

SCHWERPUNKT

Für die Zukunft?

Einfamilienhäuser sind beliebt.
Doch sie verbrauchen auch viel
Grundstücksfläche. Wie lange
wird es sie noch geben?



| Gespräch

Der Haus & Grund-Präsident
im Gespräch mit dem neuen
Fraktionsvorsitzenden der
CDU-Bundestagsfraktion.

| Messe

Die home² öffnet wieder
Ihre Pforten. Diesmal
mit noch mehr Garten
und Wasser.

MEHR-WERTSTEIGERER

IHRE IMMOBILIENVERWALTUNG VOM FACH

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

Wir machen das – seit 65 Jahren ✓

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



Zwei Wahlen in nur einem Jahr

Bis 2020 ist es ja noch ein wenig hin. Daher wollen wir uns hier noch nicht mit den Bürgerschaftswahlen beschäftigen. Doch gewählt wird in Hamburg auch schon 2019. Zwar nur die Bezirksversammlungen, aber was heißt „nur“?

Irgendwann müssen sich die Grünen entscheiden, was wichtiger ist: Menschen oder Bäume

Angesichts der politischen Großwetterlage dürfte die Bezirkswahl ein Jahr vor der Bürgerschaftswahl eine erhebliche Bedeutung haben. Da ist vor allem der überproportionale Stimmenzuwachs, den die Grünen bei den letzten Landtagswahlen in Bayern und Hessen eingefahren haben. Wird sich dieser Trend auch bei den Wahlen in Hamburg fortsetzen? Das würde auch erhebliche Auswirkungen auf das Bündnis für das Wohnen in Hamburg haben. Denn dort spielten die Grünen bisher keine große Rolle. Das würde sich bei gesteigerter Bedeutung ändern. Doch wie und wohin?

Wer jetzt im Internet unter den Stichworten Wohnungsbau, Grüne, Hamburg sucht, erhält einen bezeichnenden Treffer. Auf der Seite, die überschrieben ist mit „Stadtentwicklung“ finden sich Allgemeinplätze wie: „(Wohnungen müssen) gemeinwohlorientiert, sozial ausgewogen, nachhaltig und erneuerbar (sein).“ Und schon im vierten von vier Absätzen findet sich der Hinweis, man habe dem illegalen Fällen von Bäumen vorgebeugt. Na ja – irgendwann müssen sich die Grünen dann natürlich entscheiden, was ihnen wichtiger ist – Menschen oder Bäume.

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

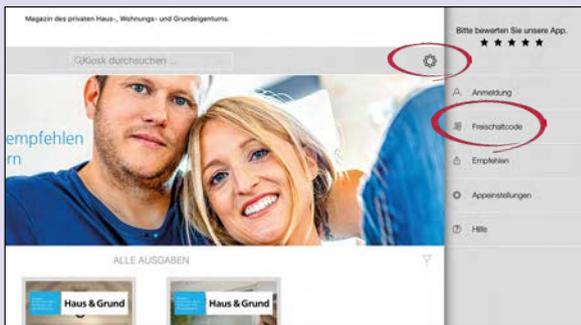
www.gladigau-immobilien.de IVD



Sie möchten das **HAMBURGER GRUNDEIGENTUM** auch jederzeit unterwegs auf Ihrem Tablet oder Smartphone lesen?

- 1 Laden Sie sich dazu die App „Haus & Grund-Magazin“ unseres Zentralverbandes herunter.

Rufen Sie das ‚Einstellungen‘-Symbol auf.



- 2 Geben Sie dann den folgenden Freischaltcode ein.

HHGE2019



Foto: IBA Hamburg/Fotofrizz/B.Kuhr

06

SCHWERPUNKT – Städtisches Wohnen

Sind Einfamilienhäuser in Metropolen mit ihrem Flächenverbrauch noch zeitgemäß? In Hamburg wird weiterhin mit ihnen geplant, auf moderne Weise.



Foto: Rainer Sturm/pixelio.de

24

VERBAND & VEREINE – Reisen

Peking und Shanghai, Terrakotta-Armee und Große Mauer, Yangtze-Kreuzfahrt und Transrapid: Das alles bietet unsere China-Reise im Juni.



Foto: meine möbelmanufaktur—MMM

29

HAUS & LEBEN – Raumteiler

Räume gliedern, ohne Licht und Laufwege zuzustellen. Was eignet sich als Raumteiler?

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Einfamilienhaus
- 13 Home²
- 14 Bürgermeister im Radisson
- 15 Gespräch mit Ralph Brinkhaus

RECHT & STEUERN

- 17 Baustopp
- 17 Bestellerprinzip
- 18 Fragen & Antworten
- 25 Neues aus Karlsruhe
- 26 Mietrechtsreform
- 28 Baulast

VERBAND & VEREINE

- 12 Verwaltungstag
- 13 Wohnbrücke
- 19 Informationen aus dem Verband

HAUS & LEBEN

- 29 Raumteiler
- 31 Schallschutz
- 32 Einbruchschutz
- 33 Kooperation mit E.ON
- 33 Rauchwarnmelder
- 34 Hydraulischer Abgleich
- 35 Gewerbelärm
- 35 Klimamessgerät
- 36 Brennstoffzelle
- 37 HamburgerIMMOBILIEN.de
- 38 Korkfußböden
- 39 Sanierungsfahrplan

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Heizungsausfall

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Mietrechtsreform



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



Foto: IBA Hamburg GmbH/Martin Kunze

Städtisches Wohnen

Das Einfamilienhaus ein Auslaufmodell?

In der wachsenden Stadt gilt es, jeden Quadratmeter effizient zu nutzen.
Hat das Wohnideal des Einfamilienhauses ausgedient?

Alles Gute kommt von oben, so auch im Werbe-spot der Bausparkasse Schwäbisch Hall: Langsam schwebt ein Haus samt Kleinfamilie vom Himmel, um mit dezentem Gepolter im gepflegten Garten aufzusetzen. Glück kann so leicht sein. Das Einfamilienhaus als Traum vom perfekten Wohnen – gerade für Familien traf dies lange Zeit zu. Ein schmuckes Eigenheim mit großem Garten, gerne im Grünen und ruhig gelegen, so der Wohnwunsch vieler Generationen. „Dass die Bausparkassen noch heute mit diesem Ideal um Kunden werben, ist eigentlich etwas aus der Zeit gefallen“, meint Professor Jörg Knieling, Leiter des Fachgebiets Stadtplanung und Regionalentwicklung der HafenCity Universität Hamburg. Schließlich hat sich in den Städten in den letzten Jahren einiges verändert. Immer mehr Menschen zieht es in die Metropolen, es wird eng. Neben den Jungen und Paaren möchten heute auch Familien in

pulsierenden Quartieren leben und Senioren sind auf eine gute Infrastruktur angewiesen. Stadtplaner und Fachleute zu Siedlungsfragen propagieren bereits seit vielen Jahren die kompakte Stadt als Gegenmodell zur Zersiedelung der Peripherie. Und so rückt in Diskussionen vermehrt die Frage in den Mittelpunkt: Wie gegenwartsnah ist das Einfamilienhaus heute noch?

In Hamburg leben inzwischen über 1,8 Millionen Menschen, bis zum Jahr 2030 soll die Bevölkerung laut Prognosen auf mindestens 2 Millionen Einwohner ansteigen. Wohnraum ist knapp. Der Senat arbeitet seit Jahren gegen diese Entwicklung, aktuell peilt er 10.000 neue Wohnungen pro Jahr an. Jeder Bezirk listet dafür in seinem Wohnungsbauprogramm auf, wie er seinen Anteil dazu beitragen wird. „Für das Einfamilienhaus fehlt in einer wachsenden Metropole schlicht der Platz“, sagt Knieling. Ein Relikt der Vergangenheit – mit dieser Meinung steht

er nicht allein. Zahlreiche Fachleute sehen das Haus mit Garten als Flächenfresser und Ressourcenprasser. „Und auch der Bund ruft zum Flächensparen auf“, ergänzt Knieling. Spätestens ab dem Jahr 2020 sollen deutschlandweit nicht mehr als 30 Hektar neue Siedlungs- und Verkehrsflächen täglich hinzukommen. Bis zum Jahr 2050 wird sogar eine Netto-Null angestrebt.

„Stadtplaner und Entwickler bekräftigen immer wieder unisono, dass keine neuen Gebiete für Einfamilienhäuser ausgewiesen werden sollten“, sagt Julian Petrin vom Hamburger Stadtentwicklungsbüro Urbanista. Gleichwohl würden auch heute noch viele Familien vom Haus auf der eigenen Scholle träumen, das sei nun einmal tief in der DNA verwurzelt. Und laut einer Untersuchung von Engel & Völkers anscheinend besonders in Hamburg. Danach ist in keiner anderen der 54 untersuchten Städte das Verkaufsvolumen von Ein- und Zweifamilienhäusern so groß wie in der Elbmetropole. Die Studie zeigt aber noch eine andere Entwicklung: Der Umsatz für Einfamilienhäuser sank im Jahr 2016 um vier Prozent, während Eigentumswohnungen um zwei Prozent zulegten. Lockere Bebauung und die Erfüllung von ehrgeizigen Wohnungsbauzielen – das lässt sich für die Bezirke kaum noch miteinander vereinbaren. „Einzel- und Doppelhäuser gelten wegen ihres Flächenbedarfs als ineffizient“,

Viele, die von den eigenen vier Wänden träumen, denken immer noch an ein freistehendes Haus mit Garten.

sagt Frank Richter, Vorsitzender des Stadtplanungsausschusses und Kreisvorsitzender der SPD Harburg. Nirgendwo in Hamburg würden mehr reine Einfamilienhausgebiete ausgewiesen. Gleichwohl entstünden in den großen

Neubauquartieren künftig weiter Einzelhäuser, in Harburg etwa im Fischbeker Heidbrook, im Vogelkamp Neugraben und in den Fischbeker Reethen – nur eben in weit geringerem Umfang als noch vor zehn Jahren. So plante man für den Fischbeker Heidbrook, welcher im Jahr 2009 als Wohnungsbauvorhaben Neugraben-Fischbek 66 startete, anfangs gerade mal 450 Einheiten – alle als Einfamilienhäuser. Nun werden insgesamt 1.200 Einheiten entstehen, darunter weniger als 200 Einzelhäuser. „Familien können sich aufgrund der gestiegenen Baupreise heute ohnehin kaum noch den Traum vom Einfamilienhaus erfüllen“, beobachtet Richter.

Gleich ein ganzer Stadtteil für 16.000 Bewohnern entsteht mit Oberbillwerder unter Federführung der IBA Hamburg GmbH. „Es ist der Versuch, Vorstadt neu zu denken, eben urbaner und gemischer“, erklärt Petrin. Hamburgs 105. Stadtteil soll eine Vision der Zukunft aufzeigen – und das für ganz Deutschland. „Wir ori-

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

IMMOBILIEN SERVICE ZIMMERMANN WILHELM ZIMMERMANN

Referenzen: Bestes Zeugnis für Spitzenleistung!



„...Ihr Plan hat eindrucksvoll funktioniert!“

„Wir werden Sie weiterempfehlen ...“

„...unkompliziert und sorgfältig...“

„Sie tun es nach Hamburger Kaufmannsart, wirklich.“

Vollständige Referenzen finden Sie auf unserer Homepage. Lassen auch Sie sich von unserem Verkäufer-Service überzeugen!



Frahmredder 7
22393 Hamburg



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



Foto: IBA Hamburg/Fotofizz/B. Kuhn

Neubaugelbiet Fischbeker Heidbrook



Tradition Vertrauen Seriosität

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



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

entieren uns an den Menschen und an den heutigen Lebensentwürfen“, sagt Karen Pein, Geschäftsführerin der IBA Hamburg. Wie wollen wir in 30 Jahren wohnen? Diese Frage durchzog alle Überlegungen. Ob Arbeitswelt, Mobilität, Freizeitverhalten oder Gesundheit – zahlreiche Komponenten flossen mit ein. Der Masterplan sieht Sportanlagen, Nachbarschaftszentren und Handwerks- hofe vor sowie die 7.000 Wohneinheiten, davon 3 bis 5 Prozent Einfamilienhäuser und 10 bis 15 Prozent Reihen- häuser. „Das freistehende Einzelhaus ist nach wie vor insbesondere bei Familien gefragt“, sagt Pein. Inzwischen

In den größeren
neuen Quartieren in
Hamburg werden
zu einem kleinen Teil
auch weiterhin
Einfamilienhäuser
geplant.

gehe man aber äußerst ökonomisch mit der Fläche um. Viel mehr als 350 Quadratmeter hat keines der neuen Grundstücke, die Reihenhäuser nur 250 Quadratmeter. Damit auch die freistehenden Häuser mit möglichst wenig Baugrund auskommen, werden sie jeweils zueinander

versetzt an der Grenze zum Nachbarn angeordnet. Der Garten läuft so nicht mehr wie früher komplett um das Gebäude. „Heute haben die meisten zu wenig Zeit, sich um ein großes Grundstück zu kümmern“, weiß Pein. Vielen Bauherren reiche ein kleinerer Garten. „Ohnehin findet ein Paradigmenwechsel statt, das Reihnhaus avan-

ciert zum neuen Einfamilienhaus“, sagt Pein. Die Wand an Wand stehenden Einheiten sind oft dreigeschossig, einige beherbergen noch eine quer verlaufende Einliegerwohnung. Ebenfalls dem Zeitgeist des Flächensparens entsprechen Atriumhäuser, die gemeinsam einen Innenhof nutzen.

Ob in Rissen, Schnelsen, Bergedorf oder Hummelsbüttel – alte Einzelhäuser belegen oft Grundstücke mit 1.000 Quadratmetern und mehr. In Harburg hat man seit einiger Zeit eine Nachverdichtung auch solcher Gebiete im Auge. Aktuell ermittelt die Bezirksverwaltung in einer Erhebung das Potenzial dafür und untersucht die Tauglichkeit der Rahmenbedingungen. „Wir möchten niemanden zwingen, sein Grundstück zu teilen, aber wenn Eigentümer ihr Interesse signalisieren, muss das Planrecht entsprechend angepasst werden“, erklärt Richter. Nachverdichtet werden soll ohnehin nur dort, wo es Sinn macht.

Ein ähnlicher Vorstoß vor acht Jahren verlief allerdings erfolglos. An der Weinligstraße in Eißendorf und an der Mensingstraße in Wilstorf hatte man schon einmal die

weitläufigen Hintergärten im Visier. Als die Erbpacht auslief, erschien dies ein guter Zeitpunkt, durch eine Halbierung der Gärten Neubaugebiete zu realisieren. Die Anwohner stellten sich jedoch quer, die SPD ließ ihre Idee fallen. „Jetzt möchten wir uns an Eigentümer richten, die ja auch von einem Teilverkauf ihres Grundstücks profitieren“, so Richter. Grundsätzlich gelte es den Einzelfall zu sehen und gleichzeitig die Gebietsstruktur zu schützen. Niemand habe die Absicht einen fünfgeschossigen Klotz zwischen Einfamilienhäuser zu stellen. „Für die suburbanen Siedlungen bedarf es einer übergreifenden Planung“, betont Petrin. Wie soll das Wachstum aktiv kanalisiert werden? Und welche Bebauung

In manchen Stadtteilen gibt es noch Grundstücke, die zur Bebauung geteilt werden könnten, ohne die Struktur zu ändern.

lässt sich überhaupt umsetzen? Wird impulsiv verdichtet, wo es sich gerade anbietet, leide das Gesamtbild. Und gewachsene historische Viertel mit altem Baumbestand sollten ohnehin weitgehend unangetastet bleiben, so seine Meinung. „Drei- bis fünfgeschossige Riegel an den Rändern von bestehenden Einfamilienhausarealen könnten durchaus Sinn machen“, ergänzt Knieling. An lauten Straßen



Bild: ADEPT mit Karres + Brands

Grüner Loop

Der geplante grüne Loop in Oberbillwerder



HOWDEN

KÜCHEN

Howden Küchen GmbH
Gutenbergring 73 - 75
22848 Norderstedt
040 8000 779 - 0

Öffnungszeiten
Mo. - Fr.: 7:30 - 17:00
Sa.: 8:00 - 12:00

*nur für Handwerker
und Gewerbetreibende

www.howdenkuechen.de



- EINBAUKÜCHEN
- ELEKTROGERÄTE
- ARBEITSPLATTEN
- SPÜLEN UND ARMATUREN
- BODENBELÄGE
- ZUBEHÖR

Küchen & Zubehör
Sofort
verfügbar! ✱

schirmen sie auch den Verkehrslärm ab. Sonst gehe es eher darum, das Dachgeschoss auszubauen oder Grundstücke für ein weiteres Haus zu teilen. „Für die Aufgabe braucht man Fingerspitzengefühl und muss jeden Standort individuell betrachten“, sagt Petrin. Die Praxis sieht allerdings oft anders aus. Um die Wohnungsbauziele zu erreichen, würden die Bezirke teils nervös jede Möglichkeit sofort umsetzen, statt eine ganzheitliche Lösung anzustreben. „Hamburg könnte auch Grundstücke mit Potenzial zurückkaufen und selbst entwickeln, um dies zu gewährleisten“, so ein Vorschlag Petrins.



