

HAMBURGER 01²⁰¹⁷ GRUNDEIGENTUM

Schwerpunktthema:

Mediation

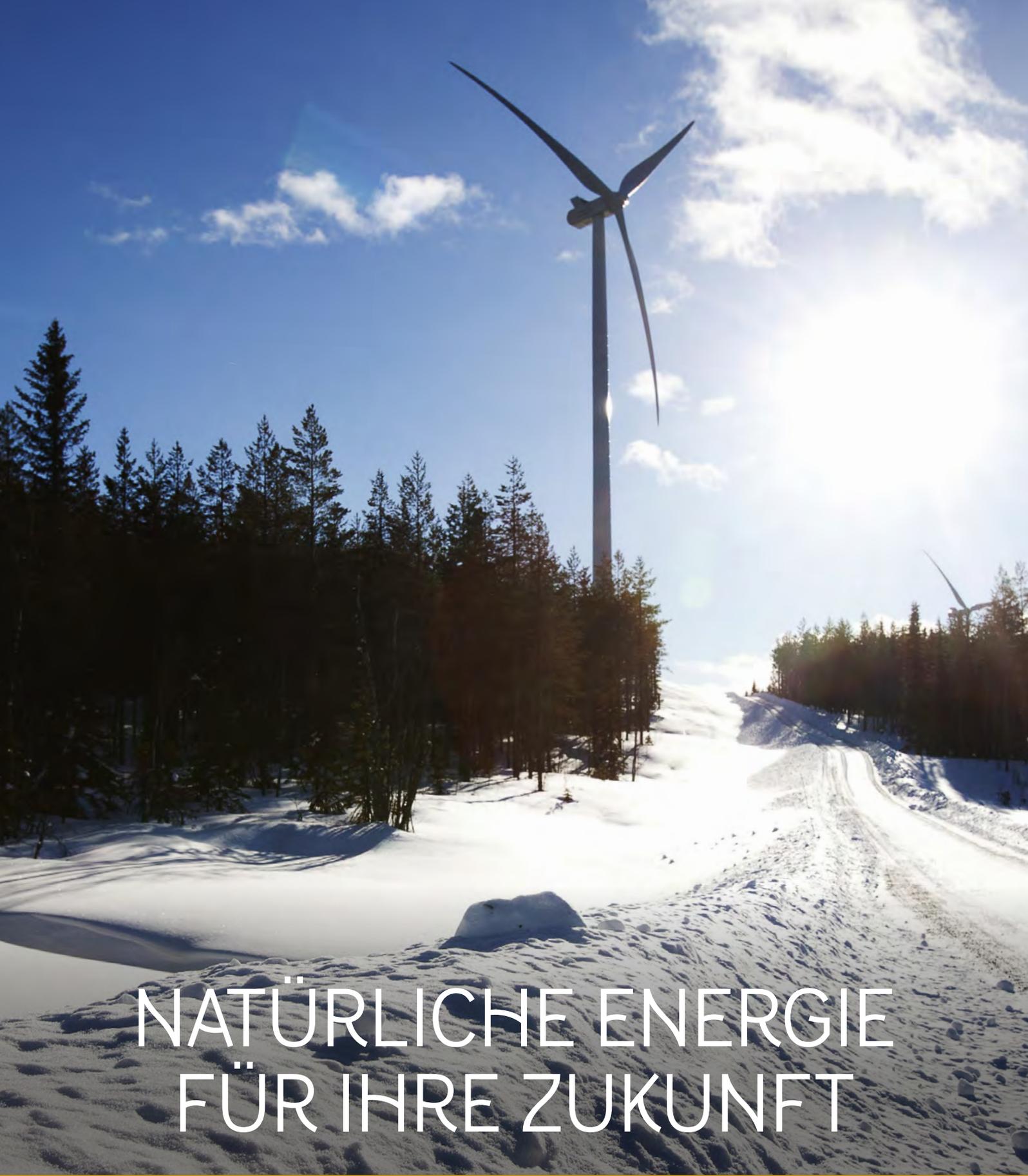


Heinrich
Stüven
Teure
Politik

Inklang – Location im Nirgendwo

Neue Technik – Stromzähler

Energiebauzentrum – Beratung



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.



Wir wünschen uns auch für 2017 viele aktive Mitglieder

Im Jahr 2005 hat der Grundeigentümer-Verband Hamburg eine Mitglieder-Werbeaktion gefahren unter dem markanten Titel „Plus 2005 in 2005“. Wir hatten seinerzeit die Parole ausgegeben, 2005 Neumitglieder zum Eintritt in den Grundeigentümer-Verband zu bewegen.

1.700 bis 1.800 Neuaufnahmen gegenüber. Das bedeutet zum einen, dass der Grundeigentümer-Verband beständig wächst. Das bedeutet aber auch, dass wir die Datensätze von deutlich über 3.000 Mitgliedern im Jahr anfassen, neu anlegen oder ändern müssen. Das tun wir im

Falle der Neuaufnahme gerne und im Falle der Kündigung notgedrungen. Und wir tun es in der Hoffnung, dass auch diejenigen, die die Mitgliedschaft gekündigt haben, irgendwann den Weg zurück in unseren Grundeigentümer-Verband finden.

Wir wissen, dass einige Mitglieder in der Werbung von Neumitgliedern geradezu vorbildlich sind. Diesen Mitgliedern kann man nicht genug danken. Denn nur als starker, als großer Verband werden wir auch gehört und von der Politik ernst genommen. Natürlich wissen wir, dass unsere Mitglieder

Das ehrgeizige Ziel war sehr hochgesteckt. Und erreicht haben wir es damals auch nicht. Aber darauf allein kam es ja gar nicht an. Wichtig war vor allem, die Mitglieder zu motivieren, weitere Mitglieder für unseren Grundeigentümer-Verband zu werben.

Und das gilt damals wie heute. Der Grundeigentümer-Verband Hamburg ist die Interessenvertretung der privaten Grundeigentümer; mit einem Dienstleistungsangebot, das sich sehen lassen kann.

Und der Grundeigentümer-Verband ist ständig auf der Suche nach neuen Mitgliedern. Etwa 1.600 Mitglieder kündigen im Jahr ihre Mitgliedschaft. Die meisten Kündigungen werden ausgesprochen, weil die Immobilien verkauft wurde und damit der Grund für die Mitgliedschaft entfallen ist. Andere kündigen aus Altersgründen. Wieder andere kündigen, weil sie meinen, dass ihnen die Mitgliedschaft in unserem Grundeigentümer-Verband keine Vorteile bringt. Auch damit müssen wir leben. Den Kündigungen stehen im Jahr etwa

auch in immobilienwirtschaftlichen und immobilienrechtlichen Themen durchaus unterschiedliche Meinungen vertreten. Daher ist es für uns nicht immer einfach, es im politischen Alltag allen gleichermaßen recht zu machen. Doch ein Verband, der zu politischen Fragen keine Stellung nimmt, nimmt sich mit dieser Zurückhaltung selbst das Existenzrecht. Daher: Nehmen Sie Stellung und werben sie Mitglieder für unseren Verband. Seien Sie dabei.

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

NORDLICHT BY NATURE

NORDLICHTER SIND EBEN HELLER



mensing | print & packaging solutions

THINK NORDISCH

agil · ideenreich · mutig

www.mensing-druck.de

INHALT



06

Mit der Beratung fängt es an, mit der Einigung hört es – hoffentlich – auf: Mediation ist ein neuer Weg zu Streitbeilegung

Schwerpunktthema:

Mediation

Konfliktbeilegung ohne Richter. Das ist das Ziel der Mediation. Viele Streitfälle sind geeignet für eine einvernehmliche Streitbeilegung durch Gespräch und Verhandlungen. Es ist ein in Deutschland noch nicht sehr verbreiteter Weg der Schlichtung.

WIRTSCHAFT & POLITIK

06 Schwerpunktthema:
Mediation

- 13 Frauenhäuser
- 14 Inklang
- 15 Einkommensteuer

RECHT & STEUERN

- 16 Neues aus Karlsruhe
- 17 Vorfälligkeitsentschädigung
- 18 Epoxid-Harz
- 18 Vorfälligkeitsentschädigung II
- 19 Schönheitsreparaturen
- 20 Gebäudeversicherung
- 20 Notarhaftung
- 22 Fragen & Antworten
- 26 Neue Vertragsformulare



Foto: Meriton Karak



Foto: Stromnetz Hamburg

OBEN: Namibia
UNTEN: Stromzähler

VERBAND & VEREINE

- 12 Verwaltertag 2017
- 21 Mietrecht-Aktuell
- 23 Fachliteratur
- 24 Seminare
- 25 Ausstellungen
- 26 Veranstaltungen
- 26 Geld für phönix
- 27 Reisen

HAUS & LEBEN

- 28 Smart Meter
- 31 Energiebauzentrum
- 32 Präsentation Namibia-Reise
- 33 Klimaschutz 2050
- 34 Blockheizkraftwerke

FINANZEN & VORSORGE

- 36 Home²
- 37 Allmählichkeitsschäden

THEMEN & MEINUNGEN

- 38 Teures Wohnen



GUSTAFSEN & CO®

IMMOBILIEN | GEGRÜNDET 1931



VERKAUF GEPLANT?

Immer mehr Grundeigentümer entscheiden sich für unser Haus und setzen auf Kompetenz und eine professionelle Abwicklung.

Sie wollen eventuell Ihr Zinshaus verkaufen? Und wünschen sich den bestmöglichen Kaufpreiserlös?

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

Beachten Sie unsere Beilage in dieser Ausgabe

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

Streit beilegen – ohne Richter

Selbst vermeintlich unlösbare Konflikte müssen nicht vor Gericht landen. Ein Mediationsverfahren löst Streitigkeiten oft nicht nur schneller und günstiger, sondern auch zielführender. Angeboten wird dieses Verfahren jetzt auch vom Grundeigentümer-Verband Hamburg.

Bettina Brüdgam

Die Geschwister sind miteinander zerstritten wegen der unklaren Teilung des geerbten Hauses. Die Nachbarn grüßen einander nicht mehr, der strittige Grenzverlauf ihrer Grundstücke sorgt für böses Blut. Das Miteinander in der Wohnungseigentümergeinschaft ist vergiftet, man kann sich einfach nicht auf die nötigen Sanierungsmaßnahmen einigen. „Rund um die Immobilie gibt es viele Konflikte, schon weil es oft um hohe finanzielle Werte geht“, weiß Till Heinisch aus seiner täglichen Beratung als Rechtsanwalt beim Grundeigentümer-Verband Hamburg. Oft sind die Fronten am Ende so verhärtet, dass der Streit vor Gericht landet – was durchaus teuer werden kann.



Mediation ist erfolgreich, wenn alle Beteiligten den Erfolg wollen.

Streiten kann auch zu einem guten Ergebnis führen. Wenn nämlich beide Parteien die Einigung wollen und bereit sind, eigene Positionen zu hinterfragen.

Schlichten statt richten – als gute Alternative gilt die Mediation. Dieses außergerichtliche Verfahren verbreitet sich auch in Deutschland mehr und mehr. Dabei moderiert ein neutraler Dritter den Konflikt der Kontrahenten. Grundsätzlich stehen dann nicht die gesetzlichen Rechte im Vordergrund, sondern die Bedürfnisse und Interessen der Parteien. Dabei wird jedem ausreichend Raum gelassen, eigene Sichtweisen und Wünsche zu äußern. „Oft mangelt es einfach schon am gegenseitigen Verständnis für die Lage des anderen“, sagt Heinisch. Findet man nach den Sitzungen zusammen, wird eine Einigung fixiert und unterschrieben. Diese ist verbindlich und lässt sich zur Not auch einklagen. „Unter Einhaltung entsprechender Formvorschriften kann die Vereinbarung sogar als vollstreckbarer Titel gestaltet werden“, sagt Prof. Anusheh Rafi, Vorsitzender der Bundesvereinigung Mediation. Auch hemmt das Verfahren die Verjährung, wenn der strittige Punkt nachweisbar behandelt wurde. „Um dies später belegen zu können, macht manch-

Foto: © by rico kühnel/PIXELIO



Foto: Grundeigentümer-Verband Hamburg



Foto: Grundeigentümer-Verband Hamburg

Verbandsberater Till Heinisch bietet Dienstleistung als Mediator an.

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

Stöben Wittlinger

IMMOBILIENMAKLER & HAUSVERWALTUNG
www.stoeben-wittlinger.de

Mitglied im

IMMOBILIEN SERVICE
ZIMMERMANN
WILHELM ZIMMERMANN

Haus verkaufen & wohnen bleiben?

Es gibt Alternativen zum klassischen Hausverkauf! Gern beraten wir Sie zum Thema „Lebenslanges Wohnrecht und Leibrente“. Mit einem finanzstarken Partner an unserer Seite lässt sich das Konzept umsetzen! Rufen Sie uns jetzt an und erfahren Sie mehr.

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



Nachbarstreitigkeiten, etwa um Zäune oder die Treppenhausreinigung, sind gar nicht so schwer zu lösen.

mal eine Zwischenvereinbarung Sinn“, so Rafi. Scheitert das Verfahren hingegen, steht es den Parteien offen, danach doch noch vor Gericht zu ziehen.

Auch der Grundeigentümer-Verband Hamburg bietet für seine Mitglieder ab sofort die außergerichtliche Konfliktvermittlung an. Die Kosten betragen 165 Euro inklusive Mehrwertsteuer je Zeitsunde. „Wir sind die Organisation für einvernehmliche Streitbeilegung – vor allem in den Fällen, in denen die Streitparteien beide Mitglied sind“, erklärt Torsten Flomm, Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbands Hamburg. Gerichtliche Verfahren seien oft sehr langwierig und vor allem dazu da, die

Rechtslage zu bewerten. „Mediation hingegen ist von vornherein auf eine Einigung ausgelegt. Das ist ein völlig anderer Ansatz“, unterstreicht Flomm. Die gemeinsame Lösung spaltet nicht in Sieger und Verlierer, was den Weg für das künftige Miteinander weit weniger belastet. „Der Mediationsprozess nimmt den Druck aus dem Zwist, danach ist ein guter Neuanfang möglich“, weiß Heinisch. Auch Geschäftsbeziehungen, etwa zwischen Wohnungseigentümern und Verwalter, ließen sich so einfacher fortführen.

Wie gut die einvernehmliche Konfliktlösung funktioniert, zeigen auch andere Länder, in denen man diese Möglichkeit

bereits länger nutzt als in Deutschland. Etwa in den USA, von wo aus die Mediation nach Europa schwappte. „Dort wird die Streitvermittlung sehr intensiv angewendet und ist teils als gerichtliches Vorverfahren zum Gerichtsprozess gang und gäbe“, weiß Christian Putschäw, Fachanwalt für Miet- und Wohneigentumsrecht sowie Immobilienmediator.

Ob Versicherungsfälle, Scheidungen, Arbeitsrecht oder eben Konflikte rund um Immobilien – in Deutschland ist die Streitvermittlung für die unterschiedlichsten Gebiete ebenfalls auf dem Vormarsch. „Der Grundeigentümer-Verband betritt mit diesem Angebot Neuland. Auch unsere Berater werden umdenken

DIE LÖSUNG !!!

**Efeu-Haftwurzeln
von der Fassade
entfernen mit
Trockeneistechnik**

**Lütjenburger Trockeneis &
Sandstrahl-Service**

Telefon: 04381-9022700
Mobil: 0162-9022700
E-Mail: info@lts-strahlservice.de
www.lts-strahlservice.de

MEHRFAMILIENHAUS GESUCHT!

In Hamburg, Berlin und Kiel zum Eigenwerb. Unabhängig von Zustand und Baujahr ab 8 Einheiten.

hansereal

ta@hansereal.de · Mobil: 0176-64214826
www.hansereal.de

**PRIVATINVESTOR SUCHT
ANLAGEIMMOBILIEN IM
GROSSRAUM HAMBURG**

SUCHPROFIL + INFOS UNTER

WWW.ZINSHAUSKÄUFER.DE
ODER 040 - 6076543

Privat sucht MEHRFAMILIENHAUS

in Hamburger Stadtteil-
lagen bis 2 Mio. Euro.

Wir führen es nach
guten, alten Werten.

Tel. 040/850 57 30

Capital
Immobilien
Magazin

Immobilienmakler
Christian Peters
Telefon 040/44 44 01



Wertermittlung

Das Maklerteam von Peters+Peters Immobilien wurde mehrfach ausgezeichnet u.a. von Capital und Focus und ist bei Google der am besten bewertete Makler in ganz Hamburg. Kostenfrei erhalten Sie eine Wertermittlung für Ihre Immobilie. Auch prüfen wir gern ob eine weitere Bebauung Ihres Grundstücks möglich ist. Eine Empfehlung ist uns bei Verkaufserfolg € 500,- wert.

Bewertungsgutschein

PETERS+PETERS
Wohn- und Anlageimmobilien

Die nächste Ausgabe der Zeitschrift **Hamburger Grundeigentum** erscheint im Februar 2017.
Anzeigenschluss ist der 10. Januar 2017.

müssen“, so Flomm. Denn bisher sei es in vielen Beratungen vorrangig um die Erfolgsaussichten einer Klage gegangen.

Allgemeine Bekanntheit in Deutschland erlangte die Mediation spätestens seit den Reibereien um den Neubau des Stuttgarter Bahnhofs, wo der ehemalige CDU-Generalsekretär Heiner Geißler vermittelte. Seit dem Jahr 2012 steht das Verfahren hierzulande rechtlich auf festem Grund mit dem „Gesetz zur Förderung der Mediation und anderer Verfahren der außergerichtlichen Konfliktbeilegung“. Dieses schreibt für bestimmte Fälle der Zivilprozessordnung unter anderem auch vor, in der Klage darzulegen, dass der Mandant zumindest über die Alternative der außergerichtlichen Streitbeilegung informiert wurde.

„Denkbar ist das Mediationsverfahren für fast alle Querelen im Immobilienbereich“, sagt Heinisch, der auch als Mediator ausgebildet ist. Wichtige Voraussetzung sei jedoch, dass die erreichte Eskalationsstufe noch ein produktives Gespräch zulasse. Schraube sich der Krach immer weiter hoch, komme es in einigen Fällen zu regelrechten Vernichtungsschlägen am Besitz des Gegners oder gar zu körperlichen Attacken, „dann ist es natürlich sehr schwierig, auf eine sachliche Ebene zurückzufinden“, so Heinisch.

