

HAMBURGER 02 2016 GRUNDEIGENTUM

Schwerpunktthema:

Autobahnausbau



Heinrich
Stüven
Bürger
fragen?

Neue Energie – Der Windbaum

Grundsteuer – Befreiung möglich

Fitness – Welche Geräte für wen?

Das Dienstleistungsunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg:



ZUVERLÄSSIG IN VERMIETUNG UND VERKAUF.

Rufen Sie uns an! Wir beraten Sie gern. Telefon (0 40) 32 01 02-22



Verhandeln ohne Ende – wann kommt das neue Bündnis?

Am 15. Februar 2015 wurde in Hamburg gewählt. Das ist also fast ein Jahr her. Vieles hat sich seither ereignet. In einem Punkt jedoch haben wir seit der Bürgerschaftswahl weitgehend Funkstille.

nichts. Dabei liegen doch eigentlich alle Fragen auf dem Tisch, ist allen Beteiligten doch klar, worüber zu verhandeln ist.

Doch es geht nicht recht voran. Und die Frustration bei den Beteiligten scheint ständig zuzunehmen. Die neu gegründete Umweltbehörde hat jetzt gerade einen Textentwurf für den sie betreffenden Teil des Bündnistextes veröffentlicht. Allein der umfasst fünf Seiten und dabei war der Umweltschutz nun wirklich nicht das Hauptthema beim

Bündnis für das Wohnen.

Wir sind zur Zeit bei den Verhandlungen nur Zaungast. Doch danach zu urteilen, was wir hören, scheint die Begeisterung der Wohnungswirtschaft für die Neuauflage des Bündnisses für das Wohnen ständig abzunehmen. Vielleicht liegt es auch daran, dass in der Wohnungswirtschaft die Neigung, letztlich immer gute Miene zur Politik des Senats zu machen, nicht mehr allzu groß ist.

Wo wir noch dabei sind, ist der Arbeitskreis, der die Vergabe des

Denn allen Ankündigungen zum Trotz: Ein neues Bündnis für das Wohnen gibt es noch immer nicht. Zwar hat es einige wenige Treffen der Wohnungswirtschaft mit Senats- und Behördenvertretern gegeben. Doch herausgekommen ist dabei bisher nichts.

Nun hat der Grundeigentümer-Verband es leicht, zu lästern. Denn schließlich haben wir am Ende der letzten Legislaturperiode erklärt, dass wir einem neuen Bündnis nicht angehören werden, wenn die Mietpreisbremse in Hamburg flächendeckend eingeführt wird. Das hat den Senat bekanntlich von der Einführung der Mietpreisbremse nicht abgehalten. Und seitdem sind wir raus.

Doch sind wir mit dieser Entscheidung bislang die einzigen geblieben. Alle anderen wohnungswirtschaftlichen Verbände haben sich ja für neue Verhandlungen mit dem Senat über eine Neuauflage des Bündnisses entschieden. Und von Behördenseite wurde immer wieder betont, wie wichtig auch der Verwaltung und der Politik eine Neuauflage des Bündnisses wäre. Und dennoch: Geschehen ist bis heute

... über ein neues Bündnis für das Wohnen in der Hansestadt.

Gutachtens über die Mietpreisbremse vorbereiten soll. Und auch da zeichnet sich ab, dass man zwar nett und freundlich miteinander spricht, eine Einigung in den zentralen Fragen aber am Ende womöglich auch nicht zu erzielen ist. Auch hier entscheidet am Ende die Stadt – wie immer.

Rechtsanwalt Torsten Flomm
Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg

Bestens beraten ...

... wenn es um die Entwicklung von Werten geht.

Die Immobilienbranche ist eine Welt mit eigenen Gesetzmäßigkeiten. Wir kennen uns nicht nur bestens darin aus und können Ihnen eine objektive Bewertung Ihres Objektes geben, sondern mobilisieren auch die Wertreserven!

Das bedeutet, wir holen mehr aus Ihrem Objekt raus, als Sie gedacht haben und Sie machen ein zusätzliches Plus.

GLADIGAU
IMMOBILIEN

Neuer Wall 57, 20354 Hamburg
Telefon (0 40) 36 90 80
Fax (0 40) 36 65 74

www.gladigau-immobilien.de IVD



Äußeres ist Ihnen wichtig?

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

INHALT



Stau wird auf einige Jahre noch zum täglichen Bild auf Hamburgs Straßen gehören, bis die Autobahn-Baustellen abgeschlossen sind.

Schwerpunktthema:

Autobahn

Auf der Autobahn A7 ist seit einigen Monaten Geduld gefordert. Vom Autobahndreieck Bordsesdahl bis zum Elbtunnel reicht zur Zeit Deutschlands längste Baustelle. Größer, breiter und schneller soll die Autobahn werden, wenn sie mal fertig ist.

WIRTSCHAFT & POLITIK

06 Schwerpunktthema:
Die längste Baustelle

13 Windbaum

15 Senioren-Wohngemeinschaft

RECHT & STEUERN

16 Neues aus Karlsruhe

17 Kaufpreisaufteilung

18 Grundsteuer

19 Grenzen des Sondereigentums

20 Flüchtlingsunterkünfte

22 Fragen & Antworten



27

Foto: © by Christian Griesinger / PIXELIO



28

Foto: KETTLER

OBEN: Rom
UNTEN: Fitness

Der Fundstellennachweis 2015 steht ab Mitte Februar unter www.grundeigentuemerverband.de zum Download bereit!

VERBAND & VEREINE

- 12 Verwaltertag 2016
- 14 Mitgliederwerbung
- 23 Fachliteratur
- 24 Seminare
- 25 Neuer Kollege
- 26 Stiftung phönix
- 26 Veranstaltungen
- 27 **Reisen**
- 34 Bali

HAUS & LEBEN

- 28 **Fitness**
- 31 Klimatherm-Messgeräte
- 32 Energieeffizienz

FINANZEN & VORSORGE

- 36 **Geldanlage**
- 37 Wasserbetten

THEMEN & MEINUNGEN

- 38 Bürger fragen?



GUSTAFSEN & CO®

IMMOBILIEN | GEGRÜNDET 1931



VERKAUF GEPLANT?

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

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

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

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

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

ZENTRALE@GUSTAFSEN.DE

TEL.: 41 40 95 0

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

Deutschlands längste Baustelle



Die Erneuerung der A7 geht an vielen Stellen mit großen Herausforderungen einher. Die Anwohner profitieren von den geplanten Deckeln, sind in der Bauzeit aber auch verstärkt Lärm und anderen Emissionen ausgesetzt.

Bettina Brüdgam

Das Projekt der Superlative läuft auf Hochtouren: Der A7-Ausbau in Hamburg und Schleswig-Holstein ist mit gut 71 Kilometern Deutschlands längste Baustelle, 76 Brücken werden saniert oder neu gebaut, umfassende Lärmschutzbauten erstellt – und all das bei laufendem Verkehr.

Seit Sommer 2014 sind die Autofahrer mittendrin. In Hamburg fiel der Startschuss für den Ausbau mit der Erneuerung der Langenfelder Brücke in Stellingen. „Eine der großen Herausforderungen des Projekts“, sagt Gerhard Fuchs, Verkehrskoordinator von Hamburg und Schleswig-Holstein für den A7-Ausbau. Die 400 Meter lange Brücke wird abgerissen und neu errichtet. In Stellingen und Altona steht eine Erweiterung von sechs

auf acht Fahrstreifen an, in Schnelsen von vier auf sechs. Damit gehen Lärmschutzbauten in Schnelsen, Stellingen und Altona einher, wozu auch die Hamburger Deckel mit Parkanlagen und Kleingärten zählen. In Schleswig-Holstein betreffen die Arbeiten das 65 Kilometer lange Stück zwischen dem Bordesholmer Dreieck bis zur Landesgrenze Hamburgs.

In den 60er Jahren geplant, reicht die Kapazität der A7 längst nicht mehr für das stetig gestiegene Aufkommen aus internationalem Güterverkehr, Urlaubern und Pendlern aus. „Die Langenfelder Brücke passieren täglich 132.000 Fahrzeuge, zwischen Hamburg-Nordwest und Stellingen sind es 152.000 Autos – damit gehört die A7 deutschlandweit zu den am stärksten befahrenen Autobahnen“, erklärt Stephan Deyß vom Amt für Verkehr



Der Bagger auf dem Sandhügel. Ein Bild, dass sich zur Zeit entlang der A7 immer wieder bietet, denn es müssen zahlreiche Brücken und Wälle neu errichtet werden.

und Straßenwesen der Hamburger Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation. Für das Jahr 2025 gehen die Prognosen von 165.000 Fahrzeugen aus – auf diese Zahl ist auch die Erweiterung ausgelegt. „Ausgehend von den Normwerten liegt die Überlastung im Schnitt bei 25 Prozent, in Spitzenzeiten gar bei 60 Prozent“, sagt Fuchs. Die Folge: Staus, schleppendes Tempo und Unfälle. Auch ohne weitere Verkehrszuwächse sei der Ausbau schlicht ein Gebot der Stunde.

Dabei geht es bisher zügig voran. Der Abbruch der Langenfelder Brücke zwischen den Anschlussstellen Stellingen und Volkspark läuft seit Sommer 2014 und erfolgt in zwei Teilen, das neue Bauwerk soll dann zwei Fahrstreifen mehr haben. Die Brücke führt über die Hauptverkehrsstraße Binsbarg sowie 17 Bahngleise. Bahn- und Autoverkehr auf und unter der Brücke laufen während der vierjährigen Bauzeit weiter. „Dafür haben wir ein europaweit neues Verfahren eingesetzt“, erklärt Deyß.

Im ersten Schritt wurden alle sechs Spuren auf die Fahrbahn Richtung Hannover verlegt, um den ersten Teil der Ost-



Der Deckel über der A7 ist ein Projekt, das über die reine Erweiterung der Autobahn deutlich hinausgeht und neue Perspektiven schafft.

HAUSVERWALTUNG

**Wir kümmern uns
um Ihre Immobilie.**

AUS LEISTUNG WIRD VERTRAUEN.



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

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

StöbenWittlinger

IMMOBILIENMAKLER & HAUSVERWALTUNG

www.stoeben-wittlinger.de

Mitglied im

IMMOBILIEN SERVICE
ZIMMERMANN
WILHELM ZIMMERMANN

**Häufigste
Verkäufer-Rückmeldungen**

gute Beratung

kompetent

offenes Ohr

professionell

schnell

Vollständige Referenzen unter
www.zimmermann-ivd.de

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



Deckel hoch drei

Schnelsen

Der 540 Meter lange Deckel verläuft von der Straßenquerung Heidlohstraße über die Frohmestraße bis zur Anschlussstelle Hamburg-Schnelsen. Der Bau hat 2014 begonnen und soll vier Jahre dauern.

Die etwa drei Hektar große Grünanlage rahmt westlich eine Promenade und im Osten Kleingärten. An der Frohmestraße entsteht ein Platz, etwa mit Raum für ein Café sowie Feste oder Märkte. Nördlich erstrecken sich die Kleingärten über die gesamte Breite des Deckels.



Stellingen

Hier verläuft der 893 Meter lange Deckel von der Kieler Straße bis zur Brücke der Güterumgehungsbahn. Der Bau beginnt jetzt und zieht sich dann über vier Jahre.

Die Landschaftsfläche gliedert sich in drei Gebiete: Südlich des Würdemanns Wegs sind hauptsächlich Kleingärten geplant, nördlich entsteht ein Wiesenpark, der später in einen Baumpark übergeht. Eine breite Promenade schließt an den Kollauwanderweg an.



Altona

Mit seinen mehr als zwei Kilometern wird der Altonaer Deckel mit Abstand der längste. Auf der Deckelfläche entsteht ein Grünzug vom Volkspark zur Elbe, der voraussichtlich zu etwa einem Drittel aus einem Parkband mit Promenade und zu zwei Dritteln aus Kleingärten bestehen wird. Dabei ist auch die Vernetzung der Deckelgrünflächen mit den benachbarten Stadtteilen von Bedeutung. Die Bauzeit ist von 2019 bis 2025 angesetzt.



Engagierte Hausverwaltung gesucht?

dhi DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN • VERWALTUNG

Wir verwalten:
■ Wohnungseigentümergeinschaften
■ Zins-/Mietshäuser
■ Eigentumswohnungen
Kompetent. Engagiert. Persönlich.

DAVID HEMPEL Immobilien GmbH - Stormsweg 8 - 22085 Hamburg
Tel: 040 - 181 20 92 30 Fax: 040 - 181 20 92 31 info@dhi-verwaltung.de

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

Fachanwalt für
Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für
Miet- und WEG-Recht
Rechtsanwalt Andreas Behem
Beratung Prozessführung Inkasso
Poststr. 14-16, 20354 Hamburg
Tel. (040) 357 180 80
www.rechtsanwalt-behem.de

seite zunächst konventionell abzubrechen. Der verbleibende Brückenteil mit einer Länge von 208 Metern und einem Gewicht von 10.000 Tonnen wurde an das nördliche Ende gezogen, um es dort mit ausreichend Abstand zu den Bahngleisen abzureißen. Im Dezember 2015 schloss man den Einschub der südlichen Stahlkonstruktion für den neuen Brückenteil ab, Ende Januar startete man mit der nördlichen Stahlkonstruktion. „Zur Jahresmitte haben wir die Hälfte geschafft, damit bewegen wir uns im Zeitplan“, sagt Deyß. Nachdem der fertige Ostteil für den Verkehr freigegeben ist, kann mit dem Abriss und Neubau des Brückenteils in Richtung Hannover begonnen werden.

Parallel läuft zurzeit eine weitere Mammutaufgabe: der 540 Meter lange Lärmschutzdeckel in Schnelsen. Dafür riss man im vergangenen Frühjahr die Brücken der Heidloh- und der Frohmestraße über der A7 ab und ersetzte diese durch einen Behelfsbau. Den passieren die Fahrzeuge einspurig bis zur Fertigstellung des Schnelsener Deckels im Jahr 2018.

Auch in Stellingen entsteht solch ein Straßendach, hier mit einer Länge von gut 900 Metern. In Kürze beginnt der Bau, der sich bis ins Jahr 2020 erstreckt. Zwischen 2019 und 2025 soll dann der

Derzeit geplante Sperrungen für 2016

In diesem Jahr wird die Autobahn wegen Bauarbeiten an Brücken teilweise gesperrt.

Zwischen Januar und März

Wegen des Ausbaus der Tragegerüste erfolgt eine einmalige Sperrung für zwölf Stunden zwischen den Anschlussstellen Hamburg-Schnelsen-Nord und Kaltenkirchen an den Brücken Am Hagen/Spahn, Kadener Weg und Wirtschaftsweg Schirnau.

Zudem wird die A7 zwischen den Anschlussstellen Neumünster-Nord und Neumünster-Mitte einmalig für zwölf Stunden gesperrt, wegen des Ausbaus eines Traggerüsts an der Brücke Prehnsfelder Weg.

Zwischen April und Juni

Jeweils für zwölf Stunden stehen zweimal Sperrungen zwischen den Anschlussstellen Quickborn und Hamburg-Schnelsen-Nord an, wegen des Ausbaus eines Traggerüsts an der Brücke Norderstedter Straße.

Es sind wechselseitige Sperrungen für jeweils acht Stunden zwischen den Anschlussstellen Hamburg-Stellingen und dem Dreieck HH-Nordwest, wegen des Einbaus von Brückenfertigteilen an der Brücke „Niendorfer Gehege“ geplant.

Zwischen Juli und September

Es kommt zu einer einmaligen Sperrung für zwölf Stunden zwischen der Anschlussstelle Quickborn und Hamburg-Schnelsen Nord, wegen des Ausbaus des Traggerüsts an der Brücke Norderstedter Straße.

