

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

12|2023



SCHWERPUNKT

Landwirtschaft

Wie stark sich das landwirtschaftliche Gewerbe in Hamburg derzeit verändert.

| WEG-Recht

Warum bei fehlender Verwaltungszustimmung zum Wohnungsverkauf stets die Gemeinschaft zu verklagen ist.

| Raumklima

Welche Faktoren Sie beim Einsparen von Heizenergie auf keinen Fall außer Acht lassen sollten.

ENGEL & VÖLKERS

COMMERCIAL



Hier Kontakt
aufnehmen

Weihnachten und Mehrfamilienhäuser haben eines gemeinsam – sie sind Expertensache!

Als Marktführer* wissen wir, dass Erfolge auf Vertrauen basieren.
Dafür und für die gute Zusammenarbeit im Jahr 2023 möchten wir uns bei Ihnen bedanken.

*Nettoprovision Verkauf MFH Deutschland 2022, Immobilienmanager #5, 2023



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



HAMBURG

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

Zwei Jahre Schonfrist für die Vermieter

Das war eine Vollbremsung und eine Wende um 180 Grad, was die Freie und Hansestadt Hamburg da bei der Erstellung des Mietenspiegels 2023 hingekegelt hat. Ursprünglich hatte man schon den Mietenspiegel 2023 mit dem Median statt des arithmetischen Mittels als Mittelwert erstellen wollen. Wir haben darüber im November-Heft des Hamburger Grundeigentum berichtet und dieses Vorhaben ausführlich kommentiert.

Der Mietenspiegel 2023 wird nach im Wesentlichen der gleichen Methode wie die Vorgänger erstellt.

Nun hat die Stadt einen Rückzieher gemacht: Der Mietenspiegel 2023 wird das arithmetische Mittel als Mittelwert ausweisen. Das ist ein Erfolg der Wohnungswirtschaft. Aber der hat auch einen Preis. Die Umstellung auf den Median ist nur verschoben auf den Mietenspiegel 2025. Aber immerhin können jetzt alle Vermieterinnen und Vermieter entscheiden, ob sie jetzt noch einmal eine Mieterhöhung mit den mutmaßlich höheren Steigerungsmöglichkeiten durchführen wollen. 2025 wird da

nach allen Erwartungen deutlich weniger Spielraum sein. Ob die Stadt mit dieser Entscheidung richtig liegt, wird sich erst in der Zukunft zeigen. Denn es wird ja von den Vermietern eine Investitionsoffensive für den Klimaschutz erwartet. Und um zu investieren benötigen die Vermieter auch steigende Mieteinnahmen. Egal, ob die Maßnahmen oder die Zinsen für notwendige Bankdarlehen daraus bezahlt werden.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



Sie möchten
Ihre Immobilie
verkaufen?

**Sichern Sie sich
eine kostenlose
Wertermittlung.**

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

T. 040 36 90 80

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



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 – Landwirtschaft

Bauern und Hamburg – das gehört seit Jahrhunderten zusammen. Das landwirtschaftliche Gewerbe verändert sich derzeit stark.



VERBAND & VEREINE – Umbau

Ab dem 11. Dezember 2023 werden in den Beratungsräumen des Verbandshauses umfassende Umbaumaßnahmen durchgeführt. Dadurch kommt es zu Einschränkungen bei der persönlichen Beratung.



HAUS & LEBEN – Wintertrends

Wie Ihr Haus im Winter sicher, warm und gemütlich bleibt.

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** Landwirtschaft
- 13** Wohnungsbau in der Krise
- 14** Preise für Baumaterialien

HAUS & KLIMA

- 16** Wärmepumpe
- 17** Gebäudeenergiegesetz

VERBAND & VEREINE

- 12** Verwaltungstag 2024
- 18** Weihnachtsspendung
- 19** Veranstaltungen
- 20** Geschäftsstellen
- 21** Fachliteratur
- 21** Wohnbrücke
- 22** Umbau
- 22** Social Media
- 23** Herbstempfang

RECHT & STEUERN

- 24** Prüfpflicht für Aufzüge
- 25** Leserfragen
- 26** Digitale Unterschrift
- 28** Neues aus Karlsruhe
- 28** Pflichtteilsprobleme

HAUS & LEBEN

- 31** Winterfestes Haus
- 32** Lichtplanung
- 34** Sauna
- 36** Infrarotheizung
- 37** Kamine und Öfen
- 38** Heizungscheck
- 39** Wohnklima-Messgerät

FINANZEN & VORSORGE

- 41** Tipps zur Heizperiode

THEMEN & MEINUNGEN

- 42** Hamburger Innenstadt



Foto: Gärtnerei Sammann

Landwirtschaft

Im Wandel

Das landwirtschaftliche Gewerbe verändert sich derzeit stark

Rund 6.000 Rinder, 1.600 Schafe, 3.400 Hektar mit Getreide und 1.600 Hektar Fläche für Äpfel, Birnen, Kirschen und anderes Obst vom Baum: „Die landwirtschaftliche Nutzfläche in Hamburg ist mit 14.600 Hektar doppelt so groß wie der Hafen, das wissen viele gar nicht“, sagt Martin Lüdeke, Präsident vom Bauernverband Hamburg. Und auch wenn der Stadtstaat im Vergleich zu den Flächenländern naturgemäß auf weit weniger Hektar komme, stehe Hamburg mit Blick auf die Vielfalt des Anbaus an zweiter Stelle der Bundesländer. „Eigentlich fehlt uns nur der Weinanbau, um komplett zu sein.“

Die Historie der Hamburger Landwirtschaft erstreckt sich über Jahrhunderte, die Höfe gehören meist seit vielen Generationen derselben Familie. Im Alten Land wird traditionell vor allem Obst angebaut, in den Vier- und Marschlanden sitzen Blumenzüchter, Gemüsebauern, außerdem wird Vieh- und Ackerwirtschaft betrieben, in Sülldorf und

Rissen steht die Pferdehaltung im Mittelpunkt, in den Walddörfern und am Höltigbaum die Biolandwirtschaft. „Jeder Bezirk Hamburgs hat seine Schwerpunkte, und sogar im urbanen Hamburg-Mitte finden sich in Wilhelmsburg und Finkenwerder noch einige Bauernhöfe“, berichtet Lüdeke. So unterschiedlich die Ausrichtung auch sein mag, Klimawandel, neue Technologien und ehrgeizige Wohnungsbauziele verlangen überall Flexibilität und befördern den Wandel.

Mehr als zehn Millionen Apfel-, Birnen-, Kirsch- und Zwetschgenbäume ziehen sich in langen Reihen durch das Alte Land, welches zu knapp einem Drittel in Hamburg liegt. Als deutschlandweit größtes durchgängiges Obstbaugelände lockt das weitläufige Areal in der Elbmarsch insbesondere zur Apfel- und Kirschblüte zahlreiche Ausflügler an. Der Name Altes Land stand ursprünglich als Gegenpol zum Neuland, das erst später entwässert und bebaut wurde. Bereits Schriften aus dem Jahr 1312

berichten vom Obstanbau auf den schweren und nährstoffreichen Marschböden; die teils noch heute erhaltenen eindrucksvollen Altländer Fachwerkhäuser zeugen vom späteren Wohlstand. Für die heutige Zeit hat der Boden ebenfalls seine Vorteile, denn er hält Wasser gut und kann es in den immer längeren Trockenperioden wieder an die Pflanzen abgeben.

Am östlichen Zipfel in Francop befindet sich der Obsthof Brackenburg. Die Brackenburg war einst Teil eines weitläufigen Guts und ist eng mit der Geschichte der Familie Harms verbunden, die diese seit 1780 bewirtschaftet. Ulrich Harms führt das Vermächtnis fort. Im Oktober hat er dieses Jahr die letzten Exemplare der späten Apfelsorten wie Braeburn, Jonagold und Fräulein eingefahren. Gestartet ist er bereits Mitte Juli mit dem Astramel, Mitte August folgten Delbare und Roter Gravensteiner, im September Holsteiner Cox, Elstar und Wellant – 15 verschiedene Sorten und gut 1.000 Tonnen Äpfel haben er und seine Helfer von den Bäumen geholt. Daneben – wenn auch in weit kleineren Mengen – Birnen, Süß- und Sauerkirschen, Mirabellen, Pflaumen, Zwetschgen und Reneclauden. „Die Ernteperiode beginnt heute zeitiger als noch vor einigen Jahren und geht weit in den Spätherbst hinein“, sagt Harms. Das liegt vor allem an der veränderten Wetterlage. Im März ist es jetzt oft schon sehr warm, im Sommer drohen Hitzeperioden, die sich mit starkem Regen abwechseln, und im Oktober bleiben die Temperaturen relativ hoch. „Inzwischen bauen wir Apfelsorten an, die vor 20 Jahren gar nicht in unseren Breiten-graden gewachsen wären“, so Harms, der auch stets neue Züchtungen der Obstbauversuchsanstalt beobachtet, die die Verbraucher vielleicht künftig gerne essen. Alte Traditionssorten wie der Holsteiner Cox, bei dem die zu heißen Sommertage schnell Fruchtschäden hinterlassen, gehen hingegen zurück. Heute nimmt der Holsteiner Cox nur noch einen Hektar auf dem Obsthof ein, früher waren es mal drei Hektar. Ganz verzichten möchte Harms nicht auf seinen Lieblingsapfel: „Er gehört einfach in unsere Region und sein fruchtig-würziges Aroma hat seinen Platz bei



Alina Sannmann mit einer Gurkenpflanze.

Foto: Gärtnerei Sannmann

den Kunden.“ Um solche empfindlichen Sorten bei Hitze zu kühlen und vor Sonnenbrand zu schützen, setzt Harms seit gut fünf Jahren bei Temperaturen über 30 Grad eine Beregnungsanlage ein. Die schaltet er inzwischen ebenso Jahr für Jahr ein, wenn sich die Blüten schon an warmen Tagen im März öffnen und danach durch Spätfröste bedroht sind. Das gefrierende Wasser schirmt die Blüten

„Die landwirtschaftliche Nutzfläche in Hamburg ist mit 14.600 Hektar doppelt so groß wie der Hafen.“

dann vor Minusgraden ab. Um gegen Starkregenereignisse gerüstet zu sein, wurde wiederum eine Drainage installiert, die bei Bedarf die Wasserfluten abführt. Mit einem ebenso fruchtbaren Boden wie das Alte Land warten die Vier- und Marschlande auf, die zwischen Bille

und Elbe, Moorfleet und Altengamme liegen und sich aus 12 Stadtteilen zusammensetzen. Die ersten Bauern entdeckten bereits im Mittelalter die Vorzüge der Region, legten Deiche als Schutz vor der Elbe an, dann die Gräben. Das rund 7.200 Hektar große Areal auf dem ergiebigen Schwemmland galt später als Hausgarten der Stadt

Immobilienverkauf Abwarten oder handeln?

Individuelle Beratung und Fachkompetenz erwarten Sie in einem unverbindlichen Gespräch. Rufen Sie uns gern an!

Frahmredder 7
22393 Hamburg

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

und ernährte die Hamburger – noch heute ist es das größte Gemüse- und Blumenanbaugebiet der Republik. „Schnittblumen werden inzwischen allerdings großteils aus Holland, Südafrika und Süd-Amerika importiert, so umfasst das Sortiment der Gärtnereien jetzt vor allem Topfpflanzen und Gemüse“, berichtet Lüdeke. Die Familie Sannmann baut in Hamburg-Ochsenwerder bereits seit über 200 Jahren Gemüse an – seit 1986 streng nach den biologisch-dynamischen Demeter-Methoden. Damit war Thomas Sannmann, der vor dreieinhalb Jahren verstarb, einer der Pioniere auf dem damals noch wenig bekannten Gebiet. Seit gut einem Jahr hat Tochter Alina das Ruder übernommen. Der familiäre Zusammenhalt zählt weiterhin: Schwester Ines arbeitet als Tierärztin und kümmert sich nebenbei um die kleine Rinderherde, mit Bruder Carsten managt die Mutter



Familie Harms vor einem Teil der Obsternte.

Foto: Obsthof Brackenburg

zusammen die Abo-Gemüsekiste, und die Großeltern binden Kräuterbündel für den Verkauf. Alina Sannmann befördert auch sonst die Gemeinschaft, indem sie und die 30 Mitarbeiter mittags zusammen kochen: „Wir haben hier so viel Gemüse, da bietet sich das einfach an.“ Das Sortiment ist breit. Es reicht von Kürbis, Salat und verschiedenen Kräutern über Gurken und Zucchini, Paprika bis zu Spinat, Grünkohl – und Tomaten, das Hauptbauprodukt der Gärtnerei. Möglich machen die große Auswahl die Gewächshäuser und Folientunnel auf rund 2.000 Quadratmetern, hier kann zu fast allen Jahreszeiten Gemüse gezogen werden. Die Tomatenernte etwa reicht von Juni bis September. Der Vertrieb läuft über den Großhandel, die Wochenmärkte und die Abo-Gemüsekiste, die direkt an die Haustür der Kunden geliefert wird. Mehrmals im Jahr organisieren die Sannmanns zudem Hoffeste mit Verkauf. Zum Tomatenfest im Juli pilgern jedes Jahr bis zu 1.500 Besucher und zupfen selber gut 5.000 Kilo Tomaten aus dem Grün. „Ab nächstem Jahr wollen wir die Gewächshäuser durchgängig für die Eigenernte öffnen, um den Ansturm zu verteilen“, berichtet Alina Sannmann. Direkt an den weitläufigen Anbauflächen liegen zudem Mietbeete. Auf denen können Hobbygärtner ihr eigenes Gemüse ziehen – die nach Demeter-Kriterien zertifizierten Jungpflanzen und das Saatgut erhalten sie von den Sannmanns. Mietgärten, Swingolf, Hofcafé, Gästezimmer oder Kochschule – die Bauern in Hamburg haben sich meist noch ein zweites, drittes oder sogar viertes Standbein neben der Landwirtschaft aufgebaut. Kaum einer lebt nur noch von den Erträgen der Ernte oder der Viehhaltung. „Der Flächenfraß fordert Kreativität und neue Ideen“, erklärt



Ihre kompetente WEG-Verwaltung mit Erfahrung:

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

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!
 Telefon 040/300 306 80
info@esplanade-immobilien.de



www.esplanade-immobilien.de

Heinz Cordes, der den Biobauernhof Wohldorfer Hof gemeinsam mit Ulrich Niemeyer nach den Prinzipien der Kreislaufwirtschaft führt. Während Cordes sich auf die Pferdeponen fokussiert, kümmert sich Niemeyer um das Milchvieh. Zudem bauen sie Hafer, Getreide und Ackerbohnen als Futter für die Tiere an, mit dem Mist aus den Ställen düngen sie die Felder.

Der Wohldorfer Hof unterhält neben der Landwirtschaft ebenso weitere Gewerbe. Dazu gehört eine Kochschule, genauso wie eine eigene Landmeierei, in der Biomilch, Joghurt, Frisch- und Weichkäse hergestellt werden – die Rohmilch dafür liefern die Kühe aus dem Stall. Kaufen können die Kunden die Lebensmittel dann im angeschlossenen Hofladen und auch die Kochschule nutzt Milch und Käse aus der Hofproduktion. Obstbauer Harms wiederum erntet nicht nur Äpfel und Kirschen, sondern verkauft auch in seinem Hofladen Obstbrände und Marmelade, die Zutaten stammen



Foto: Obsthof Brackenburg

aus eigenem Anbau. Außerdem führt er eine Pension, die vor allem Arbeiter der nahegelegenen Betriebe Blohm + Voss sowie Airbus beherbergt. Trotz aller Umtriebigkeit: „Schrumpfen die Höfe zu sehr, können viele Landwirte ihr originäres Metier kaum weiterführen“, fürchtet Cordes, der selbst bereits Flächen abgeben musste, die dem angrenzenden Naturschutzgebiet Duvenstedter Brook zugeschlagen wurden.

