

HAMBURGER 01 2016 GRUNDEIGENTUM

Schwerpunktthema:

Mülltrennung



Hamburger
Mietenspiegel
2015
als Beileger
im Heft

Hamburger Energietage – Bunttes Programm

Wohnbrücke – Wohnungen für Flüchtlinge

Energieversorgung – Preise vergleichen

HAUS-MEISTERHAFT



IHRE IMMOBILIENVERWALTUNG VOM FACH

PrivatBau ist Ihr moderner Immobilienmanager für eine objektnahe Bewirtschaftung Ihres Eigentums nach Ihren Vorgaben. Sprechen Sie uns an.

Wir machen das – seit 65 Jahren ✓

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

 **PRIVATBAU**

Der neue Mietenspiegel gilt auch für Neuvermietungen

Der neue Mietenspiegel ist da. Die Fakten sind schnell genannt. Wir haben eine Mietsteigerung über alle Felder von 6,1 Prozent; soviel wie lange nicht. Wir haben eine Durchschnittsmiete von 8,02 Euro je

Eine neue Tendenz zeigt sich diesmal auch darin, dass die Mietsteigerungen in der normalen Wohnlage mit einem Plus von 6,9 Prozent deutlich über denen in der guten Wohnlage mit 2,9 Prozent lagen. Und natürlich gab es auch wieder Rasterfelder, in denen die Mieten gesunken sind. Das betrifft zum einen die Felder der Spalte B, das sind die letzten Felder, in denen noch Wohnungen enthalten sind, die nur Bad oder Sammelheizung aufweisen, also noch nicht

modernisiert sind. Und es betrifft die Baualtersklassen 1961 bis 1967 und 1968 bis 1977. Das sind Baualtersklassen mit einem hohen Anteil an SAGA-Wohnungen, deren Mieten bekanntlich nicht in dem Maße erhöht werden, wie dies in den Beständen anderer Eigentümer üblich ist.

Es wurde in diesem Jahr in dem begleitenden Arbeitskreis besonders heftig über die Systematik bei der Erstellung des Mietenspiegels gestritten. Dabei war einer

Quadratmeter Wohnfläche. Das sagt an sich natürlich nichts, denn entscheidend ist ja, wie sich die Miete in den einzelnen Rasterfeldern des Mietenspiegels entwickelt hat. Der Durchschnittswert hat da nur einen eingeschränkten Unterhaltungswert.

Und da sind es diesmal nicht nur die üblichen Rasterfelder, in denen der Mietanstieg besonders deutlich ausfällt. Vielmehr zeigt sich, dass vor allem Rasterfelder, in denen der Mietanstieg bisher eher moderat ausfiel, diesmal besonders auffällige Mietsteigerungen ausweisen.

Diesmal sind es vor allem die Zwischenkriegsbauten, für die die Mieten in besonderem Maße angestiegen sind. Insgesamt gibt es für die Rasterfelder der Baualtersklassen 1919 bis 1948 einen Mietanstieg von 11,2 Prozent zu verzeichnen.

Für die Baualtersklasse 1978 bis 1993 lag der Mietanstieg bei 9,5 Prozent, bei der Baualtersklasse 1949 bis 1960 bei 8,6 Prozent. Und der klassische Altbau verzeichnete diesmal einen Anstieg von 8,1 Prozent. Das ist in diesem Jahr nicht der Spitzenplatz, aber dennoch fiel die Mietsteigerung auch diesmal wieder deutlich aus.

der Hauptkritikpunkte die Einteilung des Mietenspiegels in nur zwei Wohnlagenklassen.

Problematisch ist vor allem, dass der Mietenspiegel durch die Mietpreisbremse jetzt auch Auswirkungen auf die Neuvermietung von Wohnungen hat. Das wird ganz sicher zu einer teilweisen Nivellierung des Mietniveaus zum Nachteil der Vermieter führen.

Die Mietpreisbremse wird zu einer Nivellierung des Mietniveaus ...

... und damit zu erheblichen Nachteilen für die Vermieter führen.

Rechtsanwalt Torsten Flomm
Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg

Erben statt ärgern

Als Teil einer Erbengemeinschaft

steht der Wert einer Immobilie

oft nicht in Relation zu dem

Aufwand, der erforderlich ist.

Und manchmal ist Streit um

Gerechtigkeit vorprogrammiert.

Um das zu vermeiden, kümmern

wir uns um Ihre Ansprüche.

Wir erledigen die Bürokratie,

vermitteln Mieter oder Käufer

und setzen alles so um, wie der

Verstorbene es sich gewünscht

hat – in Ruhe und Frieden.

Damit Sie immer bestens

beraten sind.

GLADIGAU
IMMOBILIEN

Neuer Wall 57, 20354 Hamburg

Telefon (0 40) 36 90 80

Fax (0 40) 36 65 74

www.gladigau-immobilien.de IVD



Äußeres ist Ihnen wichtig?

Bauen Sie auf unseren Fullservice,
Individuelle Gestaltung und Umsetzung
für Ihren Print- & Internetauftritt.

www.dms-gmbh.biz

INHALT



Mülltrennung funktioniert. Vor allem, wenn die Müllgefäße ausreichend gekennzeichnet sind, ist ein Fehleinwurf quasi ausgeschlossen.

Schwerpunktthema:

Mülltrennung

Die Mülltrennung kann funktionieren. Doch viele Eigentümer haben noch immer nicht auf das neue System umgestellt, obwohl die Mülltrennung seit geraumer Zeit Pflicht ist. Das zwingt die Stadtreinigung jetzt zum Handeln.

WIRTSCHAFT & POLITIK

06 Schwerpunktthema:
Mülltrennung

- 13 Vermögen geerbt und geschenkt
- 15 Wohnbrücke Hamburg

RECHT & STEUERN

- 16 Neues aus Karlsruhe
- 17 Blick verbaut
- 18 Schriftform
- 19 Verwalterhaftung
- 20 Risiken der Nachvermietung
- 20 Falsche Selbstauskunft
- 21 Grenzenlose Beiratsermächtigung
- 22 Fragen & Antworten



27

Foto: ©by Dr. Stephan Barth / PIXELIO



28

Foto: ©by Christina Schmid / PIXELIO

OBEN: Bali
UNTEN: Strompreise

VERBAND & VEREINE

- 12 Verwaltertag 2016
- 14 Mietrecht-Aktuell
- 23 Fachliteratur
- 24 Seminare
- 25 Mieter Solvenz Check
- 26 Ausstellung
- 26 Veranstaltungen
- 27 **Reisen**
- 34 Bali

HAUS & LEBEN

- 28 **Strom- und Gaspreise**
- 31 Das gilt im nächsten Jahr
- 32 Hamburger Energietage

FINANZEN & VORSORGE

- 36 **Einkommen sichern**
- 37 Einbruchschutz

THEMEN & MEINUNGEN

- 38 Mietenspiegel



GUSTAFSEN & CO®

IMMOBILIEN | GEGRÜNDET 1931



IM VERKAUFSFALL MEHR ERLÖSEN!

TEILEN SIE IHR ZINSHAUS
DOCH IN EIGENTUMSWOHNUNGEN AUF!

Sie wollen eventuell Ihr Zinshaus verkaufen? Und wünschen sich den bestmöglichen Kaufpreiserlös? Die Aufteilung eines Hauses ist häufig eine interessante Alternative zum klassischen Objektverkauf.

Sprechen Sie doch einmal mit uns und lassen Sie sich unverbindlich und ausführlich beraten. Wir zeigen Ihnen gern verschiedene Wege zur bestmöglichen Verwertung Ihres Hauses auf und sagen Ihnen, mit welchem Kaufpreiserlös Sie rechnen können.

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

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

ZENTRALE@GUSTAFSEN.DE

TEL.: 41 40 95 0

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

Über 463.000 Tonnen sogenannter Restmüll fielen 2014 in Hamburg an. Das entspricht einer Menge von 265 kg pro Einwohner. Die Stadtreinigung strebt jetzt eine Erhöhung der Recycling-Quote an.

Keine Lust? Oder zu kompliziert und zu wenig Platz? „Wenn die Möglichkeit besteht, Abfall getrennt zu entsorgen, machen die Menschen das“, versichert Heinrich Stüven, Vorsitzender vom Grundeigentümer-Verband Hamburg. In den Außenbezirken, wo oft Einzel- und Reihenhäuser mit Garten stehen, lieben sich meist ohne weiteres mehrere Mülltonnen unterbringen. Schwieriger wird es in engen Innenstadtlagen, dominiert von Geschossbauten. „Die Gebäude stehen dicht an dicht, dann kommen gleich Fußweg und Straße und im Keller gibt es auch nicht genügend Platz“, so Stüven. Nicht anders sähe es oftmals hinter den



An Biomüll wurden letztes Jahr 58.500 Tonnen eingesammelt.

HAUSVERWALTUNG

Wir kümmern uns um Ihre Immobilie.

AUS LEISTUNG WIRD VERTRAUEN.



Nutzen Sie unsere Erfahrung in Vermietung und Verwaltung für die Wertsteigerung Ihrer Immobilie. Mit einem individuellen Leistungspaket kümmern wir uns um Ihr Zinshaus, Ihre Eigentumswohnung oder Gewerbeimmobilie.

Sprechen Sie uns an: Doris Wittlinger, Tel.: 040/25 40 10-0, Lübecker Straße 128 (Hamburger Welle), 22087 Hamburg

StöbenWittlinger

IMMOBILIENMAKLER & HAUSVERWALTUNG
www.stoeben-wittlinger.de

Mitglied im

Auch für besondere Immobilien ...

... entwickeln wir ein erfolgreiches Vermarktungskonzept. Verkäufer erhalten für unsere umfangreichen Leistungen eine Garantie.

Freundschaft zwischen Haus und Mensch. Wir vermitteln.

Frahmredder 7 | 22393 Hamburg
Telefon: 040 - 600 10 600
www.zimmermann-ivd.de



Wer alles trennt wie vorgesehen, braucht Platz für vier verschiedene Tonnen.

Wohnungstüren aus. Hamburg verfüge über einen großen Bestand an kleinen Wohnungen mit entsprechend kleinen Küchen. „Wo soll man da vier oder fünf verschiedene Müllbehälter für Papier, Glas, Bioabfall, Verpackungen und Restmüll unterbringen?“, fragt Stüven. Solche Forderungen gingen schlicht an der Lebensrealität der Menschen vorbei.

Diese Argumentation untermauert indirekt auch die Statistik der Bundesländer, die Hamburg auf einen der hinteren Plätze in Sachen Recycling verweist. „Das liegt auch daran, dass die Vorrassetzungen für das Aufstellen zusätzlicher Mülltonnen in einem vielerorts eng bebauten Stadtstaat schlechter sind als in einem Flächenstaat mit mehr Platz wie etwa Baden-Württemberg“, sagt Fiedler. Und das wird künftig wohl kaum besser. Denn mit dem Ziel der wachsenden Stadt und den angepeilten 6.000 neuen Wohnungen jährlich nimmt die Verdichtung weiter zu. Raum für Müll wird da knapp.

Wo es gar nicht geht, drückt die Stadtreinigung aber durchaus ein Auge zu. „Machen es die Gegebenheiten vor Ort unmöglich, zusätzliche Tonnen zu platzieren, müssen keine aufgestellt werden“, erklärt Fiedler. Bei Grundstücken ohne Hinterhof und Keller würden die Bewohner teilweise ohnehin ihren Abfall in lila Müllsäcke entsorgen, die sie an die Straße stellen – das betrifft immerhin noch 13.000 der insgesamt 930.000 Haushalte. Hier wandert alles in einen Sack, auch wenn sogenannte Unterflurbehälter solchen Müll künftig unter der Erde verschwinden lassen sollen. „Für diese Fälle ist eine sofortige Befreiung ohnehin kein Problem“, so Fiedler. Ebenfalls eine Ausnahme wird gemacht, wenn Eigentümer

alle organischen Abfälle selbst kompostieren, dann brauchen sie keine grüne Bio-tonne aufzustellen. „Die Befreiung von der Recyclingpflicht beginnt jedoch immer mit einer Reaktion auf unser Schreiben“, betont Fiedler. Viele hätten dieses jedoch bisher einfach ignoriert. Auf den Antrag zur Befreiung folgt dann eine Plausibilitätsprüfung. „Wir kontrollieren nicht Keller und Hinterhöfe, aber bei einer Großwohnanlage in Mümmelmansberg werden wir doch misstrauisch, wenn alle selbst kompostieren“, erklärt Fiedler das Vorgehen. Bei solchen oder ähnlichen Zweifeln nehmen die Stadtreiniger das Grundstück persönlich in Augenschein. Dann wird gegebenenfalls die grüne und

blaue Tonne in den Vorgarten oder im Innenhof aufgestellt – ob der Eigentümer will oder nicht. Gleiches gilt nach einer weiteren Verwarnung für all jene, die nicht auf die Briefe antworten.

Dieses konsequenterer Durchgreifen soll die Recycling-Offensive der Stadt weiter voranbringen. Schließlich steht die Marschrichtung längst fest: Weg von der Müllverbrennung hin zum Recycling. Die Müllverbrennungsanlage am Stelling Moor mit einer Kapazität von 165.000 Tonnen jährlich wurde im Juni 2015 stillgelegt. Und auch über die Anlage in Stapelfeld soll ab Ende 2016 kein Abfall aus Hamburg mehr verbrannt werden. „Wir fahren die Müllverbrennung Schritt für



Vorbildlich: Biomüll in Papiertüte

Schritt zurück“, erklärt Jan Dube, Sprecher der Behörde Umwelt und Energie. Schließlich schon das Recycling wertvolle Ressourcen und liefere einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Am Stellingener Moor wird inzwischen umgeplant. Zwei Jahre dauert es bis die alte Anlage zurückgebaut ist, dann soll hier ein Zentrum für moderne Abfallbehandlung und Energiegewinnung entstehen. Dazu könnte dann auch eine hochmoderne Sortieranlage gehören, „aber auch die ist nicht in der Lage, klebrige Küchenabfälle sauber von wertvollen Rohstoffen zu trennen“, sagt Fiedler.

Einen Anreiz für emsiges Sortieren soll der geldwerte Vorteil schaffen. Bereits Anfang 2011 wurden die Gebühren für die grüne Biotonne um 70 Prozent gesenkt, für die blaue und gelbe Tonne fallen gar keine Gebühren an. „Unterm Strich sparen die Eigentümer spürbar Geld, wenn sie ihren Müll trennen“, sagt Dube. Lässt sich die schwarze Tonne von 120 Liter auf 60 Liter reduzieren, sinken die monatlichen Gebühren bei dann zweiwöchentlicher Leerung von rund 15,20 Euro auf 7,50 Euro – das summiert sich im Jahr auf rund 92 Euro. Jedenfalls wenn alles glatt läuft. Vermieter, die die Ersparnis an die Mieter weitergeben, haben ohnehin wenig davon. „Das ist der wunde Punkt der Verordnung“, urteilt



Der eigene Komposthaufen kann die Biotonne ersetzen.

Fiedler. Immerhin knapp 80 Prozent der Hamburger wohnen zur Miete.

„Die Mülltrennung klappt in der Praxis selten wie am Schreibtisch geplant“, sagt Stüven. Einige Wohnungsunternehmen hätten ihre bunten Tonnen inzwischen sogar schon wieder abgeschafft, da sie einfach nicht genutzt wurden oder dau-

erd Papierstapel oder Joghurtbecher davor lagen. Und landet der Abfall in der falschen Tonne, muss unter Umständen nachsortiert werden. Außerdem: „Wie sinnvoll ist die Trennung überhaupt?“, fragt Stüven. Rein wirtschaftlich gesehen jedenfalls mache sie kaum Sinn, da die Preise für einige Rohstoffe so niedrig

Grossmann & Berger

ZINSHAUS | HAMBURG

IHR ZINSHAUS IN SICHEREN HÄNDEN.

Vertrauen Sie unserer langjährigen Erfahrung und professionellen, diskreten Vermarktung.

Grossmann & Berger | Ihre Zinshausexperten



Grossmann & Berger macht. Sichere Zinshausvermittlung.

Für ausführliche Informationen rufen Sie uns bitte an oder besuchen Sie uns online!

040 / 350 80 20
www.grossmann-berger.de

Trennen mit System



Blau Tonne

- Zeitungen und Zeitschriften
- Pappen und Kartonagen
- Kataloge, Prospekte und Werbezettel
- Hefte und Bücher
- Briefe, Briefumschläge und Formulare
- Papiertüten, Geschenkpapier und Wellpappe

Das bitte nicht:

- Getränke- und Milchkartons
- Geschenkfolie und Geschenkband
- Tapeten
- Hygienepapier



Grüne Biotonne

- Obst- und Gemüsereste
- Kaffeefilter, Tee- und Kaffeersatz
- Gekochte und ungekochte Essensreste
- Brot, Kuchenreste und Eierschalen
- Kleintierstreu aus Holzspänen, Stroh und Heu
- Topfpflanzen, Schnittblumen und Gartenabfälle

Das bitte nicht:

- Staubsaugerbeutel und Kehricht
- Katzenstreu
- Windeln und Binden
- Problemstoffe



Gelbe Wertstofftonne

- Getränke- und Milchkartons
- Kunststoffverpackungen (Flaschen, Folien, Tüten).
- Kunststoffgegenstände (Schüsseln, Eimer, Spielzeuge)
- Konservendosen und Tuben
- Alufolien, Alubeutel und Tierfutterschalen
- Metallgegenstände (Kochtöpfe, Pfannen, Werkzeuge)

Das bitte nicht:

- Glas, Papier und Pappe
- Altkleider und Textilien
- Elektrogeräte und Batterien
- Problemstoffe



Altglascontainer

- Marmeladen- und Honiggläser
- Obst- und Gemüsegläser
- Flaschen für Essig, Öl, Ketchup und Soßen
- Babybrei-gläser
- Sekt-, Wein- und Saftflaschen

Das bitte nicht:

- Fensterglas und Spiegel
- Glühbirnen, Neonröhren und Energiesparlampen
- Steingutflaschen, Porzellan und Keramik
- Bleikristall

Quelle: Flyer „Mülltrennen lohnt sich!“, Behörde für Stadtentwicklung- und Umwelt

Für unsere Investoren suchen wir dringend:

Mehrfamilienhäuser ab 12 Wohneinheiten,
Grundstücke ab 2.000 m² und
sanierungsbedürftige Häuser.
BÖCKER-Wohnimmobilien GmbH
Telefon 040 822 198-296
robert.boecker@immobilien-boecker.de
WWW.IMMOBILIEN-BOECKER.DE

Kompetente
HAUSVERWALTUNG
und verlässlicher
HAUSMEISTER-SERVICE
aus einer Hand.
VERTRAUEN SIE
DEM FACHMANN!

Hans-Werner Baltruschat · Tel.: 040/792 61 39
www.baltruschat-immobilien.de

Privat sucht MEHRFAMILIENHAUS

in Hamburger Stadtteil-
lagen bis 2 Mio. Euro.
Wir führen es nach
guten, alten Werten.
Tel. 040/850 57 30

Fachanwalt für
Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für
Miet- und WEG-Recht

Rechtsanwalt **Andreas Behem**
Beratung Prozessführung Inkasso

Poststr. 14-16, 20354 Hamburg
Tel. (040) 357 180 80
www.rechtsanwalt-behem.de



In Neubauanlagen sollte ausreichend Platz eingeplant werden, die Stadtreinigung kann helfen.

sind, dass sich die Sammlungen gar nicht über die Erlöse finanzieren. Zudem würden Umweltexperten immer wieder monieren, dass der Materialmix der Verpackungen sich oft kaum trennen lässt.

