

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

01|2018

SCHWERPUNKT

Stadtgeschichte

Das Kulturerbejahr soll zeigen,
wie vernetzt Europa schon immer
gewesen ist.

| Steuern

Schon für den, der von
Geschwistern erbt, kann
es bei der Erbschaftsteuer
teuer werden.

| home²

Die Messe rund um das
Bauen und Wohnen geht
mit zahlreichen Ausstellern
in die zweite Runde.



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.



Mehr Beratung für Mitglieder

Wir haben uns für das neue Jahr einiges vorgenommen. Die Beratung, das Kernstück unserer Verbandstätigkeit wollen wir ausweiten und teilweise neu strukturieren.

Allem voran soll die Mediation stehen – die in Deutschland mehr und mehr Bedeutung erlangt,

Mediation zunächst zu erklären – das soll die neue Sprechstunde im Grundeigentümer-Verband leisten.

andererseits aber für viele noch ein Buch mit sieben Siegeln ist. Schon seit geraumer Zeit bietet ja auch der Grundeigentümer-Verband Mediation an. Doch haben wir festgestellt, dass viele Mitglieder nicht wissen, wie Mediation überhaupt funktioniert.

Und hier soll das neue Angebot ansetzen. Eine Beratung zum Thema Mediation, in der zunächst erläutert wird, wie die außergerichtliche Streitbeilegung funktioniert, welche Rolle der Mediator spielt und wie man am besten

den oder die anderen Beteiligten an dem Streit motivieren kann, sich an der Mediation zu beteiligen. Wir hoffen, dadurch dieser neuen und modernen Form der Streitbeilegung auch in unserem Grundeigentümer-Verband zum Durchbruch zu verhelfen.

Denn die außergerichtliche Streitbeilegung durch Mediation ist schneller und günstiger als die Einschaltung der Gerichte – und sie hinterlässt nicht Sieger und Verlierer, sondern bei Gelingen zwei Versöhnte, die beide gleichermaßen mit dem Ergebnis zufrieden sind.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender 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.

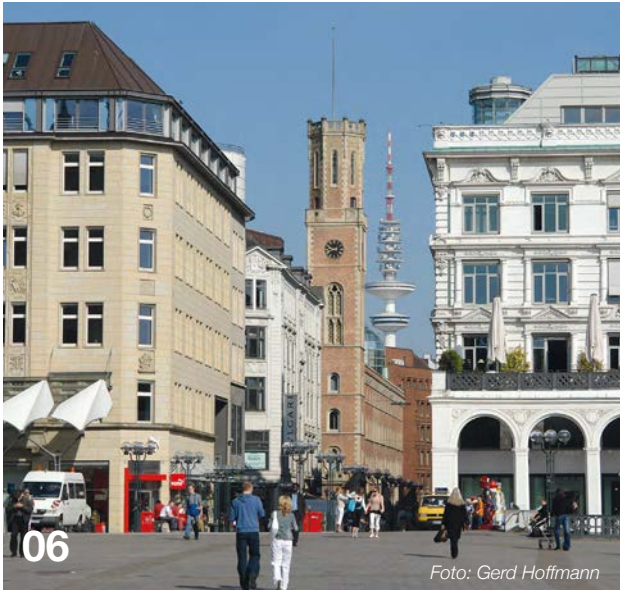
Wir erledigen die Bürokratie, vermitteln Mieter oder Käufer und setzen alles so um, wie der Verstorbene es sich gewünscht hat – in Ruhe und Frieden.

Damit Sie immer bestens beraten sind.

GLADIGAU
IMMOBILIEN

Brandstwierte 1, 20457 Hamburg
Telefon (0 40) 36 90 80
Fax (0 40) 36 65 74

www.gladigau-immobilien.de IVD



SCHWERPUNKT – Europa entdecken

An vielen Stellen finden sich in der Stadt Zeugnisse dafür, dass Hamburg schon immer in Europa vernetzt war. Das historische Erbe soll gepflegt werden. Das ist Ziel des Europäischen Kulturerbejahres.



VERBAND & VEREINE – Reisen

Beeindrucken Landschaften. Die kanadische Wildnis bietet schroffe Felsen, weitläufige Wälder und großartige Seenlandschaften.



HAUS & LEBEN – Strom sparen

Den Stromverbrauch über das Tablet zu überwachen, ist nur eine Idee.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Europäisches Kulturerbe
- 13 Wohnungsgesuch Wohnbrücke
- 14 Grundsteuer
- 15 Streitgespräch
- 16 Saubere Energie
- 16 Der private Vermieter

RECHT & STEUERN

- 17 Solardach
- 17 Big Brother
- 19 Bundesgerichtshof
- 19 Bodenwertsteuer
- 20 Rückabwicklung Kaufvertrag
- 20 Steuern sparen
- 21 Schornsteinfeger
- 22 Erbschaftsteuer
- 23 Ferienimmobilien
- 24 Fragen & Antworten

VERBAND & VEREINE

- 12 Verwaltertag
- 18 Mietrecht aktuell
- 25 Neue Beratungszeiten
- 27 Fachliteratur
- 27 Seminare
- 28 Veranstaltungen
- 28 Neue Ausstellung
- 29 Reisen
- 30 Seminarübersicht
- 34 Kanada

HAUS & LEBEN

- 31 Energie sparen
- 35 Energieberater
- 36 Schöner schalten
- 37 home²
- 38 Sanierungsfahrplan

FINANZEN & VORSORGE

- 39 Änderungen Rechtsschutz
- 41 Frostschäden

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Grenzüberschreitung



GUSTAFSEN & CO

IMMOBILIEN SEIT 1931



**UNSER HAUS STEHT FÜR
HOHE KAUFPREISERLÖSE UND
EINE SICHERE ABWICKLUNG!**

**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



Italienisches Flair am Rathausmarkt

Denkmalschutz

In Hamburg Europa entdecken

Im Rahmen des Europäischen Kulturerbejahres 2018 sind auch in Hamburg unterschiedliche Projekte angedacht. Noch heute zeugen zahlreiche Bauwerke in der Hansestadt von historischen Verbindungen mit europäischen Ländern.

Wo finden sich in Hamburg Spuren der portugiesischen Sepharden? Warum verdanken wir unser Abwassersystem einem Engländer? Und was ist von der dänischen Herrschaft in Altona heute noch zu sehen? „Hamburgs Geschichte wurde in der Vergangenheit immer wieder von europäischen Einflüssen und Entwicklungen geprägt“, sagt Jörg Seifert vom Denkmalschutzamt Hamburg. Hinweise darauf lassen sich überall in der Stadt finden. „Unser historisches Erbe gilt es zu pflegen und zu teilen, schließlich wirkt es bis heute nach“, findet Seifert.

Dieser Meinung ist man nicht nur in Hamburg. Das Jahr 2018 wurde deshalb von der Europäischen Kommission zum Europäischen Kulturerbejahr ausgerufen. „Unter dem Motto „Sharing Heritage“ möchte das Themenjahr für denkmalgeschützte Kulturwerke mit europäischem Bezug sensibilisieren und ihre Bewahrung fördern“, erklärt Seifert. In Hamburg die Geschichte Europas entdecken

– dafür engagiert sich nicht nur das Denkmalschutzamt, sondern zahlreiche Partner mit unterschiedlichem Hintergrund. Architekten, Vereine, Geschichtswerkstätten in den Stadtteilen, Museen, Stiftungen, Hochschulen und Eigentümer – alle sie sind gefragt, sich einzubringen (siehe auch Kasten). Wie groß das Interesse ist, zeigte bereits die erste Ideenwerkstatt in der St. Maximilian Kolbe-Kirche im Mai vergangenen Jahres. „Es gab eine enorm große Bandbreite an Beteiligten und Ideen“, berichtet Gräfin Helene von Luckner von den Maltesern in Hamburg, die die inzwischen entweihte und denkmalgeschützte Kirche als Betreuungs- und Begegnungszentrum in Wilhelmsburg nutzen und für die Veranstaltung zur Verfügung stellten.

Benannt ist die Kirche nach dem polnischen Franziskaner Maximilian Kolbe, der im KZ Auschwitz ermordet wurde, da er Juden Hilfe gewährt hatte. Die Urkunde zur Grundsteinlegung aus dem Jahr 1973 verweist zudem auf die lange Tradition polnischer Migranten in Wilhelmsburg

und auf die Versöhnung zwischen Deutschen und Polen nach dem zweiten Weltkrieg.

Wie man solche von vielen oft unbeachtete Fährten in Hamburg hin zu England, Dänemark, Frankreich, Holland, Portugal oder Polen aufleben lassen kann, wurde bei der Veranstaltung eifrig diskutiert, „wobei über neue Medien insbesondere auch jüngere Menschen angesprochen werden sollen“, erklärt Seifert. Entsprechend wird das europäische Kulturerbe in der Hansestadt nicht nur über Ausstellungen, Konzerte und Kulturrouten vermittelt, sondern auch verstärkt über Apps und Filme.

So ist etwa ein sogenannter Instawalk für die Hauptkirche St. Jacobi geplant. Bei dieser Führung durch die Kirche, die zu den wenigen erhaltenen mittelalterlichen Bauten in der Stadtmitte zählt, können Instagram-Fotografen ihre Bilder unter dem Titel #stjacobinsta auf Instagram teilen. Wer dabei genau hinsieht, findet unterschiedliche Bezüge auf das europäische Ausland. Beispielsweise zeigt ein Relief auf der schweren Bronzetür am Westportal eine mittelalterliche Szene mit einer Gruppe von Pilgern, im Hintergrund ein Schiff. Tatsächlich liegt die Kirche nicht nur auf einem Teil des Jakobsweges, „wir sind durch verschiedene Pilgerwege mit ganz Europa verbunden“, sagt Pressesprecherin Julia Siebrecht.

Ebenfalls visuell erfahrbar machen möchte die HafenCity Universität Hamburg (HCU) das Kulturerbe im europäischen Kontext, dabei handelt es sich allerdings um Bauten erheblich jüngeren

Datums. „Wir konzentrieren uns auf die Nachkriegsmoderne, die es oft noch schwer hat, ihren Stellenwert zu behaupten“, erklärt Lisa Kosok, Professorin für Kulturerbe und Museumswissenschaften. Dabei gelte es, diese Denkmäler nicht nur als Zeugnis der Hamburger Geschichte zu erhalten, sondern auch aufgrund ihrer modernen und klaren Ästhetik. Die Entwürfe des berühmten dänischen Architekten Arne Jacobsen brauchen wohl keine Fürsprache mehr. In der City Nord hat er in den 60er Jahren den Firmensitz für die Hamburgischen Electricitäts-Werke (HEW) entworfen, heute Vattenfall. Das filigrane Vierscheibenhaus gilt längst als Architektur-Highlight. Ebenfalls aus seiner Feder: Das Gymnasium Christianeum in Othmarschen, funktionalistisch gestaltet verschmilzt es mit seiner natürlichen Umgebung. Damit solche Vorzüge in der Öffentlichkeit bewusster wahrgenommen werden,

Als Handels- und Hafenstadt hatte Hamburg schon immer Kontakte in viele Regionen der Welt – das findet in der Architektur seinen Ausdruck.

StöbenWittlinger

IMMOBILIEN · INVESTMENT · VERWALTUNG



Sicherheit und Kompetenz für Ihre Immobilie.

HAUSVERWALTUNG BRAUCHT VERTRAUEN

Wir bieten professionellen Immobilienservice rund um die Themen **Vermietung, Verkauf und Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien**. Die besondere Kompetenz unserer Beratung basiert auf über drei Jahrzehnten Erfahrung. Als Auftraggeber sind Sie für uns mehr als nur ein Kunde. Wir sehen Sie als Partner, dem wir all unsere Beratungskompetenz widmen.

Also? Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

StöbenWittlinger GmbH
Lübecker Straße 128
22087 Hamburg

www.stoeben-wittlinger.de
Tel.: 040 25 40 10-42
Fax: 040 25 40 10-11

Mitglied im IVD, BFW und Grundeigentümer-Verband



Zwangsversteigerung oder Rettung



Lassen Sie uns gemeinsam eine Zwangsversteigerung abwenden: Wir verhandeln mit Ihrer Bank und verkaufen zu marktüblichen Konditionen, nicht an Schnäppchenjäger. Unser Ziel: Gewinn, auch für Sie!

Frahmredder 7 | 22393 Hamburg
Telefon: 040 - 600 10 60
www.zimmermann-ivd.de





Foto: Hagen Wehrend



Foto: Julia Siebrecht



Foto: Gerd Hoffmann

Pilgerwege bei St. Jacobi und Seefahrer-Statuen an der Kornhausbrücke zeigen die Verbundenheit mit Europa und der Welt

drehen Studierenden der HCU über jeweils ein ausgewähltes Gebäude Kurzfilme, die dann im Sommer an die Häuserwände projiziert werden. „Die schnörkellose Schönheit der Nachkriegsmode verdient einfach mehr Wertschätzung“, so Kosok. Das HCU-Vorhaben solle dazu beitragen, den Kahlschlag solcher Bauwerke aufzuhalten.

Das Altonaer Museum wiederum blickt mit dem Jenisch-Haus weit zurück und nach Dänemark. Ende Mai startet hier eine Ausstellung über den Klassizismus um das Jahr 1800 in Hamburg, im Fokus stehen vier dänische Architekten. Der prominenteste unter ihnen: Christian Frederik Hansen (1756 bis 1845). Er gilt wohl als einflussreichster Architekt des klassizistischen Stils in Nordeuropa, ab 1784 war er Landesbaumeister des dänischen Königs für Holstein und Altona. „Entlang der Elbe entwarf er vor allem Landhäuser für reiche Kaufleute und Bankiers aus Frankreich und England“, erklärt Kuratorin Kerstin Petermann. Bis heute bestimmt seine Handschrift teils das herrschaftliche Stadtbild, die Pamaille wurde damals fast ausschließlich von ihm bebaut. „Seine innovativen Entwürfe waren den meisten konservativen Hamburger Kaufleuten allerdings zu fortschrittlich“, so Petermann. Er orientierte sich zwar

Die Verbindungen
der Vergangenheit
deutlich machen,
um die aktuelle
Verbundenheit
zu stärken – das ist
eines der Ziele.

mit Säulen, Kuppeln und Gipskulpturen wie auch andere an der damals modernen Antike und Italien, übernahm die Vorbilder jedoch freier – und entwickelte so einen eigenen Stil, der auf das Klare setzte und Schmuckelement eher dosiert einfügte. „Hansen prägte das Stadtbild Hamburgs und Altonas auch für die nachfolgenden Generationen“,

so Petermann. Ebenfalls in der Ausstellung vertreten: Johann August Arens (1757 bis 1806), der etwa das frühklassizistische Landhaus von Caspar Voght schuf. Daneben präsentiert die Ausstellung Axel Bundsen (1768 bis 1832) sowie Joseph Christian Lillie (1760 bis 1827).

„Unter dänischer Herrschaft erlebt Altona nach dem Schwedenbrand und dem Wiederaufbau Mitte des 18. Jahrhunderts einen ungemeinen Aufschwung“, berichtet Wolfgang Vacano vom Altonaer Stadtarchiv. Bereits 1664 verlieh König Friedrich III.

von Dänemark Altona, heute Altona, die Stadtrechte als Bollwerk gegen Hamburg. Später gab es hier einen eigenen Hafen, mehrere Großreedereien und Werften. Zudem entstand das akademische Gymnasium Christianeum, welches das Rüstzeug für ein Universitätsstudium in Kopenhagen vermittelte und inzwischen im modernen Jacobsen-Bau untergebracht ist.

**Erbin sucht
MEHRFAMILIENHAUS
in Hamburg**

Tel. 0171/62 49 549

**Anzeigenschluss
HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 2/2018: 05.01.2018**

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

An die dänische Zeit erinnern außerdem die Christianskirche und die St. Trinitatis-Kirche ebenso wie der Friedhof für sephardische und aschkenasischen Juden, angelegt von den Dänen. Zudem der Bahnhof für die Christian VIII-Eisenbahn, erbaut um 1844 und später als Rückseite ins Altonaer Rathaus integriert – sowie das historische Wappen mit dem offenen Tor. „Dieses hat allerdings nichts mit der Offenheit gegenüber Flüchtlingen zu tun, wie so oft behauptet, sondern symbolisiert das Einreiterecht des Königs“, so Vacano. Wer der alten Grenzlinie folgt, findet zudem noch gut 30 historische Grenzsteine, auch der Nobistorpfeiler stammt als Grenzpfiler zu Hamburg aus dieser Zeit.