Vermittlung in festen Phasen

Eine feste Struktur des Verfahrens ist wichtig für den Erfolg der Mediation. So läuft sie ab.

Rahmen abstecken

Zu Beginn informiert der Mediator die Kontrahenten über das Verfahren, sowie über seine Rolle in der Konfliktvermittlung. Eine Vereinbarung stimmt das weitere Vorgehen ab.

Themen sammeln

Im zweiten Schritt legen die Parteien ihre Streitpunkte und Wünsche dar. Der Mediator trägt Themen und Streitpunkte zusammen und strukturiert diese.

Sichtweisen aufzeigen

Die Kontrahenten legen ihre Sichtweise und Wahrnehmung des Streits dar und tauschen Informationen aus. Anschließend geht es darum, die individuellen Bedürfnisse, Interessen und Wünsche der Parteien weiter auszuleuchten. Im Mittelpunkt stehen die Anliegen und Emotionen, die sonst eher unausgesprochen bleiben.

Lösungsmöglichkeiten sammeln

In einem Brainstorming erarbeiten die Parteien optionale Lösungen, die der Mediator ohne jegliche Bewertung sammelt. Diese werden später mit den zuvor genannten Interessen der Parteien abgeglichen. Zudem prüft der Mediator mit den Parteien, ob die Lösungsvorschläge tatsächlich realisierbar sind.

Einigung fixieren

Zum Schluss wird die Einigung schriftlich fixiert. Diese umfasst auch konkrete Regelungen zum weiteren Vorgehen, die Fristen der Umsetzung und das Vorgehen bei möglichen neuen Unstimmigkeiten. Die Einigung lässt sich bei Bedarf auch notariell beurkunden.

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



Justitia soll zunächst keine Rolle spielen, wenn die Parteien eine Einigung im Wege der Mediation anstreben. Der Weg zum Gericht bleibt aber immer offen.

Und auch bei Auseinandersetzungen, die keinen Verhandlungsspielraum zulassen, kann die Mediation kaum bereinigen.

Gezwungen werden zur Streitbeilegung kann ohnehin niemand, Vorbedingung für das Verfahren ist immer die Freiwilligkeit. „Wenn beide Seiten zusammenkommen und den Willen zum

Gespräch signalisieren, ist die Tür weit offen für eine gute einvernehmliche Lösung“, so Heinisch. Schließlich sei dann schon die Bereitschaft vorhanden, den Konflikt gemeinsam aus der Welt zu schaffen. Oft sei jedoch auch eine Starthilfe nötig, denn meist ergreift anfangs einer der Streithähne allein die Initiative.

„Dann kontaktiert der Mediator als Vermittler die Gegenpartei und lädt sie zum ersten gemeinsamen Treffen ein“, berichtet Putschäw. Dabei ist Fingerspitzengefühl gefragt, schließlich sitzt das Misstrauen gegen den anderen oft tief. Befinden sich die Gegner dann jedoch an einem Tisch, stehen die Chancen für eine Einigung gut. „Oft kommt es dann erstmalig zum vernünftigen Dialog“, so die Erfahrung von Putschäw. Und das meist mit gutem Ausgang: Das komplette Scheitern einer Mediation hat der Jurist bisher noch nicht erlebt.

„Im ersten Schritt geht es darum, die Sprachlosigkeit zu durch-

brechen“, sagt Heinisch. Grundsätzlich gilt: „Je eher man in dem Streit einen Mediator aufsucht, desto schneller lässt er sich aus der Welt schaffen.“ In einigen Fällen reiche dann sogar schon eine Moderation aus, um eine Lösung herbeizuführen. Es kann aber ebenso vorkommen, dass das angesprochene Problem nur vorübergehend bereits lang schwelende Differenzen, etwa zwischen Geschwistern, überdeckt. In kniffligen Angelegenheiten zieht zudem manchmal die nötige Expertise von außen das Verfahren in die Länge. „Hin und wieder ist etwa zur Berechnung der Ausgleichsbeträge ein Wertgutachten nötig oder das Urteil eines Sachverständigen“, so die Erfahrung von Putschäw. Auch sei es klug, den Parteien vor der Unterschrift der fertigen Einigung nochmals einige Wochen Bedenkzeit einzuräumen. Entsprechend kann der Zeitraum für eine erfolgreiche Streitbeilegung sehr unterschiedlich ausfallen. „Im Schnitt läuft eine Mediation aber etwa über drei bis sechs Sitzungen“, sagt Rafi. Sollte nach dieser Zeit nicht zumindest eine Verbesserung der Situation erkennbar sein, sei die Vermittlung meist aussichtslos.

Kompetente Mediatoren können eine professionelle Ausbildung vorweisen. Heinisch vom Grundeigentümer-Verband Hamburg etwa absolvierte eine 120-stündige Zusatzausbildung zum Mediator beim Europäischen Hochschulverband. Vermittelt werden in solchen Kursen unter anderem Konfliktanalyse, Moderations- und Kommunikationstechniken, die Struktur des Verfahrens sowie rechtliche Rahmenbedingungen. Nach einiger Praxiserfahrung ist zudem eine Zertifizierung möglich, mit der im September 2017 in Kraft tretenden Rechtsverordnung ist der Begriff gesetzlich geschützt. Damit fungiert „zertifizierter Mediator“ auch als Qualitätssiegel. So darf sich dann nur noch nennen, wer eine 120-stündige Ausbildung durchlaufen hat und sich anschließend in vier Fällen einer Supervision unterzieht. „Die Berufsbezeichnung Mediator hingegen ist nicht geschützt, entsprechend basieren die Kenntnisse einiger Vertreter auch nur auf einem schnellen Wochenendkurs“, so Rafi.

Mit dem Streitthema selbst muss sich der Mediator nicht unbedingt auskennen und auch Rechtskenntnisse werden nicht grundsätzlich vorausgesetzt. „Seine Rolle ist es nicht, zu bewerten, sondern den Parteien aufzuzeigen, was das Gegenüber tatsächlich drückt“, so Putschäw. Mithilfe erlernter Techniken strukturiert er als Moderator den Ablauf und hält das Gespräch auf einer sachlichen Ebene. Inzwischen gibt es für einige Bereiche, wie interkulturelle Themen, Wirtschaft oder Immobilien auch Spezialisten mit beson-

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

derer Fachkenntnis, für die spezielle Qualifikationen angeboten werden. „Diese machen bei komplizierten Sachverhalten durchaus Sinn“, urteilt Rafi.

„Wenn es um Immobilien geht, stehen in der Regel beträchtliche Vermögenswerte im Raum“, so Putschaw. Zudem könne ein Anwalt im zweiten Schritt auch juristisch beraten. Ein Fall aus seiner Praxis: Die Eltern möchten ein Mietshaus bereits zu Lebzeiten an ihre Kinder übertragen, welches aufgrund der unterschiedlich großen Wohnungen schwer zu teilen ist. Zum anderen soll die Miete weiter auf das Konto der Rentner fließen. „In einer Mediation kann ein Jurist hier gleich die rechtlichen Möglichkeiten und Grenzen aufzeigen, sonst muss unter Umständen später nachverhandelt werden“, sagt Putschaw. Auch bei Differenzen in Wohnungseigentümergeinschaften können Kenntnisse des Immobilienrechts hilfreich sein. Dabei gehe es dann oft um Details von Sondernutzungsrechten, Gemeinschaftseigentum oder eine Auflassung. „Wer hier nicht über ausreichend Expertise verfügt, wird es schwer haben, das Gespräch zu moderieren“, so Putschaw. Noch komplizierter verlaufen die Fronten, wenn ein Eigentümer mit Teilgewerbe im Haus ist, der in der Regel etwa auf die Dämmung der Fassade weit weniger Wert legt



Foto: © by Marko Gretschus / PIXELIO

Die Einigung zwischen den Parteien ist das Ziel der Mediation. Dieses Ziel ist nicht immer leicht zu erreichen. Doch der Versuch lohnt.

als die Bewohner der anderen Einheiten.

„Insbesondere die Formulierung der Schlussvereinbarung gestaltet sich ohne Hilfe eines Juristen unter Umständen schwierig“, ergänzt Heinisch. Denn gerade für verwickelte Auseinandersetzungen sei es oft eine Herausforderung, eine klare

und präzise Einigung zu Papier zu bringen. Ein Anwalt kann hier auf sein berufliches Know-how zurückgreifen und so eine Vereinbarung abfassen, die keinen Interpretationsspielraum zulässt, der später sonst vielleicht für neue Unstimmigkeiten sorgt.

**DER MAKLER,
DER VERMIETEN
GÜNSTIG MACHT.**

Der transparente Festpreis-Makler, der Nerven und Geldbeutel schont. Für Wohnungseigentümer und Hausverwaltungen in **Hamburg** und **Berlin**.
Rufen Sie uns an: **040 890 000 666**

Vermietster.de
So vermietet man  Wohnungen heute

Immobilienverband
Deutschland
IVD Nord e.V.



Landesverband Nord



Grundeigentümer-
Verband
Hamburg

mit freundlicher Unterstützung von



laden ein zum

10. Hamburger Verwalterttag

am **Mittwoch, den 25. Januar 2017**

Handwerkskammer zu 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 **Blockheizkraftwerk & Co. – was gilt im Wohnungseigentumsrecht?**
RIKG Dr. Oliver Elzer, Berlin
- 10.45 – 11.05 Uhr **Smile if you can – Weshalb Mieter Kunden sind**
Jan Phillipp Kötting, ImmoSolve GmbH
- 11.05 – 11.35 Uhr *Kaffeepause in der Fachausstellung*
- 11.35 – 12.20 Uhr **Rechtsbehelfe des Verwalters gegen seine Verurteilung in die Prozesskosten (§49 Abs. 2 WEG)**
RA Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Hamburg
- 12.20 – 13.00 Uhr **Streit in der WEG – wie gehe ich als Verwalter damit um – hilft Mediation?**
Burkhard Zaubel, WM WirtschaftsMediation Hamburg
- 13.00 – 14.00 Uhr *Mittagsimbiss in der Fachausstellung*
- 14.00 – 14.45 Uhr **Notwendigkeit der städtischen Nachverdichtung in der Metropolregion Hamburg**
Dipl.-Ing. Architekt Bernd Dahlgrün, HCU Hamburg
- 14.45 – 15.30 Uhr **Aktuelle Mietrechtsprechung aus Karlsruhe (BGH), Hamburg und Umgebung**
RAin Ruth Breiholdt, Hamburg
- 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: 16. Januar 2017) 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.

Neue Frauenhauskoordinierungsstelle

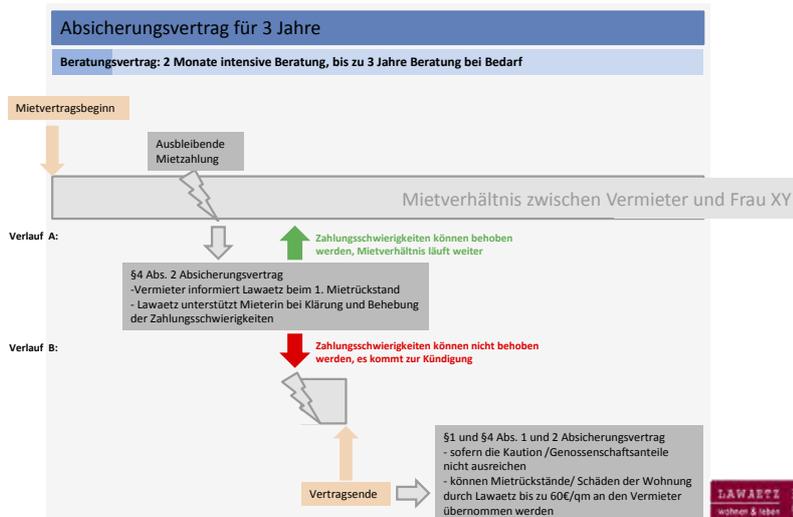
Wohnraum gesucht

„24/7“ heißt die neue Koordinierungs- und Servicestelle der Hamburger und Schleswig-Holsteiner Frauenhäuser. Sie ist sieben Tage die Woche rund um die Uhr erreichbar für Hilfesuchende Frauen. Eine weitere Aufgabe ist die Unterstützung bei der Suche nach eigenem Wohnraum – hier gibt es Engpässe, Wohnungsangebote sind daher höchst willkommen.

Opfer von physischer oder psychischer Gewalt zu werden, ist immer eine schlimme Erfahrung. Umso bedrohlicher ist es, wenn diese Gewalt nicht von außen kommt, sondern aus dem eigenen häuslichen und familiären Umfeld – wenn das eigene Heim keinen Schutz bieten kann. Betroffen sind davon überwiegend Frauen, oft auch mit Kindern. In Hamburg sind es jedes Jahr etwa 600 Frauen mit etwa genauso vielen Kindern, die Schutz suchen. Hier helfen seit langer Zeit die Frauenhäuser. Um

deren Arbeit und die Hilfe für betroffene Frauen weiter zu optimieren, haben die beiden Bundesländer gemeinsam 24/7 ins Leben gerufen. Die Stelle soll eine bessere Koordination und gleichmäßigere Belegung der Frauenhäuser sicherstellen. Und sie dient vor allem als zentrale Notaufnahme und erste Anlaufstelle, in der die Betroffenen Schutz und Zuflucht finden, bevor gemeinsam mit den Mitarbeiterinnen entschieden wird, wie es weitergehen soll und eine Vermittlung an die Frauenhäuser stattfindet.

Grafische Darstellung der Verträge im Projekt „Vivienda“ der Lawaetz – wohnen & leben gGmbH



24 / 7

KEINE GEWALT
GEGEN FRAUEN

SOFORTHILFE & SCHUTZ

DIE HAMBURGER FRAUENHÄUSER

Nach einem Aufenthalt dort erfolgt dann im Allgemeinen der Wechsel in eine eigene Wohnung. Dies gestaltet sich zurzeit jedoch wegen der hohen Nachfrage am Wohnungsmarkt schwierig. Dabei ist gerade auch eine eigene Wohnung wichtig, um den betroffenen Frauen und Kindern eine Rückkehr in die Normalität zu ermöglichen. Auch hier bietet 24/7 Rat und Hilfe. Die Koordinierungsstelle arbeitet unter anderem mit der Lawaetz wohnen & leben gGmbH zusammen, die als Teil der städtischen Lawaetz-Gruppe das von der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration ins Leben gerufene „Wohnungsvermittlungsprogramm für Frauen, die in Frauenhäusern leben“ umsetzt. Über dieses Programm ist gegebenenfalls eine Absicherung und Betreuung des Mietverhältnisses möglich, die eine zusätzliche Sicherheit bieten kann. Vermieter sollten also keine Scheu haben, sich entweder bei 24/7-Koordinierungsstelle oder der Lawaetz – wohnen & leben gGmbH zu melden, wenn sie betroffenen Frauen Wohnraum zur Verfügung stellen wollen oder nähere Informationen dazu erfragen möchten.

Kontakt:
schutz@24-7-frauenhaeuser-hh.de
Tel. 040/401 855 28 (Mo. und Di.)
oder
schmidtman@lawaetz-ggmbh.de
Tel. 040/41 26 39 – 16/04

ANMELDUNG ERFORDERLICH: T. 040 / 766 500-7

HAFERKAMP
IMMOBILIEN SEIT 1966

INFOABEND. IMMOBILIEN VON PRIVAT VERMIETEN – MIT GEWINN

LERNEN VOM PROFI: VERMIETEXPERTE SIEGMUND LORENSCHEIT GIBT EIGENTÜMERN TIPPS AUS DER PRAXIS – VON DER MIETERSUCHE BIS ZUR VERTRAGSABWICKLUNG. **WAS RECHT IST:** ANWALT MARKUS KÖHN INFORMIERT ÜBER IHRE RECHTE ALS VERMIETER UND ÜBER GESETZESÄNDERUNGEN WIE DIE MIETPREISBREMSE. **VERANSTALTUNG:** FÜR TEILNEHMER KOSTENFREI + UNVERBINDLICH

DO, 19.1.2017, 18:00 UHR, FRANKFURT SCHOOL, ERICUSSPITZE 2-4, HH-HAFENCITY

Inklang

Lautsprecher zum Selberbasteln

Als Vorsitzender eines Verbandes sind Einladungen zu Veranstaltungen jedweder Art schlichtweg vorprogrammiert. Regelmäßig trifft man die Kollegen aus der Wohnungswirtschaft, der Verwaltung und Politik zu informellen Gesprächen. Üblicherweise nehme ich keine Einladungen von Produktpräsentationen an, soweit sie nicht in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Verbandsarbeit stehen. Dennoch hat eine Einladung auf das Gelände der ehemaligen Großeinkaufsgesellschaft Deutscher Konsumvereine in der Peutestrasse meine Neugier angeregt.

Die Räumlichkeiten der alten Kaffeerösterei und der Margarinefabrik hatten bereits vor Jahren mein Interesse geweckt, stand dieser alte Gebäudekomplex doch als langumstrittenes Denkmal in der Aufmerksamkeit der Öffentlichkeit. Leider zeugt der Gebäudekomplex auch von der Abrissfreude der Stadt und vom Umgang mit kulturhistorischen Gütern. Da ich als Student für eine Spedition auf der Peute gearbeitet hatte, war mir diese doch etwas unwirkliche und kaum einem Hamburger bekannte Gegend nicht gänzlich fremd. Höhepunkt des Abends sollte jedoch ein klassisches Gitarrenkonzert mit Professor Gerhard Reichenbach sein, einem der international erfolgreichsten deutschen Konzertgitarristen. Er präsentierte seine neueste Schallplatte: Johann Sebastian Bach – Piano Partiten 1 & 3 in Transkription für Gitarre. Wohlgemerkt eine Schallplatte, nicht eine CD, die erscheint

erst sehr viel später. Die Transkription und Darstellung auf der Konzertgitarre gehört wohl zum technisch Anspruchsvollsten, was auf einer Gitarre darstellbar ist.

In dem Gebäudekomplex residieren unter anderem die kleine aber sehr feine Lautsprecherfirma INKLANG sowie das ausgesprochen exklusive Tonstudio Fibonaccis Records.