„Einzelne Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft haben bereits große Erfolge erzielt und auch in Mehrfamilienhäuser alle vier Tonnen aufgestellt“, sagt hingegen Dube. Er baut darauf, dass es mehr werden. Denn nur gemeinsam könne man die Getrenntsammlungen und damit das Recycling in Hamburg vorantreiben. „Hamburg steht inzwischen gar nicht so schlecht da, wir haben beispielsweise Berlin überrundet“, unterstreicht Dube. Aber es gäbe natürlich noch Luft nach oben. Seit 2011 sank die Zahl der schwarzen Restmülltonnen immerhin um drei Prozent. Die Anzahl der grünen, blauen und gelben Tonnen stieg um 360.900 Stück. Spitzenreiter mit 150.000 Exemplaren ist dabei die blaue Tonne, die inzwischen 70 Prozent der Haushalte nutzen können. „Wir wollen aber, dass möglichst in allen Haushalten der Müll getrennt werden kann“, so Dube.

Die Wohnungsgenossenschaft von 1904 etwa gilt als leuchtendes Beispiel. Im Jahr 2008 stellte das Unternehmen bereits großflächig Papiertonnen für die Wohnanlagen auf, im Jahr 2015 folgte eine Großaktion für mehr Biotonnen. „Umweltschutz geht alle an und unsere

Mitglieder haben diese Maßnahme auch eingefordert“, erklärt Harald Fuchs, Leiter der Hausbewirtschaftung. Trotzdem ließ sich das Vorhaben nicht sofort in die Tat umsetzen. „Die Investitionskosten sind ja nicht gerade gering, so etwas muss man gut planen“, sagt Fuchs. Immerhin 120.000 Euro steckte die Wohnungsgenossenschaft in das Projekt, die Hauptkosten fielen für neue Pflaster und Unterstellmöglichkeiten der zusätzlichen Tonnen an. Eine neue Biotonne erhielten dann 32 der insgesamt gut 80 Wohnanlagen, damit steht die grüne Tonne jetzt für über die Hälfte der Haus-

Weitere Hinweise ...

... zur Abfallentsorgung gibt die Stadtreinigung Hamburg im Internet:
www.stadtreinigung-hh.de und
www.mehrwertstoffe.de
 oder telefonisch unter 040/257 60.

Die Behörde für Umwelt und Energie informiert zudem zum Thema Recycling im Internet unter: www.abfall.hamburg.de

halte zur Verfügung. „Für einige Standorte war dafür aber einfach nicht genügend Platz, insbesondere in eng bebauten Stadtteilen wie Barmbek oder Ottensen“, berichtet Fuchs. Hier ließ sich die Genossenschaft von der Pflicht zur Abfalltrennung befreien.

Am Anfang stand eine intensive Aufklärung der Mitglieder zum Trennsystem. Informiert wurde in der genossenschaftlichen Zeitung und über einen Flyer, der in mehreren Sprachen rausgeschickt wurde. „Unsere Mitglieder nehmen die Mülltrennung gut an“, so die bisherige Erfahrung von Fuchs. Nur für einige Haushalte müssen eigens beauftragte Dienstleister den Abfall im Nachgang nochmals nachsortieren.

Tradition Vertrauen Seriosität

Vermittlung von Anlageimmobilien ist Vertrauenssache. Haueisen blickt auf 100 Jahre Zusammenarbeit mit Hamburger Immobilieneigentümern zurück. Unser Team von Fachleuten bewertet und beobachtet alle Marktentwicklungen – damit die Hamburger uns auch in Zukunft ihre Anlageimmobilien anvertrauen.


Haueisen
 Immobilien seit 1914

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

Immobilienverband
Deutschland
IVD Nord e.V.



Landesverband Nord



Grundeigentümer-
Verband
Hamburg

mit freundlicher Unterstützung von



laden ein zum

9. Hamburger Verwaltertag

am **Mittwoch, den 20. Januar 2016**

Handwerkskammer Hamburg, Holstenwall 12, 20355 Hamburg

- 8.45 – 9.15 Uhr *Anmeldung, Begrüßungskaffee in der Fachausstellung*
- 9.15 – 9.30 Uhr **Begrüßung**
RA Torsten Flomm, Grundeigentümer-Verband Hamburg
- 9.30 – 10.00 Uhr *Kurze Vorstellung der einzelnen Aussteller*
- 10.00 – 10.45 Uhr **Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Abgabenschuldner – Pflichten und Risiken des Verwalters**
RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin
- 10.45 – 11.15 Uhr **So einfach kann's gehen: Vermietung digital**
Jan Phillipp Kötting, Geschäftsführer ImmoSolve GmbH
- 11.15 – 11.45 Uhr *Kaffeepause in der Fachausstellung*
- 11.45 – 12.30 Uhr **Ansichziehen der Rechtsverfolgung durch den Verband – Mängelrechte gegen den Bauträger, Abwehransprüche gegen Störer, Schadensersatzansprüche gegen Sachbeschädiger**
RA Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Hamburg
- 12.30 – 13.00 Uhr **Berufszulassungsgesetz für Makler und WEG-Verwalter**
Sun Jensch, Geschäftsführerin IVD Bundesverband
- 13.00 – 14.00 Uhr *Mittagsimbiss in der Fachausstellung*
- 14.00 – 14.45 Uhr **Aktuelle Rechtsprechung zum Mietrecht**
RA Frank Weißenborn, Berlin
- 14.45 – 15.30 Uhr **Wenn Ihnen der Wärmeservice auf's Dach steigt**
Michael Sevenheck, Andreas Lamberts, Techem Energy Services GmbH
- 15.30 – 16.00 Uhr *Kaffeepause in der Fachausstellung*
- 16.00 – 17.00 Uhr **Aktuelle Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsrecht**
RA Rüdiger Fritsch, Solingen
- 17.00 Uhr *Ende der Veranstaltung*

Kosten: 95,- Euro je Teilnehmer/in (inkl. Getränke und Mittagsimbiss)

Anmeldung: Grundeigentümer-Verband Hamburg,
(Anmeldeschluss: 11. Januar 2016) Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Telefon: 040/309 672 - 0, Fax: 040/32 13 97
E-Mail: info@grundeigentuemerverband.de

(Programmänderungen/-verschiebungen behalten wir uns vor.)

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

Sprunghafter Anstieg

Geerbtes und geschenktes Vermögen auf über 100 Milliarden Euro gestiegen

Der Wert der im Jahr 2014 vererbten und geschenkten Vermögenswerte ist im Vergleich zum Vorjahr um 54,6 Prozent gestiegen. Diese Zahlen veröffentlichte das Statistische Bundesamt in Wiesbaden im Oktober 2015. Der Gesamtwert betrug den Statistikern zufolge 108,8 Milliarden Euro.

Auffällig ist an den veröffentlichten Zahlen, dass der Wert der Schenkungen im Vergleich zum Vorjahr sprunghaft um rund 77 Prozent gestiegen ist. Lag der Wert der Schenkungen im Jahr 2013 noch bei knapp 40 Milliarden Euro, so stieg er in der abgelaufenen Betrachtungsperiode auf 70,5 Milliarden Euro an – ein Zuwachs von 77 Prozent! Ursächlich dafür dürften die Befürchtungen der Unternehmer sein, dass künftig höhere Hürden für die steuerfreie Übertragung von Firmenvermögen gelten könnten. Nachdem das Bundesverfassungsgericht im Jahr 2014 geurteilt hatte, dass die aus dem Jahre 2009 stammenden Begünstigungen für Firmenerben verfassungswidrig sind, wird derzeit an einer Reform der Erbschaft- und Schenkungsteuer gearbeitet. Über die Hälfte des geschenkten Vermögens im Jahr 2014 entfiel auf Betriebsvermögen. 2009 hatte der Wert von Schenkungen erst 13 Milliarden Euro betragen.

Insgesamt war das Betriebsvermögen mit 44,5 Prozent die wertmäßig größte übertragene Vermögensart. Auch bei den Schenkungen entfiel darauf der höchste

Anteil (62,7 Prozent). Die Übergänge von Unternehmensvermögen beliefen sich insgesamt auf 48,5 Milliarden Euro brutto (+110,1 Prozent) und bei Schenkungen auf 44,2 Milliarden Euro brutto (+120,6 Prozent). Geerbt wurde im Jahr 2014 vorwiegend übriges Vermögen (58,1 Prozent), wie Anteile an Kapitalgesellschaften, Wertpapiere und Bankguthaben. Nennenswert ist auch der Umstand, dass beinahe die Hälfte der Werte in Form sogenannter „großer Erbschaften oder Schenkungen“ im Wert von mehr als 20 Millionen übertragen wurden; insgesamt war es Vermögen im Wert von 51,1 Milliarden Euro.

Insgesamt war von den vererbten oder verschenkten Vermögenswerten im Jahr 2014 allerdings nur jeder dritte Euro

steuerpflichtig; die zu zahlenden Steuern wurden in der Summe mit 5,4 Milliarden Euro festgesetzt. Dies entspricht knapp fünf Prozent des übertragenen Vermögens.



Foto: © by netits / PIXELIO

Torsten Weidemann
Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

Mietnomade?

Interessenten vorher prüfen!

- Die neue Online-Bewerbung für Wohnraum
- Anfragen empfangen, verwalten und filtern
- Bonitätsauskunft und Vorvermieterprüfung
- Einkommenskontrolle mit Arbeitgebercheck

MIETANTRAG.de





Informationen für Eigentümer und Verwalter

Mietrecht-Aktuell

Referenten:

Torsten Flomm, Rechtsanwalt
 Christian Putschaw, Rechtsanwalt
 Carsten Küttner, Rechtsanwalt
 Ulrike Schlöber, Rechtsanwältin
 Till Heinisch, Rechtsanwalt

Wann: Donnerstag, 7. April 2016,
 9.30 Uhr (bis ca. 17.00 Uhr)

Wo: Reichshof Hamburg,
 Kirchenallee 34-36,
 20099 Hamburg

Kosten: 200,00 Euro pro Person
 (für Mitglieder)

230,00 Euro pro Person
 (für Nichtmitglieder)

(Weitere Personen, z. B. Familien-
 oder Firmenangehörige, zahlen jeweils
 200,00 Euro inkl. Umsatzsteuer.)

Wir bieten unseren Mitgliedern ein neues Ganztagsseminar zum Thema Mietrecht an. Unsere Veranstaltung wird im neuen Hotel Reichshof Hamburg stattfinden. Das Traditionshaus in der Kirchenallee wurde im Juli 2015 mit neuer Pracht im Stil der 1920er-Jahre eröffnet. Ein Hotel mit beeindruckender Geschichte. Alte Stilelemente gemixt mit zeitgemäßem Design und modernster Technik. Wir sind sicher, Sie werden sich bei unserem Seminar in den Räumen des von uns ausgewählten Hotels wohlfühlen.

Dieses Ganztagsseminar ist für Wohnungseigentümer, Vermieter, Verwalter und Rechtsanwälte gedacht. Die Teilnehmer erhalten ein Mittagessen und Softgetränke und Kaffee/Tee in den Pausen.

Themen:

- Eigenbedarfskündigung – aktueller Stand
- Zulässiger Mietzins – Mietenspiegel und Mietpreisbremse
- Minderung und Kündigung im Insolvenzfall
- Minderung wegen Umweltmängeln
- Schönheitsreparaturen – aktuelle Entwicklungen
- Allgemeine Fragen & Antworten

Hiermit melde ich mich zum **Mietrecht-Aktuell Seminar** an.

Name, Vorname		Mitgliedsnummer
Firma		
Straße, Hausnummer		
PLZ	Ort	Telefon
E-Mail		
WICHTIG: Vor- und Zuname des/r Seminarteilnehmer/s bitte angeben.		

Bitte füllen Sie die Anmeldung
 in Druckbuchstaben aus!

Datum, Unterschrift

FAX - Anmeldung

040 / 32 65 06

Bei **Stornierung** einer Anmeldung 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn werden **50 Prozent** der Seminargebühr berechnet. Bei Nichtteilnahme oder bei Absage acht Tage vor Veranstaltungsbeginn wird die **volle** Teilnehmergebühr in Rechnung gestellt. Die Gebühren entfallen, wenn ein Ersatzteilnehmer von Ihnen zum Seminar angemeldet wird. Der Betrag ist **sofort nach Erhalt der Rechnung** auf das Konto Grundeigentümer-Verband Hamburg e.V. bei der HypoVereinsbank IBAN DE66 2003 0000 0000 2032 16, BIC HYVEDEMM300 unter dem Stichwort „Mietrecht-Aktuell 2016“ zu überweisen. Bitte geben Sie ebenfalls Ihre **Mitgliedsnummer** bei der Überweisung an! **Anmeldung:** Wenn Sie an diesem Seminar teilnehmen möchten, senden oder faxen (040/32 65 06) Sie den Abschnitt ausgefüllt und unterschrieben an uns zurück. Eine gesonderte Benachrichtigung **erfolgt nur**, wenn das Seminar zum Zeitpunkt Ihrer Anmeldung bereits ausgebaut war und Sie **nicht** daran teilnehmen können.

Wohnbrücke Hamburg

Von der Idee zur Umsetzung

Die neu gegründete Wohnbrücke hat eine Koordinierungsstelle eingerichtet, die geflüchtete Menschen und interessierte Vermieter mit freien Wohnungen zusammenbringt. Sie engagiert extra dafür geschulte ehrenamtliche Wohnungslotsen und wird über Spenden finanziert. Die Wohnbrücke – vor einem Jahr nur ein Gedanke in den Köpfen zweier Hamburgerinnen – ist nun schon Wirklichkeit. Die Initiatorinnen Ute Groll, Architektin, und Anne Woywod, Juristin, berichten im Interview über dieses innovative Projekt.

Wie sind Sie darauf gekommen, die „Wohnbrücke“ zu gründen?

Woywod: Ute und ich sind unabhängig voneinander zu dem Schluss gekommen, dass Flüchtlinge schneller und besser integriert werden könnten, wenn sie nicht Monate oder sogar Jahre in Container-Dörfern auf Brachflächen leben müssten. Als Ute und ich uns dann im Dezember 2014 das erste Mal begegnet sind, war die Idee schnell geboren, mehr Menschen zu überzeugen, Integration auf diese Weise zu wagen.

Groll: Dass man hierfür Verbündete und Fachleute sowie ein professionelles Konzept benötigt, war uns sofort klar. Wir haben gedacht: Man müsste mal ein paar Leute an einen Tisch holen und Ideen sammeln. Und das haben wir dann getan. Im April 2015 fand unsere erste Sitzung des Runden Tisches „Integrative Flüchtlingsunterbringung“ statt. Mit allen wichtigen Vertretern aus Wohnungswirtschaft, Sozialverbänden, Initiativen und Behörden.

Der Runde Tisch „Integrative Flüchtlingsunterbringung“ hat ein halbes Jahr monatlich stattgefunden. Was wurde dort diskutiert und entwickelt?

Groll: Das Ziel war, eine Plattform zu entwickeln, über die – in Ergänzung zu bereits vorhandenen Angeboten – Wohnungen an Menschen mit Unterstützungsbedarf vermittelt werden können. Dabei war es allen Beteiligten von Beginn an wichtig, eine Lösung zu finden, die alle

vordringlich Wohnungssuchenden im Blick hat und nicht durch Beschränkung auf eine Vermittlung an Geflüchtete eine soziale Spaltung befördert.

Wie ist dann aus den Ideen und dem Austausch die Wohnbrücke entstanden?

Woywod: Wir kamen in jeder Sitzung ein Stück weiter. Irgendwann haben wir dann die Gruppen nach Kompetenzen aufgeteilt und dann ging es sehr schnell. Es wurde ein Finanzierungskonzept entwickelt, eine Struktur aufgebaut, ein Ratgeber für Wohnungslotsen verfasst, ein Team für die Öffentlichkeitsarbeit und das Fundraising gegründet und Personal gesucht.

Wie sieht sie denn nun aus, die Wohnbrücke?

Groll: Gegründet wurde inzwischen die „Stiftung Wohnbrücke Hamburg“, um Spenden einzuwerben und die Teilnehmer des Runden Tisches weiterhin an dem Projekt zu beteiligen. Die Trägerin der Koordinierungsstelle, die Lawaetz wohnen & leben gGmbH hat projektbezogen Personal eingestellt, welches in enger Zusammenarbeit mit uns die Kontakte zu Vermietern und Ehrenamtlichen aufbaut. Der Paritätische Wohlfahrtsverband ist uns hierbei ein Partner von unschätzbarem Wert. Er übernimmt unter anderem die Schulung der freiwilligen Helferinnen und Helfer zu Wohnungslotsen und die Mieterschulungen, die auf adäquatem Sprachniveau erfolgen.



Anne Woywod (li.) und Ute Groll waren als Initiatorinnen des Runden Tisches »Integrative Flüchtlingsunterbringung« am 11. September zum Bürgerfest des Bundespräsidenten eingeladen.

Gesucht: abgeschlossene Wohnungen mit regulären unbefristeten Mietverträgen

Die Wohnbrücke Hamburg entstand aus dem „Runden Tisch Integrative Flüchtlingsunterbringung“ mit dem Ziel, geflüchteten Menschen in Hamburg ein Zuhause zu bieten. Die Initiatorinnen (siehe Interview) beteiligten an dem Entstehungsprozess Vertreter von Stiftungen, der Wohnungswirtschaft (so auch der IVD Nord), Wohlfahrtsverbänden und der Stadt Hamburg. Gemeinsam wurde die Stiftung Wohnbrücke Hamburg gegründet, die Fördergelder und Spenden entgegennimmt.

Die gleichzeitig bei der Lawaetz-Service GmbH angedockte Koordinierungsstelle Integrative Flüchtlingsunterbringung ist die Anlaufstelle für private Vermieter, die geflüchteten Menschen langfristig Wohnraum anbieten möchten.

Zusätzlich haben Vermieter in den ehrenamtlichen Wohnungslotsen zuverlässige Ansprechpersonen, die den geflüchteten Menschen beim Ankommen in ihrer neuen Nachbarschaft zur Seite stehen. Die Wohnungslotsen werden für ihre Aufgabe durch den Paritätischen Wohlfahrtsverband Hamburg geschult.

Wir freuen uns auf Ihr unbefristetes Wohnungsangebot an wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de oder Tel.: 040/466 551 433.

Weitere Infos finden Sie unter www.wohnbruecke.de.

PRIVATINVESTOR SUCHT
ANLAGEIMMOBILIEN IM
GROSSRAUM HAMBURG

SUCHPROFIL + INFOS UNTER

WWW.ZINSHAUSKÄUFER.DE
ODER 040 - 766 500 800

 **celsius**
Energie • Heizkosten • Monitoring

 www.celsius-monitoring.de
 kontakt@celsius-monitoring.de
 040 / 21 00 87 48 oder 0172 / 453 94 89

Speziell für Vermieter!