Ob Holländische Reihe, Englische Planke oder Franzosenkoppel – auch einige Straßennamen gründen auf Zuwanderung oder Belagerung durch die europäischen Nachbarn. So war die Holländische Reihe in Ottensen Zufluchtsstätte für im Spanisch-Niederländischen Glaubenskrieg Verfolgte. Damals flüchteten niederländische Juden und Remonstranten vor den spanischen Katholiken. „Auch die Van-der-Smissen-Straße erinnert daran“, so Vacano. Dabei brachten die Flüchtlinge, oft holländischen Kaufleute, Wohlstand und Wissen mit. „Die Deichanlagen entlang der Elbe etwa basieren auf holländischem Know-how“, so Seifert. Die französische Besatzungsperiode

durch Napoleon wiederum fand sich später vor allem im Wortschatz wieder mit Begriffen wie Trottoir, Chaise-Lounge, Fisimatenten, pingelig oder tschüs. Errungenschaften wie die effiziente Verwaltung oder die seinerzeit sehr nützliche Brücke von Hamburg auf die Elbinsel hingegen wurden eingestampft, um die Erinnerung an die ungeliebten Besatzer zu tilgen.

Heute noch prominent sichtbar hingegen ist das bauliche Erbe von Alexis de Chateauneuf (1799 bis 1853), Sohn französischer Emigranten. Er gilt als einer der Neuerer der Hamburger Backsteinarchitektur, ihm verdanken wir



Klassisch dänisch: Landhaus in Othmarschen, Aquarell um 1825

Bild: SHMH, Museum für Hamburgische Geschichte



040-350 80 20
grossmann-berger.de

Hamburger Markt. Hamburger Werte. Hamburger Jungs.
Zinshäuser in Hamburg.

Ihr Zinshaus Team:
 Karsten Weißer, Markus Witt, Georg Venghaus und Jesko Urbath

Grossmann & Berger



Ideenwerkstatt in der St. Maximilian Kolbe-Kirche



Schifffahrt verbindet auch Kulturen

etwa die Alte Post, die Alsterarkaden, den Wasserturm in Rothenburgsort oder den Amalienstift in St. Georg. Fritz Schumacher nannte sein Schaffen die „größte künstlerische Leistung Hamburgs im 19. Jahrhundert“. „Die Alsterarkaden etwa zeigen auch die italienischen Einflüsse“, erklärt Italienexperte und Gästeführer Dominik Pratesi. Nach dem Hamburger Brand 1842 sollte der Rathausmarkt dem Markusplatz in Venedig nachempfunden werden. Der Blankeneser Bahnhof, die Hamburger Börse, der Hamburger Hof, die Colonnaden oder zahlreiche Villen

an Elbchaussee und Alster – Anfang des 19. Jahrhunderts war das Italienische „en vogue“, oder besser „di moda“, und wurde vielerorts von Architekten mit Elementen wie Sandstein, Fresken, der Venus-Muschel oder schlanken Säulen übernommen.

Portugal in Hamburg – dafür steht nicht nur das Portugiesenviertel am Hafen. Schließlich gibt es nirgendwo sonst in Deutschland so viele Portugiesen wie in der Hansestadt. In den 1960er Jahren begrüßte man die ersten portugiesischen Gastarbeiter am Harburger Bahnhof. Weit früher, im 15. und 16. Jahrhundert, kamen aber bereits in Portugal verfolgte jüdische Kaufleute und Bankiers, die Sepharden, nach Hamburg, sie brachten wertvolle internationale Handelsbeziehungen mit, beschreibt Luis Pacheco in seinem Buch Portugiesen in Hamburg. Der jüdische Friedhof an der Königsstraße zeugt noch von dieser Vergangenheit – bereits seit mehreren Jahren läuft der Antrag zum Weltkulturerbe. „An der Kornhausbrücke am Zugang zur ehemaligen Speicherstadt wiederum steht eine Statue von Vasco da Gama“, sagt Christina Linger, Vorsitzende des Hamburger Gästeführervereins. Es ist das einzige Denkmal des berühmten Entdeckers außerhalb der lusitanischen Welt.

Werte Vertrauen Seriosität

Verwaltung von Grundeigentum heißt für uns Werte erhalten und mögliche Potentiale optimal ausschöpfen. Eine Tradition, auf die wir seit nunmehr 100 Jahren zurückblicken und der wir mit unserem Team von Fachleuten auch in Zukunft treu bleiben werden.

Haueisen
Immobilien seit 1914

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

Mitmachen!

Seit Sommer 2017 werden Projekte und Veranstaltungen zum Europäischen Kulturerbe 2018 im Internet unter www.sharingheritage.de präsentiert. Die Plattform bietet zudem Informationen für Interessierte, die sich gerne selbst beteiligen möchten. Projekte in Deutschland können als Aktivitäten des Europäischen Kulturerbejahres 2018 durch das Deutsche Nationalkomitee für Denkmalschutz auf der SHARING HERITAGE Plattform aufgenommen werden. Mehr Infos dazu unter:

sharingheritage.de/mitmachen/

Einem Engländer hingegen verdanken wir unser Kanalsystem. Dem britischen Ingenieur William Lindley – auch schon mal Erbauer der Hamburger Unterwelt genannt – widmet sich das Denkmalschutzamt Hamburg im Rahmen des Europäischen Kulturerbejahrs. Eine digitale Figur Lindleys liefert noch im Sommer dieses Jahres auf dem Smartphone per Augmented-Reality-App an ausgewählten Orten spannende Informationen. „Lindley baute ja nicht nur ein neues System zur Stadtentwässerung nach dem großen Brand im Jahr 1842“, so Seifert. Seine Planung umfasste auch breite Straßen im Zentrum, die Beleuchtung, öffentliche Wasserversorgung und Badehäuser. Von dem umtriebigen Briten stammt das erste moderne Gaswerk, er ließ Hammerbrook trockenlegen, erstellte Entwürfe für das Alstervorland und St. Pauli. Anschaulich über ihn informiert auch mit Modellen und Plänen das Wasserforum Rothenburgsort.

Ohnehin bestanden derzeit enge wirtschaftliche Beziehungen zu England – so wurde im Jahr 1838 der Zeughausmarkt mit der Anglican Church of St Thomas Becket errichtet, der klassizistische Bau ist die älteste anglikanische Kirche auf dem Kontinent. „Einige Jahre später wurde nach dem großen Brand die Nikolaikirche nach einem Entwurf des englischen Architekten George Gilbert Scott wieder aufgebaut“, berichtet Gästeführerin Linger. Aber auch weit später verewigten sich die Engländer im Stadtbild, so gehen etwa die Grindelhochhäuser auf die britischen Besitzer zurück, die im zerstörten Harvestehude ihren Offizieren und deren Familien moderne Wohnungen bieten wollten. Daraus wurde letztendlich aufgrund einer Umstationierung zwar nichts, doch die Stadt führte das Vorhaben zu Ende.

Bettina Brüdgam



Foto: SHMH, Ulrike Pfeiffer

Ende Mai startet im Jenisch-Haus eine Ausstellung über den Klassizismus in Hamburg

Dr. O. Campe & Co.
Immobilien
seit 1935

Diplom-Kaufmann
Dr. Matthias Junglas

**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



Immobilienverband
Deutschland
IVD Nord e.V.



Landesverband Nord



Grundeigentümer-
Verband
Hamburg

mit freundlicher Unterstützung von



laden ein zum

11. Hamburger Verwaltertag

am **Mittwoch, den 24. Januar 2018**

Handwerkskammer zu Hamburg, Holstenwall 12, 20355 Hamburg

8.45 – 9.15 Uhr	<i>Anmeldung, Begrüßungskaffee in der Fachausstellung</i>
9.15 – 9.30 Uhr	Begrüßung RA Ulf Schelenz, Grundeigentümer-Verband Hamburg
9.30 – 10.00 Uhr	<i>Kurze Vorstellung der einzelnen Aussteller</i>
10.00 – 11.00 Uhr	Neue Entscheidungen zur Eigentümerversammlung. Was ist für den Verwalter wichtig? Was ist zu tun? RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin
11.00 – 11.30 Uhr	Kompetenter Verwalter – zufriedene Kunden: EnergieBauZentrum als Ratgeber zu Förderung, Bau- und Heiztechnik – kostenfrei und unabhängig Nicola Beck & Carsten Kröger, EnergieBauZentrum im ELBCAMPUS Hamburg
11.30 – 12.00 Uhr	<i>Kaffeepause in der Fachausstellung</i>
12.00 – 13.00 Uhr	Die Krux mit den Vergleichsangeboten – Verwalterpflichten, Schlupflöcher, Haftungsrisiken RA Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Hamburg
13.00 – 14.00 Uhr	<i>Mittagsimbiss in der Fachausstellung</i>
14.00 – 14.30 Uhr	Klimaschutz und Digitalisierung – Heute Fragen der Zukunft beantworten Michael Sevenheck, Techem Energy Services GmbH, Eschborn
14.30 – 15.30 Uhr	Aktuelle Mietrechtsprechung aus Karlsruhe (BGH), Hamburg und Umgebung RAin Ruth Breiholdt, Hamburg
15.30 – 16.00 Uhr	<i>Kaffeepause in der Fachausstellung</i>
16.00 – 17.00 Uhr	Rechtsprechungs-Update WEG – Neue Urteile und Tendenzen RA Rüdiger Fritsch, Solingen
17.00 Uhr	<i>Ende der Veranstaltung</i>

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

Anmeldung: Grundeigentümer-Verband Hamburg,
(Anmeldeschluss: 16. Januar 2018) 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.

Wer kann helfen?

Wohnbrücke Hamburg

Wohnungsgesuch von Familie R.

Die sympathische und aufgeschlossene Familie R. aus Teheran sucht dringend eine eigene Wohnung, um die Wohncontainer ihrer Flüchtlingsunterkunft in Billbrook verlassen zu können. Die 15-jährige Tochter geht in die Regelklasse einer Hamburger Schule und spricht fließend Deutsch, ihre Eltern besuchen regelmäßig den Sprachkurs.

Der Familienvater hat im Iran als LKW-Fahrer gearbeitet und in Deutschland bereits seine theoretische und praktische Führerscheinprüfung bestanden. Er möchte schnellstmöglich arbeiten gehen, um finanziell wieder unabhängig zu sein.

Bis dahin wird eine Miete in Höhe von maximal 784 Euro bruttokalt sowie Heiz- und Wasserkosten für eine eigene Mietwohnung vom Jobcenter übernommen. Ehrenamtliche Unterstützung bei der Wohnungssuche erhält die Familie von einem Hamburger Ehepaar, das als Wohnungslotse bei allen Fragen rund um behördliche Angelegenheiten, das Ankommen in der Nachbarschaft und das Wohnen in Hamburg behilflich ist.



Was macht die Wohnbrücke Hamburg Koordinierungsstelle?

Die Wohnbrücke Hamburg sucht unbefristete Mietwohnungen für geflüchtete Haushalte aus der öffentlichen Unterkunft zum Ankommen in der Hamburger Nachbarschaft. Alle Haushalte werden durch geschulte ehrenamtliche Wohnungslotsen begleitet. Die Koordinierungsstelle stellt Ihnen passende Mietinteressenten vor und ist zudem im laufenden Mietverhältnis ein weiterer Ansprechpartner für Sie als Vermieter.

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

Auch für Vermieter wären die beiden Wohnungslotsen zusätzliche Ansprechpartner. Aus gesundheitlichen Gründen benötigt die Familie ab dem dritten Obergeschoss einen Aufzug.

Haben Sie eine freie 2,5- bis 3,5-Zimmer-Wohnung mit mindestens 65 Quadratmetern im Hamburger Norden und würden Familie R. gern als Mietinteressentin kennenlernen? Oder verfügen Sie über eine Wohnung, die für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte?

Die Wohnbrücke Hamburg Koordinierungsstelle freut sich über Ihren Anruf und steht Ihnen in allen Fragen rund um das Thema „Vermieten an Geflüchtete“ zur Seite!



Der schnellste Draht zu Fachbetrieben in Ihrer Nähe: www.eghh.de

Sie suchen einen qualifizierten Fachbetrieb in Ihrer Nähe? Auf www.eghh.de finden Sie unter „Fachbetriebssuche“ alle Unternehmen verschiedener Fachrichtungen. Einfach Fachbereich wählen, die Postleitzahl eingeben und über die Kartenansicht den Fachbetrieb in Ihrer Nähe aussuchen.



STARK. SICHER. SERVICE.
Elektro-Gemeinschaft Hamburg

Falscher Weg

Grundsteuerreform

Eine tickende Zeitbombe für Eigentümer und Mieter?

Der Grundsteuerbescheid sorgt bislang bei den meisten Eigentümern nicht für Beunruhigung: In der Regel handelt es sich um moderate dreistellige Beträge.

Veraltete Bemessungsgrundlage

Für die Bemessung der Grundsteuer sind die im Jahre 1964 in der alten Bundesrepublik oder 1935 auf dem Gebiet der ehemaligen DDR geltenden Jahresrohmieten sowie bestimmte Ausstattungsmerkmale maßgeblich. Das Ergebnis dieser Bewertung wird mit bundesweit einheitlichen sogenannten Steuermesszahlen je nach Immobilienart (zum Beispiel Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung) multipliziert. Darüber hinaus legt jede Gemeinde individuell eine weitere Stellschraube für die Steuer fest, den so genannten Hebesatz. Ursprünglich hatte der Gesetzgeber vorgesehen, die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer in festen Abständen zu aktualisieren. Dies ist allerdings seit 1964 nicht mehr geschehen. Ergebnis ist eine kaum mehr nachvollziehbare ungleiche Besteuerung auf völlig veralteten Bewertungsgrundlagen.

Reformpläne konkret

Alle Bundesländer – mit Ausnahme Bayerns und Hamburgs – haben sich auf einen Entwurf verständigt, der in einem ersten Schritt die veraltete Bewertung neu regeln soll. Statt des bisherigen „Einheitswertes“ wird ein „Kostenwert“ errechnet. Er setzt sich aus dem Bodenrichtwert und einem Gebäudewert zusammen, der nach den Vorgaben einer Tabelle für bestimmte Immobilienarten und Ausstattungsmerkmale zu ermitteln ist.

BVerfG-Urteil in Sichtweite

Der Bundesfinanzhof hat 2014 dem Bundesverfassungsgericht mehrere Fälle vorgelegt, aus denen sich nach seiner Ansicht – und der Ansicht der meisten Fachleute – die Verfassungswidrigkeit der aktuellen Grundsteuererhebung bereits seit 2008 ergibt. Noch für dieses Jahr ist dazu ein erster Verhandlungstermin beim BVerfG angesetzt. Kippt das Gericht die aktuelle grundsteuerliche Bewertung, kann auf dieser Rechtsgrundlage keine Besteuerung mehr erfolgen. Damit würde vielen Gemeinden vorübergehend eine wichtige Einnahmequelle wegbrechen.

Widerstand aus den Ländern

Die Bundesländer Bayern und Hamburg kritisieren die Ausrichtung der Bewertung auf den in vielen Regionen Deutschlands stark ansteigenden Bodenrichtwert sowie die „Gebäudekomponente“ der steuerlichen Bewertung. Sie ist durch die Anbindung an den Baukostenindex dynamisiert. Allein für Hamburg sagen die Finanzbehörden aufgrund von Stichproben eine Verzehnfachung der Steuerlast voraus. Der Gesetzentwurf will dieser Gefahr entgegenwirken und spricht von einer „Gesamtaufkommensneutralität“. Das bedeutet, dass in der Fläche die Steuerlast nicht ansteigen, sondern nur gerechter verteilt werden soll. Zwei Stellschrauben sollen das bewirken: Zum einen sollen die Bundesländer das Recht bekommen, die Steuermesszahl, also den ersten der beiden Multiplikatoren, selbst zu bestimmen. Zum anderen sollen die Gemeinden die zu erwartende deutliche Erhöhung der Einheitswerte durch Senkung ihrer Grundsteuer-Hebesätze ausgleichen.

Der Gegenvorschlag

Eine deutlich schneller umsetzbare Alternative bietet das von Bayern und Hamburg favorisierte wertunabhängige Modell: Unabhängig von Lage und Ausstattung der Immobilie werden nur Grundstücks- und Gebäudefläche als Bemessungsgrundlage herangezogen und mit einem nach Gebäudenutzungsart differenzierten, feststehenden Faktor multipliziert. Diese Alternative erspart die aufwendige Neubewertung der Immobilien.

Prognose zur Umsetzung

Bereits seit einigen Jahren gilt der Grundsteuerhebesatz als probates Mittel zur Sanierung von Gemeindehaushalten. Auch könnte sich eine Senkung der Hebesätze ungünstig im Länderfinanzausgleich auswirken.