In den sechziger und siebziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts galt es bei technisch interessierten Jugendlichen als Selbstverständlichkeit, sich mit dem eigenen Bau von Lautsprecherboxen für die Musikanlage zu beschäftigen. Diese „Tradition“ in eine Geschäftsidee umzuwandeln, ist schlichtweg faszinierend. Kunden können per Online-Konfigurator ihr Wunschmodell an den persönlichen Einrichtungsstil und an die Hörgewohnheiten anpassen. Hier werden höchste Ansprüche an Klangqualität und zeitloses Design zusammengeführt. Für ihr Pro-



Thomas Carsten, Gründer und Geschäftsführer der Hamburger Lautsprecher Manufaktur INKLANG. In seinem Unternehmen entstehen High-End-Lautsprecher, die seine Kunden mittels Tablet, PC oder Smartphone online bis zu 400 Varianten konfigurieren können.

duktdesign erhielt die Firma INKLANG den German Design Award 2016. Der Clou an der Geschichte ist jedoch, dass der Käufer eines Lautsprechers diesen unter fachkundiger Anleitung dann selbst zusammenbauen kann, sofern er es möchte. Dazu gibt es kostenlos denkmalgeschützte Industriekultur in unmittelbarer Lage zur Elbe und hoffentlich ab und an wunderbare Konzerte jenseits des Mainstreams in einem sehr außergewöhnlichen Rahmen. Zu hoffen bleibt, dass derartige Highlights der Musikkultur erhalten bleiben. Denn mit dem „Manufakturkonzert“ wird den begrenzt teilnehmenden Gästen ermöglicht, hautnah am musikalischen Geschehen teilzuhaben. Diese Stadt bietet in seiner Vielfalt so viel Ungewöhnliches, dass es einfach nur Spaß macht, auf Entdeckungstour zu gehen.

Heinrich Stüven
Vorsitzender

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Dr. O. Campe & Co.
Immobilien
seit 1935

Diplom-Kaufmann
Dr. Matthias Jungclas

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

Verkauf – Verwaltung – Vermietung – Gutachten



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



Einkommensteuererklärung

Änderungen für Eigentümer ab 2017

Vor allem in Sachen Steuer kommen auf Eigentümer mit dem neuen Jahr einige Neuerungen zu. Das Wichtigste sind die verlängerten Fristen für die Abgabe: Künftig muss die Steuererklärung erst bis Juli des Folgejahres eingereicht sein. Wer einen Steuerberater beauftragt, hat sogar bis Ende Februar des übernächsten Jahres Zeit. Achtung: Die Fristverschiebungen werden erst ab 2018 praktisch relevant! Wer zur Abgabe einer Steuererklärung verpflichtet ist, von dem erwartet das Finanzamt die Unterlagen für 2016 bis zum 31. Mai 2017. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Änderungen im Detail.

FREIBETRÄGE

Bislang: Der Grundfreibetrag (Einkommen aus Arbeitslohn, Gehalt, Pension oder auch Mieteinkünften, auf welches der Staat keine Steuern verlangt) beträgt für Ledige 8.652 Euro, für Verheiratete 17.304 Euro. Eltern können pro Kind einen Freibetrag von 4.608 Euro geltend machen. Alternativ erhalten sie Kindergeld (für das erste und zweite Kind je 190 Euro monatlich, für das dritte Kind 196 Euro und für jedes weitere Kind 221 Euro).

Künftig: Beide Freibeträge werden angehoben – der Grundfreibetrag auf 8.820 Euro für Ledige und 17.644 Euro für Verheiratete, der Kinderfreibetrag auf 4.716 Euro pro Kind. Gleichzeitig wird das Kindergeld um monatlich zwei Euro je Kind und der Kinderzuschlag um monatlich zehn Euro je Kind erhöht.

UMZUGSPAUSCHALE

Bislang: Wer wegen der Arbeit den Wohnort wechselt, kann die Kosten dafür steuerlich geltend machen. Bis Februar 2017 können Singles pauschal 746 Euro

geltend machen. Für Verheiratete sind es 1493 Euro, für jedes weitere Familienmitglied 329 Euro.

Künftig: Für Umzüge ab dem 1. März 2017 erhöhen sich die Pauschalen – für Singles auf 764 Euro, für Verheiratete auf 1528 Euro. Für weitere Familienmitglieder können je 337 Euro in der Einkommensteuererklärung als sonstige Umzugskosten angegeben werden.

SPENDENNACHWEIS

Bislang: Wer Spenden oder Mitgliedsbeiträge als Sonderausgaben steuerlich geltend machen will, muss dem Finanzamt dafür eine Spendenquittung vorlegen. Für Spenden bis 200 Euro reicht ein Barzahlungsbetrag oder eine Buchungsbestätigung („vereinfachter Nachweis“).

Künftig: Durch das Gesetz zur Modernisierung des Besteuerungsverfahrens ändert sich das Verfahren ab 1. Januar 2017. Künftig muss man Spendenquittungen oder vereinfachte Nachweise nur noch vorlegen, wenn das Finanzamt dazu auffordert. Das kann die Behörde bis zum

Ablauf eines Jahres ab der Bekanntgabe des Bescheides tun. Also: Belege sorgfältig aufbewahren!

Traurige Spitzenreiter

Thüringen reiht sich zum Jahreswechsel mit einer Grunderwerbsteuer von künftig 6,5 Prozent des Kaufpreises (bislang: 5 Prozent) in die Spitzengruppe der Länder mit dem höchsten Steuersatz ein. Dazu gehören Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Saarland und Schleswig-Holstein.

Eva Neumann
Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

Auch das ist neu

Kennzeichnung von Heizungsanlagen

Bislang: Seit Anfang 2016 können Heizungsinstallateure, Schornsteinfeger sowie bestimmte Energieberater Heizkessel mit dem neuen Effizienzlabel für Heizungsanlagen ausstatten, wenn Sie vom Eigentümer oder Nutzer mit Arbeiten am Heizgerät mit der energetischen Modernisierung des gesamten Gebäudes beauftragt sind. Das Label gilt für alle Gas- und Öl-Heizkessel mit einer Nennleistung bis 400 Kilowatt, die älter als 15 Jahre sind.

Künftig: Ab 1. Januar 2017 sind die rund 8.000 bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger verpflichtet, bei der etwa alle dreieinhalb Jahre stattfindenden Feuerstättenschau noch nicht gekennzeichnete Anlagen zu etikettieren. Sie erhalten dafür einen finanziellen Ausgleich vom Bund. Für Eigentümer entstehen keine Kosten, sie müssen die Kennzeichnung lediglich dulden.



WEG-Kredit

- attraktive Konditionen
- kein Grundbucheintrag
- Ihre Vorteile als Eigentümer
 - keine Bonitätsprüfung
 - keine SCHUFA-Auskünfte oder -Einträge

WEG-Konten

- attraktive Kontoführungsgebühren
- WEG-Sicherheitspaket

Rücklagenkonten

Mietkautionen



Jetzt informieren auf bfw-bank.de
oder unter 0621 / 10772 -93 & -98

Neues aus Karlsruhe

Haftung für Gefälligkeiten

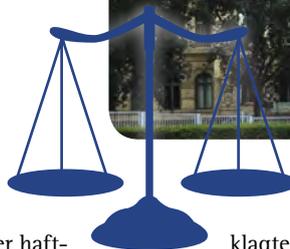
In seinem Urteil vom 26. April 2016 hat sich der Bundesgerichtshof (BGH), VI ZR 467/15, damit befasst, welche Anforderungen an die Annahme einer Abrede über eine Haftungsbeschränkung zu stellen sind, wenn ein Schaden bei einem Gefälligkeitserweis unter Nachbarn entstanden ist.

Die Klägerin – die Gebäudeversicherung – nimmt den Beklagten aus übergegangenem Recht wegen eines Wasserschadens in Anspruch, der am Haus des Versicherungsnehmers entstanden ist. Während eines Kuraufenthalts seines Nachbarn übernahm es der Beklagte, dessen Haus zu versorgen und den Garten zu bewässern. An einem Tag drehte er zwar die am Schlauch befindliche Spritze zu, stellte aber die Wasserzufuhr zum Schlauch nicht ab. Dadurch löste sich der unter Wasserdruck stehende Schlauch, was zur Folge hatte, dass eine erhebliche Menge Leitungswasser in das Gebäude lief und Schäden verursachte. Die Klägerin leistete daraufhin Entschädigungszahlungen an ihren Versicherungsnehmer und machte einen Erstattungsanspruch geltend. Der Beklagte hatte eine Privathaftpflichtversicherung, die jedoch eine Regulierung ablehnte. Der BGH hat entschieden, dass die Gebäudeversicherung einen Zahlungsanspruch gegen den Beklagten hat. Er ist zwar der Ansicht, dass die Versorgung des Nachbarhauses einschließlich der Bewässerung des Gartens durch den Beklagten im Rahmen eines reinen Gefälligkeitsverhältnisses erfolgte und dem Beklagten durch das Versäumnis, den Außenwasserhahn zu schließen, nur einfache Fahrlässigkeit vorzuwerfen sei. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist der BGH jedoch der Meinung, dass nicht von einer Abrede des Beklagten und des Nachbarn ausgegangen werden könne, nach der die Haftung des Beklagten für einfache Fahrlässigkeit ausgeschlossen sei. Es könne nicht ohne weiteres angenommen werden, dass jemand, dem eine Gefälligkeit erwiesen werde, auf deliktische Schadensersatzansprüche verzichte. Nach der ständigen Rechtsprechung des Senats könne eine Haftungsbeschränkung nur ausnahmsweise bei

Vorliegen besonderer Umstände angenommen werden. Daran fehlt es bereits, wenn der Schädiger haftpflichtversichert ist, denn eine Haftungsbeschränkung, die die Versicherung entlastet, entspricht in der Regel nicht dem Willen der Beteiligten. Auch bei reinen Gefälligkeitsverhältnissen unter Nachbarn ist also die Haftung für einfache Fahrlässigkeit üblicherweise nicht ausgeschlossen.

Mit Urteil vom 29. Juni 2016, VIII ZR 173/15 hat der BGH entschieden, dass eine Behörde nicht Erfüllungsgehilfe des Mieters ist, wenn sie für ihn die Miete an den Vermieter zahlt. Wenn also die Behörde die Miete nicht pünktlich zahlt, ist dem Mieter das Verschulden der Behörde nicht zuzurechnen. Dennoch kann ein wichtiger Grund für eine fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB auch unabhängig vom Verschulden des Mieters allein in der objektiven Pflichtverletzung unpünktlicher Mietzahlungen liegen. Dies ist der Fall, wenn die Gesamtabwägung ergibt, dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter nicht zumutbar ist.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Mit Schreiben vom Februar 2013 hatte die Vermieterin das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzuges gekündigt und Räumungsklage erhoben. Anschließend hat das Bezirksamt Hamburg Mitte innerhalb der Schonfrist eine Verpflichtungserklärung abgegeben, was dazu führte, dass die Parteien den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärten. Nachdem die Mieterin in der Folgezeit wieder mit Teilen der Miete in Verzug geriet, sprach die Vermieterin eine Abmahnung aus und verlangte für die Zukunft pünktliche Zahlung der vollständigen Miete. Da die Mieterin auch danach wieder unpünktlich zahlte, kündigte die Vermieterin des-



wegen fristlos, hilfsweise ordentlich und klagte auf Räumung der Wohnung. Das Amtsgericht hat der Klage auf Räumung stattgegeben. Das Landgericht hat entschieden, dass die Räumungsklage unbegründet ist. Der BGH ist der Ansicht, dass das Berufungsgericht richtig entschieden habe, dass ein Verschulden des Jobcenters wegen der unpünktlichen Mietzahlungen dem Mieter nicht zuzurechnen sei. Eine Behörde, die im Rahmen der Daseinsvorsorge staatliche Transferleistungen erbringe, sei nicht Erfüllungsgehilfe des Mieters, wenn sie für ihn die Miete an den Vermieter zahle. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts könne jedoch gleichwohl ein wichtiger Grund für eine fristlose Kündigung im Sinne des § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB auch allein in der sich aus der unpünktlichen Zahlung liegenden objektiven Pflichtverletzung und den für den Vermieter daraus folgenden negativen Auswirkungen ergeben. Bei einer fristlosen Kündigung sei zwar das Verschulden einer Vertragspartei ein Umstand, dem ein erhebliches Gewicht zufalle. Es stelle jedoch keine zwingende Voraussetzung für das Vorliegen eines wichtigen Grundes dar. Vielmehr könne die erforderliche Gesamtabwägung auch unabhängig von einem Verschulden des Mieters an den unpünktlichen Zahlungen zu dessen Lasten ausfallen. Allgemeingültige Grundsätze könnten insoweit nicht aufgestellt werden. Es obliege vielmehr dem Gericht, die erforderliche Gesamtabwägung im Einzelfall vorzunehmen.

Kerstin Magnussen
Rechtsanwältin

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

BAUWERK HAMBURG

Reparaturbedürftiges Zinshaus
oder Baugrundstück in der
Metropolregion Hamburg zum
Kauf gesucht

Tel. 040/41 33 05 43

celsius
Energie • Heizkosten • Monitoring

Speziell für Vermieter!

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

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

ANZEIGENVERKAUF:

Stefanie Hoffmann
Tel.: (040) 33 48 57 11
Fax: (040) 33 48 57 14
s_hoffmann@elbbuero.com

Teure Tilgung

Vorfälligkeitsentschädigung überprüfen lassen

Hohe Vorfälligkeitsentschädigungen für die vorzeitige Auflösung eines Immobiliendarlehens sind ein echtes Ärgernis. Doch oft verlangen Banken zu viel und berechnen ihre Ansprüche fehlerhaft, weil sie Möglichkeiten zur Sondertilgung oder Tilgungssatzänderung nicht berücksichtigen.

Darlehensnehmer müssen oft hohe Vorfälligkeitsentschädigungen zahlen, wenn sie das Darlehen einer Baufinanzierung vorzeitig zurückzahlen. Diese betragen meistens 5 bis 20 Prozent der Restschuld, können also bei einer selbst genutzten Immobilie und einer Baufinanzierung in Höhe von 350.000 Euro durchaus 70.000 Euro ausmachen. Bei größeren Mietshäusern liegen Vorfälligkeitsentschädigungen zum Teil deutlich darüber.

Verbraucher und gewerbliche Darlehensnehmer sind von den hohen Forderungen der Banken und Sparkassen in der Regel überrascht und bezweifeln vor al-

lem, dass die Höhe der verlangten Vorfälligkeitsentschädigung zulässig ist.

Tatsächlich sind viele Berechnungen von Banken und Sparkassen fehlerhaft, insbesondere wenn die Darlehen den Darlehensnehmern Sondertilgungen oder Änderungen des Tilgungssatzes ermöglichen. Denn der Bundesgerichtshof (BGH) hat in einem Grundsatzurteil entschieden, dass sämtliche Sondertilgungsmöglichkeiten für die Zukunft bei der Berechnung des Schadens mit zu berücksichtigen sind (BGH, Urteil vom 19. Januar 2016, XI ZR 388/14).

Nach der Rechtsprechung des BGH kann die Bank nur ihre rechtlich geschützte Zinserwartung geltend machen. Daher sind auch Tilgungsänderungsmöglichkeiten zu Gunsten der Bankkunden zu berücksichtigen, und zwar unabhängig davon, ob es sich um einen Verbraucher oder einen Unternehmer handelt und diese gesonderten Tilgungen in der Vergangenheit überhaupt genutzt worden sind. Die Berechnungsprogramme der Kreditinstitute berücksichtigen dies entweder gar nicht oder zu einem falschen Zeitpunkt.

Eine Bank oder Sparkasse ist zudem dazu verpflichtet, eine korrekte Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung vorzulegen. Diese muss nachträglich mit den Wiederanlagezinsen des tatsächlichen Ablösetages berechnet werden (OLG Frankfurt, Beschluss vom 11. Juni 2014, 23 W 27/14). Kreditinstitute legen gerne eine Abrechnung vor, die im Vorfeld erstellt wurde. Das Oberlandesgericht (OLG) Frankfurt ist zudem der Ansicht, dass Darlehensnehmer die Kosten für die Berechnung nicht tragen müssen (Urteil vom 17. April 2013, 23 U 50/12). Wenn diese Frage auch höchstrichterlich noch nicht entschieden ist, erstatten Banken zum Teil dieses Entgelt, wenn es reklamiert wird.

Ein Darlehensnehmer muss nach den gesetzlichen Regelungen (§ 490 Abs. 2 BGB) ein berechtigtes Interesse – etwa bei Verkauf der Immobilie – vorweisen können, um ein Immobiliendarlehen vor Ablauf der Zinsbindung außerordentlich kündigen zu können. Eine Bank muss eine

vorzeitige Rückzahlung eines Immobilienkredites ansonsten nur akzeptieren, wenn die Laufzeit des Darlehens bereits über zehn Jahre beträgt (§ 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB). Will ein Darlehensnehmer den Darlehensvertrag vorzeitig beenden, um etwa eine neue Finanzierung zu einem niedrigeren Zins abzuschließen, kann die Bank hierfür einen beliebig hohen Preis verlangen. Hier ist als Verbraucher oder Unternehmer Vorsicht geboten.

Für Darlehensverträge, die von Verbrauchern ab dem 21. März 2016 abgeschlossen wurden, gelten neue gesetzliche Regeln. Welche Vorfälligkeitsentschädigung bei diesen neuen Darlehensverträgen verlangt werden kann, ist noch umstritten. Aufgrund der neuen Rechtslage dürfte nur noch ein tatsächlich nachgewiesener Schaden berechnet werden, der deutlich unter der Vorfälligkeitsentschädigung liegt, wie sie bisher berechnet wurde.

Gar keine Vorfälligkeitsentschädigung muss man zahlen, wenn die Bank den Darlehensvertrag mit einem Verbraucher wegen nicht gezahlter Raten gekündigt hat (BGH, Urteil vom 19. Januar 2016, XI ZR 103/15) oder der Darlehensvertrag wirksam widerrufen wird. Eine Vorfälligkeitsentschädigung kann auch entfallen, wenn die Bank einen Ersatzkreditnehmer oder einen Sicherheitensatz nicht akzeptiert.