Naturschutz, Ackerflächen, Bauland und Straßen: Der Boden in einem Stadtstaat steht unter hohem Konkurrenzdruck. Cordes blickt da schon mal mit leichtem Neid auf die Flächenländer Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern gleich nebenan, wo landwirtschaftliche Betriebe noch an Größe gewinnen. „Vor dem Hintergrund des wachsenden Wohnungsbaus geben die Landwirte in Hamburg leider mehr und mehr Ackerland auf“, erzählt Cordes. Ein Beispiel: Der neue Stadtteil Oberbillwerder entsteht nicht nur auf einem

HAMBURG IST EIN SICHERER HAFEN. WENN SIE DEN RICHTIGEN LOTSSEN AN BORD HABEN.



Als führende Experten für Immobilieninvestments in Hamburg wissen wir, in welchen Lagen und Teilmärkten Ihr Geld am besten für Sie arbeitet. Durch unser von Vertrauen und Tradition geprägtes Netzwerk bieten wir unseren Kunden exzellente Marktzugänge.

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

zinshausteam-kenbo.de

ZINSHAUSTEAM
KENBO 
CHARTERED SURVEYORS



Foto: Obsthof Brackenburg

Auf dem Obsthof Brackenburg wurden 2023 rund 1.000 Tonnen Äpfel geerntet.

Areal von 118 Hektar, die vorher überwiegend landwirtschaftlich genutzt wurden, sondern erfordert auch – wie bei größeren Bauvorhaben üblich – sogenannte Ausgleichsflächen. Diese muss die Stadt für den Naturschutz ausweisen und so den Wohnungsbau kompensieren. „Das anzulegende Ökopunktmodell wiegt dann nicht selten einen Hektar Bauland mit bis zu drei Hektar Grünland auf“, erläutert Cordes. Oft werde dafür intensiv beackertes Land stillgelegt und zu extensivem Grünland gewandelt – „der

Stadt gehören von den 14.600 Hektar Landwirtschaftsfläche gut 5.000 Hektar, die sie sukzessive wieder an sich ziehen kann, wenn Pachtverträge auslaufen“, so Cordes. Es gibt aber auch Landwirte, die die Regelung durchaus gutheißen. Denn wer seine Wiesen als Kompensationsfläche unter anderem mit einem regelmäßigen Schnitt pflegt, sodass sich kontrolliert die Wildnis und vielfältige Arten ausbreiten können, erhält Fördergelder – gestaffelt danach, wie viele der 13 aufgelisteten Wildblumen dort wachsen. Lüdeke etwa, der am Curslacker Deich Angus-Rinder züchtet, aktuell sind es rund 350 Tiere, und daneben seinen Grund für Windkraftträder verpachtet, kann dies gut mit der extensiven Grünlandbewirtschaftung verbinden. „Insbesondere für Böden, die keine Spitzenerträge liefern, lohnt sich das und selbst eine sanfte Beweidung ist teils noch möglich“, erklärt Lüdeke. Auch Landwirte, die ihr Geld in erster Linie mit einem Job im Büro oder in der Werkhalle verdienen und den Hof im Nebenerwerb führen, würden oft gerne auf die Grünlandpflege umsatteln. „Mit den neuen Rückzugsorten für Pflanzen und Tiere tragen wir Bauern heute maßgeblich zum Natur- und Klimaschutz bei“, betont Lüdeke. Mit purer Landromantik haben moderne Höfe natürlich trotzdem wenig gemein. Der technische Fortschritt

Hausverwaltung gesucht?
Preiswert und transparent!



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

„Der Flächenfraß fordert Kreativität und neue Ideen.“

marschiert auch hier rasch voran und eröffnet neue Möglichkeiten. Auf dem Wohldorfer Hof hält seit einigen Jahren ein flacher Roboter die Kuhställe sauber,

Melkroboter, wie sie andere Landwirte schon einsetzen, sieht man hier noch nicht. „Wir brauchen die Verbindung zu den Tieren“, sagt Cordes. Aber in der Nachbarschaft habe der Junior gerade einen neuen Kuhstall gebaut und einen Melkroboter integriert. „Heute melken die Roboter nicht nur vier- bis fünfmal am Tag, sie erfassen zudem beispielsweise die Körpertemperatur der Tiere, um den Gesundheitszustand zu dokumentieren“, legt Lüdeke dar. Der Landwirt muss so weder dauernd zwingend vor Ort sein, noch sich Gedanken um knappes Melkpersonal machen. Autonome Landmaschinen entlasten ebenfalls und bringen höhere Erträge. Cordes setzt einen autonomen Traktor auf seinen Feldern zum Mähen oder zur Reihenaussaat ein, „der arbeitet weit effizienter, schon weil er die kürzesten Wege berechnet.“ Pflanzenschutz und Dünger können zudem sehr gezielt ausgebracht werden, denn das System erkennt für jeden Zentimeter Boden den individuellen Bedarf. Die Äpfel auf dem Obsthof Brackenburg pflücken die Erntehelfer weiterhin per Hand. „Die gestiegenen Lohnkosten erzeugen allerdings Druck, zu rationalisieren“, räumt Harms ein. Den Baumschnitt, die Rodung und die Pflanzung unterstützen schon länger Maschinen. Um die Früchte vor der Ernte nochmal ans Licht zu bringen, werden etwa die Bäume ab Juni per Gerätschaft mit Luftstößen entblättert – das geht schneller, als einen Sommerschnitt vorzunehmen. Das Sortieren der Äpfel übernimmt zudem eine Maschine, deren Sensoren



Foto: Gärtnerel Sammann

verschiedene Größen und Schadstellen erkennen, „so können wir die Äpfel sofort für verschiedene Vermarktungswege trennen“, so Harms.

Bettina Brüdgam

ZINSHÄUSER

SEIT 1914



EDGAR WESSENDORF
Immobilien seit 1914

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

Edgar Wessendorf e.K.
Deichstraße 29
20459 Hamburg

T 040 / 3609 169-0
E info@edgarwessendorf.de
W edgarwessendorf.de



Immobilienverband
Deutschland
IVD Nord e.V.



Landesverband Nord



Grundeigentümer-
Verband
Hamburg

mit freundlicher Unterstützung von



laden ein zum

17. Hamburger Verwaltertag

31. Januar 2024

Handwerkskammer zu Hamburg, Holstenwall 12, 20355 Hamburg

08.30 – 09.30 Uhr	Anmeldung, Begrüßungskaffee in der Fachausstellung
09.30 – 09.40 Uhr	Begrüßung – RA Ulf Schelenz, Grundeigentümer-Verband Hamburg
09.40 – 10.00 Uhr	Kurze Vorstellung der einzelnen Aussteller
10.00 – 10.55 Uhr	WEG-Reform 2023 (Balkonkraftwerke und virtuelle Versammlungen) RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin
10.55– 11.20 Uhr	Abrechnung online Michael Sevenheck, Techem Energy Services GmbH, Eschborn
11.20 – 11.50 Uhr	Kaffeepause in der Fachausstellung
11.50 – 12.45 Uhr	Aktuelle BGH-Rechtsprechung zur Wohnraum- und Gewerberaummieta RAin Henrike Butenberg, München
12.45 – 13.45 Uhr	Mittagsimbiss in der Fachausstellung
13.45 – 14.40 Uhr	Modernisierung in Zeiten des Klimawandels: Herausforderungen für Verwalter und Immobilieneigentümer Peter-M. Friemert, ZEBAU GmbH Hamburg
14.40 – 15.35 Uhr	Vorbereitung und Finanzierung größerer Sanierungsmaßnahmen einschließlich WEG-Kredit und Fördermitteln – Der Verwalter als „Jongleur der vielen Player“ RA Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Hamburg
15.35 – 16.05 Uhr	Kaffeepause in der Fachausstellung
16.05 – 17.00 Uhr	Rechtsprechungs-Update WEG – Neue Urteile und Tendenzen RA Rüdiger Fritsch, Solingen

(Programmänderungen/Verschiebungen behalten wir uns vor.)

Die Veranstaltung endet ca. um 17 Uhr

Diese Veranstaltung ist als Fortbildung anerkannt i. S. v. § 34 c Abs. 2 a der Gewerbeordnung i. V. m. § 15 b der Makler- und Bauträgerverordnung, Anlage 1 zur MaBV, und wird mit 4 Stunden und 40 Minuten bescheinigt.

Kosten: 119 Euro bei Anmeldung bis 30.11.2023
135 Euro bei späterer Anmeldung. (inkl. Getränke und Mittagsimbiss)
(Anmeldeschluss: 19. Januar 2024)

Anmeldung: Grundeigentümer-Verband Hamburg,
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Fax: 040/309 672-44, Telefon: 040/309 672-0
E-Mail: info@grundeigentuemerverband.de

Bitte überweisen Sie den Betrag erst nach Erhalt der Rechnung/Bestätigung.

Wohnungsbau

In der Krise

Die Zahl der Baugenehmigungen ist stark gesunken

Angesichts dieser prekären Situation bietet eine aktuelle Studie der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) e. V. eine umfassende und aufschlussreiche Analyse der gegenwärtigen Rahmenbedingungen sowie der Herausforderungen und Chancen im Wohnungsbau.

Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen sank von Januar bis Juli 2023 um 28 Prozent; dies bedeutet einen absoluten Rückgang auf 156.200 Wohnungen. Das Ziel der Bundesregierung von 400.000 neu gebauten Wohnungen pro Jahr rückt somit in weite Ferne. Hinzu kommen steigende Stornierungsquoten bei Baufirmen und ein Mangel an Aufträgen, über den im Rahmen der Erhebung zum letzten ifo-Geschäftsklimaindex 46,6 Prozent und somit fast die Hälfte der Baufirmen klagten. Dies hat auch negative Auswirkungen auf den gesamten Hochbau in Deutschland, der im August 9,4 Prozent weniger neue Aufträge verzeichnete als im Vorjahr.

Aktuelle Kosten- und Mietpreissituation im Überblick

Die hohen Baukosten, verstärkt durch steigende Zinsen und zusätzliche staatliche Auflagen, haben maßgeblich zum aktuellen Rückgang des Wohnungsneubaus beigetragen, denn die Finanzierbarkeit des Wohnungsbaus bleibt eine zentrale Frage. Die durchschnittlichen Erstellungskosten inklusive Grundstückskosten in deutschen Großstädten liegen laut ARGE-Studie aktuell bei 5.148 Euro pro Quadratmeter. Dieser Betrag setzt den Maßstab für die Mietpreise, die für die Finanzierung solcher Bauvorhaben abgerufen werden müssen. Bei frei finanzierten Projekten müssen Eigentümer monatliche Kaltmieten von mindestens 17,50 Euro pro Quadratmeter verlangen.

Herausforderungen: Regulierungen und Nachhaltigkeitsziele

Jenseits der reinen Kostenfaktoren ergeben sich weitere Herausforderungen durch regulatorische Bedingungen.



Foto: Smileus/stock.adobe.com

Die große Verunsicherung durch das Heizungsgesetz und die steigende Anzahl von Stornierungen von Bauvorhaben unterstreichen die Schwierigkeiten, die durch Regulierungen entstehen können. Baurechtliche Vorgaben, Umweltstandards und lokale Auflagen können den Bau- und Vermietungsprozess erheblich verkomplizieren. Insbesondere für private Eigentümer und kleine Vermieter dürften diese Faktoren zu erheblichen Erschwernissen führen. Die Einhaltung von Nachhaltigkeitszielen und umweltfreundlichen Standards stellen zusätzliche Herausforderungen dar.

Zukunftsperspektiven: demografische und technologische Chancen

Trotz der vielschichtigen Herausforderungen, die durch die aktuellen Daten des ifo-Instituts und die sinkende Zahl der Baugenehmigungen unterstrichen werden, bietet der Wohnungsmarkt auch Chancen. Die demografische Entwicklung in Deutschland, insbesondere der Zuzug in Ballungsräume, schafft einen anhaltenden Bedarf an Wohnraum. Zudem könnten technologische Innovationen, besonders wichtig in Zeiten von Auftragsmangel, eine Möglichkeit bieten, die Kosten zu senken und die Effizienz zu steigern. Für die Nutzung dieser Chancen wären allerdings staatliche Anreize und vereinfachte Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Wir suchen !

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

Lutz Winkler Immobilien
040 / 45 13 62

Arzt sucht langfristige Kapitalanlage

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

Hausmann
Hausverwaltung

Wir lassen Sie nicht im Regen stehen und bieten Ihnen die WEG-, Sonder Eigentums- oder Mietverwaltung an.
Tel: (040) 529 600 48

Statistisches Bundesamt

Baumaterialien

Deutlich teurer als vor der Energiekrise

Hohe Baukosten haben neben anderen Faktoren in den letzten Monaten zu einem Rückgang von Bauvorhaben geführt. Die Preise für Baumaterialien blieben auch im ersten Halbjahr 2023 auf einem hohen Niveau – trotz unterschiedlicher Entwicklungen bei den verschiedenen Baustoffen wie Holz, Zement oder Stahl.

Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, gab es Preissteigerungen im ersten Halbjahr 2023 nahezu durchweg bei allen mineralischen Baustoffen: so zum Beispiel bei Zement (+ 41,7 Prozent)

sowie Kalk und gebranntem Gips (+ 39,7 Prozent). Baumaterialien aus Metall, deren Herstellung wie die mineralischen Baustoffe vergleichsweise energieintensiv ist, verbilligten sich im ersten Halbjahr 2023 gegenüber dem Vorjahreshalbjahr um 4,6 Prozent.

Preise für Materialien aus Holz gesunken

Deutliche Preisrückgänge gab es bei Baumaterialien aus Holz: Konstruktionsvollholz (- 28,0 Prozent) und Dachlatten (- 25,3 Prozent) verbilligten sich im ersten Halbjahr 2023 gegenüber dem Vorjahreshalbjahr.

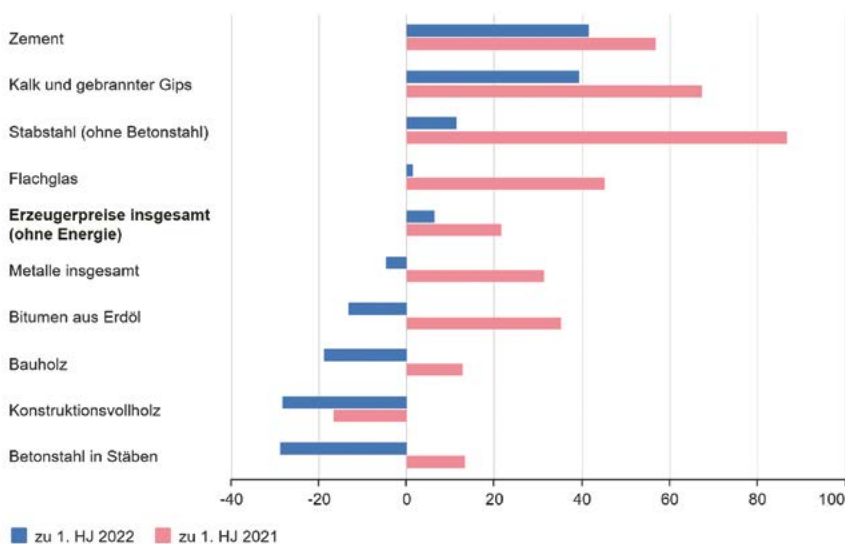
Auch die Preise für Bauholz gingen zurück – um 18,6 Prozent.

Trotz einzelner Preisrückgänge: Baumaterialien fast durchgängig teurer als vor der Energiekrise

Trotz der teilweise sinkenden Preise für einzelne Baustoffe lag das Preisniveau im ersten Halbjahr 2023 für nahezu alle Baumaterialien über dem Niveau vor der Energiekrise: Deutliche Teuerungen gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 gab es bei den mineralischen Baustoffen wie Kalk und gebranntem Gips (+ 67,7 Prozent) und Zement (+ 57,1 Prozent). Energieintensiv hergestellte Baustoffe wie Flachglas, das üblicherweise für Fenster, Glastüren oder -wände verwendet wird, verteuerten sich um 45,4 Prozent. Die Preise für Baustoffe aus Metall insgesamt stiegen im gleichen Zeitraum um rund ein Drittel (+ 31,6 Prozent). Einzig Konstruktionsvollholz war im ersten Halbjahr 2023 billiger als im Vorjahreszeitraum, und zwar um 16,3 Prozent. Zum Vergleich: Die Erzeugerpreise stiegen ohne Berücksichtigung der Energiepreise im ersten Halbjahr 2023 gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 um 21,9 Prozent. Insgesamt legten sie im selben Zeitraum um 39,1 Prozent zu.