- ✓ stark kundenorientierter Service
- ✓ professionelle und rechtssichere Heizkostenabrechnung
- ✓ Verkauf und Vermietung von Messgeräten

 **BAUWERK HAMBURG**

Reparaturbedürftiges Zinshaus
oder Baugrundstück in der
Metropolregion Hamburg zum
Kauf gesucht

Tel. 040/41 33 05 43

Zweckwidrige Nutzung

Anspruch verjährt nicht

Mit Urteil vom 8. Mai 2015 hat der Bundesgerichtshof (BGH, V ZR 178/14) entschieden, dass, wenn eine Teileigentumseinheit zweckwidrig als Wohnraum benutzt wird, der Unterlassungsanspruch der übrigen Wohnungseigentümer nicht verjährt, solange diese Nutzung anhält. Dies gilt unabhängig davon, ob der Sondereigentümer selbst oder dessen Mieter Nutzer ist.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde:

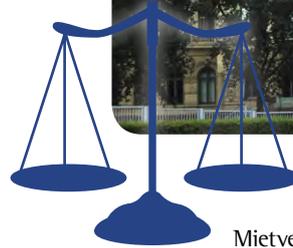
Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Der Beklagte ist Eigentümer der Wohnungen im Souterrain und im Erdgeschoss, die Klägerin ist Eigentümerin der Wohnungen im Obergeschoss und im Dachgeschoss. In der Teilungserklärung heißt es zu den Räumen im Souterrain: „Räumlichkeiten im Souterrain bestehen aus drei Hobbyräumen, Vorratskeller, Flur und einem weiteren Kellerraum“. Der Beklagte vermietete diese Räume als Wohnraum und hat nach 2007 bereits zwei Neuvermietungen vorgenommen. Die Klägerin beantragte, den Beklagten zu verurteilen, es zu unterlassen, diese Einheit als Wohnraum zu nutzen oder nutzen zu lassen. Das Amtsgericht hat diesem Antrag stattgegeben. Die dagegen gerichtete Berufung ist ohne Erfolg geblieben. Mit der vom Landgericht zugelassenen Revision wollte der Beklagte die Abweisung der Klage erreichen. Der BGH hat die Entscheidungen der Vorinstanz bestätigt. Der geltend gemachte Unterlassungsanspruch sei gegeben, weil die Nutzung von Hobbyräumen zu nicht nur vorübergehenden Wohnzwecken jedenfalls dann nicht gestattet sei, wenn sie – wie hier – die

Anlage um eine weitere Wohneinheit vergrößere. Nach Ansicht des BGH war der Anspruch auch nicht verjährt. Solange die unzulässige Nutzung anhalte, könne die Verjährungsfrist nicht in Gang gesetzt werden. Unerheblich sei in diesem Zusammenhang, ob die zweckwidrige Nutzung durch den Sondereigentümer selbst oder dessen Mieter erfolge. Schließlich sei der Unterlassungsanspruch auch nicht verwirkt. Ein Recht könne verwirkt sein, wenn sich der Schuldner wegen der Untätigkeit seines Gläubigers über einen gewissen

Zeitraum hin bei objektiver Beurteilung darauf einrichten dürfe und eingerichtet habe, dass dieser sein Recht nicht mehr geltend machen werde. Voraussetzung sei also eine ununterbrochene, dauerhafte Einwirkung. An einer solchen fehle es im vorliegenden Fall, weil in der Vergangenheit zwei Neuvermietungen stattgefunden hätten. Jede Neuvermietung stelle eine neue Störung dar. Aus diesem Grund sei ein schutzwürdiges Vertrauen des Beklagten zu verneinen.

Begehrt ein Mieter wegen besonderer Umstände des Einzelfalls mit Rücksicht auf Treu und Glauben die vorzeitige Entlassung aus einem längerfristigen Mietverhältnis gegen Stellung eines Nachmieters, obliegt es allein ihm, einen geeigneten Nachmieter zu suchen, den Vermieter über dessen Person aufzuklären und ihm sämtliche Informationen zu geben, die dieser benötigt, um sich ein hinreichendes Bild über die persönliche Zuverlässigkeit und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Nachmieters machen zu können. Dies hat der BGH mit Urteil vom 7. Oktober 2015 (VIII ZR 227/14) entschieden.

In dem zwischen den Parteien bestehenden Mietvertrag war eine feste Laufzeit vereinbart, in der eine ordentliche Kündigung ausgeschlossen war. Innerhalb der Laufzeit des Vertrages wechselte der Mieter den Arbeitgeber und nahm eine neue Stelle in Norddeutschland an. Aufgrund der geänderten Lebensumstände erklärte er die ordentliche Kündigung. Die Vermieterin akzeptierte die Kündigung nicht, erklärte sich aber bereit, den Mieter bei Stellung eines geeigneten Nachmieters aus dem Vertrag zu entlassen. Sie verlangte, dass der Nachmieter eine kurze schriftliche Erklärung zu seinen Familienverhältnissen, seine Selbstauskunft nebst



Verdienstbescheinigung, den bisherigen Mietvertrag, Personalausweiskopie, eine Bonitätsauskunft

sowie eine Bescheinigung vorlegt, dass er den Mietvertrag vorbehaltlos unterschreiben werde. Daraufhin baten die Mieter um einen Besichtigungstermin für einen Mietinteressenten. Die Vermieterin verwies darauf, dass sie erst nach Eingang und Prüfung der von dem Mietinteressenten vorzulegenden Unterlagen zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins bereit sei. Der Interessent lehnte die Erteilung der geforderten Auskünfte ab. Da sich die Vermieterin im Anschluss an die Kündigung der Mieter ausdrücklich damit einverstanden erklärt hatte, die Mieter bei Stellung eines geeigneten und zumutbaren Nachmieters vorzeitig aus dem Mietverhältnis zu entlassen, hatten die Mieter bei Stellung eines geeigneten Nachmieters einen Anspruch auf vorzeitige Beendigung des Vertrages. Nach Ansicht des BGH haben die Mieter jedoch keinen geeigneten Nachmieter gestellt. Es obliege allein dem Mieter, einen geeigneten Nachmieter zu benennen, wenn er vom Vermieter mit Rücksicht auf Treu und Glauben eine vorzeitige Entlassung aus dem Mietverhältnis begehre. Es sei also allein seine Sache, einen geeigneten Nachfolger zu suchen, den Vermieter über die Person des Nachfolgers aufzuklären und ihm sämtliche erforderlichen Informationen zu geben. Der Vermieter sei nicht verpflichtet, aktiv an der Suche des Nachmieters mitzuwirken. Es könne der Vermieterin deshalb nicht widersprüchliches oder sonst rechtsmissbräuchliches Verhalten angelastet werden, weil sie den vom Mieter begehrten Besichtigungstermin von der Durchführung einer Vorauswahl möglicher Nachmieter abhängig gemacht habe. Im Übrigen habe es dem Mieter freigestanden, selbst Besichtigungstermine durchzuführen.

Kerstin Magnussen
Rechtsanwältin
Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Skyline

Blick verbaut – Bauträger muss Eigentumswohnung zurücknehmen

Ein unverbaubarer Blick wird immer mehr zum Luxus. Das Oberlandesgericht Frankfurt am Main hat mit einer Entscheidung vom 12. November 2015 (3 U 4/14) einen Bauträger verurteilt, eine Eigentumswohnung zurückzunehmen, weil der zugesagte Skyline-Blick nachträglich verbaut worden war.

Die Kläger dieses Verfahrens hatten 2008 eine Eigentumswohnung in Frankfurt am Main für 326.000 Euro erworben, die Übergabe fand 2009 statt.

In der Folgezeit errichtete der beklagte Bauträger unterhalb dieses Hauses ein weiteres dreigeschossiges Gebäude, wodurch die freie Sicht auf die Frankfurter Skyline beschränkt wurde, die von der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung der Kläger aus möglich war. Vor der Errichtung dieses Gebäudes konnte man den Blick auf die Frankfurter Innenstadt mit ihren markantesten Bauten genießen, anschließend blieb lediglich die Sicht auf die Europäische Zentralbank und den Messeturm.

Die Käufer nahmen diesen verbauten Blick sowie einen mangelnden Schallschutz in der Wohnung zum Anlass, vom Vertrag zurückzutreten und die Rückabwicklung zu verlangen. Das Landgericht gab der Klage statt und verurteilte den Beklagten nach Einholung eines Sachverständigengutachtens antragsgemäß, weil der Schallschutz in der Wohnung nicht durchgängig eingehalten sei. Die Frage, ob auch der verbaute Skyline-Blick zum

Rücktritt berechnete, ließ es allerdings offen. Die Berufung des Bauträgers hatte vor dem Oberlandesgericht keinen Erfolg, die Revision wurde auch nicht zugelassen.

Nach Auffassung des Oberlandesgerichtes hat das Landgericht den Bauträger zu Recht zur Rückabwicklung des Vertrages verurteilt.

Die Klägerseite kann sich diesbezüglich auch auf den verbauten Skyline-Blick berufen.

Unter dem „Skyline-Blick“, mit dem im Verkaufsprospekt geworben worden war, ist in diesem Zusammenhang die Teilsicht oder aber das Panorama zu verstehen, das eine Stadt mit ihren höchsten Bauwerken und Strukturen vor dem Horizont abzeichnet. Die hier vorliegende sichtbehindernde Bebauung stellt jedoch

eine nachvertragliche Pflichtverletzung des Bauträgers dar, sodass die Kläger zur Rückabwicklung des Kaufvertrages berechtigt waren. Sie durften erwarten, dass von den Wohn- und Außenbereichen der erworbenen Eigentumswohnung ein unverbaubarer Blick auf die Frankfurter Skyline möglich ist.

Aus dem Verkaufsprospekt, der mit dem Begriff „Skyline“ prägend geworben hatte, geht hervor, dass dieser Blick als Beschaffenheit der Wohnung vereinbart war. Dort fanden sich Aussagen wie „Auf der Südterrasse über dem Park die Türme der Stadt fest im Blick“ oder aber „Der Abend, die Stadt mit Ihren Türmen glüht, die Nacht auf der Terrasse mit Freunden“ oder „Passende Bühne für den unverbaubaren Skyline-Blick“.



Frostige Stimmung zwischen Grundstücksnachbarn ist keine Seltenheit, wenn sich die Parteien über die Nutzung ihrer Grundstücke uneins sind.

Der beklagte Bauträger konnte sich hier nicht darauf berufen, dass er die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat, weil er selbst die sichtbehindernde Bebauung geplant und ausgeführt hat.

Stefan Engelhardt
Rechtsanwalt
Sozietät Roggelin & Partner
www.roggelin.de



ENTSORGUNG

Ist bei Ihnen alles dicht?

Unsere  App

innovativ. informativ. aktiv.

Hier geht es zum selbst-erklärenden Video:



Wir prüfen Ihre Rohrleitung auf Dichtigkeit nach DIN 1986-30.
unkompliziert. zertifiziert. dokumentiert.

Werner Vollert Entsorgung GmbH & Co. KG
Brandstücken 21 · 22549 Hamburg
Tel. 040 533 0868-0

www.we-vo.de

Schriftform

Schutz des Dritten

Auch für Mietverträge gilt die Schriftform. Vor allem wird dadurch der künftige Erwerber des Grundstücks geschützt, der in die bestehenden Mietverträge durch den Kauf eintritt und daher vor nachteiligen Verträgen geschützt werden soll.

Die gesetzliche Schriftform ist in den §§ 550, 126 BGB geregelt. Für Mietverträge, die für längere Zeit als ein Jahr geschlossen sind, ist danach die Einhaltung bestimmter Formvorschriften zu beachten. Die Schriftform dient ihrem Zweck nach der Warn- und Beweisfunktion: Langfristige Vertragsabsprachen zwischen den Vertragsparteien sollen mit der Urkunde auch zu einem späteren Zeitpunkt beweisbar sein. Die Warnfunktion verhindert die unbedachte Eingehung langfristiger Bindungen. Den Vertragsparteien soll mit der notwendigen schriftlichen

Niederlegung der Inhalt ihrer Absprachen noch einmal vor Augen geführt werden. In erster Linie dient die Schriftform aber dem Schutz des Informationsinteresses eines späteren potentiellen Grundstückserwerbers (BGH, NZM 2008, 482). Dieser tritt nach dem Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ (§ 566 BGB) durch den Erwerb des Grundstückes in bestehende Mietverträge als neue Vertragspartei ein. Dies unabhängig davon, ob er den vollständigen Inhalt der Verträge kennt oder nicht. Mit den Vorgaben zur Schriftform soll der Erwerber daher in die Lage versetzt werden, die Mietbelastung und die Vertragsbedingungen anhand der vorhandenen Urkunden zu prüfen und so vor nachträglicher Überraschung durch ihm nicht bekanntgegebene Bedingungen geschützt werden. Kann er nicht prüfen, soll er nach dem Willen des Gesetzgebers die Möglichkeit haben, den Vertrag beenden zu können.

Als Rechtsfolge eines Schriftformverstoßes ergibt sich daher nicht die Unwirksamkeit des gesamten Mietvertrages! Lediglich die Befristung – soweit sie für länger als ein Jahr vereinbart worden ist – ist unwirksam. Der Mietvertrag gilt dann als für unbestimmte Zeit geschlossen und kann mit den gesetzlichen Kündigungsfristen von beiden Vertragsparteien jederzeit ordentlich gekündigt werden. Für langfristig abgeschlossene Gewerbe-

raummietverträge stellt daher ein Verstoß gegen die Schriftform – je nach Interessenlage – ein erhebliches Risiko für die Vertragsparteien dar, da Geschäftsräume oftmals dem Erhalt der Existenzgrundlage dienen und erhebliche Investitionen nach sich ziehen.

Inhaltlich richtet sich die gesetzliche Schriftform nach den Anforderungen gemäß § 126 BGB. Danach muss die Urkunde vom Aussteller eigenhändig durch Namensunterschrift im Original oder notariell beglaubigten Handzeichens unterzeichnet werden. Verträge per E-Mail, per Telefax oder in blo-

ßer Textform genügen diesen Anforderungen nicht. Die Namensunterschrift genügt zur Wahrung der Schriftform nur, wenn sie individuell ist, sich als Wiedergabe eines Namens darstellt, zumindest die Andeutung von Buchstaben enthält und als Unterschrift lesbar ist. Ein bloßer Strich oder symmetrische Figuren, die eine Namensunterschrift nicht erkennbar machen, genügen nicht (BGH, Urteil vom 10. Juli 1997, XII ZR 84/97).

Zur Wahrung der Urkundeneinheit gehört nach ständiger Rechtsprechung des BGH zudem, dass sich alle wesentlichen Vertragsbedingungen – insbesondere der Mietgegenstand, die Miethöhe, die Mietdauer, sowie die Vertragsparteien – aus einer einheitlichen Vertragsurkunde ergeben. Bloßer Briefwechsel oder Unterschriften, die nur per Telefax oder E-Mail übermittelt worden sind, genügen daher nicht. Der BGH fordert in gefestigter Rechtsprechung allerdings keine feste Verbindung der Vertragsurkunde mehr. Als ausreichend, aber auch erforderlich, wird angesehen, dass sich der Gesamthalt der Vereinbarung aus dem Zusammenspiel verschiedener

Urkunden zweifelsfrei ergibt. Dies ist nach der sogenannten Auflockerungsrechtsprechung des BGH der Fall bei fortlaufender Nummerierung einzelner Bestimmungen, ihrer einheitlichen grafischen Gestaltung, dem inhaltlichen Zusammenhang des Textes und einer hinreichenden Bezugnahme auf vorhandene Anlagen.

Werden Nachtragsvereinbarungen zwischen den Parteien geschlossen, müssen diese mit dem Hauptvertrag entweder so fest verbunden werden, dass sie ohne Substanzverletzung nicht gelöst werden können oder aber hinreichend deutlich auf den ursprünglichen Vertrag Bezug nehmen, die geänderten Regelungen aufführen und erkennen lassen, dass es im Übrigen bei den Bestimmungen des ursprünglichen Vertrages verbleiben soll (BGH, Urteil vom 11. Dezember 2013, XII ZR 137/12). Auch Nachtragsvereinbarungen müssen also ihrerseits die Schriftform erfüllen. Ist die Schriftform mit der Hauptmietvertragsurkunde verletzt worden, besteht die Möglichkeit, die Schriftform mit der nachträglichen Anfertigung eines Nachtrages zu heilen. Auch eine Nachtragsvereinbarung muss selbstverständlich von den Vertragsparteien im Original auf derselben Urkunde unterschrieben werden.

Der BGH musste sich zuletzt mit der Frage auseinandersetzen, inwieweit sogenannte Schriftformheilungsklauseln in Gewerberaummietverträgen dazu führen, dass die Vertragsparteien sich nicht auf einen Schriftformmangel berufen können. In der Entscheidung vom 22. Januar 2014, XII ZR 68/10 ging es um die Frage, ob ein Grundstückserwerber unter Berufung auf einen Schriftformmangel den Vertrag ordentlich kündigen konnte, ohne

zuvor von dem Mieter eine Heilung des Mangels verlangt zu haben. In dem Prozess wurde von Mieterseite eingewandt, die vorzeitige ordentliche Kündigung durch den Grundstückserwerber sei treuwidrig.

Der BGH teilt diese Rechtsauffassung nicht. Zur Begründung führt er aus, dass anderenfalls der Schutzzweck des potentiellen Erwerbers nicht erfüllt sei. Dieser solle insbesondere davor geschützt werden, sich auf einen Mietvertrag einlassen zu müssen, dessen wirtschaftliche Bedingungen sich anders als erwartet und deshalb finanziell einkalkuliert darstellen.

Ricarda Breiholdt
 Fachanwältin für Miet und WEG-Recht
 Breiholdt & Voscherau Immobilienanwälte
 www.breiholdt-voscherau.de

Durch die Schriftform soll vor allem der Grundstückserwerber geschützt werden, der in die Mietverträge eintritt, auch wenn er sie nicht kennt.

Namensunterschriften müssen als solche erkennbar und individualisierbar sein. Striche oder symmetrische Figuren reichen nicht.

Mängel im Sondereigentum

Verwalterhaftung bei Untätigkeit

Immer wieder kommt es vor, dass Wohnungseigentumsverwalter beim Eintreten von Mängeln in den Wohnungen ihre Aufklärungspflichten nicht ordnungsgemäß wahrnehmen. Dies ist allerdings nicht ohne Haftungsrisiko für sie.

Das Landgericht München hatte mit Urteil vom 15. Oktober 2012, 1 S 26801/11, einen Fall zu entscheiden, in dem sich in einer Wohnung im Bereich um die Fenster Schimmel bildete. Nachdem der Verwalter sich den Schaden angesehen hatte, schob er die Ursache auf falsches Wohnverhalten des Mieters ab und veranlasste erst rund neun Monate danach, als der Mieter bereits die Miete gemindert und sogar gekündigt hatte, ein Sachverständigengutachten, welches nicht ausschließen konnte, dass die Ursache für die Schimmelbildung im Gemeinschaftseigentum lag.

Das Landgericht führte aus, dass ein Verwalter gemäß § 27 I Nr. 2 WEG dazu verpflichtet sei, die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Diese Pflicht bestehe nach der gesetzlichen Vorschrift des § 27 I WEG nicht nur gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, sondern auch gegenüber den einzelnen Eigentümern, sodass bei einer Verletzung der Pflichten, den einzelnen Eigentümern Schadenersatzansprüche gegenüber dem Verwalter gemäß § 27 I Nr. 2 WEG i.V.m. § 280 I BGB zustehen könnten. Es sei zwar Sache der Wohnungseigentümer, für die Beseiti-

gung der Mängel am Gemeinschaftseigentum zu sorgen, dennoch habe der Verwalter die Verpflichtung, Mängel festzustellen, die Wohnungseigentümer darüber zu unterrichten und eine Entscheidung der Wohnungseigentümer über das weitere Vorgehen herbeizuführen. Dabei müsse der Verwalter auch Hinweisen einzelner Eigentümer bezüglich Mängeln am Gemeinschaftseigentum nachgehen. Dies gelte auch dann, wenn Schäden im Bereich des Sondereigentums aufträten und nicht ausgeschlossen werden könne, dass die Ursachen hierfür im gemeinschaftlichen Eigentum lägen. Verletzte der Verwalter hierbei seine Pflicht zur Feststellung der Schadensursache, so hafte er dem betroffenen Eigentümer auch dann, wenn sich später herausstelle, dass die Schadensursache ausschließlich im Sondereigentum gelegen habe.

In Anwendung dieser Grundsätze stellte das Gericht die volle Haftung des Verwalters fest. Der Verwalter habe gegen seine

Pflichten aus § 27 I Nr. 2 WEG verstoßen. Nachdem nicht erkennbar sei, dass der Verwalter selbst über die erforderlichen Fachkenntnisse verfügt habe, um die Ursache für die Schimmelbildung beurteilen zu können, hätte er somit nicht einfach zunächst aufgrund einer bloßen Ortsbesichtigung und ohne genauere Untersuchungen und ohne Zuziehung sachverständiger Hilfe weitere Maßnahmen ablehnen dürfen. Das Verschulden an der Vertragsverletzung wird gemäß § 280 I BGB vermutet. Da der Verwalter sich hier auch nicht entlasten konnte, hat er wegen schuldhafter Verletzung der Pflichten aus dem Verwaltervertrag vollen Schadensersatz zu leisten.

Jeder Verwalter sollte sich also deutlich machen, dass von ihm die Aufklärung von Schadensursachen auch dann geschuldet wird, wenn er der Meinung ist, dass diese aus dem Sondereigentum resultieren. Ein Verstoß kann hier sehr schnell zu unbeschränkter persönlicher Haftung führen.