Keine Raten zu zahlen oder einfach einen Widerruf zu erklären, birgt aber erhebliche Risiken. So führt eine Kündigung durch die Bank regelmäßig zu einem negativen SCHUFA-Eintrag und man wird voraussichtlich kein Darlehen mehr bei einer anderen Bank erhalten. Entsprechend sollte man sich rechtlich beraten lassen, bevor man derartige Schritte erwägt.

Dr. Achim Tiffe

JUEST+OPRECHT Rechtsanwälte Part mbB
www.juestundoprecht.com

Praxistipp

Zehn Jahre und sechs Monate nach vollständiger Auszahlung des Darlehens können Sie nach Kündigung jede Baufinanzierung ohne weitere Kosten zurückzahlen, auch wenn die Zinsbindung länger läuft, zum Beispiel 15 Jahre. Die Kündigungsfrist beträgt in dem Fall sechs Monate.

Bei einem berechtigten Interesse, insbesondere dem Verkauf der Immobilie, können Sie Baufinanzierungen jederzeit kündigen beziehungsweise zurückzahlen. Die Kündigungsfrist beträgt bei Altverträgen drei Monate. Sie müssen aber in dem Fall eine Vorfälligkeitsentschädigung zahlen.

Die Berechnungen der Vorfälligkeitsentschädigung durch die Banken und Sparkassen sind oft fehlerhaft. Es gibt auch Fälle, in denen gar kein Anspruch auf eine Vorfälligkeitsentschädigung besteht. Lassen Sie daher überprüfen, ob die geforderte Vorfälligkeitsentschädigung gerechtfertigt ist.

Eine eigene Kündigung ist in der Regel besser, als eine Aufhebungsvereinbarung zu unterzeichnen. Unterschreiben Sie keine Aufhebungsvereinbarungen, bei denen Sie auf Rechte verzichten. Erklären Sie am besten vor Rückzahlung Ihren Vorbehalt, sodass Sie später eine gezahlte Vorfälligkeitsentschädigung ganz oder teilweise zurückfordern können.

ANGEBOT FÜR VERMIETER

Zum Festpreis von **595,-€** (inkl. MwSt.) je Wohneinheit übernehmen wir die komplette Vermietungsabwicklung von Wohnungen und Häusern in Hamburg sowie dem nordöstlichen Umland.

Im Festpreis enthalten sind:
Exposéeerstellung inkl. Fotos, Werbung, Anfragenbearbeitung, Besichtigungen, Solvenzprüfung, Mietvertragserstellung, Wohnungsübergabe inkl. Protokoll.

BEHRENS
Grundstücksgesellschaft

BEHRENS Grundstücksges. mbH
Immobilienvermittlung
Tel. (040) 600 99 125
Fax (040) 600 99 126
info@behrens-immo.de

www.behrens-immo.de

Dauerbrenner: Rohrinnensanierung

Urteile zum Thema Epoxidharzbeschichtung

Seit Jahren beschäftigt das Thema Epoxidharzbeschichtung die Gerichte. Deutschlandweit sind mehrere Verfahren anhängig. Mehrfach haben die Richter die Auffassung bestätigt, dass die Innenbeschichtung mit Epoxidharz im Trinkwasserbereich nicht den anerkannten Regeln der Technik entspricht.

Das Landgericht Mannheim (Urteil vom 23. Oktober 2014; 3 O 17/14) hat einem Mannheimer Wasserversorger Recht gegeben, der die Rohrinnensanierung mittels Epoxidharz in seinem Versorgungsbereich für unzulässig erklärt hatte.

Zum selben Schluss kommt das Landgericht Frankfurt/Main (Urteil vom 13. Februar 2015; 2-31 O 205/12). Dort hatte

ein Handwerksunternehmen geklagt, welches das strittige Verfahren einer Wohnungseigentümergeinschaft angeboten hatte. Das Urteil wurde vom Oberlandesgericht Frankfurt bestätigt (Urteil vom 28. Oktober 2015, 16 U 56/15).

Das Bayerische Verwaltungsgericht Würzburg (Urteil vom 25. November 2015; W 6 K 14.324) hatte über die Klage einer Eigentümergemeinschaft gegen

eine Anordnung des zuständigen Landratsamtes zu befinden. Das hatte verfügt, alle jüngst mit Epoxidharz beschichteten Kupfertrinkwasserleitungen des Gebäudes seien schnellstens zu entfernen und durch neue zu ersetzen. Bereits während der Sanierungsarbeiten waren erste Probleme aufgetaucht und unter anderem in mehreren Wohnungen Legionellenbefall festgestellt worden. Das Verwaltungsgericht wies die Klage ab. Begründung: Die Gesundheit der von einer Trinkwasseranlage versorgten Menschen sei ein besonders hohes Gut, sodass eine Gefährdung jederzeit ausgeschlossen werden muss, so das Gericht. Bei der Konzentration chemischer Stoffe, die das Trinkwasser verunreinigen und seine Beschaffenheit nachteilig beeinflussen können, sei die Besorgnis einer Schädigung hinreichend wahrscheinlich.

Eva Neumann
Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

Vorfälligkeitsentschädigung

Wenn das Darlehen vorzeitig getilgt wird

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich in vier Verfahren mit der Rückzahlung von Abzugsbeträgen befasst, die Kreditinstitute im Rahmen der Förderung durch die KfW einbehielten (BGH vom 16. Februar 2016, XI ZR 454/14; XI ZR 63/15; XI ZR 73/15; XI ZR 96/15).

In den vorliegenden Fällen hatten Kreditinstitute ihren Kunden Darlehen gewährt und diese bei der KfW über Förderdarlehen refinanziert. Von den auszahlenden Beträgen nahmen die Kreditinstitute Abzüge in Höhe von vier Prozent des Darlehensnennbetrages vor – zwei Prozent als Bearbeitungsgebühr und weitere zwei Prozent als Risikozuschlag, da die Kreditnehmer nach den Vertragsbedingungen zu Sondertilgungen während der Zinsbindungsfrist berechtigt waren. Grundlage für den Einbehalt waren formularmäßige Bestimmungen in den Darlehensverträgen. De

facto reichten die Kreditinstitute damit an ihre Kunden genau die Abzüge in Höhe von vier Prozent weiter, welche die KfW ihrerseits von den Refinanzierungsdarlehen der Kreditinstitute einbehielt.

Der BGH unterschied bei seinen Urteilen in zeitlicher Hinsicht: In den drei Fällen, in denen die Darlehensverträge vor dem 11. Juni 2010 – dem Tag des Inkrafttretens des Gesetzes zur Umsetzung der Verbraucherrichtlinie – geschlossen worden waren, lehnten die Richter die Rückzahlungsansprüche der Kläger ab. Sie betrachteten dabei die beiden strittigen Abzugsformen getrennt. Die Bear-

beitungsgebühr stelle zwar eine Preisnebenabrede dar, doch sei diese bei KfW-Förderdarlehen zulässig, da diese zinsbegünstigten Darlehen einen wirtschaftspolitischen Zweck verfolgten und nicht einem konkreten Eigeninteresse der KfW dienten. Die Risikoprämie stelle eine unmittelbare Gegenleistung für das Sondertilgungsrecht dar und unterliege daher nicht der AGB-Klauselkontrolle.

Im vierten Fall (XI ZR 96/15) hielten die Richter die strittige Klausel für unwirksam und verwiesen die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das zuständige Landgericht zurück. Der Grund: Der Vertrag war nach Inkrafttreten des Gesetzes geschlossen worden. Dieses schreibt fest, dass Verbraucher jederzeit zu vorzeitigen Tilgungen berechtigt sind und dass die dafür vom Kreditgeber verlangte Vorfälligkeitsentschädigung ein Prozent des vorzeitig zurückgezahlten Betrages nicht überschreiten darf. Das zuständige Gericht muss nun zunächst feststellen, ob der vorliegende Vertrag ein Verbraucherdarlehen darstellt.

Gerold Happ
Rechtsanwalt
Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

Mietvertrag

Schönheitsreparaturen im Gewerbemietrecht

Auch bei Gewerbemietverhältnissen ist es üblich, dem Gewerberaummietter die Schönheitsreparaturen zu übertragen. Fraglich ist, inwieweit die neue Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen bei Vermietung von unrenoviertem oder renovierungsbedürftigem Wohnraum auch auf Gewerberaummietrecht Anwendung findet.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 18. März 2015, VIII ZR 185/14, entschieden, dass dem Mieter von Wohnraum, dem eine unrenovierte oder renovierungsbedürftige Wohnung ohne Ausgleichszahlung übergeben wurde, nicht die laufenden Schönheitsreparaturen im Mietvertrag auferlegt werden können.

Der Mieter würde benachteiligt, weil er bei Anmietung einer unrenovierten Wohnung letztlich auch Gebrauchsspuren seines Vormieters beseitigen müsste, da sich nicht unterscheiden lässt, ob die Gebrauchsspuren der Wohnung bereits durch den Vormieter oder erst im laufenden Mietverhältnis durch den Mieter verursacht wurden. Jetzt hat das Oberlandesgericht (OLG) Celle mit Hinweisbeschluss vom 13. Juli 2016, 2 U 45/16, erstmalig die neue Rechtsprechung des BGH zu Schönheitsreparaturen auf Gewerberaummietrecht übertragen.

In dem Gewerbemietvertrag war geregelt, dass der Mieter die laufenden Schönheitsreparaturen während der Mietzeit auf eigene Kosten fachgerecht vorzunehmen hat. Die Klausel lautete: „Die Schönheitsreparaturen sind während der Mietzeit fachgerecht auszuführen, wenn das Aussehen der Räume mehr als nur unerheblich den Gebrauch beeinträchtigt“.

Das OLG Celle hielt diese Klausel für unwirksam, da im vorliegenden Fall die Gewerberäume unrenoviert überlassen worden waren. Das Gericht kam zu dem Ergebnis, dass in diesem Fall die Klausel als Allgemeine Geschäftsbedingung der Inhaltskontrolle nach den §§ 310, 307 BGB nicht standhält.

Das OLG Celle griff hierbei auf die Rechtsprechung des BGH zu Schönheitsreparaturen bei unrenoviert überlassenen Wohnräumen zurück. Dass Schönheitsreparaturen nur bei Übergabe renovierter Räumlichkeiten auf Mieter übertragen werden können, sei die Konsequenz der strengeren Klauselkontrolle

des BGH bei Schönheitsreparaturverpflichtungen im Zusammenhang mit starren Fristen und hinsichtlich der Endrenovierungsklauseln.

Der Geschäftsraummieter sei in den Fällen unrenovierter oder renovierungsbedürftig überlassener Geschäftsräume ebenso schutzwürdig wie der Wohnraummietter. Die Anwendung dieser Grundsätze führe zur Unwirksamkeit der verwendeten Klausel.

Die Klausel stelle nur darauf ab, wann der Gebrauch durch das Aussehen der Räume mehr als unerheblich beeinträchtigt werde und verlange regelmäßige laufende Schönheitsreparaturen ohne Differenzierung nach dem Zeitpunkt der Verursachung des Renovierungsbedarfs. Bei ungünstigster Auslegung der Klausel führe dies dazu, dass der Gewerberaummietter bereits unmittelbar nach Abschluss des Mietvertrags zur Renovierung verpflichtet sein könne, obwohl die Abnutzung der unrenoviert überlassenen Mieträume nicht auf ihn zurückgehe.

Es sei auch nicht zulässig, nur einen Teil der Klausel als wirksam zu erhalten. Es stehe fest, dass die Räumlichkeiten unrenoviert übergeben worden seien. Die Behauptung des Mieters,

er habe die Geschäftsräume unrenoviert übernommen, habe die Vermieterin nicht substantiiert bestritten und unter Beweis gestellt.

Es ist davon auszugehen, dass der BGH ebenso wie das OLG Celle seine Rechtsprechung zum Wohnraummietrecht auf das Gewerberaummietrecht übertragen wird. Dies hat er bereits in der Vergangenheit bei wichtigen Entscheidungen zu Schönheitsreparaturen, wie bei der Rechtsprechung zu den starren Fristen und zu Endrenovierungsklauseln, getan. Das bedeutet, dass der Vermieter auch Gewerberäume nicht mehr ohne Weiteres unrenoviert an den Mieter übergeben sollte, jedenfalls nicht ohne eine angemessene Ausgleichsleistung etwa in Form eines Mietverzichts. Aus diesem Grund hat der Grundeigentümer-Verband auch den Mietvertrag für gewerbliche Räume, Kontore und Grundstücke hinsichtlich der Schönheitsreparaturen geändert (siehe Seite 26 in dieser Ausgabe).

Ulrike Schlößer
Rechtsanwältin

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Kleine Bauvorhaben. Großartig gelöst.



Ob Umbauten, Anbauten oder Sanierungen: Vertrauen Sie auf die Erfahrung und Professionalität von AUG.PRIEN.

Wir beraten Sie gern:
040 771 25-240
www.augprien.de



AUG.PRIEN
BAUUNTERNEHMUNG

Wer bekommt das Geld?

Gebäudeversicherung

Bei einem Wasserrohrbruch werden Schäden am Gebäude, an der Wandverkleidung oder auch den Bodenbelägen glücklicherweise in der Regel von der Gebäudeversicherung beglichen. Doch in Wohnungseigentümergeinschaften stellt sich die Frage, wem die Zahlungen der Versicherung zustehen. Denn Versicherungsnehmer ist die Gemeinschaft.

Der Schaden und die Auslagen für die Schadensbehebung liegen oftmals bei dem betroffenen Wohnungseigentümer, der über die Versicherung der Gemeinschaft mitversichert ist. Der Bundesgerichtshof hat diese Frage mit seinem Urteil vom 16. September 2016 (V ZR 29/16) nun geklärt. Bei der Gebäudeversicherung der Wohnungseigentümergeinschaft handelt es sich bezüglich des Sondereigentums um eine Versicherung zugunsten der Eigentümer auf Rechnung der Gemeinschaft. Regulierungszahlungen für Schäden am Sondereigentum stehen daher den betroffenen Wohnungseigentümern zu. Sollten

sie – was in der Regel passiert – an die Gemeinschaft als Versicherungsnehmer ausgezahlt werden, dann ist diese verpflichtet, die Zahlungen an die betroffenen Wohnungseigentümer weiterzureichen. Falls das Wohnungseigentum nach Eintritt des Versicherungsfalles an einen Dritten verkauft wurde, steht die Leistung der Versicherung grundsätzlich dem Verkäufer zu, da dieser zum Zeitpunkt des Schadeneintritts Eigentümer und somit Geschädigter war.

Hintergrund der Entscheidung war ein Wasserschaden in einem zu einer Eigentumswohnung gehörenden Raum. Dieser musste saniert und getrocknet werden.

Kurz nach dem Schadensfall übertrug die betroffene Eigentümerin ihre Wohnung auf ihre Kinder. Für das Gebäude hatte die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Gebäudeversicherung abgeschlossen. Diese ersetzte später die Stromkosten für die Trocknung sowie einen pauschalierten Nutzungsausfall. Das Geld wurde an die Gemeinschaft als Versicherungsnehmer ausgezahlt. Die ursprüngliche Eigentümerin verlangte nun das Geld der Versicherung von der Gemeinschaft. Der Verwalter verweigerte die Auszahlung und verrechnete den Betrag mit noch ausstehenden Hausgeldzahlungen. Daraufhin klagten die neuen Eigentümer gegen die Gemeinschaft auf Auszahlung der Versicherungssumme.

Die BGH-Richter lehnten den Anspruch der neuen Eigentümer ab. Zwar sei der Verwalter verpflichtet gewesen, die Beträge an den Eigentümer, der den Schaden erlitten hat, auszukehren und diese nicht mit eigenen Forderungen zu verrechnen. Dies ist aber die Mutter als ursprüngliche Eigentümerin und nicht ihre Kinder.

Gerold Happ
Rechtsanwalt

Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

Notarrecht

Strenge Amtspflichten

Der Käufer einer Immobilie darf nicht einseitig auf die zweiwöchige Wartefrist für der Beurkundung verzichten (BGH, Urteil vom 25. Juni 2015; III ZR 292 / 14).

Ohne Besichtigung kaufte ein Interessent eine Eigentumswohnung, erhielt allerdings den Kaufvertragstext erstmalig anlässlich des Beurkundungstermins. Der Notar wies den Käufer darauf hin, dass das Gesetz eine Wartefrist zwischen Erhalt des Entwurfes des Kaufvertrages und der Beurkundung vorsieht. Gleichwohl bestand der Erwerber auf Beurkundung. Der Notar nahm deshalb in den notariellen Kaufvertrag den Hinweis auf, dass der Käufer auf die Frist verzichte und auf sofortiger Beurkundung bestehe. Vereinbart wurde zusätzlich ein befristetes Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag für beide Parteien.

Nach Zahlung des Kaufpreises wurde der Käufer als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Später verlangte der Käufer die Rückabwicklung des Kaufvertrages und erhob eine entsprechende

Klage gegen den Notar wegen Amtspflichtverletzung.

Das Landgericht und das Oberlandesgericht wiesen die Klage ab: Der Übereilungsschutz sei jedenfalls durch das vertragliche Rücktrittsrecht gewährleistet gewesen.

Entscheidungsgründe

Anders der BGH, der die Vorinstanzen nicht bestätigte und den Rechtsstreit an das Berufungsgericht zurückverwies. Dieses soll jetzt klären, ob die vom BGH festgestellte Amtspflichtverletzung des Notars kausal für den Schaden war.

Ein freies Rücktrittsrecht ersetze laut BGH nicht die gesetzliche Pflicht des Notars zur Einhaltung der Regelfrist von zwei Wochen. Vielmehr solle der Verbraucher bei Immobiliengeschäften vor einem übereilten und unüberlegten Handeln

geschützt werden. Ein einseitiger Verzicht des Verbrauchers sei nicht zulässig, da es sich um eine Amtspflicht des Notars handle. Die vereinbarte Rücktrittsfrist sei jedenfalls dafür kein angemessener Ersatz.

Ein Schadensersatzanspruch des Käufers in Höhe des Kaufpreises sei allerdings dann zu verneinen, wenn der Notar nachweise, dass der Käufer auch bei Einhaltung der Wartefrist gekauft hätte. Das Berufungsgericht habe deshalb jetzt die Ursächlichkeit für den eingetretenen Schaden zu prüfen, ein Fall bloßer Kaufreue reiche dafür nicht aus.