Erzeugerpreisindizes ausgewählter Baumaterialien, 1. Halbjahr 2023

Veränderungsrate gegenüber Vorjahreszeiträumen in %



Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

dh DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN • VERWALTUNG

Persönliche Hausverwaltung gesucht?

Wir verwalten:

- Wohnungseigentümergeinschaften
- Zins-/Mietshäuser
- 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

STURM IMMOBILIEN
VERWALTUNG BESONDERER IMMOBILIEN

Neuer Wall 26 - 28 · 20354 Hamburg
Tel. 040 - 430 03 07 · www.sturm.immobilien

Lust auf Wohnen!

Knutzen Wohnen führt das komplette
Sortiment zur Einrichtung Ihrer Immobilie:

Mit einem herzlichen »Moin Moin« werden Kunden in den Einrichtungshäusern von Knutzen Wohnen begrüßt. Als erfahrener Partner im Bereich Inneneinrichtung und Living mit all seinen Facetten ist Knutzen Wohnen in Hamburg, Schleswig-Holstein und dem nördlichen Niedersachsen die erste Adresse.



KNUTZEN
W O H N E N

Gültig für Mitglieder
des Grundeigentümer-
Verbandes Hamburg

10% RABATT*

7% + weitere 3% bei Vorlage oder
Beantragung der Knutzen Plus-Karte.

Hier finden Bauleute alles, was sie für ein kompromissloses Wohnerlebnis brauchen können. Egal ob Neubau oder Renovierung – in den Filialen erwartet Sie das komplette Sortiment zur Einrichtung von Immobilien – inklusive kompetenter Beratung und Betreuung bis hin zur bezugsfertigen Planung und Durchführung. Alles aus einer Hand von Knutzen Wohnen.

Und das Sortiment ist riesig: Möbel, Betten, Teppichböden, Laminat, Parkett, Kork oder Designböden, Teppiche, Gardinen,

Sonnenschutz, Insektenschutz und außergewöhnliche Wohndekoration – all das macht Lust auf Wohnen und lässt kreative Ideen sprudeln.

Besonders attraktiv wird das Einkaufen bei Knutzen Wohnen, wenn Sie Ihre Mitgliedskarte des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg beim Einkauf vorzeigen. Denn bei jedem Einkauf erhalten Sie einen Rabatt in Höhe von 7% und als Knutzen Plus-Kundenkarteninhaber erhalten Sie weitere 3% Rabatt auf Ihren Einkauf.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Sie finden den Testsieger fünf Mal in Hamburg und Umgebung:

HH-Harburg: Großmooring 2, 040 - 76 73 550 | **HH-Wandsbek:** Ölmühlenweg 43, 040 - 69 42 040

Wedel: Rissener Straße 110, 04103 - 12 11 60 | **Wentorf:** Südreder 10 – 12, 040 - 72 10 50 30

Volkspark-Tebolo: Schnackenburgallee 119, 040 - 54 00 980

www.knutzen.de



www.tebolo.de



* Dienstleistungen sind von der Rabattierung ausgenommen. Rabattgewährung nur bei Vorlage der Mitgliedskarte Ihres Vereins. Nicht mit anderen Rabatten kombinierbar.

Erneuerbares Heizen

Wenn die Wärmepumpe stört

Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme stellt

„**E**s saugt und bläst der Hei-
zelmann, wo Mutti sonst
nur saugen kann.“ Trotz
einiger technischer Unter-
schiede im Einzelnen ist der Loriotsche
Staubsauger damit gut vergleichbar mit
der Funktionsweise einer Wärmepumpe –
und teilt damit auch dessen funktionsbe-
dingten Nachteile: Eine gewisse Lärm-
entwicklung lässt sich nicht vermeiden.
Und genau das hat den Bauherrn eines
Einfamilienhauses vor ungeahnte Proble-
me gestellt.

Der Fall ist rasch geschildert. Der Nachbar
erhob gegen die Baugenehmigung Wi-
derspruch. Diese gestattete die Errichtung
einer technischen Anlage in einem Raum,
der über Wandöffnungen in einem Abstand von fünf
Metern vom nachbarlichen Gebäude verfügte. Das Gericht
konnte nicht ausschließen, dass es zu Lärmbeeinträchti-
gungen kommt. Das genügte für einen Baustopp. Zwar
ist der – isolierte – Einbau solcher Anlagen grundsätzlich
verfahrensfrei, also ohne vorherige Baugenehmigung
möglich. Das gilt aber dann nicht, wenn die Wärmepum-
pe im Rahmen eines genehmigungspflichtigen Vorha-
bens – hier dem Bau eines Einfamilienhauses – installiert
werden soll.

Angegriffen wurde eine im vereinfachten Genehmigungs-
verfahren nach § 61 HBauO erteilte Baugenehmigung.
§ 61 Absatz 3 Nummer 7 HBauO bestimmt nun ausdrück-
lich, dass die Vorschriften des Immissionsschutzrechts
keiner Prüfung unterliegen. Allerdings klebt just am Bau-
planungsrecht mit der Beharrlichkeit eines alten Kaugum-
mis das sogenannte Gebot der Rücksichtnahme. Welche
Anforderungen stellt aber nun dieses Gebot? Diese Frage
lässt sich unter Rückgriff auf das Immissionsschutzrecht
beantworten: § 22 BImSchG i. V. m. der TA Lärm bestim-



men die Grenze der Zumutbarkeit von Umwelteinwirkun-
gen.

Für das Nachbargebäude ging das OVG Hamburg von
Immissionsgrenzwerten von 50 d(B)A tags und 35 d(B)
A nachts aus und betonte, dass die Beweislast für die
Einhaltung der Grenzwerte beim Bauherrn liegt. Die Frage
ist nur, wie dieser Nachweis erbracht werden kann. Im
vorliegenden Fall hat der Bauherr eine Schallberechnung
des Anlagenherstellers vorgelegt. Das genügte dem OVG
Hamburg nicht. Im Zweifel führt deshalb kein Weg an ei-
nem Schallgutachten eines unabhängigen Sachverständi-
gen vorbei, der gegebenenfalls auch etwaige tieffrequente
Geräusche zu ermitteln hat.

Die Entscheidung des OVG Hamburg ist Beleg dafür, dass
Vereinfachungen die Sache manchmal unnötig verkompli-
zieren. Wenn man beispielsweise die Wärmepumpen ge-
nerell verfahrensfrei stellen würde, wäre eine Baugeneh-
migung insoweit nicht angreifbar. Verfahrensfrei bedeutet
nicht, dass der Bauherr oder die Bauherrin nach Belieben
schalten und walten dürfte. Die rechtlichen Vorgaben
müssen immer eingehalten werden. Vorteil ist aber, dass
der Streit sich auf die laute Wärmepumpe konzentriert
und Kollateralschäden in Form eines Baustopps für ein
ganzes Gebäude vermieden werden können.

KefaRid
Physikalische Schimmelprophylaxe

Nie mehr Schimmel

Mit intelligenten KEFA-Farben
bleiben Wände immer trocken.

Physik ohne Gift

045261706 | 0407223077 | www.kefasystem.com

Dr. Ulf Hellmann-Sieg

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Rechtsanwälte Klemm & Partner mbB

Gebäudeenergiegesetz

Änderungen im Mietrecht

Welche Vorschriften ab 1. Januar 2024 gelten sollen

Mit der Überarbeitung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) während des Gesetzgebungsprozesses wurde auch das Mietrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) angepasst. Das Gesetz wird am 1. Januar 2024 in Kraft treten. Künftig wird der Einbau einer neuen Heizungsanlage, welche die Voraussetzungen des geänderten GEG erfüllt, als eigenständige Modernisierungsmaßnahme betrachtet. Zusätzlich wurde eine weitere Möglichkeit der Mieterhöhung nach Modernisierungen ins Gesetz aufgenommen. Neben den bislang regelmäßig angewendeten Modernisierungsmieterhöhungsverfahren, nach denen der Vermieter 8 Prozent der aufgewendeten Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umlegen kann, haben Vermieter nun die Wahl, von welcher der Varianten sie Gebrauch machen möchten.

Neue Grenzwerte nach Modernisierung

Die Mieterhöhung erfolgt auf der Grundlage der aufgewendeten Modernisierungskosten. Um diese zu ermitteln, müssen die für die Instandhaltung aufgewendeten Mittel von den Gesamtkosten der Modernisierungsmaßnahme abgezogen werden. Bei dieser Ermittlung ist insbesondere beim Heizungstausch auch der Verschleißgrad der vorherigen Anlage zu berücksichtigen. Von den Modernisierungskosten können 8 Prozent auf die Jahresmiete umgelegt werden. Die Monatsmiete darf sich aber nicht um mehr als 50 Cent pro Quadratmeter erhöhen. Diese neu eingeführte Kappungsgrenze gilt nur für den Einbau einer Wärmepumpe, nicht jedoch für Maßnahmen, die im Zusammenhang mit dem Einbau der Heizungsanlage stehen, wie Leitungen oder Speicherung. Dort gilt weiterhin die Kappungsgrenze von monatlich 3 Euro pro Quadratmeter beziehungsweise 2 Euro, sofern die Miete unterhalb von 7 Euro pro Quadratmeter liegt. Diese Grenze darf insgesamt auch nicht überschritten werden. Führt der Vermieter also mehrere Modernisierungsmaßnahmen aus – beispielsweise den Einbau einer Wärmepumpe, den Wechsel der bisherigen Heizkörper gegen Fußboden- oder Wandheizungen oder den Fensteraustausch – darf die Mieterhöhung niemals mehr als 3 beziehungsweise 2 Euro pro Quadratmeter übersteigen. Die gedeckelte Mieterhöhung für die Wärmepumpe von höchstens 50 Cent pro Quadratmeter muss also angerechnet werden.

Neue Variante: Mieterhöhung nach Förderung

Hat der Vermieter eine Heizungsanlage gemäß den

gesetzlichen Vorgaben eingebaut und dafür öffentliche Zuschüsse beantragt, darf er zukünftig die jährliche Miete um 10 Prozent der nach der Förderung aufgewendeten Kosten erhöhen. Auch hier ist zwischen Modernisierungs- und Instandhaltungskosten zu unterscheiden. Allerdings wird der Instandhaltungsanteil mit 15 Prozent pauschaliert. Diese 15 Prozent werden also von den nach der Förderung verbliebenen Kosten abgezogen. Auch hierbei darf die monatliche Miete nicht um mehr als 50 Cent pro Quadratmeter erhöht werden. Für alle Varianten gilt: Beruft sich der Mieter auf eine unbillige Härte, kann der Vermieter die Mieterhöhung nicht durchsetzen.

Änderung der Heizkosten- und Betriebskostenverordnung

Auch beim Einbau von Wärmepumpen muss künftig der Verbrauch erfasst werden. Für den erstmaligen Einbau von Verbrauchserfassungsgeräten hat der Eigentümer bis zum 30. September 2025 Zeit. Danach sind die Abrechnungsvorschriften der Heizkostenverordnung anzuwenden. Die Betriebskostenverordnung stellt klar, dass auch die zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stromkosten umlagefähig sind.

Inka-Marie Storm
www.hausundgrund.de

KIELPINSKI & CO.
 IMMOBILIEN GMBH & CO. KG

Wie viel ist meine Immobilie wert?

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



FACHKOMPETENZ SEIT 1999
 VIELFACH AUSGEZEICHNET

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

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



Letzte Chance: Weihnachtszuwendung

Die vom Grundeigentümer-Verband Hamburg betreute Otto Ernst Carl Gauger Stiftung unterstützt ältere bedürftige Grundeigentümer auch in diesem Jahr wieder mit einer Weihnachtszuwendung in Höhe von 400 Euro.

Voraussetzungen:

- Sie sind Hamburger Grundeigentümerin oder Grundeigentümer
- Sie haben das 61. Lebensjahr überschritten
- Ihr jährliches Bruttoeinkommen beträgt maximal 24.540 Euro (Einzelpersonen) beziehungsweise 39.744 Euro (Ehepaare).
- Ihr Immobilieneigentum besteht ausschließlich aus einem Ein- oder Zweifamilienhaus beziehungsweise einer selbst genutzten Eigentumswohnung.
- Ihr sonstiges Vermögen beträgt maximal 15.500 Euro.

Bitte beachten Sie: Die Antragsfrist endet am Freitag, den 8. Dezember 2023.

Richten Sie Ihren Antrag daher bitte bis spätestens Freitag, den 8. Dezember 2023 schriftlich an:
Otto Ernst Carl Gauger Stiftung, Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg.
Nur so kann die Auszahlung noch in der Vorweihnachtszeit erfolgen.

Wir bitten um Verständnis, dass nur diejenigen Personen berücksichtigt werden können, die in geeigneter Form darlegen, dass sie die oben genannten Voraussetzungen erfüllen.

Fügen Sie Ihrem Antrag also unbedingt Kopien von Renten- oder Einkommensteuerbescheiden bei und versichern Sie verbindlich, dass Sie sämtliche der genannten Voraussetzungen erfüllen. Nennen Sie im Antrag bitte auch Ihre Bankverbindung und Ihre vollständige Anschrift.

Bei erfolgreicher Antragsstellung wird die Überweisung an die Berechtigten wie üblich ohne vorherige Mitteilung vorgenommen.

Informationen zu Unterstützungsmöglichkeiten durch die Otto Ernst Gauger Stiftung erhalten Sie beim Grundeigentümer-Verband Hamburg unter 040-30 96 72-56.

**Eilbek:
Mitgliederversammlung**

Termin: Mittwoch, 6. Dezember 2023 um 18 Uhr

Ort: Grundeigentümer-Verbandshaus
Großer Sitzungssaal, Glockengießerwall 19
20095 Hamburg

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Mitteilungen
2. Rechtsanwalt Torsten Flomm, Vorsitzender Grundeigentümer-Verband Hamburg referiert zum Thema: „Neuer Mietenspiegel 2023 – Welchen Einfluss hat das Gebäudeenergiegesetz (GEG) auf die Mietpreisentwicklung?“
3. Verschiedenes

Eine vorherige Anmeldung ist nicht erforderlich.

**Hamburger Wohnungseigentümer-
Verein: Vortragsveranstaltung**

Termin: Donnerstag, den 7. Dezember 2023 um 18 Uhr

Ort: Haus der Patriotischen Gesellschaft Hamburg, „Reimarus-Saal“ (Trostbrücke 4–6, 20457 Hamburg)

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

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

Sonstiges: Im Anschluss an den Vortrag beantworten die Rechtsanwälte Kathrin Loose, Torsten Flomm, Jürgen Steiner und Ulf Schelenz Fragen zum Wohnungseigentum. Die Teilnahme an der Veranstaltung ist kostenfrei, eine Anmeldung ist nicht erforderlich.

Ausführliche Informationen zu den Veranstaltungen finden Sie auf

www.grundeigentuemerverband.de

in der Rubrik „Veranstaltungen“.



„Wir haben uns für Immoware24 entschieden, da die Themen Nachhaltigkeit, Effizienz und Digitalisierung für unser Unternehmen essenziell sind. Immoware24 bietet die ideale Software, um unsere hohen Ansprüche zu erfüllen.“

Stefan Polzin

Polzin ImmoService GmbH & Co. KG / Immoware24 Kunde seit 2021



Der große
Jubiläums-Rabatt!
10% AUF ALLES*

Jetzt unverbindlich testen!
www.immoware24.de/10-hug



*Rabatt-Aktion gilt für sämtliche Standardpreise von Immoware24. Die Aktion ist gültig bis Ende Dezember 2023. Nicht kombinierbar mit anderen Rabatt-Aktionen.

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
Kein Formularverkauf und keine Beratung zwischen dem 20.12.2023 und 07.01.2024.

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)
Kein Formularverkauf und keine Beratung zwischen dem 27.12.2023 und 04.01.2024.

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
Kein Formularverkauf am 27., 28. und 29.12.2023.
Beratungsanfragen nur schriftlich an
rechtsberatung@hug-rahlstedt.de.