Till Heinisch
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht
Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de



Wohnungsmängel betreffen oft nicht nur den Käufer und den Verkäufer, sondern auch den Verwalter.

Wir sind auch bei kleineren Bauvorhaben ganz groß.

Als eine der größten und traditionsreichsten Bauunternehmungen in Norddeutschland sind wir Ihr verlässlicher Partner beim Umbau, dem Anbau oder der Sanierung Ihrer Immobilie.

Wir beraten Sie gern:

040 77125-240

Abteilung Bauwerkssanierung /
Bauen im Bestand

www.augprien.de



AUG.PRIEN
BAUUNTERNEHMUNG

Wer sucht den Mieter?

Risiken der Nachvermietung durch den Vermieter

Mit Einführung des Bestellerprinzips versuchen viele Vermieter, die Maklerprovision zu sparen, indem sie den Nachmieter akzeptieren, der vom Vermieter vorgeschlagen wird. Es gibt mittlerweile sogar ein Portal, über das auszugswillige Mieter nach einem Nachmieter suchen können.

Der scheinbare Vorteil der Kostenersparnis kann sich für den Vermieter aber schnell als unkalkulierbares Kostenrisiko erweisen. Die Nachteile, die das Delegieren der Mietersuche auf den aktuellen Mieter mit sich bringt, wiegen schwer:

1. Die Wohnung wird in der Regel nicht in einem vertragsgemäßen Zustand zurückgegeben. Die Nachmieter übernehmen häufig Renovierungspflichten, auf deren Durchsetzung der Eigentümer im Nachfolgemietverhältnis dann keinen Einfluss mehr hat.
2. Nachmieter übernehmen oft Gegenstände oder Einbauküchen oder Fußbodenbeläge von den Vormietern, die dann von Mieter zu Mieter weitergegeben werden. Irgendwann ist nicht mehr eindeutig feststellbar, ob die Ausstattungsgegenstände dem Mieter oder dem Vermieter gehören und wer nach Abnutzung für die Entsorgung zuständig ist. Insbesondere in Ballungsgebieten können die aktuellen Mieter aufgrund der großen Nachfrage Druck auf die Bewerber ausüben, die geforderten Abstandszahlungen zu akzeptieren. Diejenigen, die dazu nicht bereit sind, werden dem Vermieter erst gar nicht vorgestellt.
3. Schäden bleiben oft unerkannt oder werden zu spät festgestellt, sodass der Vermieter nicht mehr in Regress genommen werden kann.
4. Sind Gegenstände wie Herd und Spüle, die Auswirkungen auf den Mietwert haben, vom aktuellen Mieter erneuert worden und werden sie vom Nachmieter übernommen, besteht die Gefahr, dass die Wohnung in ein schlechteres Rasterfeld des Mietenspiegels fällt, da nicht der Vermieter diese Ausstattung zur Verfügung stellt.
5. Die Ansprüche des aktuellen Mieters an seinen Nachfolger decken sich in der Regel nicht mit denen des Vermieters an seinen neuen Mieter. Der Vermieter hat unter Umständen primär Interesse an einer hohen Abstandszahlung oder der Verdeckung von Schäden.
6. Die Absprachen zwischen aktuellem und Nachmieter werden bei den Besichti-

gungen getroffen, an denen der Vermieter in der Regel nicht anwesend ist. Spätestens bei der Übergabe der Wohnung kann es zu Unstimmigkeiten kommen, die das neue Mietverhältnis von Beginn an belasten.

7. Das Interesse des ausziehenden Mieters ist es meist, dass der Nachmieter die Wohnung möglichst kurzfristig anmietet – oft viel früher als der Nachmieter das möchte. Der dadurch entstehende Anstieg der monatlichen Belastung kann ebenfalls zur Belastung des Verhältnisses zwischen Mieter und Vermieter führen.

8. Am Ende ist dann doch immer der Vermieter in der Pflicht, der sich den Makler sparen wollte: Er muss den Vertrag machen und die Wohnungsübergabe organisieren. Und er muss die rechtssichere Miete festlegen, was ihn nicht nur in den Städten mit Mietpreisbremse vor ein nahezu unlösbares Problem stellen dürfte: Wie lässt sich

die ortsübliche Vergleichsmiete feststellen? Liegen Merkmale für die Einordnung in den oberen oder unteren Spannenwert vor? Wurden in den letzten drei Jahren Modernisierungen durchgeführt, die nicht auf den aktuellen Mieter umgelegt wurden, aber für die neue Mietenberechnung relevant sind? Ist ein Indexmietvertrag von Vorteil? Wie müsste eine Staffelmiete gestaltet sein, um wirtschaftlich sinnvoll und rechtlich sicher zu sein? Bei diesen und vielen anderen Fragen ist der Eigentümer bei der Mieter-zu-Mieter-Vermittlung auf sich alleine gestellt.

Es spricht also viel dafür, dass Vermieter keine Nachmieter akzeptieren sollten. Und schon gar nicht bei einer vorzeitigen Vertragsbeendigung. Hierzu ist der Vermieter auch nicht verpflichtet. Zur Vermeidung von unbezahlter Mehrarbeit kann er dem auszugswilligen Mieter raten, einen Makler zu beauftragen, der im Sinne des Eigentümers professionell einen Nachmieter sucht und die Absprachen und Regelungen (einschließlich Bonitätsprüfung und Entwurf des Mietvertrages) für ein neues Mietverhältnis positiv begründet. Wenn der Makler es schafft, die Wohnung so schnell zu vermieten, dass der aktuelle Mieter vorzeitig aus dem Mietvertrag entlassen werden kann und er statt beispielsweise drei Bruttowarm-Monatsmieten beispielsweise nur eine Nettokaltmiete Courtage bezahlen muss, profitieren von diesem Vorgehen alle Beteiligten.

Anika Schönfeldt-Schultz
und Axel-H. Wittlinger
IVD Nord

Unehrlische Mieter

Falsche Selbstauskunft, fristlose Kündigung

Das Amtsgericht München hatte sich in seiner Entscheidung vom 30. Juni 2015 (411 C 26176/14) mit einer falschen Selbstauskunft zu befassen. Verklagt waren Mieter, die im Mai 2013 ein Einfamilienhaus in Grünwald bei München angemietet hatten und mit ihren beiden Kindern eingezogen waren.

Monatlich waren 3.730,00 Euro Miete zu zahlen. Der 50-jährige Mieter hatte im Rahmen einer Selbstauskunft angegeben, aus einer selbstständigen Tätigkeit ein Jahreseinkommen von mehr als 120.000 Euro zu erzielen. Seine Ehefrau gab ein Jahreseinkommen als Angestellte von etwa 22.000 Euro an. Außerdem erklärte der Beklagte, dass in den letzten fünf Jahren vor Erteilung der Selbstauskunft gegen das Ehepaar keine Zahlungsverfahren, keine Zwangsvollstreckungsverfahren oder Verfahren zur Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung bestanden haben. Die Miete floss in der Folgezeit nur zögerlich, nämlich auf Mahnung der klagenden Vermieter. Nachdem die Mieten für Januar und Februar 2014 nicht gezahlt worden waren, drohten die Kläger die fristlose Kündigung an, dennoch zahlten die Beklagten weiterhin verspätet und unvollständig. Nachdem sie mit der kompletten September- und Oktobermiete 2014 im Rückstand wa-

ckungsverfahren oder Verfahren zur Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung bestanden haben. Die Miete floss in der Folgezeit nur zögerlich, nämlich auf Mahnung der klagenden Vermieter. Nachdem die Mieten für Januar und Februar 2014 nicht gezahlt worden waren, drohten die Kläger die fristlose Kündigung an, dennoch zahlten die Beklagten weiterhin verspätet und unvollständig. Nachdem sie mit der kompletten September- und Oktobermiete 2014 im Rückstand wa-

Verwaltervertrag

Grenzenlose Ermächtigung des Beirats unzulässig

Wenn eine Wohnungseigentümergeinschaft den Beirat ermächtigt, bestimmte Entscheidungen zu treffen, so ist dies anfechtbar, wenn keine ausreichenden Vorgaben gemacht werden. Auch sind Entscheidungen ohne ausreichende Prüfgrundlagen nicht in Ordnung.

In einem Urteil des Landgerichtes Köln (Urteil vom 31. Januar 2013 – 29 S 135/12) musste dieses einen Fall entscheiden, in dem eine Wohnungseigentümergeinschaft den Beirat per Beschluss bevollmächtigt hatte, einen Verwaltervertrag auszuhandeln und für die Gemeinschaft zu unterzeichnen. Nähere Informationen zu den Verwaltungsbewerbern und deren Konditionen hat es vor der Eigentümerversammlung nicht gegeben.

Diesen Beschluss hob das Landgericht Köln auf und erklärte ihn für unwirksam. Das Gericht rügte, dass den Eigentümern vor der Versammlung keine Vergleichsangebote zugänglich gemacht wurden, obwohl dies erforderlich sei. Vor der Bestellung eines neuen Verwalters seien Konkurrenzangebote einzuholen, wobei es aber keine feste Größe hinsichtlich der

Anzahl der Bewerber gäbe. Diese seien den Eigentümern vor der Versammlung zugänglich zu machen, im Zweifel vorher an die Eigentümer zu versenden. Auch die Beratung der Angebote in der Versammlung selbst ändere nichts daran, dass die Angebote hätten verschickt werden müssen, um den Wohnungseigentümern ausreichend Gelegenheit zu geben, sich damit zu beschäftigen und sich entsprechend auf die Wohnungseigentümerversammlung vorzubereiten. Hier ist also nachdrücklich zu empfehlen, dass vor einer Verwalterneuwahl eine Reihe von Vergleichsangeboten (im Zweifel sollten es drei sein, damit man auf der sicheren Seite ist) eingeholt werden, und diese den Wohnungseigentümern vorab per Post zur Prüfung übersandt werden.

Das Gericht hatte aber darüber hinaus an der Beschlussfassung noch auszusetzen, dass diese den Verwaltungsbeirat ermächtigte, mit dem ausgewählten Verwalter einen Vertrag auszuhandeln und im Namen der Gemeinschaft zu unterzeichnen, ohne in dem Beschluss konkrete Vorgaben zu den Kernfragen, insbesondere Laufzeit und Vergütungshöhe, zu machen. Diese Ermächtigung sei zu weit gefasst. Für den Umfang der dem Verwaltungsbeirat erteilten Vollmacht für das Aushandeln des Verwaltervertrages sei der Inhalt des Ermächtigungsbeschlusses maßgeblich. Dieser enthalte aber keine Einschränkung der Ermächtigung. Dies sei nicht zulässig. Der Ermächtigungsbeschluss sei mit Einschränkungen hinsichtlich bestimmter Eckdaten (Vertragslaufzeit, Vergütung)

des Vertrages zu versehen, mit der Folge, dass insoweit die Vertretungsmacht nach außen hin beschränkt werde. Dem Verwaltungsbeirat könne im Hinblick darauf, dass der Abschluss des Verwaltervertrages zu den Kernaufgaben der Wohnungseigentümer gehöre und diese ihr Selbstbestimmungsrecht nicht vollständig in die Hand einer kleinen Gruppe geben dürften, nicht völlig freie Hand gelassen werden, zu welchen Konditionen der Verwaltervertrag abgeschlossen werden solle. Die Wohnungseigentümer müssten zumindest die Eckdaten des Verwaltervertrages kennen und diese müssten von dem Ermächtigungsbeschluss umfasst sein.



Foto: © by Thorben Wengert / PIXEL

Die Entscheidung über wesentliche Fragen – wie den Abschluss bestimmter Verträge – obliegt der Wohnungseigentümergeinschaft und kann nicht übertragen werden.

ren, kündigten die Kläger fristlos und holten wegen der Zahlungsrückstände eine Bonitätsauskunft ein. Dadurch erfuhren sie, dass gegen den Beklagten bereits seit 1994 unbefriedigte Vollstreckungen liefen und im Oktober 2012 die eidesstattliche Versicherung abgegeben wurde.

Die Kläger stützten die außerordentliche Kündigung auch darauf, dass in der Selbstauskunft bewusst wahrheitswidrig falsche Angaben gemacht wurden und eine Bonität vorgespiegelt wurde, die nicht der Realität entspricht, um diesen Mietvertrag zu erschleichen. Das Vertrauensverhältnis sei somit unwiderbringlich zerstört. Die Beklagten weigerten sich jedoch auszuziehen und zahlten die gesamten Mietrückstände nach. Das Amtsgericht hat der Räumungsklage stattgegeben und dazu ausgeführt, dass eine bewusst falsche Selbstauskunft geeignet ist, eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses zu begründen, wie auch die wiederholten Zahlungsrückstände. Die Nachzahlung der Miete ändert daran nichts.

Stefan Engelhardt
Rechtsanwalt
Sozietät Roggelin & Partner
www.roggelin.de

Bei dieser Entscheidung ist nicht zu verkennen, dass diese sich nicht nur auf die Beiratsermächtigung zum Aushandeln eines Verwaltervertrages erstreckt, sondern die vom Gericht angewandten Grundsätze allgemein Gültigkeit haben. In allen wesentlichen Fragen und Entscheidungen ist das letzte Wort der Gemeinschaft übertragen. Will sie verbleibende Entscheidungen auf andere Wohnungseigentümer oder ein Gremium innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft übertragen, so ist dies nur dann ordnungsgemäß, wenn die grundlegenden Entscheidungen bereits im Beschluss getroffen wurden und die Ermächtigung dann nur noch einen verbleibenden restlichen Spielraum ausfüllt. Ansonsten läuft die Gemeinschaft Gefahr, dass ein Miteigentümer den Beschluss erfolgreich anfecht.

Till Heinisch
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht
Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Der neue Mietenspiegel

? „Ich will für meine Wohnung in Hamburg die Miete auf 8,84 Euro (Mittelwert Rasterfeld L2) erhöhen. Mein Mieter soll die Mieterhöhung diesen Monat erhalten. Die letzte Mieterhöhung war mit Wirkung zum 1. Juni 2013 auf 8,28 Euro. Die Miete betrug bis dahin 6,90 Euro. Ist das zulässig?“

Nein, denn Sie haben die sogenannte Kappungsgrenze nicht berücksichtigt. Die Kappungsgrenze besagt, dass die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 Prozent steigen darf. Diese Kappungsgrenze ist in Hamburg seit dem 1. September 2013 auf 15 Prozent herabgesenkt worden. Der Dreijahreszeitraum wird von dem Wirkungszeitpunkt der neu erhöhten Miete zurückgerechnet. Ihr in diesem Monat ausgesprochenes Mieterhöhungsverlangen wirkt nach § 558 b BGB zu Beginn des dritten Monats nach dem Zugang des Mieterhöhungsverlangens. Das ist der 1. April 2016. Von diesem Zeitpunkt ist drei Jahre zurückzurechnen und der 1. April 2013 ist der maßgebliche Zeitpunkt. Die Miete betrug zu dieser Zeit 6,90 Euro und kann maximal um 1,04 Euro (= 15 Prozent) auf 7,94 Euro erhöht werden. Ihr Mieterhöhungsverlangen wäre daher nicht begründet. Sie können jedoch ein Mieterhöhungsverlangen im übernächsten Monat stellen. Dieses Mieterhöhungsverlangen würde zum 1. Juni wirken und der maßgebliche Zeitpunkt für die Beurteilung der Kappungsgrenze wäre der 1. Juni 2013. Damals galt eine Miete von 8,28 Euro. Eine Erhöhung auf 8,84 Euro wäre dann also innerhalb der 15 Prozent-Grenze.

? „Ich weiß, dass ich die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 15 Prozent erhöhen darf und plane jetzt eine Mieterhöhung auf 8,83 Euro (Mittelwert Rasterfeld L4). Wenn ich

nun ein Mieterhöhungsverlangen ausspreche, wirkt dieses Mieterhöhungsverlangen zum 1. April 2016. Der maßgebliche Betrag für die Berechnung der Kappungsgrenze ist also der 1. April 2013. Die Miete betrug zu damaliger Zeit 6,00 Euro. Diesen Betrag kann ich um 15 Prozent auf 6,90 Euro erhöhen. Wie ist die im vergangenen Jahr vorgenommene Modernisierungsmieterhöhung von 2,00 Euro für den Einbau des Fahrstuhls zu berücksichtigen?“

Sie können bei der Berechnung der höchstzulässigen Miete die Miete von vor drei Jahren als Ausgangsmiete um 15 Prozent auf 6,90 Euro erhöhen. Die Modernisierungsmieterhöhung nimmt an dieser Steigerung nicht teil, der Modernisierungszuschlag von 2,00 Euro wird nach § 558 Abs. 3 BGB dem Betrag von 6,90 Euro hinzugesetzt, sodass sich eine zulässige Höchstmiete von 8,90 Euro ergibt. Mithin ist ihr Verlangen, die Miete auf 8,83 Euro zu erhöhen, berechtigt.

? „Mein am 16. Februar 2014 geschlossener Mietvertrag weist einen Kündigungsausschluss bis zum 31. Januar 2018 aus. Mein Mieter hat nun nach dem Erhalt meines Mieterhöhungsverlangens im November vergangenen Jahres in diesem Monat zum 31. März 2016 gekündigt. Das geht doch nicht, es gilt doch der Kündigungsausschluss? Die

Kündigungsfrist von zwei Monaten wäre überdies zu kurz bemessen.“

Es geht leider doch, denn § 561 BGB gewährt dem Mieter ein Sonderkündigungsrecht. Dieses Sonderkündigungsrecht wird von dem eigentlich wirksamen Kündigungsausschluss nicht erfasst und gewährt dem Mieter eine zweimonatige Überlegungsfrist nach dem Zugang des Mieterhöhungsverlangens. Die dann ausgesprochene Kündigung wirkt zum Ablauf des übernächsten Monats (Faustregel zwei plus zwei). Diese Fristen sind eingehalten, der Mieter hat Ihr Mieterhöhungsverlangen im November des letzten Jahres erhalten und es galt eine Überlegungsfrist bis zum 31. Januar 2016. Die im Januar ausgesprochene Kündigung wirkte zum 31. März 2016. Der Mieter wird sich mithin zum 31. März dieses Jahres von dem Vertrag lösen können, Sie können überdies nicht auf die Mieterhöhung bestehen.

? „Ich kann die Miete für meine vermietete Eigentumswohnung nach dem neuen Mietenspiegel auf 6,72 Euro erhöhen. Das finde ich sehr wenig, denn die Mieten für die übrigen Wohnungen in der Wohnungseigentumsanlage sind deutlich höher. Ich will nun ein Mieterhöhungsverlangen mit diesen Vergleichsobjekten begründen. Hat dieses Begehren Aussicht auf Erfolg?“

Sie werden mit diesem Begehren nicht durchdringen; Sie können zwar ein Mieterhöhungsverlangen mit Vergleichsobjekten begründen, sind jedoch nach § 558a Abs. 3 BGB verpflichtet, zusätzlich noch die Angaben aus dem Hamburger Mietenspiegel mitzuteilen. Das Gericht wird bei streitiger Fortsetzung dieser Angelegenheit überdies auf die Werte des Hamburger Mietenspiegels als bessere Erkenntnisquelle zurückgreifen, sodass Ihr Begehren nicht erfolgreich sein wird.

