



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

der Vorstand

Haus & Grund in Stormarn e.V.

An alle Haus & Grund Mitglieder
per E-Mail-Verteiler

ÖFFNUNGSZEITEN

Bad Oldesloe

Mo./Di./Mi. 9-13 Uhr

Do. 15-19 Uhr

Fr. 9-12 Uhr

Tel. 04531 67234

Fax 04531 801303

info@haus-und-grund-in-stormarn.de

www.haus-und-grund-in-stormarn.de

Trittau

Mo. & Di. 9-12 Uhr

Do. 15-18 Uhr

Tel. 04154 842313

Fax 04154 842314

Grußwort zum Jahreswechsel

Liebe Mitglieder,

die Weihnachtsdekoration wird bei uns zuhause wieder aus dem Keller geholt und die Lichtergirlanden erleuchten in dieser sonst recht düsteren Zeit die Vorgärten. Beim Rückblick auf das Jahr 2024 sieht die Lage nicht viel besser aus. Die Weltwirtschaft schwächelt, die Kämpfe in der Ukraine gehen unvermindert weiter und deutsche Politiker finden keinen Konsens, um unser Land wieder auf Kurs zu bringen. Umso mehr Hoffnung setzen wir in das neue Jahr 2025. Nach einer Wahl, die zu stabilen Mehrheiten führt, können dann die für Deutschland überfälligen Reformen angepackt werden. Die Bürokratie sorgt gerade beim Bauen und Vermieten seit Jahren für Frust bei unseren Mitgliedern. Die Grundsteuerreform, CO² Abgabe, monatliche Verbrauchsübermittlung an Mieter sowie der Zensus machen den Vermietern zu schaffen. Dies ist auch der Grund dafür, dass die benötigten Wohnungen in Deutschland nicht gebaut werden. Ohne stabile rechtliche Rahmenbedingungen und ohne Aussicht auf eine angemessene Rendite wird sich das auch nicht ändern. Aber standen wir nicht vor knapp drei Jahren an einem ähnlichen Punkt? Lieferungen von russischem

Gas fielen aus, die Gasspeicher waren leer und der Winter war noch nicht vorbei. In diesem Krisenmodus wurden Lösungen gefunden, Gasterminals wurden genehmigt und gebaut und mit den europäischen Partner Kooperationen eingegangen. Dieses parteiübergreifende gemeinsame Vorgehen wünsche ich mir viel öfter als Signal aus der Politik, denn die vor uns liegenden Krisen werden wir nur als starke Gemeinschaft bewältigen können.

Mit diesem Credo versuchen wir Ihnen in unserem Verein bei den Problemen mit Ihrer Immobilie zur Seite zu stehen. Mit Informationsveranstaltungen, über unsere Rundschreiben und die NHZ wollen wir Sie stets über die Neuerungen informieren. Dies gilt natürlich auch weiterhin für unsere Geschäftsstellen in Trittau und Bad Oldesloe. Hier stehen die Mitarbeiter/innen von Haus und Grund für Ihre Fragen zur Verfügung. Viele Angebote sind inzwischen auch online bzw. über unsere Homepage zu bekommen. Für die kommende Adventszeit und die Weihnachtstage wünsche ich Ihnen eine friedliche und besinnliche Zeit mit Ihren Familien. Im Jahr 2025 hoffe ich auf engagierte und mutige politische Entscheidungen, die uns wieder eine positive Perspektive für Deutschland liefern.

Mathias Schmidt ■

1. Vorsitzender

Die neue Grundsteuer: Aufkommensneutralität? Wie geht es weiter?

Die spannende Frage lautet, wo die Reise mit der neuen Grundsteuer ab dem 1. Januar 2025 hingeht. Hier haben der damalige Bundesfinanzminister Olaf Scholz und die damalige schleswig-holsteinische Finanzministerin Monika Heinold den Bürgern Aufkommensneutralität versprochen. Die Grundsteuerreform sollte nicht zu steigenden Wohnkosten führen. Angesichts des jüngst veröffentlichten Transparenzregisters ergeben sich teils drastische Erhöhungen der Hebesätze für Wohngrundstücke um die Einnahmen konstant zu halten.