Anmerkung

Die jetzt vom Notar verlangte Beweisführung, dass auch bei Ablehnung der Beurkundung der Käufer nach Ablauf der Zwei-Wochen-Frist den Kaufvertrag zu gleichen Bedingungen abgeschlossen hätte, ist zu begrüßen. Später festgestellte Fehl-Investitionen eines Käufers sind jedoch so nicht einfach von „Schnäppchenjägern“ zurückzudrehen.

Ricarda Breiholdt
Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht
Breiholdt & Voscherau Immobilienanwälte

Informationen für Eigentümer und Verwalter

Mietrecht aktuell

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

Themen:

- Vorkaufsrecht des Mieters nach Umwandlung
- Neueste Rechtsprechung zur fristlosen Kündigung
- Flächenabweichungen / Haftung des Vermieters
- Fallstricke bei Vertragsverhandlungen
- Mietsicherheit – Freigabeanspruch des Mieters – Befriedungsmöglichkeiten des Vermieters
- Allgemeine Fragen & Antworten

Referenten:

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

Wann: Donnerstag, 6. April 2017,
 9.00 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.)

Hiermit melde ich mich zum **Wohnungseigentum aktuell** an.

Name, Vorname		Mitgliedsnummer
Firma		
Straße, Hausnummer		
PLZ	Ort	Telefon
E-Mail		
WICHTIG: Vor- und Zuname des/r Seminar Teilnehmer/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 bitte **vorab, spätestens 10 Tage nach Ihrer Anmeldung** 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 2017“ 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 ausgebucht war und Sie **nicht** daran teilnehmen können.

Wenn Mieter kündigen

? Ich bin Eigentümer eines gemischt-genutzten Zinshauses und beabsichtige den Einbau eines Fahrstuhls in das Treppenauge. Diese Modernisierungsmaßnahme habe ich mit Schreiben vom 21. Oktober 2016 angekündigt und habe nun von dem gewerblichen Mieter im ersten Obergeschoss – dessen Vertrag eigentlich bis zum 31. Mai 2019 befristet ist – am 11. November eine Kündigung mit Wirkung zum 31. Dezember 2016 erhalten. Ist das zulässig?

Das kann sein, denn § 555 e BGG gewährt dem Mieter nach dem Zugang der Modernisierungsankündigung ein Sonderkündigungsrecht. Teile dieser Regelung (§ 555 e Abs. 1 und 2 BGB) finden über § 578 Abs. 2 BGB auch Anwendung auf das Gewerberaummietrecht und das Sonderkündigungsrecht ist bis zum Ende des nächsten Monats nach dem Zugang der Modernisierungsankündigung auszuüben, es wirkt zu Ende des übernächsten Monats (Faustregel 1 + 1). Diese Fristen sind eingehalten, denn Ihr Mieter hat die Modernisierungsankündigung im Oktober erhalten und die Kündigung im November erklärt, sie wirkt mithin zum 31. Dezember 2016. Dieses Sonderkündigungsrecht wird nicht durch die Befristung ausgeschlossen, denn durch die Befristung wird nur das Recht der ordentlichen Kündigung ausgeschlossen. Sie sollten gleichwohl noch einmal in den Mietvertrag schauen, denn § 555 e BGB ist nicht vollständig auf das Gewerberaummietrecht übertragen worden. Die zwingende Regelung des § 555 b Abs. 3 BGB findet im Gewerberaummietrecht keine Anwendung und das Sonderkündigungsrecht kann vertraglich ausgeschlossen werden. Wenn Sie den von uns herausgegeben Mietvertrag für Kontore, gewerbliche Räume und Grundstücke verwendet haben, findet sich in § 12 der Ausschluss dieses Sonderkündigungsrechts.

? Mein Mieter hat den Mietvertrag mit Schreiben vom 11. November 2016 mit Wirkung zum 31. Januar 2017 gekündigt, nachdem ihn mein Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB (Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete) im September 2016 erreicht hat. Ist das trotz des vereinbarten Kündigungsausschlusses bis zum 30. November 2018 zulässig? Der Mietvertrag ist am 15. Dezember 2014 geschlossen worden.

Ja, und das trotz des wirksam vereinbarten Kündigungsausschlusses. Sie können für die Dauer von bis zu vier Jahren den Ausschluss der ordentlichen Kündigung vereinbaren. Dieser Zeitraum wird nach dem Abschluss des Mietvertrages berechnet und ist also nicht überschritten. Gleichwohl ist die Kündigung wirksam, denn durch den Kündigungsausschluss wird bloß die ordentliche Kündigung ausgeschlossen. Dem Mieter steht aber ein Sonderkündigungsrecht aus § 561 BGB zu. Dieses gewährt eine zweimonatige Überlegungsfrist nach dem Zugang des Mieterhöhungsverlangens. Die dann ausgesprochene Kündigung wirkt zum Ablauf des übernächsten Monats (Faustregel 2+2). Diese Fristen sind eingehalten, es galt eine Überlegungsfrist bis zum 30. November 2016. Die in diesem Monat ausgesprochene Kündigung wirkt zum 31. Januar 2017. Der Mietvertrag endet mithin trotz des Kündigungsausschlusses zu diesem Zeitpunkt.

? Mein Mieter hat den Mietvertrag mit Schreiben vom 1. Juli 2016 zum 30. September 2016 gekündigt. Dieses Schreiben ist bei mir am 5. Juli eingegangen und ich streite nun mit dem Mieter

über den Beendigungszeitpunkt. Er vertritt die Auffassung, das Mietverhältnis war zum 30. September beendet, meiner Auffassung nach ist eine Beendigung zum 31. Oktober eingetreten und ich verlange noch die Miete für diesen Monat. Zu Recht?

Die Kündigungsfrist beträgt für den Mieter drei Monate und berechnet sich nach § 573 c BGB. Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Dieser dritte Werktag ist der sogenannte Kündigungstag, die ersten beiden Werktage werden „Karenztage“ genannt. Dabei ist bei der Bestimmung des Kündigungstages auf den Zugang der Kündigungserklärung und nicht auf das Datum der Kündigung abzustellen. Selbige ist am 5. Juli eingegangen. Das war ein Dienstag und die Kündigung wäre, wenn der Sonnabend als Werktag zu bewerten wäre, erst am vierten Werktag und mithin für eine Kündigung zum 30. September 2016 nicht rechtzeitig eingegangen. Das ist der Fall, der Sonnabend wird von der Rechtsprechung bei der Beurteilung der Rechtzeitigkeit von Kündigungen als Werktag bewertet, das ist von dem BGH bereits mit dem Urteil vom 27. April 2005 (VIII ZR 206/04) geklärt worden. Dabei ist vom BGH zur Begründung der Sprachgebrauch herangezogen worden. Der Brockhaus und der Duden erläutern den Werktag übereinstimmend als „Tag, an dem allgemein gearbeitet wird (im Unterschied zu Sonn- und Feiertagen), Wochentag“. Diese Bewertung wird noch durch gesetzliche Regelungen getragen, denn nach § 3 Abs. 2 Bundesurlaubsgesetz gelten alle Kalendertage, die nicht Sonn- oder gesetzliche Feiertage sind, als Werktage. Daher ist der Sonnabend in diesem Fall ein Werktag und die Kündigung ist mithin erst am vierten Werktag zugegangen; sie wirkt erst zum 31. Oktober 2016 und Sie können noch für diesen Monat die Miete verlangen. Die Einhaltung der Karenzzeit ist bei Sonderkündigungsrechten von besonderer Bedeutung, denn das Überschreiten der Karenzzeit kann zum Verlust des Sonderkündigungsrechtes führen.

Geschäftsstellen

Grundeigentümer-Verband Hamburg
Glockengießberwall 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 und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 9.00 – 17.00 Uhr

Persönliche Rechtsberatung
Dienstag und Donnerstag 17.00 – 19.00 Uhr

Bau-, Energie- und Finanzierungsberatung:
Termine bitte telefonisch erfragen oder unter
www.grundeigentuemerverband.de, Anmeldung
erforderlich.

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

Bauberatung
Jeden 2. und 4. Donnerstag im Monat
10.00 – 12.00 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 17.20 – 20.00 Uhr
sowie n. Möglichkeit Donnerstag 17.20 – 20.00 Uhr

**Bau-, Steuer-, Finanzierungs-, Wertermittlungs-,
Verkaufs- und Gartenberatung, Mediation:**
Termine bitte telefonisch erfragen oder unter
www.hug-rahlstedt.de.
Alle Beratungen nur nach Vereinbarung.

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!**



**Schenken und Vererben von
Immobilien – Steuertipps und
Gestaltungshinweise**

Von Pia Lutz, 3. Auflage 2009, ISBN
978-3-936623-30-7

Das Werk richtet sich an den privaten Im-
mobiliensbesitzer, der vor der Entschei-
dung steht, wie er das Wohneigentum
später an die Angehörigen weitergeben
möchte. Dafür gibt es verschiedene Mög-
lichkeiten: So kann man zwischen der
Schenkung zu Lebzeiten und dem Verer-
ben wählen. Die Broschüre gibt nicht nur
einen Überblick über die neue Erbschaft-
und Schenkungsteuer. Sie bietet auch
Gestaltungstipps für eine steuergünstige
Immobilienzuwendung an Ehegatten,
Kinder sowie andere Bedachte und stellt
die jeweiligen Vor- und Nachteile heraus.
Dabei achtet sie darauf, alternative Ge-
staltungsmöglichkeiten aufzuzeigen und
vor etwaigen (Steuer-) Fallen zu warnen.

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

Abnahme-/Übergabeprotokoll

Viele Probleme zwischen Vermietern und
Mietern bei der Wohnungsübergabe
lassen sich durch das Erstellen eines
schriftlichen Abnahmeprotokolls lösen.
Der Grundeigentümer-Verband empfiehlt
daher, ein solches Protokoll bei der Woh-
nungsübergabe am Anfang und am Ende
des Mietverhältnisses anzufertigen, um
den Zustand der Wohnung detailliert zu
dokumentieren. Dadurch können Streitig-
keiten vermieden werden. Nach der Be-
sichtigung und vor der Schlüsselübergabe

sollten zwei gleich-
lautende Ausfertigen-
gen des Pro-
tokolls leserlich
und eigenhän-
dig von Vermieter und Mieter
unterschrieben werden.

**2,50 Euro für Mitglieder und
4,00 Euro für Nichtmitglieder.**

Streit im Mehrfamilienhaus

Von Dr. Hans Reinold Horst, 1. Auflage
2009, ISBN 978-3-939787-25-9

Was muss man sich von seinen Nachbarn
bieten lassen, wogegen kann man sich
wehren? Welche Rolle bekleidet der Ver-
mieter, wenn es unter seinen Mietern
Krach gibt?

Dieses Buch arbeitet die neu entstande-
nen nachbarrechtlichen Fragen am Bei-
spiel des „Streits im Mehrfamilienhaus“
im Verhältnis Mieter/Mitmieter/Vermie-
ter/Eigentümergeinschaft auf und be-
handelt alle in der Praxis häufigen Streit-
gründe sowie die Rechte der genannten
Gruppen im Falle des „Nachbarstreits“.

**14,00 Euro für Mitglieder und
14,95 Euro für Nichtmitglieder.**

**Alle Bücher und Broschüren sind er-
hältlich in unserem Grundeigentümer-
Verbandshaus, Glockengießberwall 19,
20095 Hamburg, in unserem Online-
Shop unter www.grundeigentuemerverband.de
oder können mit dem
nachstehenden Coupon bestellt wer-
den. (Bei Versand jeweils zzgl. Ver-
sandkosten.)**

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

Beachten Sie auch unser Seminar
 „Mietrecht-Aktuell“ auf Seite 21.

Di, 21. März 2017

Richtig vermieten – was bei der Vermietung von Wohnraum unbedingt beachtet werden sollte

**Referent RAin Kerstin Magnussen,
 17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr**

Wohnraummietverhältnisse bestehen oft viele Jahre. Es ist deshalb besonders wichtig, Mietverträge korrekt zu erstellen.

In diesem Seminar wird vermittelt, was vor dem Abschluss eines Mietvertrages zu beachten ist und wie ein Wohnraummietvertrag fehlerfrei erstellt wird.

Themen:

1. zulässige Miete
2. Befristung
3. Mieterhöhungsmöglichkeiten

Di, 27. April 2017

Der Verwaltungsbeirat nach dem WEG – Aufgaben, Befugnisse und Haftungsrisiken

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

Engagierte Verwaltungsbeiräte sind ein Segen für jede Wohnungseigentümergeinschaft. Sie kontrollieren Verwalter, prüfen Jahresabrechnungen, leiten Versammlungen, planen Instandsetzungsmaßnahmen, überwachen Handwerker, übernehmen selbst kleine Reparaturarbeiten, sind „Kummerkasten“ für die anderen Wohnungseigentümer. Doch oft wissen die Verwaltungsbeiräte gar nicht, welche Aufgaben ihnen durch die Wahl wirklich übertragen wurden. Nicht selten handeln sie gar ohne jede Ermächtigung. Mancher Verwalter erleichtert sich zuweilen die Arbeit dadurch, dass er Entscheidungen und Verantwortung auf die Beiräte abwälzt. Wer haftet, wenn etwas schief geht? Erläuterungen sollen gegeben werden auf unserem Seminar für Wohnungseigentümer.

Themen:

1. Die Aufgaben des Verwaltungsbeirats
 - a. Aufgaben nach dem Wohnungseigentumsgesetz
 - b. Erweiterung der Aufgaben durch die

- c. Zuweisung weiterer Aufgaben durch Beschlüsse der Wohnungseigentümer
2. Zusammensetzung und Wahl des Verwaltungsbeirates
 - a. Wahl eines Wohnungseigentümers
 - b. Wahl eines Außenstehenden
 - c. Eignung und persönliche Voraussetzungen der Wählbarkeit
 - d. Wahlverfahren
 - e. Amtszeit
3. Besondere Aufgaben und Befugnisse des Beiratsvorsitzenden und seines Stellvertreters
4. Entlastung des Verwaltungsbeirats
5. Geschäftsordnung und Arbeitsweise des Verwaltungsbeirats
6. Pflichten und Haftung des Verwaltungsbeirats
 - a. Wahrnehmung der gesetzlichen Aufgaben
 - b. Wahrnehmung der durch Beschluss erweiterten Aufgaben
 - c. Auskunfts- und Berichtspflichten
 - d. Sorgfaltsmaßstab
 - e. Haftung des Verwaltungsbeirats
 - f. Möglichkeiten der Haftungsbeschränkung

Di, 9. Mai 2017

Betriebskostenabrechnung – gewusst wie

**Referent RA Ulf Schelenz, LL.M.,
 Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
 17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr**

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.

Betriebskosten werden häufig als das notwendige Übel bezeichnet – das geschieht zu Unrecht! Das Seminar ist darauf ausgerichtet, die Grundlagen des Betriebskostenrechts in der Wohnraummiete strukturiert und verständlich unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung darzustellen. Dabei werden Tipps und Tricks gegeben, um eine möglichst rechtssichere und unangreifbare Abrechnung zu erstellen. In vielen Bereichen bestehen spannende Gestaltungsspielräume, die häufig unerkannt und damit ungenutzt bleiben. Dies gilt es zu ändern. Gegenstand des Seminars sind auch taktische Überlegungen, ob und wie ich als Verwalter/Vermieter auf Einwände des Mieters gegen die Betriebskostenabrechnung reagiere. Dies hilft, frühzeitig Fehler zu vermeiden, die später anderenfalls nicht mehr korrigiert und teuer werden können. Ziel des Seminars ist es, den Umgang mit der sogenannten zweiten Miete zu erleichtern und den Vermieter davor zu bewahren, Geld unnötig und leichtfertig zu verschenken.

Themen:

1. Was gehört zu den Mindestangaben einer Betriebskostenabrechnung?
2. Welche Gestaltungsspielräume bietet eine Nebenkostenabrechnung und wo liegen die Risiken?
3. Können Eigenleistungen in der Betriebskostenabrechnung berücksichtigt werden?
4. Innerhalb welcher Fristen kann eine Nebenkostenabrechnung mit welchen Folgen korrigiert werden?

5. Wie kann ich Instandsetzungskosten vermeiden und stattdessen umlagefähige Betriebskosten in der Abrechnung in Ansatz bringen?

Di, 17. Mai 2017

☐ Schönheitsreparaturen: die Renovierungsverpflichtung des Mieters – von der wirksamen Vereinbarung bis zur gerichtlichen Durchsetzung

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

Das Recht der Schönheitsreparaturen gibt häufig Anlass für Streitigkeiten zwischen den Mietparteien, wohl auch weil gesetzliche Regelungen nahezu vollständig fehlen. Dieser Bereich wird geprägt durch die Rechtsprechung und gerade der BGH hat in den letzten Jahren wichtige Entscheidungen in diesem Bereich getroffen. Diese Entscheidungen werden in diesem Seminar vorgestellt, denn deren Kenntnis ist unerlässlich, um im „Dschungel“ des Rechts der Schönheitsreparaturen bestehen zu können. Darüber hinaus wird aufgezeigt, wie der Anspruch auf die Durchführung von Schönheitsreparaturen während des bestehenden Mietverhältnisses und bei beendetem Mietverhältnis durchgesetzt werden kann.

Themen:

1. Welche Regelungen sind bei der vertraglichen Gestaltung zulässig?
2. Wann gilt eine Wohnung als unrenoviert beziehungsweise renovierungsbedürftig?
3. Was verbirgt sich hinter den Begriffen Anfangs- und Endrenovierung?
4. Sind solche Regelungen zulässig?
5. Was bedeutet der sogenannte Summierungseffekt?
6. Kann der Mieter verpflichtet werden, die Räume in bestimmten Farben zu gestalten?
7. Ist der Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen während des bestehenden Mietverhältnisses verpflichtet?
8. Kann bei unwirksamen Schönheitsreparaturen bei Mieterhöhungsverlangen ein Zuschlag auf die Nettokaltmiete erhoben werden?
9. Welche Rechte des Mieters bestehen bei unwirksamen Schönheitsreparaturklauseln?
10. Wie kann der Anspruch des Vermieters auf Durchführung von Schönheitsreparaturen bei Beendigung des Mietverhältnisses durchgesetzt werden?
11. Wann verjährt der Anspruch auf Durchführung von Schönheitsreparaturen?

Informieren Sie sich auch über den „10. Hamburger Verwaltertag“ auf Seite 12.