Eine einmalige Sperrung für 55 Stunden zwischen den Anschlussstellen Hamburg-Stellingen und dem Dreieck Hamburg-Nordwest ist geplant, da die Bestandsbrücke „Niendorfer Gehege“ abgebrochen wird.

Immer auf dem neuesten Stand

Aktuelle Staumeldungen für die A 7 im Internet bietet die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Stadtentwicklung in Zusammenarbeit mit dem NDR unter: www.hamburg.de/fernstrassen/verkehrslage

Zudem lässt sich auch die kostenlose App „A7-Nord“ für das Smartphone mit aktuellen Verkehrsinfos herunterladen.

HAMBURGER WERTSCHÖPFUNGSKETTE

Als führende Spezialisten für Immobilieninvestments in Hamburg verbinden wir unsere Liebe zu unserer Heimatstadt mit einem leidenschaftlichen Engagement für die Ziele unserer Kunden. Rufen Sie uns an: **040.411725-0**



Aufwendige Baustellen finden sich zur Zeit viele links und rechts der A7. Vor allem dort, wo die Deckel entstehen sollen.

Autobahndeckel in Altona erstellt werden. Ursprünglich mit 730 Metern geplant, wird er jetzt wohl auf über zwei Kilometer aufgestockt. Schallschutz spielt generell beim Ausbau der A7 eine große Rolle: Spezielle, nach innen kran-

gende Schutzwände sowie Flüsterasphalt sollen den Lärmpegel auch sonst spürbar senken.

„Die Deckel schlucken aber nicht nur den Lärm der Autobahn, sondern reparieren auch ein Stück weit die Stadt“, sagt Reinhard Schier, Leiter der Projektgruppe Deckel A7 in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW). Historische Verbindungen in den Vierteln werden so wieder hergestellt. Als die Verkehrsplaner die Autobahn vor 50 Jahren verorteten, führten sie sie quer durch Hamburg. Seitdem zerschneidet die Asphalt-schneise Gebiete, die stadtplanerisch zusammengehören. „Eine Planungsfolge, die mit dem A7-Ausbau geheilt werden kann“, so Schier.

Deshalb werden die Straßendächer teilweise auch dort gebaut, wo der Gesetzgeber sie aus Lärmschutzgründen nicht einfordert. Grundsätzlich gilt: Für den Aus- und Neubau von

Bundesfernstraßen kommt der Bund auf – inklusive nötigem Lärmschutz. Denn bei solchen Erweiterungen sind die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung einzuhalten. Die Mehrkosten für darüber hinausgehende Maßnahmen tragen die Länder. So auch in Schnelsen, wo die Stadt für den Deckel einen Anteil von 80 Millionen Euro übernimmt. Die Überdeckung in Stellingen und einen 730 Meter langen Abschnitt in Altona hingegen zahlt der Bund voll.

„Der Deckel schluckt den Lärm komplett, nur an den Tunnelmündern sind noch Geräusche zu hören“, sagt Schier. Auf den drei Autobahndeckeln entstehen auf insgesamt 25 Hektar etwa zur Hälfte Parks mit Promenaden und Radwegen, zur Hälfte Kleingärten. Diese Grünflächen schaffen auch einen Ausgleich für die insgesamt 60 Hektar neben den Deckeln, auf denen sukzessive gut 3.000 neue Wohnungen entstehen. „Diese Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau sollen zur Refinanzierung beitragen“, erklärt Schier. Die Kalkulation laufe jedoch noch.

„Die Überdeckung steigert die Lebensqualität nicht nur der direkten Anwohner, sondern für alle Hamburger“, betont Schier. In Schnelsen etwa entsteht so in der Ortsmitte ein neuer zentraler Park. Kommt in Altona der zwei Kilometer lange Deckel, dann verbindet der neue Grünzug Altona, Bahrenfeld und Othmarschen – und wird so vom Volkspark bis zur Elbe zum Naherholungsgebiet für die ganze Stadt. Dass die Chancen dafür sehr gut stehen, verkündete Wirtschaftssenator Frank Horsch bereits öffentlich. „Die genaue Länge des Deckels in Altona wird aber noch diskutiert“, sagt Deyß.

Die lange Variante des Deckels ist auch der Erfolg der Bürgerinitiative „Ohne Dach ist Krach“. Seit gut 20 Jahren kämpft sie für eine Überdeckung der A7 in den Stadtteilen Bahrenfeld und Othmarschen und erarbeitete sogar ein Konzept zur finanziellen und technischen Umsetzung. Auch als im Herbst 2010 das Teilstück von der S-Bahn bis zur Behringstraße bereits komplett vom Tisch schien, gab die Initiative nicht auf. „Noch im Sommer stand diese Verlängerung auf der Kippe, jetzt sieht es jedoch gut aus“, sagt Bernt Grabow von der Bürgerinitiative. Schließlich ließen sich die Mehrkosten durch den Verkauf der angrenzenden Grundstücke vor dem Hintergrund gestiegener Immobilienpreise bestens finanzieren. „Wenn man dieses Jahrhundertprojekt angeht, sollte man es gleich vom Volkspark bis zur Behringstraße und nicht nur bis zur S-Bahn umsetzen“, unterstreicht Grabow. Damit würde der Autobahndeckel dann eine Länge von 2.300 Metern statt 2.030 Metern ausweisen.

Werte Vertrauen Seriosität

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

Haueisen
Immobilien seit 1914

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

Anderswo regte sich ebenfalls Widerstand – wenn auch aus anderen Gründen. Anwohner im Stelling Imbekstieg reichten als Interessengemeinschaft Klage gegen das Planfeststellungsverfahren ein. Denn für den vor ihrer Haustür geplanten Deckel müssen sie drei Meter ihres Grundstücks abgeben. Ebenso wenig hinnehmen wollten sie den jahrelangen Extralärm der Bauarbeiten und das Risiko möglicher Schäden an ihren Häusern. Kurz vor dem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts einigten sich die Kläger mit der Stadt. Die Mehrheit entschied sich für den Verkauf, wobei die städtische Saga-GWG die Reihemittelhäuser für 200.000 Euro und die Reihenhäuser für 240.000 Euro erwarb. „Einige haben ihr Haus aber auch behalten und bekommen nicht nur für den Drei-Meter-Streifen ihres Grundstücks eine Entschädigung, sondern auch für Lärm und Staub während der Bauzeit“, erklärt Deyß. Auf der anderen Seite der Autobahn gilt es ebenfalls noch einige Fälle abzuschließen, etwa im Schopbachweg, dort handelt es sich um Ankäufe unbebauter Grundstücke. „In einem eng besiedelten Raum gibt es immer unterschiedliche Belange und jeder berechtigten Einwand ist ernst zu nehmen“, so Deyß.

Auch andere Hausbesitzer befürchten, dass Erschütterungen im Zuge der tiefen Gründung von Stützpfeilern für Tunnel und neue Brücken ihre Immobilien schädigen. „Hier ist das Beweissicherungsverfahren ein wichtiges Instrument“, erklärt Heinrich Stüven, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg. Genauer: Vor den Bauarbeiten muss ein Gutachter den Zustand der Immobilie beurteilen, um später belegen zu können, dass etwa eine Erschütterung einen Schaden verursacht hat. „Die planende Hamburger Behörde erfasst den Zustand der Häuser vor Baubeginn“, so Deyß. Zudem setzt sie Gipsmarken, die bei bestimmten Setzungen Risse aufweisen und misst Erschütterungen elektronisch. „Die Begutachtung sollte immer eine Hausbesichtigung bei Tageslicht einschließen“, unterstreicht Stüven. Im Zweifelsfall rät er dazu, einen privaten Gutachter oder Architekten hinzuziehen – die Kosten dafür müsse der Eigentümer dann allerdings aus eigener Tasche zahlen. Schließt das städtische Beweissicherungsverfahren das eigene Grundstück nahe der Autobahn nicht mit ein, kann es Sinn machen, sich direkt an die Planungsgesellschaft Deges zu wenden. „In Schnelsen etwa wurde dieses Verfahren teilweise auch von den Hausbesitzern selbst initiiert“, sagt Fuchs.

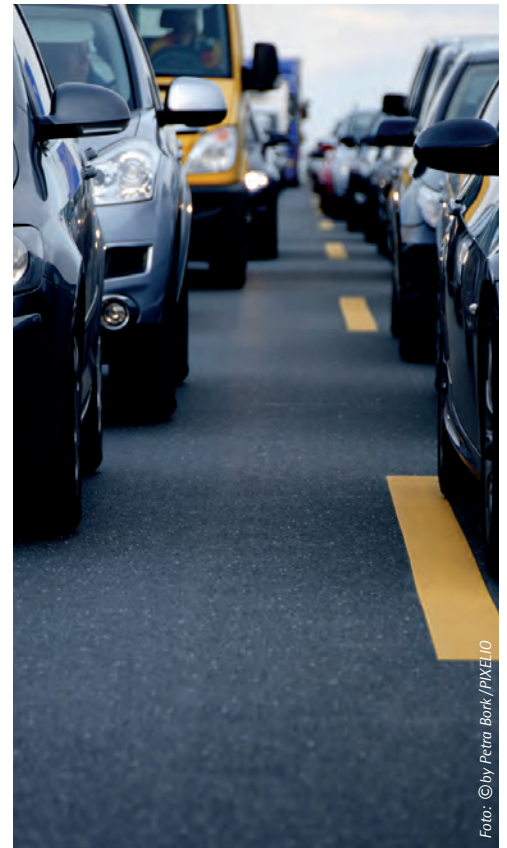


Foto: © by Petra Bork / PIXELIO

Von den Autofahrern wird zu Zeit viel Geduld gefordert: Staus gehören zum Alltag.

Grossmann & Berger

ZINSHAUS | HAMBURG

WIR LOTSEN SIE ZUM ERFOLG.

Für Erben und Erbengemeinschaften werfen Zinshäuser komplexe Fragen auf. Wir stehen Ihnen als Berater mit Erfahrung, Fachwissen und Vermarktungskompetenz zur Seite.

Grossmann & Berger | Ihre Zinshausexperten



Grossmann & Berger macht. Kompetente Beratung.

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

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

Referenten:

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

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

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

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

230,00 Euro pro Person
 (für Nichtmitglieder)

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

Informationen für Eigentümer und Verwalter

Mietrecht-Aktuell

Wir bieten unseren Mitgliedern ein neues Ganztagsseminar zum Thema Mietrecht an.

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

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

Themen:

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

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

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

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 **sofort nach Erhalt der Rechnung** auf das Konto Grundeigentümer-Verband Hamburg e.V. bei der HypoVereinsbank IBAN DE66 2003 0000 0000 2032 16, BIC HYVEDEMM300 unter dem Stichwort „**Mietrecht-Aktuell 2016**“ zu überweisen. Bitte geben Sie ebenfalls Ihre **Mitgliedsnummer** bei der Überweisung an! **Anmeldung:** Wenn Sie an diesem Seminar teilnehmen möchten, senden oder faxen (040/32 65 06) Sie den Abschnitt ausgefüllt und unterschrieben an uns zurück. Eine gesonderte Benachrichtigung **erfolgt nur**, wenn das Seminar zum Zeitpunkt Ihrer Anmeldung bereits ausgebaut war und Sie **nicht** daran teilnehmen können.

FAX-Anmeldung

040 / 32 65 06

Der Windbaum

Strom aus immergrünen Blättern

Windkraftanlagen sind groß, hässlich und laut? Nicht so der Windbaum. Wir zeigen Ihnen, ob es sich lohnt, Platz für einen neuen Baum im Garten zu schaffen.

Seit Mai 2015 steht auf dem Place de la Concorde in Paris eine neue Pflanzart: ein Windbaum der französischen Firma NewWind. Rund elf Meter hoch, mit einem silbernen Stamm aus Stahl und grünen, vertikalen Blättern aus Kunststoff, die eigentlich Turbinen sind. Vom Wind angetrieben, drehen sie sich und erzeugen Strom. Bei einer Leistung von 3,1 Kilowatt produzieren sie pro Jahr etwa 3.200 Kilowattstunden. Genug, um einen Singlehaushalt zu versorgen. Im Idealfall sogar eine kleine Familie.

Leise Energie für die Stadt

Im Vergleich zu einem großen Windrad, das rund 570 Drei-Personen-Haushalte

versorgen kann, erscheint das wenig. Außerdem sind die blattförmigen Turbinen empfindlicher als ihre großen Brüder – arbeiten dafür allerdings nahezu geräuschlos. Ein immenser Vorteil, da Windbäume zukünftig auch in Städten genutzt werden sollen. Bislang tat man sich schwer, Windkraftanlagen in Stadtbilder zu integrieren. Kein Wunder, ragen herkömmliche Windräder mit 140 Metern Höhe ja auch weit über jedes Hochhaus hinaus. Windbäume hingegen fügen sich optisch gut sowohl in urbane als auch ländliche Umgebungen ein.

Laut dem Erfinder des Windbaums, dem Franzosen Jérôme Michaud-Larivière, gibt es auch in Städten genug Wind, der

mit den Mikroturbinen gut genutzt werden kann. Der Grund: Bereits ab einer Stärke von zwei Metern pro Sekunde kann der Baum diesen einfangen und nutzen. Er läuft also auch dann noch, wenn große Räder längst stillstehen. Michaud-Larivière schätzt, dass sein Kleinstkraftwerk 320 Tage im Jahr laufen wird. Bei einer Lebensdauer von 25 Jahren.

Ein eigener Windbaum ist teuer

Neu ist die Idee vom Stromlieferanten in Pflanzenform übrigens nicht. In den USA und in Österreich existieren bereits Solarblumen und eine Gruppe niederländischer Architekten hatte vor einigen Jahren ebenfalls die Idee einer windfangenden Pflanze. NewWind ist diesen Konzepten allerdings voraus: Ein funktionierender Prototyp wird derzeit bereits in Paris erprobt. Demnächst sollen 40 weitere Windbäume in Frankreich getestet werden. Und wenn alles gut geht, wird im Sommer 2016 mit der Serienproduktion begonnen. Noch ist der Preis von knapp 30.000 Euro jedoch zu hoch, als dass sich jeder Hausbesitzer einen Windbaum in den Garten stellen könnte.

Vattenfall



UND DARUM GEHT'S

Preisfindung, Vermarktung und Kaufvertrag – das sind die wichtigsten Schritte auf dem Weg zu einem gewinnbringenden Immobilien-Verkauf. Wie Sie den besten Preis für Ihre Immobilie bestimmen und dann auch ohne professionelle Hilfe bekommen, erfahren Sie bei dieser kostenlosen Veranstaltung von Dirk Wullkopf, Diplom-Sachverständiger für Immobilien, und Dr. Tobias Köpp, Notar in Hamburg.

Einladung zur Veranstaltung PROFESSIONELL PRIVAT VERKAUFEN

Donnerstag, 18. Februar 2016, 19:00 Uhr

Clubhaus des Großflottbeker
Tennis-, Hockey- und Golf-Clubs,
Otto-Ernst-Straße 32, 22607 Hamburg
(Parkplätze vorhanden)

Anmeldung telefonisch oder per
E-Mail bei Michelle Temps erbeten
(begrenzte Teilnehmerzahl)



Dirk Wullkopf

Tel. 040 / 89 97 92 10 | michelle.temps@wullkopf-eckelmann.de

Es gibt viele gute Gründe, aus Freunden Mitglieder zu machen.

Hier sollte eigentlich eine Broschüre
kleben, aber ein anderer Eigentümer
war schneller.