Zudem erscheint es mit Blick auf die seit 1964 unterbliebene Neubewertung nicht realistisch, dass die erforderliche Neubewertung von Grundstück und Gebäude bereits auf den Stichtag 1. Januar 2022 für 35 Millionen Einzelfälle erfolgen kann.

Sibylle Barent
Referentin Recht und Steuern
Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

Diskussion über Mieten und Kosten

Pro und Contra

Kai Warnecke und Lukas Siebenkotten im Tagesspiegel-Interview



Foto: Die Hoffotografen

Kai Warnecke



Foto: Deutscher Mieterbund

Lukas Siebenkotten

Was Haus & Grund für private Immobilien-eigentümer und Vermieter ist, das ist der Deutsche Mieterbund für Mieter. Entsprechend vertreten die beiden Verbände in der politischen Diskussion oft weit auseinanderliegende, zuweilen auch gegensätzliche Positionen.

Ralf Schönball, Redakteur vom Tagesspiegel, hat im Dezember die beiden Stimmen der großen Verbände – Haus & Grund Präsident Kai Warnecke und Lukas Siebenkotten, Direktor des Deutschen Mieterbundes, zum Interview getroffen. Lesen Sie hier Ausschnitte des in der Zeitung veröffentlichten Gesprächs:

Herr Warnecke, Sie schreiben unserer Redaktion und beklagen Berichte über horrenden Mietsteigerungen und Verdrängung von Mietern aus ihren Quartieren. Haben Hauseigentümer kein Mitgefühl?

Kai Warnecke: Wir haben großes Verständnis für die Menschen, deshalb wollen wir uns einbringen. Um die Probleme zu lösen, brauchen wir eine sachliche Wohnungspolitik. Aber die R2G-Koalition in Berlin gibt uns Anlass daran zu zweifeln. Bei allem Verständnis für Kritik an den rauen Sitten auf dem Markt und daran, wie Investoren mit Mietern umspringen – zwei Drittel der Mietwohnungen bieten unsere privaten Eigentümer an, und die sind seriös.

Eine Zweiklassen-Gesellschaft unter Vermietern, teilen Sie diese Auffassung, Herr Siebenkotten?

Lukas Siebenkotten: Ganz richtig, es gibt die großen kommunalen und auch privaten Vermieter. Dann gibt es kleine bis mittelständische Vermieter. Einige versuchen alles, wenden legale und halblegale Tricks an, um ihre

Mieterschaft loszuwerden und Zahlungskraftigere reinzubekommen. In der Kopenhagener Straße zum Beispiel durch aufwendige Modernisierung. Das ist aber nicht die Mehrheit und es sind nicht die, die Haus & Grund vertritt.

Die Modernisierung als Masche zur Rendite-optimierung, Herr Warnecke?

Kai Warnecke: Es gibt Unternehmen, die offensichtlich das Mietrecht bis an den Rand der Legalität ausdehnen, um unter dem Deckmantel der Modernisierung ihr wahres Geschäft zu betreiben – und zwar Mieter rauszubekommen, das Haus zu filetieren und die Wohnungen abzuverkaufen. Das muss man unterbinden, ohne aber vernünftige Modernisierungen zu verbieten. Wir haben Justizminister Heiko Maaß vorgeschlagen, kleine Modernisierungen bis 10.000 Euro von der Bürokratie zu befreien, wenn die Umlage auf den Mieter auf 60 Euro pro Monat begrenzt wird. Das könnten Vermieter erst nach fünf Jahren erneut anwenden und wären bis dahin für die große Sanierung gesperrt.

Bisher sind elf Prozent Umlage auf den Mieter möglich und einigen hilft das bei der Entmietung. Elf Prozent für Investitionen, die am Kapitalmarkt 1,5 Prozent Zinsen kosten. Was läuft da schief?

Lukas Siebenkotten: Die Modernisierungsumlage wurde Ende der 1970er Jahre eingeführt, als die Zinsen viel höher waren und Bäder und Innenklos noch nicht Standard. Aus heutiger Sicht ist sie eine Fehlkonstruktion. Der Paragraph muss weg. Und wenn das nicht geht, gehört die Umlage halbiert. Warneckes Vorschlag der kleinen Sanierung geht in die richtige Richtung, die Mieterhöhungen nach Modernisierungen müssen begrenzt werden.

Aktuelles zum Rechtssetzungsprozess

Saubere Energien

Mit dem Paket „Saubere Energien für alle Europäer“ werden die EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie und zahlreiche andere Richtlinien überarbeitet.

Ende 2016 hat die Europäische Kommission folgende Vorschläge vorgelegt:

- die Förderung der Elektromobilität durch Verkabelung und Errichtung von Ladestationen von Parkplätzen
- die Einführung eines Intelligenzindikators für ein Gebäude im Energieausweis
- die Verknüpfung von finanziellen Förderungen mit den Energieausweisen
- die Ausstattung von Wohngebäuden mit zentralen Gebäudetechnischen Systemen
- die Ausstattung der Wohnungen mit fernauslesbaren Zählern.

UIPI wirkt an Änderungsvorschlägen mit

Der Europäische Dachverband UIPI, in dem Haus & Grund Deutschland Mitglied ist, hat den Rechtssetzungsprozess von Beginn an eng begleitet.

So sieht ein Kompromissvorschlag des Rats zur Einführung eines Intelligenzindikators in den Gebäudeenergieausweisen vor, dass die Mitgliedsstaaten frei entscheiden können, ob und unter welchen Voraussetzungen ein solcher Indikator eingeführt wird. Auch lehnen sowohl ITRE als auch Rat die Verknüpfung von staatlichen Förderungen mit dem Vorher-Nachher-Vergleich der Energieausweise insoweit ab, als dass Mitgliedsstaaten auch auf andere Methoden zur Bemessung der verbesserten Energiebilanz zurückgreifen können.

So geht es weiter:

Europäische Kommission, Europäisches Parlament und der Rat der Europäischen Union müssen nun über den abschließenden Text verhandeln. Die Richtlinien werden voraussichtlich zu Beginn des Jahres 2018 verabschiedet. Dann beginnt der Gesetzgebungsprozess in den Mitgliedsstaaten.

Inka-Marie Storm
Chefjustiziarin
Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

Studie

Der private Vermieter

Private Kleinvermieter sind auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt die Gruppe, die mit Abstand den meisten Wohnraum anbietet, nämlich rund 60 Prozent aller Mietwohnungen. Das Institut der Deutschen Wirtschaft Köln (IW) hat nun in einer Studie die sozio-demografischen Merkmale der privaten Vermieter beleuchtet. Ein zentrales Ergebnis ist: Vermieter spiegeln einen breiten Querschnitt der Gesellschaft wider. Sie repräsentieren bei weitem nicht – wie vielfach fälschlich angenommen – nur die Oberschicht.

Vermieter kommen aus allen Bevölkerungsschichten

Die 3,9 Millionen Eigentümer vermieten rund 15 Millionen Wohnungen – vom Mini-Apartment bis zur Villa. Genauso vielfältig und bunt wie ihr Angebot ist die soziale Struktur der privaten Vermieter. Rentner sowie Freiberufler und Selbständige sind im Verhältnis zu ihrem jeweiligen Bevölkerungsanteil überproportional häufig vertreten. Nennenswerte Zahlen an Vermietern finden sich auch unter Beamten, Angestellten, jungen Haushalten und Beziehern von Niedrigeinkommen. Die Mieteinnahmen steigern das Haushaltseinkommen der Vermieter in der Regel nur geringfügig.

Wachsende Belastungen bremsen private Vermieter

Die Zahl der privaten Vermieter ist in den vergangenen Jahren zwar gestiegen, stagniert jedoch aktuell trotz bester Voraussetzungen aufgrund des Niedrigzinsumfelds, der Konjunktur und der starken Wohnungsnachfrage. Die Autoren der Studie sehen eine Erklärung dafür in den wachsenden Belastungen für private Kleinvermieter und verweisen unter anderem auf die finanziellen Belastungen aus energetischen Modernisierungen und auf zunehmende Regulierungen, wie etwa die Mietpreisbremse oder Erhaltungssatzungen (Milieuschutz). „Angesichts der großen Diversität der Vermieter ist daher eine Politik mit mehr Augenmaß gefordert, damit es Deutschland nicht wie anderen Ländern geht, in denen private Vermieter durch steigende Anforderungen und Regulierungen letztlich aus dem Markt gedrängt worden sind“, so ein Fazit der Experten.

Eva Neumann
Referentin Presse und Kommunikation
Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de



Gestört gefühlt

Soldardach blendet

Photovoltaikanlagen sind zunehmend häufiger anzutreffen, können allerdings auch Nachteile haben, so beispielsweise erörtert in der Entscheidung des OLG Düsseldorf vom 21. Juli 2017, I-9 U 35/17.

Beteiligt waren die Eigentümer benachbarter Grundstücke. Der Kläger fühlte sich durch eine vom Beklagten betriebene Photovoltaikanlage gestört, weil das Sonnenlicht vom Nachbardach stark blendete. Damit hatte er vor dem Landgericht jedoch keinen Erfolg.

Das Oberlandesgericht sah dies anders. Nach Auffassung des Oberlandesgerichtes hat das Landgericht zu Unrecht angenommen, dass aufgrund der gesetzlichen Regelungen im Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (EEG) eine grundsätzliche Duldungspflicht anzunehmen ist und zwar unabhängig vom konkreten Anlass der Beeinträchtigung. Richtig sei vielmehr eine Einzelfallprüfung, in der die jeweilige konkrete Beeinträchtigung für die Nachbarn geprüft wird.

Im hier entschiedenen Fall war eine wesentliche Beeinträchtigung durch das reflektierte Sonnenlicht festzustellen, da an mehr als an 130 Tagen im Jahr erhebliche Blendwirkungen aufgetreten sind, zum Teil sogar als so genannte Absolut-Blendungen.

Diese Situation ist nach Auffassung des OLG auch nicht als ortsüblich hinzunehmen.

Rechtsanwalt
Stefan Engelhardt
Roggelin & Partner
www.roggelin.de

Überwachung

Big Brother in der Tiefgarage

Auch im WEG-Recht spielt der Datenschutz eine Rolle, so beispielsweise in einer Entscheidung des Amtsgerichts Hamburg-Barmbek vom 14. Oktober 2016 (880 C 9/16).

Verklagt war hier ein Wohnungseigentümer, der in seinem Pkw eine Videokamera an der Windschutzscheibe installiert hatte, die mit einem Bewegungsmelder ausgestattet war und nach Auslösen dieses Bewegungsmelders aufnahm. Nachdem der Kläger, der in der Tiefgarage ebenfalls einen Kfz-Stellplatz hat, dies entdeckte, forderte er den Beklagten auf, die Kamera zu entfernen.

Das Amtsgericht Barmbek gab ihm Recht und war der Auffassung, dass der Kläger durch die Video-Überwachung in seinem Eigentum beeinträchtigt wird. Eine solche Beeinträchtigung muss der Kläger nicht dulden, weil er nicht nur in seinem Miteigentumsrecht, sondern auch in seinem allgemeinen Persönlichkeitsrecht betroffen ist.

Das Recht am eigenen Bild ist hier verletzt worden. Die Herstellung eines Bildes ohne Einwilligung des Abgebildeten stellt einen unzulässigen Eingriff in sein verfassungs- und zivilrechtlich geschütztes allgemeines Persönlichkeitsrecht dar.

Wohnungseigentümer sollten die Installation einer solchen Kamera von der Eigentümergemeinschaft beschließen lassen. Wobei es durchaus sein kann, dass ein Gericht auch eine solche Genehmigung kippt, wenn ein einzelner Wohnungseigentümer dagegen vorgeht.

Immobilien-Aufwertung mit mehr Sicherheit und Komfort

Elektronische Schließanlage

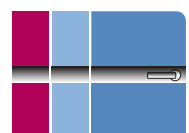
Verlorene Schlüssel können schnell und einfach gesperrt werden.

Motorische Schloßlösung

Die Haustür ist ständig abgeschlossen und kann dennoch über die Klingelanlage geöffnet werden.

Intelligente Paketkastenanlage

Die Bewohner können Pakete empfangen und versenden, auch wenn keiner zu Hause ist.



BOFFERDING
Sicherheit • Türautomatik

BOFFERDING GmbH
Bahnenfelder Ch. 98
22761 Hamburg
T: (040) 89 96 46-0

www.bofferding.de

Referenten:

Ulf Schelenz, Rechtsanwalt
Ulrike Schlößer, Rechtsanwältin
Till Heinisch, Rechtsanwalt
Christian Putschäw, Rechtsanwalt
Carsten Küttner, Rechtsanwalt

Wann: Mittwoch, 11. April 2018,
 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.)

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:

- Das Neueste vom Neuen aus Karlsruhe - ein Rechtsprechungsüberblick
- Aktuelle Rechtsprechung zu Lärmbetrüchtigungen des Mieters
- Aktuelle Entwicklung der höchstrichterlichen Rechtsprechung zur Eigenbedarfskündigung
- Verbraucherschutzrechte in Mietverhältnissen
- Vertragsgemäßer Gebrauch im Mietrecht
- Allgemeine Fragen & Antworten

Hiermit melde ich mich zum Mietrecht aktuell an.

Name, Vorname

Mitgliedsnummer

Firma

Straße, Hausnummer

PLZ

Ort

Telefon

E-Mail

WICHTIG: Vor- und Zuname des/r Seminarteilnehmer/s bitte angeben.

Datum, Unterschrift

**Bitte füllen Sie die Anmeldung
 in Druckbuchstaben aus!**

info@grundeigentuemerverband.de FAX 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 HypoVer-einsbank IBAN DE66 2003 0000 0000 2032 16, BIC HYVEDEMM300 unter dem Stichwort „**Mietrecht aktuell 2018**“ 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.

Das ging zu weit

Lärmende Mieter

Mit Urteil vom 22. August 2017 hat der Bundesgerichtshof (BGH, VIII ZR 226/16, entschieden, dass Mieter eines Mehrfamilienhauses gelegentliche Beeinträchtigungen hinnehmen müssen, die durch lärmende Kinder oder streitende Erwachsene verursacht werden. Erhebliche Störungen durch Lärmbeeinträchtigungen müssen die Mieter hingegen nicht akzeptieren.

Die Klägerin ist Mieterin in einem Mehrfamilienhaus. In der über ihrer Wohnung liegenden Wohnung wohnt eine Familie mit zwei nicht schulpflichtigen Kindern. Die Klägerin behauptet, dass es seit dem Einzug dieser Familie aus deren Wohnung fast täglich zu massiven Lärmstörungen durch heftiges Stampfen, Springen, Poltern sowie durch Schreie und sonstige lautstarke und aggressive familiäre Auseinandersetzungen komme. Diese, auch durch die Erwachsenen verursachten Störungen, seien bisweilen mehrmals am Tag aufgetreten. Der Lärm sei so heftig, dass er sogar bei der Verwendung von Ohrstöpseln noch deutlich hör- und spürbar sei. Da die komplette Wohnung betroffen sei, könne man sich dem Lärm auch nicht entziehen. Die Klägerin scheiterte sowohl vor dem Amtsgericht als auch vor dem Landgericht. Begründet wurden die Entscheidungen damit, dass sie bereits bei ihrem Einzug hätte wissen müssen, dass es in einem Mehrfamilienhaus zu solchen Beeinträchtigungen kommen kann. Außerdem vertraten die Vorinstanzen die Auffassung, dass die „Geräusch- und Erschütterungskulisse“ nicht das normale Maß des in einer Mietwohnung sozial Zumutbaren überschreite. Der BGH hat entschieden, dass in einem Mehrfamilienhaus gelegentlich auftretende Lärmbeeinträchtigungen grundsätzlich als sozial adäquat hinzunehmen sind. Insbesondere Kinderlärm sei zumutbar. Nach Ansicht des BGH habe aber die insoweit zu fordernde erhöhte Toleranz auch ihre Grenzen. Diese seien jeweils im Einzelfall zu bestimmen unter Berücksichtigung von Art, Qualität, Dauer und Zeit der verursachten Geräuschemission, des Alters und des Gesundheitszustands des Kindes sowie der Vermeidbarkeit der Emission. Der BGH vertrat weiter die Auffassung, dass ständig auftretende familiäre Auseinandersetzungen, sowie das Schreien und Brüllen der Eltern nicht mehr als eine im üblichen Rahmen liegende erzieherische Einwirkung verstanden werden könne. Der BGH vertrat die Ansicht, dass es einer Vorlage von Lärmprotokollen nicht bedurft habe, weil die Beeinträchtigungen in ihrer Klage nach Art und Intensität ausreichend beschrieben worden seien.

