt die Türen ihres Salons Frau Schmidt

abends für Lesungen, Konzerte oder kleine Theaterstücke. Die Künstler kommen aus Horn und anderen Hamburger Stadtteilen, zuletzt spielte die Popband „The Smilestones“ im Salon. Organisiert wird das Programm vom Verein Horner Freiheit. Wie üblich erhielten die Bandmitglieder neben einer kleinen Gage einen

Gratis-Haarschnitt für ihren Auftritt. „Die Abende sind sehr nachgefragt. Manchmal können wir gar nicht alle, die zuschauen möchten, aufnehmen, da der Raum sonst zu voll wird“, berichtet Schmidt, die mit dem Betrieb vor zehn Jahren das Event „Kultur im Salon“ von ihrer Vorgängerin

übernahm. Und auch auf dem Spaziergang „Horn to go“ von Ceglecki ist der Salon, den noch eine Original-Friseur-Leuchtreklame aus den 60er Jahren ziert, immer wieder eine beliebte Anlaufstelle, dann greift Schmidt auch schon mal selbst zum Mikrofon, um zu singen.

Sie und Ceglecki sind fast Nachbarn. Denn einige Häuser entfernt vom Salon befindet sich in der Washingtonallee das Theater Das Zimmer, welches Ceglecki gemeinsam mit seiner Partnerin Sandra Kiefer leitet; die beiden arbeiten den Spielplan aus, organisieren, verkaufen die Tickets und

stehen auf der Bühne. Das kleinste Theater der Stadt spielt seine Inszenierungen in einem ehemaligen Ladenlokal – dabei werden nicht nur typische Solo- und Zwei-Personen-Stücke gezeigt, sondern auch Spektakel wie Ben Hur oder Antigone und Musicals, in

denen die Musiker garantiert durchweg live singen und spielen. Auf allen 40 Plätzen sitzt das Publikum so dicht am Geschehen, dass es jede Regung der Künstler hautnah wahrnimmt. „Es entsteht immer eine ganz eigene Energie, der man sich einfach nicht entziehen kann“, so Ceglecki.

„Viele denken, Horn würde weit ab vom Schuss liegen, dabei ist man mit dem Fahrrad in 20 Minuten in der Innenstadt“



DIE HOHE KUNST DES TEILENS

Die Aufteilung Ihres Zinshauses in Eigentumswohnungen kann im Vergleich zur Kompletteräußerung deutlich mehr Gewinn bringen. Und das Beste daran: Sie müssen es noch nicht einmal selbst machen. Die ZINSHAUSTEAM & KENBO Projektvermarktung GmbH ist Ihr erfahrener Partner von der ersten Analyse bis zum Verkauf der letzten Wohnung. Wir beraten Sie gern. Rufen Sie uns an: **040.41 17 25 50**



Foto: Bettina Brüggam

Der Kleingartenverein Horner Marsch ist der größte seiner Art in Hamburg

Gerade feierten er und Kiefer das zehnjährige Bestehen mit dem Theater, welches bereits mit dem Barbara Kisseler Preis, der herausragende und mutige Produktionen an Hamburger Privattheatern würdigt, ausgezeichnet wurde. Anfangs wollten sie das Ladenlokal, welches zuvor bereits viele Jahre von der Bochumer Schauspielerin Angelika Landwehr betrieben wurde, nur als Probenraum nutzen. „Nach der Besichtigung waren wir uns aber sofort einig, dass wir hier unbedingt wieder ein Theater eröffnen möchten“, berichtet Ceglecki. Seitdem leitet er jede neue Spielzeit Ende August mit dem Spaziergang „Horn to go“ ein. Ebenfalls spannende Rundgänge und Vorträge zum Stadtteil organisiert die Geschichtswerkstatt Horn. Seit den Anfängen des Stadtteilarchivs im Jahr 1996 ist Gerd von Borstel dabei. Der 74-Jährige unterstützt den Verein heute als Kassenwart und setzt sich auch sonst an vielen Stellen für den Stadtteil ein.

es der Horner Johann Hinrich Wichern, der als Erfinder des Adventskranzes gilt und ebenso Pionier war, als er schwer erziehbare Jugendliche aufnahm und ausbilden ließ. Heute werden in der Zentrale der Stiftung etwa junge Menschen mit Problemen oder mit geistiger Behinderung sowie Senioren unterstützt.

Mit der wachsenden Stadt Hamburg verändert sich auch Horn. Das im Jahr 2014 publizierte Senatskonzept „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ sieht vor, dass bis 2024 gut 20.000 Wohnungen im Osten Hamburgs neu entstehen. Darüber hinaus werden Bildungs- und Kultureinrichtungen gefördert. Davon profitiert auch das Stadtteilhaus Horner Freiheit, für das direkt am Bahnhof Horner Rennbahn im Jahr 2016 ein neuer Komplex hochgezogen wurde und in dem unter anderem das bei den Anwohnern beliebte Café May sitzt. „Bei uns laufen einfach viele Fäden für den Stadtteil zusammen“, sagt Birte Ebsen,

Horn wartet übrigens noch mit einer weiteren Bühne auf. Neben dem Theater Das Zimmer gibt es – ebenfalls bereits ausgezeichnet – das kleine Hoftheater, welches an der denkmalgeschützten Martinskirche liegt und Eigenproduktionen wie die musikalische Komödie Bella Italia oder das Stück The King’s Speech aufführt. Als Weihnachtsmärchen, welches auch Christina Saunus wie jedes Jahr mit ihrer Tochter besuchen wird, steht diesmal Pinocchio auf dem Programm. Gleich schräg gegenüber befindet sich eine bekannte Einrichtung: Das Raue Haus, welches seit 1833 besteht. Gegründet hat

Dr. O. Campe & Co.

Immobilien

seit 1935

Diplom-Kaufmann

Dr. Matthias Jungclas

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

Verkauf – Verwaltung – Vermietung – Gutachten



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



Zweite Vorsitzende des Vereins Horner Freiheit und Leiterin der Bücherhalle, die im Erdgeschoss ansässig ist. So unterstützt sie etwa den Gemeinschaftsgarten Horner Paradiese, den die Anwohner inzwischen mit Rosen- und Staudenbeeten, Kräutern, Obstbäumen und Beerensträuchern bepflanzt haben – und welcher zu den Projekten der Landschaftsachse Horner Geest gehört. „Zudem experimentieren wir mit Saatgut, veranstalten außerdem Grillabende, Feste zum Erntedank und Midsommer, um die Gemeinschaft zu stärken“, berichtet Ebsen. In der Bücherhalle wiederum wurde passend zum Urban Gardening ein Programm rund um Naturgeschichten angeschoben. Auch das traditionelle Stadtteilfest organisiert der Verein und bindet dabei von der Kirchengemeinde über den Sportverein, der Feuerwehr und den Schulen bis zu ansässigen Künstlern die unterschiedlichsten Akteure mit ein. „Wir nehmen jedes Jahr mit einem Stück teil, fast alle auf dem Fest sind Wiederholungstäter“, so Ceglecki. Ein buntes Bühnenprogramm, Essenstände und der private Flohmarkt bringen den Stadtteil dann zusammen – man trifft an fast jedem Stand auf Bekannte und Freunde. Beim regelmäßigen Nachbarschaftsmarkt wiederum verkaufen die Horner vor dem Stadtteilhaus Marmelade, Holzarbeiten oder genähte Taschen; wichtig dabei: Das Angebotene muss selbst gemacht sein. Über Kooperationen wie mit dem Friseursalon Frau Schmidt oder dem Sozialdienst ABeSa sorgt die Horner Freiheit zudem dafür, dass an verschiedenen Orten Kultur für jedermann zugänglich ist – ob mit einer Filmvorführung, einer Lesung oder einem Konzert. Alle Möglichkeiten werden ausgelotet. Mit dem Theater Das Zimmer etwa hat der Verein auch schon ein Ferienprojekt für Kinder aufgezogen. „Der Stadtteil ist angenehm ruhig und unaufgeregt, es leben viele Kreative hier, egal ob Schauspieler, Musiker, bildende Künstler oder Autoren, die Mieten sind ja noch relativ günstig“, sagt Ceglecki. Gleichzeitig verjünge sich die Anwohnerschaft derzeit. „Immer mehr Familien und Studenten entdecken den Stadtteil für sich.“ Denn mit den Neubauten und der Verdichtung der Quartiere steigt

das Angebot an Wohnungen. „Künftig wird insbesondere an der Horner Geest einiges passieren“, sagt Ebsen. So soll die Rahmenplanung Horner Geest 2040, die derzeit erarbeitet wird, zeigen, wie sich der Stadtraum künftig mit neuen Wohnungen und einer besseren gewerblichen und sozialen Infrastruktur im großen Stil weiterentwickeln lässt. Um für eine gute Anbindung zu sorgen, wird die U-Bahn-Linie 4 in den kommenden Jahren mit zwei zusätzlichen Haltestellen auf die Horner Geest verlängert. „Viele schwanken, ob sie die Pläne eher als Chance oder als Gefahr sehen sollen“, meint Ebsen. Schließlich könne der Wandel auch eine Gentrifizierung und steigende Mieten mit sich bringen.

Bettina Brüdgam

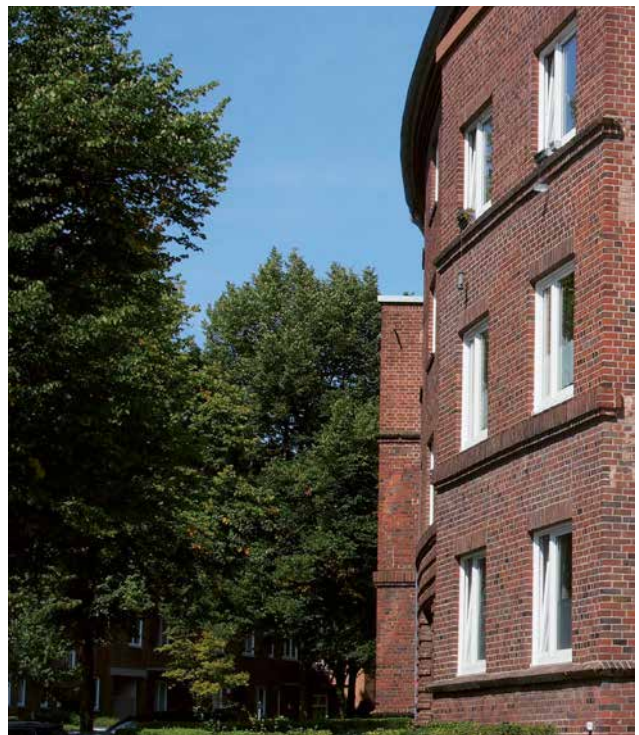


Foto: Bettina Brüdgam

Das Bild des Stadtteils ist durch mehrstöckige Rotklinkerhäuser geprägt

ZINSHÄUSER

SEIT 1914

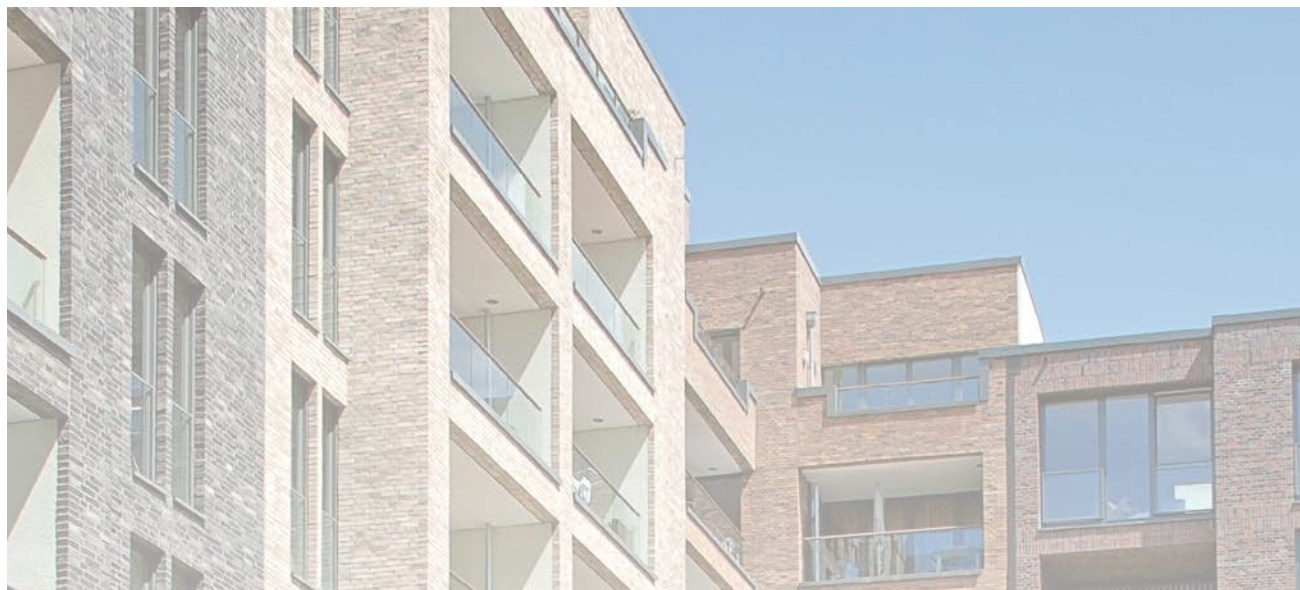


EDGAR WESSENDORF
Immobilien seit 1914

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 040 360 916 950
Neue Gröningerstraße 13 E info@edgarwessendorf.de
20457 Hamburg W edgarwessendorf.de





Wann:

Donnerstag, 14. November 2024,
10 bis 16.30 Uhr

Kosten:

250 Euro pro Person
(inklusive Getränke
und Mittagsimbiss)

Referenten:

Torsten Flomm, Rechtsanwalt
(Grundeigentümer-Verband)

Matthias Scheff, Fachanwalt für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht
(Grundeigentümer-Verband)

Ulf Schelenz, Fachanwalt für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht
(Grundeigentümer-Verband)

Carsten Küttner, Fachanwalt für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht
(W.I.R Breiholdt Nierhaus Schmidt)

Barry Sankol, Richter am Amtsgericht
Hamburg-St. Georg

Präsenz-Seminar

Wohnungseigentum aktuell 2024

in der Handwerkskammer zu Hamburg
Holstenwall 12 | 20355 Hamburg

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

Aktuelle Themenübersicht:

- Immer zu viel? Was darf ein Verwalter verdienen und wofür?
- Wer soll das bezahlen? Die Kostenverteilung im WEG
- Neues aus der höchstrichterlichen Rechtsprechung
- GEG – das Heizungsgesetz: wer muss wann was?
- Aktuelle Rechtsfragen rund um bauliche Veränderungen –
Beschlusskompetenzen, Voraussetzungen und Grenzen

Anmeldeschluss: 31. Oktober 2024

Anmeldung nur online unter:

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

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

Appell an private Immobilieneigentümer

Sagen Sie öffentlich Ihre Meinung!