Fordern Sie Ihre Informationen unter
Telefon 040 30 96 720 an oder laden
Sie sich die Broschüre herunter:
www.grundeigentuemerverband.de

Als Immobilien- oder Grundbesitzer schätzen Sie die Leistungen des Grundeigentümer-
Verbandes Hamburg: Wir vertreten Ihre Interessen und beraten Sie schnell, professionell und
seriös – aber auch ihre Freunde, Nachbarn oder Verwandten. Empfehlen Sie uns weiter:
Für jede erfolgreiche neue Mitgliedschaft erhalten Sie 50 Euro.

Senioren-WG

Die sinnvolle Alternative für Ihre geerbte Immobilie

Oft wollen die Erben die geerbte Immobilie nicht verkaufen. Eine Senioren-WG kann hier eine sinnvolle Alternative sein. Diese kann bis zu 24 Stunden am Tag durch einen Pflegedienst unterstützt werden.

Wie sieht die ideale Immobilie für eine Senioren-WG aus?

Mindestens 200 Quadratmeter Wohnfläche sollte das Haus haben, damit genügend Platz für die neuen Bewohner vorhanden ist. Ein Garten mit einer Terrasse wäre gut. Auf jeden Fall sollte ein größerer Gemeinschaftsraum vorhanden sein.

Je weniger Treppen eine Immobilie hat, desto besser ist sie für alte Menschen geeignet. Oft können Treppen durch den Anbau eines Fahrstuhls oder den Einbau eines Treppenlifts sinnvoll überbrückt werden.

Ist eine Modernisierung der Immobilie zwingend erforderlich?

Einige Umbauten sind für das für den Alltag einer Senioren-WG erforderlich. Hierzu gehört der Umbau einer möglichst bodenebenen Dusche, Verlegen von rutschhemmenden Bodenbelägen, sowie der Einbau von Treppenliften oder Aufzügen bei Treppen.

Welche Umbauten werden gefördert?

Zur Zeit fördern die IFB und die KfW Förderbank sowohl den barrierefreien Umbau, als auch das altengerechte Umbauen. Hierzu gehören zum Beispiel neue Wege zum Gebäude, Nachrüsten von Aufzugsanlagen, Schaffung bodengleicher Duschen, sowie Umgestaltungen für eine Rollstuhlnutzung.

Wieviele Bewohner sind wirtschaftlich und sozial sinnvoll?

Mindestens sieben und maximal zehn Bewohner haben sich als ideal heraus gestellt. So ist die finanzielle Belastung des einzelnen Mieters tragbar und eine 24 Stunden Betreuung des Pflegedienstes garantiert.

Wer sind die Mieter und wer wäre mein Ansprechpartner?

Senioren die nicht mehr alleine leben wollen oder können. Oft gibt es einen hohen Anteil an Demenz erkrankter Menschen, die in den Senioren-WGs wohnen.

Wie sieht ein normaler Tag in so einer Senioren-WG aus?

Die Senioren haben im Gegensatz zum klassischen „Heim“ als Mieter ganz andere Rechte, so entscheiden selber, wann sie aufstehen und frühstücken wollen und auch was Bestandteil ihres Frühstücks sein soll.

Auch der weitere Tag kann individuell gestaltet werden, oft finden sich aber mehrere Bewohner für eine gemeinsame Aktivität zusammen. So kann beispielsweise das Mittagessen vor- und zubereitet werden oder die Wäsche gelegt werden.

Resümee

Zusammenfassend ist bei einem geringen Umbauaufwand eine dauerhafte Vermietung an einen wachsenden Mieterkreis möglich und dabei eine Risikominimierung durch mehrere Mieter gegeben.

Yvonne Habermann

Weitere Informationen:

Hamburger Koordinationsstelle:
STATTB AU HAMBURG GmbH
Sternstraße 106
20357 Hamburg
Tel.: 040/43 29 42 0
Fax: 040/43 29 42 0
Email: post@stattbau-hamburg.de
www.stattbau-hamburg.de

Bauliche Fragen:

Dipl. Ing. Yvonne Habermann
Auf der Höhe 43
21109 Hamburg
Tel.: 040/18 08 69 35
Email: info@innenarchitekturinsel.de
www.innenarchitekturinsel.de

Inhaltliche Fragen:

Pflegedienst Hamel
Thorsten Hamel
Petersweg 1
21075 Hamburg
Tel.: 040/76 61 22 0
Fax: 040/76 61 22 17
Email: info@pflegeteamhamel.de
www.pflegeteamhamel.de

Förderungsmöglichkeiten:

Hamburger Investitions- und Förderbank (IFB)
Besenbinderhof 31
20097 Hamburg
Tel.: 040/24 846 0
Fax.: 040/24 846 432
Email: info@ifbhh.de
www.ifbhh.de

ZINSHÄUSER
SEIT 1914



Wir sind seit 100 Jahren auf die Vermittlung von Zinshäusern in Hamburg spezialisiert. Für unsere Kunden suchen wir ständig Mehrfamilienhäuser in allen Stadtteilen. Nutzen Sie die zurzeit hohen Verkaufspreise auf dem Hamburger Zinshausmarkt. Gern stehen wir Ihnen für ein vertrauliches Gespräch sowie eine für Sie kostenlose und unverbindliche Bewertung Ihres Objektes zur Verfügung. Ihr Zinshausexperte Hannes Rohde freut sich auf Ihren Anruf.

rohde@edgarwessendorf.de • www.edgarwessendorf.de
Tel. 040/360 916 916 • Fax: 040/37 35 65
Deichstraße 29 • 20459 Hamburg

Neues aus Karlsruhe

Wohnflächenabweichung

Nicht selten stimmt die im Mietvertrag benannte Wohnfläche einer Wohnung nicht mit den tatsächlichen Größenverhältnissen der Wohnung überein. Die Abweichung der tatsächlichen Wohnfläche von der vertraglich festgelegten Wohnfläche führt zwischen Mieter und Vermieter oft zum Streit.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in ständiger Rechtsprechung (zuletzt Urteil vom 8. Juli 2009, VIII ZR 205/08) Abweichungen der tatsächlichen Wohnfläche von der mietvertraglich aufgeführten Wohnfläche von bis zu zehn Prozent für unbeachtlich gehalten und hat bei solchen geringen Abweichungen bei Mieterhöhungen auf die vertraglich aufgeführte Wohnfläche abgestellt. Es war dem Vermieter danach verwehrt, bei einem Mieterhöhungsverlangen auf die tatsächliche Größe abzustellen. Mit Urteil vom 18. November 2015 (VIII ZR 266/14) hat der BGH seine bisherige Rechtsprechung geändert. Danach hat eine Vergleichsmieterhöhung zukünftig nur auf Basis der tatsächlichen Wohnfläche zu erfolgen, unabhängig davon, ob im Mietvertrag eine abweichende Wohnfläche angegeben ist und wie hoch die Abweichung von der tatsächlichen Wohnfläche ist. Wichtig ist allerdings, dass auch nach der aktuellen Entscheidung des BGH eine Erhöhung der Miete nur unter Einhaltung der Kappungsgrenze möglich ist. Zum Fall: Der Beklagte ist Mieter einer Wohnung der Klägerin. Im Mietvertrag ist die Wohnfläche mit „circa 156 Quadratmetern“ angegeben. Tatsächlich beträgt die Wohnfläche circa 210 Quadratmeter. Die klagende Vermieterin verlangt von der Mieterin die Zustimmung zur Mieterhöhung in einem Umfang, der noch über der für Berlin geltenden Kappungsgrenze von 15 Prozent liegt. Sie begründet dies damit, dass sie wegen der Überschreitung der vertraglich vereinbarten Wohnfläche um fast 34 Prozent zu einer noch über der Kappungsgrenze liegenden Mieterhöhung berechtigt sei. Der beklagte Mieter stimmte nur im Umfang der Kappungsgrenze zu.

Die auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung gerichtete Klage der Vermieterin um weitere 213 Euro wurde von der Vorinstanz abgewiesen. Der BGH wies die Revision der klagenden Vermieterin zurück. Denn die Kappungsgrenze sei einzuhalten, unabhängig von der tatsächlichen Größe der Wohnung. Obwohl die Klage der Vermieterin nicht erfolgreich war, bringt die Entscheidung Neuerungen. Denn der BGH führte zusätzlich aus, dass er an seiner oben dargestellten bisherigen Rechtsprechung zur „Zehn-Prozent-Grenze“ nicht mehr festhalte und dass für eine Mieterhöhung allein die tatsächliche Größe der Wohnung entscheidend sei. Der BGH begründet dies damit, dass nur die tatsächliche Wohnfläche und die tatsächlichen Gegebenheiten den Maßstab für die Berechtigung einer Mieterhöhung bildeten.

Prozessual interessant ist die Entscheidung des BGH mit Datum vom 12. November 2015 (V ZR 66/15). Die vormalige Klägerin verkaufte dem Beklagten ein Grundstück zu einem relativ geringen Kaufpreis. Sie erteilte dem Beklagten im März 2011 eine Vorsorgevollmacht. Für die bereits ältere Klägerin wurde später gerichtlich eine umfassende Betreuung angeordnet. Grundlage dafür war ein Gutachten eines Facharztes, in dem eine Betreuungsbedürftigkeit der Klägerin festgestellt wurde sowie eine Unwirksamkeit der Vorsorgevollmacht wegen einer seit mindestens Anfang 2011 bestehenden Geschäftsunfähigkeit. Die Klägerin verlangte daraufhin, vertreten durch ihren Betreuer, vom Beklagten die Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs dahingehend, dass sie Eigentümerin des Grundstücks sei. Die Vorinstanz,

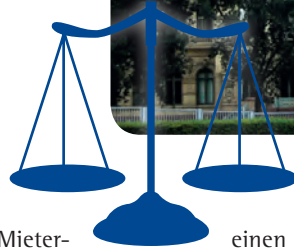


Foto: © by H.D. Volz/PIXELIO

das Oberlandesgericht Köln, bejahte einen Grundbuchberichtigungsanspruch der Klägerin und deren Erben, weil das von der Klägerin erklärte Einverständnis mit der Grundstücksübertragung aufgrund ihrer Geschäftsunfähigkeit nichtig sei. Der Bundesgerichtshof allerdings hob das Urteil der Vorinstanz auf, weil der Anspruch des Beklagten auf rechtliches Gehör (Artikel 103 Absatz 1 Grundgesetz) verletzt worden sei. Denn der Beklagte hatte beantragt, den Kaufvertrag beurkunden den Notar sowie die die Klägerin behandelnden Krankenhausärzte über den Geisteszustand der Klägerin zum damaligen Zeitpunkt zu vernehmen. Das Oberlandesgericht Köln hatte dies ohne nähere Begründung abgelehnt. Der BGH moniert, dass die Nichtberücksichtigung eines erheblichen Beweisangebots gegen Artikel 103 Abs. 1 Grundgesetz verstoße. Der BGH führt aus, dass bei der Beurteilung, ob sich jemand in einem bestimmten Zeitpunkt in einem die freie Willensbildung ausschließenden Zustand krankhafter Störung der Geistestätigkeit befunden habe, auch die Einschätzung von Personen von Bedeutung sein könne, die keine medizinische Ausbildung haben oder die den Betroffenen nicht gezielt auf seinen Geisteszustand untersucht haben. Im Ergebnis hätten also auch die vom Beklagten benannten Zeugen vernommen werden müssen. Der BGH sah diesen Verstoß gegen Artikel 103 Abs. 1 Grundgesetz als entscheidungserheblich an und hob das Urteil auf.

Dr. Kai Mediger
Rechtsanwalt

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

**HAMBURGER STIFTUNG
SUCHT ZUM KAUF:
ANLAGEIMMOBILIEN**

SUCHPROFIL + INFOS UNTER

WWW.ZINSHAUSKÄUFER.DE
ODER 040 - 766 500 800

**Kompetente
HAUSVERWALTUNG
und verlässlicher
HAUSMEISTER-SERVICE
aus einer Hand.**

VERTRAUEN SIE
DEM FACHMANN!

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

BAUWERK HAMBURG

Reparaturbedürftiges Zinshaus
oder Baugrundstück in der
Metropolregion Hamburg zum
Kauf gesucht

Tel. 040/41 33 05 43

Die nächste Ausgabe
der Zeitschrift
Hamburger Grundeigentum
erscheint im März 2016.
Anzeigenschluss ist der
10. Februar 2016.

Abschreibung

Wer entscheidet über die Kaufpreisaufteilung

Wer ein bebautes Grundstück kauft, möchte natürlich für die steuerliche Abschreibung einen möglichst hohen Kaufpreisan- teil geltend machen. Gerade in Hamburg macht es die Finanz- verwaltung dem Steuerpflichtigen besonders schwer.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hatte sich in einer neuen Entscheidung mit der Frage zu befassen, wie der Kaufpreis für zwei Eigentumswoh- nungen für Zwecke der steuerlichen Ab- schreibung aufzuteilen ist (Urteil vom 16. September 2015, IX R 12/14). In dem zu entscheidenden Fall hatte der Steuer- pflichtige für die Wohnungen einen An- teil am Kaufpreis von 60,24 Prozent in der Steuerklärung angesetzt. Für den An- teil von Grund und Boden verblieb so nur ein Anteil von 39,76 Prozent.

Das Finanzamt war von einer vollkom- men anderen Kaufpreisaufteilung ausge- gangen. Es setzte für die Wohnungen le- diglich einen Anteil von 35 Prozent des Kaufpreises als Grundlage für die Ab- schreibung an. Entsprechend ging das Finanzamt von deutlich niedrigeren Ab- schreibungsbeträgen aus. Im Einspruchs- verfahren holte das Finanzamt ein Gut- achten durch einen Bausachverständigen ein, der den Kaufpreisanteil der Wohnun- gen noch niedriger ansetzte, nämlich mit 24 Prozent für die eine und 23 Prozent für die andere Wohnung.

Die Besonderheit im vorliegenden Fall bestand darin, dass die Parteien über die Aufteilung des Kaufpreises zwischen dem Grundstücksanteil und dem Gebäudean- teil eine ausdrückliche Vereinbarung ge-

troffen hatten, in der der Anteil des Ge- bäudes mit dem vom Kläger geltend gemachten 60,24 Prozent festgelegt wurde. Diese Vereinbarung, so urteilte das Finanzgericht, gelte. Somit gab es dem Kläger Recht.

Das Finanzamt zog daraufhin vor den Bundesfinanzhof, der das Urteil des Fi- nanzgerichts aufhob und die Sache zu- rückverwies.

Der Bundesfinanzhof hielt zunächst einmal fest, dass eine von den Parteien im Kaufvertrag vorgenommene Kauf- preisaufteilung grundsätzlich Geltung beanspruchen könne. Dass der Käufer ein eigenes Interesse an einem höheren Kaufpreisanteil für das Gebäude habe, um so in den Genuss höherer Abschrei- bung zu kommen, hindere die Geltung einer vertraglichen Absprache über die Kaufpreisaufteilung nicht.

Sodann kritisiert das Gericht aber, dass die Vorinstanz dem Ansatz des Klä- gers kritiklos gefolgt war. Zwar führe auch eine große Diskrepanz zwischen dem Bodenrichtwert und dem Auftei- lungsansatz des Steuerpflichtigen nicht automatisch zu einem Ansatz des Boden- richtwerts und zur Unwirksamkeit der vertraglichen Vereinbarung. Entschei- dend sei, ob die vertragliche Kaufpreis- aufteilung den realen Wertverhältnissen

in keiner Weise entspreche und daher wirtschaftlich nicht haltbar sei. Zur Beur- teilung seien etwa besondere Ausstat- tungsmerkmale, die ursprünglichen Bau- kosten, eine eingeschränkte Nutzbarkeit wegen bestehender Mietverträge, etwai- ge Verkehrsbelastungen oder auch der Zustand der Gartenanlage oder eventuell störender Baumbestand zu berücksichti- gen. Das habe das Finanzgericht im vor- liegenden Fall nicht ausreichend geprüft. Daher sei der Fall zurückzuverweisen.