Grünes Quartier



Zentraler Platz im BahnQuartier

Bild: ADEPT mit Karres + Brands

Bild: ADEPT mit Karres + Brands

Andere Städte, auf denen der Preisdruck noch stärker lastet, sind weiter. „In München etwa wird die gezielte Nachverdichtung in den hinteren Teilen der Grundstücke mit einer speziellen Förderung und dem Abbau baurechtlicher Hindernisse vorangetrieben“, berichtet Petrin. Die Verdichtung könne durchaus als Chance begriffen werden. „Dafür muss die Stadt noch mehr Überzeugungsarbeit leisten, die Vorteile werden zu wenig thematisiert“, moniert Knieling. Schon heute erzeuge der Generationenwechsel in den Einzelhausgebieten einen gewissen Druck, auch hier eine verbesserte Infrastruktur zu schaffen. Und junge Familien wünschen sich ohnehin eine lebendige Umgebung mit Läden und Cafés sowie einer guten Anbindung an Bus und Bahn. „All dies funktioniert nur mit einer entsprechenden Menge von Anwohnern“, sagt Knieling. Die war auch Voraussetzung für die Strukturen in Oberbillwerder. „Wir haben lange über die richtige Dichte diskutiert“, berichtet Pein. Für das Angebot von Car-Sharing etwa sind die angepeilten 7.000 Einheiten Voraussetzung. In den Erdgeschosszonen sollen zudem ein Supermarkt, Friseur, ein Yoga-Studio, soziale Einrichtungen, Geschäfte oder Cafés einziehen, die dafür nötige Kaufkraft vor Ort lässt sich ebenfalls nur mit einer hohen Zahl von Anwohnern erreichen. Der Kindergarten um die Ecke oder der Bus vor der Haustür – all das können dünn besiedelte Areale nicht bieten.

„Trotzdem suchen junge Familien ihr Glück auch wieder verstärkt im Umland“, so Knieling. Hier scheint das Häuschen mit Garten noch erschwinglich und es entstehen weiter

Ihre Immobilie in gute Hände!
Arzt sucht langfristige Kapitalanlage
 – vermietete Wohnungen –
 – Mehrfamilienhäuser –
 – Fairer Umgang mit den Mietern –
 Tel.: 0171 / 2656054
 Dr.med.T.Wiechmann@gmx.de

Anzeigenschluss HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 2/2019: 05.01.2018
 Anzeigenannahme: elbbüro, Stefanie Hoffmann,
 Tel. (040) 33 48 57 11, E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

Immobilie für privaten Bestand gesucht
 Wir führen unsere Häuser nach hanseatischen Werten.
040 – 850 57 30

Dipl. Ing. Hans-Dieter Zurmühlen Haus- u. WEG Verwaltung
 Immobilienkompetenz seit 1955
Tel. 0170 832 98 17
www.hdzurmuehlen.de

Wenn zukünftig weiter verdichtet werden soll, muss andererseits auf genug Grünflächen geachtet werden.

neue Siedlungen. Unterm Strich werde es meist aber doch teurer als gedacht, denn in der Regel fließen nicht alle Kosten in die Kalkulation mit ein. Das Pendeln in die Stadt für den Job, die Fahrt zum Kindergarten oder zum Klavierunterricht – ohne zwei Autos geht es kaum. „Die Wegekosten lassen die meisten bei ihrer Rechnung außen vor“, so die Erfahrung von Knieling. Der enorme Flächenverbrauch sei zudem ebenso im Umland problematisch. Schließlich wird damit vielerorts der Boden zusätzlich für Straßen versiegelt und wichtige ökologische Areale zerstört. Ein Rückbau bei wieder schrumpfender Bevölkerung wäre später mit hohen Ausgaben verbunden. „Mehr Dichte möglichst entlang der Achsen des schienengebundenen Nahverkehrs ist deshalb auch in der Peripherie unbedingt wünschenswert.“ Um der Zersiedelung vorzubeugen, sollte Hamburg weit enger mit den Städten und Gemeinden in Schleswig-Holstein und Niedersachsen zusammenarbeiten, wie dies beispielsweise München oder Frankfurt bereits seit längerem praktizieren. So könnte Hamburg im Gegenzug zum dichteren Bauen im Umland etwa anbieten, eine ÖPNV-Anbindung oder Regionalparks finanziell zu unterstützen. „Davon würden dann alle Seiten profitieren“, resümiert Knieling.

Bettina Brüdgam



Foto: Rike/pixelio.de

Wohnen draußen im Grünen gilt immer noch als attraktiv, wenn das Pendeln nicht wäre.

Immobilienverwaltung mit Tradition

Wir sind eine Immobilienverwaltung die im Großraum Hamburg, Niedersachsen und Schleswig-Holstein tätig ist und ausschließlich Grundstücksverwaltungen durchführt. Sie können gern auf unserer Homepage www.dr-schroeder.de die unten aufgeführten Fachartikel und Kundenzeitungen einsehen (Downloads). Gern stehen wir Ihnen auch mit gedruckten Exemplaren zur Verfügung.

Sonderdrucke in ausführlichen Ausarbeitungen zu vielen Themen, beispielsweise:

- Die Eigentumswohnung
- Der Verwaltungsbeirat
- Immobilien erben
- Rauchmelder
- Schaden durch Schimmel
- Die Eigentümerversammlung
- Der Energieausweis
- Die Ferienwohnung
- Immobilienkauf auf Rentenbasis

Kundenzeitungen der letzten zehn Jahre.



Tel. 040-523 05 90

www.dr-schroeder.de · E-Mail: info@dr-schroeder.de

Immobilienverband
Deutschland
IVD Nord e.V.



Landesverband Nord



Grundeigentümer-
Verband
Hamburg

mit freundlicher Unterstützung von



laden ein zum

12. Hamburger Verwaltertäg

30. Januar 2019

Handwerkskammer zu Hamburg, Holstenwall 12, 20355 Hamburg

| | |
|-------------------|---|
| 8.30 – 9.20 Uhr | <i>Anmeldung, Begrüßungskaffee in der Fachausstellung</i> |
| 9.20 – 9.30 Uhr | Begrüßung RA Ulf Schelenz, Grundeigentümer-Verband Hamburg |
| 9.30 – 9.45 Uhr | <i>Kurze Vorstellung der einzelnen Aussteller</i> |
| 9.45 – 10.05 Uhr | Fördermittel – Was gibt es und worauf muss ich achten? Kristian Hentzschel, Hamburgische Investitions- und Förderbank |
| 10.05 – 11.00 Uhr | Die Informationspflichten des Verwalters – Grundlagen, aktuelle Entscheidungen und Strategieempfehlungen RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin |
| 11.00 – 11.20 Uhr | Energieeinsparung und Komfortgewinn – Der hydraulische Abgleich in Heizungsanlagen Thorsten Beckmann, Techem Energy Services GmbH, Kiel |
| 11.20 – 11.50 Uhr | <i>Kaffeepause in der Fachausstellung</i> |
| 11.50 – 12.45 Uhr | Verwaltergebühren – kalkulieren und aushandeln Markus Jugan, München |
| 12.45 – 13.45 Uhr | <i>Mittagsimbiss in der Fachausstellung</i> |
| 13.45 – 14.40 Uhr | Der Verwalter als Versammlungsleiter – Kompetenzen, Pflichten, Risiken (u. a. Umgang mit Vollmachten, Gästen, Störenfriede, Saalverweis, Unterbrechung, Vertagung, Haftungsvorsorge bei „wackeligen“ Beschlüssen) RA Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Hamburg |
| 14.40 – 15.35 Uhr | Aktuelle Mietrechtsprechung aus Karlsruhe (BGH), Hamburg und Umgebung RA Carsten Küttner, Hamburg |
| 15.35 – 16.05 Uhr | <i>Kaffeepause in der Fachausstellung</i> |
| 16.05 – 17.00 Uhr | Rechtsprechungs-Update WEG – Neue Urteile und Tendenzen RA Rüdiger Fritsch, Solingen |

Kosten: 99 Euro bei Anmeldung bis 15.12.2018

115 Euro bei späterer Anmeldung
(inkl. Getränke und Mittagsimbiss)

Anmeldung: Grundeigentümer-Verband Hamburg,
(Anmeldeschluss: 21. Januar 2019) Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Fax: 040/32 13 97 **Telefon:** 040/309 672-0,
E-Mail: info@grundeigentuemerverband.de

(Programmänderungen/-verschiebungen behalten wir uns vor.)

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

Alles für die Immobilie

home² 2019

Vom 25. bis 27. Januar

Hamburgs Verbrauchermesse home² geht in die dritte Runde. Gleich zu Jahresbeginn dreht sich auf dem Hamburger Messegelände alles um das Thema Immobilien, Bauen und Modernisieren. In verschiedenen Ausstellungsbereichen gegliedert, bietet die home² auf 15.000 Quadratmetern Inspiration und professionelle Beratung rund um die eigenen vier Wände.

Zu den drei Schwerpunkten:

- Immobilien, Finanzierung, Beratung
- Neubau, Modernisieren, Sanieren und Renovieren
- Garten- und Landschaftsbau

finden sich jeweils zahlreiche Aussteller.

Ergänzt wird das Messeangebot durch ein umfangreiches Rahmenprogramm mit vielen Sonderschauen: Hier greift die home² aktuelle Entwicklungen und Zukunftsthemen der Immobilienbranche, wie beispielsweise biologisch Bauen und altersgerecht Modernisieren, auf. Neu ist das Sonderthema ‚Wassergärten & Teiche‘, das Ideengeber für die Grundstücksgestaltung mit dem nassen Element ist. Im Forum home² vermitteln Experten in zahlreichen Vorträgen ihr Fachwissen zu Trends und aktuellen Themen aus den Bereichen Finanzen und Recht, Smart Home, Sicherheit und Einbruchschutz sowie den eigenen Garten. Darüber hinaus können Besucher auch selbst aktiv werden und bei diversen Aktionen wie Bagger fahren mitmachen. Wer also interessiert ist, eine Immobilie zu erwerben, bereits im Besitz von Wohneigentum ist oder vorhandenen Wohnraum verkaufen möchte, wird auf der home² vielfältige Anregungen und Inspiration finden. Zusammen mit der konkreten Beratung und der Möglichkeit des direkten Produktvergleiches ist die Messe Treffpunkt und Plattform für alle Immobilieninteressierte, -besitzer und -verkäufer.

Auch der Grundeigentümer-Verband Hamburg ist wieder mit Vorträgen im Forum und einem eigenen Stand (B6.430) vertreten.

Weitere Informationen zur home² finden Sie unter

www.home-messe.de.

Wohnungsgesuch von Familie H.

Herr H. ist alleinerziehender Vater von drei Kindern und sucht seit der Flucht aus Syrien vor etwa drei Jahren sehr bemüht nach einer passenden Wohnung, um die Wohnunterkunft zu verlassen. Die Familie ist in Hamburg bereits gut angekommen: Die 21-jährige Tochter möchte bald ein Studium beginnen, ihre beiden jüngeren Geschwister besuchen eine Schule in Hasselbrook und haben bereits viele Freunde gefunden. Daher würden sie sich besonders über eine Wohnung im Hamburger Osten freuen. Begleitet wird der Haushalt von Frau J. Die Wohnbrücke Hamburg hat Frau J. zur Wohnungslotsin geschult, damit sie auch im laufenden Mietverhältnis für Vermieter eine kompetente Ansprechperson sein kann. Weitere Ansprechpartnerin ist die Wohnbrücke Hamburg Koordinierungsstelle, die Haushalte mit Fluchthintergrund bei der Wohnungssuche unterstützt und Vermietern in allen Fragen rund um das Mietverhältnis zur Seite steht. Haben Sie eine freie Wohnung, die für Familie H. oder einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg Koordinierungsstelle freut sich über Ihren Anruf unter Tel. 040/466 551 433!



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

Hamburgs Bürgermeister bei den Eimsbütteler Vereinen

Vortrag im Radisson Blu

Dr. Peter Tschentscher sprach zum Thema
„Wohnungsbau und Gestaltung des Wachstums einer attraktiven Metropole“.

Nach Henning Voscherau 1989, Ole von Beust 2005 und Olaf Scholz 2015 war es den Vorsitzenden der Eimsbütteler Vereine dieses Jahr bereits zum vierten Mal gelungen, den jeweils amtierenden Ersten Bürgermeister Hamburgs als Referent für Ihre Veranstaltungsreihe im Radisson Blu Hotel zu gewinnen.

Tschentscher, seit März diesen Jahres als Nachfolger von Olaf Scholz im Amt, befasste sich in seinem Vortrag mit der wohl größten Herausforderung, mit der die Stadt zur Zeit konfrontiert ist: Wie lässt sich das Wachstum so gestalten, dass die Attraktivität der Stadt nicht darunter leidet? Und daraus ergeben sich zwei Folgefragen, vor die alle Metropolen der Welt gestellt sind: Wie kann genügend Wohnraum geschaffen werden und wie wird das Verkehrsaufkommen bewältigt? (Ein Hinweis auf bis 2011 – unter dem CDU-geführten Vorgängerserrat – aufgelaufenen Nachholbedarf, der jetzt zusätzlich zum aktuellen Wachstum abgearbeitet werden muss, durfte bei beiden Themen natürlich nicht fehlen).

Beim Verkehr verwies der Bürgermeister auf Investitionen von immerhin 120 Millionen pro Jahr für Sanierungsmaßnahmen an den Straßen und versprach für die Zukunft ein besseres

Baustellenmanagement und eine optimierte Koordination zwischen Stadt und Bezirken. Und auch der Ausbau des ÖPNV soll weitergehen und neue Kapazitäten schaffen.

Beim Wohnen rückte Tschentscher das Konzept des sogenannten Acht-Euro-Mietwohnungsbaus in den Mittelpunkt. Dieser soll neben Sozial- und frei finanzierten Wohnungen die dritte Säule des Wohnungsbaus bilden. Mit vergünstigten Grundstücken durch die Stadt, in erster Linie aber mit Kostensenkungen durch serielles Bauen ohne Absenkung der Standards. Verschiedene Projekte, auch durch die städtische SAGA laufen bereits. Wie viel diese Säule aber tatsächlich zu den angepeilten 10.000 neuen Wohnungen jährlich beitragen kann, wird die Zukunft zeigen müssen.

Dass das Management des Wachstums ein mühseliges Geschäft ist, bei dem verschiedenste Interessen in Einklang gebracht werden müssen, wurde durch die kritischen Fragen aus dem Publikum deutlich. Umso anerkannter, dass Dr. Tschentscher sich nach seinem Vortrag noch die Zeit nahm, sich diesen Fragen zu stellen.

Erster Bürgermeister Peter Tschentscher (vierter von links) mit den Vorsitzenden der Eimsbütteler Vereine, dem Verbandsvorsitzenden Torsten Flomm (fünfter von links) und Bezirksamtsleiter Kay Gätgens (ganz rechts)



Dr. O. Campe & Co.

Immobilien

seit 1935

Diplom-Kaufmann

Dr. Matthias Jungclas

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

Verkauf – Verwaltung – Vermietung – Gutachten



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



Fraktionsvorsitzender Ralph Brinkhaus

Spitzengespräch

Die privaten Eigentümer und die CDU/CSU

Im September 2018 hat mit Ralph Brinkhaus ein ausgewiesener Finanzexperte den Vorsitz der CDU/CSU-Fraktion im Deutschen Bundestag übernommen. In einer programmatischen Rede im Bundestag hatte er sich nach der Sommerpause nachdrücklich dafür stark gemacht, dass die Union das Großthema Wohnen nicht nur auf Mieten reduzieren, sondern auch etwas für das Wohneigentum tun wolle, man sei Partei der Mieter und der Eigentümer. Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke hat nachgefragt, was das konkret in Bezug auf die aktuellen wohnungspolitischen Themen bedeutet.



Foto: Daniel Schaler

sichergestellt werden, dass die Grundsteuererhebung nicht einen übermäßig großen Teil der Einnahmen verschlingt. Ein einfaches Modell ist daher aus Sicht von Haus & Grund Deutschland zu begrüßen. Bei der Grunderwerbsteuer sehen wir ebenfalls erheblichen Handlungsbedarf. Eine Entlastung der Eigentümer könnte ein wichtiger Beitrag zur Förderung von Wohneigentumsbildung sein. Auch damit tun sich die Länder schwer. Welche Position vertreten Sie?

Kai Warnecke: Private Eigentümer beobachten gespannt, was sich bei der Reform der Grundsteuer tut. Sie machen sich stark für ein einfaches Verfahren und haben – wenn ich mich richtig erinnere – gesagt, der Senf dürfe nicht teurer werden als die Würstchen. Nun wird jedoch von der Mehrheit der Bundesländer ein Modell favorisiert, das bei der Wertermittlung einen ganz erheblichen Verwaltungsaufwand mit sich bringt und damit zugleich für die Bürger schwer nachvollziehbar ist. Wie sieht Ihr Modell aus?

Ralph Brinkhaus: Das Urteil des Bundesverfassungsgerichts war zu erwarten. Dennoch ist die Reform nicht einfach. Wir wollen ein einfaches und handhabbares Modell. Klar ist: Je mehr Parameter man bei der Bewertung ansetzt, desto komplexer wird das für alle Beteiligten. Deshalb plädieren wir dafür, sich auf einige wenige Parameter zu beschränken. Die Einnahmen der Kommunen sollen gesichert bleiben. Auf der anderen Seite darf die Reform nicht dazu genutzt werden, das Aufkommen zu erhöhen. Welches Modell diese Anforderungen am besten erfüllt, wird noch eingehend diskutiert werden. Das Bundesfinanzministerium rechnet derzeit aus, welches Modell zu welchen Belastungen im Einzelfall führt.

Kai Warnecke: In Ihrem Ansatz erkenne ich ein hohes Maß an Übereinstimmung. Denn auch für die privaten Eigentümer ist es wichtig, dass ihre Städte und Gemeinden ausreichend finanziert sind. Es muss allerdings

Ralph Brinkhaus: Seit jedem Bundesland freisteht, den Steuersatz bei der Grunderwerbsteuer selbst zu bestimmen, kennen diese Steuersätze nur eine Richtung: Nach oben! Das ist auch ein Faktor, weshalb es für Familien immer schwieriger wird, Wohneigentum zu erwerben. Wir haben daher im Koalitionsvertrag vereinbart, uns diesen Bereich einmal näher anzuschauen. Konkret geht es darum, einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer einzurichten, den Familien beim erstmaligen Erwerb von Wohneigentum in Anspruch nehmen können. Richtig ist aber auch: Die Grunderwerbsteuer ist eine Ländersteuer. Wenn wir als Bund Änderungen erreichen wollen, dann müssen wir uns mit den Bundesländern auseinandersetzen. Ich denke, dass es dazu Gespräche geben sollte.