Doppelausstellung

Hamburg und mehr in Acryl

Bildende Kunst im Grundeigentümer-Verbandshaus hat inzwischen eine langjährige Tradition, die natürlich auch in 2017 fortgeführt wird. Das Jahr beginnt mit einer Doppelausstellung.

Inge Zichel (Jahrgang 1948) und Walter W. C. Rehder (Jahrgang 1943) haben beide erst relativ spät und nach beruflicher Laufbahn in völlig anderen Bereichen die Zeit gefunden, sich hauptsächlich ihrer Leidenschaft, der Malerei, zuzuwenden. Sie tun dies seitdem aber umso intensiver. Beide arbeiten dabei überwiegend in Acryl auf Leinwand.

Die Ausstellung ist noch bis Ende März in den Räumen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg im Glockengießerwall 19 im 6. Obergeschoss zu den üblichen Geschäftszeiten zu sehen.



Veranstaltungen

Mittwoch, 11. Januar 2017 (19.00 Uhr)
Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27
„Betriebskostenabrechnung für Vermieter“

Haus- und Grundeigentümergeverein Hamburg-Rahlstedt. Arbeitskreis. Anmeldung unter Tel. 040/677 88 66, Kosten für Mitglieder 12 Euro, für Gäste 24 Euro.

Donnerstag, 12. Januar 2017 (10.00 Uhr)
Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8
„Bautechnische Beratung“

Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg. Neues Beratungsangebot, jeden zweiten und vierten Donnerstag im Monat von 10.00 bis 12.00 Uhr. Es berät Dipl.-Ing. Jens Usadel. Anmeldung nicht erforderlich, Info unter Tel. 040/77 41 44.

Donnerstag, 12. Januar 2017 (19.00 Uhr)
Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27
„Neujahrstreffen der Mitglieder“

Haus- und Grundeigentümergeverein Hamburg-Rahlstedt. Mit einem kleinen Umtrunk für Erfahrungsaustausch untereinander und Gespräche mit Vorstandsmitgliedern. Anmeldung unter Tel. 040/677 88 66.

Sonntag, 15. Januar 2017 (11.00 Uhr)
Restaurant VLET, Jungfernstieg 7, 20099 Hamburg

„127. Stiftungsfest“

Grundeigentümergeverein Stellingen-Langfelde. Traditionelles Stiftungsfest mit Brunch. Nähere Informationen und Anmeldung unter Tel. 040/25 30 78 23 oder stellingen@grundeigentuemerverband.de. Kosten: 25 Euro für Mitglieder und 30 Euro für Gäste.

Mittwoch, 18. Januar 2017 (14.00 Uhr)
Grundeigentümer-Verbandshaus, 6. OG, Glockengießerwall 19

„Energieberatung“

Grundeigentümer-Verband Hamburg. Energieberatung in Kooperation mit dem EnergieBauZentrum. Nur nach vorheriger Terminvergabe unter Tel. 040/359 058 22. (Siehe auch Artikel Seite 31).

Donnerstag, 26. Januar 2017 (10.00 Uhr)
Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8
„Bautechnische Beratung“

Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg. Neues Beratungsangebot, jeden zweiten und vierten Donnerstag im Monat von 10.00 bis 12.00 Uhr. Es berät Dipl.-Ing. Jens Usadel. Anmeldung nicht erforderlich, Info unter Tel. 040/77 41 44.

Dienstag, 7. Februar 2016 (19.00 Uhr)
Grundeigentümer-Verbandshaus, Sitzungssaal 7. OG, Glockengießerwall 19

„Neues aus der Immobilienbranche“

Grundeigentümer-Verein Uhlenhorst-Winterhude-Alsterdorf. Jahreshauptversammlung mit Vortrag. Es referiert Rechtsanwalt Heinrich Stüven, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg. Ab 18.30 Uhr Eröffnung mit einem kleinen Imbiss und Möglichkeit zu Gesprächen mit Vorstandsmitgliedern.

Mittwoch, 15. Februar 2017 (19.00 Uhr)
Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27
„Verwalter Beirat – Eigentümer, wie geht es ohne Spannungen?“

Haus- und Grundeigentümergeverein Hamburg-Rahlstedt. Arbeitskreis. Anmeldung unter Tel. 040/677 88 66, Kosten für Mitglieder 12 Euro, für Gäste 24 Euro.)

Samstag, 25. Februar 2017 (11.00 Uhr)
Grundeigentümer-Verbandshaus, Sitzungssaal 7. OG, Glockengießerwall 19

„Namibia und Botswana“

Grundeigentümer-Verband Hamburg. Präsentation einer für August 2017 geplanten Reise. Anmeldung erforderlich, siehe auch Seite 32.

Ausfall von Beratungen / Änderung Öffnungszeiten

Die Geschäftsstelle Saseler Chaussee 193 bleibt am 16. Januar geschlossen. Die Geschäftsstelle Neuer Weg 54 öffnet in der Zeit vom 12. Januar bis zum 3. Februar lediglich jeweils dienstags und donnerstags von 9.00 bis 17.00 Uhr.

Die aktuellen Beratungszeiten der Geschäftsstellen und der Ortsvereine erfahren Sie unter www.grundeigentuemerverband.de (siehe auch Seite 23).

Weitere Informationen auch unter Tel. 040/30 96 72-0, Fax: 040/32 65 06 oder direkt in der Hauptgeschäftsstelle: Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg.

Änderungen

Gewerberaum- mietverträge und Stellplatz- und Garagen- mietverträge

Aufgrund erleichterter Formvorschriften in Verträgen mit Verbrauchern haben wir unsere Verträge geändert. Im Stellplatz- und Garagemietvertrag sowie im Mietvertrag für Kontore, gewerbliche Räume und Grundstücke wurde die bisherige Schriftform für Anzeigen und Erklärungen des Mieters, wie beispielweise für Kündigungen, durch die weniger strenge Formvorschrift „Textform“ ersetzt. Textform ist jede lesbare, dauerhafte Erklärung, die den Aussteller angibt und nicht eigenhändig unterschrieben werden muss, wie Faxnachrichten, E-Mails, SMS-Nachrichten oder maschinell erstellte Briefe.

Im Gewerberaummietvertrag haben wir außerdem die Regelungen über die Bürgschaft überarbeitet. Die Klauseln über die Schönheitsreparaturen wurden aufgrund neuerer Rechtsprechung den Klauseln des Wohnraummietvertrags angepasst. Auch Gewerberäume müssen jetzt renoviert oder in nicht renovierungsbedürftigem Zustand übergeben werden, damit die Mieter verpflichtet werden können, die laufenden Schönheitsreparaturen auszuführen. Als sonstige Betriebskosten wurden die Reinigungskosten für Abfallgefäße aufgenommen. Außerdem wurde die Klausel über die Wegereinigung und Streupflicht ersatzlos gestrichen. Nunmehr ist nur der Vermieter für die Ausführung von Reinigungsarbeiten verantwortlich.



Mehr als 22.000 Euro konnte der Verbandsvorsitzende Heinrich Stüven zum Abschluss der diesjährigen Spendenaktion im Ohnsorg Theater an die Stiftung phönix überreichen. Ein herzliches Dankeschön an alle Spender!



29. August bis 13. September 2017

Namibia / Botswana

Lernen Sie mit uns die schönsten Naturschauplätze Afrikas kennen.

Nachdem wir bereits zwei Mal in den letzten Jahren Namibia bereist haben – und alle Teilnehmer begeistert noch heute davon sprechen – möchten wir mit Ihnen diesmal einen weiteren Teil des Landes, kombiniert mit Botswana, bereisen.

Unsere Reiseroute ist ein bisschen abseits der großen Besucherströme, aber dafür ganz nah bei den großen Tierherden.

Etosha Pflanze – Caprivizipfel – Mahangu Wildpark – Bwabwata Wildpark – Popa Falls – Bootsfahrten auf dem Okavango und Kwando – Victoriafälle – Chobe Nationalpark – in Nata die Salzpflanzen und der Makgadi Pan Nationalpark

Namibia – unendliche Weiten und faszinierende Wüsten

Botswana die Perle Afrikas – weiße Salzpflanzen, das weltberühmte Okavango Delta, blauer Himmel und Rote Erde. Dazu die Victoriafälle – der größte Wasserfall Afrikas und zumindest der breiteste der Welt.

Reisen Sie mit uns in die grandiose Wildnis. Es gibt nichts Schöneres als Tiere in freier Wildbahn zu erleben und den afrikanischen Busch in seinem ganzen Ausmaß zu erleben und genießen!

Namibia und Botswana, die beiden im südlichen Afrika gelegenen Länder, sind für einen begeisterten Afrikaurauber genau das richtige Reiseziel.

Wie gewohnt, haben wir wieder fast „ALLES“ im Reisepreis eingeschlossen.

Der Reisepreis beträgt pro Person in einem Doppelzimmer 6.450,- Euro Einzelzimmerzuschlag 690,- Euro

Grundeigentümer Reisen



2. bis 6. Mai 2017

Wien

Foto: © by Comerstone/PIXELLO

Wir möchten Ihnen auf eine ganz besondere Weise die Stadt Wien zeigen.

Sie werden im 5 Sterne Hotel Bristol sehr komfortabel, stilvoll und zentral wohnen und wir haben für unsere Mitglieder ein exklusives und spannendes Programm zusammengestellt!

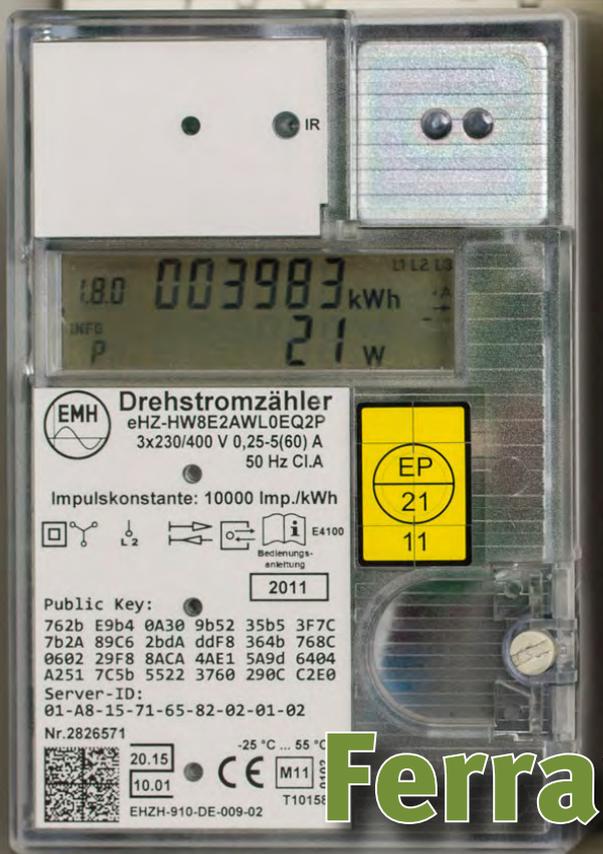
Wien – die Stadt der Cafés, die Stadt der Habsburger und der Fiaker. Wien – eine Vielfalt an Moderne und altherwürdigen Traditionen: Bedeutende Museen, moderne Shoppingkultur, zeitgenössische Architektur, barocke Prachtbauten, die Spanische Hofreitschule, der Prater, Wein beim Heurigen und kulinarische Hochgenüsse – das alles und viel mehr ist Wien.

Wir haben bei dieser Reise fast „ALLES“ mit eingeschlossen:

- Flug ab/bis Hamburg
- 4 x Übernachtungen mit Frühstück
- 4 x Abendessen
- 1 x Sektempfang
- 1 x Kaffee und Torte
- 1 x Mittagessen im Typischen Biergarten
- 1 x typisches Schnitzessen im Prater
- 1 x Kaffee und Süßigkeiten im Riesenrad Transfers, Ausflüge, Eintritte

Fordern Sie gern unsere ausführliche Reisebeschreibung an!

Der Reisepreis beträgt pro Person in einem Doppelzimmer 2.388,- Euro



Smart Meter ersetzen Ferraris-Stromzähler

Die meisten Haushalte in Hamburg bekommen eine moderne Messeinrichtung. Sie ist teurer, bietet aber kaum Vorteile. Selbst technikaffine Bewohner werden enttäuscht sein.

Steffen Preißler

Es ist eines der letzten Relikte aus einer vergangenen Zeit, erfüllt aber noch seinen Zweck. In vielen Hamburger Kellern finden sich noch Ferraris-Stromzähler. Der Name geht auf den italienischen Physiker Galileo Ferraris zurück, der bereits 1897 verstarb. Kennzeichen des Zählers ist der Ferrarisläufer in Form einer kreisförmigen Aluminiumscheibe. Er treibt ein Rollenzählwerk an, das die Anzahl der Scheiben-Umdrehungen als Energie in Form von Kilowattstunden anzeigt. Doch in Zeiten der Digitalisierung hat sich das auf Induktion beruhende Messprinzip überlebt. Mehr Infor-

mationen als der bisherige Stromverbrauch sind gefragt.

Das mag nicht jeder Verbraucher so sehen, aber die Bundesregierung hat ein Gesetz auf den Weg gebracht, dass den Austausch der alten Zähler erfordert. 2017 tritt die Smart-Meter-Pflicht, wie die neuen Stromzähler häufig genannt werden, in Kraft. Bis 2032 sollen alle Stromverbraucher ein digitales Messgerät erhalten. Ausgetauscht werden die Stromzähler in allen Haushalten und Firmen, aber die meisten privaten Endkunden bekommen nur einen einfachen digitalen Zähler, auch moderne Messeinrichtung genannt. Das gilt für

Haushaltskunden mit einem Jahresverbrauch von unter 6000 Kilowattstunden (kWh). „In Hamburg werden wir in den kommenden Jahren rund 1,1 Millionen Kunden mit derartigen Messeinrichtungen ausstatten“, sagt Anette Polkehn-Appel, Pressesprecherin von Stromnetz Hamburg. Das Unternehmen betreut in der Hansestadt über eine Million Zählpunkte und ist damit mit Abstand der größte Messstellenbetreiber für Strom in der Metropolregion. EnergiEVERSORGER Vattenfall hat mit den Stromzählern nichts zu tun. Die Umstellung wird sich in den meisten Fällen danach richten, wann die alten Zähler ihre Eichgültigkeit verlieren. „Wir haben bereits 178.000 digitale Zähler, sogenannte EDL 21-Zähler, die in Hamburg in Neubauten und Bestandsbauten verbaut wurden, im Einsatz, da der Ferraris-Zähler nicht mehr eingesetzt wird“, sagt Polkehn-Appel. Wie viele

Ein neuer Stromzähler, wie er in den meisten Hamburger Haushalten eingebaut wird.

Zähler im Jahr 2017 getauscht werden, kann sie noch nicht sagen. Denn die neuen Zähler stehen noch gar nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung.

Hintergrund der neuen Zähleroffensive ist die Energiewende. Um den Anteil erneuerbarer Energien am Energiemix kontinuierlich zu erhöhen, braucht es ein intelligentes Energiesystem, das Erzeugung und Verbrauch von Strom optimal aufeinander abstimmt. Denn die schwankende Einspeisung etwa von Solar- und Windkraft erfordert eine zeitnahe und genaue Regelung von Stromerzeugung und Stromverbrauch. Nur so lassen sich Netzspannung und

Frequenz stabil halten. Intelligente Stromzähler spielen hierbei eine Schlüsselrolle. Sie informieren Energieverbraucher über ihren tatsächlichen Bedarf. Intelligente Stromnetze sollen in der Lage sein, auf Verschiebungen beim Verbrauch automatisch zu reagieren, indem sie die Leistung konventioneller Kraftwerke drosseln oder Windparks abschalten und so Überbelastungen ausgleichen.

In den Hochglanzprospekten der Energiewende sieht das dann so aus: Wenn die Tür abgeschlossen wird, schaltet sich die Heizung automatisch ab. Mitten in der Nacht springt die Waschmaschine an, weil der Strom zu dieser Zeit be-

Smart Meter

Unter dem Begriff Smart Meter werden häufig zwei Dinge zusammengefasst: **moderne Messeinrichtungen**, wie sie die meisten Hamburger Haushalte in den nächsten Jahren erhalten werden und **intelligente Messsysteme** für Stromkunden, die einen Jahresverbrauch über 6.000 kWh aufweisen. Das sind in Hamburg etwa 100.000 Kunden. Moderne Zähler werden erst zusammen mit einer Kommunikationseinheit – dem Smart Meter Gateway – und einem Sicherheitsmodul zu einem intelligenten Messsystem. Diese müssen den Vorgaben des Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) entsprechen. Der intelligente Zähler ist ein digitaler Stromzähler, der dem Verbraucher seinen tatsächlichen Energieverbrauch und seine tatsächliche Nutzungszeit angibt. Das soll Stromverbraucher in die Lage versetzen, ihren Stromverbrauch besser zu steuern und damit Geld zu sparen. Die zusätzlichen Komponenten ermöglichen die Datenübertragung an den Energieversorger. Der Einsatz der neuen Zähler ob mit oder ohne Kommunikationseinheit gilt als Voraussetzung für die Nutzung variabler Stromtarife. Bundesweit wird es bis 2032 35 Millionen moderne Messeinrichtungen und 18 Millionen intelligente Messsysteme geben.

sonders günstig ist. Per Smartphone lässt sich von unterwegs der Stromverbrauch im Haus kontrollieren. So sollen sich auch Einsparungen für den Verbraucher ergeben, der seinen Stromverbrauch besser kontrollieren kann. Doch wirklich sparen kann der Energiekunde nur, wenn auch flexible Stromtarife angeboten werden, die etwa nachts günstiger sind. „Einige Grundversorger bieten zwar spezielle Tarife für Smart Meter an“, sagt Lundquist Neubauer vom Vergleichsportal Verivox. Allerdings sei die Ersparnis durch einen Anbieterwechsel meist höher als durch den Einbau und Betrieb eines Smart Meters. „Diese Tarife fehlen bisher im Wettbewerb der Anbieter und die Nachfrage danach ist bei uns auch sehr überschaubar“, sagt Neubauer. Das heiße aber nicht, dass sich das in Zukunft nicht ändern könne. „Erst die intelligenten Messsysteme schaffen die technische Grundlage für Stromlieferanten, um überhaupt variable Tarife anbieten zu können“, sagt Polkehn-Appel. „Verbraucher können dann Stromlieferverträge wählen, die besser zu ihrem individuellen Verbrauchsverhalten passen und somit günstiger für sie sind.“

Mit dem Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende, das im Sommer im Bundesrat verabschiedet wurde und zum

1. Januar 2017 in Kraft tritt, stehen die gesetzlichen Rahmenbedingungen für den Rollout von intelligenten Messsystemen fest. Zunächst müssen ab 2017 alle Stromkunden, die mehr als 10.000 kWh im Jahr verbrauchen, ihre Stromzähler auf intelligente Messsysteme umrüsten. Diese sind im Unterschied zu den modernen Messeinrichtungen für Otto Normalverbraucher mit einer Kommunikationseinheit ausgerüstet. Erst so können Nutzungsdaten nach außen und an den Energieversorger übertragen werden. Für die Smart-Meter-Pflicht in diesem Fall spielt es keine Rolle, ob es sich um Privatpersonen oder Unternehmen handelt. Entscheidend ist allein der Verbrauch. Auch Betreiber von Ökostromanlagen mit über sieben Kilowatt Leistung müssen digitale Stromzähler einbauen, ebenso Betreiber von Wärmepumpen oder Nachtspeicherheizungen, wenn die Anlagen vom Betreiber des Stromnetzes je nach Belastung des Netzes gesteuert werden können.