Über Probleme reden und Klischees entkräften

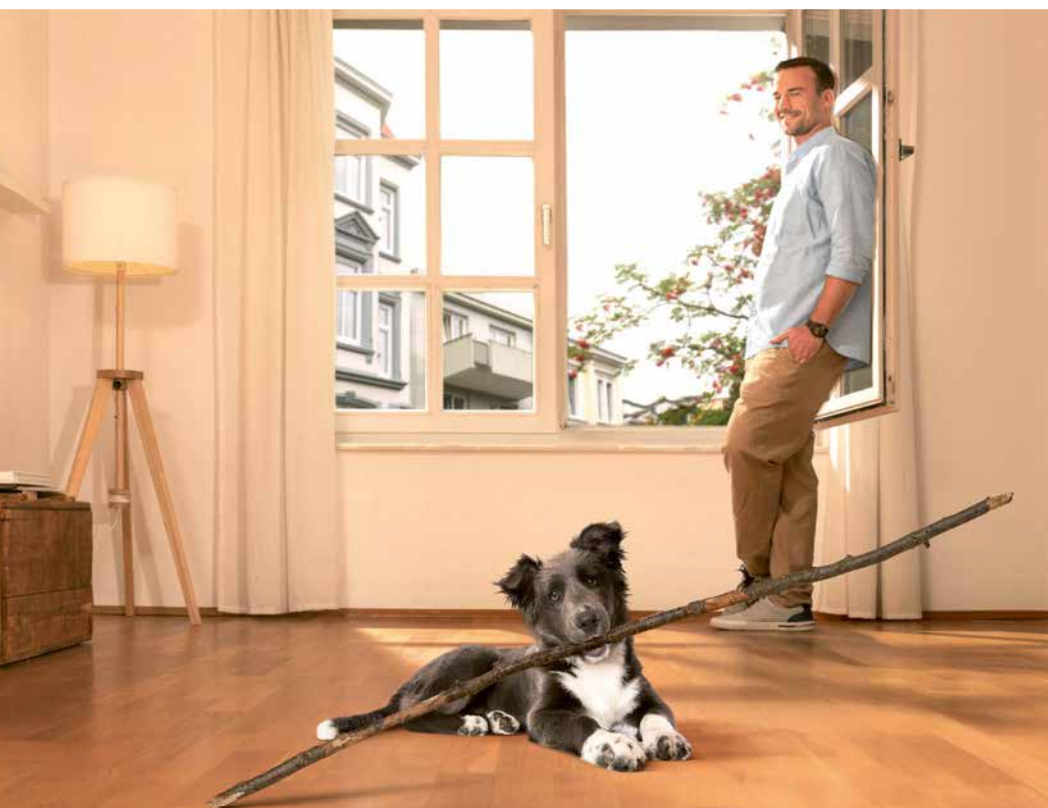
Geht man von den oft gehörten Meinungen aus, dann sind Immobilieneigentümer reiche Leute: Vermieter bekämen doch hohe Mieteinnahmen, wie könne man da jammern? Mit Wohnraum würden Eigentümer hohe Gewinne erzielen, um noch reicher zu werden. Oder auch: Erben von Immobilien sollten doch froh sein, Vermögen umsonst oder eben mit einer nur geringen Steuerbelastung zu erhalten. Wer eine Immobilie erbt, der könne doch auch mal locker 100.000 Euro für die Erbschaftsteuer aufbringen. Diese und ähnliche Aussagen beherrschen oftmals die öffentliche Meinung. Doch haben sie mit der Realität, mit der private Vermieter konfrontiert sind, wenig zu tun. Etwas deutlicher ausgedrückt: Die Misere von Immobilieneigentümern wird in der öffentlichen Diskussion zu wenig erkannt und thematisiert. Zum Beispiel sehen sich viele Erben nicht mehr in der Lage, bei Übertragungen

des Immobilienvermögens die anfallende Schenkungsteuer oder im Todesfall die Erbschaftsteuer zu bezahlen. Die Belastungen sind einfach zu hoch geworden.

Die Mär von den immer weiter steigenden Mieten

Weiterhin hält sich das Bild der immer weiter steigenden überbewerteten Mieten. Doch dieser Sachverhalt wird zu wenig in Relation gesetzt: Denn auch die Löhne und Gehälter steigen stetig, und zwar im Schnitt stärker als die Mieten. Dass die Menschen natürlich in Zeiten von hoher Inflation und steigenden Lebenshaltungskosten mehr Geld in der Tasche haben müssen, ist nur gerecht. Fakt ist auch, dass angesichts von steigenden Darlehenszinsen, Fachkräftemangel und hohen Personalkosten die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten von Immobilien steigen. Nur darf sich das nicht auf die Miete auswirken.

>>>



**Passgenau finanziert.
Nach Vergleich mit dem
Haspa BaufinanzFinder.**

Wir finden aus über 300 Baufinanzierern die beste Finanzierung mit den besten Zinsen – selbst wenn sie nicht von uns ist. Schnell und einfach mit dem Haspa BaufinanzFinder.



Zinsen berechnen und mehr erfahren: haspa.de/baufinanzfinder

Meine Bank heißt Haspa.

Haspa
Hamburger Sparkasse



Foto: Vulp/stock.adobe.com

Um dies sicherzustellen, wird politisch mit diversen Instrumenten wie Mietpreispbremse, Kappungsgrenze und einer ortsüblichen Vergleichsmiete, die die Realität nicht abbildet, nachgeholfen. Nur für das eigentliche Problem, dass vor diesem Hintergrund noch kaum jemand neuen (Miet-)Wohnraum schaffen möchte, dafür hat die Politik noch kein Instrument erdacht.

Nicht finanzierbare Sanierungskosten in Zeiten der Energiewende

Hinzu kommt, dass im Zuge der Energiewende den Gebäuden ganz neue Anforderungen abverlangt werden: eine Fassadendämmung, neue Fenster und ein gedämmtes Dach, damit das neue Heizungssystem – wahrscheinlich eine Wärmepumpe – auch im Altbau effizient eingesetzt werden kann. Eine umfassende energetische Sanierung ist für viele Eigentümer nicht finanzierbar. Schließlich hat man Immobilienvermögen, sogenanntes Betongeld, nicht im Geldbeutel. Die Mieteinnahmen reichen nicht aus, um hohe Summen auf die Seite zu legen. Schließlich ist auch die Steuerbelastung enorm. Viele Immobilieneigentümer verfügen nicht über genügend Eigenkapital, sodass sie einen Sanierungskredit aufnehmen müssen – und dies eventuell nicht können. Reichen die Mieteinnahmen nicht aus, muss die Immobilie veräußert werden, und ein weiterer privater Vermieter wird vom Markt verdrängt. Seinen Platz nehmen in den meisten Fällen dann große Immobilienunternehmen ein.

Private Vermieter sind soziale Vermieter

Dabei sind private Vermieter soziale Vermieter, wie unsere Befragung regelmäßig zeigt: Unter unseren Mitgliedern befinden sich viele Eigentümer, die bezahlbare Wohnungen anbieten wollen, um somit zum Gemeinwohl beizusteuern. Viele private Vermieter erhöhen die Miete nur selten während eines laufenden Mietverhältnisses und sind an einem langfristigen guten Verhältnis zu ihren Mietern interessiert. Besonders diese Eigentümer, die unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete vermieten, sind übrigens von der Kappungsgrenze betroffen. Und noch ein weiterer Stein wird sozialen Vermietern in den Weg gelegt: Schließlich dürfen Vermieter in der Regel nicht unter 50 Prozent der ortsüblichen Miete verlangen, um nicht den Werbungskostenabzug gekürzt zu bekommen.

Appell 1: Sagen Sie Ihre Meinung!

Haus & Grund bekommt immer wieder Anfragen von Journalisten, ob wir Immobilieneigentümer vermitteln können, die sie zu den Problemen interviewen können. Die Resonanz ist leider meist gering. Wir raten: Reden Sie über die Probleme, schweigen Sie nicht. Damit leisten Sie einen wertvollen Beitrag zu unserer Arbeit, bei der wir der Politik und der allgemeinen Öffentlichkeit Missstände im Mietrecht und in allen anderen Rechtsbereichen rund um die Immobilie aufzeigen. Melden Sie sich bei Ihrem Haus & Grund-Verein, und gehen Sie mit Ihrer Meinung als Immobilieneigentümer an die Öffentlichkeit.

Appell 2: Werden Sie Teil unseres WohnKlima-Panels!

Das WohnKlima-Panel ist ein Umfrage-Tool von Haus & Grund. Dabei handelt es sich um eine Online-Plattform, bei der die registrierten Teilnehmer eine Datenbank bilden, aus der wir Zielgruppen für Umfragen zu verschiedenen Themen bilden können. Die ausgewerteten Umfrageergebnisse liefern dann die Grundlage für unsere politische Argumentation. Registrieren Sie sich jetzt unter hausund.co/panel1, unterstützen Sie die Wissenschaft und gestalten Sie Politik aktiv mit!



Nur so können wir Änderungen erreichen.

Ihr Kai H. Warnecke

dhi 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 Miet-verwaltung an.

Tel: (040) 529 600 48

Anzeigenschluss
HAMBURGER GRUNDEIGENTUM
11/2024: 05.10.2024

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



Neue Energie in die Wohnungswirtschaft bringen: *it's on us*

Entdecken Sie, wie auch Ihr Unternehmen von der Energiewende profitieren kann. Mit Energielösungen von E.ON verbessern Sie Ihre Klimabilanz, stellen Ihr Unternehmen zukunftssicher auf und sparen langfristig Kosten. Mehr auf eon.de/energiewende

E.ON Energie Deutschland GmbH

☎ +49 89 95 46 98 64

✉ eon.de/solaranlage-berechnen

📄 eon.de/gk

e.on

Klimaneutraler Gebäudebestand

Serielles Sanieren

Vorteile des „Energiesprung“-Prinzips

Wer eine ältere Bestandsimmobilie energetisch saniert, kann langfristig gesehen gleich in mehrfacher Hinsicht profitieren: Die Energiekosten sinken, der Wohnkomfort steigt und der Immobilienwert wird gesteigert. Abgesehen davon leisten energieeffiziente Gebäude einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Trotzdem ist die Sanierungsquote in Deutschland rückläufig. Sie betrug Ende 2023 nur 0,72 Prozent und ist damit viel zu gering, um die angestrebten Klimaschutzziele erreichen zu können. Auf der Suche nach Gründen wird schnell klar, woran das liegt. Bei der herkömmlichen energetischen Sanierung wird jedes Gebäude einzeln „bearbeitet“. Das verkompliziert und verlangsamt die Planung und Umsetzung eines Sanierungsprojektes deutlich, unter anderem, weil im Handwerk akuter Fachkräftemangel herrscht. Durch den Planungs- und Produktionsaufwand sowie durch die individuelle Umsetzung von Maßnahmen am Gebäude steigen die Investitionskosten oft in einem Maße, dass sie das Budget der Eigentümer bei weitem überschreiten. Dabei fehlt es keineswegs an Lösungsansätzen, die eine schnellere, einfachere und auch günstigere energetische Sanierung möglich machen würden. Da wäre beispielsweise das aus den Niederlanden stammende serielle Sanieren nach dem sogenannten „Energiesprung“-Prinzip. Das niederländische Wort „Energiesprung“ bedeutet „Energiesprung“. Ziel des Prinzips ist es, die Energieeffizienz eines Gebäudes innerhalb kürzester Zeit von der niedrigsten Energieeffizienzklasse H zur höchsten Energieeffizienzklasse A+ zu steigern und damit klimaneutral zu machen. Die sanierten Gebäude sollen im Jahresdurchschnitt idealerweise gerade mal so viel regenerative Energie erzeugen, wie die Bewohner für Heizung, Warmwasser und Strom benötigen. Um das zu erreichen, werden digitale Planung, vorgefertigte Bauelemente und standardisierte Prozesse miteinander kombiniert.

Ein „Energiesprung“-Projekt beginnt stets mit einem 3D-Scan des sanierungsbedürftigen Gebäudes. Anhand der gewonnenen Daten wird anschließend ein digitales Aufmaß erstellt, das die Grundlage für die Vorfertigung der Bauelemente bildet. Anschließend werden Fassaden- und Solardachelemente sowie ein Energiemodul vorproduziert. Die Fassaden- und Solardachelemente enthalten sowohl Fenster als idealerweise auch eine Dämmung sowie den Außenputz und die gewünschten Oberflächen. In dem Energiemodul ist die gesamte Haustechnik sowie die Elektronik für Photovoltaik und Monitoring enthalten. Ist die Produktion abgeschlossen, werden die vorgefertigten Elemente zum Gebäude transportiert und unter geringem Zeitaufwand montiert. Die Bewohner des Gebäudes können die Wohnräume währenddessen weiternutzen. Der beschriebene Prozess beschleunigt und vereinfacht die Planung und Ausführung von Sanierungsprojekten, minimiert den Fachkräfteeinsatz und soll auf diese Weise die Sanierungskosten senken. Mit der durch die Energieeffizienzsteigerung herbeigeführten Einsparung von Energiekosten soll die Sanierung langfristig gesehen sogar vollständig refinanziert werden können. Das serielle Sanieren nach dem „Energiesprung“-Prinzip eignet sich laut der dena Deutsche Energie-Agentur, die die Marktentwicklung in Deutschland koordiniert und vorantreibt, vor allem für baugleiche Gebäude der 1950er bis 1970er Jahre, die eine einfache Struktur und einen hohen Energieverbrauch von 130 kWh pro Quadratmeter und Jahr ($m^2 \cdot a$) aufweisen. Das trifft laut dena deutschlandweit auf mindestens drei Millionen Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern zu. Außerdem sind in Deutschland schätzungsweise rund vier Millionen Einfamilienhäuser grundsätzlich für eine serielle Sanierung geeignet. Trotz des Potenzials steckt das serielle Sanieren hierzulande noch in den Kinderschuhen. Zu Beginn des Jahres 2024 gab es gerade mal 20 fertige Mehrfamilienhausprojekte, die Sanierung von Ein- und Zweifamilienhäusern hat noch Pilotcharakter. Das soll sich aber so bald wie möglich ändern. Informationen zum „Energiesprung“-Prinzip finden Sie auch unter www.hamburg.de/energetisch-sanieren in der Rubrik „Gemeinsam sanieren“.