Kai Warnecke: In der Tat, es bedarf einer Einigung der Länder, um bei der Grunderwerbsteuer voranzukommen. Wir begrüßen, dass die Landesfinanzminister die Steuerlücke für Unternehmen – sogenannte Share Deals – schließen wollen. Dies wäre ein erster Schritt in die richtige Richtung. Die derzeitige Wohnungsbaupolitik konzentriert sich sehr stark auf sozialen Wohnungsbau. Nur am Rande des Wohngipfels war die Rede von Vereinfachung der Bauvorschriften und von Mechanismen zur Bereitstellung von Bauland. Wie bewerten Sie die Ergebnisse des Wohngipfels im Blick auf diese Aspekte?

Ralph Brinkhaus: Die Bundesregierung und die CDU/CSU-Bundestagsfraktion werden an vielen Stellschrauben

drehen, um das Bauen anzukurbeln. Die erste baupolitische Maßnahme war der Startschuss zum Baukindergeld. Die Bundesregierung fördert damit Milliarden junge Familien beim Bau oder Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums. Hier liegt somit der Schwerpunkt der Wohnungsbaupolitik. Für die soziale Wohnraumförderung wird der Bund auch in dieser Wahlperiode sehr viel Geld zur Verfügung stellen. Voraussetzung ist aber, dass eine Einigung über die erforderliche Grundgesetzänderung erzielt werden kann. Hier stehen die endgültigen Entscheidungen noch aus. Und wie gesagt: Darüber hinaus hat die Bundesregierung einen Gesetzentwurf zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus auf den Weg gebracht. Von ihm werden in erster Linie kleinere Privatanleger profitieren.

Auch beim Bauland hat die Bundesregierung inzwischen die Baulandkommission eingesetzt, in der gemeinsam mit Vertretern der Länder, der Kommunen und der Akteure auf dem Wohnungsmarkt konkrete Verbesserungsvorschläge bis zum Frühjahr 2019 erarbeitet werden sollen. Haus & Grund Deutschland ist daran beteiligt.

Bei den Bauvorschriften gebe ich Ihnen teilweise recht. Deshalb hat die Koalition auf Drängen der Union beschlossen, bei der bevorstehenden Zusammenführung der energetischen Vorschriften für Gebäude auf eine Verschärfung der Anforderungen zu verzichten. Mit Interesse nehme ich darüber hinaus die Bekenntnisse der Länder zur Angleichung der Landesbauordnungen an die Musterbauordnung zur Kenntnis. Ich hoffe, das gelingt dann auch.

Kai Warnecke: Völlig richtig. Wenn die Bundesländer hier einen gemeinsamen Schritt gehen könnten, würde das die Baukosten senken. Mit Blick auf das Bauland würden wir uns freuen, wenn die Kommunen wieder in die Lage versetzt würden, Bauland selbst zu erschließen und in kleinen Parzellen auch für den Mietwohnungsbau an private Einzeleigentümer zu veräußern. Dann könnten die Bürger wieder in ihren Kommunen investieren, was nicht nur dem Stadtbild, sondern auch den Mietern zugutekäme. Impulse von Seiten des Bundes in dieser Richtung wären sehr hilfreich. In der vergangenen Legislaturperiode waren private Eigentümer – wenn überhaupt – nur marginal an Stadtentwicklungspolitik beteiligt.

Dabei können und wollen sie in diesem Bereich eine konstruktive, aktive Rolle spielen. Welche Signale wird es diesbezüglich seitens Ihrer Fraktion geben?

Ralph Brinkhaus: Ja, die Potenziale privater Eigentümer bei der Stadtentwicklungspolitik sind noch nicht ausgeschöpft. Hier müssen Bund, Länder und Kommunen mehr möglich machen. Diese Aufgabe ist in der Vergangenheit vielleicht etwas vernachlässigt worden. Nun gibt es aber die Chance, das bei der Weiterentwicklung der Stadtentwicklungspolitik besser zu machen.

Hier geht es nicht nur um die Partizipation privater Immobilieneigentümer an der Städtebauförderung, sondern auch um deren bewusste Beteiligung an den Entscheidungen bei Stadtentwicklungsprozessen. Das bedarf andererseits aber auch des Engagements vor Ort. Das muss nicht nur der Stadt- oder Ortsbeirat sein. Auch ein bürgerschaftliches Engagement der Immobilieneigentümer hat sich vielerorts bewährt.

Kai Warnecke: Mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz stehen einige Änderungen bevor. Vieles wurde im Koalitionsvertrag festgelegt, doch die jetzigen Vorschläge der SPD gehen weit darüber hinaus. Wie sieht die Union das?

Ralph Brinkhaus: In vielen Städten ist preiswerter Wohnraum sehr knapp geworden. Das beschäftigt viele Menschen. Kein Wunder: Wo man wohnt und wie man wohnt, ist für jeden eine zentrale Frage in seinem Leben. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt kann nach unserer festen Überzeugung nicht entscheidend über Preisbremsen verbessert werden. Es muss mehr gebaut werden. Das ist das Entscheidende.

Durch verbesserte Möglichkeit einer steuerlichen Abschreibung, die Förderung des sozialen Wohnungsbaus, aber auch durch das Baukindergeld wollen wir Anreize zum Bauen geben. Als Koalition hoffen wir, dass am Ende der Wahlperiode vielleicht eine erste Entspannung auf dem Wohnungsmarkt eintreten wird. Man muss es deutlich sehen: Die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist eines der wichtigsten sozialen Themen der nächsten Jahre.

Für die Union steht der Ausgleich zwischen Mieterschutz und Praktikabilität für die Vermieter im Vordergrund. Der Union sind gerade die „kleinen“ Vermieter, die Haus & Grund vertritt, sehr wichtig. Sie stellen zwei Drittel der Vermieter in Deutschland. Sie dürfen durch überbordende Mieterschutzvorschriften nicht unsinnig belastet werden. Hierauf achtet die Union im Gesetzgebungsverfahren.

Die über den Koalitionsvertrag hinausgehenden Forderungen der SPD, insbesondere die Forderung nach einem Mietstopp, lehnt die Union ab.

Kai Warnecke: Herzlichen Dank für das Gespräch!

Ralph Brinkhaus: Ich danke Ihnen!

Widerspruch gegen Baugenehmigung

(Kein) Baustopp

Dass die Anfechtung einer Baugenehmigung nur möglich ist, wenn baurechtliche Vorschriften mit drittschützendem Charakter verletzt werden, ist längst geklärt. Dann ist der Weg frei, um Widerspruch gegen die Baugenehmigung zu erheben und einen Eilantrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung zu stellen. Doch was passiert, wenn der Bauherr trotzdem die Bauarbeiten fortführt? Doch selbst ein Eilverfahren dauert in erster Instanz gerne einmal drei Monate; über die zweite Instanz sind Verfahrensdauern von insgesamt sogar sieben Monaten nicht unüblich. Der Bauherr wird selten bereit sein, mit der Umsetzung seines Neubauvorhabens derart lange zu warten.

Auch für den benachbarten Grundeigentümer bedeutet die Verfahrensdauer ein Risiko. Denn ein anhängiger Eilantrag wird unzulässig, wenn der Bauherr vor der gerichtlichen Entscheidung den Rohbau fertigstellen lässt. Dies gilt zumindest für solche Einwendungen, die allein an die Bausubstanz der neuen baulichen Anlage anknüpfen (OVG Schleswig, Beschluss vom 17. Juli 2018, 1 MB 21/17). Hierzu zählen die Unterschreitung des Mindestabstandes zur gemeinsamen Grundstücksgrenze von 2,50 Metern oder ein durch den Neubau verbauter Ausblick. Der Eilantrag bleibt dann nur zulässig, wenn weitere Einwendungen geltend gemacht werden, die nicht allein an den Baukörper anknüpfen – das ist der Fall, wenn auch Einwendungen gegen die Art der baulichen Neubaunutzung geltend gemacht werden. Zu diesen Einwendungen zählen insbesondere der Gebietserhaltungsanspruch und der Anspruch auf Aufrechterhaltung der Gebietsprägung. In der Praxis werden häufig Einwendungen gegen die Bausubstanz selbst und gegen die Art der baulichen Nutzung kombiniert; das muss indes nicht immer so sein. Ein Restrisiko verbleibt. Realisiert sich dieses Risiko, bleibt dem Nachbarn nur der (lange) Weg über das Widerspruchsverfahren und eine sich anschließende Hauptsacheklage. Um all das zu vermeiden, kann der betroffene Grundeigentümer zeitgleich mit dem Eilantrag den Erlass eines Hängebeschlusses beantragen. Dieser Antrag zielt darauf ab, dem Bauherrn bis zum Abschluss des Eilverfahrens die Fortführung der Bauarbeiten zu untersagen. Das Gericht wird den Erlass des Hängebeschlusses davon abhängig machen, ob dem Grundeigentümer irreparable Nachteile durch die zwischenzeitlichen Bauarbeiten drohen.

Bjarne Brummund
Rechtsanwalt

W•I•R Breiholdt Nierhaus Schmidt Rechtsanwälte
www.wir-breiholdt.de

IVD gegen Bestellerprinzip

Fairer Mittler

Der Immobilienverband IVD lehnt die Einführung eines so genannten Bestellerprinzips bei Kaufimmobilien, wonach der Makler nur noch als Vertreter des Verkäufers arbeiten darf, entschieden ab. Auf der außerordentlichen Mitgliederversammlung sprachen sich die IVD-Mitglieder geschlossen gegen diese völlig ungerechtfertigte Einschränkung in die Vertrags- und Berufsfreiheit aus. Gleichzeitig verabschiedete die Mitgliederversammlung eine „Erklärung aus Kassel“, wonach der Makler fairer Mittler zwischen Käufer und Verkäufer ist. „Für eine bundeseinheitliche Regulierung gibt es keinen Bedarf, da in 75 Prozent der Märkte in Deutschland die Provision ohnehin zwischen Verkäufer und Käufer geteilt wird“, so Jürgen Michael Schick, Präsident des IVD. Das sei nicht nur aus Sicht des IVD eine faire und transparente Regelung und werde den unterschiedlichen Entwicklungen der Immobilienpreise in den Regionen gerecht. Mehr als die Hälfte (53 Prozent) der Verbraucher findet die Teilung der Provision gerecht. Das ist das Ergebnis einer repräsentativen IVD-Umfrage unter mehr als 1.600 Verbrauchern.

„Die Immobilienpreise steigen nicht in allen Gebieten, in kleineren und mittelgroßen Städten fallen sie teilweise sogar. Die Preisdynamik in Frankfurt/Main, Hamburg und Berlin kann nicht als Maßstab für ganz Deutschland gesehen werden und sollte nicht zu unangemessenem Aktionismus der Politik führen, zumal die Zielstellung der Politik, den Käufer mit dem Bestellerprinzip zu entlasten, nicht erreicht wird“, so der IVD-Präsident. Schick weiter: „Verkäufer würden etwaige Mehrbelastungen auf den Kaufpreis aufschlagen. Würde der Gesetzgeber die Immobilienmakler zwingen, nur noch einseitig für die Verkäuferseite zu arbeiten, verlören die Käufer die dringend benötigte Beratung beim Immobilienkauf.“ Diesen Einschätzungen folgten auch die mehr als 400 Teilnehmer auf der Mitgliederversammlung und verabschiedeten die „Erklärung von Kassel“. Dieses Leitbild des Maklers wurde vom Vorsitzenden des IVD Nord, Axel-H. Wittlinger, in Kassel vorgestellt. Dem Selbstverständnis folgend arbeitet der Makler für Käufer und Verkäufer gleichermaßen und weist seine Vertragspartner entsprechend darauf hin. Damit ist ein gesetzgeberischer Eingriff einmal mehr überflüssig. Die Makler streben an, bis zur Beurkundung eine Honorarvereinbarung in Textform mit Käufer und Verkäufer zu schließen. Beide Vertragspartner sollten in der Regel in gleicher Höhe eine Provision leisten. Zur Transparenz sollen im Vertrag das Gesamterfolgshonorar und die jeweilige Aufteilung als Honoraranspruch des Maklers wiedergegeben werden.

Fragen und Antworten

? Mein Mieter hat meinem Mieterhöhungsverlangen rechtzeitig zugestimmt und kurze Zeit später diese
■ Zustimmung widerrufen, er verlangt nun die zwischenzeitlich gezahlten Erhöhungsbeträge zurück.

Zu Recht?

Nein, dieser Fall ist von dem BGH mit dem Urteil vom 17. Oktober 2018 (VIII ZR 94/17) geklärt worden. Der BGH hat befunden, dass die erklärte Zustimmung des Mieters zu einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters vom Anwendungsbereich des Verbraucherrücktritts bei Fernabsatzverträgen nicht erfasst sei und dem Mieter ein dahingehendes Widerrufsrecht nicht zustehe. Der Wortlaut des § 312 Abs. 4 Satz 1 BGB erstrecke das Widerrufsrecht zwar auf „Verträge über die Vermietung von Wohnraum“. Der Anwendungsbereich dieser Vorschrift sei jedoch dahingehend einschränkend auszulegen, dass ein Widerrufsrecht des Mieters bei einer Zustimmungserklärung zu einer vom Vermieter verlangten Erhöhung der Miete nach den §§ 558 ff. BGB nicht gegeben sei. Das folge aus dem Regelungszweck sowohl der Bestimmungen über die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§§ 558 ff. BGB) als auch der Bestimmungen über das Widerrufsrecht des Verbrauchers bei Fernabsatzverträgen. Sie sollten die Forderung des Mieters unter Hinweis auf diese Entscheidung zurückweisen.

? Ich habe ein Haus vermietet, der Mieter war verpflichtet, das Heizöl auf eigene Kosten einzukaufen. Nun ist der Mietvertrag von dem Mieter gekündigt worden und er verlangt von mir, den im Öltank noch befindlichen Restbestand zu kaufen. Das will ich nicht. Kann mein Mieter von mir den Erwerb des Restbestandes verlangen?

Ja, wenn der Mieter verpflichtet war, das Heizöl für die Beheizung des Mietobjektes selbst zu beschaffen, ist er bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht verpflichtet, den Heizölrest zu beseitigen, er kann von dem Vermieter verlangen, diesen Restbestand zum Tagespreis zu kaufen. Das ist wiederholt von Gerichten ausgeurteilt worden und wird über eine ergänzende Vertragsauslegung erreicht: Die Parteien hätten Entsprechendes bei Vertragsschluss vereinbart, wenn sie daran gedacht hätten, da eine Entfernung des Heizöls durch den Mieter sinnlos erscheint, während der Vermieter es nutzen kann.

? Mein Mieter hat den Mietvertrag über meine Wohnung in Flensburg gekündigt, er hat eine andere Wohnung in Flensburg bezogen und will nun die Schlüssel in der gekündigten Wohnung zurückgeben. Daran habe ich kein Interesse, ich wohne in Hamburg und bestehe auf die Übersendung der Schlüssel nach Hamburg oder auf die Übergabe der Schlüssel an meinem Wohnort in Hamburg. Dazu ist der Mieter nicht bereit. Habe ich trotzdem einen Anspruch?

Nein, denn unbewegliche Mietsachen (Grundstücke und Räume) können nur am Ort ihrer Belegenheit zurückgegeben werden. Das gilt mangels abweichender Vereinbarung auch für die Schlüssel zum Mietobjekt und Sie haben keinen Anspruch auf Übersendung der Schlüssel oder Übergabe an Ihrem Wohnsitz, Sie müssen sich diese in dem Mietobjekt abholen.

? Ich beabsichtige den Einbau neuer Fenster in die Wohnung meines Mieters. Dieser Einbau ist vor
■ drei Monaten angekündigt worden und nun wird von dem Mieter ein Vorschuss für die nach dem Einbau der Fenster erforderlich werdende Neutapezierung verlangt. Zur Zahlung dieses Vorschusses bin ich bereit, möchte jedoch diesen Betrag in der nachfolgenden Modernisierungsmieterhöhung – die neuen Fenster werden einen deutlich besseren Wärmedurchlasskoeffizienten aufweisen – berücksichtigen. Ist das zulässig?

Dieser Fall ist schon vor längerer Zeit von dem BGH mit dem Urteil vom 30. März 2011 (VIII ZR 173/10) im Sinne der Vermieter entschieden worden; Sie können die Kosten für die Renovierungsarbeiten, die infolge von Modernisierungsmaßnahmen erforderlich werden – wie hier die Neutapezierung – als sogenannte modernisierungsbedingte Renovierungskosten nach § 559 Abs. 1 BGB auf die Mieter umlegen. Das gilt nach der Auffassung des BGH selbst dann, wenn die Kosten nicht durch Beauftragung eines Handwerkers seitens des Vermieters entstanden sind, sondern dadurch, dass der Mieter entsprechende Arbeiten selbst vornimmt und sich die Aufwendungen nach § 554 d Abs. 6 in Verbindung mit § 555 a Abs. 3 BGB von dem Vermieter erstatten lässt.