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



Kompliziert, aber wirksam

Abrechnung

In seiner Entscheidung vom 19. Juli 2017 hat der Bundesgerichtshof (BGH, VIII ZR 3/17), entschieden, dass eine Betriebskostenabrechnung formell ordnungsgemäß ist, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. In dem dieser Entscheidung zugrunde liegenden Fall stritten die Parteien über die Nachforderung von Betriebskosten. Die Abrechnungen wiesen eine Nachforderung der Kläger aus. Der auf Zahlung dieser Beträge gerichteten Klage hat das Amtsgericht stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten hat das Landgericht die Klage abgewiesen.

Der BGH hob das Berufungsurteil auf. Er vertrat die Ansicht, dass die Betriebskostenabrechnung den formellen Anforderungen an die Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung entsprochen habe. Für die formelle Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung sei allein entscheidend, ob es die darin gemachten Angaben dem Mieter ermöglichen, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten gedanklich und rechnerisch nachzuprüfen. Hieran seien keine zu strengen Anforderungen zu stellen. Es sei bereits ausreichend, dass der Mieter die ihm angelasteten Kosten aus der Abrechnung klar ersehen und überprüfen könne, so dass eine Einsichtnahme in die dafür vorgesehenen Belege nur noch zur Kontrolle und Beseitigung von Zweifeln erforderlich sei. Diese Anforderungen seien auch erfüllt, wenn die Abrechnung kompliziert gestaltet sei, solange sich die Zusammenhänge einem Laien bei einem verständigen Lesen erschlossen.

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

Rückabwicklung eines Kaufvertrages

Erklärungsfrist

Bei finanzierten und beurkundungsbedürftigen Verträgen, deren Abschluss eine Bonitätsprüfung vorausgeht, kann der Eingang der Annahmeerklärung regelmäßig innerhalb eines Zeitraums von vier Wochen erwartet werden (BGH, Urteil vom 17. Oktober 2014; V ZR 289/13).

Sachverhalt

Der Kläger macht der Beklagten das Angebot zum Kauf einer Eigentumswohnung. In dem Angebot heißt es: „Der Anbieter hält sich an dieses Angebot vier Monate gerechnet ab heute gebunden.“

Knapp drei Monate später erklärt die Beklagte mit notarieller Urkunde die Annahme des Angebots. Der Kläger verlangt Rückabwicklung. Ein Kaufvertrag sei nicht zustande gekommen.

Entscheidung:

Der Bundesgerichtshof (BGH) gibt dem Kläger Recht. Ein wirksamer Kaufvertrag ist nicht zustande gekommen. Die Klausel über die Bindungsfrist hielt der BGH für unwirksam. Der BGH sieht bei finanzierten und beurkundungsbedürftigen Verträgen über den Erwerb einer Eigentumswohnung, deren Abschluss eine Bonitätsprüfung voraussetzt, eine Frist für den Eingang der Annahmeerklärung von vier Wochen als angemessen an. Eine Bindungsfrist von vier Monaten beeinträchtigt den Käufer mithin unangemessen.

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



Foto: Thorben Wengert/pixelio.de

Schadensbeseitigung abzugsfähig

Urteil

Wenn ein Mieter durch schuldhaftes Handeln einen Substanzschaden verursacht und der Vermieter der Immobilie diesen beseitigen lässt, so kann er die Aufwendungen dafür unter bestimmten Voraussetzungen sofort als Werbungskosten absetzen. Diese für vermietende Eigentümer günstige Entscheidung hat der Bundesfinanzhof mit Urteil vom 9. Mai 2017 (Az. IX R 6/16) getroffen.

Die Klägerin hatte eine vermietete Eigentumswohnung erworben, die anschließend von der Mieterin stark beschädigt wurde. Die Eigentümerin ließ die ihr von der Mieterin nicht gemeldeten Schäden beseitigen. Nachfolgend machte sie in ihrer Einkommensteuererklärung die Kosten in Höhe von rund 20.000 Euro als sofort abzugsfähigen Erhaltungsaufwand geltend. Das Finanzamt war aber der Meinung, es handele sich hierbei um anschaffungsnahe Herstellungskosten. Da der zur Schadensbeseitigung aufgewendete Betrag 15 Prozent der Anschaffungskosten für das Immobilienobjekt überschreitet, könnte dieser nur im Rahmen der Absetzungen für Abnutzung (AfA) anteilig mit zwei Prozent über einen Zeitraum von 50 Jahren geltend gemacht werden.

Der Bundesfinanzhof stellte zunächst fest, zu den als Herstellungskosten der Absetzung für Abnutzung (AfA) unterliegenden Aufwendungen gehörten sämtliche Aufwendungen für bauliche Maßnahmen, die im Rahmen einer im Zusammenhang mit der Anschaffung des Gebäudes vorgenommenen Instandsetzung und Modernisierung anfallen. Demgegenüber seien aber Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen zur Beseitigung eines Schadens, der im Zeitpunkt der Anschaffung nicht vorhanden gewesen, sondern nachweislich erst zu einem späteren Zeitpunkt durch das schuldhafte Handeln des Mieters am Gebäude verursacht worden sei, nicht den anschaffungsnahe Herstellungskosten zuzuordnen. Folglich können solche Aufwendungen als sogenannter „Erhaltungsaufwand“ und damit als Werbungskosten sofort abgezogen werden.

Sibylle Barent
Referentin Recht und Steuern
Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

Seit dem Sommer in Kraft

Schornsteinfegerwesen

Gesetzesneufassung stärkt Wettbewerb



Der Wettbewerb zwischen Schornsteinfegern und anderen Gewerken soll gestärkt werden. Das sieht eine Gesetzesänderung vor, die am 22. Juli 2017 in Kraft getreten ist. Vorausgegangen war eine umfassende Neuorganisation des Schornsteinfegerwesens 2008. Neben der Stärkung des Wettbewerbs wurden nun auch die Anforderungen an die Neutralität der bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger verschärft.

Schornsteinfeger darf von ihm verkaufte Feuerungsanlage nicht selbst prüfen

In der Vergangenheit war vielfach kritisiert worden, dass Schornsteinfeger für Anlagen, die sie selbst direkt oder als Anteilseigner einer entsprechenden Gesellschaft einem Eigentümer verkauft hatten, Bescheinigungen über die immissionstechnische Unbedenklichkeit ausstellen durften. Diese Praxis soll durch eine neue Regelung beendet werden: Der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger darf keine Bescheinigungen über die Tauglichkeit und sichere Benutzbarkeit von Feuerungsanlagen mehr ausstellen, wenn die Anlagen durch ihn selbst oder seine Angehörigen verkauft, eingebaut oder anderen zur Nutzung überlassen wurden.

Dies gilt in gleicher Weise, wenn der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger als Vertreter in anderen Bezirken tätig wird. Dadurch sollen Umgehungen der Neutralitätspflichten vermieden werden, die bisher in der Praxis auch durch die Gründung einer Gesellschaft erfolgten. Insbesondere Interessenskollisionen bei der baurechtli-

chen Abnahme neuer Anlagen sollen so ausgeschlossen werden. Mit einbezogen in das Neutralitätsgebot ist auch das Angebot von Energiespar-Contracting durch Schornsteinfeger.

Neues auch für Eigentümer

Aber auch für Eigentümer gibt es Pflichten zu beachten: So muss ein neuer Eigentümer Informationen über den Eigentumswechsel dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegermeister anzeigen. Eine Erleichterung für Vermieter stellt die neue Möglichkeit der zuständigen Behörde dar, die Durchführung der Feuerstättenschau im Wege einer Duldungsverfügung auch direkt gegenüber dem Wohnungsmieter durchzusetzen. Auch die Zeitabstände für die Feuerstättenschau wurden verändert. Die Feuerstättenschau darf nun frühestens nach drei Jahren und nicht wie bisher im dritten Jahr nach der jeweils vorangegangenen Feuerstättenschau durchgeführt werden. Sie soll künftig spätestens fünf Jahre nach der letzten Feuerstättenschau erfolgen. Die Informationen über entdeckte Mängel sowie der Feuerstättenbescheid dürfen dem Eigentümer dabei nun auch elektronisch zugehen.

Eigentümer
müssen künftig
den Wechsel im
Eigentum an
einem Grundstück
dem Sottje
anzeigen

Das Gesetz enthält nunmehr auch eine Verordnungsermächtigung für das Bundeswirtschaftsministerium zur Regelung einer Mahngebühr und einer Gebühr für die Ersatzvornahme.

Sibylle Barent
Referentin Recht und Steuern
Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de



Es gibt sie schon seit 1906

Erbschaftsteuer – wird das teuer?

Kommt den Ländern zugute

Wer in Deutschland erbt oder beschenkt wird, muss hier mit einer erheblichen Erbschafts- oder Schenkungsbesteuerung rechnen, die höher liegt als in den meisten europäischen Ländern. In vielen Fällen sind mit zunehmender Tendenz Ehegatten ganz davon befreit, in einigen gibt es nur noch eine besondere Steuer für Übertragungen unter fernen Verwandten und Dritten in Form einer Stempelsteuer (wie in Portugal) oder Übertragungssteuer (wie in Zypern). Vor diesem Hintergrund sind Forderungen nach einer Erhöhung – vornehm Abschöpfung oder soziale Umverteilung genannt – nur als Wahlgargument nachvollziehbar.

Die Erbschaft- und Schenkungssteuer wurde 1906 im Deutschen Reich eingeführt, auch hier mit der Begründung, die Erben seien ja (ohne eigenen Einsatz und eigenes Verdienst) leistungsfähig und eine Umverteilung des angehäuften Vermögens sei sozialstaatlich geboten. Seit den Erzbergerschen Reformen (1919 bis 1922) hat sie im Wesentlichen ihre Struktur behalten, also seit fast 100 Jahren. Sinnvoller Weise gilt sie in Deutschland auch für Schenkungen, weil sie sonst unschwer umgangen werden könnte. Sie kommt den Bundesländern zugute, umstritten ist aber, ob sie sich bei einem doch deutlichen Verwaltungsaufwand überhaupt lohnt. Der jährliche

Bruttoertrag liegt bei über vier Milliarden Euro und fällt hauptsächlich in den größeren Städten an, 1970 waren es gerade einmal 267 Millionen Euro (umgerechnet). Der Beitrag der Wiedervereinigung kann dabei vernachlässigt werden (2006 nur 1,6 Prozent Steigerung). Weil das Ganze doch sehr komplex ist, beschäftigen wir uns hier nicht mit der Unternehmensnachfolge, einem Thema, wo gemäß den Auflagen des Bundesverfassungsgerichts ja noch einmal vom Gesetzgeber nachgebessert werden musste – warten wir ab, ob die Umsetzung diesmal Bestand hat.

Das Prinzip der Steuer ist relativ einfach und logisch: Es wird in drei Steuerklassen (die nichts mit dem gleichen Begriff in der Einkommensteuer zu tun haben) danach unterschieden, wie nahe das Verwandtschaftsverhältnis zwischen Erben und Erblasser ist. In die erste Steuerklasse fallen Ehepartner, in die zweite Kinder, Adoptivkinder, Enkelkinder und großzügiger Weise auch Stiefkinder, obwohl diese im Pflichtteilsrecht nicht begünstigt sind, also keinen gesetzlichen Anspruch haben.

In die zweite Steuerklasse fallen alle etwas entfernteren Verwandten: Eltern und geschiedene Partner, Geschwister, Schwiegerkinder und jeweils deren Abkömmlinge sowie Stief- und Schwiegereltern. Aber Vorsicht: Die Einstufung

in eine scheinbar günstigere Steuerklasse täuscht, bei den Freibeträgen sind sie genauso schlecht gestellt wie alle sonstigen Erben, die in die dritte Steuerklasse fallen. In diese fallen überraschender Weise auch eingetragene Lebenspartner, sie haben aber den gleichen hohen Freibetrag wie Ehepartner.

Ein grundsätzliches Problem der Erbschaftsteuer ist, dass sie nicht dazu führen soll, so teuer zu sein, dass „Omas Häuschen“ verkauft werden muss. Dies löste man jahrzehntelang mit einer viel zu niedrigen Bewertung von Grundstücken durch Abstellen auf (in aller Regel viel zu niedrige) Einheitswerte. Dem gebot aber das Bundesverfassungsgericht Einhalt und stufte diese Vorgehensweise als verfassungswidrig durch Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz ein: Alle Erwerbsarten müssten grundsätzlich gleich bewertet werden, und Häuser müssten mit dem gleichen Wert eingestellt werden wie beispielsweise Barvermögen.

Hierzu zunächst ein praktischer Hinweis: Das Finanzamt ist nie so schlau wie beim Tode eines Bürgers. Die Banken und Sparkassen sind verpflichtet, unaufgefordert Meldung über alle Konten, Depots und Schließfächer zu machen.

► Ehegatten, eingetragene Partner	500.000 Euro
► Kinder, Enkel (erbberechtigter Elternteil vorverstorben)	400.000 Euro
► Enkel	200.000 Euro
► Eltern	100.000 Euro
► alle anderen (auch Geschwister!)	20.000 Euro

Sie sehen also: So großzügig und für den Normalfall ausreichend die Freibeträge auch erscheinen – schon bei Geschwistern ist beispielsweise bei einem Grundstück der in die Berechnung einfließende Betrag sehr hoch. Der Vollständigkeit halber muss auch noch erwähnt werden, dass es für Partner und Kinder bis zur Vollendung des 27. Lebensjahres zusätzlich einen Versorgungsfreibetrag gibt, die Berechnung ist aber sehr aufwändig und findet auch selten Anwendung.

In der nächsten Folge geht es um Steuersätze und praktische Tipps!

Das Prinzip der Erbschaftsteuer ist relativ einfach und logisch, aber der Teufel steckt im Detail.

Vorsicht beim Verkauf!

Selbst genutzte Ferienimmobilie

Wer eine vermietete Immobilie verkauft, muss den Veräußerungsgewinn versteuern, wenn zwischen der Anschaffung und dem Verkauf der Immobilie weniger als zehn Jahre liegen. Für selbst genutzte, private Immobilien gilt diese Veräußerungsfrist nicht. Entsprechend wurde auch der Verkauf selbst genutzter Ferienimmobilien ohne Einhaltung einer Frist von der Besteuerung freigestellt. So zumindest die bislang gängige Praxis der Finanzverwaltung. Sie basierte auf einem Schreiben des Bundesfinanzministeriums vom 05.10.2000 (Bundessteuerblatt 2000 I S. 1383).

Diese Verfahrensweise könnte sich jedoch nun ändern: Das Finanzgericht Köln hat in einem aktuellen Urteil (Urteil vom 18. Oktober 2016, 8K 3825/11) entschieden, dass für die Veräußerung von Ferienwohnungen, die im Privatvermögen gehalten werden, die allgemeine Zehn-Jahres-Frist anzuwenden ist. Das letzte Wort wird der Bundesfinanzhof haben. Das dort anhängige Revisionsverfahren (IX R 37/16) könnte noch in diesem Jahr entschieden werden.

Unser Tipp:

Wer plant, seine Ferienimmobilie in absehbarer Zeit zu veräußern, sollte zuvor unbedingt Rücksprache mit dem Steuerberater halten. Und wer seine Ferienwohnung jüngst verkauft hat und vom Finanzamt der Besteuerung unterworfen wurde, sollte gegen den Steuerbescheid Einspruch einlegen und zur Begründung auf das anhängige Revisionsverfahren verweisen.

Im strittigen Fall geht es um den Verkauf eines Hauses auf Sylt, welches der Steuerpflichtige ausschließlich als Ferienhaus genutzt hatte. Er hatte das Haus innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren erworben und wieder verkauft. Nach Auffassung der Richter ist die steuerliche Begünstigung auch solcher Zweitwohnungen, die nicht aus beruflichen Gründen vorgehalten, sondern im Wesentlichen für Erholungsaufenthalte vorgesehen sind, nicht mit dem Gesetzeszweck der Steuerbefreiung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Immobilien (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 Einkommensteuergesetz) vereinbar.

Michael Pommerening
Rechtsanwalt

Sozietät Pommerening & Breitenbach
www.rae-wandsbek.de

Fragen und Antworten

? Ich bin Eigentümer von zwei vermieteten Eigentumswohnungen. Davon ist die eine mit einer Staffelmiete und die andere mit einer Indexmiete vermietet worden. Nun ist auf der vergangenen Wohnungseigentümerversammlung die Dämmung der obersten Geschossdecke beschlossen worden. Kann ich die auf mich zukommenden Kosten als Modernisierungskosten auf die Mieter dieser Wohnungen umlegen?