Beispiele in Prozent: Bad Oldesloe von 425 auf 519, Reinfeld von 425 auf 489, Trittau von 400 auf 484. Die Werte weiterer Ortswerte finden Sie bei:

www.schleswig-holstein.de-transparenzregister

Mit großer Wahrscheinlichkeit ist zu erwarten, dass die örtlichen politische Gremien den jeweils von ihren Verwaltungen errechneten Werten in Kürze entsprechen werden oder bereits haben. Die dann rechtskräftigen Hebesätze sind für die Verwaltungen dann die Grundlage für neue Grundsteuerberechnungen, die Ihnen Anfang 2025 zugehen dürften.

Daraus folgt, dass viele Wohnkosten erheblich steigen werden, sowohl für Hausbesitzer als



„Immer an Ihrer Seite.“

Zuverlässig wie ein Schutzengel.

Philipp Koplín und Florian Loewenau
Hindenburgstr. 9, 23843 Bad Oldesloe
bad.oldesloe@provinzial.de
Tel. 04531 17970

PROVINZIAL

auch für Mieter, die die Grundsteuer über die Nebenkosten auch zahlen müssen.

Ursache dafür ist, dass die Aufkommen für gewerblich genutzte Grundstücke landesweit erheblich sinken; im Schnitt auf circa die Hälfte. Das müssen die Wohngrundstücke ausgleichen, damit das Grundsteueraufkommen gleich bleibt. Zwar dürften die Kommunen nach einem Gesetzentwurf der schwarz-grünen Koalition in Kiel für Gewerbe und Wohnen unterschiedliche Hebesätze nehmen. Allerdings haben die Kommunen schon signalisiert, aufgrund des immensen Bürokratieaufwandes davon keinen Gebrauch machen zu wollen.

Dieses Dilemma war absehbar. Aufgrund der Entscheidung der ehemaligen Finanzministerin Monika Heinold für das Bundesmodell kommt es jetzt Hausbesitzern und Mietern teuer zu stehen.“

Wie teuer wird es für Ihre Immobilie/n?

Nehmen Sie den Grundsteuermessbetrag (Sie finden ihn im Bescheid vom Finanzamt), multiplizieren ihn mit dem neuen Hebesatz in Prozent und Sie erhalten Ihre neue Grundsteuersumme.

Dieter Tabbert ■



**Sparkasse
Holstein**

**Sie wollen Ihre Immobilie
verkaufen?**



Ich erstelle kostenlos eine
Marktwerteinschätzung
Ihrer Immobilie

Ich berate Sie rund um
den Immobilienverkauf

Ich verkaufe Ihre Immobilie

Ich freue mich auf Ihren Anruf

S-Immobilien-gesellschaft Holstein mbH & Co. KG
Tochtergesellschaft der Sparkasse Holstein
Ulrik Neitzel • Tel. 04531 508-75777
Mobil 0171 7668540, neitzel@sig-holstein.de
sparkasse-holstein.de/makler

Haus und Grund in Stormarn wird 120!

Von der Kaiserzeit zur Künstlichen Intelligenz

Hervorgegangen aus einem Haus- und Grundbesitzerverein in Bad Oldesloe und Umgebung, wurde der Haus- und Grundeigentümer-Verein Oldesloe e.V. im Dezember 1904 offiziell gegründet. Durch den Bombenangriff auf Bad Oldesloe im April 1945 verlor der Verein etliche seiner Mitglieder, ebenso verbrannten viele wichtige Vereinsunterlagen. Der Wiederaufbau des Vereins begann 1947 mit der konstituierenden Versammlung. In den Nachkriegsjahren konzentrierte sich die Vereinsarbeit auf die Probleme bei der Schadensbeseitigung an Immobilien, dem Wohnungsneubau und der Stadtentwicklung. 1995 beschloss die Mitgliederversammlung die Umbenennung des Vereins in Haus & Grund Bad Oldesloe e.V. In den 1990er-Jahren durchlebte der Verein große existentielle Schwierigkeiten aufgrund vernachlässigter Führungsarbeit. Eine außerordentliche Mitgliederversammlung in 2000 stellte die Weichen für einen neuen Vorstand. Die Arbeit des Vereins wurde neu organisiert und effektiver ausgerichtet, durch die jetzt eröffnete erste Geschäftsstelle in Bad Oldesloe. Dieses Büro ist heute noch für die Mitglieder aus der Kreisstadt, aus den Ämtern Bad Oldesloe-Land und Nordstormarn sowie der Stadt Reinfeld zuständig. 2004 kam es erneut zu einer Namensanpassung in Haus & Grund in Stormarn e.V. In 2007 öffnete eine Zweigstelle in Trittau für die Mitgliederbetreuung in Südstormarn. 2014 gründete der Verein die Tochtergesellschaft Haus und Grund in Stormarn Ser-