Referenten:

Ulf Schelenz, Rechtsanwalt
Ulrike Schlößer, Rechtsanwältin
Till Heinisch, Rechtsanwalt
Christian Putschaw, Rechtsanwalt
Matthias Scheff, Rechtsanwalt

Wann: Mittwoch, 10. April 2019,
 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:

- Highlights aus der mietrechtlichen Rechtsprechung
- Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters – Aktuelle Rechtsprechung und Gesetzesänderungen
- Beschädigung der Mietsache durch den Mieter – Rechtsstellung des Vermieters
- Ungewollte Zu- und Abgänge - Rechtsnachfolgen in Mietverhältnissen
- Nutzungsentschädigung und andere Tücken bei Mietvertragsende
- 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!**

Bei **Stornierung** einer Anmeldung 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn werden **50 Prozent** der Seminargebühr berechnet. Bei Nichtteilnahme oder bei Absage acht Tage vor Veranstaltungsbeginn wird die **volle** Teilnehmergebühr in Rechnung gestellt. Die Gebühren entfallen, wenn ein Ersatzteilnehmer von Ihnen zum Seminar angemeldet wird. Der Betrag ist bitte **vorab, spätestens 10 Tage nach Ihrer Anmeldung** auf das Konto Grundeigentümer-Verband Hamburg e.V. bei der HypoVereinsbank IBAN DE66 2003 0000 0000 2032 16, BIC HYVEDEMM300 unter dem Stichwort „Mietrecht aktuell 2019“ 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.

info@grundeigentuemerverband.de FAX 040 / 32 65 06

KOMPAKTSEMINARE

Veranstaltungsort

Grundeigentümer-Verband
Glockengießerwall 19, 20095 Ham-
burg, Sitzungssaal im 7. Obergeschoss

Kosten: Jeweils 60 Euro pro Person

Dienstag, 19. Februar 2019

**Betriebskostenabrechnung –
gewusst wie!**

17.00 Uhr (bis ca. 19.00 Uhr)

Referent:

**Rechtsanwalt Christian Bocklage,
Fachanwalt für Miet- und Wohn-
ungseigentumsrecht**

Das Seminar ist darauf ausgerichtet, die Grundlagen des Betriebskostenrechts in der Wohnraummiete strukturiert und verständlich unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung 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?

Donnerstag, 28. Februar 2019
Der Verwaltungsbeirat nach dem WEG – Aufgaben, Befugnisse und Haftungsrisiken
17.00 Uhr (bis ca. 19.00 Uhr)

Referent:

**RA Torsten Flomm, Vorsitzender
des Grundeigentümer-Verbandes
Hamburg**

Engagierte Verwaltungsbeiräte sind ein Segen für jede Wohnungseigentümergeinschaft. Sie kontrollieren Verwalter, prüfen Jahresabrechnungen, leiten Versammlungen, planen Instandsetzungsmaßnahmen, überwachen Handwerker, übernehmen

selbst kleine Reparaturarbeiten, sind „Kummerkasten“ für die anderen Wohnungseigentümer. Doch oft wissen die Verwaltungsbeiräte gar nicht, welche Aufgaben ihnen durch die Wahl wirklich übertragen wurden, dieses Seminar klärt auf.

Themenauswahl:

1. Die Aufgaben des Verwaltungsbeirats
2. Zusammensetzung und Wahl des Verwaltungsbeirates
3. Besondere Aufgaben und Befugnisse des Beiratsvorsitzenden und seines Stellvertreters
4. Entlastung des Verwaltungsbeirats
5. Geschäftsordnung und Arbeitsweise des Verwaltungsbeirats
6. Pflichten und Haftung des Verwaltungsbeirats

Mittwoch, 20. März 2019

**Ende gut, alles gut! – Die rechts-
sichere Beendigung von Miet-
verhältnissen**

17.00 Uhr (bis ca. 19.00 Uhr)

Referent:

Rechtsanwalt Matthias Scheff

Das Seminar ist darauf ausgerichtet, typische Probleme am Ende des Mietverhältnisses zu identifizieren und Fehler zu vermeiden. Fallbeispiele aus der Praxis werden gebildet, um Vor- und Nachteile unterschiedlicher Verhaltensweisen zu durchleuchten. Es werden auch praktische Tipps und Tricks vermittelt, damit es zum Schluss heißt: „Ende gut, alles gut!“

Themenauswahl:

- Was kann der Vermieter verlangen am Ende des Mietvertrages? Bestehen insbesondere Ansprüche wegen unterlassener Schönheitsreparaturen?
- Sollte ich die Rücknahme der Wohnung unter Umständen verweigern? Was darf ich und was nicht?
- Welche Schritte habe ich vor und nach Rückgabe der Wohnung einzuhalten, um meine Ansprüche rechtssicher durchzusetzen?
- Sind Vereinbarungen zwischen Vor- und Nachmietern ratsam? Was ist zu beachten?
- Welche Erfolgchancen bestehen im Gerichtsverfahren bei der Verfolgung offener Ansprüche des Vermieters und wo liegen Risiken?

Mittwoch, 8. Mai 2019

**Richtig vermieten! Was bei der
Vermietung von Wohnraum unbe-
dingt beachtet werden sollte!**

17.00 Uhr (bis ca. 19.00 Uhr)

Referentin:

Rechtsanwältin Kerstin Magnussen

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, 29. Mai 2019

Welchen Mietzins darf ich nehmen?
17.00 Uhr (bis ca. 19.00 Uhr)

Referent:

**Rechtsanwalt/Mediator Till Hei-
nisch, Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht**

Seit Juli 2018 bestehen in ganz Hamburg Beschränkungen bei der Mietzinsbildung bei Neuvermietung in der Wohnraummiete. Welche Grenzen hat der Vermieter einzuhalten und gibt es Möglichkeiten diese abzumildern oder zu vermeiden und was sind die Rechtsfolgen von Verstößen. Da zu diesem Bereich noch immer eine große Anzahl von Fragen bestehen und eine erhebliche Praxisrelevanz und Verunsicherung für jeden Vermieter besteht, wird sich das Seminar ausführlich mit diesen Fragen befassen.

Themenauswahl:

- Mietzinsbeschränkungen (Mietpreisbremse)
- Anwendungsbereich und Inhalt der gesetzlichen Regelung
- Rechtsfolgen, Ausnahmen, Gestaltungsmöglichkeiten

**Weitere Informationen, Zahlungs-
bedingungen und Anmeldung unter
[www.grundeigentuemerverband.de/
seminare](http://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

Die Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs

Von Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2017, ISBN 978-3-939787-92-1

Die Überschuldung privater Haushalte steigt weiter an. Daher muss die Wohnungswirtschaft verstärkt mit Mietausfällen rechnen. Umso drängender stellen sich Fragen zur Kündigung eines Mietverhältnisses durch den Vermieter wegen Zahlungsverzugs. Diese Broschüre nimmt sich des Themas an und vermittelt das nötige Rüstzeug, damit umzugehen.

Preis: 10,95 Euro

Schönheitsreparaturen und Instandsetzung bei Wohn- und Gewerberaum

Von Dr. Hans-Herbert Gather, 4. Auflage 2016,

ISBN 978-3-939787-77-8

Die Überwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter und ihre Durchführung gehören zu den streitanfälligsten mietrechtlichen Gebieten. Ziel dieser Broschüre ist es,

die Rechtslage der Schönheitsreparaturen bei Wohn- und Gewerberaum darzustellen. Darüber hinaus werden unter anderem die angrenzenden Gebiete der Erhaltungspflicht des Vermieters, des Gewährleistungsrechts, der Ansprüche wegen Beschädigung der Mietsache sowie die Fragen der Rückgabepflicht bei Vertragsende einbezogen.

Preis: 14,95 Euro

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

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zzgl. Versandkosten

Ruhestand

Axel Grigo geht

Über 30 Jahre im Dienst des Verbandes

Irgendwann ist für jeden Schluss. Auch wenn man glaubt, der Mann gehöre sozusagen zum Inventar. Mit Axel Grigo geht jetzt ein Mann von Bord, der sich nie in den Vordergrund gespielt, der aber immer zum Führungsteam des Grundeigentümer-Verbandes dazugehört hat. Am 1. Juli 1986 trat Axel Grigo in die Dienste des Grundeigentümervereins in Hamburg von 1832 ein. Damals gab es den Grundeigentümer-Verband in seiner heutigen Form noch nicht. Die Begleitung und Umsetzung der Vereinigung des alten Hamburger Vereins mit



dem Landesverband gehörte mit zu seinen ersten Aufgaben. In seiner Zeit beim Grundeigentümer-Verband erlebte Grigo vier Vorsitzende und zwei Verbandshäuser. So wie es einem eben ergeht, wenn man einem Arbeitgeber über 30 Jahre treu bleibt. Die Leitung der Organisation, das Fädenziehen im Hintergrund – das war die große Stärke von Axel Grigo. Doch er scheute auch nicht den Kontakt mit den Mitgliedern. So beriet er Mitglieder in Steuerfragen und war jahrelang im Vorstand des Vereins Innenstadt.

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
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 E-Mail: info@hug-rahlstedt.de
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)
Dienstag 16.00 – 18.00 Uhr
Mittwoch 16.00 – 18.00 Uhr

Donnerstag, 10. Januar 2019 (19.00 Uhr)

Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27
„Neujahrstreffen der Mitglieder“
 Haus- und Grundeigentümergebiet Hamburg-Rahlstedt
 Mit einem kleinen Umtrunk für Erfahrungsaustausch untereinander und Gespräche mit Vorstandsmitgliedern. Anmeldung unter Tel. 677 88 66.

Mittwoch, 16. Januar 2019 (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, 17. Januar 2019 (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, 23. Januar 2019 (19.00 Uhr)

Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27
„WEG-Abrechnungen“
 Haus- und Grundeigentümergebiet Hamburg-Rahlstedt Arbeitskreis. Anmeldung unter Tel. 677 88 66, Kosten für Mitglieder 12 Euro, für Gäste 24 Euro.

Mittwoch, 30. Januar 2019 (8.45 Uhr)

Handwerkskammer zu Hamburg, Holstenwall 12
12. Hamburger Verwaltertag
 Grundeigentümer-Verband Hamburg
 Siehe Seite 12 in diesem Heft.

Mittwoch, 6. Februar 2019 (19.00 Uhr)

Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27
„Immobilien richtig vererben: Testament und Vollmachten“
 Haus- und Grundeigentümergebiet Hamburg-Rahlstedt Arbeitskreis. Anmeldung unter Tel. 677 88 66, Kosten für Mitglieder 12 Euro, für Gäste 24 Euro.

Ausfall Beratungen/Änderung Öffnungszeiten:

In der Geschäftsstelle Am Soldatenfriedhof 8 entfällt am 2. und 3. Januar die Rechtsberatung. Die Geschäftsstelle Neuer Weg 54 bleibt am 2. Januar geschlossen.

Die aktuellen Beratungszeiten der Geschäftsstellen und der Ortsvereine erfahren Sie unter www.grundeigentuemerverband.de

Plastikmüll im Meer
Ausstellung

Das Ausstellungsjahr 2019 beginnt mit der Bergedorfer Künstlerin Kathrin Kühn und einem ernsten Thema. Ihre Acryl-Collage-Bilder beschäftigen sich mit der Verschmutzung der Weltmeere. Die Galerie auf der Homepage www.kathrin-kuehn-art.de vermittelt einen ersten Eindruck und gibt zum Thema „Meeresverschmutzung“ eine ausführlichere Erklärung. Die Ausstellung ist vom 15. Januar bis zum 29. März im 6. Obergeschoss des Grundeigentümer-Verbandshauses Glockengießerwall 19 zu den üblichen Geschäftszeiten zu sehen.



Margitta Bader
Harburg

Über 17 Jahre war Margitta Bader in der Geschäftsstelle Am Soldatenfriedhof 8 in Harburg für den Grundeigentümer-Verband tätig, zum Jahreswechsel ist sie nun in den Ruhestand gegangen. Von der Bearbeitung der Mitgliedschaftsunterlagen über den Verkauf von Formularen und Broschüren bis zur Aufnahme für die Beratungsprechstunden widmete sie sich mit viel Engagement der Rundumbetreuung der Mitglieder. Auch um die Organisation der zahlreichen Vorträge und Ausfahrten des Vereins Harburg-Wilhelmsburg kümmerte sie sich. Trotz dieser vielfältigen Aufgaben waren ihr diejenigen, die einfach nur zu einem Plausch in der Geschäftsstelle vorbeikamen, jederzeit willkommen. Damit sorgte Margitta Bader für eine ganz besondere Verbundenheit der Harburger Mitglieder mit ihrem Verein. Der Aufgabe, dies aufrechtzuerhalten und weiterzuführen, widmet sich nun Debby Utzt, der einige Mitglieder sicherlich bereits in den vergangenen Wochen in ihrer Einarbeitungsphase begegnet sind.

28. Mai bis 10. Juni 2019

China – ins Reich der Mitte

Foto: Rainer Sturm/pixello.de

Unsere exklusive Sonderreise führt Sie diesmal nach China. In 14 Tagen entdecken Sie auf dieser Reise die Vielfalt Chinas. Gleich zu Beginn besticht die Hauptstadt Peking mit einer einzigartigen Mischung aus moderner Metropole und klassischen Sehenswürdigkeiten wie der Verbotenen Stadt oder der Großen Mauer, die wir zum Sonnenuntergang besuchen. Selbstverständlich ist auch ein Besuch des Himmelstempels, eine Rikscha-Fahrt durch die verbliebenen Hutongs und der Besuch des Lamaklosters Yonghe Gong vorgesehen.

Dann geht's weiter dem Highspeed-Zug, einem der schnellsten Züge der Welt, nach Xi'an. In der alten Kaiserstadt entdecken Sie weitere Schätze wie zum Beispiel die legendäre Terrakotta-Armee. Nach so viel Kultur wartet auf Sie die chinesische Natur. Während einer Yangtze-Kreuzfahrt können Sie entspannt die Landschaft der imposanten drei großen Schluchten an sich vorbeiziehen lassen. Natürlich gibt es auch bei den Landausflügen noch viel zu entdecken an Tempeln und Pagoden. **Ganz besonders beeindruckend ist der Besuch des Venedigs des**

Ostens, der berühmten Seiden- und Gartenstadt Suzhou. Die Altstadt mit ihren unzähligen kunstvoll angelegten Gärten wird auch Sie begeistern. Am Ende Ihrer Reise erleben Sie das unglaubliche Shanghai. Diese Megametropole mit ihren wenigen noch vorhandenen Kolonialbauten und spektakulären Wolkenkratzern sehen Sie am besten bei dem Besuch des Shanghai Towers. **Den Abschluss bildet dann die spektakuläre Fahrt mit dem deutschen Technikexport, dem Transrapid – der weltweit einmaligen Magnetschwebbahn – zum Flughafen Shanghai.** Wie gewohnt haben wir wieder fast „ALLES“ im Reisepreis eingeschlossen.

Der Reisepreis beträgt pro Person in einem

Doppelzimmer

3.390 Euro

Einzelzimmerzuschlag

550 Euro

Fordern Sie gern unsere ausführliche Reisebeschreibung an!

Unsere Reiseplanung für das kommende Jahr:

Venedig

28. Mai bis 1. Juni 2019

Die geheimen Gärten der Lagunenstadt.

Es gibt viel zu entdecken auf unserer Gartenreise nach Venedig!

Zauberhafte Welt der Fjorde – Kreuzfahrt

12. bis 19. Juli 2019

Erleben Sie die Naturschönheiten und Höhepunkte der Fjordwelt auf eindrucksvolle Weise!

Florenz

10. bis 14. September 2019

Die Toskana ist klassisches Kulturland.

Genuss und anmutige Landschaft im Herbst!

Griechische Inselwelt – Kreuzfahrt

5. bis 15. Oktober 2019

Jede Insel hat ihren eigenen Charakter mit verschiedenen Landschaften und einer Vielzahl an kulturellen Sehenswürdigkeiten.

Die ausführlichen Reisebeschreibungen finden Sie im Internet unter: www.grundeigentuemerverband.de unter Veranstaltungen/Reisen

Kontakt

Wenn Sie Interesse an einer dieser Reisen haben, setzen Sie sich gern mit Frau Marion Kruck, Tel. 30 96 72 14, Fax 30 96 72 44, Mail: kruck@grundeigentuemerverband.de in Verbindung

Formzwang

Mit oder ohne Notar

Entscheidend ist die Eintragung der Vormerkung

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 14. September 2018, VZR 213/17, entschieden, dass Änderungen eines Grundstückskaufvertrags nach der Auflassung formlos möglich sind, wenn die Auflassung bindend geworden ist. Der Beklagte kaufte von der Klägerin drei Eigentumswohnungen. In dem Vertrag erklärten die Parteien die Auflassung, das heißt die Einigung über den Übergang des Eigentums am Grundstück, und der Beklagte beantragte die Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch. Die Anträge sollten beim Grundbuchamt erst gestellt werden, wenn die Zahlung des geschuldeten Kaufpreises erfolgt war. Nach der Beurkundung verlangte der Beklagte eine Kaufpreisminderung, mit der sich die Klägerin zunächst einverstanden erklärte. Diese Vereinbarung wurde nicht beurkundet. Der Beklagte zahlte daraufhin einen geringeren Kaufpreis. Nachfolgend verlangte die Klägerin von dem Beklagten volle Kaufpreiszahlung und berief sich auf die Formunwirksamkeit der nachträglichen Vereinbarung. Das



Foto: Joe Miletzki

Oberlandesgericht Stuttgart gab der Klage weitgehend statt, da es annahm, dass die nachträgliche Vereinbarung über die Minderung des Kaufpreises mangels notarieller Beurkundung unwirksam war. Der Beklagte legte Revision ein. Der BGH gab der Revision statt. Er war der Ansicht, dass die Parteien den Grundstückskaufvertrag nach der Auflassung formlos ändern konnten, weil die Verpflichtung zur Eigentumsübertragung mit der Auflassung erfüllt worden sei und deshalb nicht mehr bestehe. Die Beurkundungspflicht solle den Beweis über den Inhalt der Vereinbarungen sichern und die Parteien vor übereilten Verträgen bewahren. Eines solchen Schutzes bedürften die Parteien jedoch nicht mehr, wenn die Vertragsparteien ihre jeweiligen Leistungshandlungen unwiderruflich erbracht hätten. Dies sei mit der bindend gewordenen Auflassung geschehen, die Eintragung im Grundbuch gehöre nicht dazu, weil es sich insoweit um eine behördliche Tätigkeit handle, welche die Vertragsparteien nicht besorgen könnten.