KefaRid
Physikalische Schimmelprophylaxe

Nie mehr Schimmel

Mit intelligenten KEFA-Farben
bleiben Wände immer trocken.

Physik ohne Gift

045261706 | 0407223077 | www.kefasystem.com

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Modernisierung

Fußbodenheizung

Auch eine Lösung für den Bestand?

Das Heizungsgesetz und die Wärmewende rücken Fußbodenheizungen auch bei Modernisierungsprojekten von Bestandsgebäuden in den Fokus. Denn beim Umstieg auf erneuerbare Energien bleibt oft nur die Wärmepumpe als Option – und diese funktioniert besonders effizient in Kombination mit einer Flächenheizung. Dazu zählt auch die Fußbodenheizung, die mit der gesamten Bodenfläche arbeitet. Durch die große Heizfläche kann die Vorlauftemperatur des Heizwassers geringer sein als bei konventionellen Heizkörpern, was sie für Energiequellen wie die Wärmepumpe prädestiniert, da diese dann besonders energiesparend arbeiten kann.

Trockensysteme im Bestand meist die bessere Wahl

Der Einbau einer klassischen Fußbodenheizung ist mit relativ viel Aufwand verbunden. Bei Neubauten greift man in der Regel auf das Nasssystem mit einem speziellen Estrich zurück. Dieser sogenannte Heizestrich muss nach dem Einbau rund einen Monat trocknen und einem genau vorgeschriebenen Heizplan entsprechend mit bestimmten Vorlauftemperaturen „trockengeheizt“ werden. Bei Altbauten und Modernisierungen würde der Einbau eines Nasssystems großen Aufwand und Kosten verursachen. Zudem hat das Nasssystem ein hohes Gewicht, das alte Holzdecken in Altbauten nicht immer tragen können. Deshalb sind Trockensysteme, bei denen die Heizungsrohre direkt unter dem Bodenbelag in sogenannten Trockenestrichplatten liegen, hier die bessere Wahl.

Aufbauhöhe und Heizlastberechnung beachten

Ein weiterer zentraler Punkt bei der Nachrüstung einer Fußbodenheizung ist die zur Verfügung stehende Aufbauhöhe. Während beim Nasssystem die Aufbauhöhe relativ groß ist (meist 60 bis 95 Millimeter), reicht bei einem Dünnbett-Trockensystem eine geringere Aufbauhöhe von 20 bis 50 Millimetern aus. Dabei werden schlanke Heizrohre mit Noppenplatten oder Klippschienen direkt auf den vorhandenen Estrich oder Oberboden verlegt und anschließend mit einer Ausgleichsmasse überspachtelt. Diese Masse bildet den tragfähigen Untergrund für den Fußboden, auf dem Laminat, Fliesen oder Teppich verlegt werden können. Damit es auch warm genug wird, ist vorab die benötigte Heizleistung zu ermitteln. Für alle Systeme gilt, dass bei größeren Flächen in jedem Fall eine Planung durch einen Fachmann erforderlich ist.

Nachteile im Blick haben

Die Nachrüstung im Altbau oder bei Modernisierungen kann kostspielig werden. Die Investition sollte daher gut durchdacht sein. Gleiches gilt für Reparaturen: Bedenken sollte man auch, dass Fußbodenheizungen in ihrer Reaktion träge sind. Es kann im Vergleich zu Heizkörpern etwas länger dauern, bis der Raum warm ist.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de



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

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



Weihnachtsmärchen 2024

Bieberhaus • Heidi-Kabel-Platz 1 (ehem. Hachmannplatz) • 20099 Hamburg



©Illustrator: Kirsten Petersen

„Die Weihnachtsgans Auguste“

Opernsänger Lutz-Lüder Löwenhaupt kauft für das bevorstehende Weihnachtsfest eine lebendige Gans, die zum Festtagsbraten werden soll. Sohn Peerle schließt die Gans, die er Auguste tauft, aber sofort in sein Herz. Mit seiner Schwester beschließt er deshalb, die Gans heimlich ins gemeinsame Kinderzimmer zu verfrachten – was in heillosem Chaos endet. Am nächsten Tag stört Auguste die Gesangsprobe von Vater Löwenhaupt, der wutentbrannt beschließt, der Gans eigenhändig den Garaus zu machen. Doch das ist leichter gesagt als getan, und so geht dieses Unterfangen gründlich daneben – zur Freude der Kinder und zum großen Glück für Auguste.

Auch in diesem Jahr lädt der Grundeigentümer-Verband Hamburg wieder alle Kinder, deren Eltern und andere Begleitpersonen zur Aufführung des Weihnachtsmärchens ein.

1. Vorstellung: Sonnabend, den 23. November 2024 um 11 Uhr
2. Vorstellung: Sonnabend, den 23. November 2024 um 13.30 Uhr
3. Vorstellung: Sonnabend, den 23. November 2024 um 16 Uhr

Preis der Märchenkarten*: 18 Euro (sichtbehinderte Plätze 15 Euro).

Die Karten können ab Mitte Oktober ausschließlich im Online-Shop auf unserer Webseite www.grundeigentuemerverband.de erworben werden. Nach Abschluss der Bestellung erhalten Sie die Karten online als PDF-Dokument zum Ausdrucken beziehungsweise als mobiles Ticket.

Es findet kein Verkauf in unserer Geschäftsstelle statt. Auch eine telefonische Bestellung oder Reservierung ist nicht möglich.

Die Einnahmen aus dem Verkauf einer Vorstellung fließen der Hamburger Tafel e. V. zu.

*gekaufte Karten können leider nicht zurückgenommen werden

Ausstellung

„Die Adern der Stadt“ – diesem Thema ist die neue Ausstellung in den Beratungsräumen der Hauptgeschäftsstelle am Glockengießerwall gewidmet. Gemeint sind die Hauptverkehrsadern der Freien und Hansestadt Hamburg, die den Verkehr vom Stadtrand durch das Zentrum leiten. Zwölf dieser sogenannten Magistralen gibt es in der Hansestadt und die meisten davon kennzeichnen sich durch einen unattraktiven Gebäude-Mix



Foto: Alexander von Stryk

gepaart mit unwirtschaftlichen Gewerbetreibenden. Deshalb werden sie oft als „Unorte“ oder als „städtebauliche Konglomerate ohne baukulturellen Wert“ bezeichnet.

Die Bilder der Ausstellung sind Anfang 2023 in einem von André Lützen kuratierten Workshop der Deichtorhallen entstanden. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Workshops haben entlang der unterschiedlichen Verkehrsachsen fotografiert und so die architektonische und soziokulturelle Veränderung der angrenzenden Stadtteile dokumentiert und ein individuelles Portrait der Stadt erstellt. Die Bilder stammen unter anderem von Hartmut Bischoff, Beate Schröder-Wettwer, Michael Schultz und Alexander von Stryk.

Die Ausstellung läuft drei Monate.

Änderungen bei der Rechtsberatung

Am Montag und am Freitag werden die Rechtsberatungen künftig telefonisch durchgeführt. Dienstags, mittwochs und donnerstags haben Mitglieder hingegen auch weiterhin die Möglichkeit, sich persönlich in der Hauptgeschäftsstelle beraten zu lassen.

Mit der Änderung reagiert der Grundeigentümer-Verband auf das veränderte Nachfrageverhalten der Mitglieder. So verlagert sich die Nachfrage zunehmend auf die telefonische Rechtsberatung, während der Wunsch nach persönlichen Beratungsterminen abnimmt. Da Telefonate keine Anwesenheit in der Hauptgeschäftsstelle erfordern, arbeiten alle Rechtsberater montags und freitags ausschließlich von zuhause aus.

ENERGY-SHARING IM MEHRFAMILIENHAUS

SOLARSTROM MIT MIETERN TEILEN

Mit PIONIERKRAFT teilst Du als Vermieter Deine selbst erzeugte Solarenergie direkt mit Deinen Mietern – profitabel und unkompliziert.

PROFITABEL

ab dem ersten Mieter

INVESTITIONSSICHER

Mietvertrag-Kopplung

EINFACH

Rundum-Sorglos-Paket

PIONIERKRAFT 



089 / 54 800 011



info@pionierkraft.de



pionierkraft.de



GESCHÄFTSSTELLEN

Hamburg-Bergedorf

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

Hamburg-Blankenese

Erik-Blumfeld-Platz 7, 22587 Hamburg
Telefon: 040-866 44 90 (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 18 – 20 Uhr

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

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

Rechtsberatung

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

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



Instandhaltung und Instandsetzung im Mietverhältnis

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

Die vorliegende Broschüre behandelt den Umgang mit baulichen Mängeln im Mietverhältnis über Räume, beschreibt Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien und stellt die Möglichkeiten der

Durchsetzung dar. Pflichten des Eigentümers können sich zum Beispiel sowohl aus der Allgemeinen Verkehrssicherungspflicht als auch aus vertraglichen Vereinbarungen ergeben.

Preis: 14,95 Euro

Zurückbehaltungsrechte

Von Dr. Carsten Brückner, 1. Auflage 2021, ISBN 978-3-96434-022-1

In einem Mietvertragsverhältnis bestehen oft gegenseitige Leistungspflichten, die miteinander verbunden sind. Der Schuldner kann dann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen die Erfüllung seiner Leistungspflicht von der Erbringung einer Gegenpflicht abhängig machen; in diesem Fall steht ihm ein vorübergehendes Leistungsverweigerungsrecht zu, solange sich der Gläubiger selbst nicht vertragsgerecht verhält und seiner ihm obliegenden Leistung nicht nachkommt. Ein solches Zurückbehaltungsrecht dient somit der Durchsetzung eigener Ansprüche und damit dem

Schutz des Inhabers eines solchen Rechts. Das Buch ist eine geordnete Zusammenstellung der Zurückbehaltungsrechte der Mietvertragsparteien und behandelt systematisch die Voraussetzungen, die Folgen und den empfohlenen Umgang mit ihnen.

Preis: 14,95 Euro

Der Ehevertrag des Immobilieneigentümers

Von Bernhard F. Klinger (Herausgeber), Florian Enzensberger, Stephan Konrad, Joachim Mohr, 2. Auflage 2011, ISBN 978-3-939787-41-9

Dieser Ratgeber gibt Antworten auf alle Fragen rund um den Ehevertrag des Immobilieneigentümers. Mit vielen Extratipps, wie zum Beispiel: „Was ist ein Ehevertrag?“ Zugewinnungsgemeinschaft, Gütertrennung und -gemeinschaft, Vereinbarungen zum Versorgungsausgleich, Regelungen zum Hausrat, steuerliche Auswirkungen des Güterstandes, Gestaltungen zur Pflichtteilsreduzierung, Eheverträge mit Auslandsberührung.

Preis: 9,95 Euro

Alle Bücher und Broschüren sind im Online-Shop erhältlich

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zuzüglich Versandkosten

Wohnungsgesuch von Familie M.

Vor etwas mehr als vier Jahren musste Familie M. aufgrund der politischen Unruhen ihr Heimatland Nicaragua verlassen und floh nach Deutschland. Hier in Hamburg kam Anfang 2022 auch ihre jüngste Tochter F. zur Welt. Neben ihr besteht die Familie aus Mutter, Vater sowie einem inzwischen fünfjährigen Sohn. Familie M. sucht dringend eine Wohnung, um ihren Kindern wieder ein richtiges Zuhause bieten zu können. Der Familienvater arbeitet bereits seit mehreren Jahren als Verkäufer in einem Supermarkt in Altona. In ihrer alten Heimat war er als Buchhalter in einer Bank angestellt, seine Frau arbeitete als Juristin bei einer Logistikfirma. Momentan kümmert sie sich um die gemeinsamen Kinder und strebt eine Ausbildung im Bereich der Zoll-Logistik an. Die regelmäßige Teilnahme an Deutschkursen zahlte sich schnell aus. Beide sprechen und verstehen fließend Deutsch. Begleitet wird die Familie durch den von der Wohnbrücke Hamburg geschulten Wohnungslotsen Herrn S., welcher die Familie bereits mehrere Jahre kennt und unterstützt. Kommt es zu einem Mietvertragsabschluss, so wären sowohl Herr S. als auch das Team der Wohnbrücke Hamburg für Vermietende in allen etwaigen Fragen ansprechbar.

Trotz engagierter eigenständiger Wohnungssuche im gesamten Stadtgebiet und einigen Besichtigungen hatte Familie M. bislang kein Glück auf dem angespannten Hamburger Wohnungsmarkt. Vielleicht können Sie der jungen Familie helfen? Besitzen Sie eine Wohnung ab 2,5 Zimmern in Hamburg mit einer Bruttokaltmiete von maximal 1.127,12 Euro und würden die Familie M. 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

1

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

Termin: Donnerstag, den 10. Oktober 2024
17 bis 18.30 Uhr

Themen:

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

Referentin: Katrin Dührkohp, Rechtsanwältin
Grundeigentümer-Verband Hamburg

Kosten: 90 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

4

Online-Seminar: Praxis der Zinshausverwaltung – Teil 2

Termin: Mittwoch, den 20. November 2024 von
17 bis 19.30 Uhr

Themen Teil 2:

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

Referenten: Ulrike Schlöber, Rechtsanwältin
Grundeigentümer-Verband Hamburg
Matthias Scheff, Rechtsanwalt
Grundeigentümer-Verband Hamburg

Kosten: 120 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

1

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

Termin: Mittwoch, den 16. Oktober 2024
17 bis 19.10 Uhr

Themen:

- Heizung kaputt, welche neue Heizung darf ich noch einbauen?
- Erläuterung der neuen Vorschriften des GEG und des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes
- Welche Vor- und Nachteile haben die möglichen Heizsysteme?
- Technische Umsetzung in verschiedenen Gebäudesystemen
- Liegt eine Modernisierung vor und ist eine Mieterhöhung möglich?
- Ankündigung der Modernisierung, § 555 b BGB
- Modernisierungsmieterhöhung § 559 BGB
- Abzug beim Austausch älterer Heizungen

Referenten: Norbert Schell, Berater für die Technische Gebäude-Ausstattung (GTA)
Ulrike Schlöber, Rechtsanwältin
Grundeigentümer-Verband Hamburg

Kosten: 120 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

5

Online-Seminar: Praxis der Zinshausverwaltung – Teil 3

Termin: Donnerstag, den 21. November 2024 von
17 bis 19.30 Uhr

Themen Teil 3:

- Beendigung von Wohnraummietverhältnissen
- Hausverwaltung und Steuerrecht

Referenten: Till Heinisch, Rechtsanwalt
Grundeigentümer-Verband Hamburg
Benjamin Herzog, Grundeigentümer-Verband Hamburg

Kosten: 120 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

6

Online-Seminar: Die neue Beschlusskompetenz aus § 16 Absatz 2 Satz 2 WEG – gerechte Kostenverteilung in der GDWE?