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
Am 27., 28. und 29.12.2023 nur von 9 – 15 Uhr
Persönliche und telefonische Rechtsberatung, Bau-, Steuer-, Wertermittlungs- und Verkaufsberatung sowie Mediation nach Terminvergabe unter 040 - 601 05 35
Dienstag 19 – 21 Uhr

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

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

Rechtsberatung

(ab dem 11.12.2023 vorwiegend telefonisch nach Terminvergabe)
Montag – Freitag 8 – 12 Uhr
Montag 16 – 17.30 Uhr
Donnerstag 16 – 18 Uhr
Freitag 13 – 15.30 Uhr

Rechtliche Kurzberatung

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

Bautechnische Beratung

(ab dem 11.12.2023 vorwiegend telefonisch nach Terminvergabe)
Dienstag 15 – 17 Uhr
Donnerstag 16 – 18 Uhr

Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung

(ab dem 11.12.2023 vorwiegend telefonisch nach Terminvergabe)
Donnerstag 16 – 18 Uhr

Gartenberatung

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

Mediationsberatung

(telefonisch nach Terminvergabe)
Dienstag 16 – 17 Uhr

Steuerberatung

(ab dem 11.12.2023 vorwiegend telefonisch nach Terminvergabe)
Dienstag und Mittwoch 16 – 18 Uhr

Energieberatung

(ab dem 11.12.2023 vorwiegend telefonisch nach Terminvergabe)
Dienstag 15 – 17 Uhr, Donnerstag 16 – 18 Uhr

Umwelt, Gebäude- und Anlagentechnik

(ab dem 11.12.2023 vorwiegend telefonisch nach Terminvergabe)
Dienstag 15 – 17 Uhr

Hinweis: Bitte vereinbaren Sie Beratungstermine ab dem 11. Dezember 2023 möglichst online unter www.grundeigentuemerverband.de.

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): Keine persönliche Rechtsberatung am 13. und 27. Dezember 2023.

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

FACHLITERATUR

**Immobilienübergabe zu Lebzeiten**

Von Agnes Fischl-Obermayer, Birgit Funke und Thomas Maulbetsch, 4. Auflage 2022, ISBN 978-3-96434-031-3

Der Ratgeber beantwortet umfassend alle erbrechtlichen Fragen rund um die Immobilienübergabe zu Lebzeiten. Er zeigt insbesondere auf, dass bei einer lebzeitigen Immobilienübertragung

neben dem Zivilrecht auch das Sozialrecht eine sehr große Rolle spielen. Durch Gestaltungsempfehlungen und Expertentipps erfahrener Erbrechtsexperten erhält der Leser Anregungen und Hinweise, wie er bereits zu Lebzeiten durch eine vorausschauende Immobilienübergabe seinen Nachkommen die Immobilie erhalten und steuergünstig verschenken kann. Die Absicherung des Übergebers sowie seines Ehepartners steht dabei im Vordergrund.

Preis: 12,95 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

Die Schadensersatzpflicht des Mieters wegen Beschädigung der Mieträume

„Wenn's ums Geld geht, hört die Freundschaft auf.“ Deshalb wird um die Verantwortung für eingetretene Schäden sowie um die Liquidationsmöglichkeit gemachter Aufwendungen innerhalb des Mietverhältnisses erbittert gestritten. Die Broschüre behandelt diese Fragen sowohl aus der Sicht des Vermieters wie des Mieters und stellt denkbare Verteidigungsstrategien im Zusammenhang dar. Sie ist für private Vermieter, Wohnungsunternehmen und Wohnungsverwaltungsgesellschaften, für Mieter und für alle rechtsberatenden Berufe konzipiert.

Preis: 12,95 Euro

Alle Bücher und Broschüren sind
im Online-Shop erhältlich

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zuzüglich Versandkosten

Wohnungsgesuch von Familie M.

Die sechsköpfige Familie M. sucht schon lange intensiv nach einem neuen Zuhause. Seit 2015 lebt das Ehepaar mit ihren vier Kindern in Hamburg. Herr M. interessiert sich für gutes Essen und Lebensmittel. Nachdem er einige Zeit als Koch gearbeitet hat, ist er momentan Aushilfe auf einem Wochenmarkt. Zudem hat er einen Taxischein und kennt die Straßen Hamburgs gut. Frau M. war in Afghanistan Schneiderin und möchte auch hier gerne mit Stoffen arbeiten. Die älteste Tochter hat dieses Jahr Abitur gemacht und jobbt im Tierpark Schwarze Berge. 2024 möchte sie gerne ihr Studium beginnen. Der älteste Sohn hat eine Leidenschaft für Holz und diesen Herbst eine Tischlerausbildung begonnen. Die zehnjährige Tochter besucht die 5. Klasse des Süderelbe Gymnasiums und spielt im Verein Volleyball.

Die Familie fühlt sich in Neugraben sehr wohl, ist aber im gesamten Stadtgebiet Hamburg auf Wohnungssuche. Dabei unterstützt sie der ehrenamtliche Wohnungslotse Herr M. seit mehreren Jahren. Von der Wohnbrücke Hamburg hat er sich zum Wohnungslotsen schulen lassen, um der Familie neben der Wohnungssuche auch perspektivisch beim Ankommen in der neuen Nachbarschaft unterstüt-

zend zur Seite zu stehen. Als weiterer Kontakt steht das Team der Wohnbrücke Hamburg Vermietenden in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Verfügung.

Verfügen Sie über eine freie Wohnung ab 4 Zimmern mit einer Miete von maximal 1.660 Euro bruttokalt in Hamburg und würden die aus Afghanistan geflüchtete Familie gerne kennenlernen? Oder haben Sie eine Wohnung, die vielleicht für einen anderen Haushalt mit Fluchtgeschichte passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



**Wohnbrücke Hamburg
Koordinierungsstelle**

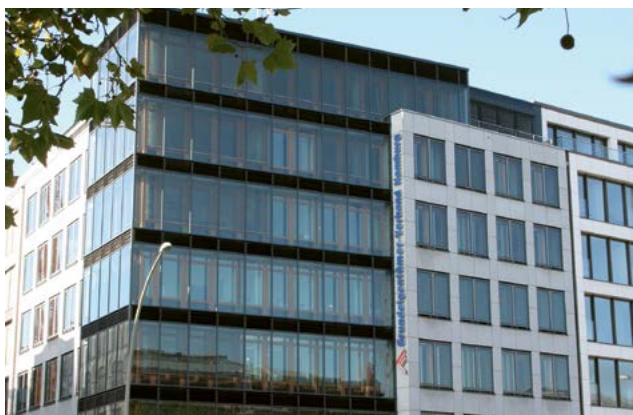
Lawaetz-wohnen&leben gGmbH
Tel.: 040/466 551 433
Fax: 040/466 551 435
wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de
www.wohnbruecke.de

Ab dem 11. Dezember 2023

Umbau der Beratungsräume

Einschränkungen bei der persönlichen Beratung

Neuere Möbel, neue Optik, neue Nutzungsmöglichkeiten: Ab Montag, den 11. Dezember 2023 werden die Beratungsräume im sechsten Obergeschoss des Verbandshauses im Glocken-gießerwall umgebaut. Aufgrund der Umbaumaßnahmen kann die Beratungsetage voraussichtlich sechs Wochen



lang nicht genutzt werden. Dies hat Einschränkungen bei der persönlichen Beratung zur Folge. So wird es lediglich einen provisorischen Beraterplatz im siebten Obergeschoss geben. Alle anderen Beratungen werden telefonisch angeboten. Dies gilt sowohl für die Rechtsberatung als auch für alle anderen Beratungen, die am Dienstag und Donnerstag stattfinden. Die Beratungszeiten an sich bleiben vom Umbau unberührt und auch die telefonische Kurzberatung findet wie gewohnt statt. Eine Übersicht der Beratungszeiten finden Sie auf unserer Webseite www.grundeigentuemerverband.de/Beratung. Bitte vereinbaren Sie Ihre Beratungstermine möglichst online über unser Termintool. Dort können Sie sich auch einen Überblick verschaffen, an welchen Terminen eine persönliche Beratung möglich wäre. Um das Tool nutzen zu können, müssen Sie als Benutzer auf unserer Webseite angemeldet sein. Den Link zum Tool finden Sie direkt auf der Startseite Ihres persönlichen Mitgliederbereichs (blauer Button „zur Terminbuchung“).

Grundeigentümer-Verband auf Social Media

Folgen Sie uns

Interaktion leicht gemacht

Veranstaltungsinformationen, nützliche Tipps und den einen oder anderen Blick „hinter die Kulissen“: Auf den Unternehmensprofilen des Grundeigentümer-Verbandes bei Facebook und Instagram ist einiges los. Seit fast zwei Jahren versorgt der Verband seine Follower:innen auf beiden Plattformen drei- bis fünfmal pro Woche mit neuen Inhalten zu eigentümergelevanten Themen. Daran soll sich auch 2024 nichts ändern. Über die sozialen Netzwerke lassen sich nämlich nicht nur die vielfältigsten Themen kommunizieren, auch die Möglichkeiten zum schnellen und unkomplizierten Austausch – sei es mit Mitgliedern, Kooperationspartnern oder Interessenten – sind nirgendwo besser. Insbesondere für Mitglieder ist es daher äußerst empfehlenswert, die Social Media-Aktivitäten des Grundeigentümer-Verbandes zu verfolgen und Fan beziehungsweise

Follower:in zu werden. Ob auf Facebook oder Instagram ist übrigens unerheblich, da auf beiden Plattformen identische Inhalte gepostet werden.



@grundeigentuemerverband_hh



Grundeigentümer-Verband
Hamburg von 1832 e. V.



Ortsvereine

„Wohin steuert unsere Stadt?“

Rückblick auf die Herbstveranstaltung der Eimsbütteler Grundeigentümerversine

Am 23. Oktober 2023 fand im Radisson Blu Hamburg die gut besuchte 36. Herbstveranstaltung der sechs Eimsbütteler Grundeigentümerversine und des Landesverbandes statt. Diesjähriger Ehrengast und Sprecher war Dennis Thering (39), Landes- und Fraktionsvorsitzender der CDU. Sein Vortrag war eine tour de raison durch die Hamburger Politik, von der Bedeutung des Hamburger Hafens über die Wohnungspolitik und die Unterbesetzung vieler Behörden insbesondere der Bezirksämter in den Bauprüfabteilungen bis hin zur Frage der Mobilität in der Stadt und die Bewirtschaftung der Bewohnerparkzonen bei gleichzei-



Fotos: Michael Rauhe

Dennis Thering, CDU Landes- und Fraktionsvorsitzender



Gastgeber und Ehrengast: Jens Thomas Kleinkauf, Burkhardt Müller-Sönksen, Lukas Lange, Dennis Thering, Jens-Uwe Maier, Frank Döblitz, Dr. Axel Baermann

tiger Abschaffung von öffentlichen Parkplätzen. Nach seinem Vortrag beantwortete Dennis Thering die Fragen des Publikums und nahm Anregungen entgegen. Insgesamt war die 36. Herbstveranstaltung für viele Gäste ein sehr gelungener Abend, bei dem Dennis Thering sich sehr aufgeschlossen und bürgernah zeigte. Der Abend endete im Foyer mit vielen guten Gesprächen und einem Glas Wein oder Bier.

Gasschock – was tun?



Autor: Hans Reinold Horst. 1. Auflage 2022, 12,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-033-7

„Dieser Winter wird der teuerste aller Zeiten“, so titelt DIE WELT am 16. August 2022 ihren Leitartikel auf Seite 1. Der Hintergrund: Eine deutlich anziehende Inflation im Vergleich zum Vorjahr, drastische Versorgungsknappheiten beim Energiebezug und politische Leitentscheidungen auf nationaler Ebene lassen die Energiepreise geradezu explodieren. Gerade in diesem Bereich verteuern sich Betriebskosten rasant. Die sich daraus ergebenden Fragen und Auswirkungen auf laufende Mietverhältnisse sind Gegenstand dieser Broschüre.

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

Betriebssicherheitsverordnung

Personenaufzüge

Regelmäßige Wartung ist in Mehrfamilienhäusern Pflicht

Wie viele andere technische Geräte müssen auch Personenaufzüge in Wohngebäuden regelmäßig gewartet werden. Wie oft eine Wartung fällig ist, regelt die Betriebssicherheitsverordnung. Auch wenn sich diese Verordnung primär mit der Sicherheit und dem Gesundheitsschutz bei der Verwendung von Arbeitsmitteln auseinandersetzt, gilt sie aber ebenfalls für Personenaufzüge in vermieteten Mehrfamilienhäusern.

In der Verordnung ist festgelegt, dass Personenaufzüge spätestens alle zwei Jahre einer Hauptprüfung durch eine zugelassene Überwachungsstelle (wie beispielsweise dem TÜV) zu unterziehen sind. Hierbei wird geprüft, ob sich der Aufzug in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet und sicher verwendet werden kann. Zudem wird untersucht, ob die notwendigen technischen Unterlagen wie eine CE-Kennzeichnung sowie ein Notfallplan vorhanden und plausibel sind. Sollte die Überwachungsstelle bei einer Prüfung feststellen, dass die aktuellen Prüfungsintervalle zu lang sind, können diese in Abstimmung mit dem Eigentümer verkürzt werden. Sollte der Eigentümer mit der vorgeschlagenen Fristverkürzung nicht einverstanden sein, muss er sich an die zuständige Baubehörde wenden.

Zusätzliche Zwischenprüfungen

Zwischen den jeweiligen Hauptprüfungen muss zudem jeweils eine Zwischenprüfung erfolgen. Auch diese kann nur von einer zugelassenen Überwachungsstelle durchgeführt werden. Bei der Zwischenprüfung wird eine Sicht- und einfache Funktionsprüfung sicherheitstechnischer Einrichtungen sowie ausgewählter sicherheitsrelevanter Bauteile vorgenommen. Sie ist also weniger aufwendig als eine Hauptprüfung. Mit Haupt- und Zwischenprüfung müssen Personenaufzüge aber selbst bei maximaler Ausnutzung der Fristen mindestens einmal jährlich geprüft werden.

Notrufanlagen und Notfallplan

Seit 2016 müssen Personenaufzüge zudem mit Notrufanlagen und Notfallplänen ausgestattet sein. Die Notrufanlage muss eine Zwei-Wege-Kommunikation mit einem ständig erreichbaren Notdienst ermöglichen. Diesem Notdienst ist zudem ein Notfallplan zur Verfügung zu stellen, in dem mindestens der Standort des Aufzugs, Angaben zum Verantwortlichen, Angaben zu Personen, die Zugang zu den Aufzugseinrichtungen haben, Angaben zum Nothelfer, einer prognostizierten Dauer bis zum Beginn eines Befreiungseinsatzes sowie eine Anleitung

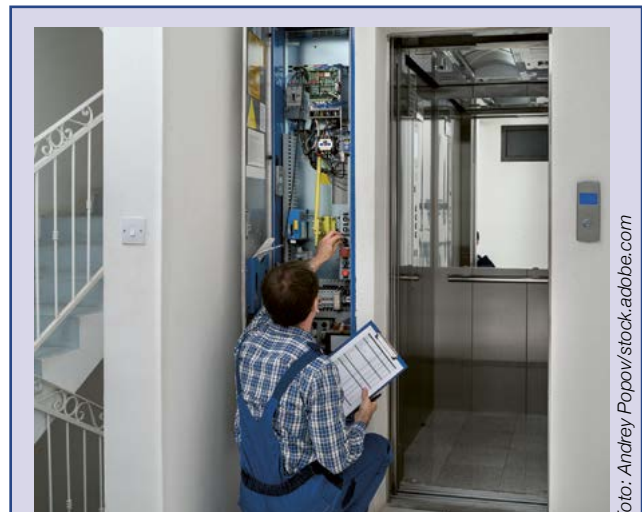


Foto: Andrey Popov/stock.adobe.com

Hinweis

Aufzüge in Einfamilienhäusern unterliegen grundsätzlich keiner Prüfpflicht, wenn sie nur von den Eigentümern genutzt werden. Dennoch ist eine regelmäßige Wartung ratsam. Sollte der Aufzug auch von Angestellten während der Verrichtung ihrer Arbeit verwendet werden, gelten hier ebenfalls die gesetzlichen Prüfpflichten. Dies wäre beispielsweise dann der Fall, wenn eine angestellte Pflegekraft den Aufzug benutzt, um die pflegebedürftigen Eigentümer vom Erdgeschoss ins Obergeschoss (oder umgekehrt) zu transportieren.

für eine Notbefreiung enthalten sind. Muster für solche Notfallpläne werden von den Aufzugsherstellern oder den Überwachungsstellen zur Verfügung gestellt. Die Notbefreiungsanleitung und die zur Befreiung Eingeschlossener erforderlichen Hilfsmittel müssen zudem in unmittelbarer Nähe des Aufzuges bereitgehalten werden.