Haus- u. Grundeigentümer-Verein Oldesloe.

General-Versammlung

am Sonntag, den 22. d. Mtd.,
nachmittags 4 Uhr
im Hotel „Stadt Hamburg“.

Tageordnung:

1. Anschluß an den Provinzial-Verband.
2. Anträge.
3. Verschiedenes.

Anmeldungen von Mitgliedern werden vom Vorstand jederzeit entgegengenommen.

Der Vorstand.

Oeffentliche
Bürger - Versammlung
im „Tivoli“, Oldesloe
am Sonntag, den 20. November,
nachmittags 4½ Uhr:
Vortrag

des Herrn Adv. KUMMEL - ARON
(Vorsitzender des Verbandes
der Haus- und Grundeigentümer - Vereine
Schleswig-Holsteins) über:

**Zweck und Nutzen der
Hausbesitzer - Vereine in lokaler
und öffentlich wirtschaftlicher
Bedeutung.**

Zu zahlreichem Besuch ladet die geehrten
Mitbürger ergebenst ein

Hamburgertor - Verein.

OL, 19. Nov. 1904 (4. Seite)

vice GmbH, die sich mit Immobilienverkauf sowie Vermietung und Verwaltung befasst.

Trotz seines hohen Alters ist der Verein heute in der

Region gefragter denn je. Unsere Mitglieder erwarten gute Information sowie qualifizierte Beratung und Unterstützung durch den Verein. Dies gerade in Zeiten, die für Immobilienbesitzer äußerst herausfordernd sind. Eigentum ist für unsere Gesellschaft elementares Grundrecht. Sieht man die heute geführten politischen Diskussionen und die vielen das Eigentum im Kern einschränkenden Vorschriften, so erwarten unsere Mitglieder zu Recht, dass wir uns für ihre Anliegen heute und in Zukunft einsetzen.

Ohne viel Werbung wächst der Verein kontinuierlich. Mit derzeit über 3600 Mitgliedern gehört er zur Spitzengruppe der großen Vereine in Schleswig-Holstein. Wir verstehen diese Popularität als Wertschätzung unserer Mitglieder für unsere Vereinsarbeit. Gleichzeitig natürlich auch als verpflichtende Maxime für die tägliche Arbeitsqualität unseres Teams.

Dieter Tabbert ■



Kostenfreie Rechtsberatung in Trittau



Christina Hein



Tilman Gehrken



Jan F. Nilges

Egal ob Vermieter oder aktuelle bzw. zukünftige Immobilieneigentümer – sie alle müssen sich irgendwann mit rechtlichen Fragen auseinandersetzen. Die Rechtsanwälte von Haus & Grund kennen sich mit den Feinheiten der aktuellen Rechts-

sprechung rund um die eigene Immobilie bestens aus, verfügen über jahrelange Erfahrung und beraten unsere Mitglieder individuell und kostenfrei. Die Beratung der Rechtsexperten umfasst dabei unter anderem die Themen Baurecht,

Nachbarrecht, Wohnungseigentumsrecht, Mietrecht, Vererbung und Schenkung, Sonder- und Gemeinschaftseigentum, Gebühren- und Beitragsbescheide und vieles mehr!