Nein und ja. Die Dämmung der obersten Geschossdecke stellt sich in rechtlicher Hinsicht als eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nr. 6 BGB dar. Diese Regelung erfasst bauliche Veränderungen, die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat und die keine Erhaltungsmaßnahmen sind. Dazu zählen auch die Verpflichtungen aus der Energieeinsparverordnung (EnEV) und die Wohnungseigentümer sind nach § 10 EnEV zur Dämmung der obersten Geschossdecke verpflichtet. Sie haben jedoch Verträge mit einer Staffelmiete beziehungsweise einer Indexmiete vereinbart und hier sind Besonderheiten zu berücksichtigen, denn bei Staffelmietvereinbarungen sind nach § 557a Abs. 2 BGB Modernisierungsmieterhöhungen ausgeschlossen. Dieser Ausschluss gilt uneingeschränkt, wohingegen bei Indexmieten Modernisierungsmieterhöhungen, die der Vermieter auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen sind. Mithin können die anteiligen Kosten für die Dämmung der obersten Geschossdecke auf die Wohnung mit der Indexmietenvereinbarung umgelegt werden. Bei der anderen Wohnung ist eine Modernisierungsmieterhöhung ausgeschlossen.

? Ich will mit dem Erscheinen des neuen Mietenspiegels die Nettokaltmiete erhöhen. Nun weiß ich, dass die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 15 Prozent steigen darf. Kann ich also die derzeit geschuldete Nettokaltmiete von 8,00 Euro um 15 Prozent auf 9,20 Euro erhöhen??

Das kommt darauf an, denn der Ausgangspunkt für die Berechnung der Kappungsgrenze ist der Zeitpunkt, an dem das Mieterhöhungsverlangen wirksam werden soll. Wenn Sie noch im Januar das Mieterhöhungsverlangen aussprechen und dem Mieter zustellen, wirkt dieses Mieterhöhungsverlangen nach § 558b BGB mit Beginn des dritten Kalendermonats nach Zugang des Erhöhungsverlangens. Das wäre der 1. April 2018. Von diesem

Zeitpunkt an sind drei Jahre zurückzurechnen und es ist mithin auf den 1. April 2015 abzustellen. Die zu damaliger Zeit geschuldete Nettokaltmiete darf um nicht mehr als 15 Prozent überschritten werden. Sollten in diesem Dreijahreszeitraum Modernisierungsmieterhöhungen ausgesprochen worden sein, wären diese Beträge hinzuzusetzen und zwar nach folgender Berechnung: Die Ausgangsmiete ist um 15 Prozent zu erhöhen und auf diesen Betrag ist noch der Modernisierungszuschlag zu setzen. Diese Summe ist die höchste zulässige Nettokaltmiete, es sei denn, das einschlägige Rasterfeld des Mietenspiegels weist niedrigere Werte auf. Wenn die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Mietenspiegel also 9,20 Euro beträgt, können Sie auch auf diesen Wert erhöhen.

? Ich möchte die Nettokaltmiete für meine Wohnungen erhöhen, habe jedoch mit dem Erscheinen des neuen Mietenspiegels festgestellt, dass die Werte in dem einschlägigen Rasterfeld des Mietenspiegels gefallen sind und eine Mieterhöhung nicht mehr möglich ist. Kann ich mein Mieterhöhungsverlangen nun mit vergleichbaren Wohnungen mit höheren Nettokaltmieten begründen?

Grundsätzlich schon, Sie müssen jedoch nach § 558a Abs. 3 BGB neben den Vergleichsmieten noch die Daten aus dem einschlägigen Rasterfeld mitteilen. Diese Verpflichtung besteht selbst dann, wenn sich das Mieterhöhungsverlangen auf ein anderes Begründungsmittel stützt. Unterbleibt diese Mitteilung, ist Ihr Mieterhöhungsverlangen unwirksam. Ein Gericht wird bei fehlender Zustimmung des Mieters und streitiger Fortsetzung dieser Angelegenheit jedoch auf die Werte des Mietenspiegels als sicherste und beste Erkenntnisquelle zurückgreifen, sodass Ihrem Erhöhungsverlangen im Ergebnis kein Erfolg beschieden sein wird.

Erweitertes Angebot

Rechtsberatung

Persönlich mit oder ohne Terminvergabe, am Telefon oder schriftlich – die Möglichkeiten, die Rechtsberatung zu nutzen, sind vielfältig. Für die meisten unserer Mitglieder ist und bleibt die offene persönliche Sprechstunde täglich zwischen 9 und 12 Uhr dabei der schnellste und unkomplizierteste Weg, die Wartezeiten sind fast immer überschaubar.

Für diejenigen jedoch, die ihren Tagesablauf genau planen müssen, haben wir die Zeiten, zu denen wir feste Termine vergeben, am Montag- und Freitagnachmittag ausgeweitet.

Und wer es gar nicht persönlich in eine der Geschäftsstellen schafft, der kann die Rechtsberater jetzt neben der gewohnten Zeit montags bis donnerstags von 14 bis 16 Uhr zusätzlich am Freitag zwischen 9 und 11 Uhr telefonisch erreichen.

Mit den Änderungen reagieren wir auf die Verbesserungswünsche, die uns aus der letzten Mitgliederbefragung erreichten.

Neue Sprechstunde

Mediation

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg bietet seinen Mitgliedern bereits seit einiger Zeit im Streitfall kostengünstige Mediationsmöglichkeiten an.

Diese Möglichkeit der alternativen Streitbeilegung ist allerdings weiterhin noch wenig bekannt. Aus diesem Grund möchten wir interessierten Mitgliedern die Möglichkeit geben, sich darüber zunächst unverbindlich näher zu informieren. Daher haben wir eine Mediationsprechstunde eingeführt, bei der wir Ihnen das Verfahren und die Hintergründe vorstellen, sowie klären, ob sich der Konflikt, der Sie beschäftigt, für eine Mediation eignet.

Diese Sprechstunde ist kostenfrei! Sie findet jeweils dienstags von 16 bis 17 Uhr (nach Terminvergabe) in der Hauptgeschäftsstelle am Glockengießerwall 19 statt. Für weitere Informationen und Termine sprechen Sie uns bitte an.

Technik und Finanzierung

Mit Termin

Die Finanzierungs- und Förderberatung am Donnerstag von 16 bis 18 Uhr sowie die Beratung „Energie, Umwelt und Gebäudetechnik“ am Dienstag von 15 bis 17 Uhr finden zukünftig nach Terminvergabe statt.

In beiden Beratungen wechseln sich mehrere Berater mit unterschiedlichen Schwerpunkten ab. Die Terminvergabe stellt sicher, dass Sie mit Ihrem Anliegen beim richtigen Experten landen.

Eine Übersicht über die verschiedenen Beratungen finden Sie auf der folgenden Seite sowie im Internet unter

www.grundeigentuemerverband.de/beratungen.

Weitere Änderungen

Ortsvereine

Auch über die Hauptgeschäftsstelle am Glockengießerwall 19 hinaus bietet der Grundeigentümer-Verband seinen Mitgliedern eine Vielzahl von Beratungen, einige Änderungen sind auch dort zu verzeichnen:

Geschäftsstelle Harburg: Die Rechtsberatung findet dienstags und donnerstags jetzt eine halbe Stunde später statt, und zwar von 16.30 bis 18.30 Uhr (Öffnungszeiten der Geschäftsstelle entsprechend verlängert).

Geschäftsstelle Blankenese: Die Geschäftsstelle öffnet zukünftig montags bis donnerstags ab 10 Uhr.

Ortsverein Wellingsbüttel: Die Rechtsberatung wechselt in das Gemeindehaus der Kirche Klein Borstel (Stübeheide 172) und findet jeweils am ersten und dritten Mittwoch im Monat von 17.30 bis 18.30 Uhr statt.

GESCHÄFTSSTELLEN

Grundeigentümer-Verband Hamburg

Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Öffnungs- und Beratungszeiten unter
www.grundeigentuemerverband.de

Hamburg-Altona

Ehrenbergstraße 39, 22767 Hamburg
Formularverkauf bei Steiner & Roloff
Montag bis Donnerstag 10.00 – 16.00 Uhr
Persönliche Rechtsberatung
Montag 16.30 – 17.30 Uhr
jeden ersten Montag im Monat zur selben Zeit
auch Bauberatung

Hamburg-Bergedorf

Neuer Weg 54, 21029 Hamburg
Telefonnummer 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:](#)
nach Terminvereinbarung

Hamburg-Blankenese

Erik-Blumenfeld-Platz 7, 22587 Hamburg
Telefonnummer 040-866 44 90 Fax: 040-866 35 90
[Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten](#)
Montag – Donnerstag 10.00 – 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
Telefonnummer 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 – 18.30 Uhr
[Persönliche Rechtsberatung](#)
Montag und Mittwoch 9.00 – 12.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 16.30 – 18.30 Uhr

Hamburg-Rahlstedt

Schweriner Straße 27, 22143 Hamburg
Telefonnummer 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](#) (nach Terminvereinbarung)
[Bau-, Steuer-, Finanzierungs-, Wertermittlungs-,](#)
[Verkaufs- und Gartenberatung, Mediation:](#)
nach Terminvereinbarung

Hamburg-Sasel

Saseler Chaussee 193, 22393 Hamburg
Telefonnummer 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

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Montag – Mittwoch 9.00 – 17.00 Uhr
Donnerstag 9.00 – 18.00 Uhr
Freitag 9.00 – 14.00 Uhr

Beratungen

(persönliche Beratungen im 6. OG)
Tel.: 040 - 30 96 72 - 0 • Fax: 040 - 32 13 97
E-Mail: info@grundeigentuemerverband.de

Rechtsberatung

(persönlich, ohne Terminvergabe)
Montag bis Freitag 9.00 – 12.00 Uhr
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Rechtsberatung

(persönlich, mit Terminvergabe)
Montag bis Freitag 8.00 – 9.00 Uhr
Montag 16.00 – 17.30 Uhr
Freitag 13.00 – 15.30

Rechtsberatung

(telefonisch, 040 – 30 96 72 - 0)
Montag bis Donnerstag 14.00 – 16.00 Uhr
Freitag 9.00 – 11.00 Uhr

Bautechnische Beratung

(nur persönlich)
Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Wertermittlung von Grundbesitz

(nur persönlich)
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Mediationsberatung

(nur persönlich nach Terminvergabe)
Dienstag 16.00 – 17.00 Uhr

Finanzierungs- und Förderberatung

(nur persönlich nach Terminvergabe)
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Gartenberatung

(nur persönlich nach Terminvergabe)
jeden 1. Dienstag im Monat 15.00 – 17.00 Uhr

Umwelt, Energie und Gebäudetechnik

(nur persönlich nach Terminvergabe)
Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr

Steuerberatung

(nur persönlich nach Terminvergabe)
Mittwoch 16.00 – 18.00 Uhr
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

KOMPAKTSEMINARE

Veranstaltungsort

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

Dienstag, 27. März 2018

Richtig vermieten

Referentin: Rechtsanwältin
Kerstin Magnussen
um 17.00 Uhr (bis ca. 19.00 Uhr)

Was bei der Vermietung von Wohnraum unbedingt beachtet werden sollte.

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.

Themenauswahl:

- Zulässige Miete
- Befristung
- Mieterhöhungsmöglichkeiten

Dienstag, 10. April 2018

Betriebskostenabrechnung – gewusst wie

Referent: Rechtsanwalt
Christian Bocklage,
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
um 17.00 Uhr (bis ca. 19.00 Uhr)

Das Seminar ist darauf ausgerichtet, die Grundlagen des Betriebskostenrechts in der Wohnraummiete darzustellen.

Themenauswahl:

- Was gehört zu den Mindestangaben einer Betriebskostenabrechnung?
- Welche Gestaltungsspielräume bietet eine Nebenkostenabrechnung und wo liegen die Risiken?
- Können Eigenleistungen in der Betriebskostenabrechnung berücksichtigt werden?
- Innerhalb welcher Fristen kann eine Nebenkostenabrechnung mit welchen Folgen korrigiert werden?
- Wie kann ich Instandsetzungskosten vermeiden und stattdessen umlagefähige Betriebskosten in der Abrechnung in Ansatz bringen?

Mittwoch, 18. April 2018

Der Zahlungsverzug des Mieters

Referent: Rechtsanwalt Matthias Scheff
um 17.00 Uhr (bis ca. 19.00 Uhr)

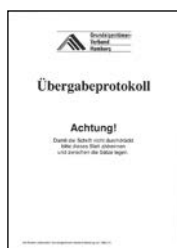
Von der fristlosen Kündigung über die Räumungsklage bis zur (Berliner) Räumung

Themenauswahl:

- Wann ist die Miete zur Zahlung fällig?
- Was ist der Vorteil von Rechtzeitigkeit?
- Wann besteht ein kündigungsrelevanter Mietrückstand?
- Wem ist bei Mietermehrheiten zu kündigen?
- Wie wirken sich nachträgliche Zahlungen auf die fristlose Kündigung aus?
- Welches Gericht ist für eine Räumungsklage zuständig?
- Wer ist, wenn mehrere Personen die Wohnung nutzen, zu verklagen?
- Welche Räumungsalternativen bestehen?

Weitere Informationen, Zahlungsbedingungen und Anmeldung unter www.grundeigentuemerverband.de/seminare

FACHLITERATUR



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 Wohnungsübergabe am Anfang und am Ende des Mietverhältnisses anzufertigen, um den Zustand der Wohnung detailliert zu dokumentieren. Dadurch können Streitigkeiten vermieden werden. Nach der Besichtigung und vor der Schlüsselübergabe sollten zwei gleichlautende Ausfertigungen des Protokolls leserlich und eigenhändig von Vermieter und Mieter unterschrieben werden.

2,50 Euro für Mitglieder

4,00 Euro für Nichtmitglieder

Mieterhöhung freifinanzierter Wohnraum

Von Hans Reinold Horst, 4. Auflage August 2015, ISBN 978-3-939787-75-4

Diese Broschüre führt in das Recht der Mieterhöhung ein, beschreibt die dabei zu beachtenden Punkte im Einzelnen und widmet sich ebenso den denkbaren Reaktionen des Mieters. Dabei wird das Ziel verfolgt, durch Aufklärung über die gegenseitigen Rechte und Gegenrechte einen Beitrag zur Funktion des Mietrechts als Friedensordnung zu leisten.

12,00 Euro für Mitglieder

12,95 Euro für Nichtmitglieder

Das Testament des Immobilien-eigentümers

Von Bernhard F. Klinger (Herausgeber), 2. Auflage 2011, ISBN 978-3-939787-34-1

Um den Hauptwert eines Nachlasses, bei dem es sich fast immer um eine

Immobilie handelt, nicht durch fehlende oder ungeeignete Maßnahmen zu zerlegen, gibt der Ratgeber Praxistipps und Ratschläge an die Hand. Steuerspartipps sowie Formulierungsbeispiele für Testamente, die den Schutz der Immobilie im Pflichtteils- oder Miterbengemeinschaftsrecht verstärken, werden beschrieben.

9,20 Euro für Mitglieder

9,95 Euro für Nichtmitglieder

Alle Bücher und Broschüren sind im Grundeigentümer-Verbandshaus erhältlich oder im Online-Shop

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zzgl. Versandkosten

Donnerstag, 11. Januar 2018 (19.00 Uhr)

Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27

„Neujahrstreffen der Mitglieder“

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

Mittwoch, 17. Januar 2018 (14.00 Uhr)

Grundeigentümer-Verbandshaus, 6. OG,
Glockengießerwall 19

Energieberatung

Grundeigentümer-Verband Hamburg

Energieberatung in Kooperation mit dem EnergieBau Zentrum. Nur nach vorheriger Terminvergabe unter Tel. 040/359 058 22.

Donnerstag, 18. Januar 2018 (10.00 Uhr)

Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8

Bautechnische Beratung

Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg
Bautechnische Beratung von 10.00 bis 12.00 Uhr.
Info unter Tel. 040/77 41 44.

Mittwoch, 24. Januar 2018 (19.00 Uhr)

Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27

„Betriebskostenabrechnungen für Vermieter“

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

Donnerstag, 8. Februar 2018 (18.00 Uhr)

Patriotische Gesellschaft, Kirchhof-Saal, Trostbrücke 6

„Der neue Mietenspiegel 2017“

Grundeigentümervereine Barmbek-Uhlenhorst und Umgebung; Innenstadt, HafenCity und St. Georg
Welche Miete darf ich nehmen? Es referiert Ulf Schelenz, Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg.