Fragen und Antworten

? Ich habe ein Reihenhaus mit einer Gasheizung in Hamburg. Im Frühjahr 2024 soll die Gasheizung erneuert werden, da sie stark reparaturbedürftig ist. **Muss ich bei der Erneuerung schon 65 Prozent erneuerbare Energien nach dem neuen Gebäudeenergiegesetz berücksichtigen?**

Die Anforderungen zur Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energien müssen Sie erst erfüllen, wenn in Hamburg eine Wärmeplanung vorliegt. Hierfür hat Hamburg bis zum 30. Juni 2026 Zeit. Hamburg hat angekündigt, dass diese frühestens Mitte 2024 vorliegen wird. Wenn Sie die Heizung im Frühjahr 2024 erneuern, müssen Sie nach dem Hamburgischen Klimaschutzgesetz daher nur 15 Prozent erneuerbare Energien nutzen. Wahlweise können Sie auch eine gasbetriebene Brennwertheizung einbauen, wenn diese ab 2029 mindestens 15 Prozent, ab 2035 mindestens 30 Prozent und ab 2040 mindestens 60 Prozent der bereitgestellten Wärme aus Biomasse oder Wasserstoff einschließlich deren Derivate erzeugen kann.

? Kann ich beim Austausch meiner Gasheizung und dem Einbau einer Wärmepumpe im Frühjahr 2024 die Kosten der Wärmepumpe auf den Mieter meines Reihenhauses umlegen?

Ab 2024 können Sie beim Einbau einer Heizungsanlage, die den Vorgaben des § 71 GEG entspricht, 10 Prozent jährlich als Mieterhöhung auf den Mieter umlegen, wenn die Voraussetzungen für Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten dem Grunde nach erfüllt sind und dabei Drittmittel nach § 559 a BGB in Anspruch genommen wurden. Diese neue Mieterhöhung ist in § 559 e BGB geregelt. Die Drittmittel sind von den Modernisierungskosten abzuziehen. Für Instandsetzungsaufwand ist außerdem pauschal ein Abzug in Höhe von 15 Prozent vorzunehmen. Von den restlichen Modernisierungskosten können Sie 10 Prozent jährlich umlegen. Geteilt durch zwölf Monate ergibt dies die monatliche Mieterhöhung. Allerdings müssen Sie beachten, dass für diesen Zuschlag eine neue Modernisierungskappungsgrenze von 0,50 Euro pro Quadratmeter in sechs Jahren gilt.

? Mein Mieter hat schon angekündigt, dass er aufgrund seiner geringen Rente keine weitere Mieterhöhung zahlen können wird, da er bereits 45 Prozent seiner Rente für die Miete aufwendet. Er will also soziale Härte geltend machen und die Mieterhöhung für den Einbau der Wärmepumpe im nächsten Frühjahr nicht zahlen. Darf der Mieter soziale Härte geltend ma-

chen, schließlich ist die Nutzung erneuerbarer Energien doch gesetzlich vorgeschrieben?

Da in Hamburg im nächsten Frühjahr die Pflicht zur Berücksichtigung von erneuerbaren Energien in Höhe von 15 Prozent aufgrund des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes gilt, handelt es sich beim Einbau einer Wärmepumpe auch um eine Modernisierungsmaßnahme gemäß § 555 b Ziffer 6 BGB, die Sie nicht zu vertreten haben. Wenn der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen vornimmt, die er nicht zu vertreten hat, weil sie gesetzlich vorgeschrieben sind, darf sich der Mieter gemäß § 559 Absatz 4 Satz 2 Nummer 2 BGB grundsätzlich nicht auf einen Härteeinwand berufen. Allerdings hat der Gesetzgeber § 559 Absatz 4 Satz 2 Nummer 2 BGB geändert. Ab nächstem Jahr gilt, dass sich der Mieter bei der Neuinstallation einer Heizungsanlage nach § 555 b Ziffer 1 oder 1 a BGB immer auf eine Härte berufen darf.

? Ich werde im nächsten Jahr alte Fenster erneuern und zweiglasige Scheiben durch dreiglasige Scheiben mit einem wesentlich besseren U-Wert ersetzen. Hierbei handelt es sich um eine energetische Modernisierung und ich möchte dann gerne die Miete erhöhen. Was muss ich bei der Mieterhöhung beachten?

Sie sind verpflichtet, eine Mieterhöhung ausführlich zu begründen. Bitte geben Sie den alten und den neuen U-Wert der Fenster an, um eine Energieeinsparung darzulegen. Außerdem müssen Sie etwaigen Reparaturbedarf der Fenster ermitteln und von den Modernisierungskosten abziehen. Da Sie ältere Fenster austauschen, sind Sie verpflichtet, den Abnutzungsgrad der alten Fenster angemessen zu berücksichtigen. Wie dieser Abzug erfolgen soll, ist nicht geregelt. Sie könnten sich diesbezüglich an der Berechnung eines Schadensersatzanspruches orientieren, bei dem aufgrund des Lebensalters ein sogenannter Abzug "neu für alt" vorgenommen wird. Wenn die Fenster beispielsweise die Hälfte ihrer Lebensdauer überschritten haben, müssten Sie von den Kosten der neuen Fenster 50 Prozent abziehen. Von den verbleibenden Kosten könnten Sie jährlich 8 Prozent als Modernisierungskosten auf die Mieter umlegen.

Mietverträge

Digitale Unterschrift

Vorsicht bei Verträgen, die der Schriftform bedürfen

Immer mehr Vermieter fragen sich, ob Mietverträge nicht auch digital unterzeichnet werden können. Immerhin werden auch Alltagsprozesse zunehmend digitalisiert. Die Antwort ist ein klares Jein.

Der Gesetzgeber schreibt in § 550 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) für bestimmte Verträge die Schriftform vor. Die geht zwar auch elektronisch, gemäß § 126 a BGB aber nur mit qualifizierter elektronischer Signatur. Dazu zählen Mietverträge mit einer Befristung von mehr als einem Jahr, Mietverträge mit Kündigungsausschlüssen von mehr als einem Jahr und Gewerbemietverträge mit mehr als einem Jahr Laufzeit. Werden diese Verträge lediglich digital unterschrieben, etwa durch Hinzufügen einer eingescannten Unterschrift, gilt der betreffende Vertrag gemäß § 550 BGB für unbestimmte Zeit geschlossen, was die Vermieter häufig nicht wollen. Gewerbemietverträge können dann etwa jederzeit gekündigt werden.

Um die gesetzlich vorgeschriebene Schriftform zu wahren, muss der Vermieter das elektronische Dokument mit



einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen (§ 126 a BGB). Es muss gewährleistet sein, dass nachträglich keine Veränderungen am Vertrag vorgenommen werden können. Die Form- und Sicherheitsanforderungen sind in der europaweit gültigen eIDAS-Verordnung geregelt (Artikel 3 Nummer 12 und Artikel 26). Um die gesetzlich vorgeschriebene Schriftform wirksam durch die elektronische Form zu ersetzen, muss der Vermieter also bei einem Zertifizierungsanbieter ein qualifiziertes Zertifikat beantragen, das aus zwei asymmetrischen Kryptographieschlüsseln besteht, von denen der eine Schlüssel nur dem Vermieter als Inhaber der Signatur zugänglich ist. Dieser kryptographische Schlüssel ist auf einer Chipkarte gespeichert. Um zu signieren, muss der Vermieter die Chipkarte dann über ein spezielles Zusatzgerät mit dem PC oder dem mobilen Endgerät verbinden, auf dem der digitale Mietvertrag gespeichert ist. Es gibt eine Reihe von Softwareanbietern, die zwar bei der Umsetzung unterstützen, dafür aber eine monatliche Gebühr verlangen. Unbefristete Mietverträge, die keine besonderen Regelungen etwa zur Laufzeit enthalten, können durchaus mit einer sogenannten einfachen elektronischen Signatur versehen werden. Allerdings ist auch hier Vorsicht geboten. Im Streitfall dürfte nämlich die Beweisführung schwerer fallen, wenn der Mieter behauptet, die digitale Unterschrift stamme nicht von ihm. Im Gegensatz zum „nass“ unterschriebenen Mietvertrag ist hier ein Identitätsnachweis mithilfe eines graphologischen Gutachtens oft sehr viel schwieriger, da bei digitaler Unterzeichnung in der Regel eher undeutlich oder andersartig unterschrieben wird.

HAFERKAMP
IMMOBILIEN SEIT 1966

**Verkaufen?
Behalten?
Kaufen?**

**Ihr Immobilienprofi für
Wohn- und Anlageimmobilien**

Lohnt sich ein Immobilienverkauf oder Invest?
Ob Wohnung oder Mehrfamilienhaus, unser
Verkaufsteam kennt den Hamburger Markt
seit Jahrzehnten. Lassen Sie sich einfach
kostenfrei & unverbindlich beraten.

**Bremer Str. 181 | Hamburg
T. 040-766 500 1
haferkamp-immobilien.de**

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

The logo for e.on, featuring the lowercase letters 'e.on' in a white, bold, sans-serif font with a slight shadow effect, positioned in the upper right corner of the top photograph.

Smarte Lösung für Ihre Bestandsheizung

Mit unserem Angebot für die Wohnungswirtschaft machen Sie Ihre Bestandsheizung fit für die Zukunft. Mit einer Energiereduktion von bis zu 30 %, einer sofortigen und nachhaltigen CO₂-Reduktion und einem kostengünstigen und einfachen Einbau, kann unser intelligentes Heizungssteuerungsgerät Sie aktiv beim Energiesparen unterstützen.

E.ON One GmbH

Kevin Bär, +49 151 29 10 85 68, kevin.baer@eon.com
one.eon.com



Intelligente Steuerung
für Ihre Heizungsanlage

Neues aus Karlsruhe

Fehlende Verwalterzustimmung

Klage ist an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten

Der BGH hat in einer wohnungseigentumsrechtlichen Streitsache geurteilt, dass die Klage eines Wohnungseigentümers auf Erteilung der nach der Teilungserklärung erforderlichen Verwalterzustimmung nicht mehr gegen den Verwalter, sondern gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (folgend GdWE) zu richten ist (BGH, Urteil vom 21. Juli 2023 – V ZR 90/22).

Eine Wohnungseigentümerin hatte ihre Eigentumswohnung verkauft. Der Verwalter der GdWE, der nach der Teilungserklärung zur Abgabe der Zustimmungserklärung verpflichtet war, hatte die Zustimmung verweigert. Aufgrund dessen hatte die Wohnungseigentümerin den Verwalter in Person verklagt. Die Klägerin war damit in allen drei Instanzen gescheitert.

Die Vorinstanzen, wie auch der BGH, waren sich im Ergebnis darin einig, dass im Falle der verweigerten Verwalterzustimmung nunmehr stets die GdWE und nicht mehr der Verwalter zu verklagen sei. Dies gelte sogar für sogenannte Altfälle.

Ihre Entscheidung begründen die Richter damit, dass der Gesetzgeber durch die Reform des Wohnungseigentumsrechts (In-Kraft-Treten ab dem 1. Dezember 2020) das Verhältnis von Verwalter und Wohnungseigentümergeinschaft grundlegend neu geordnet hat.

Soweit man früher die Passivlegitimation des Verwalters daraus abgeleitet habe, dass dieser die Zustimmung als Treuhänder oder mittelbarer Vertreter der Eigentümer erteile oder verweigere, könne dies heute nicht mehr gelten. Sei die Verwalterzustimmung in einer Teilungserklärung festgeschrieben, werde der Verwalter als Organ der GdWE angesprochen. Ein autonomes Zustimmungsrecht stehe dem Verwalter dabei nicht (mehr) zu. Er handele in diesem Falle nur im Interesse der GdWE. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sei nach der WEG-Reform sowohl im Außen- als auch im Innenverhältnis ausschließliche Angelegenheit der GdWE. Diese erfülle die ihr zugewiesenen Aufgaben lediglich „durch“ ihre Organe. Dies gelte selbst dann, wenn sich eine Vorschrift ihrem Wortlaut nach an ein konkretes Organ richte. So verhalte

es sich beispielsweise auch im Falle der Einberufung der Eigentümerversammlung. Diese sei in erster Linie eine Pflicht der GdWE.

Das seither geltende materielle Recht finde mangels Übergangsvorschriften grundsätzlich auch auf sogenannte Altfälle Anwendung, also solche Fälle, in denen – wie im zugrundeliegenden Streitfall – der Kaufvertrag, der Ge-

genstand des Zustimmungsverlangens der Klägerin war, bereits vor Inkrafttreten des WEMoG geschlossen worden sei. Infolge der Reform des WEG seien Bestimmungen einer Teilungserklärung unter Anwendung eines objektiven Maßstabs ergänzend auszulegen. Hierbei sei es im Ergebnis folgerichtig, dass ab der Geltung des neuen Rechts nicht (mehr) der Verwalter als zustimmungsberechtigt an-

zusehen sei, sondern die GdWE, die durch den Verwalter handele. § 47 Satz 1 WEG, der einen Anwendungsfall der ergänzenden Vertragsauslegung von Vereinbarungen darstelle, unterstütze diese Feststellung. Nach diesem stehen Vereinbarungen, die vor dem 1. Dezember 2020 getroffen wurden und die von solchen Vorschriften dieses Gesetzes abweichen, die durch das WEMoG geändert wurden, der Anwendung dieser neuen Vorschriften in der ab dem 1. Dezember 2020 geltenden Fassung nicht entgegen, soweit sich aus der Vereinbarung nicht ein anderer Wille ergibt. Ein solcher Wille ist in der Regel nicht anzunehmen, § 47 Satz 2 WEG. Auch wenn

§ 47 WEG im vorliegenden Zusammenhang nicht unmittelbar anwendbar sei, weil der Wortlaut des § 12 Absatz 1 WEG nicht verändert worden sei, komme in § 47 WEG jedenfalls der eindeutige Wille des Gesetzgebers zum Ausdruck, bei der Auslegung von Vereinbarungen im Zweifel dem neuen Recht zur Geltung zu verhelfen. Deshalb müssten auch Altvereinbarungen in einer Teilungserklärung auf der Grundlage der durch das WEMoG vorgegebenen geänderten Systematik verstanden werden.



Foto: Joe Miezki

Christian Bocklage

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

Erbrecht

Pflichtteilsprobleme

Ansprüche geltend machen oder abwehren

Die Geltendmachung wie auch die Abwehr von Pflichtteils- und Pflichtteilsergänzungsansprüchen kommen in der beruflichen Praxis sehr häufig vor. Hier gibt es einiges zu beachten. Nachfolgend sollen die Themen Fälligkeit und Mahnung, Auskunft und Wertermittlung sowie Pflichtteilsergänzung in den Blick genommen werden.

Fälligkeit und Mahnung

Der Pflichtteilsanspruch entsteht mit dem Erbfall und das ist in der Regel auch der zeitliche Bezugspunkt. Das kann für den Erben ein erhebliches Problem darstellen, wenn der Nachlass ganz oder überwiegend aus einer oder mehreren Immobilien besteht. Das Geld zur Befriedigung des Anspruchs ist (noch) nicht da, und besonders kritisch wird es, wenn der Berechtigte eine sogenannte Stufenmahnung ausspricht. Dann werden nicht nur Zinsen fällig, sondern es sind auch unter Umständen die gegnerischen Anwaltskosten zu zahlen. Eine Zwischenfinanzierung ist schwierig, wenn man nicht weiß für wie lange, und die Inanspruchnahme des Dispos mit horrenden, weit über dem gesetzlichen Satz liegenden Zinsen ist nur in den seltensten Fällen eine bedenkenswerte Alternative.