Kontinuierlich finden die Rechtsberatungen in unserer Geschäftsstelle in Trittau, in der Bahnhofstraße 26 (Tel. 04154 842313) statt:

- ◆ An jedem zweiten Donnerstag von 16:00 bis 18:00 Uhr durch die RA Christina Hein und RA Tilman Gehrken von der Kanzlei Greiner & Herrmann in Bad Oldesloe
- ◆ Jeweils am zweiten Dienstag im Monat von 11:00 bis 12:00 Uhr durch RA Jan F. Nilges vom H&G Landesverband

Bitte vereinbaren Sie Ihre Beratungstermine grundsätzlich vorher mit der Geschäftsstelle. Sehr dringende Anliegen können auch zwischenzeitlich telefonisch beraten werden.

Also, auch in Trittau ist guter Rat von Haus & Grund nicht teuer.

Dieter Tabbert ■

Malerei Schulenburg GmbH
MEISTERBETRIEB

Energieberater im Maler- und Lackiererhandwerk

- Maler- und Tapezierarbeiten
- Wärmedämmung
- Gerüstbau
- Gerüstverleih
- Altbausanierung
- Fassadenbeschichtung
- Bodenlegearbeiten

23858 Groß Wesenberg · Mühlenkamp 9 a
Tel. 0 45 33 / 86 66 · Fax 6 15 16

SEIT ÜBER 100 JAHREN

ULRICH FLEISCHFRESSER

Inh. Jan Fleischfresser
Dachdeckermeister

Innungs-Fachbetrieb für Dacheindeckungen · Fassaden
Isolierung · Bauklempnerei · Asbestentsorgung, Zimmerarbeiten
Segeberger Str. 30 – 23843 Bad Oldesloe
Tel. 04531/2882 – Fax 04531/4538 – www.eldesloer-dachdecker.de

Wärmedämmung

Schimmelpilzsanierung

Balkoninstandsetzung

Bauwerksabdichtung

Unsere Leistungen für trockene und gesunde Häuser

Wir sind Ihr Spezialist für Bau- und Sanierungsvorhaben sowie der Werterhaltung von Gebäuden im Großraum Lübeck. Qualität, Zuverlässigkeit und Kundenzufriedenheit stehen bei uns an erster Stelle.

Peter Ahlf • Schwarzendamm 2 • 23843 Bad Oldesloe
Telefon 04531 886163 • Fax 04531 886150 • www.getifix.de/ahlf

Selbstständiger Partner der Getifix-Gruppe

Verschenken, Vererben – Vorsorgevollmacht, Patientenverfügung

Informationsveranstaltung von Haus & Grund in Stormarn

Kaum überraschend, dass diese Themen gerade Personen aus dem dritten Lebensdrittel interessieren bzw. interessieren sollten, insbesondere Immobilieneigentümer. Gleichwohl liegt dieser erkannte Regelungsbedarf bei vielen allzu oft sehr lange ganz unten im Stapel offener Vorgänge auf dem Schreibtisch. Der häufigste Grund dafür ist Unsicherheit aufgrund mangelnden Verständnisses. Haus & Grund in Stormarn bot nun am 15. November im Logenhaus in Bad Oldesloe eine umfangreiche Informationsveranstaltung dazu an und erfreute sich spontan einer großen Nachfrage. Mit über

70 Teilnehmern war der Logensaal prall gefüllt, viele Interessenten verharrten auf der Warteliste. Rechtsanwalt und Notar Achim Greiner von der Kanzlei GHK und Steuerfachmann Thomas Jürs von der Steuerberatungskanzlei SHBB führten in 3 Stunden mit sich ergänzenden Präsentationen durch diese komplexen Themenfelder. Ein solches Informationsangebot, in dem sowohl die juristischen als auch die steuerlichen Aspekte zeitgleich im Kontext dargelegt werden, dürfte bisher Seltenheitswert haben. Es gelang beiden Referenten diese teils trockenen bis spröden Inhalte immer wieder mit Beispielen aus ihren jahrelangen Praxiserfahrungen anschaulich und lebendig zu erklären und

durch Auslegungsratschläge zu ergänzen. Natürlich waren unzählige Zwischenfragen zu klären, auch in der Pause mit Kaffee und Kuchen in der Hand. Spezielle Probleme können jederzeit in der kostenlosen Rechtsberatung bei Haus & Grund geklärt werden. Der Veranstaltungserfolg ruft geradezu nach einer Folgeveranstaltung.