Geschäftsstellen

Grundeigentümer-Verband Hamburg
 Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
 Öffnungs- und Beratungszeiten unter:
 Tel.: 040/309 67 20 · Fax: 040/32 13 97
 www.grundeigentuemerverband.de

Hamburg-Bergedorf
 Neuer Weg 54, 21029 Hamburg
 Tel.: 040/724 72 73 · Fax: 040/721 19 52

Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
 Montag 9.00 – 14.00 Uhr
 Dienstag 9.00 – 17.00 Uhr
 Donnerstag 9.00 – 17.00 Uhr
 Freitag 9.00 – 14.00 Uhr
Persönliche Rechtsberatung
 Dienstag und Donnerstag 17.00 – 19.00 Uhr

Hamburg-Blankenese
 Erik-Blumenfeld-Platz 7, 22587 Hamburg
 Tel.: 040/866 44 90 · Fax: 040/866 35 90

Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
 Montag – Donnerstag 9.00 – 12.00 Uhr
 Mittwoch 14.00 – 16.00 Uhr
Persönliche Rechtsberatung
 Mittwoch 17.00 – 18.00 Uhr

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg
 Am Soldatenfriedhof 8, 21073 Hamburg,
 Tel.: 040/77 41 44 · Fax: 040/76 75 20 30

Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
 Montag – Donnerstag 9.00 – 13.00 Uhr
 Montag 14.00 – 16.00 Uhr,
 Dienstag und Donnerstag 14.00 – 18.00 Uhr
Persönliche Rechtsberatung
 Montag und Mittwoch 9.00 – 12.00 Uhr
 Dienstag und Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Hamburg-Rahlstedt
 Schweriner Straße 27, 22143 Hamburg
 Tel.: 040/677 88 66 · Fax: 040/677 23 13

Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
 Montag, Mittwoch und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr
 Dienstag und Donnerstag 15.00 – 20.00 Uhr
Persönliche Rechtsberatung
 Dienstag 18.00 – 20.00 Uhr
 sowie n. Möglichkeit Mittwoch 9.00 – 12.00 Uhr

Nur nach telefonischer Terminvergabe

Hamburg-Sasel
 Saseler Chaussee 193, 22393 Hamburg
 Tel.: 040/601 05 35 · Fax: 040/601 05 84

Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
 Montag bis Donnerstag 9.00 – 12.00 Uhr
 und 13.00 – 17.00 Uhr
 Freitag 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 15.00 Uhr
Persönliche Rechtsberatung
 Dienstag 19.00 – 21.00 Uhr

Fachliteratur

Mit uns sind Sie immer aktuell informiert!



Kautio

Von Hans Reinold Horst, 1. Auflage Januar 2011, ISBN 978-3-939787-44-0

Umgangssprachlich als „Kautio“ bezeichnet, trägt die Mietsicherheit dem Sicherungsbedürfnis des Vermieters Rechnung. Konträr dazu wird das Interesse des Mieters an einer insolvenzfesten Anlage „seiner“ Mietkautio sowie an einem Ausschluss von Pfandrechten Dritter schon durch den Gesetzgeber besonders betont. Denn auch nach dem Sicherungszweck der Kautio soll der Mieter bei Ende des Mietverhältnisses unverbrauchte, also nicht verrechnete Kautioanteile zurückerhalten.

9,20 Euro für Mitglieder und **9,95 Euro für Nichtmitglieder.**

Das gesamte Immobilienrecht

Walhalla Fachverlag, 8. Auflage 2015, ISBN 978-3-8029-2002-8

Die Gesetzessammlung für die Immobilienwirtschaft: umfassend – handlich – preiswert. Für Vermieter, Hausverwalter, Immobilienvermittler, Bauträger, Baufinanzierer. Ein kompaktes Buch für die Ausbildung und die tägliche Praxis in der Immobilienwirtschaft. Diese einzigartige und bewährte Zusammenstellung von Gesetzestexten ist ein Muss für jeden, der beruflich aber auch privat mit Immobilien zu tun hat. Die aktuelle Ausgabe ermöglicht schnellen Zugriff auf die zahlreichen Rechtsvorschriften rund um Haus und Grund, wie das Wohnungseigentumsgesetz, die Vorschriften des BGB und seiner Nebengesetze zu mietrechtlichen und anderen Fragestellungen, die Trinkwasserverordnung und vieles mehr.

20,00 Euro für Mitglieder und **22,00 Euro für Nichtmitglieder.**

Immobilien in Spanien

Von Dr. Roberto Carballo und Dr. Günther F. Hoffmann, 7. Auflage 2015, ISBN 978-3-833424-80-9

Zweisprachiger Ratgeber mit Rechts- und Steuerinformationen zu Immobilienerwerb in Spanien. Dieses Buch, das in siebter, aktualisierter Auflage vorgelegt wird, behandelt – wo immer nötig – die Probleme zugleich nach spanischem und deutschem Recht. Erörtert werden Themen mit praktischer Relevanz, zum Beispiel Sicherheit bei Immobilientransaktionen, Steuerwirkung, Vererbung. Das Buch ist aus der beruflichen Arbeit der Autoren entstanden. Beide befassen sich seit mehr als 20 Jahren mit der Bearbeitung von deutsch-spanischen Rechts- und Steuerrechtsfällen.

21,80 Euro für Mitglieder und **24,80 Euro für Nichtmitglieder.**

Alle Bücher und Broschüren sind erhältlich in unserem Grundeigentümer-Verbandshaus, Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg, in unserem Online-Shop unter www.grundeigentuemerverband.de oder können mit dem nachstehenden Coupon bestellt werden. (Bei Versand jeweils zzgl. Versandkosten.)

Hiermit bestelle ich oben angekreuzte Fachliteratur / en.

Name, Vorname		Mitgliedsnummer
Firma		
Straße, Hausnummer		
PLZ	Ort	Telefon
Datum, Unterschrift		

Bitte füllen Sie das Bestellformular in Druckbuchstaben aus!

FAX-Bestellung

040 / 32 65 06

Kompaktseminare

Veranstaltungsort:

Grundeigentümer-Verband,
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg,
Sitzungssaal im 7. Stock,
Kosten 60,00 Euro pro Person

Mi, 2. März 2016

Schönheitsreparaturen – Von der wirksamen Vereinbarung bis zur ge- richtlichen Durchsetzung

Referent RA Matthias Scheff
17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr

Das Recht der Schönheitsreparaturen gibt häufig Anlass für Streitigkeiten

Themen:

- Welche Regelungen sind bei der vertraglichen Gestaltung zulässig?
- Was verbirgt sich hinter den Begriffen Anfangs- und Endrenovierung?
- Sind solche Regelungen zulässig?
- Was bedeutet der sogenannte Summierungseffekt?
- Kann der Mieter verpflichtet werden, die Räume in bestimmten Farben zu gestalten?
- Ist der Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen während des bestehenden Mietverhältnisses verpflichtet?
- Kann bei unwirksamen Schönheitsreparaturen bei Mieterhöhungsverlangen ein Zuschlag auf die Nettokaltmiete erhoben werden?

- Welche Rechte des Mieters bestehen bei unwirksamen Schönheitsreparaturklauseln?
- Wie kann der Anspruch des Vermieters auf Durchführung von Schönheitsreparaturen bei Beendigung des Mietverhältnisses durchgesetzt werden?
- Wann verjährt der Anspruch auf Durchführung von Schönheitsreparaturen?

Di, 22. März 2016

Beendigung von Wohn- raummietverhältnissen

Referent RA Dr. Kai Mediger,
17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr

Das Seminar soll den Teilnehmern das Rüstzeug an die Hand geben, ein Mietverhältnis rechtssicher beenden zu können und auch nach Beendigung die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen. Es werden unter anderem folgende Themenkreise behandelt: Kündigung wegen Zahlungsverzug oder wegen Eigenbedarf. Wie kann ich den Zugang der Kündigung beim Mieter beweisen? Wie ist zu reagieren, wenn der Mieter trotz Beendigung des Mietverhältnisses nicht auszieht? Was ist ein Mietaufhebungsvertrag und was sollte hierin aufgeführt werden? Unter welchen Voraussetzungen muss der Mieter Schönheitsreparaturen durchführen? Worin liegt die Bedeutung des Übergabeprotokolls und welche Gefahren bestehen hierbei? Wann und wie ist über die Kautionsabrechnung?

Beachten Sie auch unser Seminar
„Mietrecht-Aktuell“ auf Seite 14.

Di, 29. März 2016

Baumängel im Gemein- schaftseigentum

Referent RA Dr. Kai Mediger,
17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr

Die Durchsetzung von Ansprüchen wegen mangelhafter Bauausführung kann bei Vorliegen einer Wohnungseigentümergeinschaft kompliziert werden, wenn es sich um Mängel am Gemeinschaftseigentum handelt. Denn hierbei stehen sich nicht nur – wie sonst im Bauprozess üblich – der Bau-träger und der Erwerber gegenüber, sondern neben dem individuellen Erwerber und dem Bau-träger/Veräußerer auch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und der WEG-Verwalter. Das Seminar richtet sich an Mitarbeiter von WEG-Verwalterfirmen und Wohnungseigentümer, die am Kauf einer Neubauwohnung interessiert sind oder bereits Eigentümer sind. Es werden Möglichkeiten zur weiteren Verfahrensweise und auch zur Beschlussfassung zwecks Anspruchsdurchsetzung mit konkreten Vorschlägen benannt sowie Fallstricke aufgezeigt, die bei dieser komplexen Thematik zu beachten sind.

Weitere Informationen zu den Seminarinhalten finden Sie unter www.grundeigentuemerverband.de/veranstaltungen/seminare

Hiermit melde ich mich zu oben angekreuztem/n Seminar/en an.

Name, Vorname		Mitgliedsnummer	
Firma			
Straße, Hausnummer			
PLZ	Ort	Telefon	
E-Mail			
WICHTIG: Vor- und Zuname des/r Seminarteilnehmer/s bitte angeben.			

Bitte füllen Sie die Anmeldung
in Druckbuchstaben aus!

Datum, Unterschrift

FAX-Anmeldung

040 / 32 65 06

Teilnahmebedingungen:

Der Teilnehmerbeitrag ist vorab, spätestens 10 Tage nach Ihrer Anmeldung, auf das Konto Grundeigentümer-Verband Hamburg e. V. bei der Hypo Vereinsbank IBAN DE66 2003 0000 0000 2032 16, BIC HYVEDEMM300 unter Angabe des gebuchten Seminars zu überweisen. Bitte geben Sie ebenfalls Ihre Mitgliedsnummer bei der Überweisung an!

Eine schriftliche Stornierung – auch per Fax oder E-Mail – der Seminare bis 2 Tage vor Beginn ist kostenfrei möglich, danach berechnen wir die volle Seminargebühr.

Nachstehende Stornobedingungen gelten für Seminare, die mit einem * gekennzeichnet sind.

Bei Stornierung Ihrer Anmeldung 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn werden 50 Prozent der Seminargebühr berechnet. Bei Nichtteilnahme oder Absage 8 Tage vor Veranstaltungsbeginn wird die volle Teilnehmergebühr in Rechnung gestellt. Die Ausfallgebühren entfallen, wenn ein Ersatzteilnehmer von Ihnen zum Seminar angemeldet wird.

Anmeldung: Wenn Sie an einem Seminar teilnehmen möchten, senden oder faxen (040/32 65 06) Sie den neben stehenden Abschnitt ausgefüllt und unterschrieben an uns zurück.

Eine besondere Benachrichtigung erfolgt nur, wenn das Seminar zum Zeitpunkt Ihrer Anmeldung bereits ausgebucht war und Sie nicht daran teilnehmen können.

In zwei kompakten Seminaren wird das Thema Schimmelpilz in Gebäuden ausführlich sowohl von der juristischen als auch der fachlichen Seite beleuchtet. Sie erfahren Grundlegendes über Schimmelpilze in Wohnräumen, wie Sie bei einem Befall vorgehen oder auch Schimmel im Ansatz vermeiden können. Ursachenfindung und mögliche Sanierungsstrategien werden Ihnen ebenso wie Beweisfragen und Schadensersatzansprüche praxisnah erläutert.

Teilnehmergebühr:

Bei der **Buchung von beiden Schimmelschäden-Seminaren** am 20. und 21. April 2016 zahlen Sie **nur 110,00 Euro**.

Mi, 20. April 2016

Schimmelschäden im Gebäude – was tun? – die fachliche Seite!

Referentin Dipl.-Ing. Brigitte Harste,
17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr

Themen:

- Schimmelpilze in Gebäuden
- biologische, chemische und physikalische Voraussetzungen
- gesundheitliche Aspekte
- bauliche Ursachen
- nutzerbedingte Ursachen
- Methoden zur Eingrenzung der Ursache
- Untersuchungen und ihre Aussagekraft

- Sanierungskonzepte
- Vermeidungsstrategien
- Was kann der Eigentümer tun?
- Was kann der Mieter tun?

Mi, 21. April 2016

Schimmelschäden im Gebäude – was tun? – die juristische Seite!

Referent RA Torsten Flomm,
Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg,
17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr

Themen:

- Schimmelpilz und Mietminderung
- Schadensersatzansprüche von Mietern und Vermietern
- Sanierungs- und Verhaltenspflichten
- Beweisfragen im Mietprozess
- Sonderfall Wohnungseigentum

Mi, 27. April 2016

Beschlussanfechtungsverfahren nach § 46 WEG

Referent RA Matthias Scheff,
17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr

Dieses Seminar befasst mit dem Beschlussanfechtungsverfahren. Wohnungseigentümer streiten häufig im Wege dieser sog. Beschlussmängelklage um die Gültigkeit von Beschlüssen. Trotz der Häufigkeit

dieser Anfechtungsklagen besteht Unsicherheit auf Seiten der Wohnungseigentümer, sei es als Kläger oder Beklagter. Wer ist Kläger und wer ist Beklagter? Bis wann ist die Klage zu erheben und zu begründen? Muss ein Rechtsanwalt beauftragt werden? Warum ist der Gerichtskostenvorschuss rechtzeitig einzuzahlen? Diese und weitere Fragen werden geklärt und die Grundzüge dieses Verfahrens werden dargestellt. Zusätzlich werden typische Fallkonstellationen vorgestellt.

Do, 28. April 2016

Wertermittlung – Aufteilung des Kaufpreises in Gebäude- und Bodenwert bei Wohnungs- und Teileigentum

Referent Patrick Joerend – Geschäftsführer der PRIVATBAU GmbH
17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr

Vor dem Hintergrund der Festsetzung einer Abschreibung für die neu erworbene Immobilie kam im vergangenen Jahr in der Wertermittlungsberatung immer wieder die Frage auf, wie der gezahlte Kaufpreis in Gebäude- und Bodenwert aufgeteilt wird? Das Kompaktseminar soll Ihnen die Grundlagen der Bodenwertermittlung vermitteln. Insbesondere welche Faktoren den Bodenwert beeinflussen und wie aus dem Kaufpreis eine Aufteilung in Gebäude- und Bodenwert erfolgt.

Neuer Partner

Mieter Solvenz Check

Bereits seit einigen Jahren bietet der Grundeigentümer-Verband Hamburg seinen Mitgliedern die Möglichkeit, die Solvenz von Mietinteressenten im Rahmen des sogenannten Mieter Solvenz Checks zu prüfen. Sie erhalten damit etwa Informationen, ob der Mietinteressent eine eidesstattliche Versicherung zur Offenbarung seines Vermögens abgegeben hat oder bereits ein Haftbefehl erlassen worden ist. Aber auch über vorgerichtliche Merkmale wie ein eingeleitete Inkassomahnverfahren oder Gläubigermahnungen wird informiert.

Ab sofort arbeitet der Grundeigentümer-Verband für den Solvenz Check mit

der Firma Creditreform Boniversum GmbH, einer Tochter der Creditreform AG, zusammen. Dies bedeutet, dass die Formulare für den Auftrag des Checks und für die Selbstauskunft erneuert werden mussten. Bitte beachten Sie, dass ein Check nur mit den neuen Formularen möglich ist. Sie erhalten sie in den Geschäftsstellen oder auf unserer Website www.grundeigentuemerverband.de. Der Preis für eine Abfrage zu einer Privatperson beträgt 18 Euro. Mit dem neuen Partner sind jetzt auch Abfragen zu Firmen möglich. Die Kosten hierfür erfragen Sie bitte in unserer Hauptgeschäftsstelle.



Veranstaltungen

Donnerstag 14. Januar 2016 (19.00 Uhr)
Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27
„Neujahrstreffen der Mitglieder“
Haus- und Grundeigentümergebiet
Hamburg-Rahlstedt
Mit einem kleinen Umtrunk für Erfahrungsaustausch untereinander und Gespräche mit Vorstandsmitgliedern. Anmeldung unter Tel. 040/677 88 66.

Sonntag, 17. Januar 2016 (11.00 Uhr)
Restaurant Krupunder Park, Altonaer Straße 325
„126. Stiftungsfest“
Grundeigentümergebiet
Stellingen-Langenhöfen
Traditionelles Stiftungsfest mit Brunch. Nähere Informationen und Anmeldung über Frau Ufa, Tel.: 040/25 30 78 23 oder stellingen@grundeigentuemerverband.de. Kosten: 28,00 Euro für Mitglieder und 33,00 Euro für Gäste.

Dienstag, 19. Januar 2016 (14.00 Uhr)
Grundeigentümer-Verbandshaus, 6. OG, Glockengießerwall 19
„Energieberatung“
Grundeigentümer-Verband Hamburg
Energieberatung in Kooperation mit ZEBAU und Energiebauzentrum. Nur nach vorheriger Terminvergabe unter Tel. 040/359 058 22.

Dienstag, 19. Januar 2016 (17.00 Uhr)
Gesellschaftshaus Lackemann, Litzowstieg 8

„125 Jahre Wandsbeker Verein“
Grundeigentümergebiet Wandsbek
Jubiläumsveranstaltung mit Thomas Ritzenhoff, Bezirksamtsleiter, und Rechtsanwalt Heinrich Stüven, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg.

Donnerstag, 21. Januar 2016 (18.00 Uhr)
Grundeigentümer-Verbandshaus, 7. OG, Glockengießerwall 19

„Der neue Mietenspiegel 2015“
Grundeigentümergebiet Innenstadt
- St. Georg
Es referiert Rechtsanwalt Torsten Flomm, Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg.

Samstag, 30. Januar 2016 (18.30 Uhr)
Gaststätte Schwarzenbeck, Dorfstraße 26, 22113 Havighorst
„Schlachtplatte-Essen mit Tanz“
Grundeigentümergebiet Hamburg-Billstedt
Mit Musik von den Silver Birds und Verlosung. Preis pro Person 25 Euro. Schriftliche Anmeldung bis spätestens 25. Januar.

Donnerstag, 4. Februar 2016 (19.00 Uhr)
Grundeigentümer-Verbandshaus, Sitzungssaal 7. OG, Glockengießerwall 19
„Der neue Mietenspiegel 2015“
Grundeigentümergebiet Uhlenhorst-Winterhude-Alsterdorf
Jahreshauptversammlung mit Vortrag. Es

referiert Rechtsanwalt Heinrich Stüven, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg.

Montag, 8. Februar 2016, (18.30 Uhr)
Haus des Sports, Schäferkampsallee 1,
„Erneuerung der Heizungstechnik“
ZEBAU
Kostenfreie Info-Veranstaltung, Anmeldung unter www.zebau.de oder info@zebau.de.

Mittwoch, 17. Februar 2016 (18.00 Uhr)
Patriotische Gesellschaft, Reimarus-Saal, Trostbrücke 4-6

„Der Verwalterwechsel – Rechte und Pflichten des alten und des neuen Verwalters“
Hamburger Wohnungseigentümer-Verein
Jahreshauptversammlung mit Vortrag. Es referiert Rechtsanwalt Matthias Scheff, Syndikus des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg. Anschließend stehen die Rechtsanwälte Steiner, Flomm, Scheff und Schelenz für Fragen zum Wohnungseigentum zur Verfügung.

Samstag, 12. März 2016 (11.00 Uhr)
Grundeigentümer-Verbandshaus, Sitzungssaal 7. OG, Glockengießerwall 19
„Bali-Rundreise“
Grundeigentümer-Verband Hamburg
Präsentation. Anmeldung erforderlich, siehe auch Seite 34.

Neue Ausstellung

Lichtzeichen

Das Ausstellungsjahr beginnt mit einem ganz besonderen Projekt: dem Atelier Lichtzeichen.