Termin: Mittwoch, den 27. November 2024 von
15 bis 16.30 Uhr

Themen (Auszug):

- Voraussetzungen und Grenzen der Beschlussmacht
- Beschlussfehler
- Anspruch auf Befreiung von Kosten
- Besonderheiten bei baulichen Veränderungen

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

Kosten: 90 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

3

Online-Seminar: Praxis der Zinshausverwaltung – Teil 1

Termin: Dienstag, den 19. November 2024 von
17.30 bis 19.30 Uhr

Themen Teil 1:

- Abschluss von Mietverträgen für Wohnraum
- Betriebskostenabrechnung

Referenten: Kerstin Magnussen, Rechtsanwältin
Grundeigentümer-Verband Hamburg
Christian Bocklage, Rechtsanwalt
Grundeigentümer-Verband Hamburg

Kosten: 120 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

Ausführliche Informationen zu den Online-Seminaren finden Sie unter

www.grundeigentuemerverband.de/Seminare

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

Anmeldungen nur online unter:

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

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

Vortragsveranstaltung im Michel

„Nicht lang schnackern, anpacken“

Jan Henrik Hellwege über das soziale Engagement der Hamburger Tafel

Vor zwei Jahren hat der Grundeigentümer-Verband Hamburg sich dazu entschlossen, die Hamburger Tafel dauerhaft mit Spenden zu unterstützen. Seitdem bietet der Verband dem sozialen Verein auch Möglichkeiten, sein soziales Engagement bekannter zu machen. Eine solche Möglichkeit bot sich bei der diesjährigen Vortragsveranstaltung in der Hauptkirche St. Michaelis am 2. September 2024. Anlässlich des 30-jährigen Bestehens der Hamburger Tafel hatte der Hauptredner und Tafel-Geschäftsführer Jan Henrik Hellwege einen Vortrag zum Thema „Hamburger Tafel e. V. – 30 Jahre soziales Engagement in Hamburg“ vorbereitet. Darin nahm er die Teilnehmerinnen und Teilnehmer zunächst mit auf Zeitreise in das Gründungsjahr 1994 und erklärte, was die Gründerin Annemarie Dose dazu bewog, übrig gebliebene Lebensmittel an Bedürftige zu verteilen. Anschließend zeichnete er die beeindruckende Entwicklung der Hamburger Tafel von einer kleinen Helfergruppe zu einer Organisation von der Größe eines mittelständischen Logistikunternehmens nach und ging auf die aktuellen Herausforderungen bei der Beschaffung von Lebensmitteln ein. Hellwege gab einen Einblick in die immer knappere und von künstlicher Intelligenz gesteuerte Lebensmittelkalkulation der Supermärkte und verriet, dass übrig gebliebene Lebensmittel eher als B-Ware weiterverkauft als gespendet werden. Den drastischen Rückgang von Lebensmittelspenden stuft Hellwege als Bedrohung für die Hamburger Tafel ein, der sich vorerst nur mit Geldspenden kompensieren lasse. Hellwege appellierte daher an die Anwesenden, im Familien- und Freundeskreis über die Arbeit der Hamburger Tafel zu



Foto: Sophia Graf

Torsten Flomm, Jan Henrik Hellwege, Hauptpastor Alexander Röder (von links)

sprechen und den Verein dadurch sichtbarer zu machen. Vielleicht komme sogar ein ehrenamtliches Engagement in Frage, ganz nach dem Motto der Gründerin Annemarie Dose „Nicht lang schnackern, anpacken“.

Sie haben die Michel-Veranstaltung verpasst? Auf unserem YouTube-Kanal können Sie sich eine Aufzeichnung der Veranstaltung ansehen.

Sie möchten spenden? Nutzen Sie dazu gerne das Spendenkonto, das der Grundeigentümer-Verband Hamburg bei der HypoVereinsbank für die Hamburger Tafel eingerichtet hat (IBAN DE87 2003 0000 0000 2361 09). Bitte geben Sie auf der Überweisung „Spende Hamburger Tafel“ sowie Ihren Namen, Ihre Adresse und gegebenenfalls Ihre Mitgliedsnummer an.



Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler

BUTERFAS
B & B BUTERFAS

ALLES IN EINER HAND

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



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

Walddörfer: Mitgliederversammlung

Termin: Dienstag, den 8. Oktober um 18 Uhr

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

Tagesordnung:

- Mitteilungen des Vorstandes
- Kassenbericht und Bericht über die Rechnungsprüfung des Jahres 2023
- Entlastung des Vorstandes und des Rechnungsprüfers
- Der Verein beabsichtigt, an eine gemeinnützige Organisation zu spenden. Der Vorstand stellt das Projekt vor. Gewünscht wird eine Diskussion mit anwesenden Mitgliedern
- Verschiedenes

Harburg: Jahreshauptversammlung 2024

Termin: Donnerstag, den 17. Oktober 2024
um 18.30 Uhr

Ort: Stellwerk Hamburg, Hannoversche Straße 85,
21079 Hamburg (direkt im Bahnhofsgebäude)

Tagesordnung:

- Begrüßung durch den Vorsitzenden, Herrn Sven Thomas
- Bericht des Vorstandes
- Entlastung des Vorstandes
- Öffentlicher Teil (auch für Nichtmitglieder) ab etwa 19 Uhr: Auftritt des Gospeltrains

Sasel: „Eine Weihnachtsgeschichte“ von Charles Dickens – Lesung und Musik mit Saskia Junggeburth (Text/Gesang) und Krischa Weber (Cellosingende Säge)

Termin: Mittwoch, den 18. Dezember 2024 um 19 Uhr

Ort: Saseler Chaussee 193, 22393 Hamburg

Kosten: 15 Euro pro Person

Anmeldung: telefonisch unter 040/60 10 535

Vortrag: Wohnkonzepte im Alter Wie kann ich in Zukunft wohnen? – Allein geht es nicht mehr

Mit zunehmendem Alter können gesundheitliche Einschränkungen oder bauliche Barrieren dazu führen, dass wir selbst oder unsere An- und Zugehörigen nicht mehr in der eigenen Wohnung leben können. Welche unterschiedlichen Wohnformen gibt es, die selbstbestimmtes Leben und gleichzeitig eine dauerhafte Versorgungssicherheit ermöglichen? Wie sind diese zu finden? Wo bekommen wir Hilfe und können uns beraten lassen?

Auf Einladung des Grundeigentümergebietes Bergedorf wird auf diese Fragestellungen im Rahmen einer Informationsveranstaltung von der Hamburger Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften eingegangen. Es werden grundlegende Informationen über Unterstützungsmöglichkeiten und Beratungsstellen gegeben.

Nach einer Übersicht über die Aufgaben und Zielsetzungen der Hamburger Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften werden im Vortrag ausgewählte ambulante Wohnformen vorgestellt und eine Auflistung der in Hamburg-Bergedorf vorhandenen Angebote ausgegeben. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf den sogenannten Wohn-Pflege-Gemeinschaften, in denen bis zu zehn pflegebedürftigen Personen zusammenleben, die keinen eigenen Haushalt mehr führen können.

Die Hamburger Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften ist in der Trägerschaft von STATTAU HAMBURG Gemeinwohl gGmbH und wird von der Sozialbehörde gefördert. Diese unabhängige Anlauf- und Fachstelle berät konkret über Aufbau und Praxis von Wohn-Pflegeformen und unterstützt zum Beispiel bei der Suche nach einem Zimmer in einer der Hamburger Wohn-Pflege-Gemeinschaften für Menschen mit Pflegebedarf.

Termin: Mittwoch, 16. Oktober 2024 um 18.30 Uhr

Referent: Mascha Stubenvoll, Projektkoordinatorin
in der Hamburger Koordinationsstelle für
Wohn-Pflege-Gemeinschaften

Ort: Theatersaal der Lohbrügger Bürgerbühne,
Neuer Weg 54, Bergedorf

Anmeldung: erforderlich bis 11. Oktober 2024

unter 040-724 72 73 (zu den Geschäftszeiten) oder bergedorf@grundeigentuemerverband.de

Anzeigenschluss HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 11/2024: 05.10.2024

Anzeigenannahme:

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

E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

Grundsteuer

Bundesmodell

Neue Möglichkeiten gegen zu hohe Bewertung

Die obersten Finanzbehörden der elf Länder, die das Grundsteuer-Bundesmodell anwenden, haben sich auf einen gemeinsamen Umgang mit den von Haus & Grund Deutschland unterstützten erfolgreichen Bundesfinanzhof-Beschlüssen geeinigt.

Die Erlasse vom 24. Juni 2024 zum Ansatz eines niedrigeren gemeinen Werts bei der Bewertung des Grundvermögens für Zwecke der Grundsteuer ab 1. Januar 2025 ermöglichen ein Vorgehen gegen zu hohe Grundsteuerwerte. Sie setzen die von Haus & Grund Deutschland als Musterverfahren unterstützten Beschlüsse des Bundesfinanzhofs (BFH) vom 27. Mai 2024 II B 78/23 (AdV) und II B 79/23 (AdV) um. Darin hatte der BFH in zwei Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes entschieden, dass Steuerpflichtige im Einzelfall unter bestimmten Bedingungen die Möglichkeit haben müssen, einen geringeren Grundsteuerwert nachzuweisen.

Alle Länder mit Bundesmodell haben sich verpflichtet, den Erlass anzuwenden. Sinnvoll ist ein Vorgehen mit Verweis auf den Erlass gegen die zu hohe Bewertung aber nur dann, wenn der Eigentümer nachvollziehbar darlegen kann, dass das Grundstück am 1. Januar 2022 um 40 Prozent oder mehr unter dem Wert aus dem Bescheid des Finanzamts lag. Dieses fordert hierfür zunächst nur eine schlüssige Darlegung. Im Anschluss aber setzt der Fiskus eine Frist zur Vorlage entweder eines Gutachtens des zuständigen Gutachterausschusses im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs oder von Personen, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grundstücken bestellt oder zertifiziert worden sind, oder eines Kaufvertrages über das Grundstück, der maximal entweder ein Jahr vor oder ein Jahr nach dem Stichtag 1. Januar 2022 datiert.



Mit uns wird Wärme sichtbar. Und Energiesparen einfacher.

Unsere effizienten Lösungen für Verbrauchstransparenz und mehr Sicherheit für Mieter und Immobilien:

- rechtskonforme Heizkostenabrechnung
- monatliche Verbrauchsinformation per App
- moderne Ablesung per Funk
- Rauchwarnmelder-Service
- Trinkwasseruntersuchung
- Energieausweis

Wir geben Häusern eine Zukunft.

Mehr über unsere
Lösungen auf
ista.de/zukunft



Fragen und Antworten

? Mein Nachbar pflanzt in einer Entfernung von etwa 10 Zentimetern zu meiner Grundstücksgrenze entfernt einen kleinen Baum ein. Hier in Hamburg muss er doch einen Mindestabstand halten. Wie groß ist der?

In den meisten Bundesländern gibt es Nachbarschaftsgesetze, die Regeln über Abstände von Pflanzen gegenüber der Grundstücksgrenze enthalten. Allerdings gibt es in Hamburg kein derartiges Nachbarschaftsgesetz, sodass es auch keine entsprechenden Regelungen gibt. In Hamburg kann also jeder Eigentümer auf seinem Grundstück die Pflanzen dorthin pflanzen, wo sie ihm gefallen, ohne bestimmte Abstände zur Grundstücksgrenze des Nachbarn einzuhalten.

Sollten sich später einmal Beeinträchtigungen der Nutzbarkeit Ihres Grundstückes dadurch ergeben, dass die Pflanzen wachsen und sich entweder in der Luft ein Überhang auf Ihr Grundstück hinüber oder in der Erde ein Überwuchs der Wurzeln ergeben, würden Ihnen gemäß den §§ 910, 1004 BGB Abwehrensprüche zustehen. Sie könnten die Beseitigung des Überhanges/Überwuchses verlangen. Nach ergebnislosem Ablauf einer zur Beseitigung gesetzten angemessenen Frist könnten Sie den

beeinträchtigenden Überhang/Überwuchs beseitigen und Ihrem Nachbarn hierfür entstandene Kosten in Rechnung stellen.

? Ich wohne in Hamburg-Schnelsen. Mein linker Nachbar ist auf mich zugekommen und hat mich aufgefordert, an meiner linken Grundstücksseite einen Zaun zu setzen. Ich sei für die linke Seite zuständig und er hätte einen Anspruch darauf, dass ich dort einen Zaun setze. Ich bin der Auffassung, dass es in Hamburg derartige Pflichten nicht gibt.

In der Tat ist es so, dass es in Hamburg derartige Pflichten nicht gibt. Da es in Hamburg – anders als in den anderen Bundesländern – kein Nachbarschaftsgesetz gibt, ist in Hamburg kein Zaunrecht geregelt. Kein Eigentümer hat die Pflicht, die ein Nachbar bei ihm einfordern könnte, an irgendeiner Grundstücksgrenze einen Zaun zu setzen. Jeder Eigentümer kann auf seinem Grundstück, ohne die Grundstücksgrenze zum Nachbarn zu überschreiten, entlang der Grundstücksgrenze einen Zaun setzen, er ist dem Nachbarn gegenüber hierzu jedoch nicht verpflichtet.

Nachbars Grenzbewuchs



Autor: RA Dr. Hans-Reinold Horst.
2. Auflage 2021, 12,95 Euro
inklusive MwSt., zzgl. 3,50 Euro
Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-017-7

In dieser Broschüre geht es um das Thema „Beseitigung und Rückschnitt von Grenzbepflanzungen des Nachbarn“. Was kann ich von meinem Nachbarn verlangen, was kann ich – ohne dass ich meinen Nachbarn einspanne – selbst tun; anders ausgedrückt: Kann ich mir selbst helfen und an des Nachbarn Pflanzen und Bäume an der Grenze Hand anlegen – habe

ich ein Selbsthilferecht? Die Broschüre richtet sich an alle rechtsberatenden Berufe, die Justiz, aber vor allem an den privaten Hauseigentümer und seine Nachbarn.