Der BGH hat mit Beschluss vom 12. Juni 2018, VIII ZR 121/17, außerdem nochmals betont, dass die formellen Voraussetzungen an eine Modernisierungsmieterhöhung nicht überspannt werden dürfen. Es genüge, wenn der Mieter den Grund der Mieterhöhung anhand der Erläuterung als plausibel nachvollziehen könne. Der Kläger hatte als Vermieter eine Wärmedämmung an der Außenfassade des vom Beklagten bewohnten Gebäudes angebracht. Nach Durchführung der Maßnahmen verlangte der Kläger eine Modernisierungsmieterhöhung, die der Beklagte nicht zahlen wollte. Nachdem der Beklagte vor dem Amtsgericht gänzlich und vor dem Landgericht teilweise unterlegen war, verlangte er im Wege der Revision unter

anderem die vollständige Abweisung der Klage. Der Beklagte war nicht erfolgreich. Der Bundesgerichtshof hielt die Modernisierungsmieterhöhung für formell wirksam. Es reiche für eine formelle Wirksamkeit aus, wenn der Vermieter in der Mieterhöhung klar zum Ausdruck bringe, dass er die Baumaßnahme als eine Modernisierungsmaßnahme ansehe

und deshalb von einem Abzug für Instandhaltungsaufwendungen absehe. Auch wenn eigentlich Instandsetzungsmaßnahmen abzuziehen gewesen wären, hätte dies keine Auswirkung auf die formelle Wirksamkeit der Mieterhöhung. Diese Frage betreffe nur die Begründetheit der Mieterhöhung. Auch die Energieeinsparungen, die aufgrund der Wärmedämmung erfolgt seien, seien ausreichend erläutert gewesen. Der Kläger habe nicht den Wärmedurchgangskoeffizienten der Wände vor und nach Durchführung der Maßnahmen mitteilen müssen, da es hier nicht um den Austausch von Bauteilen gegangen sei, sondern um die erstmalige Anbringung vollständig neuer Bauteile in Form einer Wärmedämmung.

Ulrike Schlöber
Rechtsanwältin

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Reform des Mietrechts

Neuerungen bei Modernisierung und Mietpreisbremse

Seit dem 1. Januar muss der Vermieter stärker informieren



Foto: pixabay

Mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz hat der Bundestag ein Gesetz auf den Weg gebracht, welches Mieter- und Vermieterinteressen erneut weiter auseinanderdriften lässt.

Das am 29. November 2018 durch den Bundestag verabschiedete Gesetz sieht Einschnitte in die Rechte der Vermieter vor. Ziel des Gesetzes war, durch die Verschärfung der Mietpreisbremse das Wohnen günstiger zu machen. Der große Widerstand von Haus & Grund hat jedoch in letzter Konsequenz bewirkt, dass einige Neuerungen weit weniger einschneidend sind als zunächst geplant.

Auskunftspflicht wird verschärft

Insbesondere die Auskunftspflicht der Vermieter wurde verschärft. Ein Vermieter, der sich auf eine der Ausnahmen der Mietpreisbremse beruft, muss noch vor Abschluss des Mietvertrages unaufgefordert Auskunft über die für die Ausnahme maßgeblichen Tatsachen geben. Das bedeutet, der Vermieter muss die bisher verlangte – mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegende – Vormiete benennen, wenn er diese auch im neuen Mietverhältnis wieder verlangen möchte. Soll die Ausnahme von der Mietpreisbremse zum Beispiel aufgrund einer im laufenden Mietverhältnis vorgenommenen Modernisierung in Anspruch genommen werden, muss er bei der Neuvermietung über den Umstand und den Zeitpunkt der Modernisierung informieren. Weitreichende Erläuterungen über Art und Umfang der Modernisie-

rung sollen nach der Gesetzesbegründung explizit nicht erforderlich sein. Hinsichtlich einer umfassenden Modernisierung sowie eines Neubaus soll ebenso das Ob einer solchen genügen. Weitere Informationen kann der Mieter aber im Rahmen des bereits bestehenden Auskunftsanspruches nach § 556 g BGB erfragen.

Die Änderung geht weit über die bisher schon existierende Auskunftspflicht auf Verlangen des Mieters während des Mietverhältnisses hinaus und wird bei Nichtbeachtung sanktioniert. Die zunächst vorgesehene Sanktion, dass der Vermieter sich auf die Miete nach den Ausnahmetatbeständen dauerhaft nicht berufen kann, wenn er die Auskunft nicht oder nicht richtig erteilt, wurde allerdings auf Drängen von Haus & Grund nochmals abgeschwächt. Nunmehr kann sich der Vermieter zwei Jahre, nachdem er die Auskunftspflicht nachgeholt hat, erneut auf die zulässigen Ausnahmen von der Mietpreisbremse berufen.

Rüge zum Teil in einfacher Form möglich

Die qualifizierte Rüge wird abgeschafft, wenn der Mieter der Auffassung ist, dass die vereinbarte Miete gegen die Mietpreisbremse verstößt. Lediglich, wenn der Vermieter sich auf eine der Ausnahmen beruft und darüber auch pflichtgemäß informiert hat, muss der Mieter sich auf die erhaltenen Informationen beziehen, also qualifiziert rügen. Damit kann er – wenn keine der Ausnahmen vorliegt – ins Blaue hinein rügen. Der Vermieter muss indes nachweisen, dass kein Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliegt. Der Vermieter wird faktisch gezwungen, die orts-

übliche Vergleichsmiete gerichtlich feststellen zu lassen. Denn ihm selbst wird es nur in den seltensten Fällen gelingen, diese überzeugend darzulegen.

Modernisierungsmieterhöhung fällt bundesweit auf acht Prozent

Bei der Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB konnte der Vermieter bislang investierte Modernisierungskosten in Höhe von maximal elf Prozent im Rahmen einer Mieterhöhung berücksichtigen. Dadurch konnte die Investition zumindest halbwegs amortisiert werden; derjenige, der von der Modernisierung profitierte, wurde maßgeblich an den Kosten beteiligt. Dieser Prozentsatz wurde nun auf acht Prozent abgesenkt und macht umfangreiche Modernisierungen spürbar unattraktiver. Eine auch nur geringfügige Steigung der Zinsen hat bereits zur Folge, dass Modernisierungen unrentabel für den Vermieter sind. Zusätzlich wurde in Gebieten mit angespannten Märkten eine weitere Kappungsgrenze eingezogen. Die ohnehin nicht mehr rentablen Mieterhöhungen im Rahmen einer Modernisierung werden begrenzt auf höchstens drei Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren. Wenn die Miete sieben Euro pro Quadratmeter unterschreitet, liegt sie bei zwei Euro.

Kleine Modernisierung im vereinfachten Verfahren

Modernisierungsmieterhöhungen bis zu einer Investitionshöhe von 10.000 Euro können künftig einfacher umgesetzt werden – durch die Einführung der von Haus & Grund vorgeschlagenen „kleinen Modernisierung“. Ankündigung und Berechnung der Mieterhöhung sind dabei nach einem vereinfachten Verfahren möglich. Dafür werden Kosten, die als Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, pauschal mit dreißig Prozent abgezogen. Kündigt der Vermieter die Mieterhöhung an, bedarf es keiner Aussage zu den zukünftigen Betriebskosten mehr, wenn er angibt, dass er von dem einfachen Verfahren Gebrauch gemacht hat. Allerdings ist nach Durchführung der kleinen Modernisierung die Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB für fünf Jahre gesperrt. Die Sperrfrist hat zwei Ausnahmen: Eine Mieterhöhung nach § 559 BGB kann auch innerhalb der fünf Jahre geltend gemacht werden, wenn die Modernisierung durchgeführt wurde aufgrund 1. einer gesetzlichen Verpflichtung, die bei Durchführung der „kleinen Modernisierung“ nicht bekannt war und bekannt sein konnte, oder 2. aufgrund eines WEG-Beschlusses, der frühestens zwei Jahre nach Zugang der Mieterhöhungserklärung beim Mieter gefasst wurde.

Schwerpunkte des neuen Mietrechts sind die Mietpreisbremse und die Mieterhöhung nach Modernisierung. Eine Ausweitung des Betrachtungszeitraums für Mietenspiegel wurde (erstmal) ausgeklammert.

Eindämmung des Herausmodernisierens durch Finanzinvestoren

Das vorsätzliche Herausmodernisieren zum Zwecke der Neuvermietung soll unterbunden werden. Da dies keine Praktiken privater Vermieter sind, werden die Normen in der Regel keine großen Auswirkungen haben. Vermieter sollten sich jedoch bewusst sein, dass bestimmte – auch vorsatzlose – Handlungsweisen bereits einen Schadensersatz nach sich ziehen können. Werden angekündigte Baumaßnahmen nicht innerhalb von zwölf Monaten begonnen, wird die Verdopplung der Miete angekündigt, werden die Maßnahmen in einer Art und Weise durchgeführt, die geeignet ist, zu objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen oder ruhen die Arbeiten nach Beginn der Maßnahme mehr als zwölf Monate, wird eine Pflichtverletzung vermutet, welche Schadensersatzforderungen durch die Mieter nach sich ziehen kann. Allerdings gilt diese Vermutung dann nicht, wenn der Vermieter darlegt, dass für das Verhalten ein objektiver Grund vorliegt.

Daneben wird auch ein Ordnungswidrigkeitentatbestand im Wirtschaftsstrafgesetz eingeführt. Danach droht Vermietern ein Ordnungsgeld bis zu 100.000 Euro, wenn in der Absicht, einen Mieter zur Kündigung oder zur Mitwirkung an der Aufhebung des Mietverhältnisses zu veranlassen, eine Baumaßnahme durchgeführt wird, die geeignet ist, zu erheblichen und objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen.

Die Möglichkeit, Gewerberaummietverträge mit Sozialträgern abzuschließen, welche die Wohnungen wiederum Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zur Verfügung stellen, wird abgeschafft. Diese Mietverträge werden nunmehr auch als Wohnraummietverträge behandelt. Damit entfallen für den Vermieter die Vorteile, die das Gewerberaummietrecht mit sich bringt. Auswirkungen wird diese Änderung insbesondere für die Sozialträger haben, denen es deutlich erschwert wird, geeigneten Wohnraum zu finden.

Die Möglichkeit, Gewerberaummietverträge mit Sozialträgern abzuschließen, welche die Wohnungen wiederum Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zur Verfügung stellen, wird abgeschafft. Diese Mietverträge werden nunmehr auch als Wohnraummietverträge behandelt. Damit entfallen für den Vermieter die Vorteile, die das Gewerberaummietrecht mit sich bringt. Auswirkungen wird diese Änderung insbesondere für die Sozialträger haben, denen es deutlich erschwert wird, geeigneten Wohnraum zu finden.

Keine Gewerberaummietverträge mehr mit Sozialträgern

Die Möglichkeit, Gewerberaummietverträge mit Sozialträgern abzuschließen, welche die Wohnungen wiederum Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zur Verfügung stellen, wird abgeschafft. Diese Mietverträge werden nunmehr auch als Wohnraummietverträge behandelt. Damit entfallen für den Vermieter die Vorteile, die das Gewerberaummietrecht mit sich bringt. Auswirkungen wird diese Änderung insbesondere für die Sozialträger haben, denen es deutlich erschwert wird, geeigneten Wohnraum zu finden.

Oft verkannt

Die Baulast, ein manchmal heikles Sicherungsinstrument

Es ist notwendig, ins Baulastenverzeichnis einzusehen.

Kaufvertragsparteien von Grundstücksverkäufen wird die Formulierung gegenwärtig sein, der Notar habe „in des Baulastenverzeichnis nicht eingesehen“. Dieser auf den „ersten Blick“ unverfängliche Hinweis sollte den Vertragsbeteiligten zur Vorsicht Anlass geben. Baulasten sind Sicherungsinstrumente des Bauordnungsrechts. Sie begründen Sicherungen für die Bauaufsichtsbehörde, wenn auf einem Grundstück bauordnungsrechtlich einwandfreie Zustände nur durch Inanspruchnahme eines oder mehrerer – meist benachbarter – Grundstücke geschaffen werden können. „Klassische“ Baulasten sind Abstandsbaulasten, mittels derer ein Grundstückseigentümer sich verpflichtet, auf seinem Grundstück eine Fläche im Grenzbereich freizuhalten, damit die Abstandsfläche eines Nachbargebäudes auf sein Grundstück fallen kann. Für das neue Gebäude erhält der Bauherr nur eine Baugenehmigung unter der Bedingung, dass der die Fläche freihaltende Nachbarigentümer sich gegenüber der Bauaufsichtsbehörde zur Übernahme einer Baulast verpflichtet. Sehr oft kommen auch Zuwegungsbaulasten vor: Da Grundstücke nur bebaubar sind, wenn sie in „angemessener Breite“ an einer öffentliche Straße liegen, kann Hinterliegergrundstücken auf diese Weise ein Zugang zu dieser verschafft werden. So sehr Baulasten zur Lösung bauordnungsrechtlicher Schwierigkeiten beitragen können – sie können auch durchaus lästig sein. Nimmt beispielsweise eine Zuwegungsbaulast eine viel zu große Fläche ein, weil ein an der Straße liegendes Grundstück hinzugekauft worden ist, dieses mit hinterliegenden Grundstücken vereinigt wurde und nun ein schmalere oder kürzerer Weg zu einem der Grundstück erforderlich ist. Oder: Das Gebäude, zu dessen Gunsten die Abstandsflächenbaulast eingetragen wurde, ist abgerissen worden. Nach den meistens wort- und inhaltsgleichen Formulierungen der Landesbauordnungen (in Hamburg: § 79 HBauO) hat die Bau-

Berechtigt aus der Baulast ist nur die Behörde. Daher ist oftmals eine Grunddienstbarkeit sinnvoll und notwendig.

ordnungsbehörde die Baulast zu löschen, wenn an dieser kein „öffentliches Interesse“ mehr besteht. Die schon immer bestehende allgemeine Rechtsauffassung, dass ein belasteter Grundstückseigentümer einen Anspruch auf Löschung der Baulast bei Entfallen des öffentlichen Interesses hat, ist nun durch eine jüngst veröffentlichte Entscheidung des OVG Münster (Urteil vom 21. November 2017 – 2 A 1393) nochmals bestätigt worden. Die Entscheidung bestätigt zudem Folgendes: Der Baulastbegünstigte – in diesem Fall ein Eigentümer, dessen Zugang zur öffentlichen Straße durch Baulast gesichert war – hat gegenüber der Behörde keinen Anspruch darauf, dass diese – eben bei Entfallen (nur) des öffentlichen Interesses – Sicherung zu seinen Gunsten beibehalten wird. Eine Ausnahme macht die Rechtsprechung dort, wo durch eine Baulast sogenannte „nachbarschützende“ öffentlich-rechtliche Vorschriften gesichert werden. Die Baulast wirkt nach § 83 Abs. 1 S. 3 BauO NW auch gegenüber den Klägern als Rechtsnachfolgern mit dem Inhalt, wie er sich aus der Verpflichtungserklärung – vorliegend der Verpflichtung zur Verfügungstellung eines Wegerechts – ergibt.“ Insofern ist zunächst einmal aus der Sicht eines Baulastverpflichteten Vorsicht geboten, und beim Grundstückskauf sollte dem Baulastenverzeichnis durchaus Beachtung geschenkt werden. Aus der Sicht eines Baulastbegünstigten ist dringend anzuraten, Wegerechte und ähnliche Voraussetzungen zur bauordnungsrechtlich regelhaften Erschließung eines Grundstücks durch eine im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeit zu sichern. Eine solche Grunddienstbarkeit sichert nicht nur das Recht über den Wechsel der Eigentumsverhältnisse hinaus, sondern eröffnet – gewissermaßen im Gegenzug zu dem oben Gesagten – das Recht, von einem Nachbarn die Verpflichtung zur Abgabe einer Baulastverpflichtung zu verlangen, wenn die Grunddienstbarkeit einen inhaltlich identischen Sachverhalt regelt (also etwa ein Weg zur Erschließung eines Hinterliegergrundstücks; zuletzt: BGH, Urteil vom 3. Juli 1992 – V ZR 218/91).

Dr. Thomas Fraatz-Rosenfeld
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
www.anwaelte-alstertal.de

Raumteiler

Ein Raum, mehrere Bewohner und vielfältige Nutzung

Optische Gliederung für großzügige Räume

Der Vater schnippelt auf der Küchenarbeitsplatte Gemüse. Am Esstisch macht die Tochter Hausaufgaben. Der Sohn will seine Lieblingsserie im Fernsehen nicht verpassen. Und die Mutter sitzt einen Meter weiter am Schreibtisch und quält sich mit der Steuererklärung. Moderne Wohn-Essbereiche werden meist sehr vielfältig genutzt.

Spätestens, wenn hier das Leben der gesamten Familie zeitgleich stattfindet oder wenn Gäste zu Besuch kommen, kann das zu Reibungen führen. Raumteiler erleichtern das Nebeneinander und bieten zugleich Sichtschutz.

Funktion bestimmt Platzierung und Gestaltung

Die Nutzungsbereiche des Gesamttraumes geben die Platzierung für den Raumteiler vor. Dabei sollten allerdings noch zwei wichtige Aspekte beachtet werden: Ein Raumteiler sollte keinesfalls in einen Hauptlaufweg – beispielsweise von der Küche zur Terrasse – hineinragen, sonst wird er schnell als Hindernis wahrgenommen oder auch zur Ursache für blaue Flecken. Außerdem darf er das Tageslicht nicht verstellen. Dass die Lichtausbreitung im Raum durch den Raumteiler behindert wird, lässt sich allerdings oft nicht vermeiden. Dann sollte das Beleuchtungskonzept entsprechend angepasst werden.

Möbel, Vorhänge, Schiebesysteme und Paravents kommen als Trennelemente infrage. Je nach Höhe und Material schützen sie aber mehr oder weniger gut gegen neugierige Blicke und Zugluft. Außerdem ist der Platz-, Kosten- und Konstruktionsaufwand unterschiedlich hoch.