Das Atelier Lichtzeichen ist 1993 im Rahmen der Tagesförderung entstanden und gehört zur Alsterarbeit gGmbH. Zurzeit arbeiten dort 21 Menschen mit geisti-



gen, körperlichen und psychischen Beeinträchtigungen auf 250 Quadratmetern. In Einzel- oder Gemeinschaftsarbeit entstehen hochwertige, ausdrucksstarke und künstlerisch wertvolle Bilder. Über 300 Ausstellungen, Vernissagen und Veranstaltungen hat es bereits gegeben. Gemälde finden sich unter anderem in New York, Boston, Mailand sowie auf Mallorca, in Frankreich, Schweden, Großbritannien und in Ungarn. Im Vordergrund des Projekts stehen die Künstler, die mit ihren Begabungen in der Öffentlichkeit soziale Akzeptanz erfahren und mit ihrer künstlerischen Arbeit einer regelhaften, assistierten Beschäftigung nachgehen können. Das Atelier hat sich in der Kunstszene einen Namen gemacht mit dem Verkauf und Verleih von Bildern an Firmen und Kunstfreunde sowie mit Auftragsarbeiten.

Die Ausstellung ist vom 13. Januar bis Ende Juni in den Räumen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg im Glockengießerwall 19 im 6. Obergeschoss zu den üblichen Geschäftszeiten zu sehen, für April ist ein Wechsel der präsentierten Werke geplant.



Mehr Informationen:
Atelier Lichtzeichen
Alsterdorfer Markt 10
22297 Hamburg
www.atelier-lichtzeichen.de

Nachstehende Reisen sind in diesem Jahr geplant:

Vom 31. Mai bis 4. Juni 2016

Venedig

Die geheimen Gärten der Lagunenstadt



Foto: Steffen Haensch

Vom 6. bis 18. August 2016

Schiffsreise

Zu Gast in England, Irland und Schottland



Foto: Hans-Joachim

Vom 31. Mai bis 4. Juni 2016

Bali

Die Insel der Götter, Lombok und die Gili-Inseln! Es ist eine Rundreise in ein kleines tropisches Wunderland voller Exotik und Mystik geplant!



Foto: © by Dr. Stephan Barth / PIXELIO

Ende Oktober

Rom



Foto: © by Christian Gressinger / PIXELIO

November

Dubai

Wir entdecken Traditionen, Berge und Wüste.

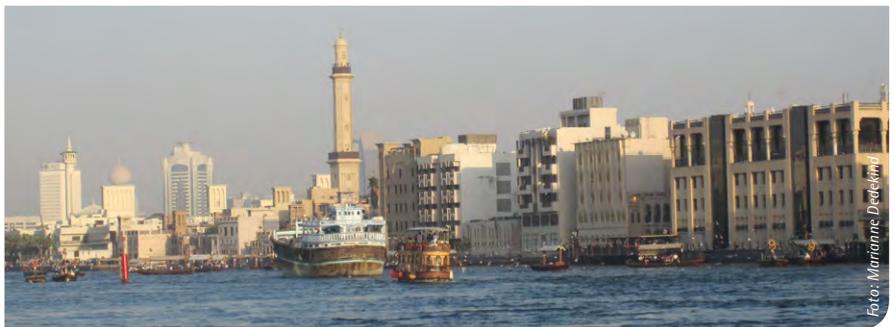


Foto: Marianne Dieckhoff

Die genauen Reisebeschreibungen für die Rom- und Dubaireise und die Fernreise Bali werden wir in unseren Februar-, März-Heften veröffentlichen.

Versorger wechseln – Geld sparen

Strom wird bei vielen Stadtwerken im nächsten Jahr teurer. Das Vergleichsportale Check24 ermittelte schon 100 Grundversorger, die angekündigt haben, die Preise im Januar oder Februar um durchschnittlich 2,9 Prozent zu erhöhen. „Bei einem Verbrauch von 5000 Kilowattstunden im Jahr (kWh) verteuert das die durchschnittliche Stromrechnung um 42 Euro im Jahr“, sagt Philipp Lurz von Check24. Mindestens sechs Wochen vorher muss den Kunden eine Preiserhöhung mitgeteilt werden. „Bei Vattenfall bleibt der Strompreis zunächst stabil“, sagt eine Sprecherin des Unternehmens. Dennoch

können Kunden sparen, wenn sie aus dem Grundversorgungstarif in den Tarif eines anderen Unternehmens wechseln. Die Beispielrechnungen in den Tabellen zeigen, dass beim Anbieter Grünwelt Energie die Kilowattstunde nur knapp 22 Cent kostet und damit rund 20 Prozent weniger als bei Vattenfall.

Tendenziell steigende Preise und persönliche Einsparmöglichkeiten sind also kein

Gegensatz. Strom wird deshalb seit Jahren immer teurer, weil die der Energiewende immer höhere Aufwendungen verlangt, die vor allem die privaten Stromkunden bezahlen müssen. Kostete eine Kilowattstunde Strom 2010 im Schnitt noch 23,69 Cent, so waren es 2015 schon 28,81 Cent, obwohl sich die Beschaffungskosten für Strom um einen Cent je Kilowattstunde verbilligt hatten.

Auch in diesem Jahr sorgen steigende Abgaben für einen höheren Strompreis. Gerade dass immer mehr Ökostrom produziert wird, kommt den Verbrauchern teuer zu stehen. Obwohl das steigende Stromangebot an der Strombörse zu sinkenden Preisen führt, haben die Verbraucher davon keinen Vorteil. Denn sie müssen für die sogenannte EEG-Umlage bezahlen, die 2016 mit 6,35 Cent/kWh einen neu-

Stromanbieter erhöhen im neuen Jahr die Preise eher, als sie zu senken. Bei den Gaslieferanten zeichnet sich eine umgekehrte Entwicklung ab. In jedem Fall lohnt ein Preisvergleich im Internet. Viele nutzen noch Grundversorgertarife und haben ein großes Sparpotenzial.

Steffen Preißler

die Zimmerer



Holzbau · Schwammsanierung nach DIN

Telefon: 040-319 19 55

www.diezimmerer.de

Der Strom, der aus der Leitung kommt, ist immer der Gleiche. Der Preis, den man dafür zu zahlen hat, kann von Anbieter zu Anbieter um mehr als 20 Prozent variieren.

Beispielrechnung

Stromtarife für Bequeme, die nicht jährlich den Anbieter wechseln

Der Kunde in Hamburg hat ebenfalls einen Energiebedarf von 5000 kWh und möchte aber nicht jedes Jahr den Anbieter wechseln, um von hohen Boni zu profitieren. Vielmehr sucht er einen Anbieter mit einem niedrigen Preis je kWh. Die übrigen Annahmen bleiben unverändert.

Anbieter	Tarif	Kosten im 1. Jahr	Ersparnis 1. Jahr ¹⁾	Preis Cent/kWh
Strogon	Fest	1137,13	327,07	21,46
Grünwelt Energie	Classic	1143,49	320,71	21,97
Ideo Energie	Klassik	1197,83	266,37	22,42
Extra Energie	Natur Pur	1200,08	264,12	22,84
Prio Energie	Natur Pur	1200,20	264,00	22,84

1) Gegenüber dem Tarif Vattenfall Hamburg Basis Privatstrom zum Zeitpunkt der Berechnung. Berechnung am 9.12.2015.

Quelle: Check24

an Rekordwert erreicht. 2010 lag die EEG-Umlage noch bei 2,05 Cent/kWh. EEG steht für erneuerbare Energien Gesetz. Diese Abgabe garantiert den Ökostromerzeugern feste Preise. Sinkt also der Erzeugerpreis für Strom an der Börse, müssen die Konsumenten das mit einer höheren EEG-Umlage wieder ausgleichen. Zwar ist der Ausbau von Solaranlagen weitgehend zum Erliegen gekommen aber in diesem Jahr wird eine ganze Reihe von Offshore-Windparks in Betrieb genommen. Deren Vergütungssätze sind hoch, weshalb weitere Belastungen für den Stromkunden

anstehen. Nur für das Jahr 2015 war die EEG-Umlage einmalig gesunken.

Eine weitere Belastung sind die Netzentgelte, die mittlerweile ein Viertel des Strompreises ausmachen. Sie werden von den Netzbetreibern für die Durchleitung des Stroms erhoben und unterscheiden sich von Region zu Region. 22 der 29 größten Netzbetreiber erhöhen in diesem Jahr die Netzentgelte. Die Energieversorger reichen die Kosten in der Regel an die privaten Verbraucher weiter.

Doch wer überprüft ob sein aktueller Lieferant ein günstiger Anbieter ist, wird sicher

Sparmöglichkeiten entdecken. Experten schätzen, dass bundesweit zwei Fünftel aller Bürger noch in den Grundversorgungstarifen stecken. Für sie ergeben sich besonders hohe Einsparmöglichkeiten. „Denn die Strompreise in der Grundversorgung sind stärker gestiegen als die der alternativen Tarife“, sagt Lurz. So stiegen die Preise der Grundversorgung von 2010 bis 2015 im Schnitt um 27 Prozent, während alternative Tarife nur um 19 Prozent teurer wurden, ermittelte das Vergleichsportal Check24 in einer Studie.

Zunächst muss sich aber der Verbraucher entscheiden,

was er möchte. Denn eine besonders hohe Ersparnis lässt sich nur mit einem Neukundenbonus erzielen, der aber dann im zweiten Jahr die Energierechnung nicht mehr deutlich verbilligt. Denn ohne Bonus ist der preisgünstigste Anbieter beim Strom, die Grünwelt Energie, sogar noch etwas teurer als die Grundversorgung von Vattenfall. Mit dem Sofortbonus von 260 Euro spart man nur im ersten Jahr. Sofortboni werden spätestens drei Monate nach Lieferbeginn ausgezahlt. Neukundenboni werden nach Ablauf von zwölf Belieferungsmonaten mit der folgen-

Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler

BUTERFAS
B & B BUTERFAS

ALLES IN EINER HAND

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



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

den Rechnung gutgeschrieben oder ausgezahlt. Deshalb sind die Vergleichsrechnungen für Strom- und Gasarife für zwei Kundentypen ausgelegt.

Wer sich nicht Jahr für Jahr auf die Suche nach dem günstigsten Anbieter begeben will, wählt von vornherein einen Anbieter, der auch ohne Boni eine ordentliche Einsparung von bis zu 320 Euro gegenüber der Grundversorgung von Vattenfall verspricht. Auf Vergleichsportalen im Internet wie Check24 oder Verivox können bei Strom- und Gasarifvergleichen entsprechende Angaben gemacht werden. Vorsicht bei den Erstplatzierten. Das sind häufig Hervorhebungen der Anbieter nach bestimmten Kriterien. Das richtige Ranking nach dem Preis beginnt meist erst darunter. Ein guter Vergleichsmaßstab ist auch der Preis pro kWh. Das gilt für Strom und Gas. Wer hohe Boni zahlt, hat einen höheren Preis als die Tarife ohne Boni. Bevor sich der Kunde auf einen neuen Anbie-

ter festlegt, sollte er sich in Foren im Internet über den Ruf der Firma informieren. In der Regel kümmert sich der neue Versorger um die Kündigung des Altvertrages. In der Grundversorgung beträgt die Kündigungsfrist zwei Wochen. Weil der Grundversorger immer einspringen muss – zum Beispiel bei Insolvenz eines Anbieters oder kurzfristigen Vertragsproblemen, besteht auch nicht die Gefahr, dass man im Dunkeln sitzen bleibt.

Auch beim Wechsel des Gasanbieters lässt sich sparen. Das Einsparpotenzial liegt bei einem Verbrauch von 18000 kWh im Jahr zwischen 500 und knapp 400 Euro, je nachdem ob man Tarife mit oder ohne Bonus bevorzugt. In jedem Fall bleibt man aber unter dem Preis von E.on Energie in der Grundversorgung. Bisher wurden von dem Unternehmen keine Preissenkungen angekündigt. Aber beim Gas gibt es bundesweit deutlich mehr Preissenkungen als beim Strom, hat das Ver-



**Nasse Wände?
Feuchter Keller?**

Mit bisher über 80.000 erfolgreichen Sanierungen, in der ISOTEC-Gruppe, bieten wir Ihnen die Sicherheit für ein trockenes und gesundes Wohnen.

ISOTEC Hamburg GmbH

Donnerstr. 10, 22763 Hamburg

☎ 040 - 41 33 90 33 oder 04101 - 785 99 70

www.isotec.de/hamburg

ISOTEC
Wir machen Ihr Haus trocken

TEAM
ISOTEC
HANDWERK
AUF HOCHSTEM
NIVEAU

Wechseltipp für Strom und Gas

Für einen Wechsel benötigt man Strom- und Gasrechnung. Denn die Vergleichsportale fragen nach dem bisherigen Verbrauch. Mit Eingabe der Postleitzahl werden bei Internet-Vergleichsportalen wie Check24 oder Verivox nur Anbieter aufgelistet, die auch in Ihr Gebiet liefern. Auch nach Ökostromanbietern lässt sich gezielt suchen. Außerdem werden für den Wechsel Zählernummern benötigt, die sich auch auf den Rechnungen finden.

Zwei, drei Tarife, die preislich interessant erscheinen, sollte man gründlich prüfen. Wichtig ist eine Preisgarantie für zwölf Monate. Die gilt aber oft nicht, wenn sich staatliche Abgaben erhöhen und heißt dann Nettopreisgarantie. Besser ist eine Bruttopreisgarantie. Meiden Sie Tarife mit Vorkasse und Kautions, denn im Fall einer Insolvenz ist das Geld sonst verloren. Die Laufzeit des Vertrages sollte nicht länger als zwölf Monate sein. Eine kurze Kündigungsfrist danach ermöglicht bei Bedarf wieder einen schnellen Wechsel. Achten Sie auch auf niedrige Grund- und Arbeitspreise, wenn sie nicht häufig wechseln wollen.

Beauftragen Sie einen günstigen Anbieter, wenn Sie den Tarif gecheckt haben. Ein Wechselformular lässt sich direkt online in den Vergleichsportalen ausfüllen oder Sie fordern die Unterlagen per Post an.

Die Ummeldung übernimmt der neue Anbieter. Kündigen Sie Ihrem bisherigen Anbieter nicht. Das macht der neue Anbieter für Sie. Die Ummeldung dauert in der Regel sechs bis acht Wochen. Der neue Anbieter beginnt mit der Lieferung stets am ersten eines Monats. Die Frist hängt auch von Ihrem Liefervertrag mit dem bisherigen Strom- oder Gasversorger ab. Einige Verträge haben Mindestlaufzeiten. Während der Mindestlaufzeit können Sie nicht wechseln.

Kurz vor der Umstellung fragt der alte Anbieter nach Ihrem Zählerstand für die Schlussrechnung. Der neue Anbieter teilt Ihnen mit, zu welchem Termin er die Stromlieferung übernimmt. Eine Unterbrechung der Lieferung ist nicht zu befürchten.

Eine Schlussrechnung kommt vom alten Anbieter, die gründlich geprüft werden sollte. Die Verrechnung erfolgt mit den bisherigen Abschlagszahlungen. Im günstigsten Fall bekommen Sie mit der Schlussrechnung noch Geld zurück. Den Stromverbrauch nach dem Wechseltermin berechnet Ihr neuer Anbieter. Die erste Abrechnung des neuen Anbieters erhalten Sie für gewöhnlich nach einem Jahr.

gleichportal Check24 ermittelt. „Die Gasversorger geben gesunkene Beschaffungspreise zum Teil an ihre Kundschaft weiter“, sagt Lurz. Insgesamt haben 129 Grundversorger Gaspreissenkungen angekündigt, die im Schnitt 4,6 Prozent betragen. Auch beim Gaspreis gibt es eine Reihe zusätzlicher Kostenbestandteile, also Steuern und Abgaben. So bestehen rund 20 Prozent am Endkundenpreis aus Netzentgelten. Sie entsprechen einer Art Maut, die zum Erhalt der deutschen Gasleitungen erhoben wird und müssen von staatlichen Stellen genehmigt werden. 2016 werden diese Netzentgelte durchschnittlich um 5,5 Prozent nach oben klettern, was dem gesunkenen Be-

schaffungspreis entgegenwirkt. Dennoch gibt es aber einen großen Spielraum für Preissenkungen. „Doch beim Kunden kommt von den sinkenden Preisen im Beschaffungsmarkt wenig an“, sagt Florian Krüger, Energieexperte beim Vergleichsportals Verivox. So sanken die Gaspreise für Endkunden zwischen Oktober 2014 und Oktober 2015 um lediglich drei Prozent. Dem gegenüber steht ein Rückgang der relevanten Spotmarktpreise um 17 Prozent. Es gibt also gute Gründe für den Wechsel eines Anbieters. Wie beim Strom ist auch in der Gasversorgung ausgeschlossen, dass man von einem Anbieter nicht beliefert wird. Im Zweifel springt der Grundversorger wieder ein.

Energierrechtliche Vorschriften und Fristen 2016

Das gilt im neuen Jahr

Wie jedes Jahr gibt es auch im kommenden einige neue energierechtliche Regelungen:

Energieeinsparverordnung (EnEV)

Bereits seit 1. Mai 2014 gilt die jüngste Überarbeitung der Energieeinsparverordnung. Eigentümer von Bestandsgebäuden wurden hierbei von neuen Anforderungen weitgehend verschont. Dennoch gibt es auch 2016 einige Fristen zu beachten:

Ab 1. Januar 2016 müssen nun zugängliche oberste Geschossdecken über beheizten Räumen oder alternativ das darüberliegende Dach gedämmt sein. Die Nachrüstpflicht greift nicht, wenn die oberste Geschossdecke oder das darüberliegende Dach bereits den Mindestwärmeschutz nach DIN-Norm erfüllen. Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, die am 1. Februar 2002 selbst im Haus wohnten, sind nicht betroffen. Zudem entfällt die Dämmpflicht, wenn nachgewiesen werden kann, dass die Aufwendungen durch die Einsparungen nicht innerhalb einer angemessenen Frist erwirtschaftet werden können.

Ab 1. Januar 2016 werden die energetischen Anforderungen an Neubauten angehoben. Der bis dato zulässige Jahres-Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung reduziert sich für neu zu errichtende Gebäude um 25 Prozent. Ebenso verschärfen sich die zulässigen Wärmedurchgangskoeffizienten bei der Dämmung der Gebäudehülle im Mittel um 20 Prozent. Die neuen Anforderungen gelten für alle Bauvorhaben, die ab 2016 beantragt werden. Bestehende Gebäude sind auch bei Änderung, Erweiterung oder Ausbau von den Verschärfungen nicht betroffen. Hier gelten die alten Werte.

Energieverbrauchskennzeichnungsgesetz (EnVKG)

Die Bundesregierung hat ein Gesetz zur Änderung des Energieverbrauchskennzeichnungsgesetzes (EnVKG) und damit die Einführung des „nationalen Effizienzlabels für Heizungsanlagen“ beschlossen.

Ab 1. Januar 2016 gilt das neue Effizienzlabel für Gas- und Öl-Heizkessel mit einer Nennleistung bis 400 Kilo-

watt, die älter als 15 Jahre sind. Die Vergabe des Effizienzlabels ist für die Eigentümer und Betreiber der betreffenden Heizkessel kostenfrei und soll lediglich Informationen über den Effizienzstatus des Heizkessels liefern. Das Energielabel kann durch einen beauftragten Heizungsinstallateur oder Energieberater, ab 1. Januar 2017 auch durch den bevollmächtigten Schornsteinfeger, bei der Feuerstättenschau vergeben werden.

Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)

Bereits seit 1. August 2014 müssen Betreiber Erneuerbarer-Energien-Anlagen ab 500 Kilowatt (kW) Leistung den selbst erzeugten Strom direkt vermarkten.

Ab 1. Januar 2016 in Betrieb gehende Fotovoltaik-Anlagen ab einer Leistung von 100 Kilowatt erhalten dann ebenfalls für den erzeugten Strom keine Vergütung mehr vom Netzbetreiber, sondern müssen diesen selbst verkaufen. Für den Strom aus Anlagen unter 100 Kilowatt Leistung wird jedoch weiterhin eine staatlich festgelegte Einspeisevergütung gezahlt.

Ab 1. Dezember 2015 beträgt zum Beispiel die Einspeisevergütung für eine ab dann in Betrieb gehende und auf dem Dach installierte Fotovoltaik-Anlage mit einer Leistung bis 10 Kilowatt 12,31 Cent je Kilowattstunde (kWh).