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

? Auf dem Grundstück meines Nachbarn stehen mehrere große Bäume. Diese enthalten einiges an Totholz, das immer wieder herunterfällt. Auf meinem Grundstück landen immer wieder auch große Äste von diesen Bäumen. Kann ich von meinem Nachbarn verlangen, dass er seine Bäume in einen sicheren Zustand versetzt, oder muss ich abwarten bis etwas passiert?

Wenn Äste vom nachbarlichen Baum auf Ihr Grundstück herüberfallen, können Sie gemäß § 1004 BGB Beseitigung und Unterlassung verlangen. Darüber hinaus steht Ihnen nach der Rechtsprechung des Landgerichtes Hamburg (Urteil vom 4. Februar 2016, 304 O 247/13) auch ein Anspruch auf Beseitigung einer Gefahrenlage zu, wenn die Gefahr besteht, dass von den Bäumen auf dem Nachbargrundstück Äste auf Ihr Grundstück herüberfallen und dort Gegenstände beschädigt oder Personen verletzt werden könnten. Sie müssen einen solchen Zustand also nicht hinnehmen und abwarten, sondern können vom Nachbarn Unterlassung und Beseitigung der Gefahrenlage verlangen.

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Klimaanlage

Unzulässige bauliche Veränderung und Beseitigungsanspruch

Bauliche Veränderungen sorgen in Wohnungseigentümergeinschaften immer wieder für viel „Freude“. Einen nicht ganz untypischen Fall hat das Landgericht Frankfurt am Main am 15. Februar 2024, 2-13 S 53/23 entschieden. Eine Wohnungseigentümerin hatte in einer Wohnungseigentumsanlage eine Klimaanlage installiert und zwar in unzulässiger Art und Weise. Auf der nächsten Eigentümersammlung wurde mit Mehrheit beschlossen, einen Rechtsanwalt zu beauftragen, damit die Klimaanlage beseitigt werden kann. Die betroffene Eigentümerin erhob Klage gegen diesen Beschluss und war der Auffassung, dass erst ein Gutachten eingeholt werden müsse, um die Erfolgsaussichten einer solchen Beauftragung beurteilen zu können. In erster Instanz sah das Amtsgericht Darmstadt dies anders und wies die Klage ab. Die Klägerin nahm schließlich im Wege der Berufung das Landgericht Frankfurt am Main in Anspruch. Ohne Erfolg.

Das Landgericht teilte die Auffassung der ersten Instanz und war der Meinung, dass der Beschluss über die Beauftragung des Rechtsanwalts ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Wenn ein Rechtsanwalt mit der Durchsetzung von Beseitigungsansprüchen beauftragt wird, weil die bauliche Veränderung unzulässig ist, so bedarf es keiner vorherigen Prüfung der Erfolgsaussichten dieser Maßnahme. Es ist Sache des Rechtsanwaltes, die Erfolgsaussichten eines solchen Vorgehens zu prüfen, nicht Sache der Wohnungseigentümer. Die dabei entstehenden Kosten durch die Beauftragung des Rechtsanwalts sind diesbezüglich in der Regel nicht relevant.

Stefan Engelhardt
Rechtsanwalt

Roggelin & Partner
stefan.engelhardt@roggelin.de

PRIVAT VERMIETEN, WIE EIN PROFI ABRECHNEN.

Rechtssicher, einfach, schnell –
und günstiger, als Sie denken.



techem



Immer mehr Vermietende setzen auf eine schnelle, einfache und digitale Heizkostenabrechnung mit Techem als Partner. Die Gründe liegen auf der Hand: Unsere Verlässlichkeit und Rechtskonformität überzeugen ebenso wie unsere intuitiven Lösungen zu einem fairen Preis. **Jetzt berechnen: www.techem.de/heizkosten**

Neues aus Karlsruhe

Barkaution

Aufrechnung von verjährten Schadenersatzansprüchen

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in seiner Entscheidung vom 10. Juli 2024 (VIII ZR 184/23) klargestellt, dass die Aufrechnung von Schadenersatzansprüchen mit der Mietsicherheit nach Verjährungseintritt der Schadenersatzansprüche (§ 215 Alternative 1 BGB) nicht davon abhängt, dass in unverjährter Zeit das nach § 249 Absatz 2 BGB bestehende Wahlrecht des Vermieters auf Geldersatz ausgeübt wurde.

In der Instanzrechtssprechung wurde zunehmend die von § 215 Alternative 1 BGB zugelassene Aufrechnung von Schadenersatzansprüchen nach deren Verjährungseintritt davon abhängig gemacht, dass der Vermieter innerhalb der Verjährungsfrist gegenüber dem Mieter sein Wahlrecht auf Geldersatz ausgeübt hat. Dies hat der BGH

nun für den Fall der Barkaution anders entschieden. Auch wenn in unverjährter Zeit das Wahlrecht auf Geldersatz nicht ausgeübt wurde, soll eine spätere Aufrechnung nach Verjährungseintritt dann möglich sein, wenn sich der Anspruch auf Rückzahlung der Mietsicherheit einerseits und der Schadenersatzanspruch des Vermieters andererseits in unverjährter Zeit bereits aufrechnenbar gegenüberstanden, also die sogenannte Aufrechnungslage eingetreten war. Ein Vermieter hatte nach beendetem Mietverhältnis Schadenersatzansprüche wegen nicht ordnungsgemäßer Rückgabe des Mietobjektes (Verjährungsfrist von sechs Monaten ab Rückgabe des Mietobjektes gemäß § 548 Absatz 1 BGB) mit seiner Kautionsabrechnung zusammen gegen den Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Kautionsabrechnung aufgerechnet. Die Abrechnung erfolgte aber erst, nachdem die sechsmonatige Verjährungsfrist der Schadenersatzansprüche des Vermieters verstrichen war. Der Mieter klagte auf vollständige Rückzahlung der Mietsicherheit.

Die Instanzgerichte gaben der Klage statt, da die Ansprüche des Vermieters verjährt seien und eine Aufrechnung nicht mehr möglich sei. Der Bundesgerichtshof sah dies anders. Zwar könne der Gläubiger eines Schadenersatz-

anspruchs wegen Beschädigung einer Sache nach § 249 Absatz 2 Satz 1 BGB statt der Naturalrestitution durch den Schädiger den dazu erforderlichen Geldbetrag verlangen. Dies setze jedoch voraus, dass der Gläubiger die ihm zustehende Ersetzungsbefugnis ausübe. Soweit dies nicht erfolgt sei, stehe dies jedoch der Anwendung der Vorschrift des § 215 Alternative 1 BGB nicht entgegen. Unter Berücksichtigung der beiderseitigen Interessenlage sei diese regelmäßig dahingehend auszulegen, dass

die Möglichkeit des Vermieters, sich nach Beendigung des Mietverhältnisses im Rahmen der Kautionsabrechnung hinsichtlich etwaiger Schadenersatzansprüche wegen Beschädigung der Mietsache durch Aufrechnung befriedigen zu können, nicht an einer fehlenden Ausübung der Ersetzungsbefugnis in unverjährter Zeit scheitern solle. Die Vernei-



Foto: Joe Miletzki

nung der Anwendbarkeit des § 215 Alternative 1 BGB für das Verhältnis zwischen dem Anspruch auf Rückzahlung der Barkaution und dem (verjährten) Anspruch auf Schadenersatz in Geld wegen Beschädigung der Mietsache allein deshalb, weil der Vermieter die ihm zustehende Ersetzungsbefugnis nach § 249 Absatz 2 Satz 1 BGB nicht in unverjährter Zeit ausgeübt hat, würde den Vermieter zwingen, gegebenenfalls bereits vor Ablauf dieser Abrechnungsfrist gesondert seine Ersetzungsbefugnis auszuüben. Dies ließe außer Betracht, dass die Interessenlage, deren Schutz § 215 Alternative 1 BGB dienen sollte, gerade im Hinblick auf den Sinn der von den Parteien vereinbarten Barkaution auch ohne Ausübung der Ersetzungsbefugnis gegeben ist. Vor allem würde nicht berücksichtigt, dass der Mieter an einer isolierten Ausübung der Ersetzungsbefugnis innerhalb der Verjährungsfrist des § 548 Absatz 1 Satz 1 BGB regelmäßig kein Interesse habe.

Till Heinisch

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
 Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Klimaschutz im Mehrfamilienhausbestand

EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie

Unzumutbare Belastungen für Vermieter und Mieter

Die neuen Regelungen der EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBD) sollen den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen von Gebäuden drastisch reduzieren. Die Mitgliedstaaten müssen diese Regelungen in nationales Recht einbinden, was erhebliche Auswirkungen auf private Vermieter in Deutschland haben wird.

Eine aktuelle Studie von Haus & Grund untersucht die gesamtgesellschaftlichen Kosten für die Modernisierung des Mehrfamilienhausbestandes privater Vermieter in Deutschland auf zwei verschiedene mögliche Zielstandards. Im Ergebnis stellt die EPBD-Reform sowohl Vermieter als auch Mieter vor enorme Herausforderungen. Die Studie zeigt, dass die Modernisierung des Mehrfamilienhausbestandes privater Vermieter auf den Energieeffizienzhausstandard 55 (EH 55) bis 2045 Investitionen in Höhe von etwa 393 Milliarden Euro erfordern würde. Dies entspricht jährlichen Kosten von rund 18,7 Milliarden Euro. Für den EH-115-Standard wären immer noch erhebliche Ausgaben von etwa 215 Milliarden Euro notwendig, was etwa 10,2 Milliarden Euro pro Jahr entspricht. Für Vermieter bedeutet die Umsetzung der energetischen Modernisierungen also immense finanzielle Aufwendungen.

Kaltmieterhöhungen und eingesparte Energiekosten

Um diese Maßnahmen zu leisten, müssen die privaten Vermieter einen Teil der Investitionskosten über Mietpreissteigerungen refinanzieren. Für den EH-55-Standard würden sich die Kaltmieterhöhungen insgesamt auf etwa 188 Milliarden Euro belaufen. Im Vergleich dazu würden die Mietsteigerungen für den EH-115-Standard bei etwa 103 Milliarden Euro liegen. Den Mietsteigerungen stehen jedoch nur begrenzte Einsparungen bei den Energiekosten gegenüber, wodurch die finanziellen Belastungen für die Mieter steigen würden. Zusätzlich sind viele Vermieter in strukturschwachen Regionen nicht in der Lage, solche Mieterhöhungen durchzusetzen, was die Refinanzierung der Investitionen erheblich erschwert.

Wirtschaftliche Untragbarkeit für Mieter und Vermieter

Die Studie zeigt, dass die Kostenersparnisse durch höhere energetische Standards die erforderlichen Mietpreissteigerungen nicht kompensieren können. Bei einer Modernisierung auf den EH-55-Standard ergeben sich für Mieter zusätzliche Kosten in Höhe von etwa 113 Milliarden Euro, was ungefähr 1,20 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im

Monat entspricht. Für den EH-115-Standard betragen die Zusatzkosten etwa 58 Milliarden Euro oder monatlich 60 Cent pro Quadratmeter Wohnfläche. Auch für Vermieter sind diese Investitionen oft untragbar, insbesondere in Gebieten mit niedrigen Mieten und hohem Leerstand.

Finanzielle Unterstützung und realistische Zielstandards

Es ist unerlässlich, dass die Bundesregierung künftig realistische und machbare Zielstandards festlegt, die sowohl die technischen Möglichkeiten als auch die finanziellen Belastungen für Vermieter und Mieter berücksichtigen. Staatliche Fördermaßnahmen und Unterstützung sind notwendig, um die finanziellen Lasten zu mindern und die Akzeptanz der Maßnahmen zu erhöhen.

Jakob Grimm

www.hausundgrund.de

**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

Bauen mit Holz – Einsparpotenzial im Neubau – Keller bauen oder nicht –
Tiny Houses – Neubauförderung