Sideboards und andere Möbel: Raumteiler mit Nutzwert

Möbel brauchen zwar Platz im Raum, sie sichern dafür jedoch auch wertvollen Stauraum und zumeist eine oder mehrere zusätzliche Abstellflächen. Beides ist in offenen großen Räumen, noch dazu mit großen Fensterflächen, oft Mangelware, gibt es hier doch häufig wenige Wände, an denen Schränke stehen können. Darüber hinaus erfordern Raum teilende Möbel keinen konstruktiven Aufwand. Sie sind also damit auch in Mietwohnungen und für wechselnde Möblierungen gut geeignet.

Unter den Raum teilenden Möbeln dürften halbhohe, etwa fünfzig Zentimeter tiefe Sideboards die größte Bedeutung haben. „Diese Höhe hat den großen Vorteil, dass der Eindruck offenen Wohnens erhalten bleibt“, erläutert Ursula Geismann vom Verband der Deutschen Möbelindustrie. Meist sind diese Sideboards mit Einlegeböden und Schubladen ausgestattet, die jedoch nur von einer Seite bespielt werden. Auf der anderen Seite weist eine dekorative Rückwand in den Raum. „Ganz groß wird derzeit in der Möbelbranche Flexibilität geschrieben. Statt Sitzlandschaften sind einzelne Möbel gefragt, die immer mal den Platz wech-

seln. Diese Anforderung müssen auch Raumteiler erfüllen. Verbraucher sollten beim Kauf bedenken: Je schwerer ein Möbel ist, umso unflexibler kann es genutzt werden. Rollen sind deshalb vielfach unverzichtbar.“

Nummer zwei unter den Möbeln sind Regalelemente. Die sind dann gerne etwas höher, erhalten die Raumwirkung



Foto: meine möbelmanufaktur – M/M/M

Offene Räume mit mehreren Funktionen liegen im Trend. Eine gewisse Gliederung macht trotzdem Sinn. Hier helfen Raumteiler.



Foto: VDM/PIURE2018

Sideboards und offene Regale sind als Raumteiler am beliebtesten.

jedoch dadurch, dass meist auf die Rückwand verzichtet wird. Mit Büchern, Pflanzen und Accessoires bestückt werden die Regale zu lebendigen Zwischenwänden. „Im Einzelfall muss man dann über eine Stabilisierung des Möbels nachdenken“, rät Ursula Geismann. „So wird beispielsweise ein leichtes Regal in einem stark frequentierten Raum sinnvollerweise mit einer Wange an eine Wand gestellt und dort befestigt.“

Schiebesysteme und Vorhänge: Raumhoher Sichtschutz

Textile Elemente, Stoffbahnen, Schnüre, Bambusstangen und Vorhänge sind überall da beliebt, wo jeder Quadratmeter zählt, so Raumgestalterin Wolf. Solche Trennelemente werden in der Regel in Schienensystemen direkt an der Decke geführt. Diese werden entweder schon im Trockenbau in die Decke integriert oder geringfügig sichtbar auf der Decke befestigt. Alternativ werden eine abgelassene Stange und Vorhangringe verwendet. Je nach Konstruktion können die bahnenförmigen Raumteiler ganz nach Bedarf zugezogen oder geöffnet werden. Wer auf eine solche Lösung setzt, sollte sich zuvor über die Einrichtung des Raumes Gedanken machen. „Ich würde beispielsweise nicht empfehlen, ein Sofa mit der Rückwand gegen eine textile Trennwand zu stellen“, rät Ruth Wolf. Vielen Bewohnern fehle dann die ‚Rückendeckung‘, sie könnten weniger gut entspannen.

Bei der Wahl des Materials ist die erste Frage, wie ausgeprägt der Sichtschutz sein soll. Ein eher transparentes Material lässt die Gegenstände dahinter erahnen und Licht durchfluten, so dass die Raumgröße sichtbar ist. Ein blickdichtes Material hält zwar alle Blicke fern, wirkt jedoch unter Umständen wie eine Wand. Das Dekor sollte sich im Idealfall harmonisch in den Raum einfügen. So können zum Beispiel Raffrollos und Raumteiler mit dem gleichen Stoff bestückt werden.

Paravents: Kostengünstige Allrounder

Ein klassischer Paravent besteht aus drei bis fünf mit



Foto: VDM/Die Collection

Stoff oder Papier überzogenen Rahmen aus Metall, Holz oder Kunststoff, die durch Gelenke verbunden sind. Beim Aufstellen erhält er durch die Faltung der Bahnen seine Stabilität. Paravents sind relativ kostengünstig und sehr flexibel einsetzbar, brauchen allerdings Tiefe im Raum. In Wohnräumen sind sie heute nur noch selten zu sehen, sondern haben den Rückzug in Arztpraxen und Büros angetreten, so die Beobachtung der Raumgestalterin. „Ein Paravent ist eher ein Verstecker für eine unaufgeräumte Ecke als ein wirklicher Raumteiler.“ Wer also nur ab und zu mal den unaufgeräumten Schreibtisch oder eine Spielecke vor den Augen von Besuchern verbergen möchte, ist mit einem Paravent gut bedient. In seinen Pausenzeiten kann er entweder als Sicht- und Windschutz auf der Terrasse genutzt oder einfach zusammengefaltet und damit platzsparend im Keller gelagert werden. Ein leicht verschiebbarer Paravent ist zwar eine tolle Lösung für alle, die sich Flexibilität wünschen, kann aber auch kippen und daher für all jene ungünstig sein, die mit Haustieren oder Kindern zusammenleben.

Eva Neumann
Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

Schallschutz

In Ruhe wohnen

Einrichtung kann Geräusche dämpfen

Die messbare Lautstärke von Geräuschen ist eine Sache. Das persönliche Geräuschempfinden eine andere. Was für den einen nerviger oder gar unerträglicher Lärm ist, das nimmt der andere kaum wahr. Auch in Wohnräumen, in denen alle baulichen Lärmschutznormen erfüllt sind, können sich Bewohner durch Geräusche von draußen, aus der Nachbarwohnung oder auch aus dem Nebenraum gestört fühlen. Die eine oder andere Beeinträchtigung lässt sich mit einfachen Mitteln reduzieren.

Wer vor dem Einzug die ärgsten Schallbrücken erkennt, kann ihnen durch gezielte Einrichtung und Raumgestaltung entgegenwirken. Bei der Besichtigung heißt es deshalb „Ohren spitzen“. Einen umfassenden Eindruck von Geräuschen von drinnen und draußen bekommt man nur, wenn man das neue Zuhause mehrmals und zu unterschiedlichen Tageszeiten besichtigt.

Rohre ummanteln

Hört sich die eigene WC-Spülung oder die Spülmaschine aus Nachbars Küche wie ein tosender Wasserfall an, dann kann das daran liegen, dass die Geräusche durch offenliegende Wasserrohre übertragen werden. Sie lassen sich mit flexiblen Schläuchen aus Schaumstoff ummanteln.

Hindernisse verringern Schallausbreitung

Große, glatte Flächen reflektieren den Schall. Hohe, gespachtelte Altbauwände, Parkett- und Fliesenböden, sowie Schrankwände mit großflächigen Türen wirken sich schalltechnisch ungünstig aus. Dreidimensionale Flächen hingegen brechen den Schall, lenken ihn ab und verteilen ihn im Raum. Große glatte Flächen lassen sich mit Wanddekorationen und Läufern, kleinteiligen Möbel, Regalen und Raumteilern durchbrechen.

Textilien schlucken Geräusche

Teppichböden und Vorhänge aus schwerem Stoff senken das Lärmniveau. Je größer die Oberfläche des Materials, umso ausgeprägter ist diese Wirkung. An Wänden oder Türen machen sich Wandbespannungen gut. Sie müssen nicht unbedingt die komplette Wand bedecken. Schon ein auf einen Rahmen gespanntes textiles Bild leistet gute Dienste. Leicht vergessen werden kleine Helfer wie Sofakissen, die Filzmatte unter dem Heimtrainer und der Waschmaschine, die Schaumstoffdämpfer an Schubladen oder die Filzgleiter unter den Stühlen.



**Nasse Wände?
Feuchter Keller?**

TEAM
ISOTEC
HANDWERK
AUF HÖCHSTEM
NIVEAU

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

ISOTEC Hamburg GmbH

Donnerstr. 20, 22763 Hamburg

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

www.isotec.de/hamburg

ISOTEC[®]
Wir machen Ihr Haus trocken



**Ist Ihre Gasleitung noch dicht?
Wir dichten von innen!**

Wir dichten Ihre alte Gasleitung mithilfe von schnell härtenden Dichtungsmitteln von innen

Ihre Vorteile bei einer Gasleitungsinnenabdichtung:

- deutlich geringere Kosten
- schnell durchführbar
- kein Schmutz durch Wandaufbrüche o.ä.
- keine nachträglichen Renovierungsarbeiten
- gilt nach der Innenabdichtung als neue Gasleitung
- gleiche Gewährleistung wie bei einer neuen Gasleitung
- bleibt im Bestandschutz
- es muss kein teurer Brandschutz hergestellt werden

G. Bohn & Sohn GmbH

☎ 040 - 691 66 48

Fabriciusstraße 109, 22177 Hamburg

www.BohndundSohn.de



Einbruchschutz

Mechanische Sicherung

Mechanik vor Elektronik gilt unter Fachleuten als Faustregel beim Einbruchschutz

High-Tech und ausgeklügelte Alarmanlagen haben sicher ihre Berechtigung. Ihr Schwerpunkt ist jedoch das Melden – sei es laut direkt am Objekt oder stumm durch eine Verbindung zu einem Sicherheitsdienst – von Einbrüchen beziehungsweise Einbruchversuchen. Zur Verhinderung von Einbrüchen sollte das Hauptaugenmerk auf mechanischen Sicherungen liegen.

Neu- und Umbau

Am einfachsten ist es, das Thema direkt beim Neubau oder bei Umbauten mit zu berücksichtigen. Aber welche Art mechanischer Sicherung ist die richtige? Orientierung bietet hier die DIN-Norm EN 1627. Sie definiert für einbruchhemmende Fenster, Balkon- und Terrassentüren sieben sogenannte Widerstandsklassen (bei Außentüren sind es sechs Klassen). Die einfachste Klasse RC1 N soll dabei beim Einsatz einfacher Hebelwerkzeuge einem Täter drei Minuten lang Widerstand bieten, während die höchste Klasse RC6 eine Widerstandszeit von 20 Minuten auch bei Einsatz leistungsfähiger Elektrowerkzeuge wie Bohrmaschine und Winkelschleifer gewährleistet. Als üblicherweise ausreichend für den privaten Bereich gelten dabei die Widerstandsklassen RC2 und RC3, sie halten einem Gelegenheitstäter, der mit Schraubenziehern und Kuhfuß einen Einbruchversuch unternimmt, drei bis fünf Minuten stand. Natürlich müssen aber die individuellen Anforderungen im Einzelfall betrachtet werden. Übrigens sollte die Widerstandsfähigkeit von Keller- und Nebeneingangstüren derjenigen der Haustür entsprechen. Dies wird oftmals vernachlässigt, obwohl gerade solche Nebentüren, womöglich zum Garten oder Hinterhof gelegen, potenziellen Tätern eine gute Gelegenheit bieten. Und auch eventuell vorhandene Garagentore sollten im Gesamtkonzept berücksichtigt werden, gerade wenn es von der Garage eine Verbindung ins Wohnhaus gibt.

Nachrüstung

Und wenn kein Neu- oder Umbau ansteht? Auch dann kann durch diverse Nachrüstmaßnahmen die Sicherheit merklich erhöht werden. Die oft noch standardmäßig verbauten einfachen Fenster mit Einhand-Drehkippbeschlägen bieten keinen Aufhebelschutz, sie können jedoch durch aufschraubbare Zusatzsicherungen und oft auch durch verbesserte Beschläge mit umlaufender Pilzkopfverriegelung und abschließbaren Fenstergriffen nachgerüstet werden. Bei häufig gekippten Fenstern, kann auch über



Bereits ein solcher Sperrbügel kann die Sicherheit deutlich erhöhen.

das Anbringen eines Fenstergitters nachgedacht werden (hier definiert die DIN EN 1627 ebenfalls verschiedene Widerstandsklassen). Und auch

bei Türen gibt es vielfältige Nachrüstmöglichkeiten: Von Zusatzschlössern und Sperrbügeln über Querriegel bis zu verstärkten Schließblechen und spezielle Bändersicherung reicht das Spektrum. Wichtig ist, dass die verschiedenen Elemente in ihrer Wirkung aufeinander abgestimmt und fachgerecht eingebaut werden.

Rat holen

Egal ob Neubau oder Nachrüstung, wichtig ist jedem Fall die richtige Produktwahl und ein fachgerechter Einbau, sodass die verschiedenen Elemente des Sicherheitskonzepts optimal aufeinander abgestimmt sind. Ein Laie ist hier oftmals überfordert. Die kriminalpolizeilichen Beratungsstellen geben Rat und halten Listen mit geprüften und zertifizierten Produkten und Handwerksunternehmen bereit.

Weitere Infos:

www.k-einbruch.de

www.nicht-bei-mir.de

Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Hamburg

Tel.: (040) 4286 70777

Alf Petermann

Grundeigentümer-Verband Hamburg

www.grundeigentuemerverband.de

Exklusives Angebot

Kooperationspartner E.ON

Preiskonstanz bis 2021 für Strom und Erdgas erleichtern die Kalkulation und sichern Immobilienbesitzer gegen Schwankungen auf dem Energiemarkt ab

Seit Jahren ist E.ON Kooperationspartner des Grundeigentümergebietes Hamburg und bietet den Mitgliedern Strom, Erdgas und energienahe Dienstleistungen zu exklusiven Konditionen an. Der Verband hat diese Kooperation mit E.ON gerade um drei Jahre verlängert und dabei gute Konditionen für die Mitglieder erzielt.

„Wir raten unseren Verbandsmitgliedern, sich die neuen Angebote von E.ON genau anzuschauen und zu prüfen, ob sie auf die jeweilige Situation passen“, so Vorsitzender Torsten Flomm, der den Rahmenvertrag mitverhandelt hatte. „Interessant ist sicherlich die Preiskonstanz für den Zeitraum 2019 bis 2021 bei den Energiekosten. Außerdem gibt E.ON den Grundpreis für das erste Jahr in Form einer Bonus-Gutschrift in Höhe von 50 Euro je Sparte zurück. Die Angebotsfrist konnten wir für unsere Mitglieder bis ins Jahr 2019 verlängern: Wer also bis Ende März einen neuen Vertrag abschließt, bekommt diesen Bonus“, erläutert Torsten Flomm.

„Der Preis ist das eine. Wir wollen den Mitgliedern des Grundeigentümergebietes aber noch mehr bieten“, sagt E.ON Vertriebsleiter Olaf Schütze, der die Rahmenvereinbarung verantwortet. „Wir bei E.ON engagieren uns sehr stark für die Themen Nachhaltigkeit und Klimaschutz. Daher besteht das neue Angebot für die Verbandsmitglieder zu 100 Prozent aus regenerativen Quellen. Das bedeutet: reiner Ökostrom ohne Aufpreis für die Immobilien der im Verein organisierten Grundbesitzer“, so Schütze weiter.

Außerdem verbessert E.ON kontinuierlich die Serviceleistungen für die Verbandsmitglieder, zum Beispiel mit einem exklusiven E-Mail-Kanal. Auch die eigene Hotline für den Verband wurde personell verstärkt, um die Kundenbetreuung weiter zu verbessern. Als starkes Energieunternehmen bietet E.ON den Mitgliedern über Strom und Erdgas hinaus eine umfassende Beratung und Service rund um Zukunftsthemen wie Elektromobilität, Solarenergie und die energetische Sanierung.

DIN 14676 aktualisiert

Rauchwarnmelder

Ferninspektion erstmals normativ geregelt

Seit Dezember 2018 ist die aktualisierte Fassung der DIN 14676 „Rauchwarnmelder für Wohnhäuser, Wohnungen und Räume mit wohnungsähnlicher Nutzung“ gültig. Sie regelt die Inspektionsverfahren für Rauchwarnmelder der Bauweise A (ohne Ferninspektion), der Bauweise B (Teil-Ferninspektion) und der Bauweise C (komplette Ferninspektion).

Das Konzept der Ferninspektion erhält damit erstmals eine normative Grundlage. Anwender erhalten damit Klarheit für die Praxis. Zugleich ebnet die Norm den Weg für neue Entwicklungen und Angebote.

Funk-Rauchwarnmelder sind mit dem zuständigen Dienstleister vernetzt und übertragen die Gerätedaten selbständig in regelmäßigen Abständen. Diese Geräte entsprechen nicht nur dem aktuellen Stand der Technik,

sie sind auch besonders komfortabel für die Bewohner: Für die Wartungstermine muss niemand zu Hause bleiben und dem Dienstleister die Tür öffnen. Er muss nur bei einem tatsächlichen Defekt in die Wohnung kommen. In allen Bundesländern müssen Neubauten mit Rauchwarnmeldern ausgestattet sein. Für Bestandsgebäude gilt diese Verpflichtung mittlerweile in dreizehn Ländern. Berlin und Brandenburg führen die Vorgabe bis Ende 2020 ein. In Sachsen gibt es noch keine Pläne, Hauseigentümer zum Einbau von Rauchwarnmeldern in Bestandsgebäuden zu verpflichten.