Auskunft und Wertermittlung

Wenn ein Schreiben vom Pflichtteilsberechtigten oder seinem Anwalt kommt, gilt es, schnell und klug zu handeln. Geschuldet wird in der ersten Stufe eine vollständige, nicht aus Einzelteilen bestehende Auskunft über alle Vermögenswerte. Das Barvermögen weist man dabei am einfachsten und effektivsten durch eine Kopie der Mitteilung nach, die die Bank oder Sparkasse an das Erbschaftsteuerfinanzamt geschickt hat. Immobilien, Autos, Schmuck und sonstige werthaltige Vermögenswerte müssen durch Gutachten belegt werden. Gibt es berechtigte Zweifel an der Richtigkeit und Vollständigkeit der Auskunft, muss dazu unter Umständen eine eidesstattliche Versicherung abgegeben werden. Der Gutachter muss nicht vereidigt sein, aber die Auskunft muss schon unabhängig und nachvollziehbar sein. Die Stellungnahme eines Maklers reicht dazu in der Regel ebenso wenig aus wie eine Bewertung des Amtsgerichts oder des Finanzamts.

Pflichtteilsergänzung

Das Pflichtteilsrecht auszuhebeln wäre ganz leicht, wenn man einfach sein Vermögen folgenlos zu Lebzeiten übertragen könnte. Unser Erbrecht ist aber ein gut durchdachter Kompromiss zwischen Testierfreiheit und Schutz der nächsten Angehörigen. Der Erbe muss also Auskunft erteilen über alle Schenkungen, von denen er Kenntnis hat. Bei Geldübertragungen ist dies auf zehn Jahre begrenzt, und dabei gibt es sogar eine sogenannte „Abschmelzung“ dergestalt, dass der Betrag sich für jedes abgelaufene Jahr um 10 Prozent reduziert. Schwieriger ist es bei vereinbarten Gegenleistungen. Häufig wird man bei Übertragungen zumindest ein unentgeltliches Wohnungsrecht, meist aber einen sogenannten Nießbrauch vereinbaren. Bringt also die Übertragung zu Lebzeiten (außer den steuerlichen Vorteilen) gar nichts? Nein, denn erstens wird später (nur) der Wert zum Zeitpunkt der Übertragung herangezogen, und zweitens wird die Gegenleistung in Abzug gebracht. Berechnungsgrundlage hierfür ist eine Anlage zum Bewertungsgesetz,

in der auf der Grundlage der offiziellen Sterbetafeln zunächst die statistische Lebenserwartung, getrennt für Männer und Frauen, ermittelt und hiervon dann ein Teilbetrag der Berechnung zugrunde gelegt wird, weil die Leistung ja nicht sofort erfolgt, sondern sich über die Jahre verteilt (Abzinsung). Ein Beispiel: Wenn die Monatsnettokaltmiete beziehungsweise der entsprechende Nutzungswert (bei Eigennutzung) 800 Euro beträgt, sind das im Jahr 9.600 Euro. Ein 60-jähriger Mann hat eine statistische Lebenserwartung von 21,75 Jahren, der Multiplikator ist dann 12,852 und vom Wert abzuziehen sind 123.380 Euro, bei einer gleichaltrigen Frau (Multiplikator 13,889) sogar 133.334 Euro. Dadurch kann man die Ansprüche legal schon erheblich schmälern. Eine Alternative ist, ganz ohne Gegenleistung zu übertragen – dann greift die Abschmelzung und nach zehn Jahren fällt die Schenkung sogar ganz aus der Pflichtteilsergänzung raus.

Wenn ein Schreiben vom Pflichtteilsberechtigten oder seinem Anwalt kommt, gilt es schnell und klug zu handeln.

Michael Pommerening

Rechtsanwalt

Sozietät Pommerening & Breitenbach

Winterfestes Haus – Licht richtig planen – Sauna –
Infrarotheizung – Kamine & Öfen

Wintertrends



Foto: Svetlana/stock.adobe.com

Witterung

Winterfestes Haus

Schritt für Schritt Risiken eliminieren

Der Winter steht vor der Tür. Damit das eigene Zuhause bei kühler Witterung keinen Schaden nimmt und gleichzeitig warm, sicher und energieeffizient bleibt, sollten Eigentümer ihr Haus rechtzeitig auf die kalte Jahreszeit vorbereiten – von innen und außen.

Tatsächlich ist das Winterfestmachen des eigenen Hauses eine wichtige Investition in den Komfort und den Wert der Immobilie. Wird es draußen kalt und nass, drohen Schäden, deren Beseitigung nicht nur Geld, sondern auch Zeit verschlingt. Wer sein Haus rechtzeitig inspiziert und Schritt für Schritt Risiken eliminiert, kann dem Winter gelassen entgegensehen.

Dachrinnen und Fallrohre

Dachrinnen und Fallrohre von Blättern, Schmutz, Ablagerungen und anderen Verunreinigungen zu befreien, sorgt dafür, dass Regenwasser und Schmelzwasser richtig abfließen können. Zudem werden damit Schäden am Dach und an der Gebäudestruktur verhindert sowie Überschwemmungen in der Umgebung des Hauses vorgebeugt.

Fenster und Türen

Fenster und Türen sollten gut isoliert sein. Es gilt also, undichte Stellen oder Spalten um Fensterrahmen, Türöffnungen und Glasscheiben abzudichten, um das Eindringen von Kaltluft und das Entweichen von warmer Luft zu verhindern. Diese Maßnahmen verbessern die Energieeffizienz des Gebäudes, da Wärmeverlust minimiert und Heizkosten gesenkt werden.

Wasserleitungen

Eingefrorene Wasserleitungen können zu erheblichen Schäden führen, einschließlich Rohrbrüchen und Wasseraustritten. In unbeheizten Bereichen des Hauses, etwa in Kellern oder auf Dachböden sollten Wasserleitungen darum isoliert werden. Aus den Leitungen, die im Winter nicht benötigt werden, wie beispielsweise Außenzapfstellen für den Garten, sollte das Wasser vollständig abgelassen werden. Zudem sollten die Innentemperaturen im



Foto: M/Productions/stock.adobe.com

Haus nicht unter 16 Grad fallen, insbesondere in Bereichen, in denen Wasserleitungen verlaufen. Das Hochhalten der Temperatur auf einem ausreichenden Niveau verhindert das Einfrieren der Leitungen.

Außenwände

Risse im Putz gehören zu den häufigsten Fassadeenschäden. Beim Check der

Außenwände sollten solche Mängel sofort repariert werden, da eindringendes Wasser sich bei Frost ausdehnt und den Putz sprengen kann.

Schornstein und Kamin

Ein wichtiger Teil des Checks ist die Reinigung des Schornsteins, um Ablagerungen wie Ruß und Teer zu entfernen. Diese Ablagerungen stellen ein Risiko dar, da sie zu Bränden oder zum Austritt von Kohlenmonoxid führen können. Eine regelmäßige Schornsteinreinigung gewährleistet die Sicherheit und Effizienz des Kamins. Der Kamin sollte zudem einem Funktionscheck unterzogen werden, um sicherzustellen, dass er ordnungsgemäß zieht und rauchfrei brennt.

Heizung

Mit Beginn der Heizperiode sollten alle Heizkörper im Haus sorgfältig geprüft werden. Gibt ein Heizkörper nicht die gewünschte Wärme ab, ist es ratsam, ihn zu entlüften. Wichtig hierbei: Die Umwälzpumpe sollte 30 Minuten vorher ausgeschaltet werden, damit sich Luftblasen ansammeln. Nach dem Entlüften kann die Heizungsregelung auf den Winterbetrieb umgestellt werden.

Astrid Zehbe

www.hausundgrund.de

Anzeigenschluss
HAMBURGER GRUNDEIGENTUM
 01/2024: 05.12.2023
 Anzeigenannahme: elbbüro,
 Stefanie Hoffmann,
 Tel. (040) 33 48 57 11,
 E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

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

Innenarchitektur

Licht richtig planen

Tipps für Neubau und Bestand

Die Beleuchtung ist ein wichtiger Bestandteil der Innenarchitektur. Eine vorausschauende Lichtplanung sorgt für optimale Ergebnisse.

Fühlt man sich spontan wohl in einem Raum, hat die Beleuchtung einen sehr großen Anteil daran. Jeder kennt dieses Phänomen aus dem Alltag: Schon eine schlecht beleuchtete Umkleidekabine kann die Einkaufslaune deutlich vermiesen. „Licht macht Räume sichtbar. Es wird so zu einem Teil der Architektur und sollte im Neubau idealerweise sehr früh mit in die Gesamtplanung einbezogen werden“, erklärt Iris Vollmann von Licht.de, einer Brancheninitiative des Verbands der Elektro- und Digitalindustrie ZVEI e. V.

Natürlich lässt sich eine optimale Lichtgestaltung in einem Neubau einfacher umsetzen als im Bestand. Dabei gilt: Lieber den einen oder anderen Wand- und Deckenauslass mehr einplanen. Ändert sich später die Nutzung des Wohnraums, kann die Beleuchtung auch dann noch flexibel an die neuen Voraussetzungen angepasst werden. In Neubauten werden beispielsweise häufig verputzte Betondecken verbaut. Anstelle einfacher Kabelauslässe bieten eingegossene Deckendosen den Vorteil eines größeren Klemmraumes, in dem Transformatoren, Steuergeräte oder Einbauleuchten untergebracht werden können.

Bei Sanierungen die bestehende Elektroinstallation hinterfragen

Im Zuge einer Wohnungssanierung sollte man auch gleich die Gelegenheit nutzen, grundsätzlich über die Beleuchtung nachzudenken. Gibt es Schwachpunkte? Würden

beispielsweise Wandleuchten einen langen Flur lebendiger wirken lassen, oder könnte die Lichtsteuerung vereinfacht werden? In diesen Fällen lohnt es sich, den Elektriker zu beauftragen, vor dem Wandanstrich neue Leitungen und eventuell neue Schalter zu verlegen. Natürlich müssen Beleuchtung und Möblierungsplan aufeinander abgestimmt werden. Drei wichtige Lichtzonen sorgen dabei für eine stimmungsvolle Atmosphäre: Die Grundhelligkeit im Raum wird durch das Raumlicht bestimmt, während Akzentlichter einzelne Bereiche gezielt beleuchten. In Wohnräumen kommt das Stimmungslicht hinzu, das als Lichtobjekt wirkt und dem Wohnraum ein außergewöhnliches Ambiente verleiht.

Ein weiterer wichtiger Bestandteil der Planung ist die Auswahl der Schalter und Steckdosen. Früher waren sie schlicht Bauteile eines Stromkreises, heute erhalten sie Gesellschaft von Dimmern, Sensoren und in die Steckdose integrierten USB-Anschlüssen. Eine effektvolle Maßnahme ist der Einsatz von schaltbaren Steckdosen. Hierbei wird die Steckdose, die die Leuchte mit Strom versorgt, über einen Wandschalter ein- oder ausgeschaltet. Eine Idee, die bereits bei der Elektroplanung bedacht werden muss.

Lichtfarbe und Farbwiedergabe

„Selbstverständlich ist die perfekte Positionierung der Leuchten wichtig, aber auch die Qualität des Leuchtmittels entscheidet darüber, ob wir uns in einem Raum wohlfühlen. Hierbei sind die Lichtfarbe und die Farbwiedergabe des Leuchtmittels entscheidende Faktoren“, betont Iris Vollmann. Die Lichtfarbe, gemessen in Kelvin, entscheidet darüber, ob wir das Licht als eher kalt oder eher warm empfinden. Eine als warm empfundene Lichttemperatur beträgt circa 2.700 Kelvin. Je höher die Kelvinzahl, desto kälter wirkt das Licht. Der Wert für die Farbwiedergabe entscheidet darüber, wie „natürlich“ beleuchtete Gesichter oder Materialien in ihrem Licht erscheinen. Der Index für die beste Farbwiedergabe (gemessen in Ra) beträgt 100 und entspricht dem Tageslicht. Je näher das Leuchtmittel an diesen Wert heranreicht, umso angenehmer empfinden wir die Beleuchtung.



Foto: Occhio/Casel, LineburgerHeide/Robert Plegger

Susanne Speckter

Innenarchitektin und freie Journalistin

RICHTIG HEIZEN UND LÜFTEN – 5 EINFACHE TIPPS

Das sollte man für ein gesundes Wohnklima und niedrige Energiekosten wissen

Fenster zu oder auf? Heizung an oder aus? Was ist wann nötig und richtig? Viele Mietende wissen nicht, wie wichtig es fürs Raumklima und den Geldbeutel ist, im Winter clever zu lüften und smart zu heizen. Deshalb haben wir einige Tipps zusammengefasst, die Sie an Ihre Mietenden weitergeben können.

1 Heizung entlüften
Gluckern die Heizkörper und werden nicht gleichmäßig warm? Dann einfach mit einem kleinen Entlüfterschlüssel – gibt es günstig in jedem Baumarkt – entlüften.

2 Heizkörper nicht zustellen
Möbel oder andere Gegenstände vor der Heizung verhindern, dass warme Luft zirkuliert. Der Abstand zu Kommode und Co. sollte mind. 20 cm betragen.

3 Richtige Raumtemperatur
Für Wohn- und Kinderzimmer sowie das Bad ist eine Raumtemperatur von 20 bis 22 Grad optimal. Im Schlafzimmer, nicht genutzten Räumen sowie der Küche reichen 20 Grad. Jedes Grad weniger spart bis zu sechs Prozent Energie und somit bares Geld. Generell gilt: Die Raumtemperatur soll nicht unter 16 Grad fallen, weil dann die Gefahr von Schimmelbildung steigt.

4 Optimales Lüften
Für ein gesundes Raumklima und das Vermeiden von Schimmel ist regelmäßiges Lüften entscheidend. Mehrmals täglich für 10 Minuten stoßlüften – also die Fenster ganz öffnen – sorgt für einen effizienten Luftaustausch. Das hilft Feuchtigkeit aus den Räumen zu vertreiben. Wichtig: Nach dem Lüften Fenster sofort schließen.

5 Vorhänge, Rolläden, Jalousien nachts schließen
Durch das Schließen von Rolläden und Co. in der Nacht entweicht weniger Wärme nach draußen und die Wohnung muss nicht wieder so stark aufgeheizt werden.



Was Ihnen und Ihren Mietenden noch hilft? Unsere unterjährige Verbrauchsinformation zur gesetzlichen Erfüllung der EED. Mehr Informationen unter [techem.com/uvi](https://www.techem.com/uvi) oder QR-Code scannen.

techem

Aufwärmen und entspannen

Sauna

Wellness daheim

Saunagänge sind in der kalten Jahreszeit eine Quelle der Entspannung und Gesundheitsförderung. Sie bieten die Möglichkeit, sich auf angenehme Weise aufzuwärmen, abzuschalten und den stressigen Alltag hinter sich zu lassen. Mit sorgfältiger Planung lässt sich auch das eigene Zuhause mit einer Sauna ausstatten.

Weil Sauna nicht gleich Sauna ist, geht es zunächst darum, zu entscheiden, welche Variante am besten zu den eigenen Bedürfnissen, aber auch zu den räumlichen Gegebenheiten passt. Infrage kommen eine klassische finnische Sauna, eine Dampfsauna oder eine Infrarotsauna. Auch eine Kombination aus diesen drei Varianten ist denkbar.

Traditionelle finnische Sauna

Bei der finnischen Sauna liegen die Temperaturen in der Regel zwischen 70° C und 100° C bei gleichzeitig vergleichsweise niedriger Luftfeuchtigkeit. Beheizt wird die Sauna wahlweise von einem Holz-, Gas- oder Elektroofen. Wer ein Elektromodell bevorzugt, muss sicherstellen, dass der Stromanschluss den Anforderungen entspricht. In der Regel benötigt man einen Dreiphasenanschluss für 400 Volt Drehstrom. Bei manchen kleineren Öfen reicht ein 230-Volt-Netzanschluss. Die Installation kann handwerkliches Geschick und möglicherweise die Hilfe von Fachleuten erfordern, insbesondere bei elektrischen Arbeiten sowie späterer Wartung. Zudem sollte auf ausreichend Platz geachtet werden – mindestens 4 Quadratmeter müssen zur Verfügung stehen, damit die Sauna von vier Menschen gleichzeitig genutzt werden kann. Pro weiteren Nutzer sind zusätzlich etwa 1,5 Quadratmeter einzuplanen. Auch die Belüftung ist wichtig, um die Feuchtigkeit zu regulieren. Dies kann durch Belüftungsschlitze oder Ventilatoren erfolgen. Um den Energieverbrauch zu minimieren und die Wärme in der Sauna zu halten, benötigen Wände, Decke und Boden eine gute Isolierung. Der Abstand zu den Zimmerwänden sollte mindestens 5 cm bei Innenwänden und 10 cm bei Außenwänden betragen. Für eine angenehme Atmosphäre tragen spezielle Saunalampen sowie Zubehör wie Aufgussutensilien und Sitzbänke bei.