Dieter Tabbert ■



Hagebaumarkt in Bad Oldesloe senkt Rabatt



Die zentrale Geschäftsführung von Hagebau hat entschieden, den Rabatt für Haus & Grund Mitglieder ab Januar 2025 von 7 % auf 5% abzusenken.

Der zusätzliche Rabatt von 3 % auf die Kundenkarte bleibt unverändert bestehen.“

Dieter Tabbert ■

Beschränkter Personenkreis bei der Eigenbedarfskündigung

Die Eigenbedarfskündigung ist ein gesetzlicher Kündigungsgrund, dem in der Praxis eine hohe Relevanz zukommt. Benötigt der Vermieter das Mietobjekt für sich selbst – und hat sie damit ein sogenanntes berechtigtes Interesse für die Kündigung – so ist eine auf diesen Eigenbedarf gestützte Kündigung regelmäßig zulässig und begründet. Auch für Verwandte kann der Eigenbedarf geltend gemacht werden – indes jedoch nicht für alle Verwandten. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in seinem Urteil vom 10.07.2024 (Az. VIII ZR 276/23) diesbezüglich bereits im Leitsatz der Entscheidung angeführt:

„Als Familienangehörige im Sinne des § 577a Abs. 1 a Satz 2 BGB sind – ebenso wie im Falle der Eigenbedarfskündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB – ausschließlich diejenigen Personen anzusehen, denen ein Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen gemäß § 383 ZPO, § 52 StPO zusteht. Ein entfernterer Verwandter, der – wie ein Cousin – hiernach nicht zur Zeugnisverweigerung berechtigt ist, gehört deshalb selbst im Falle einer engen persönlichen Verbundenheit nicht zu dem von den vorbezeichneten Bestimmungen privilegierten Personenkreis.“

Der Wortlaut von § 383 Abs. 1 Ziff. 1 und § 52 Abs. 1 Ziff. 3 StPO beziehen sich auf identische Verwandtschaftsverhältnisse:

„(...) diejenigen, die mit einer Partei in gerader Linie verwandt oder verschwägert, in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt oder bis

zum zweiten Grad verschwägert sind oder waren.“

Konkret: Das Zeugnisverweigerungsrecht steht Verlobten, Ehepartnern, eingetragenen Lebenspartnern, direkten Verwandten und Verschwägerten zu. Auch wenn bestehender Eigenbedarf ein oftmals zulässiger und begründeter Grund für eine Kündigung darstellt, so lassen die vorstehenden Ausführungen unschwer erkennen, dass es (wie so oft) auf die Details im Einzelfall ankommt. Insofern ist dringend anzuraten, dass Sie vorab unsere kostenlose Haus & Grund Rechtsberatung konsultieren, um Ihren individuellen Sachverhalt prüfen zu lassen.

H&G ZV/LV ■

M I C H A E L
JONAS
SICHERHEITSTECHNIK

- Einbruchschutz
- Alarmanlagen
- Videoüberwachung
- Schlüssel, Schlösser

Friedrich-Ebert-Str. 3a · 23858 Reinfeld
Tel. 04533 / 20 99 570
Fax 04533 / 20 99 032
Mobil 0172 / 78 54 333
info@sicherheitstechnik-jonas.de

Mathias Pross

Sanitäre Installation • Bäder aus einer Hand
Fliesenarbeiten • Wärmepumpen
Heizungen • Solaranlagen

Hamburger Straße 6 · 22946 Trittau
Tel. 04154/23 92 · info@pross-trittau.de

Schöne Bäder aus einer Hand
Moderne Heizungssysteme

www.pross-trittau.de



Veranstaltungskalender

Die erste **Rechtsberatung** im neuen Jahr durch RA Greiner findet am **09.01.2025** statt.

Mitgliederversammlung

28. April • KuB in Bad Oldesloe

Landesverbandstag

9./10. Mai • in Brunsbüttel

Vermieterseminar

11. Oktober • Hotel Am Schloss Ahrensburg

Infoveranstaltung – Datum & Ort stehen noch nicht fest

„Schenken und Vererben von Immobilien“ sowie „Patientenverfügung und Vorsorgevollmacht“

Garagennutzung

Was darf eigentlich in einer Garage stehen? Garagen gelten als Stellplätze und dürfen nicht zweckentfremdet werden. Wir erläutern die wichtigsten Regeln rund um deren rechtmäßige Nutzung.