Es bleibt abzuwarten, wie das Finanz- gericht im zweiten Anlauf mit der großen Diskrepanz zwischen dem Wertanteil, den der Kläger angesetzt hat und dem Ansatz des Finanzamtes umgehen wird. Kleinere Wertverschiebungen dürften für beide Parteien uninteressant sein.

Gerade für Hamburg kann der Fall be- trächtliche Auswirkungen haben. Denn hier sind in den vergangenen Jahren die Bodenwerte erheblich gestiegen. Und während früher mit den einschlägigen Tabellenwerken fast regelmäßig die Kauf- preisanteile, die auf das Gebäude entfie- len, deutlich höher festgesetzt wurden, als diejenigen für Grund und Boden, hat sich das Verhältnis in vielen Fällen nahe- zu umgekehrt. Denn die Finanzverwal- tung bedient sich für die Berechnung ei- ner Kaufpreisaufteilung, die sich am Verkehrswert orientiert und damit an ei- nem erheblich höheren Bodenwert, als noch vor einigen Jahren. Es ist also span- nend abzuwarten, welche Spielräume die Gerichtsbarkeit für vertragliche Regeln- gen über die Kaufpreisaufteilung künftig lässt.

Torsten Flomm
Rechtsanwalt

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Dr. O. Campe & Co.
Immobilien
seit 1935

Diplom-Kaufmann
Dr. Matthias Jungclas

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

Verkauf – Verwaltung – Vermietung – Gutachten



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



Grundsteuer

Erlass prüfen, wenn keine Einnahmen erzielt werden

Hatten Vermieter im zurückliegenden Jahr unverschuldet Mietausfälle, können sie sich einen Teil der Grundsteuer erstatten lassen. Der Steuererlass ist dabei nicht vom Ermessen oder der Nachsicht des Finanzamts abhängig, sondern in § 33 Grundsteuergesetz (GrStG) geregelt.

Für das Jahr 2015 muss dazu bis zum 31. März 2016 ein formloser Antrag auf Grundsteuererlass bei der zuständigen Gemeinde beziehungsweise in Berlin, Bremen und Hamburg beim Finanzamt gestellt werden. Die Frist ist nicht verlängerbar. Wird der Termin versäumt, kommt nur noch ein Erlass im Ermessen des Finanzamts aufgrund einer prekären Lage in Frage. Dies kann etwa der Fall sein, wenn ein Grundstück das einzige Vermögen eines Steuerpflichtigen darstellt und dabei nur wenig Ertrag abwirft.

Um die Frist zu wahren, reicht erst einmal die Vorlage des Antragsschreibens. Die Begründungen und alle weiteren Nachweise für ausbleibende Mieterträge können dann nachgereicht werden.

Die Möglichkeiten zur Steuerbefreiung sind bei der Grundsteuer eng gehalten. Aber sowohl der Bundesfinanzhof als auch das Bundesverwaltungsgericht haben ihre Rechtsprechung zum Grundsteuererlass bei ausbleibenden Mieterträgen erweitert und konkretisiert.

Ein Grundsteuererlass kommt dabei auch bei strukturell bedingter Ertragsminderung von gewisser Dauer in Betracht. Das ist dann der Fall, wenn der Immobilieneigentümer als Vermieter die Minderung des Nettoertrags nicht zu vertreten hat, weil er die Räumlichkeiten bei Leerstand innerhalb einer marktüblichen Preisspanne anbietet.

Voraussetzung ist, dass den Vermieter kein Verschulden am Mietausfall trifft. Das ist etwa dann der Fall, wenn der Leerstand einer Immobilie auf eine schwierige Marktsituation vor Ort zurückzuführen ist und der Vermieter trotz intensiver Bemühungen keine Mieter findet.

Gleiches gilt, wenn die Immobilie in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet liegt und die durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen eine Vermietung verhindern.

Den sanierungsbedingten Leerstand hat der Steuerpflichtige damit nicht zu vertreten, und zwar auch dann nicht, wenn er die Entscheidung über den Zeit-

punkt der Sanierung getroffen hat (Bundesfinanzhof; Urteil vom 17. Dezember 2014, II R 41/12).

Einige Gemeinden lehnen regelmäßig den Grundsteuererlass mit der Begründung ab, der Immobilieneigentümer hätte keine Mieten unter Marktniveau angeboten und den Leerstand damit verschuldet in Kauf genommen.

Jedoch weder Rechtsprechung noch Gesetzgebung verlangen diese Bedingung. Vielmehr reicht es aus, wenn sie während der Leerstandszeiten intensiv neue Mieter suchen und dies durch Inserate oder das Einschalten eines Maklers belegen können. Sie müssen selbst bei einem Überangebot in dem betroffenen Marktsegment nicht den unteren Rand der Mietpreisspanne verlangen. Eine Miete innerhalb der marktgerechten Spanne ist ausreichend.

Ab einem Mietausfall von 50 Prozent werden 25 Prozent der Grundsteuer erlassen, bei einer Mietminderung von 100 Prozent beträgt der Erlass 50 Prozent. Die Grundsteuer kann sogar vollständig erlassen werden.

Ein Rechtsanspruch auf einen vollumfänglichen Erlass besteht für Eigentümer von Objekten, die dem Denkmalschutz unterliegen oder deren Erhaltung wegen ihrer Bedeutung für Kunst, Geschichte, Wissenschaft oder Naturschutz im öffentlichen Interesse liegt. Auch hier sollten die Einnahmen und die sonstigen Vorteile in der Regel unter den jährlichen Kosten liegen.

Gordon Gross
Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

Bisher über Makler vermietet? Mit wenig Aufwand selbst die richtigen Mieter finden!

Unkompliziert und schnell. Zu geringen Kosten.
Keine Maklerprovision!

***** mit Bonitätsprüfung *****

Reduzieren Sie Ihren Aufwand für eine Neuvermietung auf das Wichtigste: Die Auswahl Ihrer neuen Mieter



www.dieonlinevermieter.de

Wir

- inserieren auf Immobilienscout24
- bearbeiten alle Interessentenanfragen *
- präsentieren Ihnen Besichtigungsinteressenten per Kurzportrait *
- begleiten Sie mit Leitfaden sowie Profi-Tipps durch die Vermietung *
- prüfen die Bonität Ihrer neuen Mieter *

Sie

- entscheiden, wem Sie Ihre Immobilie zeigen
- wählen Ihre neuen Mieter aus

* je nach gebuchtem Anzeigenpaket

Anpassungsanspruch

Die Grenzen des Sondereigentums

Das Sondereigentum wird grundsätzlich in den Grenzen erworben, die sich aus dem im Grundbuch eingetragenen Aufteilungsplan ergeben. Dies hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 20. November 2015 (V ZR 284/14) entschieden. Sollte die tatsächliche Ausführung vom Aufteilungsplan abweichen, kann jeder Eigentümer eine nachträgliche Herstellung des planmäßigen Zustands verlangen.

Die Kosten hierfür müssen von der Gemeinschaft getragen werden. Dies gilt auch dann, wenn der betroffene Eigentümer das Sondereigentum zuvor besichtigt hat, ihm die Aufteilung durch den Plan aber nicht bekannt war. Der Anspruch auf Herstellung des planmäßigen Zustands kann allenfalls dann ausgeschlossen sein, wenn die tatsächliche Ausführung nur unwesentlich von dem Aufteilungsplan abweicht.

Der Fall: Bei der Errichtung eines Mehrfamilienhauses wurde eine Innenwand abweichend von den Bauplänen errichtet, um einem innenliegenden Keller einen Fensterzugang zuordnen zu können. Hierdurch wurde ein anderer Kellerraum erheblich verkleinert. Zwölf Jahre nach der Errichtung wurde das Gebäude in Wohnungseigentum aufgeteilt. Für die Aufteilung wurden die ursprünglichen Baupläne verwendet, sodass die tatsächliche Ausführung der Kellerräume nicht berücksichtigt wurde. Neun Jahre später erwarb ein Eigentümer nach vorheriger Besichtigung eine Wohnung und den dazugehörigen, abweichend vom Bauplan kleiner errichteten Keller. Als er nach dem Erwerb Kenntnis von dem Aufteilungsplan nahm, beantragte er in der Eigentümerversammlung, dass sein Kellerraum auf Kosten der Gemeinschaft in den sich aus dem Aufteilungsplan ergebenden Grenzen hergestellt wird. Sein Antrag wurde mehrheitlich abgelehnt, worauf der Eigentümer eine Anfechtungsklage erhob.

Der BGH entschied nun, dass der Eigentümer die plangerechte Herstellung des Kellers verlangen kann. Denn nach § 21 Absatz 4 in Verbindung mit Absatz 5 Nr. 2 WEG hat jeder Eigentümer einen Anspruch darauf, dass das Gemeinschaftseigentum ordnungsgemäß in stand gesetzt wird. Zur Instandsetzung zählt aber auch die erstmalige Herstellung. Eine solche erstmalige Herstellung

liegt vor, wenn das Gebäude planwidrig erstellt wurde und die Planwidrigkeit später behoben werden soll.

Ob ein Gebäude planwidrig errichtet wurde, richtet sich nach dem Aufteilungsplan, auf den die Teilungserklärung Bezug nimmt. Denn dieser ist für die Abgrenzung des Sondereigentums maßgeblich und nicht die tatsächliche Bauausführung. Hierbei spielt es keine Rolle, wie groß die Abweichung der tatsächlichen Bebauung von dem Aufteilungsplan ist. Schon bei geringfügigen Abweichungen ist das Gebäude planwidrig errichtet. Dies gilt auch dann, wenn der Aufteilungsplan den bereits vorhandenen Bestand lediglich aufgrund eines Versehens unzutreffend erfasst. Das Sondereigentum an den Kellerräumen ist im konkreten Fall demnach in den im Aufteilungsplan festgehaltenen Grenzen entstanden und nicht in den tatsächlich vorhandenen baulichen Begrenzungen.

Der BGH führte weiter aus, dass die dem Aufteilungsplan entsprechende Herstellung Aufgabe der Gemeinschaft und nicht der konkret betroffenen Eigentümer ist. Dies gilt selbst dann, wenn es sich um eine nicht tragende Trennwand

handelt. Ein Herstellungsanspruch könnte allenfalls dann ausscheiden, wenn die Kosten der Herstellung unverhältnismäßig sind. Dies wäre aber nur dann der Fall, wenn die Abweichung zum Aufteilungsplan nur unwesentlich ist. Im vorliegenden Fall wurde der Kellerraum aber durch die abweichende Errichtung halbiert und kann daher nicht als unwesentlich erachtet werden. Die Geltendmachung des Anspruchs ist auch nicht deshalb treuwidrig, weil der Eigentümer beim Erwerb den tatsächlichen Zuschnitt des Kellers kannte, den Aufteilungsplan hingegen nicht. Denn die Besichtigung führt nicht dazu, dass das Sondereigentum auf die tatsächlichen Begebenheiten beschränkt wird.

Für Wohnungseigentümer kann es sich also auch nach dem Erwerb lohnen, zu prüfen, ob ihr Sondereigentum den Vorgaben des Aufteilungsplans entspricht. Sollte dies nicht der Fall sein, können sie bei nicht unwesentlichen Abweichungen eine nachträgliche Herstellung auf Kosten der Gemeinschaft verlangen.

Gerold Happ
Rechtsanwalt

Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

Wir sind auch bei kleineren Bauvorhaben ganz groß.

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

Wir beraten Sie gern:

040 77125-240

Abteilung Bauwerkssanierung/
Bauen im Bestand

www.augprien.de



AUG.PRIEN
BAUUNTERNEHMUNG

Flüchtlingsunterbringung

Durchaus rechtsstaatlich zu bewältigen

Unabhängig von der persönlichen Einstellung und politischen Ausrichtung: Standortvorteil unserer Republik ist ein weitestgehend in sich stimmiges Rechtssystem, durch das auch die Unterbringungsprobleme anlässlich einer „Flüchtlingskrise“ mit rechtsstaatlichen Mitteln bewältigt werden können.

Zu den heranzuziehenden Instrumenten gehören ordnungs- und sozialstaatliche Elemente wie etwa das Polizei- und Ordnungsrecht ebenso wie das Städtebaurecht. In der ersten Phase nach der Ankunft geht es um die Vermeidung von Obdachlosigkeit. Letztere stellt eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit dar, die nach dem Sicherheits- und Ordnungsgesetz zu bekämpfen ist. Ob es daher einer Ergänzung der polizeirechtlichen Vorschriften bedarf, wie es durch die Einfügung eines § 14 a) in das Hamburgische SOG jetzt geschah, ist fraglich und im übrigen verfassungsrechtlich bedenklich.

Soweit es um die Neuerrichtung von Gebäuden für die Unterbringung von Flüchtlingen oder um die Umnutzung bestehender Gebäude geht, sollten auch hier die bewährten Instrumente des Städtebaurechts herangezogen werden. Grundlage der baurechtlichen Beurteilung eines Vorhabens sind entweder qualifizierte Bebauungspläne oder die gesetzliche Plan-

ersatzregelung des § 34 BauGB. Da Flüchtlingsunterkünfte in Gebieten mit einer vielfältigen Nutzungsstruktur wie zentralen Stadtbereichen zwar auch nicht unproblematisch, aber in der Mehrzahl jedenfalls weniger konfliktträchtig sind und auch rechtlich besser „machbar“ (dort aber oft Flächen und Gebäude nicht in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen), stellte sich in den letzten Monaten immer wieder die Frage, ob solche Einrichtungen in Wohngebieten zugelassen werden können. Nach den §§ 3 und 4 der BauNVO sind in „reinen Wohngebieten“ und „Allgemeinen Wohngebieten“ grundsätzlich nur Wohnnutzungen zulässig. Nach allgemeiner Auffassung ist mit dem Begriff des Wohnens „eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit“ verknüpft und letztlich auch eine „eigengestaltete Häuslichkeit“ und damit eine auf eigenem Willen beruhende freiwillige Nutzung von Räumen. Daher gelten alle Formen von Unterbringungen – also die Einweisung in Heime und heimähnliche Anlagen, Gewer-

be- und Turnhallen oder Zeltstädte – gerade nicht als Wohnen und sind daher in diesen Gebieten grundsätzlich unzulässig. Allerdings ist es dennoch möglich, Flüchtlingsunterkünfte in Wohngebieten vorzusehen, da sie als „Anlagen für soziale Zwecke“ definiert werden können. Diese begrifflich sehr weite Zulassungsmöglichkeit wird dadurch eingeschränkt, dass die Rechtsprechung nur gebietsverträgliche Anlagen akzeptiert.

Angesichts dieser Schwierigkeiten versuchen die Kommunen, auch auf Gebäude in Gewerbegebieten zurückzugreifen. Da Anlagen zur Unterbringung von Personen aber in dem Zulassungskatalog des § 8 BauNVO nicht enthalten sind, kommen dort solche Unterkünfte nicht in Betracht. Allerdings hat der Gesetzgeber schon vor der gegenwärtigen Zuwanderungswelle durch die Einfügung eines § 246 Abs. 10 BauGB im Jahre 2014 erweiterte Befreiungsmöglichkeiten vorgesehen; hier können im Befreiungswege auch „Anlagen für soziale Zwecke“ vorgesehen werden. Nicht zuletzt stellt sich in allen diesen Fällen die Frage des Nachbarschutzes: Soweit es um die Neuerrichtung von Gebäuden oder die Umnutzung geht, muss auf die Nachbarschutzsystematik zurückgegriffen werden. Sie geht davon aus, dass Nachbarn dann ein eigener „subjektiver“ Anspruch auf Einhaltung städtebaulicher Vorschriften zusteht, wenn sich dieser aus einer Rechtsnorm herleiten lässt.