Hydraulischer Abgleich

Heizsysteme

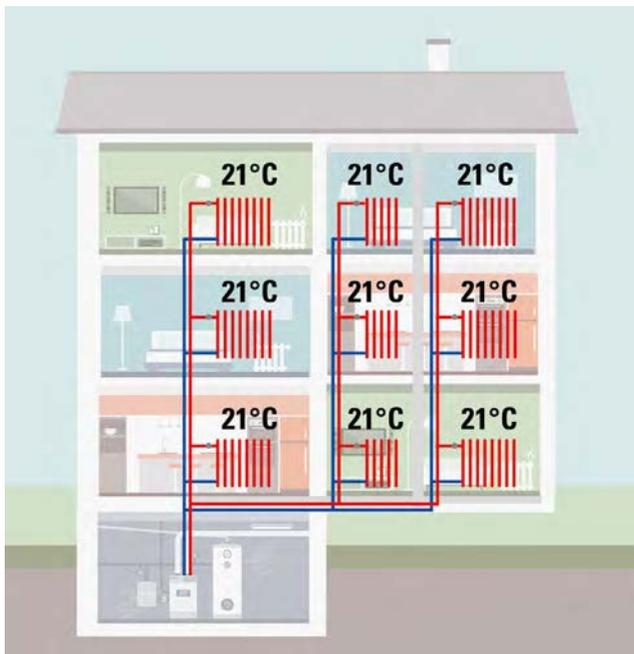
Fachgerecht regulieren lassen

Falsch eingestellte Wärmeerzeugungs- und Verteilsysteme treiben die Heizkosten schnell in die Höhe und setzen unnötig viel klimaschädliches Kohlendioxid frei. Wären sämtliche Heizkessel und Wärmeleitungen in Deutschland fachgerecht hydraulisch abgeglichen, ließen sich rund 5,3 Millionen Tonnen CO₂-Emissionen vermeiden und etwa 1,5 Milliarden Euro Heizkosten sparen, das geht aus Zahlen der gemeinnützigen co2online GmbH hervor.

Bei zu geringem Druck in den Versorgungsleitungen werden vom Wärmeerzeuger weit entfernte Heizkörper nicht richtig warm und die Aufheizzeit verlängert sich. Auch kann es zu Fließgeräuschen in den Rohren kommen, die den Wohnwert mindern und Bewohner verärgern können. Werden in der Folge Förderdruck, Förderstrom und Vorlauftemperatur erhöht, steigt nicht nur der Brennstoffverbrauch sondern damit einhergehend auch der CO₂-Ausstoß. Das Gesamtsystem arbeitet ineffizient, Energieeffizienzmaßnahmen können ihr Potenzial nicht voll entfalten und die Kostenspirale dreht sich. Außerdem schadet ein dauerhaft hoher Heizwasserdruck den Rohren und dem Erzeuger ähnlich wie ein hoher Blutdruck dem Gefäßsystem und dem menschlichen Herzen.

Optimal verteilt

Ein hydraulischer Abgleich sorgt dafür, dass an jedem Heizkörper eines geschlossenen Systems genau diejenige



Menge an Heizwasser ankommt, die zum Erreichen und zur Aufrechterhaltung der gewünschten Raumtemperatur erforderlich ist. Stimmt der Druck in den Versorgungsleitungen, lässt sich die Systemtemperatur der Heizanlage herabregulieren. Es wird weniger Brennstoff verbraucht und weniger CO₂ emittiert sowie gleichzeitig die Pumpen für die Wärmeverteilung entlastet, denn sie benötigen weniger elektrische Leistung. Das reduziert die Wärmekosten, die sich außerdem gerechter auf die Bewohner verteilen lassen, da es dank eines hydraulisch optimal regulierten Kreislaufes überall gleich schnell und gleichmäßig warm wird.

Bund erstattet bis zu 30 Prozent der Kosten

Der hydraulische Abgleich lässt sich im Wesentlichen auf zwei unterschiedliche Arten realisieren: Die rechnerische Variante eignet sich für Neubauten, weil hier das gesamte Versorgungssystem zumeist sehr detailliert dokumentiert ist. Somit sind alle relevanten Parameter wie Raumgrößen, Fensterflächen, Anlagentyp, Ventilarten sowie die Topologie des gesamten Heizkreises bekannt. Auch in Bestandsgebäuden mit Zwei-Rohr-Heizsystemen lassen sich mit einem rechnerisch durchgeführten hydraulischen Abgleich unabhängig von der Anlagengröße Optimierungseffekte erzielen. Der Energiedienstleister Techem setzt hierfür eine bewährte Berechnungssoftware ein, die auch vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) als förderfähig anerkannt ist. Der Bund erstattet bis zu 30 Prozent der Nettoinvestitionskosten für einen erstmaligen hydraulischen Abgleich.

In älteren Gebäuden empfiehlt sich das messtechnische Verfahren, und damit ein spezielles Messverfahren mit innovativer Technik. Auf Grundlage der damit ermittelten realen Temperaturdaten folgt der eigentliche hydraulische Abgleich – und zwar bei laufendem Heizbetrieb und daher selbst im Winter ohne Komforteinschränkungen für die Mieter.

Grundlage für weitere Energieeffizienzmaßnahmen

Der hydraulische Abgleich öffnet das Tor zu vielen weitergehenden Energieeffizienzmaßnahmen wie Smart-Heating-Lösungen, mit denen die Bewohner ihr Heizverhalten aktiv zum Wohle der Umwelt und des eigenen Budgets optimieren können. Eine Lösung, die in Kombination mit dem hydraulischen Abgleich ebenso wie der Einbau moderner Umwälzpumpen gemäß BAFA förderfähig ist.

Lärmschutz-Vorschriften

Gewerbelärm

Änderungen bei den Messungen drohen Eigentümer zu benachteiligen.

Lärm ist eines der Hauptstreitthemen zwischen Mieter und Vermieter. Dabei geht es nicht nur um Lärmbelästigungen durch laute Mitbewohner, Kinder oder durch Bauarbeiten. Häufig ist Anlass für Beschwerden auch der Lärm aus Gewerbe- und Industriebetrieben in der Nachbarschaft.

Wann dieser das erträgliche Maß überschreitet, regeln das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und eine zugehörige Allgemeine Verwaltungsvorschrift – die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Diese soll nun geändert werden.

Um mehr Neubau von Wohnungen in Gewerbegebieten oder in der Nähe dazu zu ermöglichen, wollen einige Vertreter der Immobilien- und Bauwirtschaft, dass die Lärmwerte zukünftig nicht mehr außen vor dem geöffneten Fenster, sondern innen bei geschlossenem Fenster gemessen werden. Damit würde die Verantwortung für den Schallschutz auf die Eigentümer der Wohngebäude übergehen. Eigentümer und Bewohner müssten dann die Kosten für passive Schallschutzmaßnahmen, wie etwa den Einbau von Schallschutzfenstern oder die Schalldämmung von Außenwänden, tragen. Das würde die Wohnkosten weiter in die Höhe treiben. Gleichzeitig würde der Wohnkomfort verschlechtert, weil Balkone, Terrassen und Gärten durch die laute Umgebung nur eingeschränkt genutzt werden könnten.

Dipl.-Ing. Corinna Kodim
Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

Messgerät DTH-1020

Wohnklima

Wie viel heizen und wie oft lüften für ein gesundes Wohnklima?

Das ist bloß aus dem Gefühl heraus gar nicht so einfach zu sagen. Und wenn das Wohnklima nicht stimmt, kann es bei zu niedriger Luftfeuchtigkeit zu trockenen, gereizten Augen kommen oder bei zu hoher Luftfeuchtigkeit zu Schimmelbildung.

Das Wohnklima-Messgerät DTH-1020 kann helfen, dies zu verhindern. Es ist zum Preis von 22,50 Euro im Informationszentrum im Glockengießerwall 19 erhältlich oder kann über den Onlineshop unter www.grundeigentuemerverband.de bestellt werden (Hier fallen gegebenenfalls Versandkosten an).



HANSA-GLASBAU

GLASBAUSTEINE + ZUBEHÖR Verlegung + Verkauf
Bramfelder Straße 102a • 22305 Hamburg
Tel. 040/6905254 • Fax 040/6916260
Internet: www.hansa-glasbau.de • E-Mail: info@hansa-glasbau.de

BAUBETRIEB
seit 1907

PENTZIN & NÄGELER
BAUUNTERNEHMEN

Ausführung sämtlicher Bauarbeiten
Bramfelder Str. 102a, 22305 Hamburg
Tel. 040/6905253, Fax 040/6916260
Internet: www.pentzin-naegeler.de
E-Mail: info@pentzin.de

solide-zuverlässig

Gerhard Engel GmbH + Co. KG
Kiebitzhörn 32, 22885 Barsbüttel
Telefon: 040 / 670 10 15
info@engel-wasser.de
www.engel-wasser.de



**Reparatur und Erneuerung von
Wasser- und Abwasserleitungen.
Trinkwasser- und Sielanschlüsse,
grabenlose Rohrverlegungen.
Sanierung von Drainageleitungen
und Kellerabdichtungen.**

Zertifiziertes Fachunternehmen für Grundstücks-
entwässerungsanlagen der Umweltbehörde Hamburg

Unabhängige Energieversorgung durch Brennstoffzelle

Förderprogramme unterstützen bei der Finanzierung

Die Brennstoffzelle als Bestandteil einer Heizungsanlage für Wohngebäude ist noch recht neu auf dem deutschen Markt und speziell für kleinere Gebäude wie Ein- und Zweifamilienhäuser konzipiert. Die Brennstoffzelle wird mit Erdgas, das in der Brennstoffzelle in Wasserstoff umgewandelt wird, betrieben. Über einen elektrochemischen Prozess erzeugt die Brennstoffzelle gleichzeitig Strom und Wärme. Damit fällt die Brennstoffzelle in den Bereich der Kraft-Wärme-Kopplung und ist eine Alternative zu herkömmlichen Blockheizkraftwerken auf Basis von Verbrennungsmotoren.

Das Problem der zu hohen Wärmeerzeugung, das von herkömmlichen Blockheizkraftwerken bekannt ist, wird bei der Brennstoffzelle weitgehend vermieden, weil hier der Anteil der Stromerzeugung vergleichsweise höher ausfällt. Das erzeugte Strom-/Wärmeverhältnis entspricht etwa den Anforderungen von Ein- und Zweifamilienhäusern mit niedrigem Wärmebedarf außerhalb der Heizperiode. Die Brennstoffzelle kann sowohl im Neubau als auch im Gebäudebestand eingebaut werden.

Etwa 50 Prozent des Strombedarfs eines Einfamilienhauses können mit der Brennstoffzelle gedeckt werden. Um eine möglichst große Laufzeit zu garantieren, wird die Brennstoffzelle so dimensioniert, dass die Grundlast für Wärme gedeckt werden kann. Für Spitzenlastsituationen wird ein Spitzenlastkessel benötigt, der häufig im Gerät integriert ist. Die Anschaffungskosten einer Brennstoffzelle sind sehr hoch, sie liegen etwa bei 35.000 Euro inklusive Einbau. Zu beachten sind aber die sehr attraktiven Förderprogramme, die vom Bund zur Verfügung stehen. Damit ist die Brennstoffzelle preislich mit anderen modernen Heiztechniken aus dem Bereich der erneuerbaren Energien gleichzusetzen wie zum Beispiel der Wärmepumpe.

Schadstoff- und Geräuschemissionen sind bei einer Brennstoffzelle vergleichsweise gering. Im Vergleich zu konventioneller Strom- und Wärmeerzeugung kann etwa bis zu 30 Prozent Primärenergie eingespart werden.

In anderen Ländern, wie Japan, kommt die Brennstoffzelle viel häufiger zum Einsatz. Daher kann am Markt auf einige Erfahrung zurückgegriffen werden.

Durch eine Kombination von Brennstoffzelle und Photovoltaikanlage sind sehr hohe Autarkiegrade möglich, ins-

besondere dann, wenn ein Stromspeicher installiert wird. Während die Stromproduktion durch die Brennstoffzelle kontinuierlich und planbar eine eher geringe Strommenge produziert, kann die Photovoltaikanlage auch größere Mengen Strom zur Verfügung stellen. Ein Batteriespeicher kann Angebot und Nachfrage zusammenführen und damit den Anteil des eigenerzeugten und -verbrauchten Stroms erhöhen. Die aus dem Netz bezogene Strommenge kann dadurch stark reduziert werden. Somit ist für ein Einfamilienhaus sogar eine komplette Selbstversorgung mit Strom möglich. Zurzeit sind Stromspeicher noch recht teuer in der Anschaffung, allerdings ist zu erwarten, dass sich der Markt in den nächsten Jahren stark weiterentwickelt.

Dipl.-Ing. Nicola Beck

Leiterin EnergieBauZentrum

M. Eng. Andreas Jatzkewitz

Technischer Berater EnergieBauZentrum

www.energiebauzentrum.de

Veranstungshinweis

Nähere Informationen zu Funktion, Einsatzmöglichkeiten und Erfahrungen mit der Brennstoffzelle gibt es auf einer kostenfreien Informationsveranstaltung im EnergieBauZentrum. Thematisiert werden auch die Kombination mit Erneuerbaren Energien sowie die Möglichkeiten und Grenzen der Autarkie in der Energieversorgung.

Termin: Mittwoch, 6. Februar 2019 um 18 Uhr im EnergieBauZentrum

Eine Anmeldung ist erforderlich:

www.energiebauzentrum.de/veranstaltungen

oder

Tel. (040) 35 90 58 22

HamburgerIMMOBILIEN.de

Neues Online-Portal

Immobilienvermarktung für die Metropolregion

Suchen, Finden und Wohnen funktioniert jetzt im Norden noch gezielter: HamburgerIMMOBILIEN.de ist das erste Portal, das sich speziell auf die Immobiliensuche in der Metropolregion konzentriert. Das Angebot unter der Marke des Hamburger Abendblattes richtet sich an Mieter, Käufer und zukünftige Bauherren gleichermaßen. Es bildet den Hamburger Markt von Gewerbeobjekten über exklusive Wohnungen bis hin zu Studentenapartments und Ferienwohnungen in seiner gesamten Vielfalt ab.

Eine Anzeige aufzugeben ist denkbar einfach: Die entsprechenden Informationen eingeben, dazu wenige Mausklicks – und schon ist das Inserat online. Wer seine Immobilie vermieten möchte, zahlt für sein Inserat für einen Zeitraum von zwei Wochen lediglich 9,90 Euro. Eine Anzeige für den Haus- oder Wohnungsverkauf ist einen Monat online – und kostet für diese vier Wochen 19,90 Euro.

Das Portal ist eine echte Bereicherung für den Hamburger Immobilienmarkt: Eine technisch gut aufgebaute Plattform, ansprechende redaktionelle Inhalte und Verkäufer mit hervorragenden regionalen Kenntnissen ergeben zusammen mit attraktiven Konditionen ein Paket, das es so bislang nicht gegeben hat. Nach der Gründung des Portals hat sich direkt gezeigt: HamburgerIMMOBILIEN.de füllt eine bislang unbesetzte Nische.

Das bestätigt auch Lars Seidel, Geschäftsführer von Grossmann & Berger: „Seit Jahrzehnten arbeiten wir eng und

vertrauensvoll mit dem Hamburger Abendblatt zusammen. Aufgrund der guten Erfahrungen sind wir auch für das neue Immobilienportal offen.“ Auch deshalb, weil es exakt auf die Bedürfnisse der regionalen Makler, Bauträger und Privatkunden zugeschnitten ist. Das Immobilienportal ist dicht am Markt, so werden Streuverluste von vornherein vermieden. Und auch die Preise für Inserenten sind im Vergleich zu den nationalen Playern sehr lukrativ. Als zusätzlichen Service gibt es auf dem Portal hochwertige, redaktionelle Inhalte und Ratgeber-Informationen – zusammengestellt und recherchiert vom Immobilienteam des Hamburger Abendblattes und der Zentralredaktion der Funke Mediengruppe. Ob zum Bauen, Mieten, Finanzieren, Renovieren, Energiesparen oder auch Einrichten: Hunderte nützliche Tipps sind auf

www.HamburgerIMMOBILIEN.de

abrufbar.

Wer Fragen hat, findet Hilfe bei einem Ansprechpartner: Entweder unter der Telefonnummer (040) 55 44-71340 oder per Mail: kontakt@hamburgerimmobilien.de

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

**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 22 333
 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

Natur pur

Fußbodenbelag aus Kork noch ein Nischenprodukt

Verlegung geklebt oder schwimmend möglich

Ein Korkboden wirkt nicht nur warm und gemütlich, er hat eine ganze Liste von positiven Materialeigenschaften zu bieten: Kork dämpft den Schrittschall, isoliert und ist undurchlässig gegen Wasser. Er ist elastisch, pflegeleicht und robust, antistatisch und für Allergiker geeignet, hat eine angenehme Haptik und besteht zu einhundert Prozent aus natürlichem, nachwachsendem Rohstoff. Kein Wunder, dass dieser Bodenbelag für jeden zweiten Deutschen eine überlegenswerte Option darstellt. Verbraucher müssen dabei zunächst eine Grundsatzentscheidung treffen.

Kleben oder schwimmend verlegen?

Klassisch kommt Kork in Form von massiven, üblicherweise vier bis sechs Millimeter starken Fliesen auf den Boden. Sie werden mit dem Untergrund verklebt und anschließend versiegelt. Alternativ können bereits versiegelte Korkdielen miteinander verklebt oder mittels Nut und Feder ineinander geklickt werden. Dieses sogenannte Korkfertigparkett eignet sich auch zur schwimmenden Verlegung, sprich: Es wird nicht mit dem Untergrund verbunden. Voraussetzung dafür ist ein absolut fester, sauberer und ebener Untergrund. Altbeläge, wie etwa Teppichböden, müssen restlos entfernt und größere Unebenheiten mit Spachtelmasse ausgeglichen werden. Nach Einschätzung des Deutschen Kork-Verbandes nimmt schwimmend verlegter Korkboden einen weit größeren Marktanteil ein als verklebte Böden. Das hat diverse Gründe: Schwimmende Verlegung ist kostengünstiger und in Mietwohnungen besonders beliebt. Im Falle eines Umzugs kann der Belag unbeschadet aufgenommen und im nächsten Zuhause neu verlegt werden. Die Produktauswahl ist in diesem Segment deutlich größer. „Außerdem ist in Deutschland do-it-yourself sehr beliebt“, so die Beobachtung von Verbandsgeschäftsführer Dr. Frank Müller.