Donnerstag, 15. Februar 2018 (10.00 Uhr)

Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8

Bautechnische Beratung

Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg
Bautechnische Beratung von 10.00 bis 12.00 Uhr.
Info unter Tel. 040/77 41 44.

Die aktuellen Beratungszeiten der Geschäftsstellen und der Ortsvereine erfahren Sie unter

www.grundeigentuemerverband.de

Kunst im Verbandshaus

Neue Ausstellung

Im Januar beginnt auch das neue Ausstellungsjahr im Grundeigentümer-Verbandshaus. Den Anfang machen Werke des Hamburgers Berthold von Kamptz. Der 1973 geborene Künstler drückt seine Kreativität auf vielfältige Weise aus. Bereits früh trat er mit verschiedenen Bands und als Solo-Musiker auf, modelte und wirkte an Filmprojekten mit. Später wandte er sich verstärkt der Malerei

zu und studierte an der Hochschule für bildende Künste. Ebenso vielfältig wie seine künstlerischen Ausdrucksformen sind dabei auch die Motive seiner Werke.

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.



3. bis 18. Oktober 2018

Kanadische Impressionen im Oktober

Foto: Jürgen Horika/pixelio.de

Für den Monat Oktober planen wir eine Reise nach Kanada. Als zweitgrößtes Land der Erde wird Kanada begrenzt im Osten vom Atlantik und im Süden vom Pazifik. Diese Größe erklärt auch die unglaubliche Vielfalt von Land und Leuten. Kanada, Heimat von Grizzlybär, Elch und vielen anderem Getier. Steilküsten, Sandstrände, riesige Seen, die endlosen Weiten der Prärie, sowie die gewaltigen „Rockies“ machen Kanada so einzigartig.

Wir beginnen unsere „Eroberung“ im Osten. Die quirlige Metropole Toronto mit dem dritthöchsten Fernsehturm der Welt und ein Tagesausflug zu den weltberühmten Niagara Fällen steht am Anfang unserer Reise. Danach fliegen wir über die Seenlandschaft im Norden Ontarios und über die weitläufige Prärie nach Edmonton in den kanadischen Rocky Mountains. Für die nächsten Tage stehen dann Berge, Seen,

Wälder und Gletscher auf dem Programm. Lake Luise, Glacier Parkway, Athabasca Gletscher am Columbia Icefield, Banff, Jasper und noch viele weitere bekannte Namen mehr.

Zum Schluss erwartet uns eine Traumstadt der Welt, Vancouver. Umgeben von hohen Bergen einerseits und dem Pazifik andererseits zieht uns diese Stadt in ihren Bann. Unvergesslich bleiben wird uns auch ein Ausflug nach Vancouver Island mit der denkmalgeschützten Hauptstadt Victoria. Kommen auch Sie mit uns und erfreuen Sie sich am wunderbaren Kanada.

Fordern Sie gern unsere ausführliche Reisebeschreibung an. Und/oder melden Sie sich gern zu unserer Reisepräsentation/Vortrag am 24. Februar 2018 an.

Kontakt

Wenn Sie Interesse an einer dieser Reisen haben, setzen Sie sich gern mit Frau Marion Kruck, Tel. 30 96 72 14, Fax 32 65 06, Mail: kruck@grundeigentuemerverband.de in Verbindung

Fotos: Marianne Dedekind

30. Mai bis 3. Juni 2018

Venedig – die geheimen Gärten der Lagunenstadt

Wie bereits ausführlich in unserem Dezemberheft beschrieben, bieten wir Ihnen wegen der Nachfrage und weil wir immer nur mit sehr kleinen Gruppen reisen, wieder eine Reise nach Venedig an.

Es gibt viel zu entdecken auf unserer Gartenreise nach Venedig! Unser Programm ist vielfältig, lässt Raum für Entspannung und Genuss wie zum Beispiel im schönen Garten unseres Hotels.

Selbstverständlich werden wir auch die beeindruckenden Zeugen vergangener machtvoller und prächtiger Zeiten, erkunden: Prachtentfaltung auf der Piazza San Marco und wunderschöne Palazzi am Canal Grande lassen uns staunen. Auf dem Rialto-Markt erleben wir munteren Alltag, auf der Insel Murano die Kunst der Glasbläser. Stille Gassen und kleine Plätze ohne Hektik auf einem interessanten Stadtsparzierung sind Teil des Zaubers der Lagunenstadt.

Diese Reise ist individuell geplant, Ihre persönlichen Wünsche berücksichtigen wir gern. Dies ist möglich, da wir ausschließlich mit kleinen Gruppen reisen.

Im Rahmen des „Kennenlernetreffens“ lernen Sie Ihre Mitreisenden und Ihre Reiseleiterin kennen.

SEMINARÜBERSICHT 1. HALBJAHR 2018



**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**

☐ **Richtig vermieten – Was bei der Vermietung von Wohnraum unbedingt beachtet werden sollte**

Wann: Dienstag, 27. März 2018
17.00 bis ca. 19.00 Uhr
Wo: Grundeigentümer-Verband,
Glockengießerwall 19, 7. Stock
20095 Hamburg
Kosten: 60,- Euro pro Person

☐ **Betriebskostenabrechnung – gewusst wie**

Wann: Dienstag, 10. April 2018
17.00 bis ca. 19.00 Uhr
Wo: Grundeigentümer-Verband,
Glockengießerwall 19, 7. Stock
20095 Hamburg
Kosten: 60,- Euro pro Person

☐ **Mietrecht aktuell***

Wann: Mittwoch, 11. April 2018
9.00 bis ca. 17.00 Uhr
Wo: Hotel REICHSHOF,
Kirchenallee 34 – 36
20099 Hamburg
Kosten: 200,- Euro pro Person für Mitglieder
230,- Euro pro Person für Nichtmitglieder

☐ **Zahlungsverzug des Mieters – von der fristlosen Räumung über die Räumungsklage bis zur (Berliner) Räumung**

Wann: Mittwoch, 18. April 2018
17.00 bis ca. 19.00 Uhr
Wo: Grundeigentümer-Verband,
Glockengießerwall 19, 7. Stock
20095 Hamburg
Kosten: 60,- Euro pro Person

☐ **Wer zahlt was?
Gemeinschafts- oder Sondereigentum?**

Wann: Mittwoch, 30. Mai 2018
17.00 bis ca. 19.00 Uhr
Wo: Grundeigentümer-Verband,
Glockengießerwall 19, 7. Stock
20095 Hamburg
Kosten: 60,- Euro pro Person

Teilnahmebedingungen:

Der Beitrag ist vorab, spätestens 10 Tage nach Ihrer Anmeldung, auf das Konto Grundeigentümer-Verband Hamburg e. V. bei der Hypo Vereinsbank (Konto 203 216

BLZ 200 300 00 • IBAN DE66 2003 0000 0000 2032 16 • BIC HYVEDEMM300) unter Angabe des entsprechenden 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 Zahlungsbedingungen gelten für das Seminar „Mietrecht aktuell“.

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.

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 Seminar/teilnehmer/s bitte angeben.

Datum, Unterschrift

**Bitte füllen Sie die Anmeldung
in Druckbuchstaben aus!**

info@grundeigentuemerverband.de FAX 040 / 32 65 06



Foto: co2online

Auch Stromsparen will geplant sein

Für Portemonnaie und Umwelt

Wie sich Energie sparen lässt

Energie aus der Steckdose ist in knapp zwei Jahrzehnten um mehr als 100 Prozent teurer geworden. Mit modernen Geräten und Energiespartipps kann der Verbrauch gesenkt werden. Auch ein Wechsel des Stromanbieters spart Kosten.

Die Stromkunden werden auch 2018 tief in die Tasche greifen müssen, um ihre Energierechnung zu bezahlen. Zwar sind die staatlichen Umlagen, die in den Strompreis einfließen, leicht zurückgegangen und für viele Konzerne wurde die Strombeschaffung 2017 etwas günstiger, weil die Preise im Großhandel gesunken sind. Doch die Verbraucher werden davon kaum etwas haben. Hamburgs großer Energieversorger Vattenfall macht noch keine Angaben, ob die Tarife sinken, steigen oder konstant bleiben werden. Sicher ist nur, zum 1. Januar 2018 wird es bei Vattenfall noch keine Preisanpassungen geben.

„Die meisten der über 800 Grundversorger halten die Preise zum Jahreswechsel stabil, obwohl es deutlich mehr Spielraum gibt“, sagt Mathias Köster-Niechziol vom Internetvergleichsportal Verivox. Denn von Januar bis Oktober sanken die Großhandelspreise für Strom im Vorjahres-

vergleich um drei Prozent, ermittelte Verivox. Rückläufig sind auch die sogenannten Netzentgelte für den Ausbau und den Betrieb des Stromnetzes, die schon allein ein Viertel des Strompreises ausmachen. Auch die sogenannte EEG-Umlage zur Finanzierung der Energiewende sinkt leicht in diesem Jahr. 2018 zahlen die Verbraucher 6,792 Cent zusätzlich je Kilowattstunde, aktuell sind es noch 6,88 Cent. Das ist ein Rückgang um 1,3 Prozent. Im Schnitt kostet eine Kilowattstunde (KWh) Strom für Haushaltskunden 29,2 Cent. Seit dem Jahr 2000 hat sich der Preis damit mehr als verdoppelt. Ein vierköpfiger Durchschnittshaushalt muss je nach Anbieter bei einem Verbrauch von 4000 kWh im Jahr zwischen 1100 und 1400 Euro für seine Energierechnung bezahlen.

Wer die Kosten nicht ausufern lassen will, muss Energie sparen. „In der kälteren und dunkleren Jahreshälfte verbringen die Menschen mehr Zeit zu Hause und nutzen

neben der Heizung auch Elektrogeräte wie Fernseher und Computer häufiger. Deswegen lohnt es sich jetzt besonders, auf den Energieverbrauch zu achten“, sagt Tanja Loitz, Geschäftsführerin der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft co2online. Allein bei den Elektrogeräten im Haushalt gibt es dafür viele Möglichkeiten. Wer bei der Beleuchtung noch Glühlampen nutzt, ist meist mit dem Licht, dem Erscheinungsbild und der verzögerten Anlaufzeit der Energiesparlampen unzufrieden.

Eine Alternative sind LED (Light Emitting Diodes) Lampen. „Mit einer Brenndauer von bis zu 15.000 Stunden sind LED-Lampen sehr langlebig und wahre Energiesparwunder“, sagt Michael Draege von der Deutschen Energie-Agentur (dena). „Sie überstehen problemlos häufiges Ein- und Ausschalten und erreichen umgehend ihre maximale Helligkeit.“ Die Farbcharakteristik der LED kommt der Glühbirne relativ nahe. Anders als Energiesparlampen enthalten sie auch kein Quecksilber und sparen bis zu 85 Prozent an Energie gegenüber der Glühlampe. Noch



Schaltbare Steckerleisten sind besonders im Heimbüro sinnvoll

sind die LED in der Anschaffung aber deutlich teurer und es gibt eine sehr große Preisspanne bei diesen Produkten. „Wir gehen jetzt von 10 bis 15 Prozent Preisreduktion pro Jahr aus – bei gleichzeitig mehr Technik und Funktionen“, sagt Detlef Mikulsky vom Hersteller Ledon. „Man bekommt also jedes Jahr mehr Leistung für weniger Geld.“ Inzwischen gibt es schon viele Angebote zwischen 8 und 15 Euro pro LED. Ausgediente LED-Lampen sind Elektroschrott. Wenn sie im normalen Hausmüll landen, dann bleiben wertvolle Ressourcen wie seltene Erden ungenutzt. Sie sind aber keine Gefährdung für die Umwelt. Da liegt der große Unterschied zu den Energiesparlampen, die Quecksilber enthalten.

Einer der größten Stromverbraucher im Haushalt ist der Kühlschrank. Experten schätzen, dass rund die Hälfte der 60 Millionen Geräte älter als zehn Jahre ist. Selbst ein damals neuer Kühlschrank mit der Energieeffizienzklasse A darf heute nicht mehr verkauft werden. Ein neuer Kühlschrank der Effizienzklasse A+++ mit Gefrierfach kostet ab rund 500 Euro, berichtet co2online. Ein A+++ Gerät verbraucht gegenüber einem A+ Gerät 50 Prozent weniger Energie. Die Kosten amortisieren sich oft schon binnen weniger Jahre. Eine bessere Energiebilanz ergibt sich aber nur bei tatsächlicher Ausmusterung des Altgerätes. Häufig wird es aber im Keller noch als Zweitgerät weiterbetrieben. Rund ein Zehntel des gesamten Stromverbrauchs eines Durchschnittshaushalts gehen auf das Konto von Kühl- und Gefrierschrank. Bei Gefriertruhen ist die Stellfläche größer – dafür verbrauchen sie im Vergleich zum Gefrierschrank etwa 10 bis 15 Prozent weniger Strom. In der Regel reicht ein Volumen von 50 bis 80 Litern pro Person aus. Bei einem Kühlschrank reichen in einem Ein- bis Zwei-Personen-Haushalt 100 bis 160 Liter Inhalt.

Zehn Energiespartipps, die nichts kosten

1. Töpfe und Pfannen nur mit Deckel verwenden. Sonst ist der Stromverbrauch fast dreimal so hoch. Das Erhitzen des Wassers mit dem Wasserkocher spart zusätzlich Energie.
2. Herd abstellen, bevor das Essen völlig gar ist. Die Restwärme reicht in der Regel noch für zehn Minuten. Das spart 25 Prozent an Strom.
3. Auf das Vorheizen des Backofens verzichten. So spart man 20 Prozent Energie.
4. Mit Umluft statt mit Ober- und Unterhitze backen – verringert den Energieverbrauch um zehn Prozent.
5. Ladegerät nicht in der Steckdose lassen, wenn Handy oder Smartphone aufgeladen sind.
6. Auch ohne Vorwäsche werden schmutzige Kleidungsstücke wieder sauber. Der Strombedarf sinkt um 20 Prozent.
7. Elektrische Geräte im Urlaub abstellen. Allein beim Kühlschrank kann das bei vier Wochen Urlaub eine Ersparnis von bis zu sieben Euro bringen.
8. Häufiger abtauen. Eine Eisschicht von einem Zentimeter im Kühl- oder Eisschrank erhöht den Stromverbrauch um 30 Prozent.
9. Waschmaschine immer voll beladen. Das spart 30 Prozent der Stromkosten und gilt auch für Maschinen mit Mengenautomatik.
10. Ein gekipptes Fenster sorgt kaum für einen Luftaustausch, sondern kühlt nur die Wände aus. Stattdessen sollte das Fenster mehrmals am Tag komplett geöffnet und die Thermostatventile dabei abgedreht werden. In den Wintermonaten reichen dafür fünf Minuten pro Lüftungsvorgang aus.

stp

Jede weitere Person benötigt etwa 50 Liter mehr. Der Stromverbrauch steigt mit der Raumtemperatur. Räume mit Kühlgeräten sollten deshalb nicht wärmer als 20 Grad sein. Der Gefrierschrank kann auch im Keller stehen. Eine um zehn Grad niedrigere Umgebungstemperatur senkt den Stromverbrauch um ein Viertel.

Der meiste Strom wird allerdings mit knapp 13 Prozent im heimischen Arbeitszimmer verbraucht, wie aus einer Untersuchung der Universität Bonn hervorgeht. PC, Drucker, Faxgerät, Netzteile, WLAN-Router und Co saugen geradezu Strom. Manche ältere Geräte verbrauchen nur im Bereitschaftsmodus mehr als zehn Watt rund um die Uhr. Nicht alle Geräte müssen immer eingeschaltet sein. Mit einem Klick an der abschaltbaren Steckdosenleiste können die Kosten gesenkt werden. Rechner mit aufwendigen Grafikkarten verursachen laut dem Bundesumweltamt jährliche Stromkosten von 150 Euro. Mit sparsameren Geräten können die Stromkosten fast gezehntelt werden, wenn keine so hohe Grafikleistung benötigt wird. Beim Kauf von IT-Geräten sorgt der Energy Star für eine gewisse Orientierung. Es handelt sich um ein Label, das einen Anreiz für Hersteller von Bürogeräten bietet, den Energieverbrauch der Geräte zu senken. Verbraucherschützer stufen es aber nur als „eingeschränkt empfehlenswert“ ein, da die Kontrollen durch die Labelteilnehmer selbst durchgeführt werden.