Ab 1. Januar 2016 steigt die EEG-Umlage für Verbraucher von 6,17 Cent auf 6,35 Cent pro Kilowattstunde.

Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz 2016 (KWKG 2016)

Bisher erhielten Betreiber von Nano-, Mikro- und Mini-KWK-Anlagen bis 50 Kilowatt elektrischer Leistung gemäß dem KWKG 2012 einen gesetzlich garantierten Zuschlag von 5,41 Cent je Kilowattstunde für zehn Jahre oder für 30.000 Vollbenutzungsstunden.

Ab 1. Januar 2016 wird das bestehende KWKG aus dem Jahre 2012 durch das KWKG 2016 ersetzt. Das neue KWKG beinhaltet neben der Verlängerung der Förderdauer von zehn Jahren auf 60.000 Betriebsstunden auch die Anhebung der Vergütung von 5,41 Cent auf 8 Cent je Kilowattstunde. Dieser Fördersatz gilt allerdings nur für den in das öffentliche Versorgungsnetz eingespeisten Strom. Der im Gebäude selbst verbrauchte Strom wird hingegen nur noch mit vier Cent je Kilowattstunde gefördert.

HANSA

BAUTENSCHUTZ

SANIERUNGSTECHNIK GMBH

- Abdichtung feuchter Bauwerke
- Fassadensanierung
- Balkonsanierung
- Betonsanierung
- Schwammsanierung
- Rissverpressung
- Holzschutz
- Schleierinjektion
- Wärmedämmung

Hansa Bautenschutz
Sanierungstechnik GmbH
Am Lehberg 4
22143 Hamburg

Fon: (040) 668 578 07
Fax: (040) 668 578 09

Zertifizierter Fachbetrieb
für Bausanierung



HANSA-GLASBAU

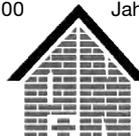
GLASBAUSTEINE + ZUBEHÖR Verlegung + Verkauf

Bramfelder Straße 102a • 22305 Hamburg

Tel. 040/690 52 54 • Fax 040/691 62 60

Internet: www.hansa-glasbau.de • E-Mail: info@hansa-glasbau.de

MEISTERBETRIEB
100 Jahre



solide-zuverlässig

PENTZIN & NÄGELER
BAUUNTERNEHMEN

Ausführung sämtlicher Bauarbeiten

Bramfelder Str. 102 a, 22305 Hamburg

Tel. 040/690 52 53, Fax 040/691 62 60

Internet: www.pentzin-naegeler.de

E-Mail: info@pentzin.de

3. Hamburger Energietage

Tipps und Trends rund ums Bauen und Modernisieren



Foto: KfW-Bildarchiv/Thomas Klewar

Dachbodendämmung bleibt ein Thema für Investitionen.

Energieeffizienz nutzt der Umwelt und kann zudem dazu beitragen, signifikant die Betriebskosten zu senken. Eigentümer von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die in die richtigen energetischen Modernisierungsmaßnahmen investieren, leisten einen entscheidenden Beitrag zur Energiewende – und sparen mittelfristig obendrein viel Geld. Welches die richtigen Maßnahmen sind, hängt jedoch von der individuellen Beschaffenheit des Gebäudes ab. Kostenlose Erstberatungen erhalten

Bauherren und Grundeigentümer am 5. und 6. Februar 2016 auf den 3. Hamburger Energietagen im CCH – Congress Center Hamburg. Eröffnet wird die Messe von Hamburgs Wohnungsbau-Senatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt; Schirmherr ist Jens Kerstan, Hamburgs Senator für Umwelt und Energie. Der Grundeigentümer-Verband Hamburg gehört wie auch weitere Verbände der Wohnungswirtschaft zu den Unterstützern dieser in Norddeutschland einmaligen Veranstaltung.

Die zweitägige Messe bietet Tipps und Trends rund um energetisches Bauen und Modernisieren. Bauherren, Immobilieneigentümer, Modernisierer und Energiesparer können sich in der Halle H zudem über neue Regelungen und Verordnungen informieren und erhalten wertvolle Hinweise für Zuschüsse und Förderungen und steuerliche Möglichkeiten. Dazu bieten rund 100 Ausstellern aus erster Hand kompakt Informationen über neue Produkte rund um Heizung, Dämmung, Energieversorgung und -speicherung. Das EnergieBauZentrum bietet hierzu kostenlose geführte Messerundgänge an. Die Teilnehmerzahl ist begrenzt, eine Anmeldung daher empfehlenswert unter www.energiebauzentrum.de.

Darüber hinaus erwartet die Messebesucher ein umfangreiches und spannendes Vortragsprogramm mit vielen Anregungen und wichtigen Entscheidungshilfen für kommende Modernisierungen oder den geplanten Neubau. Der Grundeigentümer-Verband Hamburg ist gleich dreimal vertreten: So wird der Verbands-Vorsitzende Heinrich



Foto: Hamburger Energietage

Heinrich Stüven, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbands Hamburg (re.) wird auch 2016 die Interessen der Grundeigentümer aufzeigen.

Stüven am Freitag in einer Podiumsdiskussion unter anderem mit Hamburgs Oberbaudirektor Prof. Jörn Walter und Staatsrat Michael Pollmann aus der Behörde für Umwelt und Energie über den „norddeutschen Weg der Energiewende“ diskutieren. Verbands-Geschäftsführer Torsten Flomm wird am späteren Nachmittag in einem Streitgespräch mit Vertretern der Verwalter-Verbände eine Antwort auf die Frage suchen, ob Hausverwalter die fachlich richtigen Ansprechpartner sind bei der Planung und Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen. Am Samstag wird dann Heinrich Stüven in einem Vortrag auf die versteckten Fallstricke beim Immobilienkauf hinweisen und wie man sie vermeiden kann. Das vollständige Vortragsprogramm und die Möglichkeit zur kostenlosen Anmeldung finden Sie auf www.hamburger-energietage.com/programm.

Die Messe rund um energetisches Bauen, Modernisieren und Elektromobilität

Freikarte*

5. und 6. Februar 2016 • 10 bis 18 Uhr
CCH – Congress Center Hamburg

* Gegen Vorlage dieser Freikarte an der Tageskasse der 3. Hamburger Energietage 2016 erhalten Sie kostenfreien Eintritt. Ticket gültig am 5. und 6.2.2016.

Der Grundeigentümerverband Hamburg lädt Sie zu den **3. Hamburger Energietagen 2016** ein.



3. HAMBURGER ENERGIETAGE 2016

Immobilie • Energie • Mobilität

Wertvolle Anregungen und Entscheidungshilfen

Aber auch drumherum gibt es viel zu erleben und zu erfahren: So zeigen die sechs Themenhäuser der interaktiven Erlebnisausstellung „Unser Haus spart Energie – gewusst wie“ die Möglichkeiten der energetischen Sanierung und der Nutzung von Erneuerbaren Energien speziell für Heizung und Warmwasser. Ein weiteres Highlight ist ein rund 1.200 Quadratmeter großer Parcours, auf dem die Messebesucher Elektroautos und -bikes verschiedener Hersteller testen und sich praxisnah über Ladestationen, Anwendungskonzepte und Fördermöglichkeiten informieren können. Besonders interessant ist auch für private Hausbesitzer, eine eigene Photovoltaik-Anlage zu installieren, die das E-Fahrzeug mit Strom versorgt. Dafür gibt es aktuell neue Konzepte und Förderprogramme, die auf den Energietagen vorgestellt werden.



Das Congress-Centrum Hamburg ist wieder Schauplatz der Hamburger Energietage.

Unterstützt wird diese Aktion von der Beschaffungsinitiative „Hamburg macht E-Mobil“ der Handelskammer und Handwerkskammer Hamburg. Mehr Infos unter www.hamburger-energietaege.com.

3. Hamburger Energietage 2016

5. und 6. Februar 2016 / 10-18 Uhr
 CCH - Congress Center Hamburg / Halle H,
 Am Dammtor / Marseiller Straße
 Tageskarte: 5 Euro / Rentner, Schüler, Studenten: 3 Euro

Haustechnik: ALTBAUSANIERUNG / FASSADENRENOVIERUNG / VOLLWÄRMESCHUTZ / FENSTER / TÜREN

PIETSCH GMBH BAUWERKSERHALTUNG
Feuchtigkeitsprobleme?
 Abdichtung von nassen Kellern, Fassaden und Balkonen
 ● Putz- und Mauerwerkssanierung ● Injektionen
 Heisterweg 12 • 22869 Schenefeld • Tel (040) 830 67 68
www.pietsch-bauwerkserhaltung.de

FAHLAND GmbH Tel.: 040-25 54 68
 Fax: 040-250 74 16
Fenster + Türen
 aus Kunststoff, Holz und Aluminium
Klingel- + Briefkastenanlagen
Montage * Reparatur * Wartung
 Hohenfelder Allee 11 * 22087 Hamburg
 E-Mail: Fahland.GmbH.Bautechnik@t-online.de

Sparen Sie bis zu 70% Heizkosten!
 Trockene Wände, gesundes und behagliches Wohnen mit unserem **Edelstahlabdichtungs System**. Sicherer geht's nicht: einmal eingebracht – 100% dicht gemacht. Wir sanieren erfolgreich.
SANIERUNGSTECHNIK LORENZ ANDRESEN WIR LEGEN SIE TROCKEN
 Schwenckestr. 52 • 20255 Hamburg
 Tel. 040 / 8750 1846 • E-Mail: sanierungen@salpeter.de www.salpeter.de

Nasse Wände, feuchte Keller?

- Horizontalabdichtung mit Paraffin
- Außenabdichtung ohne Aufgraben
- Rissverpressung
- Kellerinnenabdichtung mit Sanierputz

STEFAN HANNEMANN GMBH / Habichthorst 38a, 22459 Hamburg
www.hannemann-gmbh.de / E-Mail: sh@hannemann-gmbh.de
 Tel.: 040 890 845 -0 / Fax: 040 890 845 -45

Feuchte Häuser?
Nasse Keller? Modergeruch?

- ✓ Kellerabdichtungen
- ✓ Spezialputzsysteme
- ✓ Horizontalsperrn
- ✓ Rissverpressung
- ✓ Betonsanierung
- ✓ Spezialbaustoffe
- ✓ Wohnklimaplatzen gegen Schimmel und Kondensfeuchte

Die Horizontalsperre mit unserem **VEINAL®-Silikonharz-System** gehört seit über 20 Jahren mit zu den sichersten und preiswertesten Verfahren mit Prüfzeugnissen die zur nachträglichen Mauerrockenlegung verwendet werden.

Schuster GmbH · VEINAL® Bauchemie
 86465 Welden · Tel. 0 82 93 / 96 50 08 -0 · Fax -80
 E-Mail: BAUCHEMIE@veinal.de · www.veinal.de
Fordern Sie unsere kostenlose Info-Mappe an!

WTA QUALITÄTSGEBÜRGEN

Wir laden Sie herzlich ein

zu einer Präsentation / Vortrag unserer
geplanten Bali-Rundreise am 12. März 2016.

Bei einem ausführlichen Vortrag können wir Ihnen diese
wunderbare Insel voller Exotik und Mystik vorstellen.

BALI – DIE INSEL DER GÖTTER, LOMBOK UND DIE GILI-INSELN!

Dazu sattgrüne Reisterrassen, majestätische Vulkankegel und blaues Meer
– eine Landschaft, die glücklich macht. Königliche Paläste, bunte Märkte,
Tempelkunst und die freundlichen Balinesen erwarten Sie.

Termin der Präsentation:
Samstag, 12. März 2016 um 11:00 Uhr

Veranstaltungsort:
Grundeigentümer-Verband Hamburg von 1832 e.V.,
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg, Sitzungssaal im 7. Stock

Reisedatum:
Ende August / Anfang September 2016

Anmeldung zur Vortragsveranstaltung: „Bali-Rundreise“ 12. März 2016, 11 Uhr

Name, Vorname		Mitgliedsnummer
Firma		Personen
Straße, Hausnummer		
PLZ	Ort	Telefon (wo Sie tagsüber zu erreichen sind!)
Datum, Unterschrift		

**Bitte füllen Sie das Formular
in Druckbuchstaben aus!**

Nur rechtzeitige und schriftliche oder telefonische
Anmeldungen können berücksichtigt werden!
Die Teilnahme an dieser Präsentation ist kostenfrei!

Anmeldung:

Wenn Sie an dieser Präsentation teilnehmen möchten,
senden (an: kruock@grundeigentuemerverband.de)
oder faxen 040/32 65 06 Sie den nebenstehenden
Abschnitt ausgefüllt und unterschrieben an uns
zurück.

Eine gesonderte Benachrichtigung erfolgt nur,
wenn die Präsentation zum Zeitpunkt Ihrer
Anmeldung bereits ausgebucht war und Sie nicht
daran teilnehmen können.

FAX-Anmeldung

040 / 32 65 06

 <p>WENN EIN TRAUER- FALL EINTRITT...</p>	<p>Ertel Beerdigungs-Institut 20095 Hamburg · Alstertor 20 · ☎ (040) 309636-0</p>
	<p>Stut & Sohn Rahlstedt Bestattungsinstitut seit 1894 Meiendorfer Straße 26 · Tel. 678 11 90</p>

ANZEIGENVERKAUF:

Stefanie Hoffmann

www.elbbuero.com

Tel.: 040/33 42 07 12

Fax: 040/33 42 07 13

s_hoffmann@elbbuero.com

HANDWERKSBEREITBE EMPFEHLEN SICH

Ein bekannter Name schafft Vertrauen! Nutzen Sie dies für sich und bieten Sie hier regelmäßig Ihre Leistungen an.

Kontakt:

elbbüro · Stefanie Hoffmann

Tel.: 040/33 42 07 12 · s_hoffmann@elbbuero.com

ARCHITEKTEN

Aufstockungen und Anbauten für Wohnhäuser

040. 99 99 45 73
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architektn
ich mach was draus.

ALTBAUSANIERUNG

Nasse Wände, feuchte Keller, Schimmelpilz?

Beseitigt preiswert und schnell
– kleiner Fachbetrieb –

Putz- u. Mauerwerk-Sanierung,
Isolierungen, Dränagen

☎ 67 58 08 95 oder 0177-340 4521
HPWestphal Bausanierung

BAUGESCHÄFTE

SANIERUNG · UMBAU · RENOVIERUNG
ABDICHTUNG · FLIESEN

VOLKER BEHRENS
Maurermeister · Spezial-Baugeschäft

Feuerbergstraße 2 · 22337 Hamburg
Tel. 040-59 53 84 · Fax 040-59 74 37

H.-W. Hengfoß

MAURERMEISTER

- Maurer- und Fliesenarbeiten
- Altbau- und Balkonsanierung
- Wärmedämmung und Innenausbau

www.baugeschaef-hengfoss.de
Tel. 040/84 07 98 93, Fax 84 07 93 91

A. Kraft Bautenschutz

Meisterbetrieb für GmbH
Fassaden · Balkone · Fliesenarbeiten
Aus- u. Umbauten · Kellertrockenlegung
Karnapp 31 · 21079 Hamburg
Telefon 0171 / 372 01 35

Ausführung sämtlicher
Maurerarbeiten
HELMUT KRAK
Maurermeister
Emilienstraße 39a, 20259 Hamburg
Telefon 040 60 21, Fax 491 17 46

BAUGESCHÄFTE Forts.

Baugeschäft

Reparaturen · Umbauten
Baubetreuung · Fliesen
Gutachten · Feuchtemessung
Sanierung feuchter Wände



C. Helmut Müller

Meisterbetrieb GmbH
Ausführung aller vorkommenden Bauarbeiten
Modernisierung · Altbausanierung
Wärmedämmverbundsysteme
Klärung von Fachfragen
Bauabwicklung · Baubetreuung
Planung · Regie · Gutachten

Dipl. Ing. Stefan Müller

Geschäftsführer Gutachter
22083 Hamburg 76 Tel. 2 20 16 03
Heinrich-Hertz-Str. 104 Fax 2 20 80 84
E-Mail: bauunternehmunghamburg@t-online.de
Internet: www.bauunternehmung-hamburg.de



HELMUT SCHULZ
BAUGESCHÄFT GMBH
Neubau-Umbau-Reparaturen
Fliesen-Keller-Fassade-Balkon
Feuchtigkeitschutz-Wärmedämmung
50 Jahre Innungsfachbetrieb
Tel. 040/54 18 10

BAUTROCKNUNG

BE Wiesenhöfen 7
HH-Volksdorf
040-6032644
0173-2488811

BLAUE ELISE
BAUTROCKNUNG

BAUTROCKNUNG
für Privat und Gewerbe!
bebautrocknung@gmx.de

DACHDECKER

Schleicher+ Sohn G M B H
Dachdecker- und Klempnermeister
Bedachungen aller Art
Dehnhaiide 77, 22081 HH, Tel. 29 66 37
www.schleicher-dach.de

ENERGIEAUSWEISE

ETC GmbH
Energie und Thermografie
Centrum Hamburg GmbH
Meiendorfer Weg 23, 22145 Hamburg
Tel. 040/67 99 99 97 · Fax 040/67 99 98 92
info@etc-hamburg.de · www.etc-hamburg.de

FENSTER + TÜREN

Fenster + Türen

erneuern · reparieren · einstellen
Reparatur auch alter morscher Fenster!

- Rollläden + Markisen
- Wintergarten Reparatur + Erneuern
- Einbruchschutz v. d. Kripo empfohlen

Dietrich Hartmann ☎ 606 71 250

HAUSMEISTER

GHG Gesellschaft für Haus und
Grundstückspflege mbH

Fullservice um Haus, Garten,
Immobilie und Grundstück
Hausmeisterdienste von A-Z
(040) 3 19 19 08 · Fax 3 19 19 73
Lademannbogen 39 · 22339 Hamburg
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

HAUS- u. GRUNDSTÜCKS-BETREUUNG
Aufsicht · Pflege · Instandhaltung

ANDREAS ZIERACH
Friedrich-Ebert-Damm 143
D-22047 Hamburg
Telefon 696 17 90 · Fax 696 41 681
E-Mail: Andreas@Zierach.de
www.zierach.de

HEIZÖL

BERND IDEN
Heizöl
☎ 60 70 136

MALER

Ahrens
Malereibetrieb

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

MALER Forts.

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

Gramlich G

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

WESP

Malereibetrieb

seit 1931 Tel. 650 13 01
zufriedene Kunden Fax 650 17 48
www.malerwesp.de
Innungsbetrieb

SANITÄR-INSTALLATEURE

Dierk Fleck e.K.