Dampfsauna

Wem eine traditionelle finnische Sauna zu heiß ist, der kann als Alternative eine Dampfsauna wählen. Dort erfolgt die Erwärmung nicht durch einen Ofen mit

Saunasteinen, sondern durch die Verwendung von Wasserdampf. Dieser wird in einem Dampfkessel oder Verdampfer erzeugt und anschließend über ein Rohrsystem in die Kabine geleitet, um dort die gewünschte Wärme zu erzeugen. Die Temperaturen liegen typischerweise zwischen 40 und 50° C. Diese Art der Sauna ist besonders gut für die Haut und die Atemwege. Darum ist es ratsam, einen hochwertigen und zuverlässigen Dampfkessel auszuwählen, der die gewünschte Menge an Dampf erzeugen kann.

Am besten lässt man diesen von einem Fachmann installieren, um sicherzustellen, dass alle Anschlüsse und Verbindungen korrekt sind. Da der Dampfkessel Platz erfordert, sind Dampfsaunen oft etwas größer als herkömmliche Saunen. Zudem ist aufgrund der hohen Feuchtigkeit die richtige Abdichtung entscheidend – hier sollten wasserbeständige Materialien wie Fliesen, Glasfaser oder spezielle wasserfeste Gipskartonplatten eingesetzt werden. Die Saunabänke und Oberflächen sollten ebenfalls aus hitzebeständigen und feuchtigkeitsbeständigen Materialien bestehen. Beim Raum, in dem die Dampfsauna installiert werden soll, ist eine gute Belüftung wichtig, um entstehende Feuchtigkeit abzuführen. Auch das Thema Sicherheit ist nicht zu vernachlässigen: Der Raum sollte über einen Rauchmelder verfügen, um potenzielle Gefahren frühzeitig zu erkennen. Auch sollten keine elektrischen Geräte oder Steckdosen in unmittelbarer Nähe der Dampfsauna installiert sein, um Kurzschlüsse oder Stromschläge zu vermeiden.



Foto: timofeev/stock.adobe.com

Infrarotsauna

Die dritte Variante, die häufig im eigenen Zuhause zum Einsatz kommt, ist eine Infrarotsauna. Anstatt die Luft zu erhitzen, wird hier Infrarotstrahlung genutzt, um den Körper zu erwärmen. Sie erreicht niedrigere Temperaturen (40 bis 60 ° C) und wird daher oft als angenehmer empfunden. Infrarotsaunen sind zudem platzsparender und energieeffizienter. Sie benötigen in der Regel 110 bis 220 Volt Strom, abhängig von ihrer Größe und Leistung. Obwohl Infrarotsaunen weniger Feuchtigkeit erzeugen als traditionelle Saunen, ist es dennoch wichtig, für eine ausreichende Belüftung zu sorgen. Die Luft sollte im Raum zirkulieren können, um die Feuchtigkeit abzuführen. Ebenso wie bei den anderen beiden Saunatypen steht Sicherheit an oberster Stelle. So sollte die Infrarotsauna zum Beispiel über eine Notausschaltfunktion und Überhitzungsschutz verfügen.

Wer mehrere Saunavarianten in einer vereint haben möchte, kann auf Kombinationen zurückgreifen. Diese empfehlen sich aber nur bedingt, da es etwa aufgrund der hohen Luftfeuchtigkeit bei einer Dampfsauna zu Problemen mit dem Holzinterieur einer finnischen Sauna kommen kann. Auch die Kombination von klassischer Sauna und Infrarotsauna ist möglich – hier ist es wichtig, die Infrarotstrahler und den Saunaofen immer getrennt zu verwenden, um keine Sicherheitsrisiken einzugehen.

Pflege und Wartung

Ist die Wunschsaua installiert und in der Benutzung, sollte sie sorgfältig gepflegt und gewartet werden. Dadurch wird sichergestellt, dass sie viele Jahre lang optimal funktioniert und maximale Freude und Entspannung bietet. Die genauen Pflegeanforderungen können je nach Saunatyp und Materialien variieren. Daher ist es wichtig, die spezifischen Anweisungen des Herstellers zu beachten. In jedem Fall ist eine gründliche Reinigung entscheidend, um Schmutz, Schweiß und Bakterien zu entfernen. Auch eine Belüftung ist notwendig, um Feuchtigkeit und Schimmelbildung zu verhindern. Dabei sollten insbesondere die Lüftungsschlitze sauber gehalten werden.

Astrid Zehbe
www.hausundgrund.de



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

Bad & Küche:

Kleine Bäder modernisieren · Badmöbel ·
 Küchentrends · Grundrissveränderung

Februar

Wärmewende

Kleine Bäder modernisieren ·
 Optionen für den Altbau ·
 Heizen mit Strom ·
 Heizen mit Biomasse ·
 Wasserstoff statt Gas? ·
 Förderung ·



Februar

Energie sparen

Außenhülle ·
 Wärmeverteilung optimieren ·
 Energiespeicher ·
 Lüftungsanlage ·
 Förderung ·



Weitere Themen

April: Garten & Balkon

Automatik im Garten · Pool & Dusche ·
 Wohnzimmer im Freien · Balkonanbau

Mai: Dach & Photovoltaik

Integrierte Photovoltaik · Dachwartung · Dachfenster ·
 Flachdach · Dachbegrünung

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

Elektrische Heizsysteme

Infrarotheizung

Schnelle und gezielte Wärme

Elektrische Heizsysteme wie Infrarotheizungen lassen sich leicht installieren und einfach über eine Steckdose in Betrieb nehmen. Das macht sie für viele interessant.

Infrarotheizungen kennen die meisten als zusätzliche Wärmequelle im Bad oder im Wintergarten. Gerade in der Übergangszeit, wenn man die zentrale Heizungsanlage noch nicht voll aufdrehen will, kann eine solche Lösung von Nutzen sein. „Die kurze Vorwärmzeit und die einfache Installation machen die Infrarotheizung als ergänzende Heizung interessant“, erklärt Andreas Habermehl vom Zentralverband der Deutschen Elektro- und Informationstechnischen Handwerke (ZVEH).

Wenn der Badezimmerspiegel heizt
Infrarotheizungen gibt es als Paneele in verschiedenen Größen, etwa im Format 100 x 60 Zentimeter. Auf der Rückseite sind die Paneele gut isoliert. Die Frontplatten bestehen meist aus Metall, Keramik oder Glas. Auch Spiegel sind möglich. Damit lassen sich die Heizungen leicht an das Wohnumfeld anpassen – mal als Gemälde mit selbst gewähltem Motiv, mal als heizender Badezimmerspiegel. Die Kosten variieren je nach Größe, Ausstattung und Leistung und liegen bei einigen Hundert Euro pro Modell. Infrarotheizungen sind als Stromdirektheizung nach der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes auch weiterhin erlaubt, wenn ein altes Einzelraum-Stromgerät ersetzt wird, das Gebäude über einen sehr guten baulichen Wärmeschutz verfügt oder es in einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung selbst bewohnt, zum Einsatz kommt.



Foto: Zaleman/stock.adobe.com

Wer eine solche Heizung an der Wand oder Decke installiert oder auch als mobile Standheizung nutzt, braucht nicht mehr als einen Stromanschluss und spart sich auch regelmäßige Wartungen. Das macht den Einsatz einer solchen Heizung einfach und im Vergleich zu anderen Heizsystemen flexibel. „Gerade bei älteren Häusern sollte man aber zuvor die Steckdosen und Stromkreise von einem Fachbetrieb der Elektroinnung checken lassen“, rät Habermehl.

Die Heizung sollte immer so angebracht werden, dass der Ausbreitung der Infrarotwellen kein Hindernis im Weg steht. Auch sollten keine Objekte direkt auf einer Infrarotheizung abgelegt werden, denn die Oberfläche der Paneele kann sehr warm werden.

Strahlungswärme statt Luftzirkulation

Doch wie funktionieren Infrarotheizungen überhaupt? Kernstück eines Panels ist ein Heizelement. „Mit elektrischem Strom werden hier wärmende Infrarotwellen erzeugt“, erklärt Habermehl. Diese Wellen sind langwellig und werden vom menschlichen Auge nicht wahrgenommen. Gleichwohl erwärmen die Strahlen

Körper und Oberflächen im Raum. Die Luft wird anders als bei herkömmlichen Heizkörpern nicht direkt erwärmt und zirkuliert damit weniger im Raum. Das kann für Allergiker von Vorteil sein und beugt der Schimmelbildung vor.

Strom am besten selber produzieren

Wann sich das Heizen mit einer Infrarotheizung lohnt, hängt von vielen Faktoren wie der Dämmung der Räume, der Nutzung, der Höhe des Strompreises oder der Verfügbarkeit von selbst erzeugtem erneuerbarem Strom ab. „In schlecht gedämmten Häusern ist eine Infrarotheizung als alleinige Wärmequelle wenig rentabel“, weiß Habermehl. Ganz anders sieht es bei Niedrigenergie- oder Passivhäusern aus. Hier kann auch die ausschließliche Nutzung von Infrarotheizungen effizient sein. „Besonders rentabel arbeiten Infrarotheizungen, wenn sie mit erneuerbarem Strom betrieben werden, der zum Beispiel aus der eigenen Photovoltaik-Anlage samt Stromspeicher stammt“, fügt der Experte hinzu.

Karin Birk
Freie Autorin

Erste Bundesimmissionsschutzverordnung

Kamine & Öfen

Behagliche Wärme, strenge Grenzwerte

Mit Brennstoffen wie Holz, Kohle und anderen Feststoffen betriebene Öfen müssen gemäß der Ersten Bundesimmissionsschutzverordnung (1. BImSchV) bestimmte Kohlenmonoxid- und Feinstaub-Grenzwerte einhalten. Die letzte Übergangsfrist läuft Ende 2024 aus. Wird ein Ofen den gängigen Pflichten und Anforderungen nicht gerecht, müssen Eigentümer ihn aufrüsten oder anderenfalls abschalten.

Draußen ist es nass und kalt, drinnen lodert der Kaminofen: In der dunklen Jahreszeit ist vor dem Kaminofen der begehrteste Platz im Haus und in der Wohnung. Nicht nur die schnelle Wärme, auch der Blick auf das Flammenspiel schaffen eine behagliche Atmosphäre. Allerdings legt die Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen, kurz 1. BImSchV, strenge Grenzwerte für Staub und Kohlenmonoxid fest.

Was gilt 2024?

Ein Blick auf die festgelegten Zeitfenster für die erforderlichen Umrüstungen zeigt, dass mit Ende des Jahres 2024 die letzte Übergangsfrist ausläuft. Danach trifft es die Einzelraumfeuerungsanlagen, die von 1995 bis 21. März 2010 errichtet und in Betrieb genommen wurden. Wer ein solches Gerät besitzt, sollte einen Blick auf die Leistungsdaten werfen:

Die Prüfstands-Messbescheinigung des Herstellers beinhaltet alle relevanten Daten. Liegt diese Messung nicht vor, kann sie nachträglich vor Ort durch einen Schornsteinfeger ausgeführt werden. Nur unter Einhaltung der Grenzwerte darf das Gerät weiterbetrieben werden. Alle anderen Anlagen müssen außer Betrieb genommen oder mit Feinstaubfiltern nachgerüstet werden.



Foto: New Africa/stock.adobe.com

Wird ein Ofen den gängigen Pflichten und Anforderungen nicht gerecht, müssen Eigentümer ihn aufrüsten oder anderenfalls abschalten.

Ausnahmen und Bußgelder

Von den Regelungen ausgenommen sind wegen ihrer geringen Nutzungszeiten

- nicht gewerblich genutzte Herde und Backöfen mit einer Leistung von weniger als 15 Kilowatt,
- offene Kamine,
- Grundöfen sowie
- historische Öfen, die vor 1950 hergestellt wurden.

Auch Öfen in Wohnungen, die allein zur Beheizung der Wohnung dienen, sind nicht betroffen.

Wer eines dieser Geräte betreibt, kann dies also auch weiterhin tun. Für alle anderen gilt: Wer trotz Verpflichtung die niedrigen Grenzwerte überschreitet, riskiert ein Bußgeld von bis zu 50.000 Euro.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

MAUERWERKS-TROCKENLEGUNG
Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung
Telefon 038821/150000

FEUCHTE WÄNDE? NASSER KELLER? WIR FINDEN LÖSUNGEN!

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

**SANIERUNGSTECHNIK
NORD**

040-60 77 22 333

www.salpeter.de

Gebäudeenergiegesetz (GEG) und EnSimiMaV

Gasheizungen

Heizungsscheck und hydraulischer Abgleich

Die Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV) gilt noch bis zum 30. September 2024. Sie wird ab 1. Oktober 2024 von den neuen Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) abgelöst. Heizungsscheck und hydraulischer Abgleich werden dann neu geregelt. Während die EnSimiMaV (in einigen Bundesländern auch zweite Energieeinsparverordnung 2022 genannt) ausschließlich Eigentümer und Betreiber von Gaszentralheizungen in die Pflicht nimmt, müssen zukünftig unabhängig vom Brennstoff alle mit Wasser als Wärmeträger betriebenen Heizungen überprüft werden. Neue Heizungsanlagen sind in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen generell hydraulisch abzugleichen.

Heizungsprüfung und Optimierung von Gasheizungen

Gemäß EnSimiMaV müssen Eigentümer eines mit Erdgas betriebenen Wärmeerzeugers bis zum 15. September 2024 ihre Heizungen überprüfen und optimieren lassen. Sofern bei der Prüfung Mängel festgestellt werden, sind Maßnahmen zur Optimierung der Heizungsanlage vorzunehmen wie das Absenken der Vorlauftemperatur, Nachjustieren der Heizkurve, Aktivieren einer Nachtabsenkung oder Sommerabschaltung. Der Heizungsscheck ist von einer Fachkraft durchzuführen. Die Überprüfung kann im Rahmen einer Feuerstättenschau, Kehr- und Überprüfungsarbeiten von Schornsteinfegern oder einer Heizungswartung erfolgen. Das Ergebnis der Prüfung ist zu dokumentieren. Ein Heizungsscheck ist nicht erforderlich, wenn eine standardisierte Gebäudeautomation vorhanden ist oder wenn zwei Jahre vor Inkrafttreten der Verordnung bereits eine vergleichbare Prüfung durchgeführt und dabei kein Optimierungsbedarf festgestellt wurde.

Pflicht zum hydraulischen Abgleich von Gaszentralheizungen

In Wohngebäuden mit mindestens sechs Wohnungen müssen die Gaszentralheizungssysteme gemäß EnSimiMaV bis zum 15. September 2024 hydraulisch abgeglichen werden. In Wohngebäuden mit mindestens zehn Wohnungen endete diese Frist bereits am 30. September 2023.

Zur Durchführung des hydraulischen Abgleichs gehören eine raumweise Heizlastberechnung, eine Prüfung und nötigenfalls Optimierung der Heizflächen im Hinblick auf eine möglichst niedrige Vorlauftemperatur sowie die Ein-

stellung der Vorlauftemperaturregelung. Der Eigentümer erhält nach Abschluss der Arbeiten eine Dokumentation zum hydraulischen Abgleich als Bestätigung. Ausnahmen gelten für Heizsysteme, die bereits hydraulisch abgeglichen wurden oder die innerhalb von sechs Monaten nach dem jeweiligen Stichtag ausgetauscht werden sollen. Gleiches gilt, wenn innerhalb dieser sechs Monate mindestens die Hälfte der Außenwände des Gebäudes gedämmt oder das Objekt umgenutzt oder stillgelegt werden soll.