Dr. Thomas Fraatz-Rosenfeld
Fachanwalt für Verwaltungsrecht und
Miet- und WEG-Recht
Hamburg

Jetzt mitmachen und ein iPad Mini gewinnen!

Ärger mit Mietern, Zoff mit Handwerkern, Streit mit der Eigentümergemeinschaft – bei so vielen möglichen Konflikten rund ums Wohnen wünscht sich wohl jeder Eigentümer einen maßgeschneiderten Versicherungsschutz. Sie auch? Dann helfen Sie uns, unser Angebot zu verbessern!

Gemeinsam mit unserem langjährigen Partner, der ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG, führen wir eine spannende Umfrage zum Thema Versicherungskonzepte für Wohnungseigentümer durch. Wir würden uns freuen, wenn Sie sich etwa zehn Minuten Zeit nehmen würden, um uns Ihre Erwartungen zum Thema mitzuteilen. Als kleines Danke-

schön für Ihre Unterstützung verlosen wir unter allen Teilnehmern ein iPad mini! Also nutzen Sie die Möglichkeit, Produkte mitzugestalten und Ihrer Meinung Gehör zu verschaffen!

Wie funktioniert das Ganze?

Sie gelangen mit Ihrem Smartphone oder Tablet über den abgebildeten QR-Code

direkt zum Fragebogen. Oder aber Sie geben die folgende Internet-Adresse in Ihren Browser ein:

www.roland-rechtsschutz.de/hug

Die Teilnahme an der Umfrage ist selbstverständlich freiwillig. Wichtig: Ihre Antworten sind völlig anonym. Ihre Adressdaten zur Teilnahme an der Verlosung können selbstverständlich nicht mit der Befragung in Verbindung gebracht werden.

Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme und werden über die Ergebnisse in einer unserer nächsten Ausgaben berichten!

Bei Rückfragen schreiben Sie gerne eine E-Mail an marktforschung@roland-rechtsschutz.de.



Vodafone
Power to you

Multimediale Lösungen für wertvollen Wohnraum



Bieten Sie Ihren Bewohnern den Zugang zu vielfältigen Multimedia-Angeboten. Mit dem leistungsstarken Hybridnetz von Vodafone Kabel Deutschland, der idealen Kombination aus Glasfaser- und Koaxialkabel. Eine Entscheidung für die Zukunft.

- Digitales Fernsehen – auch in HD-Qualität
- Zeitversetzt fernsehen – mit dem Digitalen HD-Video-Recorder¹
- Filme und Fernsehen auf Abruf – mit Select Video²
- Internet mit Kabel-Power – mit bis zu 200 Mbit/s im Download bereits in einigen Ausbaubereichen und bis zu 100 Mbit/s im Download in vielen weiteren Ausbaubereichen verfügbar³
- Telefonanschluss – einfach und günstig über das Kabel³
- Kabel Internet Telemetrie – Bandbreite für Ihre Immobilie⁴

Weitere Informationen
zu den Produkten und ihrer
Verfügbarkeit erhalten
Sie unter
[www.kabeldeutschland.de/
wohnungsunternehmen](http://www.kabeldeutschland.de/wohnungsunternehmen)

¹ Kopiergeschützte Sendungen (z.B. bestimmte Programme / Select Video) können aufgrund der Zusatzanforderungen einiger Programmveranstalter nicht angehalten, gespult oder aufgenommen werden.

² Select Video (Video-on-Demand) ist in immer mehr Städten und Regionen der Kabel-Ausbaubereiche von Vodafone verfügbar. Prüfung auf www.selectvideo.de. Voraussetzungen sind ein 862-MHz-Hausnetz, ein mit einem Digitalen HD-Video-Recorder oder einem Digitalen HD-Receiver von Vodafone Kabel Deutschland ausgestatteter, kostenpflichtiger Kabelanschluss sowie ein Internetanschluss. Empfohlene Bandbreite mindestens 6 Mbit/s.

³ Vodafone Kabel Deutschland Internet- und Telefonprodukte sind in immer mehr Ausbaubereichen von Vodafone Kabel Deutschland mit modernisiertem Hausnetz (862 MHz) verfügbar. Die Maximalgeschwindigkeit von 200 Mbit/s ist im Ausbaubereich in immer mehr Städten und Regionen (wie z.B. Augsburg, Bremen, Chemnitz, Leipzig, Mainz, München, Regensburg, Saarbrücken und Würzburg) mit modernisiertem Hausnetz verfügbar. Weitere Städte und Regionen folgen. Bitte prüfen Sie, ob Sie die Produkte von Vodafone Kabel Deutschland in Ihrem Wohnobjekt nutzen können. Ab einem Gesamtdatenvolumen von mehr als 10 GB pro Tag wird die Übertragungsgeschwindigkeit nur für File-Sharing-Anwendungen und nur bis zum Ablauf desselben Tages auf 100 Kbit/s begrenzt. Alle anderen Anwendungen (z.B. Internetsurfen, Video-Streaming, Video-on-Demand, Social Networks) sind hiervon nicht betroffen. Call-by-Call und Preselection nicht verfügbar.

⁴ Vodafone Kabel Deutschland Telemetrie ist in immer mehr Ausbaubereichen von Vodafone Kabel Deutschland verfügbar.
Stand: Januar 2016



Vodafone Kabel Deutschland
Partner der Immobilienwirtschaft

Mietkaution

? „Mein Mieter hat gekündigt und die Mietzahlung eingestellt. Er meint, ich könne ja auf die Kautionsrückzahlung zurückgreifen. Aber die reicht dann nicht mehr für etwaige Schäden. Wie ist die Rechtslage?“

Ein „Abwohnen“ der Kautionsrückzahlung ist nicht zulässig. Der Mieter ist nicht berechtigt, während der Mietzeit über die Kautionsrückzahlung zu verfügen und er kann daher während des laufenden Mietverhältnisses nicht mit dem Kautionsrückzahlungsanspruch aufrechnen. Der Anspruch auf Rückzahlung der Mietkaution ist noch nicht fällig. Sie sollten den Mieter schriftlich und nachweisbar abmahnen und zur sofortigen Zahlung unter Androhung der Klage wegen der ausstehenden Mietzahlungen auffordern.

? „Mein Mieter hat die Wohnung vor zehn Jahren unrenoviert übernommen. Im Mietvertrag von 2005 ist eine Klausel mit bestimmter Formulierung vorhanden, wonach der Mieter Schönheitsreparaturen durchzuführen hat. Er weigert sich aber. Wie ist die Rechtslage?“

Nach der aktuellen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH, Urt. v. 18. März 2015 – VIII ZR 185/14) ist die formularvertragliche Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung unwirksam, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt. Das bedeutet, dass eine Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nur dann bestehen kann, wenn Sie dem Mieter bei Vertragsabschluss einen finanziellen oder anderweitigen angemessenen Ausgleich dafür gewährt haben, dass er trotz eines bei Mietbeginn unrenovierten Zustandes der

Wohnung Schönheitsreparaturen durchführen soll. Ist das nicht der Fall, besteht keine Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen.

? „Im Formularmietvertrag mit meinem Mieter ist eine Klausel enthalten, nach der sich der Vermieter bereits während des Mietverhältnisses aus der Kautionsrückzahlung befriedigen kann und der Mieter dann verpflichtet ist, die Kautionsrückzahlung wieder aufzufüllen. Dieser Fall ist jetzt wegen einer aus meiner Sicht unberechtigten Mietminderung eingetreten. Wie ist die Rechtslage?“

Sie sind nicht berechtigt, die Kautionsrückzahlung während des laufenden Mietverhältnisses wegen der streitigen Mietforderungen in Anspruch zu nehmen, denn das widerspricht dem in § 551 Abs. 1 und 3 BGB zum Ausdruck gekommenen Treuhandscharakter der Mietkaution (so auch der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 7. Mai 2014; VIII ZR 234/13 in einem ähnlich gelagerten Fall). Während des laufenden Mietverhältnisses können Sie daher nicht auf die Kautionsrückzahlung zugreifen. Die Zusatzvereinbarung ist unwirksam und Sie können sich darauf nicht berufen.

? „Mein Mieter hat mir die Wohnung noch vor Beendigung des Mietvertrages stark beschädigt vor sieben Monaten zurückgegeben. Eine Kautionsrückzahlung gibt es leider nicht. Die vom Mieter verursachten Schäden belaufen sich auf eine Gesamtsumme von 20.000 Euro. Ich habe

diese erst jetzt gegenüber dem Mieter geltend gemacht. Der Mieter verweigert die Zahlung. Wie ist die Rechtslage?“

Ihre Schadensersatzansprüche sind leider verjährt gemäß § 548 BGB und Sie haben keine Erfolgsaussichten, diese Ansprüche gerichtlich geltend zu machen. Gemäß § 548 BGB verjähren Ansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache in sechs Monaten. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter die Mietsache zurückerhält. Es ist also nicht Voraussetzung, dass das Mietverhältnis bereits beendet ist. Da Sie die Wohnung bereits vor sieben Monaten zurückerhalten haben, sind die Ansprüche verjährt, selbst wenn der Mietvertrag zum Beispiel erst vor fünf Monaten beendet worden sein sollte.

? „Das Mietverhältnis mit meinem Mieter ist zum Ende des Monats beendet. Mein Mieter hat mich dazu aufgefordert, ihm bei der Übergabe der Mietwohnung auch direkt die Kautionsrückzahlung in bar auszuzahlen. Bin ich dazu verpflichtet?“

Ein Anspruch des Mieters auf Kautionsrückzahlung direkt zum Tag der Übergabe besteht nicht. Dem Vermieter steht eine angemessene Prüffrist zu, um etwaige Schäden feststellen zu können. Bei größeren Schäden, die der Mieter verursacht hat, ist es regelmäßig erforderlich, Kostenvoranschläge von Fachfirmen einzuholen, damit der Vermieter überhaupt in die Lage versetzt wird, die Höhe des Schadensersatzanspruchs gegenüber dem Mieter einschätzen zu können. Die Länge dieser Prüffrist ist von der Komplexität der Schäden und davon abhängig, wie umfangreich die Schäden sind. Wenn diverse und komplexe Schäden vorhanden sind, ist dem Vermieter auch eine längere Prüffrist zuzubilligen, die allerdings sechs Monate nicht überschreiten sollte.

Geschäftsstellen

Grundeigentümer-Verband Hamburg
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg

Öffnungs- und Beratungszeiten unter:
Tel.: 040/309 67 20 · Fax: 040/32 13 97
www.grundeigentuemerverband.de

Hamburg-Bergedorf

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

Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten

Montag 9.00 – 14.00 Uhr

Dienstag 9.00 – 17.00 Uhr

Donnerstag 9.00 – 17.00 Uhr

Freitag 9.00 – 14.00 Uhr

Persönliche Rechtsberatung

Dienstag und Donnerstag 17.00 – 19.00 Uhr

Hamburg-Blankenese

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

Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten

Montag – Donnerstag 9.00 – 12.00 Uhr

Mittwoch 14.00 – 16.00 Uhr

Persönliche Rechtsberatung

Mittwoch 17.00 – 18.00 Uhr

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

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

Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten

Montag – Donnerstag 9.00 – 13.00 Uhr

Montag 14.00 – 16.00 Uhr,

Dienstag und Donnerstag 14.00 – 18.00 Uhr

Persönliche Rechtsberatung

Montag und Mittwoch 9.00 – 12.00 Uhr

Dienstag und Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Hamburg-Rahlstedt

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

Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten

Montag, Mittwoch und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr

Dienstag und Donnerstag 15.00 – 20.00 Uhr

Persönliche Rechtsberatung

Dienstag 18.00 – 20.00 Uhr

sowie n. Möglichkeit Mittwoch 9.00 – 12.00 Uhr

Nur nach telefonischer Terminvergabe

Hamburg-Sasel

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

Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten

Montag bis Donnerstag 9.00 – 12.00 Uhr

und 13.00 – 17.00 Uhr

Freitag 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 15.00 Uhr

Persönliche Rechtsberatung

Dienstag 19.00 – 21.00 Uhr

Fachliteratur

Mit uns sind Sie immer aktuell informiert!

☐ **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 und
4,00 Euro für Nichtmitglieder.

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

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

Das Werk richtet sich an den privaten Immobilienbesitzer, der vor der Entscheidung steht, wie er das Wohneigentum später an die Angehörigen weitergeben möchte. Dafür gibt es verschiedene Möglichkeiten: So kann man zwischen der Schenkung zu Lebzeiten und dem Vererben wählen. Die Broschüre gibt nicht nur einen Überblick über die Erbschaft- und Schenkungsteuer. Sie bietet auch Gestaltungstipps für eine steuergünstige Immobilienzuwendung an Ehegatten, Kinder sowie andere Bedachte und stellt die jeweiligen Vor- und Nachteile heraus. Dabei achtet sie darauf, alternative Gestaltungsmöglichkeiten aufzuzeigen

und vor etwaigen (Steuer-) Fallen zu warnen.

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

☐ **Sanierung und Modernisierung im Wohnungseigentum**

von Hans Reinold Horst, 1. Auflage Juni 2014, ISBN 978-3-939787-66-2

Die Broschüre geht auf das einzuhaltende Procedere bei der Vorbereitung, Planung und Durchführung von Sanierung und Modernisierungen im Immobilienbestand ein. Schwerpunktmäßig widmet sich die Darstellung der energetisch optimierten sowie der altersgerechten und barrierefreien Herrichtung der Wohnungseigentumsanlage. Ebenso werden rechtliche Möglichkeiten sanierungsunwilliger Eigentümer beleuchtet. Eine ausführliche Darlegung der Verwalterhaftung rundet die Darstellung ab.

11,00 Euro für Mitglieder und
11,95 Euro für Nichtmitglieder.

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



Hiermit bestelle ich oben angekreuzte Fachliteratur / en.

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

Bitte füllen Sie das Bestellformular in Druckbuchstaben aus!

FAX-Bestellung

040 / 32 65 06

Kompaktseminare

Veranstaltungsort:

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

Mi, 2. März 2016

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

Referent RA Matthias Scheff
17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr

Das Recht der Schönheitsreparaturen gibt häufig Anlass für Streitigkeiten

Themen:

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

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

Di, 22. März 2016

☐ Beendigung von Wohn- raummietverhältnissen

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

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

Beachten Sie auch unser Seminar
„Mietrecht-Aktuell“ auf Seite 12.

Di, 29. März 2016

☐ Baumängel im Gemein- schaftseigentum

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

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

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

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

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

Bitte füllen Sie die Anmeldung
in Druckbuchstaben aus!

Datum, Unterschrift

FAX-Anmeldung

040 / 32 65 06

Teilnahmebedingungen:

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

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

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

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

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

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

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

Teilnehmergebühr:

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

Mi, 20. April 2016

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

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

Themen:

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

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

Mi, 21. April 2016

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

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

Themen:

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

Mi, 27. April 2016

☐ **Beschlussanfechtungsverfahren nach § 46 WEG**

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

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

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

Do, 28. April 2016

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

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

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

Rechtsanwalt Ulf Schelenz

Vergrößertes Beraterteam

Seit Januar 2016 verstärkt Rechtsanwalt Ulf Schelenz das juristische Team des Grundeigentümer-Verbandes, das damit auf sieben ständige Berater angewachsen ist. Der gebürtige Bremer verbrachte sein Referendariat in Hamburg und belegte im Anschluss einen Masterstudiengang in Kapstadt, Südafrika. Nach seiner Rückkehr übte er die anwaltliche Tätigkeit über 15 Jahre mit Schwerpunkt im Immobilienrecht aus. Schelenz ist den Mitgliedern bereits durch die regelmäßige telefonische Rechtsberatung bekannt, die er seit mehreren Jahren in der Hauptge-

schaftsstelle für den Grundeigentümer-Verband wahrgenommen hat. Darüber hinaus ist der Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht dem Grundeigentümer-Verband seit längerer Zeit auch als Vorstandsmitglied des Hamburger Wohnungseigentümer-Vereins verbunden.