Ein großer Stromfresser kann sich unbemerkt im Keller verbergen. Alte Heizungspumpen sind nämlich meist überdimensioniert und arbeiten immer mit voller Kraft. Im Einfamilienhaus verbrauchen sie laut dena rund 500 KWh im Jahr und schlagen auf der Stromrechnung mit rund 145 Euro zu Buche. Eine moderne Pumpe dagegen passt die Leistung dem aktuellen Bedarf an und verbraucht nur noch 90 KWh im Jahr. Ein Austausch senkt somit die jährlichen Stromkosten um rund 120 Euro.

Die Stromrechnung lässt sich auch durch einen Anbieterwechsel senken. Das gilt vor allen für Kunden, die noch im Basistarif ihres Grundversorgers sind. Nach einer Studie des Vergleichsportals Stromauskunft sind das noch 32 Prozent. Wer in Hamburg vom Basistarif von Vattenfall in den Tarif Easy 12 Strom des gleichen Anbieters wechselt, spart 372 Euro im ersten Jahr, wie ein Vergleich über das Portal Verivox ergab. Basis dafür ist ein angenommener Jahresverbrauch von 5000 KWh im Jahr. Viel höher ist die Ersparnis bei einem anderen Anbieter auch nicht. Nach einem Jahr fällt die Ersparnis dann allerdings wesentlich geringer aus, weil Boni von insgesamt 240 Euro nur einmalig gewährt werden. Nur Verbraucher, die regelmäßig wechseln, sparen am meisten. „In einer Simulation haben wir jedes Jahr den Anbieter gewechselt und die mögliche Ersparnis inklusive Bonuszahlungen berechnet“, sagt Jörg Heidjann, Betreiber der Stromauskunft im Internet.



Foto: co2online

Bei manchen Geräten hilft nur Stecker ziehen

„Hier kamen wir auf rund 280 Euro Ersparnis pro Jahr und Wechsel.“ Wichtig für regelmäßige Anbieterwechsel ist die Einhaltung der entsprechenden Fristen. Wird der Stromanbieter zu spät gewechselt, so verlängert sich der Vertrag häufig um weitere 12 Monate. Verbraucher sollten auch keine Tarife mit Vorkasse nutzen. Auch lohnt stets der direkte Vergleich des Preises für eine Kilowattstunde, wenn man nicht häufig den Anbieter wechseln möchte. Denn das zeigt die echte Ersparnis ohne Boni. Auf Internetportalen wie www.verivox.de, www.stromauskunft.de oder www.check24.de ist das problemlos möglich. Hier können die Tarife auch nach persönlichen Vorgaben, etwa nur Ökostrom, gefiltert werden.

Steffen Preißler



Nasse Wände?
Feuchter Keller?

ISOTEC Hamburg GmbH
 Donnerstr. 20, 22763 Hamburg
☎ 040 - 41 33 90 33 oder 04101 - 785 99 70

www.isotec.de/hamburg

ISOTEC®
Wir machen Ihr Haus trocken

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

Wir laden Sie am 24. Februar 2018 herzlich ein

zu einer Präsentation/Vortrag unserer geplanten Kanadareise
vom 3. bis zum 18. Oktober 2018.

Bei einem ausführlichen Vortrag können wir Ihnen unsere im Oktober geplante
Reise vorstellen.

Termin der Präsentation: Samstag, 24. Februar um 11:00 Uhr

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

Reisedatum: Oktober 2018

Nur rechtzeitige schriftliche oder telefonische Anmeldungen können berück-
sichtigt werden!

Die Teilnahme an dieser Präsentation ist kostenfrei!

Anmeldung: Wenn Sie an dieser Präsentation teilnehmen möchten, senden
(an: kruck@grundeigentuemerverband.de) oder faxen (32 65 06) Sie den u. a.
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 teil-
nehmen können.

Anmeldung **Vortragsveranstaltung „Kanadareise“ am 24.02.2018 um 11 Uhr**

Name, Vorname

Mitgliedsnummer

Firma

Personen

Straße, Hausnummer

PLZ

Ort

Telefon (wo Sie tagsüber zu erreichen sind!)

Datum, Unterschrift

**Bitte füllen Sie die Anmeldung
in Druckbuchstaben aus!**

kruck@grundeigentuemerverband.de Fax 040/32 65 06

Foto: Maria Lanzaster/pixelo.de

Neue Richtlinie

Gebäudesanierung

Unabhängigkeit der Energieberatung des Bundes wird ausgehöhlt

In der Vergangenheit war Voraussetzung für die staatliche Förderung der Energieberatung, dass sie von einem unabhängigen Berater durchgeführt wird. Das ist seit dem Inkrafttreten einer neuen Richtlinie zur Energieberatung des Bundes am 1. Dezember 2017 anders. Nun dürfen auch Handwerker, die in ihrem Beruf tätig sind, sowie Energieversorger staatlich geförderte Energieberatung durchführen. Diese Personengruppen haben ein wirtschaftliches Interesse an der Energieberatung. Der Berater muss einzig eine Selbsterklärung unterzeichnen, in der er bestätigt, seine Kunden hersteller-, anbieter-, produkt- und vertriebsneutral zu beraten – aus Sicht von Haus & Grund Deutschland ist das reine Makulatur.

Harsche Kritik an der Neuregelung

„Durch die Öffnung der Zulassungsvoraussetzungen werden die Zahlen der Berater und die der Beratungen steigen. Das ist ein statistischer Erfolg, den die Regierung dann als Beleg für ihr klimapolitisches Engagement verkaufen wird. Das geht zulasten der Qualität der Beratung und damit der Verbraucher“, kritisierte Warnecke. Die Neuregelung der Energieberatung wird vom SPD-geführten Bundeswirtschaftsministerium verantwortet. „Dass die SPD damit buchstäblich in letzter Minute als Teil der geschäftsführenden Regierung eine Richtlinie durchdrückt, von der vorrangig ihre Klientel profitiert,

hat nicht nur einen unangenehmen Beigeschmack, es ist eine Frechheit“, so der Haus & Grund-Präsident. Die neue Regierung starte damit gleich mit einer Altlast sowie der Pflicht, umgehend nachzubessern und die Unabhängigkeit der Energieberatung zu sichern. Deutliche Worte kommen auch von Marita Klempnow vom Deutschen Energieberater-Netzwerk e.V. („Diese Änderung stellt einen Tabubruch in der Förderung dar und gefährdet den Verbraucherschutz.“) und von Jürgen Leppig vom Bundesverband der Gebäudeenergieberater Ingenieure Handwerker („Kontrollierbare Unabhängigkeitskriterien über Bord zu werfen, halte ich für genauso gefährlich wie die Öffnung des Beratungsmarkts für Energieversorger.“). Wer schützt die Verbraucher?

Und wie bewertet das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz die neue Richtlinie? Ist sichergestellt, dass Verbraucher unabhängig beraten werden? Ministeriumssprecherin Josphine Steffen antwortet auf diese Frage: „Die Zuständigkeit liegt beim BMWi.“

Eva Neumann

Referentin Presse und Kommunikation

Haus & Grund Deutschland

www.hausundgrund.de

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

BAUBETRIEB
seit 1907



solide-zuverlässig

PENTZIN & NÄGELER
BAUUNTERNEHMEN

Ausführung sämtlicher Bauarbeiten

Bramfelder Str. 102a, 22305 Hamburg
Tel. 040/690 52 53, Fax 040/691 62 60

Internet: www.pentzin-naegeler.de
E-Mail: info@pentzin.de



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!**

Beleuchtung

Schöner schalten

Moderne Lichtschalter werden selbst zum Gestaltungselement

Kleiner Aufwand, große Wirkung: Neue Lichtschalter können eine Wohnung enorm aufpeppen. Gerade nach einer Renovierung schreien frisch gestrichene Wände förmlich nach einem neuen Schalterprogramm. Der Markt bietet für jeden Wohnstyle das richtige System.

Die Zeiten, in denen es nur vergilbt wirkende Lichtschalter im Standarddesign gab, sind vorbei. Moderne Schalterprogramme gibt es heute nicht nur in einer großen Auswahl von Designs und Farben, sie haben auch in puncto Sicherheit und Komfort mehr zu bieten.

Vorhandene Schalter lassen sich in der Regel ohne großen Aufwand austauschen. „Vorsicht ist allerdings geboten, wenn die Elektrik eines Hauses seit Jahrzehnten nicht modernisiert wurde und der FI-Schutzschalter als Versicherung gegen lebensgefährliche Stromstöße fehlt. Den sollte man nachrüsten“, empfiehlt Elektrofachmann Georg Birkert. „Bei alten zweiadrigen Kabeln ist das allerdings nicht möglich; in solch einem Fall lohnt es sich, über eine zeitgemäße Elektroinstallation nachzudenken, bevor man sie nur optisch verjüngt.“ Die meisten Kunden verlassen sich bei Schalterprogrammen heute auf die Qualität führender Hersteller. Wer bei „seiner“ Marke bleibt, kann in vielen Fällen ganz einfach Blenden und Wippen erneuern, ohne die technische Unterputzeinheit austauschen zu müssen. Georg Birkert: „Grundsätzlich empfiehlt es sich, nach etwa 30 Jahren auch ein neues Unterputzelement einzubauen, denn Kontakte ermüden mit der Zeit und bei Schaltern kann die Grenze der Schaltzyklen erreicht sein. Im ungünstigsten Fall können die Schaltkontakte schmoren.“

Wer sich mit dem Thema „Schöner schalten“ beschäftigt, sollte auch über Dimmer nachdenken. Statt eines simplen An- und Ausschalters verdienen einzelne Leuchten eine regelbare Helligkeit, die für die richtige Lichtstimmung sorgt. Äußerlich müssen sich diese Schalter nicht wesentlich von den übrigen unterscheiden; neben den bekannten Drehdimmern mit rundem Knopf gibt es auch Varianten mit quadratischen Schaltelementen. Das wichtigste Kriterium bei der Wahl eines Dimmers ist die Kompatibilität mit der jeweiligen Leuchte. Sollen LEDs bedient werden? Energiesparlampen oder Halogenstrahler? Jedes gängige Leuchtmittel gibt es auch in dämmbarer Ausführung, doch nur mit dem jeweils passenden Dimmer



Foto: beyond REAL ESTATE | Boris Griebhaber/pixelio.de

Die Schalter spiegeln das schlichte Design des Waschbeckens wider

funktioniert das System einwandfrei; eine ungeeignete Kombination könnte sogar zu Beschädigungen führen. Elektriker oder Fachhändler helfen bei der Auswahl.

Was im Mietwohnungsbau noch nicht angekommen ist, macht in der selbstgenutzten Immobilie trotz höherer Kosten langsam Karriere: die Smart Home-Variante auch für den Lichtschalter. Per App lässt sich damit das Licht von unterwegs bedienen und die Bewohner können jederzeit ihre Anwesenheit simulieren. Smart Home-Lichtschalter lassen sich sogar dann nutzen, wenn das Haus bislang noch gar nicht intelligent gesteuert wird. „Neben den Smart Home-Anwendungen für Neubauten führen fast alle gängigen Hersteller auch Systeme, die speziell für die Nachrüstung konzipiert sind“, erklärt Olaf Westendorf vom Elektrogroßhandel Ahlrep. „Bei ihnen ist der Schaltaktor, der die Steuerungsimpulse empfängt, direkt im Einsatz integriert. Deshalb reicht es hier nicht, nur die sichtbaren Teile zu erneuern; wer smart schalten möchte, muss auch das Innenleben auswechseln. Im Vergleich zu konventionellen Schaltern kosten die intelligenten Modelle heute zwar noch deutlich mehr, dafür lassen sie sich einzeln in nur einigen ausgewählten Räumen installieren.“

Angela Andresen-Schneehaage

26. bis 28. Januar

home² auf dem Messegelände

Rund um den Bau, den Kauf oder die Modernisierung einer Immobilie

Wenn die home², Hamburgs Verbrauchermesse für alle Immobilieninteressierte und -besitzer, vom 26. bis 28. Januar 2018 zum zweiten Mal ihre Tore öffnet, dreht sich auf dem Hamburger Messegelände wieder alles um das Thema Immobilien, Bauen und Modernisieren.

Dazu ist die Messe in vier Ausstellungsbereiche gegliedert: ‚Immobilien, Finanzierung, Beratung‘, ‚Hausbau und Haustechnik‘, ‚Modernisieren, Sanieren und Renovieren‘ sowie ‚Garten- und Landschaftsbau‘. Der Schwerpunkt ‚Immobilien, Finanzierung, Beratung‘ bietet vertiefende Informationen zum Erwerb von Grundstücken und Immobilien, Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten, Gutachten sowie Makler- und Architekturdienstleistungen.

Aussteller, unter ihnen zahlreiche Marktführer, aus den Bereichen Hausbau, Außenbau, Innenausbau, Klima- und Lüftungstechnik präsentieren ihre Produkte und Dienstleistungen im Themenfeld ‚Hausbau und Haustechnik‘. ‚Modernisieren, Sanieren und Renovieren‘ widmet sich neben dem Außenbau und Innenausbau auch zukunftsweisenden Themen wie altersgerechtes Wohnen sowie energetisches Renovieren und Sanieren. Komplettiert wird

die umfangreiche Ausstellung durch das Segment ‚Garten- und Landschaftsbau‘, das den Fokus auf die Gestaltung von Garten und Grünanlagen setzt. Damit bildet die home² das gesamte Themenspektrum zu Immobilien so umfassend ab wie keine andere Messe in der Metropolregion Hamburg.

Ergänzt wird das Messeangebot durch ein umfangreiches Rahmenprogramm mit vielen Sonderschauen und durch das Forum home² mit Fachvorträgen und verschiedenen Aktionen. Zusammen mit der konkreten Beratung und der Möglichkeit des direkten Produktvergleiches, ist die Messe eine einzigartige Plattform für alle Immobilieninteressierte und -besitzer.

Geöffnet ist die Messe vom 26. – 8.1.2018 täglich von 10 bis 18 Uhr. Eintrittspreise: Erwachsene 10 Euro, Familienticket 18 Euro, Last-Minute-Ticket (Eintritt ab 15 Uhr) 5 Euro, Kinder (6 – 15 Jahre) 5 Euro. Kinder unter sechs Jahren haben freien Eintritt.

www.home-messe.de

PIETSCH 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

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
 Winklers Platz 4
 22767 Hamburg
 Tel. 040 / 60 77 222 333
 E-Mail: sanierungen@salpeter.de
www.salpeter.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

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

Der individuelle Sanierungsfahrplan

Ein neues Instrument der Gebäudeenergieberatung

Wer Sanierungen für Haus oder Wohnung plant, tut gut daran, eine professionelle Gebäudeenergieberatung in Anspruch zu nehmen. Dabei ist eine ganzheitliche Betrachtung des Gebäudes durch einen qualifizierten und unabhängigen Energieberater wichtig, der kein wirtschaftliches Eigeninteresse an einer bestimmten Lösung verfolgt. Dieser erfasst den Ist-Zustand eines Gebäudes vom Dach bis zum Keller, von der Gebäudehülle bis zur Anlagentechnik, schlägt optimal passende Modernisierungsmaßnahmen vor, erarbeitet ein ganzheitliches Modernisierungskonzept und kann Fragen rund um mögliche Fördermittel, etwa der KfW, beantworten. Der Bund fördert eine solche Energieberatung für Wohngebäude und in Hamburg gibt es mit dem Hamburger Energiepass noch ein weiteres Beratungsinstrument mit einer etwas anderen Ausrichtung.

Je nach Energieberater kann die Aufarbeitung der Ergebnisse der Gespräche, der Berechnungen und Empfehlungen sehr unterschiedlich aussehen. Im Rahmen der Auswertung der Erfahrungen mit den Energieberatungen zeichnete sich deshalb der Wunsch nach einem standardisierten Beratungsprodukt ab. Im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie hat die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) zusammen mit dem Institut für Energie- und Umweltforschung und dem Passivhaus Institut hierfür den „individuellen Sanierungsfahrplan“ (iSFP) entwickelt. Dieser bietet einen einheitlichen Rahmen, ein klar verständliches Design sowie ergänzende Hintergrundinformationen.

Viele Eigentümer denken daran, ihre Immobilie energetisch zu modernisieren. Aber welche Maßnahmen machen im konkreten Einzelfall wirklich Sinn?

Gerade bei älteren Häusern stehen mit der Zeit viele Sanierungsmaßnahmen an. Der iSFP fasst die Ergebnisse der Energieberatung bundesweit einheitlich zusammen und gibt Hinweise zu den einzelnen Sanierungsschritten. Die Eigentümer bekommen auf einfache Weise dargestellt, wann welche Maßnahmen zu erwarten sind, welche Umsetzung sie beinhalten und wie sie sich zu einer Gesamt-sanierung zusammenfügen – praktisch zusammengefasst auf einer Seite.