- ♦ *Darf in einer Garage nur ein Auto stehen, oder kann ich auch mein Motorrad dort parken? Und wie verhält es sich mit Fahrrädern?*

Die Nutzung der Garage darf nicht im Widerspruch zu den öffentlich-rechtlichen Normen stehen. In erster Linie sind die Vorschriften der Landesbauordnung einzuhalten. In vielen Bauordnungen wird die Anzahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen bestimmt. Besteht eine solche bauordnungsrechtliche Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen, spricht man von einem „notwendigen“ Stellplatz. Eine Garage gilt dabei als eine besondere Form eines Stellplatzes. Oftmals werden diese Regelungen durch Verordnungen und Satzungen ergänzt. Solche Regelungen gibt es auch für das Abstellen von Fahrrädern. Handelt es sich also um einen notwendigen Stellplatz, dann darf dieser grundsätzlich nicht zweckentfremdet werden. Ein notwendiger Stellplatz ist zunächst für das Abstellen von Kraftfahrzeugen bestimmt. Motorräder dürfen also auch in einer Garage geparkt werden. Bei notwendigen Fahrradstellplätzen gilt im Wesentlichen das Gleiche. Sie sind zum Abstellen von Fahrrädern bestimmt. Ob Fahrräder auch in der Garage stehen dürfen, hängt im Wesentlichen von den ergänzenden Regelungen ab.

- ♦ *Wenn ich kein Auto habe, darf ich meine Garage dann zum Lagern von anderen Gegenständen, wie zum Beispiel Möbeln und Umzugskisten, nutzen?*



Bäume fällen
pflegen, roden mit Abfuhr.
Holz schreddern, Wurzeln fräsen.
Seilklettertechnik
Tannenbaumverkauf
ab dem 2. Advent
Tel.: 0 45 33/79 12 44
0172 / 8 63 52 92
Thies Dölger - Binnenkamp 28 - 23858 Reinfeld

RENK Sanitärinstallation
Heizung + Solar
Wartung + Reparaturen
HEIZUNG
GAS + WASSER
Jörn Renk GmbH

www.joern-renk.de
BAD & WÄRME zum Wohlfühlen

Am Kirchberg 14, 23860 Klein Wesenberg

Telefon: 04531-8 55 40
Telefon: 04533-7 87 78 92 info@joern-renk.de

Bei notwendigen Garagen ist das grundsätzlich nicht möglich, denn die Nutzung als Lagerfläche ist hier nicht vorgesehen. Wird die Garage zum Lagern von Möbeln genutzt, handelt es sich regelmäßig um Zweckentfremdung. Die zuständige Behörde kann die Entfernung der abgestellten Dinge anordnen und auch ein Zwangsgeld für den Fall der Zuwiderhandlung anordnen. Entscheidend ist, dass ein Kraftfahrzeug dort abgestellt werden kann. So dürfen auch Winterreifen oder Dachgepäckträger in der Garage gelagert werden, sofern ausreichend Platz dafür vorhanden ist. Sind Stellplätze nicht planungsrechtlich vorgeschrieben, müssen sie auch nicht diesen Zweck erfüllen und es können andere Dinge dort abgestellt oder gelagert werden. Fazit von Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin:

„Die Garage ist kein Lagerraum, wenn die dafür vorgesehenen Räume wie Keller und/oder Dachboden bereits ausgelastet sind. Beschwerden von Nachbarn oder Vermietern über unsachgemäße Lagerung sollte man ernst nehmen, um Anzeigen und eine etwaige Räumungsverfügung mit Bußgeldandrohung zu vermeiden.“

H&G ZV ■

Wärmepumpen und Lärmschutz

Richtiger Aufstellort kann Schall-Emissionen reduzieren

Immer mehr Eigenheime und auch Mehrfamilienhäuser werden mit Wärmepumpen beheizt. Doch auch moderne Geräte verursachen störende Geräusche. Und so häufen sich die Klagen genervter Anwohner. Durch die Wahl eines geräuscharmen Modells, des richtigen Aufstellorts und gegebenenfalls eines zusätzlichen Schallschutzes lässt sich der Lärmpegel reduzieren.