Da Schelenz aus seiner Zeit bei der Rechtsanwaltskanzlei Steiner & Roloff über umfangreiche gerichtliche Expertise verfügt, wird auch dieses Wissen den Mitgliedern nunmehr zu den üblichen Beratungszeiten am Glockengießerwall zur Verfügung stehen.



Veranstaltungen

Donnerstag, 4. Februar 2016 (19.00 Uhr)
Grundeigentümer-Verbandshaus, Sitzungssaal 7. OG, Glockengießerwall 19
„Der neue Mietenspiegel 2015“
Grundeigentümer-Verein
Uhlenhorst-Winterhude-Alsterdorf
Jahreshauptversammlung mit Vortrag.
Es referiert Rechtsanwalt Heinrich Stüven, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg.

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

Dienstag, 9. Februar 2016 (14.00 Uhr)
Grundeigentümer-Verbandshaus, 6. OG, Glockengießerwall 19
„Energieberatung“
Grundeigentümer-Verband Hamburg
Energieberatung in Kooperation mit ZEBAU und Energiebauzentrum. Nur nach vorheriger Terminvergabe unter Tel. 040/359 058 22.

Donnerstag, 11. Februar 2016 (18.00 Uhr)
Grundeigentümer-Verbandshaus, Sitzungssaal 7. OG, Glockengießerwall 19

„Neue EU-Erbrechtsverordnung und Testamentsgestaltung“
Grundeigentümer-Verein Hamburg
Innenstadt, HafenCity und St. Georg
Vortragsveranstaltung. Es referiert Kathrin Loose, Fachanwältin für Erbrecht.

Mittwoch, 17. Februar 2015 (18.00 Uhr)
Patriotische Gesellschaft, Reimarus-Saal, Trostbrücke 4-6
„Der Verwalterwechsel – Rechte und Pflichten des alten und des neuen Verwalters“
Hamburger Wohnungseigentümer-Verein
Jahreshauptversammlung mit Vortrag. Es referiert Rechtsanwalt Matthias Scheff, Syndikus des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg. Anschließend stehen die Rechtsanwälte Steiner, Flomm, Scheff und Schelenz für Fragen zum Wohnungseigentum zur Verfügung.

Mittwoch, 24. Februar 2016 (19.00 Uhr)
Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27
„Betriebskostenabrechnungen“
Haus- und Grundeigentümerverein Hamburg-Rahlstedt
Arbeitskreis. Anmeldung unter Tel. 040/677 88 66, Kosten für Mitglieder 12 Euro, für Gäste 24 Euro.

Dienstag, 1. März 2016 (14.00 Uhr)
Grundeigentümer-Verbandshaus, 6. OG, Glockengießerwall 19
„Energieberatung“
Grundeigentümer-Verband Hamburg
Energieberatung in Kooperation mit ZEBAU und Energiebauzentrum. Nur nach vorheriger Terminvergabe unter Tel. 040/359 058 22.

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

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

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

Großer Erfolg

Spendenaktion zu Gunsten der Stiftung phönix



Auch in diesem Jahr begeisterte das Ensemble des Ohnsorg Theaters große und kleine Zuschauer mit dem Weihnachtsmärchen „Das tapfere Schneiderlein“. Strahlende Augen gab es aber nicht nur im Theater, sondern auch bei der Verteilung der von der ROLAND Rechtsschutz-Versicherung gesponserten Schokoladenbeutel für die Kleinen. Traditionell wurde nach der Veranstaltung für die Stiftung phönix – Familien leben mit Krebs – gesammelt. Der Aufruf zur Spende im Hamburger Grundeigentum komplettierte die Hilfsbereitschaft der Grundeigentümer. Kurz vor Weihnachten konnte mit den Darstellern auf der Bühne des Theaters der Stiftung ein Scheck in Höhe von 19.195,55 Euro übergeben werden. Ein großes Dankeschön geht an alle Spender, insbesondere an die Grundeigentümer-Versicherung VVaG und die Privat-Bau GmbH, welche die Spendenaktion nun bereits seit neunzehn Jahren unterstützen.

Beachten Sie auch unsere Vortrags-
veranstaltung zur Bali-Reise auf Seite 34.

Grundeigentümer Reisen

Vom 6. bis 11. Oktober 2016

Palermo und Westsizilien

Milde Herbsttage auf Sizilien!

Sizilien ist die größte Insel Italiens. Griechen, Araber, Römer und Normannen prägten ihre Kultur, ihre Bauwerke und Besonderheiten. Dennoch erhielt sich diese Insel an der einstigen Grenze zwischen Abend- und Morgenland in großem Maß ihre Eigenständigkeit. Unsere Reise in dem klimatisch sehr angenehmen Monat Oktober führt uns nach Palermo, Hauptstadt und Kulturzentrum der Insel. Ausflüge durch die eindrucksvolle Landschaft führen uns nach Agrigento im Westen, nach Sciacca und Monreale.

Unser erster Stadtrundgang durch das Viertel Mandamento Kalsa vermittelt einen guten Eindruck dieser vielfältigen Stadt. Einen weiteren Tag widmen wir dann dem Stadtzentrum: Üppige Märkte, die Kathedrale mit den Sarko-

phagen Friedrichs des II. und Heinrichs des VI. und die arabisch anmutende Kirche San Giovanni degli Eremiti mit dem bezaubernden kleinen Park stehen auf unserem Programm. Auch der Normannenpalast mit den goldenen Mosaiken in der Cappella Palatina ist Ziel dieser spannenden Stadterkundung. Eine Ganztagestour führt uns an die Westküste der Insel nach Agrigento. Die Tempel und Grundmauern des antiken Akragas im Valle dei Templi sind beeindruckend. Nach dem gemeinsamen Mittagessen in einem Landgasthof fahren wir nach Sciacca, einem Kurort am Meer. Nach kurzem Aufenthalt geht es durch die Berge zurück nach Palermo. Dort werden wir gegen Abend eintreffen. In Monreale staunen wir über den Dom mit seinen berückend schönen Mosaiken und den Kreuzgang mit seinen zierlichen Säulen.

Sizilien ist auch die Insel üppiger Tafelfreuden. Die Eroberer brachten nicht nur Kunst und Gesetze, sondern auch ihr kulinarisches Erbe, dieses werden wir erkunden und erleben. Freuen Sie sich auf unsere Herbstreise – Sizilien, die Insel der Kunstschatze, der herrlichen Landschaften und der eindrucksvollen Zeugen einer großen Vergangenheit, erwartet Sie!

**Der Reisepreis beträgt pro Person
in einem Doppelzimmer 1.890,- Euro
Einzelzimmer 2.110,- Euro**

Diese Reise ist individuell geplant, Ihre persönlichen Wünsche berücksichtigen wir gern. Dies ist möglich, da wir ausschließlich mit kleinen Gruppen reisen. Im Rahmen des „Kennenerntreffens“ lernen Sie Ihre Mitreisenden und Ihre Reiseleiterin kennen.

Vom 3. bis 7. November 2016

Rom

Entdeckungen im Herbst!

Diese Stadt ist Geschichte: Kirchen und Paläste, Monumente und Ausgrabungen, Plätze und Brunnen geben Zeugnis einer glanzvollen Vergangenheit. Den Gegensatz zu Prunk und überwältigender Schönheit finden wir in den Altstadtquartieren rund um den Campo di Fiori und in Trastevere, wo viele kleine Geschäfte, Handwerker, Märkte und versteckte Winkel noch immer das ursprüngliche Rom zeigen. Im Kolosseum und Forum Romanum tauchen wir unter sachkundiger Führung ein in die Welt des einstigen römischen Weltreiches. Wir schlendern über berühmte Plätze, schauen dem Markttreiben auf dem Campo di Fiori zu, staunen über die Kunst des Lorenzo Bernini, zum

Beispiel auf der Piazza Navona mit seinen schönen Brunnen – auch als „Wohnzimmer“ der Römer bezeichnet. Prächtige Kirchen, zum Beispiel San Luigi dei Francesi mit den Gemälden des Caravaggio, Santa Maria in Trastevere und der einzige erhaltene Kuppelbau der Antike – das Pantheon – stehen auf unserem Programm. Ein schöner Spaziergang führt zum Petersplatz und der Basilica di San Pietro, dem Petersdom. Von der imperialen Gedenkstätte an der Piazza Venezia schlendern wir zur Spanischen Treppe, staunen über den Trevibrunnen und vergessen nicht, eine Münze zu werfen ... dann ist das Wiederkommen nach Rom garantiert!

Auch die „arte culinaria“ die Kunst des Speisens kommt auf dieser Reise nicht zu kurz. Wir

lassen uns in typischen römischen Trattorien verwöhnen, genießen den besten Espresso der Stadt in der Kaffeerösterei „Tazza d'Oro“ und probieren die guten Weine der Umgebung. Erleben Sie mit uns den milden römischen Herbst!

**Der Reisepreis beträgt pro Person
in einem Doppelzimmer 1.790,- Euro
Einzelzimmer 2.030,- Euro**

Diese Reise ist individuell geplant, Ihre persönlichen Wünsche berücksichtigen wir gern. Dies ist möglich, da wir ausschließlich mit kleinen Gruppen reisen. Im Rahmen des „Kennenerntreffens“ lernen Sie Ihre Mitreisenden und Ihre Reiseleiterin kennen.

Wenn Sie Interesse an einer dieser Reisen haben, setzen Sie sich gern mit Frau Marion Kruck, Tel.: 040/30 96 72 14, Fax: 040/32 65 06, E-Mail: kruck@grundeigentuemerverband.de in Verbindung.

Topfit zu Hause

Gründe, um regelmäßig Sport zu treiben, gibt es genug: Muskeln und Knochen bauen sich auf, Herz und Kreislauf kommen genauso in Schwung wie die Glückshormone, der Stoffwechsel wird angekurbelt, das Immunsystem gestärkt – und obendrein verbessert sich auch noch die Denkleistung. Bei eisiger Kälte und Schmutzwetter zu Walken oder das Fahrrad aus dem Keller zu holen, scheitert dann meist aber trotz guter Vorsätze am inneren Schweinehund. Unabhängig vom Wetter lässt sich mit Heimtrainern der Körper in den eigenen vier Wänden ertüchtigen.

Mit dem passenden Heimtrainer lässt sich unabhängig vom Wetter die körperliche Fitness verbessern. Wer lange Zeit kein Sport mehr getrieben hat, sollte sich vor den ersten Übungen vom Arzt untersuchen lassen.

Bettina Brüdgam

„Die Palette solcher Geräte ist groß und die meisten eignen sich für jede Altersgruppe“, sagt Professor Klaus-Michael Braumann, Leiter des Instituts für Bewegungswissenschaft der Universität Hamburg. Grundsätzlich gilt: Mit fortschreitendem Alter wird es wichtiger, sich bewusst körperlich fit zu halten. „Es ist nie zu spät, damit anzufangen“, betont Professor Braumann. Für Ältere und

jene, die länger keinen Sport getrieben haben, empfiehlt er vor allem Ausdauergeräte. Vor den ersten Übungen sollte man sich dann zudem einem ärztlichen Check unterziehen. Eine Leistungsdiagnostik weist auch die optimale Belastungsintensität aus. Zudem eignet sich bei Gesundheitsproblemen nicht jeder Heimtrainer. Aber auch die eigenen Vorlieben, das Platzangebot und die persönlichen Ziele beeinflus-

sen die Wahl. „In jedem Fall sollte man das Gerät an einem Ort aufstellen, an dem man sich wohlfühlt und gern aufhält“, rät Professor Braumann. **Crosstrainer** etwa schonen die Gelenke und sind auch bei Älteren beliebt. Dabei trainiert man stehend die Beine auf Pedalen in ellipsenförmigen Bahnen und dazu die Arme an beweglichen Armstangen. „Für Kniepatienten gibt es flache Ellipsen“, so Mathias Karau,

— die Zimmerer



Holzbau · Schwammsanierung nach DIN

Telefon: 040-319 19 55

www.diezimmerer.de

Es gibt eine Vielzahl von Sport- und Fitnessgeräten. Man sollte sich bei der Auswahl des Geräts aber Zeit lassen.

Inhaber des Fitnessgerätehändlers Sport Degen. Die stehende Haltung ist insbesondere für all jene von Vorteil, die während der Arbeit viel sitzen. Bei künstlichen Kniegelenken oder Herzproblemen sollte man vor Aufnahme des Trainings jedoch einen Arzt konsultieren. „Durch die Bewegung des ganzen Körpers wird bis zu 85 Prozent der

Muskulatur angesprochen und viel Energie verbrannt“, sagt Bastian Siewert, Filialleiter bei Sport-Tiedje Hamburg. Zudem werden auch Ausdauer und Koordination geschult. „Man sollte beim Training auf einen flüssigen Bewegungsablauf achten“, sagt Siewert. Mit Billigeräten ohne kugelgelagerte Gelenke sei dies oft nicht möglich. Auch der Pedalab-



Indoor-Jogging-Alternative bei Schlechtwetter.

Ein eigenes Sportstudio

„Wenn die Kinder aus dem Haus sind, gestalten nicht wenige den Raum zum Fitnessstudio um“, sagt Professor Braumann vom Institut für Bewegungswissenschaft. Aber auch Jüngere richten sich gerne einen privaten Sportbereich ein. Damit man ihn gerne nutzt, sollte er ansprechend gestaltet sein. Ein Raumgröße von mindestens zehn Quadratmetern und ein Fenster zur Belüftung und für Tageslicht schaffen gute Voraussetzungen für ein angenehmes Training. Ein dunkler Kellerraum hingegen ist eher ungeeignet. Zudem macht ein Stromanschluss für ein Fernsehgerät plus DVD-Player Sinn, denn ein Trainingsvideo kann eine gute Anleitung nicht nur für Einsteiger bieten.

„Bei genügend Platz sollte man die Sportausstattung so kombinieren, dass sie die Bereiche Ausdauer und Kraft abdeckt“, rät Siewert von Sport-Tiedje Hamburg. Zwei bis drei verschiedene Geräte reichen in der Regel aus. Die Ausdauer fördern etwa Laufband, Crosstrainer oder Fahrradergometer. Die Kraft lässt sich mit einer Kraftstation, der Seilzugstation, einer Hantelbank oder einem Vibrationstrainer steigern. Grundsätzlich sollte man das Trainingsgerät nach den individuellen Anforderungen wählen. „Verkäufer in Fachgeschäften beraten nicht nur, sondern bauen die Geräte auch zu Hause auf und geben unter Umständen noch eine kurze Einweisung“, sagt Karau von Sport Degen.

Beim Training gilt: Falsche Übungen oder zu viel Drill schaden mehr als sie nutzen. Als Pensum genügt es oft schon, die Übungen zweimal die Woche für eine halbe Stunde zu praktizieren. Zwischen den Einheiten sollte man eine Regenerationspause von ein bis zwei Tagen einlegen. An vielen Geräten lässt sich die Belastung je nach Kondition einstellen, hier sollte man mit der niedrigsten Stufe beginnen und sich dann langsam steigern.

stand darf nicht zu groß ausfallen. „Bei gemeinsamer Nutzung in der Familie kann ein Gerät Sinn machen, bei dem sich die Schrittlänge flexibel einstellen lässt“, ergänzt Karau. Die Preise für gute Crosstrainer starten etwa bei 800 Euro.