Neben Möglichkeiten des Energiesparens und des Einsatzes erneuerbarer Energien werden die nötigen finanziellen Investitionen sowie die zu erwartenden Einsparungen im Energieverbrauch abgeschätzt. Die farbliche Gestaltung des Fahrplans orientiert sich dabei an der gängigen Farbskala im Bereich Energie und macht die einzelnen Schritte und Maßnahmen besser verständlich.

Eigentümer bekommen im Anschluss an die Beratung zwei Dokumente: „Mein Sanierungsfahrplan“ und die „Umsetzungshilfe für meine Maßnahmen“. Damit erhalten sie ein Werkzeug, um Sanierungen langfristig planen und strukturiert durchführen zu können.

Die Erstellung des iSFP wird vom Bund gefördert. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) zahlt bis zu 60 % der förderfähigen Beratungskosten, maximal jedoch 800 Euro für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 1.100 Euro für Wohngebäude mit drei und mehr Wohneinheiten. Für Wohnungseigentümergeinschaften gibt es zusätzlich einen einmaligen Zuschuss von bis zu 500 Euro, wenn der Energieberatungsbericht in der Eigentümerversammlung oder auf der Beiratssitzung erläutert wird. Der Zuschuss wird direkt vom Energieberater beantragt und an diesen ausgezahlt.

Informationen zum individuellen Sanierungsfahrplan und anderen Energieberatungen sowie weitergehende Beratung, wenn ein Bericht bereits vorliegt, gibt es kostenfrei und unabhängig im EnergieBauZentrum Hamburg.

Dipl.-Ing. Michael Wachtel und Dipl.-Ing. Nicola Beck
EnergieBauZentrum/ELBCAMPUS
www.energiebauzentrum.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



Rahmenvertrag für Mitglieder

Immobilien-Rechtsschutz

Nicht immer kann durch die Beratung beim Grundeigentümer-Verband ein Rechtsstreit verhindert werden. Eine Rechtsschutz-Versicherung stellt somit eine ideale Ergänzung dar, die das finanzielle Risiko bei Rechtsstreitigkeiten für den Eigentümer mindert. Der Rahmenvertrag mit dem ROLAND Rechtsschutz sichert Mitgliedern hierfür günstige Konditionen. Die Jahresprämien betragen für jede vermietete Wohnung 43,51 Euro und für die selbstgenutzte Wohnung beziehungsweise Einfamilienhaus

33,69 Euro (zuzüglich Versicherungssteuer von derzeit 19 Prozent). Eine Selbstbeteiligung von 250 Euro je Schadenfall gilt als vereinbart. Eine Wartezeit von drei Monaten nach Antragstellung ist zu beachten.

Für Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung. Zögern Sie nicht uns anzusprechen. Sie erreichen uns unter 040-30 96 72-0 oder info@grundeigentuemerverband.de.

ARCHITEKTEN

BAUEN OHNE GRUNDSTÜCK

- Anbauten
 - Aufstockungen
- 040.99.99.45.73
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architektin
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.baugeschaefte-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 · Keller trockenlegung
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
Dachdecker- und Klempnermeister
Bedachungen aller Art
Dehnhaide 77, 22081 HH, Tel. 29 66 37
www.schleicher-dach.de

ENERGIEAUSWEISE



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. Krippe empfohlen
- Dietrich Hartmann ☎ 606 71 250

HAUSMEISTER

CRONEOS
Immobilien Service
Ihr Hausmeisterservice
in Hamburg

Telefon 040 / 22 63 52 0 - 80
www.croneos-hausmeister.de

HAUSMEISTER (FORTS.)

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



HAUSDIENT
Christian W. Scheuermann
• HAUSMEISTERDIENST
• TREPPENHAUSREINIGUNG
• GARTENPFLEGE · SONDERDIENSTE
• SCHNEE- UND EISBESEITIGUNG
Kollastraße 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

MALER (FORTS.)

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

Suchen Sie kurzfristig eine Malerlösung?

Malermeister Kersten NK
Tel. 040/38 31 76
www.malermeister-kersten.de

SANITÄR-INSTALLATEURE

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

WOHNUNGSRÄUMUNG



HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR

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

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

Ein frohes neues Jahr 2018

Neu es Jahr, neues Glück, neue Vorsätze. „Ich hoffe, Sie sind gut ins neue Jahr gekommen und hatten angenehme Weihnachtstage“, wünscht Matthias Hamann, Leiter der Haspa-Filiale am Saseler Markt 15, den Leserinnen und Lesern und hat für das neue Jahr gleich einige gute Tipps parat, mit denen viel Geld gespart werden kann.

Bei wem lag ein neues Smartphone unterm Weihnachtsbaum? „Dann passen Sie gut darauf auf. Denn laut einer Umfrage ist jedem vierten Deutschen schon das Handy abhanden gekommen“, warnt der Filialleiter. Eine Handyversicherung kostet – je nach Modell – zwischen 50 und 120 Euro pro Jahr. Es sei denn, man hat ein HaspaJoker-Konto unicus, comfort oder premium. Denn da ist eine Handyversicherung bereits enthalten. „Also fix das neue Smartphone registrieren“, empfiehlt Hamann. Mit der HaspaJoker-App geht das übrigens ganz einfach und schnell. Nur wenige Klicks – und schon ist das gute Stück bei Diebstahl bis zu 500 Euro abgesichert, im premium-Paket sogar bis 800 Euro.

Wer im neuen Jahr mehr mit der Familie unternehmen oder etwas für Ihre Gesundheit tun möchte, für den könnte ein Besuch (oder auch mehrere) in der HolstenTherme, dem Erlebnisbad mit Saunawelt in Kaltenkirchen, etwas sein. HaspaJoker-Kunden erhalten hier 20 Prozent Rabatt auf die Tageskarte für bis zu fünf Personen und 10 Prozent Rabatt in der Gastronomie.

HaspaJoker-Kunden haben nicht nur ein Konto, sondern noch viele Extra-Vorteile.

2018 wollen mache Bürger ihre Kreativität entfalten. Malen, basteln, nähen, sticken, stricken, stempeln, dekorieren ... „Wofür auch immer Ihr Herz schlägt: Dann auf zum idee.Creativmarkt im Mercado oder in der Europa-Passage. Hier gibt es eine Riesenauswahl und bis zum 28. Februar 2018 erhalten HaspaJoker-Kunden 10 Prozent Rabatt auf den Einkauf“, sagt Hamann.

Als guten Vorsatz mal Carsharing ausprobieren oder noch stärker nutzen? Aufgepasst: Bei einem Unfall ist meist eine hohe Selbstbeteiligung fällig. Wer den HaspaJoker comfort, premium oder unicus nutzt, kann sich entspannt



Matthias Hamann leitet die neue „Filiale der Zukunft“ in Sasel. Am großen Holztisch vor der Stadtteilwand zeigt er die HaspaJoker-App, mit der die vielfältigen Vorteile des Mehrwert-Kontos noch einfacher und bequemer genutzt werden können.

zurücklehnen. Denn hier ist man bis 1.500 Euro pro Schadensfall (max. 2x/Jahr) abgesichert.

„Der HaspaJoker begleitet Sie durch den Tag, sichert Sie ab und bietet viele Vorteile. Am einfachsten und bequemsten nutzt man diese über die HaspaJoker-App, die kostenlos im App Store und auf Google play heruntergeladen werden kann“, sagt der Filialleiter. Für die verschiedenen Kundenbedürfnisse gibt es unterschiedliche Kontomodelle. Ausführliche Informationen zu den vielfältigen Leistungen gibt es in den Haspa-Filialen und im Internet auf haspajoker.de.

Frostgefahr

Schäden an Heizungsanlagen vermeiden

Wasserleitungen prüfen und sichern

Wenn im Winter lange Frostperioden einsetzen, sollten spätestens dann Hauseigentümer die Heizungsanlage überprüfen. Schließlich können eingefrorene Leitungswasserrohre hohe Schäden am Gebäude verursachen. Besonders wenn sich Wasserleitungen im Außenbereich oder in nicht ausreichend beheizten Gebäudeteilen befinden, können sie bei Minusgraden leicht einfrieren. Sind die Leitungen schon älter, können sie sogar platzen. Dies sollten Sie auf jeden Fall verhindern, da nach dem Auftauen durch unkontrollierten Wasseraustritt erhebliche Gebäudeschäden entstehen könnten.

Neben Außenhähnen können auch Leitungen im Gebäude einfrieren, wenn diese in den Wintermonaten nicht richtig beheizt werden. Der Heizungsthermostat-Modus „Frostwächter“ (durch eine kleine Schneeflocke gekennzeichnet) reicht unter Umständen nicht aus, um die Heizung bei einer längeren Abwesenheit am Laufen zu halten. Sorgen Sie lieber dafür, dass im Winter eine generelle Raumtemperatur von ungefähr 19 Grad gehalten wird.

Wer beispielsweise über einen längeren Zeitraum abwesend ist, sollte einen Freund oder Bekannten bei einer Frostperiode darum bitten, die Heizungsanlage zu überprüfen. So können auch Heizungsausfälle – beispielsweise durch einen Stromausfall – rechtzeitig erkannt und dementsprechend gehandelt werden.

Muss der Eigentümer trotz aller Kontrollen und Schadensvermeidungsmaßnahmen einen Leitungswasserschaden melden, kommt in der Regel die Wohngebäudeversicherung für die entstandenen Schäden am Gebäude auf. Vorausgesetzt das Risiko „Leitungswasser“ ist mitversichert und der Hauseigentümer ist seinen vertraglichen Obliegenheiten – wie den Sicherheitsvorschriften – nachgekommen. Für Schäden an Mobiliar und sonstigen Gegenständen, die sich im Haus befanden und vom Leitungswasserschaden betroffen sind, käme die Hausratversicherung auf.

Übrigens: Laut dem Gesamtverband der Deutschen Versicherer (GDV) gibt es deutschlandweit rund 1,1 Millionen Leitungswasserschäden im Jahr. Den Gebäudeversicherern entstehen damit jährlich Kosten von 2,3 Milliarden



Nicht nur an der Regenrinne kann Eis auch zur Gefahr werden

Euro. Und viele Schäden wären zu vermeiden, wenn die Immobilienbesitzer sich rechtzeitig um eine Sanierung der Rohrleitungen kümmern würden.

Sie haben Fragen zum richtigen Versicherungsschutz? Ihr persönliches Betreuungsteam bei der Grundeigentümer-Versicherung steht Ihnen mit Rat und Tat zur Seite. Telefon: (040) 3766 3367.

www.grundvers.de

Unser Tipp:

Sperrten Sie den Zulauf von Wasserleitungen außerhalb des Hauses ab und öffnen danach den Außenhahn, damit das noch in der Leitung stehende Wasser abfließen kann und es keine Frostsprengungen gibt. Üblicherweise gibt es bei Absperrventilen im Leitungssystem zusätzliche Entleerungshähne, mit denen auch das in den Leitungen befindliche Wasser abgelassen werden kann.

Torsten Flomm

Grenzen überschreitende Wärmedämmung

Ist die Grundstücksgrenze unantastbar? So haben wir es jedenfalls gelernt. Alles nachbarliche Treiben hat spätestens an der Grundstücksgrenze ein Ende zu finden.

Doch ist das in Großstädten, vor allem in dicht besiedelten Innenstadtkernen so noch zeitgemäß? Zumindest beim Thema Wärmedämmung müssen Zweifel erlaubt sein. Denn gerade in eng bebauten Gebieten ist eine sinnvolle Wärmedämmung ohne Inanspruchnahme des Luftraums über dem Nachbargrundstück oder zumindest eines Teils der gesetzlichen Abstandsflächen oft nicht möglich.

Dem Unwort
„Überbau“ den
Schrecken nehmen.
Darauf kommt es
an, wenn Dämmung
möglich werden
soll.

Das liegt daran, dass die Häuser häufig so dicht aneinander stehen, dass jede neue Schicht auf der Fassade sofort zumindest zu einer Verletzung der Abstandsflächen oder gar zu einem Überbau auf das Nachbargrundstück führt. Und das liegt auch daran, dass die Innendämmung der Häuser jedenfalls im Normalfall keine ernsthafte Alternative darstellt.

Allein schon die Kältebrücken, die sich dadurch bilden, dass bei einer Innendämmung ja häufig die Fußboden-/Deckenbereiche nicht vernünftig und die Lager der Zwischendecken gar nicht gedämmt werden, führen häufig dazu, dass der Sinn der Gesamtmaßnahme bezweifelt werden muss.

Es macht daher durchaus Sinn, dem Dämmwilligen eine Unterschreitung der Abstandsflächen oder vielleicht sogar den Überbau auf das Nachbargrundstück zu gestatten. Die Frage ist natürlich, zu welchen Bedingungen. Eine Rückbaupflicht für den Fall, dass der Eigentümer selbst in diesem Bereich bauen will, wäre eine Möglichkeit. Eine angemessene Überbaurente ist eine andere. Wichtig ist, hier eine Lösung zu finden, die beiden Interessen dient. Dann wäre dem Unwort „Überbau“ der Schrecken genommen.

Torsten Flomm
Vorsitzender

www.grundeigentuemerverband.de



IMPRESSUM

Januar 2018

Redaktionsleitung

Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender 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

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

Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg
Tel.: 040/33 48 57 11, Fax: 040/33 48 57 14
E-Mail: s.hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 42,
gültig ab 01.01.2018
(32.073 monatlich im 1. Quartal 2017)

Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

Grundeigentümer-Verband Hamburg
v. 1832 e. V.
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg

Einzelhefte erhältlich zum Preis von 2,80 Euro für Mitglieder und 3,80 Euro für Nichtmitglieder, im Informations-Centrum des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e. V. Für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e. V. ist der Bezugspreis mit dem Mitgliedsbeitrag bereits abgegolten. Das Hamburger Grundeigentum ist Mitglied im Anzeigenverbund Haus & Grund Medien, einem überregionalen Zusammenschluss von Zeitschriften mit einer Gesamtauflage von über 507.000 Exemplaren. Bei Interesse an überregionalen Schaltungen kontaktieren Sie uns bitte. Wir beraten Sie gern.

Titelbild

Museumshafen Övelgönne, Michael Zapf

Neue Indexzahlen

Verbraucherindex (2010 = 100)
Alle Werte ab 1992 auf
www.grundeigentuemerverband.de
Sep. 109,6 Okt. 109,6. Nov. 109,9

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
- Karl Gladigau
- Grossmann & Berger GmbH
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
- Heizölgemeinschaft Hamburg e. V.
- Mietenspiegel 2017

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 Immobilienmakler aus Hamburg
Hofweg 12 · 22085 Hamburg · Tel.: 040/30 06 75 67
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
868672

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

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

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

GERSTEL KG
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
NORD GMBH & CO. KG
G'W
Verwaltung · Vermietung · Verkauf
Beselerstraße 2a · 22607 Hamburg
Tel. (040) 800 4080
Fax 8907133
www.gvn-hamburg.de

Hamburger Volksbank
IMMOBILIEN GMBH
Qualität durch Kompetenz!
Verkauf, Beratung und Bewertung
Hammerbrookstr. 65 · 20097 Hamburg
Tel. 040 – 60 533 80 90
www.hamvoba-immobilien.de

dh 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
Tibarg 32 b
22459 Hamburg (Niendorf)
Tel (040) 589 700-0
www.richardemaier.de

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

ARTHUR TH. MEWES
VERKAUF
VERMIETUNG
VERWALTUNG
HAUSMAKLER SEIT 1929
IMMOBILIEN IM HAMBURGER OSTEN
Alte Holstenstraße 65–67 · 21029 HH
Tel. 040/721 60 21 · Fax 040/721 98 71

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

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

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

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

StöbenWittlinger
IMMOBILIEN · INVESTMENT
VERWALTUNG
Hamburger Welle | Lübecker Str. 128
www.stoeben-wittlinger.de

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

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

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

WITTHOFT
Immobilien aus gutem Hause
Rollnickstraße 15 · 22591 Hamburg
Saseler Chaussee 203 · 22595 Hamburg
Tel.: (040) 63 64 63-0 · www.witthoef.com

Beratung zu einer
Anzeigenschaltung innerhalb
der IVD-Gemeinschafts-
werbung unter
040 / 33 48 57 11



ALTER VERWALTER

IHRE IMMOBILIEN-VERWALTUNGSEXPERTEN

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

Wir machen das – seit 65 Jahren



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



PRIVATBAU