Prüfung und Optimierung von älteren Heizungen

Gemäß den Regelungen des neuen GEG sind ab 1. Oktober 2024 Heizungsanlagen mit Wasser als Wärmeträger, die in einem Gebäude mit mindestens sechs Wohnungen betrieben werden, einer Heizungsprüfung und Optimierung zu unterziehen, und zwar

- für nach dem 30. September 2009 installierte Heizungen innerhalb eines Jahres nach Ablauf von 15 Jahren nach deren Einbau und
- für alle vor dem 1. Oktober 2009 installierte Heizungen bis zum Ablauf des 30. September 2027.

Ausnahmen gelten auch hier für Gebäude mit standardisierter Gebäudeautomation und für Wärmepumpen. Eine Befreiung von der Pflicht ist generell auf Antrag durch die zuständige Behörde möglich, wenn die Anforderungen im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen.

Hydraulischer Abgleich bei neuen Heizungen

Heizungssysteme mit Wasser als Wärmeträger sind gemäß dem neuen GEG bei Einbau ab 1. Oktober 2024 in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen hydraulisch abzugleichen. Dazu gehören die gleichen Maßnahmen wie bereits in der EnSimiMaV beschrieben. Insbesondere ist der hydraulische Abgleich nach Maßgabe des Verfahrens B nach der ZVSHK-Fachregel „Optimierung von Heizungsanlagen im Bestand“, Neuauflage April 2022, oder nach einem gleichwertigen Verfahren durchzuführen. Dem Eigentümer ist eine Bestätigung des hydraulischen Abgleichs einschließlich aller Einstellwerte und der zugrunde liegenden Heizlastberechnungen zu übergeben.

Heizenergie sparen und Schimmel vermeiden

Wohnklima-Messgerät

Der kleine Helfer für ein optimales Raumklima

Auch im kommenden Winter werden viele Verbraucher wieder darauf achten, nicht zu viel Heizenergie zu verbrauchen. Dabei sollte jedoch äußerst bedacht vorgegangen werden, da sich die Sparmaßnahmen sonst negativ auf das Raumklima auswirken können. So muss beispielsweise stets die relative Luftfeuchtigkeit in den Wohnräumen im Blick behalten werden. Diese sollte in jedem Raum zwischen 40 und 55 Prozent liegen. Kommt es zu einer Über- oder Unterschreitung der genannten Grenzwerte, entsteht Handlungsbedarf: Bei einer Luftfeuchtigkeit von mehr als 55 Prozent kann es im Raum zu Schimmelbildung kommen. Liegt die Luftfeuchtigkeit hingegen unter 40 Prozent, können die Schleimhäute belastet werden. Das Wohnklima-Messgerät



DTH-1020 kann dabei helfen, das Verhältnis von Luftfeuchtigkeit und Temperatur stets optimal zu halten.

Das sogenannte Thermo-Hygrometer misst sowohl die aktuelle Temperatur als auch die relative Luftfeuchtigkeit und zeigt auf Wunsch bei 50, 55 oder 60 Prozent Luftfeuchte per Warnsignal an, dass gelüftet beziehungsweise die Raumtemperatur erhöht werden sollte.

Das Messgerät ist zum Preis von 22,50 Euro in den Farben Weiß und Schwarz im Infor-

mationszentrum des Grundeigentümer-Verbandes im Glockengießerwall 19 oder im Online-Shop unter www.grundeigentuemerverband.de erhältlich (hier fallen gegebenenfalls Versandkosten an). Ab zehn Exemplaren gibt es einen Rabatt.

ARCHITEKTEN

**Aufstockungen
und Anbauten
für Wohnhäuser**

040.99994573
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architektn
ich mach was draus.

HAUSMEISTER

**Fullservice um Haus, Garten,
Immobilie und Grundstück,
Hausmeisterdienste von A-Z**

 Tel. (040) 3 19 19 - 08
info@ghg-hamburg.de
www.ghg-hamburg.de

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

MALER

Ahrens
Malereibetrieb

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

SPIELPLATZ

**SPIELPLATZPRÜFUNG
gemäß DIN EN 1176
in ganz Norddeutschland**

 Tel. (040) 3 19 19 - 08
info@ghg-hamburg.de
www.ghg-hamburg.de

WOHNUNGSRÄUMUNG



**HAMBURGER
VERWERTUNGS
AGENTUR**

- 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
BESTELLER AUKTIONATOR

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

HEIZÖL



BERND IDÉN
Heizöl

60 70 136

SANIERUNG

MB Moin BAU
www.moin-bau.de

Sanierungen
für Wohn- und Geschäftshäuser

04532 - 918 18 89

– Anzeige –

Schutz vor finanziellen Folgen

Grundfähigkeiten absichern

Diese Versicherung kann eine Alternative zur klassischen BU sein

Jede und jeder von uns hat individuelle Fähigkeiten. Sie gehören zu unserer Persönlichkeit, unterstützen uns im Privatleben und beim Hobby, bringen uns auch im Beruf weiter. Diese Fähigkeiten und die Gesundheit sind der wertvollste Besitz. Denn sie sorgen für Wohlergehen, Spaß und Leistungsfähigkeit. Doch was ist, wenn diese Selbstverständlichkeiten so nicht mehr gegeben sind? Wenn eine Krankheit oder ein unvorhersehbares Ereignis im Leben eine dieser uns ausmachenden Fähigkeiten einschränkt?

„Dann hilft der EGO

Grundfähigkeitsschutz von HDI, den die Haspa anbietet. Denn diese besondere Versicherung mildert finanzielle Folgen, die durch den Verlust der Grundfähigkeiten entstehen“, sagt Daan Scheffer, Filialdirektor der Haspa in Eimsbüttel. Er hat die Leitung der Filiale an der Mühlenkampstraße 2 übernommen, nachdem sein Vorgänger nach Rotherbaum wechselte.

„Während eine Berufsunfähigkeitsversicherung, kurz: BU, eine finanzielle Absicherung darstellt, wenn der Beruf nicht mehr ausgeübt werden kann, greift der HDI EGO Grundfähigkeitsschutz beim Verlust einer versicherten Grundfähigkeit ohne konkreten Bezug zum Beruf“, erläutert Scheffer den Unterschied. Abgesichert werden können körperliche und geistige Fähigkeiten beziehungsweise die Folgen des Verlustes vordefinierter Grundfähigkeiten wie Sehen, Sprechen, Schreiben, Gehen oder Sitzen bis zu Fahrrad- oder Autofahren. Je nach individuellen Wünschen gibt es maßgeschneiderte Lösungen. Tritt der Versicherungsfall ein, wird eine monatliche Rente gezahlt – und das bereits bei Verlust von nur einer versicherten Grundfähigkeit.



Foto: Getty Images

Grundfähigkeiten wie das Sehen, Sprechen, Schreiben, Gehen, Sitzen oder Malen sind wichtig für uns. Wenn eine fehlt, kann das Leben komplizierter werden. Mit dem HDI EGO Grundfähigkeitsschutz können finanzielle Folgen des Verlustes abgesichert werden.

Besonders geeignet ist der HDI EGO Grundfähigkeitsschutz für stark körperlich tätige beziehungsweise aktive Menschen, da ihnen der Zugang zu einer konventionellen Berufsunfähigkeitsversicherung aufgrund hoher Beiträge oftmals verschlossen bleibt. Außerdem ist diese Versicherung eine ideale Lösung für die ganz Kleinen, da bereits Kinder ab drei Jahren versichert werden können. Mit der zusätzlich bei Abschluss einschließbaren BU-Option kann der Gesundheitszustand, der bei Abschluss des HDI EGO Grundfähigkeitsschutzes vorliegt, für den späteren Ausbau in eine BU bei bestimmten Anlässen gesichert werden.

Weitere Informationen und Terminvereinbarung unter: haspa.de/grundfaehigkeit

Tipps zur Heizperiode

Wärmepumpe

Worauf bei der Anschaffung und beim Betrieb zu achten ist

Wärmepumpen sind als Heizung längst mehr als nur ein Trend. Viele Neubauten werden mit Wärmepumpen geplant und Altbauten nachgerüstet. Doch was sollten Sie bei Wärmepumpen in der Heizperiode beachten? Und wie sind Sie versichert?

Noch bevor eine Wärmepumpe angeschafft wird, gibt es viele Fragen. Wie heize ich richtig und energieeffizient mit der Wärmepumpe? Was gibt es zu beachten? Muss ich die Wärmepumpe auf die Heizperiode vorbereiten? Wir haben einige der häufigsten Fragen zusammengestellt und beantwortet.

Wann beginnt die Heizperiode?

Am 1. Oktober beginnt üblicherweise die Heizperiode in unseren Breitengraden. Meist reicht die Heizperiode bis zum 30. April des Folgejahres. Je nach Witterung kann die Heizperiode jedoch auch früher beginnen oder später enden. Die lokalen Temperaturen bestimmen das Zeitfenster, die Heizung zu verwenden. Eine gesetzliche Pflicht zum Heizen ab einem bestimmten Zeitpunkt besteht jedoch nicht.

Bei welchen Temperaturen funktioniert eine Wärmepumpe?

Das hängt von der Art der Wärmepumpe ab. Es gibt drei Hauptarten von Wärmepumpen: Luft-Wasser-Wärmepumpen, Erd-Wasser-Wärmepumpen und Wasser-Wasser-Wärmepumpen. Jeder Typ hat unterschiedliche Temperaturbereiche, bei denen die Anlage effizient arbeiten kann. Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpen können beispielsweise inzwischen bei bis zu -28°C betrieben werden. Folgende Temperaturen gelten bei Wärmepumpen als Rahmen für eine effiziente Nutzung: -15°C bis $+35^{\circ}\text{C}$. Die idealen Temperaturbereiche sind je nach Modell und Hersteller unterschiedlich, deshalb ist es wichtig, vor dem Kauf einer Wärmepumpe eine Energieberatung in Anspruch zu nehmen.

Wie heizt man mit einer Wärmepumpe richtig?

Neben einer niedrigen Vorlauftemperatur ist die richtige Einstellung der Raumthermostate wichtig. Für behagliche Wärme empfehlen sich folgende Einstellungen:

- Wohnzimmer: 20°C
- Schlafzimmer: 16 bis 18°C
- Badezimmer und Küche: 18 bis 20°C

Moderne Wärmepumpen arbeiten automatisiert, um Heizvorgänge so effizient wie möglich zu gestalten. Dabei ist die eingestellte Heizkurve entscheidend. Diese sollte optimal eingestellt sein, sodass die Wärmepumpe weder zu viel noch zu wenig Wärme produziert.

Ist Heizen außerhalb der Heizperiode bei Wärmepumpen ein Problem?

Nein, das ist kein Problem. Sollten die Temperaturen im späten Frühling oder frühen Herbst fallen, arbeiten Wärmepumpen in der Regel weiterhin effizient. Das ist vor allem bei Wasser- oder Erd-Wärmepumpen der Fall, deren Energieträger das Jahr über ihre Temperatur halten.

Wie versichere ich meine Wärmepumpe richtig?

Als Hausbesitzer sichern Sie Ihre Wärmepumpe mit einer Wohngebäudeversicherung ab. Die Wohngebäudeversicherung sichert Wärmepumpen gegen die gängigen Gefahren Blitz, Sturm, Hagel, Feuer und Leitungswasser ab. Mit einem erweiterten Elementarschutz werden auch Schäden durch Hochwasser und Überschwemmungen abgedeckt. Achten Sie bei der Wahl der Versicherung darauf, dass auch freistehende Gebäudetechnik wie Außen-Wärmepumpen Teil des Versicherungsschutzes sind. Versicherer wie die GEV Versicherung schließen solche Wärmepumpen grundsätzlich in die Wohngebäudeversicherung gegen die Grundgefahren ein.

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

www.gev-versicherung.de



Foto: m-gucci

Ulf Schelenz

Eine Innenstadt ohne Menschen ist keine Innenstadt

Hamburg sieht sich selbst gerne als attraktive Metropole, in der das Leben tobt. Doch an einem so zentralen Ort wie der Innenstadt stimmt das Bild der pulsierenden Weltstadt leider nicht vollständig mit der Wirklichkeit überein. Vielmehr ist es geradezu erschreckend und Angst einflößend, wenn man nach Ladenschluss rund um die Mö oder sonntagnachmittags auf der Suche nach einem Ort zum Kaffeetrinken in der Altstadt unterwegs ist. Das an sich lebendige Hamburg vermittelt dann den Eindruck einer Geisterstadt ohne Leben. Geöffnete Cafés oder Bäckereien am Sonntagnachmittag? Fehlanzeige. Die langjährige Fokussierung auf Einzelhandel und Gewerbe rächt sich. Eine bunte Mischung muss her, um Hamburg auch in der Innenstadt rund um die Uhr glänzen zu lassen. Deshalb ist seit Juni 2022 eine neue Innenstadtkoordinatorin im Amt. Um die Innenstadt mit Leben nach Ladenschluss und am Wochenende zu erfüllen, soll Wohnen in der City möglich werden. Gute

Idee denkt man im ersten Moment, um dann zu realisieren, dass zurzeit eigentlich nichts vorhanden ist, was zum Wohnen in der Innenstadt einlädt: kein Arzt, keine Schule, keine Grünflächen zum Verweilen, keine Kita oder Spielplätze für Kinder. Um diese Dinge anzugehen, gab es jüngst eine von der Innenstadtkoordinatorin initiierte Gesprächsrunde

Zurzeit fehlt es in der Innenstadt an nahezu allem, was Menschen, die dort wohnen sollen, zum Leben brauchen.

mit den zuständigen (behördlichen) Akteuren und dem Grundeigentümer-Verband. Klar wurde, dass einiges an bürokratischen Hürden genommen werden muss und Umstrukturierungen erforderlich sind, um der Innenstadt außerhalb der Ladenöffnungszeiten Leben einzuhauchen. Die Mühen sind jedoch zwingend notwendig. Anderenfalls droht das Saubermann-Image der pulsierenden Weltstadt Hamburg zu leiden. Um das nicht zu riskieren, ist Eile geboten.

Ulf Schelenz
Geschäftsführer



IMPRESSUM

Dezember 2023

Redaktionsleitung

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


Verlag und Gesamtherstellung

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

Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg
Tel. 040/33 48 57 11, Fax 040/33 48 57 14
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 47,
gültig ab 01.01.2023
(Druckauflage 32.577 im 3. Quartal 2023) 

Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

Titelbild

Botanischer Garten Hamburg/Felix Flomm

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

Neue Indezahlen

Verbraucherindex (2020 = 100)
August: 117,5; September: 117,8;
Oktober: 117,8

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Grossmann & Berger GmbH
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
- Telekom Deutschland GmbH
- Zehrer + Petersen GmbH & Co. KG

sowie eine Teilbeilage

- Deutsche Fernsehlotterie gGmbH
- beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

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

Instagram: @grundeigentuemerverband_hh

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

Im Süden Hamburgs und im LK Stade
0 41 64 - 87 692 87
CONATH
IMMOBILIEN VERTRIEB
www.conath-immobilien.de

IHR PARTNER AUF ALLEN GEBIETEN
DES GRUNDBESITZES
ARL RANZEN
BEIM STROHHAUSE 27 · 20097 HAMBURG
TEL. 040-320 22 66 · FAX 040-320 22 600
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

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

LEIPE GRONNINGER
IMMOBILIEN
NEUBAUVERTRIEB
WOHNIMMOBILIEN
PROJEKTIERUNGEN
ANLAGEIMMOBILIEN
Schlüterstraße 14 in 20146 HH
040-41 42 93 90
info@leipe-gronninger.de

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

RICHARD E. MAIER
SOLIDE MAKLERARBEIT IN DER DRITTEN GENERATION
VERWALTUNG | VERMIETUNG | VERKAUF
Tibarg 32 b
22459 Hamburg (Niendorf)
Tel (040) 59 700-0
www.richardemaier.de

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

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

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

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

ERICH ROHLFFS
Hausmakler seit 1932
VERWALTUNG · VERKAUF · VERMIETUNG
Paul-Neveermann-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.witthoefft.com

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

WOLFFHEIM WOLFFHEIM
IMMOBILIEN
Die 100% Experten für Wohnimmobilien
Beratung · 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

ALTER VERWALTER



IHRE IMMOBILIEN-VERWALTUNGSEXPERTEN

PrivatBau Techniker und sorgfältig ausgewählte Vertragspartner übernehmen die komplette technische Betreuung Ihrer Immobilie. Sprechen Sie uns an.

Wir machen das – seit 65 Jahren ✓

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