Verbraucher experimentieren mit Farben und Stilen

Neben dem großen Trend zu authentischen Produkten mit natürlicher Herkunft hat der Digitaldruck Fußbodenbelägen aus Kork in den vergangenen Jahren Auftrieb gegeben. In Optiken von Holz über Stein und Beton bis zu abstrakten Dessins passen sich Korkböden in jedes Wohnumfeld ein. „Rustikale Holzdekore sind auf

dem Boden gefragt, warm und durchaus dunkel in der Farbsprache. Andererseits sind harmonische Dekore in hellen Farbstellungen absolut „in“, erläutert Frank Müller. Trends spielten aber bis ins Format hinein. „Während der Kunde im Wohnzimmer lange Korkpaneele bevorzugt, ist es inzwischen in Küche und Bad nicht selten die Kork-Fliese.“

Wichtige Kaufkriterien

Der Aufbau eines Korkbodens und damit die Produkteigenschaften können sehr unterschiedlich sein. Bauherren sollten bei der konkreten Auswahl die Herstellerangaben zu den Nut-

zungsklassen im Blick haben, so die Empfehlung von Frank Müller. „Hierbei reicht die Spannweite vom Haushalt mit geringer Belastung bis hin zum mittleren gewerblichen Einsatz.“ Die Verbraucherinitiative rät, beim Kauf außerdem auf besonders empfehlenswerte

Label wie das Zeichen natureplus, das Europäische Umweltzeichen für Bodenbeläge aus Holz, den Blauen Engel für Elastische Bodenbeläge oder den Blauen Engel für Emissionsarme Bodenbeläge, Paneele und Türen aus Holz und Holzwerkstoffen für Innenräume zu achten.

Klein, aber fein

Bei aller Vielfalt: Korkboden bedient nach wie vor eine überschaubare Nische. Ein Massenprodukt wird es auch nicht werden. Schließlich ist das Rohmaterial nur begrenzt verfügbar.



Foto: APCOR

Eva Neumann
Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

Auch auf der home²

Der individuelle Sanierungsfahrplan (iSFP)

Lassen Sie sich informieren

In unserer Dezember-Ausgabe berichteten wir ausführlich über den sogenannten individuellen Sanierungsfahrplan. Noch bis Ende Februar kann dafür eine Sonderförderung beantragt werden. Auf der Messe home² (25. bis 27. Januar 2019, siehe auch Seite 13 in dieser Ausgabe) am Stand der Behörde für Umwelt und Energie Hamburg in der Halle 6 (Stand 654) wird der Sanierungsfahrplan vorgestellt. Interessierte Hauseigentümer können sich dort von den Experten der ZEBAU GmbH kostenfrei beraten lassen.



Beispiel für einen individuellen Sanierungsfahrplan

| | | | |
|--|---|---|--|
| <p>ARCHITEKTEN</p> <p>Wohnhäuser mit Würde und Feingefühl. 040.99.99.45.73 info@heidrunohm.de</p>  | <p>ENERGIEAUSWEISE</p>  <p>Energie und Thermografie Centrum Hamburg GmbH Meindorfer Weg 23, 22145 Hamburg Tel. 040/67 99 99 97 - Fax 040/67 99 96 92 info@etc-hamburg.de - www.etc-hamburg.de</p> | <p>HAUSMEISTER FORTS.</p> <p>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</p> | <p>MALER FORTS.</p> <p>Ihr kompetenter Malereifachbetrieb Gramlich Ausführung sämtl. Maler- und Tapezierarbeiten · Bodenbeläge · Stuckarbeiten Telefon 040 / 41 62 67 41 Innungsbetrieb</p> |
| <p>BAUGESCHÄFTE</p> <p>SANIERUNG · UMBAU · RENOVIERUNG ABDICHTUNG · FLIESEN VOLKER BEHRENS Maurermeister · Spezial-Baugeschäft</p>  <p>Feuerbergstraße 2 · 22337 Hamburg Tel. 040-59 53 84 · Fax 040-59 74 37</p> | <p>FENSTER + TÜREN</p> <p>Fenster Türen Einbruchschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> • erneuern ☎ 040 520 43 68 • reparieren ☎ 04101 77 92 48 • nachrüsten AB Sicherheitstechnik <p>Rollläden Markisen</p> | <p>HEIZÖL</p>  <p>BERND IDEN Heizöl ☎ 60 70 136</p> | <p>WOHNUNGSRÄUMUNG</p>  <p>HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR</p> <ul style="list-style-type: none"> • RÄUMEN • VERWERTEN • UMLAGERN • PFANDRECHT • VERSTEIGERN • EINLAGERN <p>HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR CHRISTIAN W. SCHEUERMANN E.K. TEL.: 040-554 99 826 KOLLAUSTR. 148 · 22453 HAMBURG VEREIDIGTER UND ÖFFENTLICH BESTELLTER AUKTIONATOR</p> |
| <p>H.-W. Hengfoß MAURERMEISTER</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maurer- und Fliesenarbeiten • Altbau- und Balkonsanierung • Wärmedämmung und Innenausbau <p>www.baugeschaeft-hengfoss.de Tel. 040/84 07 98 93, Fax 84 07 93 91</p> | <p>HAUSMEISTER</p> <p>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</p>  | <p>MALER</p> <p>Ahrens Malereibetrieb</p> <p>Malermester Thorsten Ahrens berät kompetent u. gern bei Malerarbeiten, Schimmelprävention u. Wohnungsrenov. Tel 040-45 03 76 47 www.ahrens-malereibetrieb.de</p> | <p>Eine Rubrik zu Ihrer Fachrichtung fehlt? Wir eröffnen diese für Sie – bitte sprechen Sie uns gern an!</p> <p>elbbüro Stefanie Hoffmann Tel. (040) 33 48 57 11 oder s_hoffmann@elbbuero.com</p> |
| <p>A. Kraft Bautenschutz Meisterbetrieb für GmbH</p> <p>Fassaden · Balkone · Fliesenarbeiten Aus- u. Umbauten · Kellertrockenlegung Karnapp 31 · 21079 Hamburg Telefon 0171 / 372 01 35</p> | <p>HAUSDienst Christian W. Scheuermann • HAUSMEISTERDIENST</p> <ul style="list-style-type: none"> • TREPPENHAUSREINIGUNG • GARTENPFLEGE · SONDERDIENSTE • SCHNEE- UND EISBESITZUNG <p>Kollaustraße 148 · 22453 Hamburg Tel: 554 99 80 · Fax: 554 998 50</p>  | <p>Suchen Sie kurzfristig eine Malerlösung?</p> <p>Malermester Kersten NK Tel. 040/38 31 76 www.malermester-kersten.de</p>  | |

– Anzeige –

Privatkredit

Malediven statt Malle ...

und trotzdem sparen

Stress im Job, die Nase voll von grauen Tagen und Dunkelheit, die leeren Akkus müssen ganz dringend mal wieder aufgeladen werden, einfach urlaubsreif? Nicht immer kann das Verlangen nach Entspannung und Erholung auf den richtigen Zeitpunkt warten. Manchmal muss man einfach raus. Wenn dann gerade nicht genügend in der Urlaubskasse ist, kann ein Privatkredit von der Haspa helfen, um sich auch mal Malediven statt Mallorca leisten zu können. Und mit der Buchung über den HaspaJoker Reise-Shop gibt's im Anschluss sogar noch fünf oder sieben Prozent des gesamten Reisepreises zurück.

Sandstrände, Palmen, türkisfarbenes Wasser, baden, schnorcheln, sonnenbaden, eine tolle Unterkunft mit traumhaftem Ausblick, leckeres Essen und coole Drinks – was will man mehr. Das sind Erinnerungen, von denen man noch lange zehren kann – auch wenn man längst wieder zu Hause ist. Mit dem Privatkredit von der Haspa

sorgt man für mehr Freiraum bei finanziellen Entscheidungen. Bei der Darlehenshöhe (2.500 bis 80.000 Euro) und bei der Gestaltung der Rückzahlung (12 bis 120 Monate) ganz nach den Bedürfnissen und Möglichkeiten des Kunden.

Auf den vereinbarten Zinssatz kann man sich während der gesamten Laufzeit verlassen. Er ist abhängig von der Kreditsumme, der Laufzeit und der Bonität. Den individuellen Zinssatz ermitteln die Finanzberater der Haspa gern im persönlichen Beratungsgespräch, bei dem dann auch die Rate gefunden wird, die zum Leben passt. Der Kunde bleibt flexibel, denn falls er die Rate anpassen möchte: kein Problem, die Höhe ist kostenlos änderbar. Das gilt übrigens auch für die Laufzeit. Die kann durch Sondertilgungen und vorzeitiges Zurückzahlen verkürzt werden. Weitere Informationen gibt es in den Haspa-Filialen oder online unter haspa.de/privatkredit und zu den vielfältigen Vorteilen des Mehrwert-Girokontos unter haspa.de/joker.



Foto: FonthipWard/pixabay.com

Entspannung und Genuss pur – Urlaub auf den Malediven.

Alptraum für Mieter und Vermieter

Heizungsausfall im Winter

Wer muss wann den Notdienst bestellen?

Wenn im Winter das Thermometer Minusgrade anzeigt sollte die Heizung funktionieren.

Fällt sie genau in einer Frostperiode aus, ist dies ein Alptraum für die Bewohner, egal ob die Immobilie selbst bewohnt wird oder vermietet wird. Was hat ein Vermieter zu tun, wenn die Heizungsanlage ausfällt?

Was ist zu tun, wenn die Heizkörper kalt bleiben?

Grundsätzlich sollten die Zimmer eine Temperatur von 20 bis 22 Grad Celsius aufweisen. Nachts sollte die Zimmertemperatur nicht unter 18 Grad fallen. Fällt die Heizungsanlage allerdings im Winter aus, kann es in den Räumen schnell kälter werden. Zu kalt.

Der Vermieter ist davon abhängig, dass sich sein Mieter, bei dem die Heizungsanlage ausgefallen ist, schnell bei ihm meldet. Ansonsten kann er nicht handeln und keinen Heizungsmonteur mit der Reparatur beauftragen. Dies kann auch der Not-Service sein, insbesondere, wenn die Heizung am Wochenende ausfällt.

Wichtig ist, dass Vermieter wissen, dass eine defekte Heizung vor allem in den Wintermonaten, einen Mietmangel darstellt. Das heißt der Mieter kann die Miete mindern. Schließlich muss der Vermieter das Mietobjekt gemäß § 535 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) in einem „geeigneten Zustand“ halten. Und dies ist mit einer kaputten Heizung nicht der Fall.

Übrigens: Eine Heizperiode dauert in der Regel von Oktober bis April.

Pflichten des Mieters

Der Mieter muss grundsätzlich dafür sorgen, dass die gemieteten Räume richtig geheizt (und gelüftet) werden. Dies hat zum einen den Sinn, dass sich kein Schimmel bildet, aber auch die Heizungsrohre nicht einfrieren. Ein Rohrbruch wäre ansonsten eventuell die Folge.

Der Mieter muss den Vermieter umgehend über den Heizungsausfall informieren. Tut er dies nicht und kommt es durch dieses Versäumnis zu einem Rohrbruch, kann der Vermieter vom Mieter Schadenersatz verlangen.

Ist der Vermieter nicht erreichbar, beispielsweise weil er



Foto: Helmut J. Salzer/pixello.de

im Urlaub ist, kann der Mieter selbst einen Monteur mit der Reparatur beauftragen und die Rechnung an den Vermieter weiterreichen. Allerdings muss er eine angemessene Frist einhalten. Angemessen ist in der Regel eine Frist von drei bis vier Tagen.

Will der Mieter die Miete aufgrund der kaputten Heizung mindern, muss er dies dem Vermieter schriftlich ankündigen. Die Mietminderungsmöglichkeit besteht ab dem Tag, an dem der Vermieter von der defekten Heizanlage erfahren hat.

Wichtig: Kürzt der Mieter die Miete unverhältnismäßig hoch, hat der Vermieter sogar das Recht, das Mietverhältnis zu kündigen.

Rohrbruch und dann?

Kommt es zu einem Rohrbruch und damit zu einem Leitungswasserschaden, kommt in der Regel die Wohngebäudeversicherung für die entstandenen Schäden am Gebäude auf, vorausgesetzt das Risiko „Leitungswasser“ ist mitversichert. Sie möchten sich über die Wohngebäudeversicherung von der GEV informieren? Wir beraten Sie gern. Ihre GEV erreichen Sie unter (040) 3766 3367.

GEV – Grundeigentümer-Versicherung
www.gev-versicherung.de

Torsten Flomm

Eine vollkommen verunglückte Regelung

Bei der Mietrechtsnovelle, die wahrscheinlich zum 1. Januar in Kraft getreten sein wird, ist es nur ein Nebenaspekt. Doch er zeigt, wie sehr das Mietrecht mittlerweile getrieben wird von Misstrauen und Vorurteilen. Da wird geregelt, dass Mietverhältnisse mit sozialen Trägern, die dem Ziel dienen, schwer vermittelbaren Menschen eine Wohnung

Private Vermietung an Problemmieter ist ganz sicher kein Massengeschäft, doch jede Wohnung hilft – und wird fehlen.

als Untermieter des Trägers zu verschaffen, genauso behandelt werden sollen, wie normale gewerbliche Zwischenmietverhältnisse.

Wenn der Vertrag mit dem Träger endet, kommt künftig automatisch ein Wohnraummietvertrag zwischen dem Vermieter und dem Bewohner der Wohnung zustande.

Was also – aus gutem Grunde – im Risikobereich des sozialen Trägers bleiben sollte, nämlich der Umgang

mit einem betreuungsbedürftigen Mieter, wird dadurch zum Problem des Vermieters. Und insbesondere wenn der Träger seinen Job nicht anständig macht, soll der Vermieter nicht mehr berechtigt sein, dass gesamte – fremdnützige – Engagement zu beenden, sondern wird plötzlich zum Vermieter von Menschen, die mit dem Mietverhältnis alleingelassen überhaupt nicht klarkommen.

Was den Gesetzgeber da geritten hat, weiß ich nicht. Was er damit auslöst, ist aber nicht schwer zu erraten: Es wird für die sozialen Träger deutlich schwieriger, Wohnraum für die von ihnen betreuten Menschen zu finden. Jedenfalls in privaten Beständen. Für die SAGA und die Baugenossenschaften dürfte das kein Thema sein, denn die sind organisatorisch und personell darauf eingerichtet. Für den privaten Vermieter, der sich mit dem ganzen staatlichen Fördersystem nicht auskennt und der einfach nur eine Wohnung einmalig für soziale Zwecke einsetzen möchte, bringt die Gesetzesänderung nur zusätzliche Unsicherheit. Massengeschäft war diese Art der Vermietung nie. Jetzt wird es gar kein Geschäft mehr sein. Und das alles, weil einzelne Missbrauchsfälle wieder zum Maßstab staatlichen Handelns gemacht werden.

Torsten Flomm
Vorsitzender



IMPRESSUM

Januar 2019

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. 43,
gültig ab 01.01.2019
(32.373 monatlich im 3. Quartal 2018)



Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

Titelbild

Treibeis auf der Elbe/pixabay

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2010 = 100)
Alle Werte ab 1992 auf
www.grundeigentuemerverband.de
Sep 112,1 Okt 112,3 Nov 112,4

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
- Großmann & Berger GmbH
- RSD Reiseservice Deutschland GmbH

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

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

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

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

GERSTELKG
Immobilienmanagement seit 1913
Sportallee 47 · 22335 Hamburg
Tel.: 51 48 42-0 · Fax: 51 48 42-11
www.gerstel-kg.de
VERWALTEN • VERKAUFEN • VERMIETEN

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

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

GRUNDSTÜCKS-
VERWALTUNG
G.V.
NORD GMBH & CO. KG
Verwaltung · Vermietung · Verkauf
Beselerstraße 2a · 22607 Hamburg
Tel. (040)8004080
Fax 8907133
www.gvn-hamburg.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
Rahlstedter Bahnhofstr. 11 · 22143 HH
www.makler-lambert.de

**LEIPE
IMMOBILIEN**
Verkauf · Vermietung · Verwaltung
LEIPE IMMOBILIEN GmbH & Co KG
Schlüterstraße 14, 20146 Hamburg · Rothenbaum
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
Schillerufer 2 · 21029 Hamburg
Tel. 040/721 60 21 · Fax 040/721 98 71

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

**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
IMMOBILIEN-EXPERTEN
Hausmakler seit 1932
VERWALTUNG · VERKAUF · VERMIETUNG
Paul-Nevermann-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. Strokarcck GmbH & Co. KG
Hausmakler seit 1822
Grundstücksverwaltung
Testamentsvollstreckung
Rathausstraße 12 · 20095 Hamburg
Fax 355 006-35 · Tel. 355 006-0
mail@strokarcck.de · www.strokarcck.de

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

WITTHÖFT
Immobilien aus gutem Hause
Rolfinkstraße 15 · 22391 Hamburg
Saseler Chaussee 205 · 22395 Hamburg
Tel.: (040) 65 64 65-0 · www.witthoeft.com

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

Beratung zu einer Anzeigenschaltung
innerhalb der IVD-Gemeinschaftswerbung unter

040 / 33 48 57 11

DIE GEV HAUS- UND GRUNDBESITZERHAFTPFLICHT- VERSICHERUNG

**10% Rabatt für
Sie als Mitglied**



Die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung der Grundeigentümer-Versicherung hat einige Highlights zu bieten.

✓ **Deckungssumme bis zu
50 Mio. €**

✓ **Gewässerschadenrisiko
für einen Öltank im Keller
bis 20.000 Liter**

✓ **Einschluss der Haftung als
Bauleiter oder Planer für
Baumaßnahmen bis 50.000 €**

Mehr erfahren Sie bei Ihrem persönlichen Beratungsteam unter der **Telefonnummer 040 3766 3367**.

Ihr Spezialversicherer für Immobilien.

GEV 