Der Gesetzgeber fordert und fördert den Einsatz erneuerbarer Energien zum Heizen. Wärmepumpen finden daher zunehmend den Weg in die Gärten der Bürger – und in deren Ohren. Auch so mancher Wärmepumpeneigentümer selbst ist vom ständigen Brummen genervt. Vor allem in dicht bebauten Gebieten können diese Geräte aufgrund ihrer Geräuscentwicklung störend sein. Geräuscharmes Modell wählen Zwar gelten Wärmepumpen in der Regel nicht als genehmigungspflichtige Anlagen. Nach § 22 Absatz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind solche Anlagen aber dennoch so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert oder zumindest auf ein Mindestmaß beschränkt werden müssen.

Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe hat eine durchschnittliche Lautstärke (Geräuschpegel) zwischen 40 und 60 Dezibel (dB). Der zulässige Lautstärkepegel in reinen Wohngebieten ist durch das Bundes-Immissionsschutzgesetz geregelt. Tagsüber darf die Lautstärke hier nicht über 50 und nachts nicht über 35 dB(A) liegen. Das ist die Maßeinheit des Schalldruckpegels nach der international genormten Frequenzbewertungskurve A. Vor allem die nachts zulässige Lautstärke liegt oft deutlich unter den Lautstärkeangaben der Wärmepumpen-Hersteller.

Vor diesem Hintergrund sollte bereits beim Kauf einer Luft-Wärmepumpe auf ein leises Gerät geachtet werden, denn nachträgliche Maßnahmen sind häufig teuer und aufwendig. Hinweise auf die Geräuscentwicklung der Luft-Wärmepumpe können in der Regel den technischen Datenblättern entnommen oder über den Händler in Erfahrung gebracht werden. Manche Wär-

mepumpen verfügen inzwischen auch bereits über einen Nachtmodus mit geringeren Geräuschemissionen.

Geeigneten Aufstellort wählen. Beim Aufstellort ist zunächst die jeweilige Landesbauordnung zu beachten, die den Abstand zur Grundstücksgrenze regelt. Er beträgt je nach Bundesland zwischen einem halben Meter und drei Metern. Gut geeignet ist die Aufstellung der Wärmepumpe vor dem Haus in Richtung Straße. Ungünstig ist es, wenn sich die Wärmepumpe zwischen Mauern befindet, da sich dadurch der Schall verstärkt. Bei einer Montage direkt vor einer Hauswand erhöht sich der Schalldruckpegel um etwa 3 dB, bei einer Aufstellung zwischen zwei Wänden um 6 dB gegenüber einer Position abseits der Hauswände.

Gerade in Reihenhaussiedlungen ist es schwierig, die Grundstücksgrenzen einzuhalten und einen geeigneten Aufstellort zu finden. Dann können weitere Maßnahmen wie eine Schallschutzhaube helfen. Diese kann die Lautstärke der Wärmepumpe schätzungsweise um bis zu 10 dB reduzieren. Sie sollte von Anfang an mitgeplant werden, da Schallschutzhauben die Effizienz der Wärmepumpe verschlechtern können und somit der Stromverbrauch steigt.

Innenaufstellung Bei der Innenaufstellung von Wärmepumpen ist es wichtig, die Geräte nicht direkt an die Wand zu stellen; vor allem nicht in eine Raumecke, um eine Übertragung des Schalls über die Wände zu vermeiden. Auch der Bodenbelag spielt hier eine wesentliche Rolle: Fliesen und andere harte Bodenbeläge können den Schallpegel erhöhen. Mit einer Beton-Fundamentplatte samt unterlegter Gummiplatte lässt sich im Allgemeinen eine gute Körperschalldämmung erreichen. Soll die Warmwasser-Wärmepumpe in einem Technikraum im Obergeschoss aufgestellt werden, empfiehlt sich der Einbau einer Schallschutztür.

Weitere Informationen zum Thema Lärmschutz bei Wärmepumpen erhalten Sie zum Beispiel unter: hausund.co/46T6vM9 • hausund.co/4dxjYvs

H&G ZV ■