Neubau

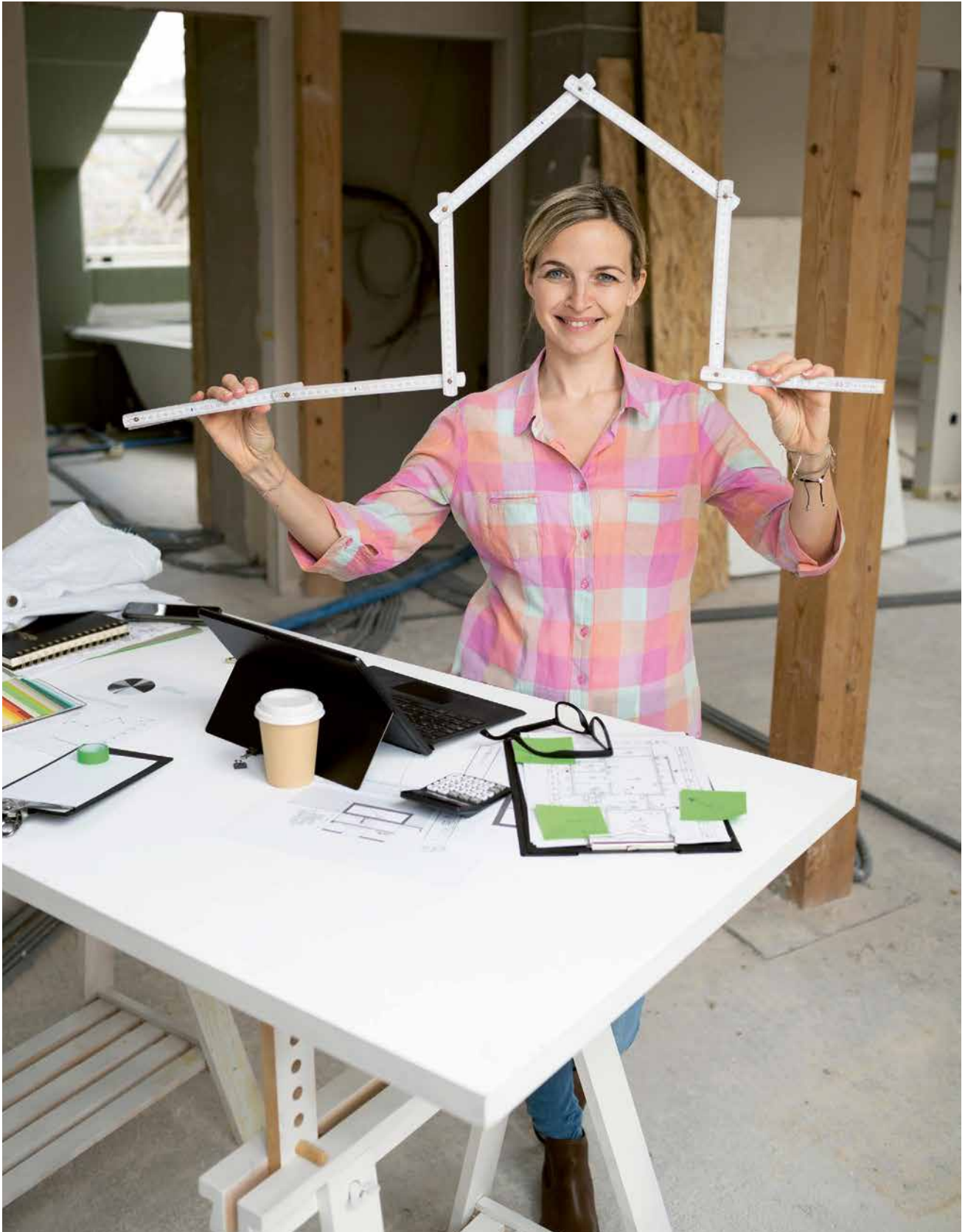


Foto: epiximages/stock.adobe.com

Holz

Ein Baustoff für alle Fälle

Vorteile im Überblick

Holz wird heute vielfältig genutzt – von der Konstruktion mehrstöckiger Häuser über die Fassadengestaltung bis hin zum Innenausbau. Von Vorteil ist beim Bauen mit Holz die hohe Vorfertigungsstufe. Ganze Wände mit und ohne Fenster können witterungsunabhängig in der Produktionshalle vorgefertigt und dann ausgeliefert werden. Wochenlange Baupausen für Trockenphasen von Beton und Mauerwerk fallen weg. Das hilft, Bauzeit und Kosten zu sparen. Besonders verbreitet ist die sogenannte Holzrahmen-Bauweise, bei der ein Holzrahmen aus senkrechten und waagerechten Kanthölzern das Kernstück bildet. Die so entstehenden Gefache werden dann gedämmt und der Holzrahmen beplankt. Dabei können die Holzwände sowohl innen als auch außen verputzt werden. Darüber hinaus verfügt Holz über sehr gute energetische Eigenschaften, wodurch sich der Energieverbrauch beim Heizen reduziert.

Holz hilft beim Klimaschutz

Als Baustoff der Zukunft gilt Holz wegen seiner nachhaltigen Eigenschaften. Holz ist aber nur dann ein nachhaltiger Baustoff, wenn es aus nachhaltig bewirtschafteten Wäldern kommt. Das bedeutet, dass nur so viel Holz dem Wald entnommen wird, wie wieder nachwächst. Auch sollten die Transportwege nicht zu lang sein.

Konstruktiver Holzschutz ist wichtig

Wenn bereits in der Planungs- und Bauphase der konstruktive Holzschutz beachtet wird, kann auf chemischen Holzschutz verzichtet werden. Erforderlich sind dabei vor allem ausreichende Dachüberstände, Ablaufschrägen an horizontalen Flächen und spritzwassergeschützte Sockel. Und sollten bestimmte Bauteile Wind und Wetter sehr stark ausgesetzt sein, dann können besonders widerstandsfähige Sorten wie Lärche, Douglasie oder Eichenkernholz ausgewählt werden. Und damit auch Insekten keine Freude am verbauten Holz haben, wird heute technisch getrocknetes Holz zum Bauen verwendet.

Brandgefahr nicht höher als bei anderen Gebäuden

Da Holzhäuser den gleichen gesetzlichen Brand- und Schallschutzbestimmungen wie Häuser unterliegen, die in anderer Bauweise erstellt worden sind, ist die Brandgefahr nicht höher. Auch das Genehmigungsverfahren dauert in der Regel kaum länger.



Foto: Ingo Bartussek/stock.adobe.com

Beruhigt haben sich bereits seit längerem die Holzpreise. Nach heftigen Preissprüngen Anfang der 2020er-Jahre haben sie sich wieder auf dem Niveau von vor der Krise eingependelt.

Karin Birk

Freie Journalistin

**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

Neubau

Einsparpotenzial

Kosten senken ohne Kompromisse

Steigende Baupreise und hohe Zinsen lassen den Traum vom eigenen Domizil oft zur finanziellen Herausforderung werden. Die gestiegenen Grundstückspreise, die hohen Materialkosten und die Löhne für Handwerker und Dienstleister können die Ausgaben rasch in die Höhe schnellen lassen. Verständlich, dass viele Bauherren nach Möglichkeiten suchen, um Kosten zu sparen. In einigen Bereichen geht das problemlos. Aber Vorsicht: Nicht überall ist es ratsam, den Rotstift anzusetzen. Bauherren sollten zwischen sinnvoller Kostensenkung und riskanten Einsparungen unterscheiden. Letzteres umfasst vor allem alles, was mit der Statik des Gebäudes zu tun hat. Ein stabiles und sicheres Gebäude erfordert eine sorgfältige Planung und hochwertige Materialien. Gleiches gilt für das Fundament. Auch beim Thema Dämmung sollte man sich jede Sparmaßnahme

zweimal überlegen. Bei der Heizung sollte gleichermaßen nicht gespart werden. Ebenso wichtig ist die Elektronik des Gebäudes. Fehlerhafte oder minderwertige Arbeiten können nicht nur teuer, sondern auch gefährlich werden.

Wo Einsparungen möglich und sinnvoll sind

Eine der effektivsten Methoden, um Baukosten zu sparen, ist die Eigenleistung. Dazu gehören beispielsweise Malerarbeiten, Bodenbeläge oder die Gartenanlage. Wichtig ist, nur solche Arbeiten selbst zu übernehmen, die man wirklich beherrscht. Wer lieber die Profis ans Werk gehen lässt, sollte mehrere Angebote einholen und diese mit den Anbietern verhandeln. Wichtig ist jedoch, nicht nur die Kosten, sondern auch die Leistungen und Bedingungen zu vergleichen, damit sie dem gewünschten Qualitätsanspruch genügen.

Weniger ist manchmal mehr

Auch bei der Auswahl der Baumaterialien lässt sich Geld sparen. Dies gilt beispielsweise für Bodenbeläge, Fliesen oder Innenausbauten. Zudem kann man kritisch hinterfragen, ob die Materialien tatsächlich in dem geplanten Umfang notwendig sind. Für Bäder beispielsweise ist heutzutage oft nur noch ein Fliesenspiegel vorgesehen, was in den meisten Fällen ausreichend, preiswerter und auch moderner ist. Ein weiterer Ansatz zur Kostensenkung ist die Nutzung von modularen oder standardisierten Bauweisen wie beispielsweise bei einem Fertighaus. Dies reduziert die Bauzeit und damit auch die Kosten für Handwerker bei mittlerweile außerordentlich hoher Qualität.

Kurzfristige Einsparungen können sich langfristig auswirken

Auch bei der architektonischen Planung des Hauses lässt sich Geld sparen: Achtet man beim Grundriss auf Kompaktheit, senkt dies Material- und Energiekosten. Vor diesem Hintergrund sollte man sich auch überlegen, ob tatsächlich ein Keller benötigt wird und auf welche zusätzlichen Räume man verzichten kann. Zu guter Letzt sollten Bauherren sich auch über mögliche Fördermittel und Zuschüsse informieren und diese gegebenenfalls in Anspruch nehmen.

Renovierung von gemieteten Räumen



Autor: RA Dr. Hans-Reinold Horst.
1. Auflage 2024, 16,95 Euro
inklusive MwSt., zzgl. 3,50 Euro
Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-045-0

Weil das Zeit, Mühe und Geld kostet, ist die Durchführung von Renovierungsarbeiten bei Vertragsende besonders streitig. Hin-

zu kommt, dass der Bundesgerichtshof viele Vertragsklauseln „gekippt“ hat. Mit dieser Broschüre können Sie beurteilen, ob und mit welchem Inhalt Renovierungsklauseln als Anspruchsgrundlage heute noch wirksam sind, Ansprüche auf Durchführung von Renovierungen während des Vertragsverhältnisses und besonders zum Vertragsende erkennen und durchsetzen, Gegenforderungen zum Beispiel auf Kostenersatz im Falle durchgeführter Renovierungsarbeiten trotz Unwirksamkeit einer vertraglichen Klausel oder sonstigen Vereinbarung abwehren oder zumindest in der Höhe mindern.

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

Astrid Zehbe

www.hausundgrund.de

Planung

Keller bauen oder nicht

Praktischer Stauraum oder unnötige Kostenfalle?

Ein Keller kann eine wertvolle Erweiterung des Wohnraums sein, bietet er doch vom Stau- über den Heizungs- bis hin zum Hobbyraum zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Doch nicht immer ist ein Keller dafür wirklich die beste Wahl. Potenzielle Bauherren sollten auch Alternativen in Erwägung ziehen. Vor der Erfindung des Kühlschranks waren Keller vor allem eins: Räumlichkeiten, um verderbliche Lebensmittel kühl zu lagern. Im Laufe der Zeit kamen weitere Nutzungsmöglichkeiten hinzu – die zusätzliche Fläche, die Keller bieten, schätzen viele Eigentümer aber bis heute. Ob es sich um selten genutzte Gegenstände, saisonale Dekorationen oder Sportausrüstung handelt – im Keller findet alles seinen Platz. Das ist vor allem dann praktisch, wenn die Wohnfläche des Hauses ansonsten eher gering ist. Ein weiterer Pluspunkt ist die Möglichkeit, den Keller als Hobbyraum oder Werkstatt zu nutzen. Auch für Fitnessbegeisterte kann der Keller als privater Trainingsraum dienen, ohne dass man dafür wertvollen Wohnraum opfern muss. In der heutigen Zeit, in der das Homeoffice immer mehr an Bedeutung gewinnt, kann der Keller auch als Büro genutzt werden, das eine ungestörte und ablenkungsfreie Arbeitsumgebung bietet.

Herausforderungen beim Kellerbau

Trotz der vielen Vorteile sind die Herausforderungen im

Zusammenhang mit dem Kellerbau nicht zu unterschätzen. Es ist daher ratsam, sich vorab Gedanken über die mögliche Nutzung des Kellers zu machen. Entsprechend sollte die Ausstattung wie die Installation von Heizungen und Elektrik sowie die Belichtung und Belüftung geplant und angepasst werden.

Für Wohnräume ist eine ausreichende Dämmung wichtig, um Energieverluste zu vermeiden und ein angenehmes Raumklima zu schaffen. Denn da Keller in der Regel unterhalb der Erdoberfläche liegen, sind sie besonders anfällig für eindringende Feuchtigkeit und damit verbundener Schimmelbildung, was nicht nur gelagerte Gegenstände, sondern auch die Gesundheit der Bewohner beeinträchtigen kann. Zudem schädigen eindringendes Wasser und Feuchtigkeit die Bausubstanz des Hauses langfristig, was oft teure Reparaturen nach sich zieht. Hier sollte unbedingt auch die Installation eines effektiven Belüftungssystems in Erwägung gezogen werden, um Schimmelbildung von vornherein zu vermeiden und eine gute Luftqualität zu gewährleisten.

Bodenanalyse für Machbarkeit

Vor diesem Hintergrund sollten Bauherren unbedingt auch eine Bodenanalyse – idealerweise an mehreren Stellen auf dem Grundstück – durchführen, um die Beschaffenheit des Untergrunds zu prüfen. Dies kann Aufschluss

Ihr Partner für Barrierefreiheit: Ladengeschäft und Firmensitz in Hamburg mit schnellem und zuverlässigem Service in Hamburg und ganz Norddeutschland

Kommen Sie zur Probefahrt in unser Ladengeschäft



040 • 851 807 03

Wellingsbüttler Weg 117 • 22391 Hamburg

www.hamburg-lifte.de

info@hamburg-lifte.de

Sitztreppenlifte • Hublifte • Plattformlifte • Rampen

über mögliche bautechnische Risiken geben und helfen zu entscheiden, ob ein Keller überhaupt möglich ist. Falls ja, lassen sich aus dem Gutachten die richtige Bauweise und Abdichtung des Kellers ableiten und die Baukosten realistischer einschätzen. Das ist vor allem bei einem hohen Grundwasserspiegel relevant. Liegt der tiefste Punkt des Hauses beispielsweise unterhalb des Grundwasserspiegels, sollte der Keller unbedingt in einer sogenannten Kellerwanne gebaut werden, was einen erheblichen finanziellen Mehraufwand mit sich bringt.

Denn tatsächlich sind die Kosten – die kurzfristigen, aber auch die langfristigen – ein wesentlicher Punkt bei der Entscheidung für oder gegen einen Keller. Sie können je nach Bodenbeschaffenheit und Größe des Kellers stark variieren und es sollte gut abgewogen werden, ob sie in Relation zum späteren Nutzen stehen. Denn neben den reinen Baukosten fallen auch laufende Kosten für die Instandhaltung und Wartung an, die ebenfalls berücksichtigt werden sollten. Auch die baurechtlichen Bestimmungen und Vorschriften, die je nach Region variieren können, sind zu beachten. In jedem Fall sollte man den Kellerausbau sorgfältig planen und auf eine gute Ausführung achten, um die Vorteile voll ausschöpfen zu können.

Alternativen zum klassischen Keller

Ist ein Keller nicht möglich oder zu teuer, gibt es ver-

schiedene Alternativen, die ebenfalls zusätzlichen Stauraum und Nutzfläche bieten können, zum Beispiel ein Anbau oder ein Gartenhaus. Diese bieten zusätzlichen Raum und sind oft kostengünstiger sowie weniger anfällig für Feuchtigkeitsprobleme. Ein Gartenhaus kann flexibel genutzt werden, sei es als Werkstatt, Hobbyraum oder Lagerraum für Gartenmöbel und -geräte. Ist es klein genug, kann es sogar ohne Bau- oder Aufstellgenehmigung errichtet werden.