Inh. Nicole Johannsen

Heizung · Klempnerei
Sanitärtechnik · Dach
Werkstatt: Borsteler Chaussee 128
22453 Hamburg · Tel. 5 53 73 22
www.sanitaer-fleck.de

Sanitär Technik Otto Sense

GmbH

Bauklempnerei · Sanitäre Anlagen
Dachdeckerei · Gas-, Elektrogeräte
Kunststoff-Fachbetrieb
Borsteler Chaussee 11 · 22453 HH
Tel. (040) 514 86 1-0

TISCHLER

DIE MÖBELMACHER
DIE HAMBURGER TISCHLEREI FÜR
EKKLUSIVEN MÖBELBAU

Tischlermeister
Steven Scheer

Waldhörferstr. 332 · 22047 Hamburg
Tel.: 040/696 40 424 · Fax: 040/696 40 425
www.diemoebelmacher.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
BESTELLTER AUKTIONATOR

Für den Fall der Fälle: Einkommen absichern

Wer jung ist und eine Festanstellung hat, macht sich kaum Gedanken über seine Einkommenssicherung. „Was ist, wenn etwas passiert?“, fragt Christiane Thiele, Versicherungs- und Vorsorgespezialistin bei der Hamburger Sparkasse. Bei einer kurzfristigen Erkrankung oder Verletzung gebe es zwar die Lohnfortzahlung des Arbeitgebers, aber nur für sechs Wochen. „Danach erhalten Sie für maximal 72 Wochen Krankengeld von der Krankenkasse, das rund 80 Prozent des Nettoeinkommens beträgt.“

Wer glaubt, dass er sich danach auf den Staat verlassen kann, irrt: Nur wer nicht mehr in der Lage ist, drei Stunden zu arbeiten, erhält die volle Erwerbsminderungsrente von rund 38 Prozent des Bruttogehaltes“, warnt Thiele. Wer noch drei bis sechs Stunden lang irgendeine Tätigkeit ausüben kann, bekomme nur die halbe Erwerbsminderungsrente, also rund 19 Prozent. Und wer mehr als sechs Stunden arbeiten könnte, geht hier leer aus. Ihr Tipp: „So früh wie möglich eine Berufsunfähigkeitsversicherung (BU) abschließen.“

Auch Verbraucherschützer betonen, dass die BU zu den Versicherungen ge-

hört, „die jeder haben sollte“. Denn wer nach dem 1. Januar 1961 geboren wurde, erhält keine staatliche BU-Rente mehr und muss sich privat absichern. „Die private BU zahlt bis zum vereinbarten Ablauf, wenn Sie aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr im zuletzt ausgeübten Beruf arbeiten können“, erläutert die Spezialistin. Die Wahrscheinlichkeit, bis zur Rente berufsunfähig zu werden, liegt – je nach Altersgruppe und Geschlecht – zwischen 29 und 43 Prozent. Hauptgründe für Berufs- und Erwerbsunfähigkeit sind psychische Erkrankungen. Bei den Rentenzugängen 2013 wegen verminderter Erwerbsfähigkeit haben 49 Prozent der Frauen und 36,5 Prozent der Männer psy-

chische Störungen. Erst danach kommen – bei beiden Geschlechtern nahezu gleich – Krankheiten von Skelett, Muskeln und Bindegewebe mit mehr als 13 und Krebs mit mehr als 12 Prozent.

„Die Kosten einer BU sind unterschiedlich, da sie von Beruf, Lebensalter und der angestrebten Monatsrente abhängig sind“, so Thiele weiter. Das niedrigste Risiko berufsunfähig zu werden, tragen zum Beispiel Ärzte oder Wirtschaftsprüfer, das höchste Dachdecker und Bauarbeiter. Eine Alternative könnte eine Erwerbsunfähigkeitsversicherung (EU) sein. „Für sie gelten ähnliche Bedingungen wie bei der BU, allerdings sind die Beiträge gerade für risikoreichere Berufsgruppen deutlich geringer. Der wesentliche Unterschied zwischen den Versicherungen ist, dass bei der BU die berufliche Tätigkeit versichert wird, bei der EU die generelle körperliche Fähigkeit einer Erwerbstätigkeit nachzugehen“, erklärt die Expertin. „Bei der EU gibt es monatlich Geld, wenn ich nicht mehr als drei Stunden täglich arbeiten kann.“

Nachbar schafft Sicherheit

Aufmerksamkeit schützt vor Einbrechern

Es gibt keine Entwarnung für Hausbesitzer und Wohnungseigentümer. Innerhalb der letzten fünf Jahre ist die Zahl der Wohnungseinbrüche deutschlandweit um 35 Prozent gestiegen. Die gute Nachricht: Mit der richtigen Sicherheitstechnik und durch aufmerksames Verhalten können im Schnitt 40 Prozent der Einbruchsversuche verhindert werden. Ein wichtiger Sicherheitsfaktor – gerade jetzt in der dunklen Jahreszeit – ist eine gute Nachbarschaft.

Nachbarn sind mehr als nur die Leute von nebenan. Man kennt sich, spricht miteinander und ist meist mit kleinen Gefälligkeiten füreinander da. Und Nachbarn können auch Schutz vor Kriminalität geben. Denn wer aufmerksam ist, wird schnell bemerken, wenn jemand Fremdes durch das Haus geht, beobachtend oder grundlos wartend auf der Straße steht oder ein Auto mit auswärtigem Kennzeichen und unbekanntem Personen langsam durch das Wohngebiet fährt. Sind es Besucher, die jemanden suchen, ist es ein Handwerker oder ...?

Dabei geht es nicht um Ausspionieren oder Schnüffeln, sondern um Aufmerksamkeit, Sicherheit und Verantwortung. Achtsames, respektvolles Miteinander und Hinsehen kennzeichnen eine gute Nachbarschaft, die bei Zweifeln lieber einmal mehr nachfragt und hinsieht. Nicht zuletzt steigert sie das Wohlfühlen im eigenen Wohnbereich. Ein freundliches „Suchen Sie jemanden?“ oder „Kann ich Ihnen helfen?“ erfreut einen ehrlich Suchenden und schreckt meist einen potenziellen Einbrecher ab.

Verdächtig ist es natürlich, wenn Fensterscheiben klirren, Türholz splittert oder

sonstige ungewohnte Geräusche an anderen Wohnungstüren oder aus anderen Wohnungen zu hören sind. Sie können von Handwerkern stammen, aber eben auch von Einbrechern, die sich mit Gewalt Zugang zu Wohnungen in Ihrer Nachbarschaft verschaffen.

Oftmals läuten ungebetene Fremde an mehreren Wohnungen, um festzustellen, ob und wo jemand zu Hause ist. Ein flackerndes, abgeschirmtes Licht, das in der Dunkelheit aus einem Ladengeschäft oder aus dem Nachbarhaus zu sehen ist, kann auf einen Einbruch hindeuten. Ein Indiz ist auch, wenn Unbekannte ohne ersichtlichen Grund auf der Straße, im Hausflur oder Auto warten – vielleicht stehen sie für jemanden Schmiere. Häufig markieren Einbrecher mit speziellen Zeichen, so genannten Gaunerzinken, auf der Straße, wo es etwas zu holen gibt und ob man unbeobachtet „arbeiten“ kann.

Viele Einbrüche wurden und werden durch aufmerksame Nachbarn verhindert. Vielfach führen diese Beobachtungen sogar zur Festnahme von Straftätern. Deshalb ist der Kontakt unter Nachbarn wichtig und sinnvoll, was nicht heißt, dass man permanent zusammen sein

muss. Doch ist man zum Beispiel in Urlaub oder muss ins Krankenhaus, ist es gut, den Nachbarn zu informieren und ihn zu bitten, ein Auge auf die Wohnung zu haben, sie vielleicht auch zu betreuen, die Blumen zu gießen, den Briefkasten zu leeren und einfach mal nach dem Rechten zu schauen. Der Austausch von Telefonnummern kann im Falle eines Falles hilfreich sein.

Und wenn einem etwas seltsam oder ungewöhnlich vorkommt, dann gilt es gezielt zu reagieren, wie zum Beispiel:

- die Polizei über verdächtige Beobachtungen zu informieren
- Kennzeichen und Beschreibungen verdächtiger Autos beziehungsweise Personen zu notieren
- bei Gefahr oder dringenden Verdachtsfällen sofort die Polizei über den Notruf 110 zu alarmieren

Auch wenn es ein Fehlalarm ist: Lieber einmal mehr melden, als einmal zu wenig. Übrigens: Der Notruf sowie der Einsatz der Polizei sind kostenfrei.

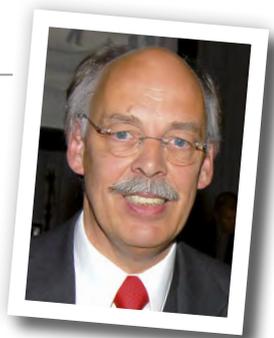
Und wenn doch ein Langfinger einbricht, dann bieten die Wohngebäude- und die Hausratversicherung Schutz – zumindest gegen die finanziellen Folgen.



Grundeigentümer
Versicherung VVaG

Weitere Informationen zu den Versicherungsprodukten erhalten Sie unter www.grundvers.de

RA Heinrich Stüven zum Thema



Wohnungspolitik

Berliner Ideen kontraproduktiv

Nun ist er da, der neue Mietenspiegel. Nach dem Abblasen der üblichen Rituale wie „Wohnen wird unbezahlbar“ oder „höchster Mietenanstieg seit 20 Jahren“, kehrt wieder Ruhe ein.

Was wären wir doch für eine langweilige Republik, hätten wir nicht die Medien. Die letzten drei Mietenspiegel wiesen alle eine Steigerungsrate von um die sechs Prozent aus. In einer Steigerung von 0,4 Prozent in zwei Jahren gegenüber dem letzten Mietenspiegel liegt mit Sicherheit keine unglaubliche Dramaturgie.

Die Herausforderung eines Sozialkonfliktes durch die Medien nimmt leider bedauerliche Formen an, und dies bringt dann reflexartig die Politik dazu, immer stärker in das Mietrecht eingreifen zu wollen. Wir werden uns schon entscheiden müssen, ob wir mit marktwirtschaftlichen Mitteln die Nachfrage nach Wohnraum befriedigen, oder mit ordnungspolitischen Maßnahmen dem Vermieter immer mehr die Finanzierung von Wohnstätten zerstören wollen.

Das Klagen über zu hohe Mieten lenkt leider auch von den Faktoren ab, die das Wohnen tatsächlich teurer machen. Die Energiewende schafft nicht nur für den Neubau, sondern insbesondere für den Bestand eine unglaubliche Kostenbelastung, die sowohl Mieter als auch Vermieter schultern müssen.

Die Politik kennt offensichtlich kein Gebot des Einhaltens bei der Produktion von kostentreibenden Gesetzen und Verordnungen. Das fängt mit der Überprüfung der Abwasserleitungen an und endet noch lange nicht bei der Zwangsabgabe an die Rundfunkanstalten, die mit ihrer grenzdabilen Unterhaltung den eigentlichen Staatsauftrag gerne vergessen.

Der Staat, welcher sich immer mehr zum Oberkontrolleur der Mietpreise aufspielt, sorgt seinerseits für immer höhere Belastungen.

Schon jetzt ist Berlin dabei, mit weiteren Forderungen nach Mietrechtsänderungen den Wahlkampf 2017 zu befeuern. So schlägt unser Justizminister vor, für Modernisierungsmieterhöhungen eine Kappungsgrenze einzuführen.

Weiterhin soll eine Kürzung der Modernisierungsumlagekosten von bisher elf Prozent auf acht Prozent erfol-

gen, um so den Mietenanstieg zu dämpfen. Man muss nicht unbedingt studiert haben, um zu erkennen, dass niemand mehr investiert wird.

Aufgrund dessen können wir jedenfalls den altersgerechten Um-

bau sowie den Klimaschutz gänzlich ad acta legen. Wenn dann auch noch Mietenspiegel so erstellt werden sollen, dass sie zum Mietpreisdämpfungsinstrument werden, wird jeder vernünftige Mensch sich überlegen, wo er mit seinem Geld bleibt. Wie bitte soll der Wohnungsbau finanziert werden, wenn der eigene Bestand keine Rendite mehr abwirft?

Wenn eines Tages auch noch die Zinsen nur minimal steigen, ist der Wohnungsneubau tot und kann nur noch durch Subventionen wieder zum Leben erweckt werden. Mietenpolitik zum Wahlkampfthema zu machen, ist nicht nur dumm, sondern obendrein äußerst gefährlich.

Es verstärkt die ohnehin schon vorliegenden Ressentiments gegenüber den Vermietern und schürt in den Ballungszentren einen völlig unnötigen Konflikt zwischen ihnen und den Mietern. Politik sollte so ausgerichtet sein, dass man die Kuh nicht unbedingt schlachtet, wenn man sie noch melken möchte.

Die Politik kennt ganz offensichtlich kein Gebot des Einhaltens bei der Produktion neuer kostentreibender Gesetze und Rechtsverordnungen.

IMPRESSUM

Januar 2016

Redaktionsleitung:

Rechtsanwalt Torsten Flomm
Geschäftsführer des Grundeigentümer-
Verbandes Hamburg von 1832 e.V.
GlockengieBerwall 19, 20095 Hamburg
Tel.: 040/309 67 20 · Fax: 040/32 13 97
E-Mail: info@grundeigentuemerverband.de
Internet: www.grundeigentuemerverband.de

Verlag und Gesamtherstellung:

Mensing GmbH & Co. KG
Schützenwall 9-11 · 22844 Norderstedt
Tel.: 040/52 11 43-0, Fax: 040/52 11 43-40
E-Mail: info@mensing-druck.de
Internet: www.mensing-druck.de

Anzeigenverkaufsleitung:

elbbüro
Bismarckstraße 2 · 20259 Hamburg
Tel.: 040/33 42 07 12 · Fax: 040/33 42 07 13
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 39, gültig ab 01.01.2015

(32.227 monatlich im 3. Quartal 2015)



ivw geprüft

Erscheinungsweise: monatlich

Abonnements- und Adressverwaltung:

Grundeigentümer-Verband Hamburg v. 1832 e.V.
GlockengieBerwall 19, 20095 Hamburg
Einzelhefte erhältlich zum Preis von € 2,80
für Mitglieder und € 3,80 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 Mitglieds-
beitrag 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

HafenCity-Universität – Michael Zapf

NEUE INDEXZAHLEN

Verbraucherindex (2010 = 100)
Alle Werte ab 1992 auf www.grundeigentuemerverband.de
Sep 107,0 · Okt 107,0 · Nov 107,1

BEILAGENHINWEIS

Dieser Ausgabe sind folgende Teilbeilage

- Abdichtungstechnik Weber
und folgende Gesamtbeilagen
- Grossmann & Berger GmbH
- Heizölgemeinschaft Hamburg e.V.
- Plan International Deutschland e.V.
- Hamburger Mietenspiegel 2015
beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

ANDREAS W. BAUMGARTE
Ihr Immobilienmakler aus Hamburg
Hofweg 12 · 22085 Hamburg · Tel.: 040/30067567
E-Mail: info@immobilien-baumgarde.de
www.immobilien-baumgarde.de

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

doelter
IMMOBILIEN GMBH · IVD
VERKAUF/VERMIETUNG
BLANKENESER LANDSTR. 58
868672

TheobaldDanielsen
SEIT 1928
Haus- und Hypothekemakler · Grundstücksverwaltung
Grundstücks-, Vermögens-
und Testamentsverwaltungen
Alsterdorfer Straße 262, 22297 Hamburg
Telefon (040) 514 89 80

IHR PARTNER AUF ALLEN GEBIETEN
DES GRUNDBESITZES
CARL FRANZEN
SEIT 1927
BEIM STROHHAUSE 27 · 20097 HAMBURG
TEL. 040-320 22 66 · FAX 040-320 22 600
IVD · VHH · Fiabci

Vermietung · Verkauf
fb FRIEDRICHSEN & BAYER
IMMOBILIEN
Große Bäckerstraße 8 · 20095 Hamburg
Tel.: +49 40 89 00 78 60
www.friedrichsen-bayer.de

**ALSTERTAL UND
WALDDÖRFER:**
Verkauf mit
Heimvorteil!
FRÜNDI
IMMOBILIEN
040 / 6001 6001
Internet: www.fruendi.de

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

Vermittlung und Verwaltung
von Zinshäusern und Wohnanlagen
RICHARD GROBMANN
Immobilien seit 1913
Jungfernstieg 34 · 20354 Hamburg
Telefon (040) 35 75 88-0
www.richardgrossmann.de

GRUHN
IMMOBILIEN
VERKAUF · VERMIETUNG
FINANZIERUNG · VERWALTUNG
Uhlenhorster Weg 21 · 22085 Hamburg
Tel. 411 88 433 · Fax 411 88 43 44

GRUNDSTÜCKS-
VERWALTUNG
NORD GMBH & CO. KG
GW
Verwaltung · Vermietung · Verkauf
Beselerstraße 2a · 22607 Hamburg
Tel. (040)8004080
Fax 8907133
www.gvn-hamburg.de

Immobilienmarkt Hanse GmbH
Ein Unternehmen der Hamburger Volksbank
★ Qualität ★ Service ★ Kompetenz
★ Vertrauen ★ Persönlich
Hammerbrookstr. 65 · 20097 Hamburg
Tel. 040 – 2385 4260
www.immobilienmarkt-hanse.de

dhi DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN · VERWALTUNG
Verwaltung - Vermietung - Verkauf
Kompetent. Engagiert. Persönlich.
DAVID HEMPEL Immobilien GmbH
Storms Weg 8 · 22085 Hamburg
Tel: 040 181209230 info@dhi-verwaltung.de

FRANK HOFFMANN
IMMOBILIEN
Ihre Immobilie ist unsere Leidenschaft
Gärtnerstr. 109 HH-Eimsbüttel
040/430 980 40
www.frankhoffmann-immobilien.de

LAMBERT
IMMOBILIEN SEIT 1985
Ihr Partner in Rahlstedt.
Tel. 040-60 90 47 00
Kösliner Straße 37a · 22147 Hamburg
www.makler-lambert.de

LEIPE
IMMOBILIEN
Verkauf · Vermietung · Verwaltung
LEIPE IMMOBILIEN GmbH & Co. KG
Schlüterstraße 14, 20146 Hamburg - Rotherbaum
Tel.: 040 - 41 42 93 60 info@leipe-immobilien.de

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

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

ARTHUR TH. MEWES
VERKAUF
VERMIETUNG
VERWALTUNG
HAUSMAKLER SEIT 1929
IMMOBILIEN IM HAMBURGER OSTEN
Alte Holstenstraße 65-67 · 21029 HH
Tel. 040/7216021 · Fax 040/7219871

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

PEPER
GERHARD PEPER
HAUS- UND GRUNDSTÜCKSMAKLER
VERKAUF · VERMIETUNGEN
VERWALTUNGEN · ALTBAUSANIERUNG
DEICHSTRASSE 29 · 20459 HH
TELEFON 040/36 10 00

PROBST & RIXEN
GRUNDSTÜCKSVERWALTUNGSGES. MBH & CO. KG
IHRE IMMOBILIE IN BEWÄHRTEN HÄNDEN
VERKAUF-VERMIETUNG-VERWALTUNG
Rothenbaumchaussee 114
20149 Hamburg
Tel. 040-41462323
www.probst-rixen.de

MAKLER PUTTKAMMER & TEAM
Ihr Immobilienmakler mit Erfahrung seit 1979
Verkauf · Vermietung · Bewertung
Telefon 040/70 97 05 86 · Telefax 040/70 97 05 89
Rudolf-Diesel-Straße 1 · 21629 Neu Wulmstorf
info@makler-puttkammer.de · www.makler-puttkammer.de

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

Anika Schönfeldt
IMMOBILIEN
Heidberg 45 · 22301 Hamburg
Fon 040/23 84 19 77
Fax 040/23 84 19 76
info@anikaschoenfeldt.de · www.anikaschoenfeldt.de

JOHN SPRICK
Haus- und Hypothekemakler
gegr. 1923
Grundstücks- und
Testamentsverwaltungen
Ferdinandstr. 36 · 20095 Hamburg
Telefon 32 66 33

Ihre Immobilie ist bei
uns in besten Händen!
Stöben Wittlinger
IMMOBILIENMAKLER & HAUSVERWALTUNG
Tel. 040 - 25 40 100 | Hamburger Welle
Lübecker Str. 128 | 22087 Hamburg
www.stoeben-wittlinger.de

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

Tiemann & Co.
Immobilien | Verkauf
Vermietung
Verwaltung
Lehmweg 7 · 20251 Hamburg
Tel.: (040) 35 67 47 - 0
www.tiemann-co.de

WITTHÖFT
Immobilien aus gutem Hause
Rolfineckstraße 15 · 22591 Hamburg
Saseler Chaussee 205 · 22393 Hamburg
Tel.: (040) 65 64 65-0 · www.witthoef.com

WOLFFHEIM
Immobilien
Experten für Eigentumswohnungen
Eppendorfer Landstraße 32 · 20249 Hamburg
040 - 460 59 39
www.wolffheim.de

Natürliche Energie für Ihre Zukunft

Entscheiden Sie sich für 100% regenerativen Strom –
zum fairen Preis. Schließen Sie gleich ab unter
www.vattenfall.de/hamburg-natur oder telefonisch
unter 040 657 988 000.