Die Kosten der Umrüstung tragen die Verbraucher. Die Bundesregierung hat lediglich Preisobergrenzen festgelegt (siehe Tabelle). Sie sollen dem Einsparpotenzial plus der bisherigen Gebühr von 20 Euro für die Messdienstbetreiber entsprechen. So wäre also bei einem Verbrauch zwischen



Auslaufmodell: der traditionelle Ferraris-Stromzähler

Wie viel kostet die Umrüstung

Die Bundesregierung hat Preisobergrenzen für die neuen digitalen Zähler festgelegt. Die Kosten trägt allein der Stromkunde.

Verbrauch / Nutzung	Jährliche Maximalkosten
50.000 kWh – 100.000 kWh/Jahr sowie Erzeuger 50 – 100 kW	200 Euro
20.000 kWh – 50.000 kWh/Jahr sowie Erzeuger 30 – 50 kW	170 Euro
10.000 kWh – 20.000 kWh/Jahr sowie Erzeuger 15 – 30 kW	130 Euro
6.000 kWh – 10.000 kWh/Jahr sowie Erzeuger 7 – 15 kW	100 Euro
4.000 kWh – 6.000 kWh/Jahr	60 Euro
3.000 kWh – 4.000 kWh/Jahr	40 Euro
2.000 kWh – 3.000 kWh/Jahr	30 Euro
< 2.000 kWh/Jahr	23 Euro

10.000 und 20.000 kWh pro Jahr eine Einsparung von 110 Euro jährlich durch die neue Technik möglich. Verbraucherschützer bezweifeln die Werte. Maximal müssen für einen Zähler bei diesem Verbrauch 130 Euro jährlich bezahlt werden.

„Der Staat ist der größte Preistreiber beim Wohnen“, sagt Heinrich Stüven, Vorsit-

zender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg. Es sei unverschämte, dass die Kosten von den Netzbetreibern auf die Kunden abgewälzt werden können. „Zunächst sehe ich nur Vorteile bei diesen Unternehmen, die mehr Informationen über den Stromverbrauch zur Stabilisierung ihrer Netze erhalten und den Strom auch einfacher als bisher abstellen



**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



Smart-Home-Anwendungen bieten schon jetzt mehr Möglichkeiten als die digitalen Stromzähler.

können, wenn die Kunden nicht zahlen“, sagt Stüven.

Wer zwischen 6000 und 10.000 kWh verbraucht, muss erst ab dem Jahr 2020 mit einer Umrüstung der digitalen Stromzähler rechnen. Aber der Einbau einer Kommunikationseinheit, dem sogenannten Smart Meter Gateway, ist dabei nicht vorgesehen. Selbst wer der neuen Technik aufgeschlossen gegenübersteht, wird wahrscheinlich enttäuscht sein. Zwar können die Zähler mehr als die alten. So kann der Stromverbrauch für verschiedene Zeiträume abgelesen werden, etwa der vergangenen sieben oder 30 Tage. Dazu benötigt der Stromkunde eine Taschenlampe mit der er einen lichtempfindlichen Sensor am Zähler aktiviert. Bereits nach dem siebenten Anblinken erscheint der Stromverbrauch der letz-

ten 30 Tage. Eine persönliche PIN verhindert, dass auch der Nachbar oder Unbefugte diese Informationen abrufen können. Allerdings erfolgt die Eingabe der PIN ebenfalls über den optischen Sensor. In Zeiten von Touchscreens dürfte das für die Kunden eine völlig neue Erfahrung sein und einige Übung erfordern. Häufig befindet sich aber der Zählerraum in abgeschlossenen Räumen. Mieter können diese Informationen also meist nicht abrufen. Dabei ist der Kunde aus anderen Bereichen heute schon gewohnt, seine Daten aufbereitet über eine App auf seinem PC oder Handy verfol-

gen zu können. Die digitalen Zähler stehen auch in Konkurrenz zu den Smart Home-Anwendungen. Sie kommen auch ohne intelligente Stromzähler aus und ermöglichen die Steuerung über das Handy. So können Heizung oder Rollläden von unterwegs bedient werden und auch der Energieverbrauch einzelner Geräte lässt sich mit solchen Systemen erfassen.

Am bisherigen manuellen Ablesevorgang ändert sich nichts. „Bereits heute erfasst Stromnetz Hamburg einmal jährlich den Stromverbrauch von Privatkunden“, sagt Polkehn-Appel. „Dies wird sich auch mit den digitalen Zählern zukünftig nicht ändern.“ Dennoch kosten die neuen Zähler mehr als die alten. Die Nutzergebühr steigt von 16 auf 20 Euro jährlich, also um 25 Prozent.

Kostenfreie Beratung 2017

EnergieBauZentrum berät beim Grundeigentümer-Verband

Wer vorhat, eine bauliche Maßnahme durchzuführen, für den sollte immer der erste Schritt eine Beratung im EnergieBauZentrum sein ...

Hochqualifizierte Experten des EnergieBauZentrums bieten im Auftrag der Behörde für Umwelt und Energie Beratungen rund um alle Themen an, die sich mit dem energieeffizienten Bauen und Sanieren befassen, wie Dämmung, Heizung, Lüftung, Fenster, Förderprogramme, Baustandards, Energieeinsparverordnung, Energieausweise und vieles mehr.

Typische Themen, mit denen die Kunden ins EnergieBauZentrum kommen, sind:

- Welche nicht rückzahlbaren finanziellen Unterstützungen stehen in Form von Fördermitteln vom Bund oder Land Hamburg zur Verfügung?
- Das Dach muss neu gedeckt werden. Gibt es Vorgaben aus der Energieeinsparverordnung, die beachtet werden müssen?
- Die Wände sollen gedämmt werden. Welches sind die kostengünstigsten Möglichkeiten?
- Für welchen Dämmstoff soll man sich entscheiden, wenn er zum Beispiel nicht brennbar oder besonders diffusionsoffen oder unter ökologischen Aspekten besonders wertvoll sein soll?
- Die Fenster sollen erneuert werden. Es liegen drei Angebote vor, deren Kosten stark voneinander abweichen. Wovon kann der Unterschied liegen? Worauf ist bei Fenstern zu achten?
- Die Heizungsanlage muss erneuert werden. Was ist heute Stand der Technik? Gibt es vergleichsweise günstige Möglichkeiten, erneuerbare Energien zu nutzen?
- Die Heizungsanlage ist noch intakt. Welche Möglichkeiten zur kostengünstigen Optimierung des Heizsystems gibt es dennoch?
- Ist der Einbau einer Lüftungsanlage beim Neubau oder nach energetischer Sanierung erforderlich?

- Was sind KfW-Effizienzhäuser, bei denen man bei Neubau und Sanierung eine besondere Förderung erhält?
 - Ein Wärmedämmverbundsystem soll auf die Wände aufgebracht werden. Gibt es Alternativen zum wegen der Brennbarkeit in Kritik geratenen expandiertem Polystyrolschaum als Dämmung? Und welche Gestaltungsmöglichkeiten der Fassade gibt es?
 - Wann ist die Dämmung eines zweischaligen Mauerwerks möglich? Und welche Dämmstoffe stehen hierfür zur Verfügung?
- Dies und vieles mehr können die Experten des EnergieBauZentrums beantworten.

Ab 2017 bietet das Team des EnergieBauZentrums die Beratung auch in den Räumlichkeiten des Grundeigentümergebietes an:

- Jeden 3. Mittwoch im Monat von 14 – 17 Uhr in den Räumlichkeiten des Grundeigentümergebietes Hamburg am Glockengießerwall 19.

Nächster Termin:
Mi. 18. Januar 2017

Weitere Beratungen gibt es in Bergedorf:

- Jeden 1. Donnerstag im Monat von 17 – 19 Uhr in den Räumlichkeiten des Grundeigentümergebietes Bergedorf, Neuer Weg 54

Nächster Termin:
Do. 02. Februar 2017

Eine Anmeldung ist erforderlich: Tel. 040/35 90 58 22
E-Mail: energiebauzentrum@elbcampus.de

Das EnergieBauZentrum hat seinen Sitz im Weiterbildungszentrum der Handwerkskammer Hamburg. Dort findet die Beratung in der Dauerausstellung des EnergieBauZentrums statt, in der zahlreiche bau-, heizungs- und lüftungstechnische Modelle ausgestellt sind. Beratungstermine sind hier wahlweise mit oder ohne vorherige Anmeldung zu folgenden Öffnungszeiten möglich:

- Montag Mittwoch und Freitag jeweils von 9 – 16 Uhr
- Dienstag 8 – 15 Uhr
- Donnerstag 13 – 18 Uhr
- an jedem letzten Sonnabend im Monat 10 – 14 Uhr

HANSA
BAUTENSCHUTZ
SANIERUNGSTECHNIK GMBH








**Bautenschutz - Holzschutz - Mauerarbeiten
Schimmelsanierungen - Energetische Sanierungen**

040 - 668 578 07

Am Lehmberg 4 • 22143 Hamburg
www.hansa-bautenschutz.de
info@hansa-bautenschutz.de

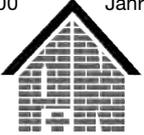
Jetzt anrufen
und Termin
vereinbaren!

 **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



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

solide-zuverlässig

Wir laden Sie herzlich ein, zu einer Präsentation / Vortrag unserer geplanten Namibia / Botswana-Reise am 25. Februar 2017.

Bei einem ausführlichen Vortrag können wir Ihnen unsere im August geplante Reise – die für begeisterte Afrikurlauber genau das richtige Reiseziel ist – vorstellen.

Termin der Präsentation:

Samstag, 25. Februar 2017 um 11:00 Uhr

Reisedatum:

August 2017

Veranstaltungsort:

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

Anmeldung zur Vortragsveranstaltung: „Namibia / Botswana-Rundreise“ 25. Februar 2017, 11 Uhr

<input type="text"/>										<input type="text"/>			
Name, Vorname										Mitgliedsnummer			
<input type="text"/>										<input type="text"/>			
Firma										Personen			
<input type="text"/>										<input type="text"/>			
Straße, Hausnummer										<input type="text"/>			
<input type="text"/>			<input type="text"/>			<input type="text"/>							
PLZ			Ort			Telefon (wo Sie tagsüber zu erreichen sind!)							
<input type="text"/>										<input type="text"/>			
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: kruck@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

Klimaschutzplan 2050

Verschärfung der Einsparziele im Gebäudesektor beschlossen

Die Bundesregierung hat im November 2016 den Klimaschutzplan 2050 beschlossen. Für das Jahr 2030 ist darin das Gesamtziel einer Treibhausgasminderung von mindestens 55 Prozent gegenüber 1990 fixiert. Dieses Gesamtziel wurde erstmals auch auf einzelne Sektoren heruntergebrochen. Dabei wurden völlig überraschend die Reduktionsziele zugunsten des Gebäudesektors verschoben. Eine Entlastung der Kohleindustrie führt nun zur Verschärfung der Einsparziele im Gebäudesektor um acht Millionen Tonnen CO₂ bis zum Jahr 2030.

Der Gebäudebereich hat in den vergangenen 25 Jahren bereits 90 Millionen Tonnen CO₂ eingespart und darf seine Emissionen in den verbleibenden 16 Jahren bis 2030 um weitere 47 bis 49 Millionen Tonnen reduzieren. Wenn man bedenkt, dass die größten Einspareffekte im Gebäudebestand in den vergangenen Jahren bereits durch die

Dämmung der obersten Geschossdecken oder den Austausch alter Heizkessel erzielt wurden, werden die weiteren Reduktionsschritte nicht ohne eine deutliche Erweiterung der bestehenden technologischen und finanziellen Möglichkeiten zu schaffen sein. Hierzu findet sich jedoch wenig Konkretes im Klimaschutzplan 2050.

Bereits seit der Novelle der europäischen Gebäude Richtlinie (EPBD) 2010 ist klar, dass für Neubauten der öffentlichen Hand ab 2019 und für alle übrigen Neubauten ab 2021 der sogenannte Niedrigstenergiegebäudestandard

gelten soll. Doch bisher konnte man sich auf keine technisch und wirtschaftlich machbaren Mindestanforderungen einigen. Im Klimaschutzplan sind diese nun definiert: Spätestens bis 2030 soll der energetische Standard von Gebäuden schrittweise auf einen Wert deutlich unterhalb des heute geförderten „Effizienzhaus 55“-Standards entwickelt werden.

Für den Gebäudebestand sieht der Klimaschutzplan vor, das bestehende System aus Fördern (Energieeinsparrecht), Fördern (Kreditanstalt

für Wiederaufbau, Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) und Informieren (Energieberatung) weiter auszubauen. Die energetischen Anforderungen an Bestandsgebäude sollen bis 2030 in wirtschaftlicher Weise weiterentwickelt werden. Bis 2050 sollen dann auch Bestandsgebäude durch Energieeffizienzmaßnahmen und eine verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien dem Anspruch eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands genügen.

Konkret geplant ist, ein Klassifizierungssystem zur energetischen Einordnung des jeweiligen Gebäudes und freiwillige individuelle Sanierungsfahrpläne einzuführen. Diese sollen den Sanierungsbedarf hin zu einem nahezu klimaneutralen Gebäude aufzeigen. Dabei sollen immerhin auch Verbraucherinteressen berücksichtigt werden.

Auf einen Blick: Ziele des Klimaschutzplans 2050

Sektor	Gegenwärtiger Anteil an CO ₂ -Emissionen	Im Klimaschutzplan 2050 festgeschriebene Minderungsrate von 1990 bis 2030
Gebäude	13 %	66 – 67 %
Energiewirtschaft	40 %	61 – 62 %
Industrie	20 %	49 – 51 %
Verkehr	18 %	40 – 42 %

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: info@fahland.de

Feuchte Häuser? Nasse Keller? Modergeruch?

Kellerabdichtung • Sperr- u. Sanierputze - schnell • dauerhaft • preiswert
Wohnklimaplaten gegen Schimmel und Kondensfeuchte

VEINAL®-Kundenservice • E-Mail: BAUCHEMIE@veinal.de
kostenloses Info-Telefon 0800/8346250

Fordern Sie unsere kostenlose Info-Mappe an! www.veinal.de

FEUCHTE WÄNDE? NASSER KELLER?
WIR FINDEN LÖSUNGEN! 100% SICHER!

Trockene Wände bedeuten gesundes, behagliches Wohnen.
Mit unserem Edelstahlabdichtungssystem sanieren wir erfolgreich.
Sicherer geht's nicht: einmal eingebracht – 100% dicht gemacht!

SANIERUNGSTECHNIK NORD

Schwenckstr. 52
20255 Hamburg
Tel. 040 / 8750 1846
E-Mail: sanierungen@salpeter.de

Blockheizkraftwerke

Die Alternative zu den klassischen Heizsystemen

Gerade zu Beginn der dunklen Jahreszeit ist der Heizungsaustausch bei vielen Immobilieneigentümern ein großes Thema. Bei vielen stellt sich die Frage, welches System das Beste ist und ob sich der Wechsel von

speist wird. Die erzeugte elektrische Energie steht dem Betreiber frei zur Verfügung. Übersteigt die erzeugte Strommenge den tatsächlichen Bedarf, kann dieser Überschuss in das Netz des örtlichen Energieversorgers

werden kann. Für die Lebensdauer eines BHKWs ist es vorteilhaft, wenn die Anlage möglichst lange ohne häufiges Takten durchläuft. Um die Laufzeiten eines BHKWs zu erhöhen, kann das Kraftwerk so ausgelegt werden, dass es

schwierig, die Anlagen gewinnbringend zu betreiben.

Mikro-BHKWs befinden sich in einem elektrischen Leistungsbereich von 2,5 kW bis 15 kW. Diese Anlagen finden in kleinen Gewerbebetrieben und Mehrfamilienhäusern ihre Anwendung. Es handelt sich dabei um die meist verkaufte Art von BHKW in Deutschland. Als Energieträger kommt meist Erdgas zum Einsatz – möglich wären außerdem Flüssiggas, Heiz- und Pflanzenöl oder sogar Holz.

Im Leistungsbereich von 15 kW bis 50 kW befinden sich die Mini-BHKWs. Sie werden in größeren Immobilien, Schwimmbädern, Gastronomie und kleineren Nahwärmezentren eingesetzt. Gerade Objekte mit einem konstant hohen Wärmebedarf wie Schwimmbäder eignen sich ideal für ein BHKW, denn so können lange Laufzeiten erreicht werden. Ein besonderer Vorteil von Mini-BHKWs ist, dass sie durch einen hohen Wirkungsgrad die Umwelt schonen. 90 Prozent des eingesetzten Brennstoffes werden in nutzbare Energie umgewandelt.



Moderne Technik: ein Blockheizkraftwerk

Gas- oder Ölheizung auf ein alternatives Heizsystem lohnt. Eine Alternative ist das Blockheizkraftwerk (BHKW).