Auch der Ausbau des Dachbodens kann eine sinnvolle Alternative sein. Hier entsteht zusätzliche Wohnfläche, die sich bei Bedarf als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum nutzen lässt. Dabei sind jedoch die Dämmung und die Belichtung zu beachten, um den Raum angenehm bewohnbar zu machen. Ein gut ausgebauter Dachboden schafft nicht nur zusätzlichen Wohnraum, sondern erhöht auch den Wert des Hauses.

Eine weitere Alternative ist der Bau eines Carports mit integriertem Abstellraum. Diese Lösung bietet nicht nur Schutz für Fahrzeuge, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Werkzeuge, Fahrräder und andere Gegenstände. Ein Abstellraum im Carport ist oft einfacher zu realisieren und weniger kostenintensiv als der Bau eines Kellers.

Astrid Zehbe

www.hausundgrund.de

NASSE WÄNDE? FEUCHTER KELLER?



Ihr Spezialist für Sanierungen von Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden

Feuchtigkeit ist ein häufig auftretendes Problem, das Eigenheimbesitzern Sorgen bereitet. muffiger Geruch, bröckelnder Putz oder schwarze Schimmelpilzflecken sind typische Anzeichen für Feuchte im Haus.

Wenn die Ursachen nicht entdeckt und beseitigt werden, kann es zu dauerhaften Schäden am Bauwerk sowie erhöhtem Energiebedarf kommen. Schimmelfall kann sogar zu einem Risiko für Ihre Gesundheit werden. Deshalb haben wir wirksame und geprüfte Systemlösungen für Ihren Keller, Wohnraum, Balkon und auch Ihre Garage entwickelt.

Vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Analysetermin!

ISOTEC GmbH

☎ 0800 - 112 112 9

www.isotec.de

ISOTEC®
IMMER BESSER.

Minimalismus

Tiny Houses

Wohnen auf kleinem Raum

Tiny Houses werden immer beliebter. Der Begriff stammt aus dem Englischen und bezeichnet Häuser mit weniger als 50 Quadratmetern Wohnfläche, die als komplett fertig montiertes kleines Häuschen geliefert werden.

Vorgaben

Um eine Baugenehmigung kommt niemand herum, der in Deutschland ein Tiny House dauerhaft bewohnen möchte. Sobald es zu Wohnzwecken auf einem Grundstück steht, ist es als Gebäude der Gebäudeklasse 1 einzuordnen und benötigt – ebenso wie ein herkömmliches Einfamilienhaus – eine Baugenehmigung.

Zudem muss das Grundstück erschlossen sein. Bauherren sollten auf jeden Fall eine Bauvoranfrage stellen. Zudem sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bindend. Entsprechend der Gesetzesvorgaben muss ein Tiny House natürlich auch gedämmt werden.

Heizsysteme kombinieren

Ein wichtiger Planungsschritt ist die Entscheidung für ein Heizsystem. Diesbezüglich kann eine Kombination unterschiedlicher Heizsysteme in Erwägung gezogen werden. Für die Erzeugung von warmem Wasser sind Durchlauferhitzer und Elektroboiler sehr gängig. Die Luxusvariante ist ein sogenannter wassergeführter Holzofen. Der Brennraum ist dabei von einem Wassertank umgeben, und das aufgeheizte Wasser wird über Leitungen an die Ausgabestellen geführt. Im Winter dient derselbe Ofen auch als Heizung. Allerdings muss er befeuert werden, und auch hier müssen Lagerkapazitäten für das Brennmaterial vorhanden sein.

Lüftungskonzept vorsehen

Zudem sollte auf einen ausreichenden Luftaustausch geachtet werden, um Schimmelpilzbildung zu vermeiden. Mit klugen und durchdachten Innenausbauten wie beispielsweise Klapptreppen lässt sich der Platz zudem effektiv nutzen.

Natürlich ist auch eine Wohnraumerweiterung mit einem Tiny House möglich: beispielsweise als Aufstockung einer Flachdachgarage oder als Anbau an ein bestehendes Haus, sofern die Statik dies zulässt und eine Baugenehmigung vorliegt.

Susanne Speckter
Freie Autorin



Vorschau November 2024

Das Schwerpunktthema der Rubrik „Haus & Leben“ ist in der kommenden Ausgabe
Sicherheit & Haustechnik:
 Einbruch & Diebstahl vorbeugen ·
 Beratung & Förderung · Smart Home-Trends ·
 Kindersicheres Zuhause

Dezember

Wintertrends

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



Januar

Bad & Küche

Küchentrends ·
 Armaturen & Brausen ·
 Elektrogeräte ·
 Badsanierung ·



Weitere Themen

Februar: Energieversorgung

Heizen mit erneuerbaren Energien · Heizungsförderung ·
 Wasser- & Energiesparen · Beleuchtung

März: Renovieren & Heimwerken

Trockenbau · Bodenbelag-Trends · Wandgestaltung ·
 Fliesen · Werkzeuge für Heimwerker

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

„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!



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



ELBPHILHARMONIE 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



Ein Service der Hamburger Volksbühne e.V.

Novelle der Gefahrstoffverordnung

Asbest

Was Eigentümer und Bauherren wissen müssen

In den letzten zehn Jahren gab es mehr als 30.000 Anerkennungen asbestbedingter Berufserkrankungen und über 16.000 Todesfälle. Nun will die Bundesregierung den Schutz von Arbeitnehmern weiter verbessern und dazu die Gefahrstoffverordnung (GefahrStV) novellieren. Die neuen Regelungen gelten auch für private Haushalte. Die neuen Regelungen sollen vor allem verhindern, dass Handwerker oder Heimwerker bei Abriss oder Renovierungen den durch Schleif-, Bohr- oder Stemmarbeiten freigesetzten Asbestfasern ungeschützt ausgesetzt sind.

Neue Informations- und Mitwirkungspflichten für Veranlasser von Baumaßnahmen

Grundsätzlich muss derjenige, der Baumaßnahmen an baulichen oder technischen Anlagen veranlasst (sogenannte Veranlasser), vor Beginn der Arbeiten den ausführenden Unternehmen schriftlich oder elektronisch, etwa per E-Mail, alle ihm vorliegenden Informationen über vorhandene oder vermutete Gefahrstoffe zur Verfügung stellen. Gegebenenfalls muss der Veranlasser die Informationen mit zumutbarem Aufwand beschaffen, etwa über das zuständige Bauamt. Nicht mehr zumutbar ist es hingegen, die Informationen bei Dritten einzuholen, wie zum Beispiel sämtlichen Voreigentümern oder allen jemals am Bau tätigen Unternehmen. Die neue Informations- und Mitwirkungspflicht beschränkt sich auf die Bauteile

oder Bereiche, an denen die geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden sollen (anlassbezogene Information).

Information zum Baujahr oder Baubeginn reicht aus

Um das Vorhandensein von Asbest festzustellen, reicht es aus, vor Beginn der baulichen Tätigkeiten dem Handwerker beziehungsweise Unternehmen das Baujahr des Gebäudes schriftlich oder elektronisch mitzuteilen. Liegt das Baujahr allerdings zwischen 1993 und 1996, ist das Datum des Baubeginns als Kriterium für eine mögliche Asbestbelastung entscheidend.

Die Informationspflichten gelten auch für private Haushalte. Also auch für Mieter, die beispielsweise in ihrer Wohnung Küche, Bad oder Fußboden erneuern lassen wollen. Sie können die nötigen Informationen über ihren Vermieter einholen.

Keine Pflicht zur Asbesterkundung

Wer sein Bad sanieren, die Fenster tauschen, den Bodenbelag oder die Hauselektrik erneuern lassen will, muss nun keine weitreichenden Erkundungspflichten zur Auffindung von Asbest erfüllen. Eine weitergehende Erkundung und Beprobung bietet sich an, wenn das Baujahr oder der Baubeginn vor dem [Stichtag des Asbestverbots] am 31. Oktober 1993 liegt und die geplante Baumaßnahme nur mit umfassenden Schutzmaßnahmen erfolgen kann.

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

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

www.salpeter.de

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

**MAUERWERKS-
TROCKENLEGUNG**

Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung

Telefon 038821/150000

Anzeigenschluss HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 11/2024:
05.10.2024

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

B AU & 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

Modernisierung

Fenster erneuern

Elemente müssen zum Stil des Hauses passen

Die Architektur prägt unser Stadtbild. Gerade alte Fassaden zeugen von der Vielfalt unserer Baukultur. Neben den oft verzierten Fassaden werden die Häuser durch die Gestalt der Fenster geprägt. Eine gelungene Gliederung der Elemente, möglichst schmale Rahmen und große Glasanteile, je nach Stil des Hauses mit Sprossen oder profilierten Applikationen können eine harmonische Gestaltung der Fassade ergeben. Die Gestaltung der Fenster hat einen erheblichen Einfluss auf die Atmosphäre innerhalb der Wohnungen und Büros. Proportionen, Lichteinfall, Bedienbarkeit prägen die Raumgestaltung und Nutzbarkeit. Es gibt zahlreiche sehr gelungene Modernisierungen von alten Häusern, die unser Stadtbild prägen. Sehr oft wurden die historischen Baupläne als Grundlage einer Neuplanung verwendet. Oft werden aufgrund von fehlender oder mangelhafter Planung jedoch Ergebnisse erzielt, die die Architektur des Hauses negativ prägen. Ein Wertverlust wird oft die Folge sein. Die Erneuerung von Fenstern sollte stets gut geplant werden. Folgende Punkte sind dabei zu beachten:

- Pläne und Ansichten der Fassade nach Fertigstellung des Hauses
- Gliederung der neuen Fenster
- Einheitlichkeit der Sprossen
- Einbausituation
- Bedienbarkeit
- Gefahrloses Reinigen von der Innenseite
- Durchgangsbreiten und -höhen von Balkontüren: Bei Altbauten beträgt die Durchgangsbreite oft weniger als 60 Zentimeter und wird bei gedankenloser Sanierung auf 50 Zentimeter oder weniger reduziert
- Farbkonzept für die Fassade mit der Festlegung der Fensterfarbe

Auch dieser Bereich der Planung erfordert umfangreiche Detailkenntnisse. Insofern ist jedem Hauseigentümer zu empfehlen, die Erneuerung der Fenster von einem Architekturbüro planen und begleiten zu lassen. Vor der

Umsetzung sollte auch das gewünschte Soll bezüglich der Gestaltung deutlich sein. Über den Wettbewerb im Rahmen einer Ausschreibung wird oft ein Teil der Planungskosten kompensiert.

Für diese Punkte kann ein fachlich versierter Fensterlieferant geeignete Lösungen anbieten, ohne dass andere Grundanforderungen an Fenster wie etwa Wärme- und Schalldämmung, Einbruchhemmung, Barrierefreiheit und Bedienkomfort eingeschränkt werden müssen. Geeignete Konstruktionen sind aus allen üblichen Rahmenmaterialien herstellbar. Gerade bei klein gegliederten Fensterelementen ist auf in der Ansicht schmale Flügelprofile zu achten. Der ausgewählte Lieferant sollte dann wieder vor einer Anfertigung der Elemente im Rahmen einer Werkplanung klarlegen, wie die Vorgaben der Ausführungsplanung umgesetzt werden. Sofern keine Planung eines Architekten oder Fachplaners angefertigt wird, liegt diese planerische Leistung voll in der Verantwortung des Lieferanten. Klarheit vor der Ausführung ist dann über eine ausführliche Diskussion einer Werkplanung herzustellen. Dies setzt auf beiden Seiten – auch beim Eigentümer der Immobilie – ein Fachwissen voraus, um Enttäuschungen und langwierige teure Prozesse zu vermeiden.

Eine sorgfältige Planung ist die Grundlage für eine optimale Gestaltung Ihres Hauses und für eine Jahrzehnte nachhaltige Nutzung der Investition.

Rolf Menck

Öffentlich bestellt und vereidigter

Sachverständiger der Handwerkskammer Hamburg

Rolf.Menck1004@gmail.com

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

Anzeigenschluss
HAMBURGER GRUNDEIGENTUM
11/2024: 05.10.2024
Anzeigenannahme: elbbüro,
Stefanie Hoffmann,
Tel. (040) 33 48 57 11,
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

**Zäune, Tore,
Sichtschutz** 



Jetzt **GRATIS-**
Katalog
anfordern.

**Mit Sicherheit der ideale
Rahmen für Ihre Gartenruhe.**

Gratis-Tel. 0800 84 86 888

Energieberatungen

Kürzung der Förderung

Von 80 auf 50 Prozent abgesenkt

Das Bundeswirtschaftsministerium (BMWK) hat kurzfristig eine Kürzung bei den Förderungen für Energieberatungen verkündet. Mit einer Pressemitteilung hat das BMWK mitgeteilt, dass die Fördersätze ab dem 7. August 2024 von bisher 80 auf 50 Prozent des förderfähigen Beratungshonorars reduziert und die maximalen Zuschussbeträge pro geförderte Beratung um 50 Prozent gegenüber den bisherigen maximalen Zuschusshöhen abgesenkt werden. Die Kürzung gilt für die Bundesförderung Energieberatung für Wohngebäude (EBW), in deren Rahmen der individuelle Sanierungsfahrplan (iSFP) erstellt wird. Als Grund gab das BMWK die gestiegene Nachfrage und die haushaltspolitische Lage an. Im EBW-Förderprogramm habe sich die Nachfrage in den letzten Jahren vervielfacht (rund 10.000 Anträge in 2019, circa 130.600 in 2023 und bereits über 80.000 Anträge bis Anfang Juli 2024).

Kürzung führt zu Verunsicherung

Mit dem Inkrafttreten der Fördermittelkürzungen für den iSFP stehen viele Hauseigentümer vor neuen Herausforderungen. Bereits 2022 hatte das BMWK kurzfristig während der Sommerferien die Förderung für Gebäu-

desanierung (BEG-Förderung) gekürzt. Vertrauen und Beständigkeit in der Politik sind jedoch für die Energiewende im Gebäudebestand essenziell.

Die hohe Nachfrage nach den Energieberatungen zeigt schließlich, dass Eigentümer zunehmend bereit sind, in die Zukunftsfähigkeit ihrer Gebäude zu investieren. Erfolgreiche Förderprogramme angesichts der Klimaziele und des kriselnden Bausektors überraschend zu kürzen, ist daher unverständlich und sendet ein falsches Signal.