Ein **Fahrradergometer** ist insbesondere bei Gelenkproblemen oft eine gute Wahl, „da

der Sattel das Körpergewicht stützt und es so nicht die Gelenke belastet“, sagt Professor Braumann. Selbst eine künstliche Hüfte ist nicht unbedingt ein Hinderungsgrund, in die Pedale zu treten. Zudem bringt das Ergometer die Herz-Kreislauf-Funktion in Schwung, die Durchblutung wird verbessert und der Blutdruck unter Umständen ge-

Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler

BUTERFAS
B&B BUTERFAS

ALLES IN EINER HAND

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



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



Foto: KETTLER

Ein Crosstrainer ist besonders vielseitig und belastet den Körper gleichmäßig.

senkt. „Im Idealfall zeigt ein Display die Watt-Leistung an, diese lässt sich dann etwa an die EKG-Werte vom Arzt anpassen“, erklärt Karau von Sport Degen.

Grundsätzlich unterscheidet man zwischen zwei Vari-

anten: So genannte Recumbent Bikes verfügen über einen bequemen Sitz mit Rücken- und Armlehnen, der für einfaches Aufsteigen tiefer liegt, und sich bei einigen Modellen auch in eine Liegeposition stellen lässt. „Diese



Foto: KETTLER

Die Steuerung der Geräte wird immer besser.

Nasse Wände? Feuchter Keller?



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

ISOTEC Hamburg GmbH

Donnerstr. 10, 22763 Hamburg

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

www.isotec.de/hamburg

ISOTEC®
Wir machen Ihr Haus trocken

Komfortvariante spricht vor allem die Altersgruppe ab 60 Jahren an“, weiß Siewert. Die Alternative dazu: das Fitnessbike, welches Radsportler gerne für das heimische Wintertraining einsetzen.

Ein Plus ist die einfache Vorgehensweise: Man steigt auf und radelt los. Senioren fühlen sich zudem in der Sitzposition oft sicherer als etwa auf einem Laufband. Verschiedene Intensitäten bieten die Möglichkeit, das Training an der individuellen Fitness auszurichten. Der Nachteil: Ein Ergometer fördert hauptsächlich die Beinmuskulatur. Preise: ungefähr ab 1.000 Euro (Recumbent Bike), Fitnessbike ab 500 Euro.

Ein **Laufband** ermöglicht effektives Ausdauertraining, Beine, Arme und Oberkörper werden beim Laufen angesprochen und die Koordinati-

on geschult. Ein Motor treibt die Lauffläche in unterschiedlichen Geschwindigkeiten an und auch Steigungen lassen sich simulieren. Wer es gemütlicher mag, kann das Laufband zum Walken einstellen. Die Herzfrequenz überwacht eine Cardio-Funktion. Einige Laufbänder verfügen zudem über eine Einstellung, mit der man Widerstand an den aktuellen Puls beim Training anpassen kann. „Bei Gelenksbeschwerden sollte man beim Kauf auf eine gut gedämpfte Lauffläche achten“, rät Karau. Außerdem darf diese Fläche nicht zu kurz oder zu schmal sein. „Sie sollte mindestens eine Länge von 1,45 Metern und eine Breite ab 50 Zentimetern haben“, so Siewert.

Preise im Fachhandel: circa ab 1.000 Euro.

Die Übungen am **Ruderge-
rät** erfordern mehr Anstrengung als auf dem Laufband oder dem Fahrradergometer – entsprechend hoch ist der Kalorienverbrauch beim Training. „Für sportlich Versiertere bietet ein Rudergerät eine gute Ergänzung zum sonstigen Fitnessprogramm“, so Siewert. Die Ruderbewegungen sprechen Arm-, Bein-, Gesäß-, Bauch-, Schulter- und Rückenmuskeln an. „Bei Problemen mit dem Rücken eignet sich ebenfalls gut ein Rudergerät, denn es trainiert diesen Bereich sehr effizient“, ergänzt Siewert. Voraussetzung dafür ist jedoch die richtige Rudertechnik, „hier unbedingt auf die richtige Ausführung achten“, sagt Karau. Preise: circa ab 700 Euro.

Wohnklima-Messgerät

Schimmel verhindern



Wohnklima-Messgerät DTH-10-S

Nach mildem Dezember hat uns im Januar dann doch noch der Winter mit Eis und Schnee erreicht. Natürlich will man es da drinnen warm und gemütlich haben und heizt dementsprechend. Aber welche Werte für das Raumklima sind eigentlich erstrebenswert? Die passende Temperatur zu finden, ist für die meisten wohl keine Schwierigkeit. Komplizierter wird es allerdings bei der Feuchtigkeit. Ist sie zu gering, macht sich das schnell durch ausgetrocknete Nasenschleimhäute, brennende Augen und ähnliches bemerkbar. Eine höhere Infektanfälligkeit kann die

Folge sein. Andererseits kommt es bei zu viel Feuchtigkeit in der Luft zu Kondensatbildung, zum Beispiel an Fenstern und Außenwänden. An den feuchtkalten Stellen macht sich dann nur allzu gerne Schimmel breit. Schädlich für die Bausubstanz und ebenfalls für die Gesundheit. Der ideale Wert liegt in Wohnräumen während der Heizperiode etwa bei einer Luftfeuchtigkeit zwischen 40 und 55 Prozent (bei Temperaturen zwischen 19 und 22° C). Allein über das subjektive Empfinden ist dies kaum einzuhalten, daher macht es Sinn, zu messen. Der Grundeigentümer-Verband bietet das Wohnklima-Messgerät DTH-10-S der Firma Klimatherm Messgeräte zum Kauf an, ein sogenanntes Hygro-Thermometer, das sowohl die Raumluftfeuchtigkeit als auch die Temperatur misst. Viele Vermieter stellen es inzwischen ihren Mietern zur

Verfügung, um diese zum richtigen Heizen und Lüften zu motivieren.

Das Gerät ist zum Preis von 19,90 Euro pro Stück im Informationszentrum des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg im Glockengießerwall 19 erhältlich. Eine Bestellung über den Onlineshop www.grundeigentuemerverband.de, unter Tel. 040/30 96 72 13 oder per Fax an die 040/32 65 06 ist ebenfalls möglich. Bei Versand fallen zusätzlich Versandkosten an.

Wer mehr zum Thema wissen möchte, bekommt dort auch die Broschüre „Lüften - Heizen - Möblieren - Dämmen - Abdichten - Trocknen - Energetisches Sanieren“ von Dipl.-Ing. Walter Burgtorff (Haus & Grund-Verlag, 2. Auflage 2011) zum Preis von 17,20 Euro für Mitglieder beziehungsweise 17,95 Euro für Nichtmitglieder.

HANSA

BAUTENSCHUTZ

SANIERUNGSTECHNIK GMBH

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

Hansa Bautenschutz
Sanierungstechnik GmbH
Am Lehmberg 4
22143 Hamburg

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

Zertifizierter Fachbetrieb
für Bausanierung

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



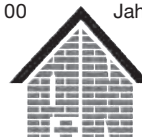
**Reparatur und Erneuerung von
Wasser- und Abwasserleitungen.
Trinkwasser- und Sielanschlüsse,
grabenlose Rohrverlegungen.
Sanierung von Drainageleitungen
und Kellerabdichtungen.**

Zertifiziertes Fachunternehmen für Grundstücks-
entwässerungsanlagen der Umweltbehörde Hamburg



GLASBAUSTEINE + ZUBEHÖR Verlegung + Verkauf
Bramfelder Straße 102a • 22305 Hamburg
Tel. 040/690 52 54 • Fax 040/691 62 60
Internet: www.hansa-glasbau.de • E-Mail: info@hansa-glasbau.de

MEISTERBETRIEB
100 Jahre



solide-zuverlässig

PENTZIN & NÄGELER
BAUUNTERNEHMEN

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

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

Wege zum klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050

Bundesregierung verabschiedet Energieeffizienzstrategie Gebäude

Gerade einmal ein Jahr ist es her, dass die Bundesregierung den Nationalen Aktionsplan Energieeffizienz (NAPE) beschlossen hat. Der Nationale Aktionsplan Energieeffizienz definiert Effizienzmaßnahmen für alle Sektoren (Industrie, Verkehr, Gewerbe, Haushalte) zur Erreichung der Ziele des Energiekonzeptes von 2010 und 2011. Mit dem NAPE wurden Maßnahmenpakete verabschiedet, die alle gesellschaftlichen Akteure betreffen und darauf abzielen, diese für die Steigerung der Energieeffizienz zu gewinnen. Im NAPE wurde auch die weitere Strategie der Bundesregierung zur Verbesserung der Energieeffizienz im Gebäudebereich festgelegt. Grundsätzlich sollen dabei die bestehenden Potenziale durch Information, Beratung, Kommunikation, Aufklärung über lohnende Energieeffizienzmaßnahmen, Fördermaßnahmen und Festsetzung von Standards für den Neubau gehoben werden. Die im NAPE enthaltenen Sofortmaßnahmen, wie etwa die Aufstockung des CO₂-Gebäudesanierungsprogrammes (KfW-Förderung) und des Marktanreizprogrammes zur Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energien, aber auch die Einführung des nationalen Effizienzlabels für Heizungsanlagen, wurden bereits 2015 beschlossen. Die ursprünglich ebenfalls als Sofortmaßnahme vorgesehene steuerliche Abschreibung von energetischen Sanierungsmaßnahmen wurde hingegen von den Bundesländern und dem Bundesfinanzministerium blockiert.

Neben den Sofortmaßnahmen wurden mit dem NAPE auch weiterführende Arbeitsprozesse beschlossen. So hatte das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie

(BMWi) die Aufgabe, die bisher vorgeschlagenen Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudebereich weiter zu konkretisieren und in eine „Energieeffizienzstrategie Gebäude“ einfließen zu lassen. Die Eckpunkte hierfür wurden bereits im NAPE festgelegt. Danach waren neben den individuellen Sanierungsfahrplänen auch übergeordnete Aspekte wie die Funktion der Gebäude, die Bedürfnisse der Bewohner, Finanzierungsmöglichkeiten und mehr zu berücksichtigen.

Die Energieeffizienzstrategie Gebäude wurde nunmehr planmäßig Ende 2015 von der Bundesregierung verabschiedet. Sie enthält Maßnahmenvorschläge, die dazu dienen, die prognostizierte Lücke von 20 Prozent zur Erreichung des klimaneutralen Gebäudebestandes bis 2050 zu schließen. Diese Lücke ergab eine vom BMWi beauftragte Studie der Prognos AG. In einem Referenzszenario ermittelte die Prognos AG, dass durch die bisher beschlossenen und bestehenden Maßnahmen (Energieeinsparrecht, Förderprogramme) der Primärenergiebedarf bis 2050 lediglich um circa 60 anstatt um 80 Prozent gegenüber 2008 gesenkt werden könne.

In einem weiteren vom BMWi veranlassten Gutachten, das der Energieeffizienzstrategie Gebäude zugrunde liegt, entwickelte ein Forschungskonsortium unter Leitung der Prognos AG verschiedene Szenarien für einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050. Die untersuchten Szenarien ergaben, dass auf Basis des heutigen Standes der Technik und des Wissens der Primärenergiebedarf des deutschen Gebäudebestandes durch eine Kombination aus Energieein-

sparung und Einsatz erneuerbarer Energien bis 2050 um 80 Prozent gegenüber 2008 reduziert werden kann. Allerdings haben sich bei den Untersuchungen sowohl technische als auch wirtschaftliche Grenzen gezeigt. So lassen sich nach Ansicht der Gutachter maximal 54 Prozent durch Energieeffizienzmaßnahmen im Gebäudebestand (zum Beispiel Dämmung der Gebäudehülle, Fenstertausch, Einsatz hocheffizienter Heizungstechnik) einsparen. Bei einer geringeren Effizienzsteigerung können jedoch nur maximal 69 Prozent der verbrauchten Endenergie durch Einsatz von erneuerbaren Energien (zum Beispiel Biomasse, Solarthermie, Photovoltaik, Wärmepumpen) ersetzt werden. Danach bewegt sich der derzeitige mögliche Zielkorridor für die Erreichung der Klimaschutzziele im Gebäudebestand zwischen zwei Zielszenarien:

Zielszenario Energieeffizienz:

maximal 54 Prozent Energieeinsparung durch Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude und Schließung der Lücke bis zum 80 Prozent-Ziel durch Einsatz erneuerbarer Energien mit einem Anteil von mindestens 57 Prozent.

Zielszenario erneuerbare Energien:

maximal 69 Prozent Anteil erneuerbarer Energien an der Energieversorgung der Gebäude und Schließung der verbleibenden Lücke durch Steigerung der Energieeffizienz und Einsparung von mindestens 36 Prozent.

Die Gutachter gehen davon aus, dass das Zielszenario Energieeffizienz zu deutlich höheren Kosten bei der Investition und Nutzung von Wohngebäuden führen wird,

wohingegen beim Zielszenario Erneuerbare Energien nur moderat die Wohnkosten steigen werden. Jedoch werden dann höhere Kosten in den anderen Sektoren (Strom, Industrie) zu erwarten sein. Die Szenarien sind daher noch gesamtwirtschaftlich einzuordnen. Ohnehin versteht sich die vorliegende Energieeffizienzstrategie Gebäude als „lernende“ Strategie, die flexibel für Innovationen ist.

Die Energieeffizienzstrategie Gebäude enthält neben den bereits im NAPE verankerten Sofortmaßnahmen im Wesentlichen folgende weitere Maßnahmen und Optionen als Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele im Gebäudebereich:

■ Gebäudeindividuelle Sanierungsfahrpläne

Mit dem freiwilligen gebäudeindividuellen Sanierungsfahrplan wird Eigentümern zukünftig eine technisch und wirtschaftlich optimale Lösung zur Modernisierung ihres Gebäudes durch aufeinander abgestimmte und aufbauende Einzelmaßnahmen aufgezeigt werden. Dabei sollen die individuellen Möglichkeiten des Gebäudeeigentümers im Mittelpunkt stehen.

■ Weiterentwicklung der Energieberatung

Die vorhandenen Informations- und Energieberatungsangebote sollen besser miteinander abgestimmt werden. Für Gebäudeeigentümer soll zukünftig ein aufeinander aufbauendes Informations- und Beratungssystem zur Verfügung stehen, das auch den individuellen Bedürfnissen und Möglichkeiten der Eigentümer gerecht wird.

■ Investitionsförderung für ambitionierte Gebäude- und Quartierssanierungen

Die bestehenden Förderinstrumente sollen enger verzahnt werden. Insbesondere soll die Förderung von Effizienzmaßnahmen stärker mit dem Einsatz erneuerbarer Energien kombiniert werden. Zudem sollen besonders innovative Einzelmaßnahmen

durch bessere Anreize gefördert werden. Geprüft werden soll auch, ob die Kopplung von Wärme und Strom durch Weiterentwicklung der bestehenden Förderung für Wärmespeicher sinnvoll verbessert werden kann.

Das KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“, die CO₂-Gebäudesanierungsprogramme sowie die Förderprogramme der Länder und Kommunen sollen besser bekannt beziehungsweise noch besser aufeinander abgestimmt werden.