Funktionsweise von Blockheizkraftwerken

Ein Blockheizkraftwerk ist eine Anlage zur Erzeugung von Energie, nämlich Strom und Heizenergie. Die Anlagen funktionieren nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK). Bei der KWK wird durch einen Motor mechanische Energie erzeugt. Mit dieser Energie wird ein Generator angetrieben, welcher wiederum elektrische Energie erzeugt. Wie bei einem Auto müssen auch der Motor und der Generator eines BHKWs gekühlt werden. Durch die Kühlung entsteht Wärme, welche in das Heizsystem einge-

eingespeist werden. In Deutschland ist eine staatliche Förderung der KWK durch das Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz und unter bestimmten Bedingungen durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz möglich.

Um die Effektivität eines Blockheizkraftwerks zu steigern, wird mit dem BHKW zusätzlich ein Pufferspeicher eingebaut. Dieser Speicher dient als Wärmespeicher. Er wird mit Heizungswasser durchströmt. Überflüssige Wärme, die nicht sofort von der Heizungsanlage verbraucht wird, wird in dem Pufferspeicher gespeichert. Dies hat den Vorteil, dass durch das Speichern des Heizungswassers längere Laufzeiten des BHKWs entstehen und so mehr Strom produziert

die Grundlast des Gebäudes deckt. Lastspitzen, die die Grundlast überschreiten, würde dann ein Spitzenlastkessel abdecken.

Nano, Mikro oder Mini – welches ist das richtige?

Oft ist die Rede von Nano-, Mikro- oder Mini-Blockheizkraftwerken. Doch wo liegt der Unterschied und wo kommen sie zum Einsatz?

Bei Blockheizkraftwerken mit einer elektrischen Leistung bis 2,5 kW spricht man von Nano-BHKWs. Sie finden Anwendung in Ein-, Zwei- oder sparsamen Dreifamilienhäusern. Leider ist es durch die noch sehr hohen Anschaffungskosten der Anlagen, die häufigen Wartungsintervalle und die geringe Wärmelast von Gebäuden im Sommer

Wirtschaftlichkeit von Blockheizkraftwerken

Wie schon erwähnt sind die Nano-BHKWs in ihrer Anschaffung sehr teuer, und es ist in vielen Fällen nicht möglich, diese Anlagen wirtschaftlich zu betreiben. Mit zunehmender Leistung steigen auch die Anschaffungskosten von BHKWs. Eine Richtgröße für die Anschaffungskosten eines BHKWs ist der Preis pro kW elektrischer Leistung. Dieser sinkt pro Kilowatt je größer die elektrische Leistung der Anlage ist. Je höher die Kosten für ein BHKW sind, desto schneller wird allerdings auch die wirtschaftliche Amortisation erreicht.

Alternativen zu Verbrennungsmotoren

Als Alternative zu einem motorbetriebenen BHKW zählt ein BHKW mit Mikrogasturbine. Die Mikrogasturbine ist die „kleine Schwester“ der Gasturbine aus Großkraftwerken. Sie basiert auf der Turbo-

ladertechnologie aus dem Fahrzeugbau. Die Abwärme des Abgases der Turbine kann hervorragend als Prozesswärme zur Erzeugung von Heizenergie und Warmwasserversorgung genutzt werden. Kleine Mikrogasturbinen besitzen eine elektrische Leistung von unter 200 kW und eignen sich damit für kleine und mittelständische Unternehmen, Krankenhäuser, Altenheime, Schwimmbäder und Schulen. Der Vorteil der Mikrogasturbine ist, dass sie lange Wartungsintervalle durch weniger bewegte Teile

als bei einem Motor aufweist. Durch die noch recht junge Technologie der Mikrogasturbinen sind die Anlagen noch recht teuer. Fachleute sehen aber in dieser Technologie ein hohes Potenzial. Weitere Alternativen zu motorbetriebenen BHKWs wären BHKWs mit Brennstoffzelle oder Dampfmotor.

Informationen und Ausstellung im EnergieBauZentrum
Das EnergieBauZentrum bietet im Auftrag der Behörde für Umwelt und Energie täglich zu festen Öffnungszeiten

kostenfrei und unabhängig Beratungen zu allen Themen an, die sich mit dem energieeffizienten Bauen und Sanieren befassen, wie Dämmung, Heizung, Lüftung, Fenster, Förderprogramme, Baustandards, Energieeinsparverordnung, Energieausweise und vieles mehr.

Die Beratung findet in der Dauerausstellung des EnergieBauZentrums statt, in der zahlreiche bau-, heizungs- und lüftungstechnische Modelle ausgestellt sind. Zum Thema Heizung und BHKW kann man im EnergieBauZen-

trum verschiedene Heizungs-Modelle ansehen und anfassen.

Wer eine Beratung zu den Vor- und Nachteilen von Blockheizkraftwerken wünscht, kann sich gern an die Experten des EnergieBauZentrums wenden. Es wird anhand von Mustern und Modellen erläutert, welcher Gerätetyp für welchen Einsatzbereich anwendbar ist.

Björn Nohdurft
EnergieBauZentrum
www.energiebauzentrum.de

ARCHITEKTEN

Aufstockungen
und Anbauten
für Wohnhäuser

040.99.99.45.73
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architekthin
ich mach was draus.

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.baugeschaeft-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

BAUTROCKNUNG

Wiesenhöfen 7
HH-Volksdorf
040-6032644
0173-2488811

BAUTROCKNUNG
für Privat und Gewerbe!
bebautrocknung@gmx.de

DACHDECKER

Schleicher+Sohn GmbH
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 96 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

**HAUSMEISTER Forts.**

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

HAUS- & OBJEKTPFLEGE
Betreuung · Reinigung · Gartenpflege
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

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

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

Gramlich G

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

MALER Forts.

WESP
Malereibetrieb
seit 1931 Tel. 650 13 01
zufriedene Kunden Fax 650 17 48
www.malersp.de
Innungsbetrieb

SANITÄR-INSTALLATEURE

Sanitär
Stechnik 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

WOHNUNGRÄUMUNG

**HAMBURGER
VERWERTUNGS
AGENTUR**

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

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

home²

Eine neue Messe für Hamburg



Ende Januar ist es soweit: Die home² öffnet ihre Pforten. Die Messe für Immobilien, Bauen und Modernisieren wird in Zukunft jährlich stattfinden und richtet sich an Immobilienbesitzer und alle, die es werden wollen. Der Veranstalter, die Hamburg Messe und Congress GmbH, hat sich für sein Konzept der Unterstützung wichtiger Verbände und Kammern versichert – auch der Grundeigentümer-Verband Hamburg ist mit an Bord.



Auf der home² können sich die Besucher auf rund 10.000m² über alle zentralen Themen rund um Immobilien, Bauen und Modernisieren informieren. Die neue Messe gibt einen Überblick über Produkte und Dienstleistungen, die für den Bau, den Kauf oder die Modernisierung einer Immobilie von Bedeutung sind. Sie stellt aktuelle Trends und Entwicklungen vor und ermöglicht Besuchern, sich professionell beraten zu lassen, Angebote zu vergleichen und potenzielle Dienstleister persönlich kennenzulernen.

Inhaltlich ist die home² in vier Bereiche untergliedert. Der Schwerpunkt „Immobilien, Finanzierung, Beratung“ bietet

vertiefende Informationen über den Erwerb von Grundstücken und Immobilien, Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten, Gutachten sowie Makler- und Architekturdienstleistungen. Aussteller aus den Bereichen Hausbau, Außenbau, Innenausbau, Klima- und Lüftungstechnik präsentieren ihre Produkte und Dienstleistungen im Themenfeld „Hausbau und Haustechnik“. Das Segment „Modernisieren, Sanieren und Renovieren“ widmet sich neben dem Außenbau und Innenausbau auch zukunftsweisenden Themen wie altersgerechtem Leben und Wohnen sowie energetischem Renovieren und Sanieren. Komplettiert wird das umfangreiche Angebot der home² durch den Themenkomplex „Garten- und Landschaftsbau“, der den Fokus auf die Gestaltung der Außengelände und Grünanlagen setzt.

Die Messe findet vom 27. bis zum 29. Januar statt, jeweils von 10.00 Uhr bis 18.00 Uhr. Weitere Informationen unter www.home-messe.de.

Allmählichkeitsschäden

Kleine Ursache, großer Schaden

Es sind nicht immer nur die plötzlichen, unmittelbar auftretenden Schäden, deren Folgen viel Geld kosten. Oftmals entstehen Schäden über einen längeren Zeitraum unbemerkt und schleichend. Die Rede ist von sogenannten Allmählichkeitsschäden. Finanzielle Absicherung bieten hier vor allem die Haftpflichtversicherungen.

Allmählichkeitsschäden entstehen beispielsweise an Gebäuden oder Einrichtungsgegenständen durch allmähliche Einwirkung, vor allem durch Feuchtigkeit, Niederschlag, Gase, Dämpfe, Rauch oder Ruß sowie durch extreme Temperaturen oder auch durch Wind und Sturm. Das Gefährliche an ihnen: Sie werden meist über einen längeren Zeitraum gar nicht bemerkt. Häufige Folgen sind Schimmelbildung oder

auf der sicheren Seite, wenn aufgrund einer beispielsweise fehlerhaft ausgeführten Reparaturarbeit schleichend Wasser austritt und Möbel des Mieters beschädigt werden.

Vermieter sollten deshalb bei Abschluss einer Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung darauf achten, dass Allmählichkeitsschäden versichert sind. Denn noch heute sind Allmählichkeitsschä-

den Ereignis nicht immer zweifelsfrei nachvollzogen werden kann.

Besonderheiten für Immobilienbesitzer und Bauherren

In der Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung sind häufig auch Allmählichkeitsschäden eingeschlossen, die aufgrund kleiner Bauvorhaben entstehen können. Hier sollte man jedoch vor Baubeginn prüfen, bis zu welcher Höhe eventuelle Schäden abgedeckt sind.

Bei größeren Bauvorhaben ist grundsätzlich eine separate Bauherrenhaftpflicht mit höherer Versicherungssumme ratsam. Sie schützt beispielsweise vor den finanziellen Folgen, wenn infolge von Erdarbeiten ein angrenzendes Gebäude allmählich absinkt und schwerwiegende Schäden an der Bausubstanz die Folge sind. Wird jedoch nur eine Garage oder ein Wintergarten gebaut, reicht oftmals bereits die Deckung aus der Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht aus.

Und was für alle Haftpflichtversicherungen gilt: Es werden nicht nur die Kosten für Schäden erstattet, sondern auch geprüft, ob und in welcher Höhe eine Verpflichtung zum Schadenersatz besteht sowie unbegründete Schadenersatzansprüche abgewehrt. Haftpflichtversicherungen bieten damit auch Rechtsschutz bei unberechtigten Haftungsansprüchen.



Foto: © by Thomas Müllner/PIXELIO

Verwerfungen an Bodenbelägen aufgrund einer nur minimal beschädigten Wasserleitung. Temperaturbedingte Schäden ergeben sich vor allem im Winter durch eingefrorene Heizungsrohre.

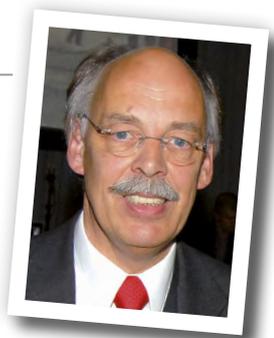
Sowohl für Mieter als auch für Bauherren und Vermieter ist eine Absicherung wichtig und sinnvoll. So ist der Vermieter

den nicht automatisch in allen Haftpflichtversicherungen, insbesondere bei älteren Verträgen, mitversichert. Bis vor einigen Jahren waren sie sogar vom Versicherungsschutz ausgeschlossen. Begründet wurde dies damit, dass diese Schadenfälle einerseits kompliziert in der Aufklärung sind und andererseits das schadenauslösende



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

RA Heinrich Stüven zum Thema



Mieten steigen?

Politik macht Wohnen teuer

Das Leben in der Stadt hat offensichtlich wieder an Attraktivität zugenommen. Nicht nur Hamburg wächst, das Phänomen findet sich in allen Ballungsräumen wieder.

Damit einher geht der Strukturwandel großstädtischer Viertel durch Aufwertung und Sanierung. Parallel dazu läuft die Diskussion über die Verdrängung der Bewohner durch Luxus-sanierung und überhöhte Mieten. Unbestritten gibt es eine starke Nachfrage nach innerstädtischen Lagen.

Andererseits finden tiefgreifende Veränderungen durch Überalterung und Abwanderung in vielen ländlichen Regionen Deutschlands statt. Des einen Leid ist wie so oft des anderen Freud.

Nur zu leicht aber wird heute holzschnittartig darüber berichtet, dass steigende Mieten die Gesellschaft spalten. Eine repräsentative Untersuchung des Hamburger Forschungsinstitutes Analyse & Konzepte unter Mietern hat ergeben, dass öffentliche Berichterstattung und Wahrnehmung der Mieter deutlich auseinanderklaffen.

Der Untersuchung nach bezeichnen nämlich 56 Prozent der Mieter die Miethöhe als angemessen, hingegen nur zwei Prozent als viel zu hoch. Wohl gemerkt, die Untersuchung fand nicht auf dem flachen Lande, sondern in den Groß- und Mittelstädten mit mehr als 50.000 Einwohnern statt. In einer weiteren repräsentativen Umfrage aus dem Jahr 2016 kommt der Bundesverband der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, Haus & Grund Deutschland, zu einer ebenfalls abweichenden Meinung zur öffentlichen Wahrnehmung.

Nur in den ersten fünf Vertragsjahren liegen die Neuvertragsmieten der

privaten Vermieter oberhalb der Vergleichsmiete. Die Untersuchung zeigt, dass Vermieter bei einer Neuvermietung im Durchschnitt in den beiden ersten Jahren gut sieben Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Nach einer Laufzeit des Mietvertrages über fünf Jahre rutschen die vereinbarten Mieten unterhalb dieses Wertes. Diese Abweichung nimmt mit der Länge des Vertragsverhältnisses erheblich zu.

Dies bestätigt wieder einmal, dass private Vermieter eine geringe Neigung besitzen, im laufenden Vertragsverhältnis eine Mieterhöhung auszusprechen.

Der Wunsch, einen einmal gewonnenen Mieter langfristig zu halten, übertrifft offensichtlich das wirtschaftliche Interesse an einer höheren Miete.

Vielmehr setzen staatliche Maßnahmen alles daran, die Mieten nach oben zu treiben. Das ständige Drehen an den Gebäudeanforderungen in Sachen Klimaschutz verteuert das Wohnen langsam ins Unbezahlbare.

Allein die Entlastung der Kohleindustrie durch Gabriel und Hendricks im November 2016 durch den Klimaschutzplan 2050 bedeutet für den Wohnungsbestand, dass 1,5 Mio. Einfamilienhäuser zusätzlich auf einen Standard von KfW 40 gebracht werden müssen. Die großen Immobilienverbände in Berlin haben daraus die Konsequenz gezogen und sehen zumindest vorerst keine Grundlage mehr für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit im Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen.

Das Jahr fängt gut an, bleibt nur zu hoffen, dass die Wohnungswirtschaft im Bund nicht einknickt. Aber wir haben ja Wahlen, und die Politik wird's schon richten.

Die großen Immobilienverbände machen ernst und haben ihre Mitwirkung im Bündnis für das Wohnen zunächst einmal auf Eis gelegt.

IMPRESSUM

Januar 2017

Redaktionsleitung:

Rechtsanwalt Torsten Flomm
Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e.V.
Glockengießerwall 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 48 57 11 · Fax: 040/33 48 57 14
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 41, gültig ab 01.01.2017

(32.403 monatlich im 3. Quartal 2016)



ivw geprüft

Erscheinungsweise: monatlich

Abonnements- und Adressverwaltung:

Grundeigentümer-Verband Hamburg v. 1832 e.V.
Glockengießerwall 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 Mitgliedsbeitrag bereits abgegolten.

Das Hamburger Grundeigentum ist Mitglied im Anzeigenverbund Haus & Grund Medien, einem überregionalen Zusammenschluss von Zeitschriften mit einer Gesamtauflage von über 507.000 Exemplaren. Bei Interesse an überregionalen Schaltungen kontaktieren Sie uns bitte. Wir beraten Sie gern.

TITELBILD

Schulberg in Oevelgönne – Michael Zapf

NEUE INDEXZAHLEN

Verbraucherindex (2010 = 100)
Alle Werte ab 1992 auf www.grundeigentuemerverband.de
Sep 107,7 · Okt 107,9 · Nov 108,0

BEILAGENHINWEIS

Dieser Ausgabe ist die Teilbeilage

- Abdichtungstechnik Weber und die Gesamtbeilagen
- Grossmann & Berger GmbH
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
- Heizölgemeinschaft Hamburg e.V.
- RSD Reise Service Deutschland GmbH 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

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

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

doelter
IMMOBILIEN GMBH · IVD
VERKAUF/VERMIETUNG
BLANKENESER LANDSTR. 58
8686726

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
CARLO RANZEN
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!
FRÜNDE
IMMOBILIEN
040 / 6001 6001
Internet: www.fruend.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 GROßMANN
Immobilien seit 1913
Jungfernstieg 34 · 20354 Hamburg
Telefon (040) 35 75 88-0
www.richardgrossmann.de

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

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

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

DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN · VERWALTUNG
Verwaltung - Vermietung - Verkauf
Kompetent. Engagiert. Persönlich.
DAVID HEMPEL Immobilien GmbH
Stormsweg 8 · 22085 Hamburg
Tel. 040 181209230 info@dhi-verwaltung.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
Tiberg 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. 040/721 6021 · 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
GRUNDSTÜCKSERWALTUNGSGES. 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
Hausmakler seit 1932
VERWALTUNG · VERKAUF · VERMIETUNG
Paul-Nevermann-Platz 2-4
22765 Hamburg
Tel. 30 69 49 - 0 · Fax 30 69 49 - 49

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

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

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
Rolfinckstraße 15 · 22591 Hamburg
Saseler Chaussee 205 · 22593 Hamburg
Tel.: (040) 63 64 63-0 · www.witthoef.com

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

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

MEHR-WERTSTEIGERER

IHRE IMMOBILIENVERWALTUNG VOM FACH

Ihre Immobilie ist Ihre Kapitalanlage. PrivatBau sorgt seit 65 Jahren mit professionellem Immobilienmanagement aus einer Hand für Werterhalt und Wertsteigerung. 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