5-Prozent-Bonus bleibt erhalten

Trotz der Kürzung der Förderquote auf 50 Prozent und der Halbierung der maximalen Zuschüsse bleibt der Sanierungsfahrplan ein wertvolles Planungsinstrument, zumal der 5-Prozent-Bonus erhalten bleibt: Wird zum Beispiel eine Effizienzmaßnahme wie ein Fenstertausch durchgeführt, erhöht sich die Förderung weiterhin von 15 Prozent auf 20 Prozent, wenn zuvor mithilfe der Energieberatungsförderung ein iSFP erstellt wurde.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

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

HAUSMEISTER


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

HEIZÖL


BERND IDÉN
Heizöl
☎ 60 70 136

MALER


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

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb



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

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

ARCHITEKTEN

Aufstockungen und Anbauten für Wohnhäuser
040.99 99 45 73
www.heidrunohm.de




heidrun ohm architektn
ich mach was draus.

**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

– Anzeige –

Weltsparwochen vom 28. Oktober bis 9. November

Den Umgang mit dem Konto lernen

Haspa hat auch Tipps, um den Nachwuchs abzusichern

Vom 28. Oktober bis 9. November laufen die diesjährigen Weltsparwochen der Hamburger Sparkasse. Damit weitet die Bank den Weltspartag, der in Deutschland traditionell am 30. Oktober und in diesem Jahr zum 100. Mal gefeiert wird, auf zwei Wochen aus. „Auf diese Weise soll an die Tradition des Sparens erinnert und motiviert werden, durch regelmäßige Rücklagen schrittweise eigenes Kapital zu schaffen, um sich kleine und große Träume zu erfüllen“, sagt Jan Richert, Filialdirektor der Haspa Niendorf, Tibarg 46 – 48.

Kinder, die während der Weltsparwochen ihre Spardose oder ihr Sparschwein in einer Haspa-Filiale vorbeibringen, können das Geld auf ihr Mäusekonto einzahlen oder gemeinsam mit den Eltern ein neues eröffnen. Dafür gibt es aktuell ab dem ersten Euro sehr hohe Zinsen, nämlich 5 Prozent pro Jahr für Beträge bis 500 Euro. Und noch ein kleines Geschenk dazu.

Das kostenlose Haspa Mäusekonto ist eine sichere und bei Kindern bis zum 12. Geburtstag beliebte Form der Geldanlage. Wer noch kein Mäusekonto hat und ein neues eröffnet, bekommt einen Startbonus von zehn Euro (Personalausweise beider Eltern und Geburtsurkunde oder Kinderausweis nicht vergessen).

Für Spaß sorgt Haspa-Maskottchen „Manni, die Maus“: Er besucht während der Weltsparwochen viele Filialen. Wann „Sparkönig Manni“ wo ist, steht auf haspa.de/weltsparwochen. Dort gibt es auch Basteltipps, Malvorlagen, ein Hörspiel, Infos zum Mäusekonto und mehr.

Wer Manni in Niendorf live erleben möchte, kann am Dienstag, 29. Oktober, von 10 bis 18 Uhr die Filiale am Tibarg besuchen. Die Kinder können mit der großen Maus singen, tanzen oder sich fotografieren lassen.

Eltern oder Großeltern, die möglichst früh für den Nachwuchs vorsorgen wollen, können noch mehr tun: „Der Aktivplan Kids ist eine private Rentenversicherung, bei der der Einstieg bereits ab 25 Euro monatlich möglich ist“, erläutert Richert.

Das Beste daran: Die Finanzen können parallel zu den Kindern mitwachsen – bis ins hohe Alter. Denn je früher gestartet wird, desto höher kann der Wertzuwachs über die Jahre werden. „Sie können also mit diesem Vorsorgeplan für die Kleinen ein stabiles Fundament für die Zukunft aufbauen und dabei das ‚Muss‘ einer privaten Altersvorsorge frühzeitig abnehmen. Denn ab dem 18. Lebensjahr kann das Kind die Rentenversicherung selbst weiterführen“, erläutert Richert. Neben regelmäßigen monatlichen Zahlungen können auch Einmalzahlungen (wie Geldgeschenke zum Geburtstag oder zur Konfirmation) getätigt werden, um den Grundstock zu erhöhen. Umgekehrt kann bei Bedarf – zum Beispiel für den Führerschein, zur Hochzeit oder bei einem Engpass – auch Geld entnommen werden. Im Alter ist dann die Freude über eine garantierte lebenslange Rente groß.

Mehr Informationen online unter

www.haspa.de/aktivplankids

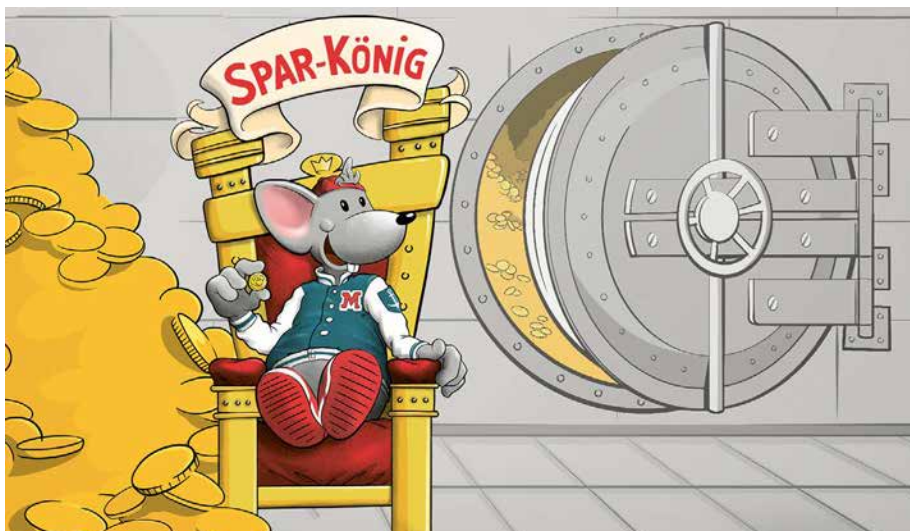


Foto: Haspa

Haspa-Maskottchen „Manni, die Maus“ ist der „Sparkönig“. Auf dem Mäusekonto gibt es mit 5 Prozent sehr hohe Zinsen für Einlagen bis 500 Euro.

Brandschaden durch Nachbarn

Wer haftet und wer zahlt?

Umfassender Versicherungsschutz ist Gold wert

Wer haftet bei Brandschäden?

Grundsätzlich gilt: Der Verursacher eines Brandschadens ist laut § 823 BGB haftbar. Ihr Nachbar muss also für den Schaden aufkommen, wenn er den Brand vorsätzlich oder fahrlässig verursacht hat. In der Praxis ist die Haftungsfrage jedoch nicht immer eindeutig. Bei nachweisbarem Verschulden haftet der Nachbar. Bei fehlendem Verschulden kann der nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch greifen. Bei technischen Defekten hängt die Haftung von den Umständen ab und muss im Einzelfall geprüft werden.

Der nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch

Beachten Sie, dass auch ohne Verschulden eine Haftung auf Grundlage des nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruchs bestehen kann. Das aktuelle Urteil zu übergreifendem Brand (OLG Hamm, 24 U 113/12) hat dies bekräftigt. Die Entschädigungssumme wird dabei so festgelegt, als hätte der Schaden nicht stattgefunden, was in der Regel zu einem Ausgleich in Höhe des Zeitwerts führt. Grundlage hierfür ist § 906 Absatz 2 Satz 2 BGB.

Neuwert und Zeitwert: ein wichtiger Unterschied

Der Neuwert entspricht dem Betrag, der nötig ist, um einen gleichartigen neuen Gegenstand zu erwerben. Der Zeitwert hingegen berücksichtigt die Abnutzung und das Alter des Gegenstands und ist daher in der Regel niedriger.

Üblicherweise reguliert der Sachversicherer in Höhe des Neuwerts und nimmt dann den Verursacher in Höhe des Zeitwerts in Regress. Dies hat den Vorteil, dass der Geschädigte den vollen Neuwert erhält und der Prozess der Regulierung abgenommen wird.

Welche Versicherungen greifen bei Brandschäden?

Je nach Art des Schadens sind unterschiedliche Versicherungen zuständig:

- Die Wohngebäudeversicherung deckt Schäden an Gebäuden, fest verbundenen Sachen und Zubehör ab.
- Die Hausratversicherung kommt für Schäden an Einrichtungsgegenständen und persönlichen Besitztümern auf.
- Die private Haftpflichtversicherung des Nachbarn kann für Schäden aufkommen, die er verursacht hat.



Foto: iStock

Ein umfassender Versicherungsschutz durch diese Policen stellt sicher, dass Sie im Falle eines Brandschadens finanziell abgesichert sind.

Wann zahlt die Versicherung bei einem Brand nicht?

Versicherungen können die Zahlung bei einem Brand ganz oder teilweise verweigern, wenn bestimmte Umstände vorliegen. Dies kann der Fall sein, wenn der Versicherungsnehmer den Brand grob fahrlässig oder vorsätzlich herbeigeführt hat. Auch die Verletzung vertraglicher Obliegenheiten kann zu einer Leistungsverweigerung führen. Ein Beispiel hierfür wäre die Missachtung von Sicherheitsvorschriften.

Fazit: Umfassender Versicherungsschutz ist Gold wert

Bei Brandschäden durch Nachbarn erweist sich eine umfassende Wohngebäude- und Hausratversicherung als besonders wertvoll. Der große Vorteil der Sachversicherung gegenüber dem Schadensersatzrecht durch die Haftpflichtversicherung ist, dass der Neuwertschaden und nicht der Zeitwertschaden ersetzt wird. Überprüfen Sie regelmäßig Ihren Versicherungsschutz und passen Sie ihn bei Bedarf an, um im Schadensfall vollständig abgesichert zu sein.

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

GEV Grundeigentümer-Versicherung
www.gev-versicherung.de

Ulf Schelenz

„Mietenexplosion“ – ein Phänomen der Mietportale

Wer kennt es nicht? Kurz vor dem Zufallen der Augen lässt einen die Schlagzeile „Mieten-Wahnsinn“ aufschrecken. Vorbei ist es mit dem sanften Einschlafen: „Hamburg knackt 14-Euro-Marke!“ Die Augen sind weit geöffnet und der aufmerksame Leser ist hellwach. Bei näherer Lektüre stellt sich allerdings heraus, dass sich eine Analyse des Mietwohnungsmarktes mit den Angeboten von Mietwohnungen in einem Online-Portal befasst hat, also mit Angeboten, von denen niemand weiß, ob ein Vertrag über die Miete jemals zustande gekommen ist. Des Weiteren muss man sich vor Augen führen, dass es heutzutage nur noch sehr selten Wohnungsangebote in Online-Portale schaffen. Die meisten Wohnungen werden anderweitig vergeben, und zwar

Es gibt zu wenig Wohnungen in Hamburg. Aber es gibt eben auch zahlreiche Vermieter, die zu moderaten Bedingungen vermieten.

beispielsweise an Bekannte, über eigene Wartelisten der Wohnungsunternehmen oder von Mieter zu Mieter. Nur die teuersten Wohnungen, die anderweitig nicht vergeben werden können, landen in Immobilien-Portalen, die zuweilen auch als „Resterampe“ bezeichnet werden. Auch wenn sich Aufmacher wie „Mieten-Explosion“ gut ver-

markten lassen, so ist der Erkenntnisgewinn von solchen Analysen mit Angebotsmieten doch sehr gering. Aussagekräftiger sind die Mieten, die tatsächlich auf dem Markt erzielt werden. Schaut man sich solche Untersuchungen näher an, wird schnell deutlich, dass die Marktmiete manches Mal fast bis zur Hälfte niedriger als die Angebotsmiete ist.

Die Diskrepanz zwischen Möchtegernmieten übrig gebliebener Wohnungsangebote in Online-Portalen und tatsächlich gezahlter Mieten ist der eigentliche (Mieten-)Wahnsinn. Deshalb nicht gleich wahnsinnig machen lassen, sondern zunächst Augen auf und den Blick auf die Datenbasis von Wohnungsmarktanalysen richten. Dann klappt es auch wieder mit dem Schlafen.

Ulf Schelenz
Geschäftsführer



IMPRESSUM

Oktober 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

Horner Rennbahn/Michael Zapf

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

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2020 = 100)
Juni: 119,4; Juli: 119,8; August: 119,7

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe ist die Gesamtbeilage

- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG

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 Hypothekmakler
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

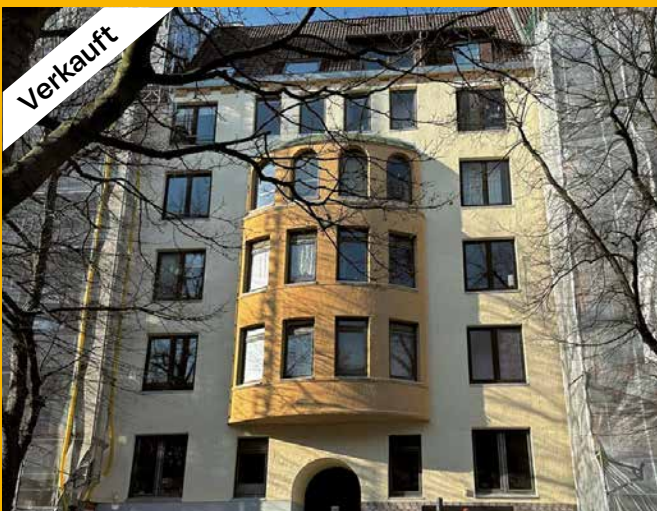
WARNHOLZ Immobilien GmbH
— gegründet 1995 —
Wir suchen laufend
Grundstücke, Häuser und Wohnungen
zum Verkauf und zur Vermietung.
Trepptower Straße 143
Tel.: 040/228 67 47-0 · Fax: 040/228 67 47-80
E-Mail: post@warnholz-immobilien.de
www.warnholz-immobilien.de

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**



Erfolg, der für sich spricht.

Wenn es um den Verkauf von Zinshäusern geht, ist Erfahrung und Diskretion entscheidend. Grossmann & Berger, als Tochterunternehmen der HASPA, begleitet Sie mit über 90 Jahren Erfahrung am Markt kompetent und zuverlässig durch den gesamten Prozess. Profitieren auch Sie von unserer Expertise und sichern sich eine persönliche Beratung.

040 350 80 2-460

zinshaus@grossmann-berger.de

**Menschen Immobilien
erleben lassen.**

Nutzen Sie gern das Kontaktformular auf unserer Website:

Grossmann & Berger | Zinshaus | Bleichenbrücke 9
20354 Hamburg | 040 3508020 | grossmann-berger.de