■ Energieeinsparrecht bei Gebäuden

Kernpunkt ist hier die Weiterentwicklung von EnEV und EEWärmeG hin zu einem einheitlichen System. Das Energieeinsparrecht wird weiterhin seine Lenkungsfunktion zur Erreichung der Energieeffizienz- und Klimaschutzziele beinhalten und auch zukünftig in

Abhängigkeit vom Stand der Technik und der Wirtschaftlichkeit fortentwickelt werden. Bis Ende 2016 wird der Niedrigstenergiegebäudestandard (also die technisch und wirtschaftlich machbaren Mindestanforderungen) definiert, nach denen ab 2019 neue Gebäude der öffentlichen Hand und ab 2021 alle übrigen Gebäude errichtet werden sollen. Mit dieser Maßnahme wird zugleich eine Forderung aus der EU-Gebäuderichtlinie umgesetzt.

■ Mietrecht

Die vorgesehene Anpassung der Mieterhöhung nach Modernisierung (§ 559 BGB) muss mit den nationalen Klimaschutzziele in Einklang gebracht werden. Dabei sollen zum einen die Anreize im Mietrecht für energetische Modernisierungen nicht verringert werden, zum anderen die Nebenkosten nicht unbegrenzt steigen.

■ Anreizprogramm Energieeffizienz

Das Anreizprogramm Energieeffizienz soll die im NAPE ursprünglich geplante steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung ersetzen. Das Fördervolumen von 165 Millionen Euro pro Jahr steht dabei für den Einsatz von Brennstoffzellenheizung, den Einbau von Lüftungsanlagen in Kombination mit einer Maßnahme an der Gebäudehülle zur Vermeidung von Bauschäden (zum Beispiel durch Schimmelbefall) oder dem Austausch ineffizienter gegen effiziente Heizungen zur Verfügung.

Darüber hinaus enthält die Energieeffizienzstrategie Gebäude weitere Optionen, wie die Digitalisierung im Gebäudereich, die Steigerung der Energieeffizienz von Produkten oder die Forschungs- und Innovationsförderung.

Angedacht ist auch, dass die vorgeschlagenen Maßnahmen und Instrumente der Energieeffizienzstrategie Gebäude regelmäßig im Rahmen des Monitoring-Prozesses zur Energiewende überprüft werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die Strategie einerseits für Investoren genügend Planungssicherheit bietet und die langfristigen Ziele erreicht werden, andererseits flexibel auf technische und wirtschaftliche Entwicklungen reagieren kann. In der Strategie verankert sind zudem der technologieoffene Ansatz, die gleichwertige Behandlung von Energieeffizienz und erneuerbaren Energien sowie das Gebot der Wirtschaftlichkeit.

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

Haustechnik: ALTBAUSANIERUNG / FASSADENRENOVIERUNG / VOLLWÄRMESCHUTZ / FENSTER / TÜREN

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

FAHLAND GmbH Tel.: 040-25 54 68
Fax: 040-250 74 16

Fenster + Türen
aus Kunststoff, Holz und Aluminium
Klingel- + Briefkastenanlagen
Montage * Reparatur * Wartung

Hohenfelder Allee 11 * 22087 Hamburg
E-Mail: Fahland.GmbH.Bautechnik@t-online.de

Sparen Sie bis zu 70% Heizkosten!

Trockene Wände, gesundes und behagliches Wohnen
mit unserem **Edelstahlabdichtungs System**. Sicherer geht's nicht:
einmal eingebracht – 100% dicht gemacht.
Wir sanieren erfolgreich.



**SANIERUNGSTECHNIK
LORENZ ANDREES**
WIR LEGEN SIE TROCKEN

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



Nasse Wände, feuchte Keller?

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

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

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

Feuchte Häuser?

Nasse Keller? Modergeschmuck?



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

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



Wir laden Sie herzlich ein

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

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

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

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

Termin der Präsentation:

Samstag, 12. März 2016 um 11:00 Uhr

Veranstaltungsort:

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

Reisedatum:

Ende August / Anfang September 2016

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

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

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

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

Anmeldung:

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

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

FAX-Anmeldung

040 / 32 65 06

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

ANZEIGENVERKAUF:

Stefanie Hoffmann
www.elbbuero.com

Tel.: 040/33 42 07 12

Fax: 040/33 42 07 13

s_hoffmann@elbbuero.com

HANDWERKSBERETRIEBE EMPFEHLEN SICH

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

Kontakt:

elbbüro · Stefanie Hoffmann

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

ARCHITEKTEN

Aufstockungen und Anbauten für Wohnhäuser

040.99 99 45 73
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architektin
ich mach was draus.

BAUGESCHÄFTE Forts.

Ausführung sämtlicher Maurer-Reparaturarbeiten

HELMUT KRAK
Maurermeister

Emilienstraße 39a, 20259 Hamburg
Telefon 40 60 21, Fax 491 17 46

FENSTER + TÜREN

Fenster + Türen

erneuern · reparieren · einstellen
Reparatur auch alter morscher Fenster!
· Rollläden + Markisen
· Wintergarten Reparatur + Erneuern
· Einbruchschutz v.d. Kripo empfohlen
Dietrich Hartmann **606 71 250**

MALER Forts.

WESP Malereibetrieb

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

ALTBAUSANIERUNG

Nasse Wände, feuchte Keller, Schimmelpilz?

Beseitigt preiswert und schnell
– kleiner Fachbetrieb –

Putz- u. Mauerwerk-Sanierung,
Isolierungen, Dränagen

67 58 08 95 oder 0177-340 4521
HPWestphal Bausanierung

BAUGESCHÄFTE

SANIERUNG · UMBAU · RENOVIERUNG
ABDICHTUNG · FLIESEN

VOLKER BEHRENS
Maurermeister · Spezial-Baugeschäft



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

H.-W. Hengfoß MAURERMEISTER

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

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

BAUTROCKNUNG



Wiesenhöfen 7
HH-Volksdorf
040-6032644
0173-2488811

BAUTROCKNUNG
für Privat und Gewerbe!
bebautrocknung@gmx.de

DACHDECKER

Schleicher+Sohn
Dachdecker- und Klempnermeister
Bedachungen aller Art
Dehnhäide 77, 22081 HH, Tel. 29 66 37
www.schleicher-dach.de

ENERGIEAUSWEISE



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

HAUSMEISTER

GHG Gesellschaft für Haus und
Grundstückspflege mbH

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



HAUSDienst

Christian W. Scheuermann
• HAUSMEISTERDIENST

- TREPPENHAUSREINIGUNG
 - GARTENPFLEGE · SONDERDIENSTE
 - SCHNEE- UND EISBESEITIGUNG
- Kollastraße 148 · 22453 Hamburg
Tel: 554 99 80 · Fax: 554 998 50

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

ANDREAS ZIERACH

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

HEIZÖL

BERND IDEN
Heizöl
60 70 136

MALER



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

SANITÄR-INSTALLATEURE

Dierk Fleck e.K.

Inh. Nicole Johannsen

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

Sanitär Technik Otto Sense GmbH

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

TISCHLER

DIE MÖBELMACHER

DIE HAMBURGER TISCHLEREI FÜR
EXKLUSIVEN MÖBELBAU



Tischlermeister
Steven Scheer

Waldorferstr. 332 · 22047 Hamburg
Tel.: 040/696 40 424 · Fax: 040/696 40 425
www.diemoebelmacher.de

WOHNUNGSRÄUMUNG



**HAMBURGER
VERWERTUNGS
AGENTUR**

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

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

A. Kraft Bautenschutz

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



Die Oasen in der Zinswüste finden

Analysten von Banken und Sparkassen sind überzeugt: 2016 wird erneut ein Anlagejahr im Zeichen der Geldpolitik. „Sparer müssen sich bis auf Weiteres auf ein Leben fast ohne Zins einstellen“, sagt Bernd Schimmer, Chefanalyst der Hamburger Sparkasse.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat im Dezember den ohnehin schon negativen Einlagenzins für Banken auf minus 0,30 Prozent gesenkt. „Das Signal, das sie damit an Anleger, aber auch an Unternehmen sendet: Das Vorhalten von Liquidität oder das Bilden von Sicherheitspolstern ist unerwünscht und wird deshalb mit einem Strafzins belegt. »Lebe heute und denk nicht an morgen«, scheint das Motto dieser Geldpolitik zu sein. Konsum wird als wertiger angesehen als die Altersvorsorge oder das Sparen für die Ausbildung der Kinder“, kritisiert Schimmer. „Dabei ist Sparen im Privaten wichtiger denn je, weil die staatlichen Sozialsysteme der westlichen Industriestaaten unter der zunehmenden Überalterung der Bevölkerung ächzen.“

Anleger stehen vor großen Herausforderungen, denn die weltweiten wirtschaftlichen und geldpolitischen Abhän-

gigkeiten sind noch komplexer geworden. Eine echte Reduzierung des Schuldenstandes der Staaten ist nicht zu sehen, die politischen Gefahren im Nahen Osten, Afrika und Europa haben zugenommen. „Risikoarme Anleihen bieten häufig keine Zinsen mehr. Um die »Oasen in der Zinswüste« zu finden, muss mehr denn je ausgewählt und gehandelt werden – mit Hilfe von Profis. Denn die Anlagemöglichkeiten sind vielfältig und oft ist rasches Handeln gefragt. Nur ein aktives Vermögensmanagement und eine effektive Risikosteuerung ermöglichen auf absehbare Zeit noch Renditen“, betont er.

Wer auf regelmäßige Einnahmen bei der Vermögensanlage angewiesen ist, komme an Aktien kaum vorbei. Denn diese böten weiterhin eine gute Chance auf stabile Erträge. „Ein sehr einfaches Instrument, mit dem sich Kursschwankungen nicht nur umgehen, sondern gezielt nutzen lassen, ist das monatliche Sparen

über Aktienfonds. Hier wird das Geld von professionellen Portfolio-Managern verwaltet, die ständig den Markt beobachten und konsequent handeln“, lautet Schimmers Tipp.

Sichere Anleihen bringen auf absehbare Zeit kaum Zinsen, haben aber die wichtige Funktion, Stabilität in ein Portfolio zu bringen, da die Schwankungen deutlich geringer als bei Aktien und Rohstoffen sind. „Wir empfehlen auch, sogenannte Ergänzungsanlagen ins Auge zu fassen“, sagt Schimmer. Das sind Anlageinstrumente, die weder einen reinen Aktien- noch einen reinen Anleihecharakter haben. Zu einem ausgewogenen Portfolio gehörten auch Anlageformen, die langfristig Geld binden, wie Immobilien. Angesichts des Zinsumfeldes sind hier noch attraktive Renditen möglich.

Den von den Experten der Wertpapieranalyse verfassten umfassenden Kapitalmarkt-Ausblick 2016 gibt es bei den Vermögensberatern der Hamburger Sparkasse oder unter www.haspa.de.

Wie man sich bettet ...

... oder so schlafen Sie gut und beruhigt

Wasserbetten werden immer populärer und die Zahl derer, die sich hierfür entscheiden, steigt kontinuierlich an. Denn Wasserbetten haben viele Vorteile für Schlaf und Gesundheit. Doch ein Wasserbett beinhaltet viel Wasser. Was ist, wenn es durch ein Leck ausläuft? Welche Versicherungen kommen für die Schäden im Einzelnen auf?

Im Vergleich zu einem „normalen“ Bett ist ein Wasserbett viel haltbarer. So sollte man eine gute Matratze in der Regel nach fünf Jahren austauschen, da die Liegequalität nachlässt. Auf Wasser schläft man auch noch nach 15 Jahren wie am ersten Tag.

Dazu sind Wasserbetten erheblich hygienischer. Der Wasserkern kann jederzeit gereinigt, die Auflage bei 60 oder sogar 95° gewaschen werden. Deshalb sind sie für Allergiker eine ideale Alternative, keine Milben stören mehr den Schlaf. Im Sommer sind Wasserbetten angenehm kühl, im Winter kuschelig warm, da sich die gewünschte Temperatur individuell einstellen lässt. Und auch die gleichmäßige Druckverteilung eines Wasserbettes schafft bequemes Liegen und unterstützt den Körper.

Doch bei allen Vorteilen: Wer ein Wasserbett sein Eigen nennt, sollte auch prüfen, ob alle relevanten Gefahren, die von einem Wasserbett ausgehen können, in seinen Versicherungen enthalten sind.

Wo ist welcher Schaden versichert?

Schäden, die an der Einrichtung und Gegenständen in der Wohnung durch aus einem Wasserbett austretendes Wasser entstehen, sind in der Regel ohne Aufpreis in der Hausratversicherung versicherbar. Doch nicht alle Produkte, insbesondere ältere Hausratversicherungstarife, beinhalten hierfür Versicherungsschutz. Wer sich also für den Kauf eines Wasserbetts entscheidet, sollte auch seine bestehende Hausratversicherung prüfen und in den Bedingungen nach der Leistungsposition

„Wasseraustritt aus Aquarien und Wasserbetten“ suchen. Enthält die bestehende Hausratversicherung diesen Passus nicht, empfiehlt es sich, eine neue Hausratversicherung zu suchen, die den entsprechenden Versicherungsschutz bietet, wie zum Beispiel die aktuellen Hausrattarife der Grundeigentümer-Versicherung.



Foto: djf / Fachverband Wasserbett e.V.

Neben der Hausratversicherung sollten Besitzer eines Wasserbetts auch darauf achten, dass Schäden an Wänden oder Mauerwerk durch aus Wasserbetten oder Aquarien austretendes Wasser in ihrer Wohngebäudeversicherung – im Rahmen der Leitungswasserversicherung – mit eingeschlossen sind.

Entstehen durch das auslaufende Wasser Schäden an fremdem Eigentum, zum

Schaden, auch wenn es auf den ersten Blick so aussieht. In diesen Fällen wehrt die Privathaftpflichtversicherung die unberechtigten Ansprüche ab, gegebenenfalls auch vor Gericht. Denn sie prüft vor der Erbringung einer Leistung, ob ein Anspruch vorliegt. Die Kosten für einen unter Umständen langwierigen und aufwändigen Rechtsstreit vor Gericht übernimmt dann der Versicherer.



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

RA Heinrich Stüven zum Thema



Bürgerbefragungen

Ist das wirklich die Lösung?

Handelskammerpräsident Fritz Horst Melsheimer hat Silvester auf der „Versammlung eines ehrbaren Kaufmanns“ das Nebeneinander der repräsentativen und direkten Demokratie hart kritisiert. „Dieses System ist unberechenbar und neigt zu gegenseitiger Blockade.“

Immerhin haben gut 25 Prozent der Wahlbevölkerung den 85 Prozent Befürwortern in der Bürgerschaft die Olympiabewerbung verweigert. Nun geht deswegen keineswegs die Welt unter.

Aber dieses Beispiel zeigt wieder einmal mehr, die Kluft zwischen Gewählten und Wählern ist nahezu unüberbrückbar. Es wäre allerdings schlechter demokratischer Stil, nun an der Entscheidung der Hamburger Wähler zu mäkeln.

Woran liegt es, dass der Bürger kaum noch mit politischen Inhalten erreicht wird? Abgesehen von der Olympiabewerbung und sonstigen Volksbegehren finden derartige Diskussionen im öffentlichen Raum kaum noch statt.

Die zunehmende Nichtbeteiligung an Wahlen hat offensichtlich bisher noch niemanden so richtig wach gerüttelt, und großes Interesse, hieran etwas zu ändern, besteht wohl auch nicht. Wo soll es hinführen, wenn öffentlich-rechtliche Sendeanstalten, die den Auftrag der politischen Weiterbildung haben, uns gerade im Fernsehen mit gähnender Langeweile und seichter Unterhaltung beglücken und politisch interessante Sendungen auf Sendeplätze um die Mitternachtsstunde verlegen?

Allein die Ausstrahlung der Tagesschau bringt uns wohl kaum weiter. Wenn man bildungsschwächere Schichten am politischen Geschehen

beteiligen möchte, müssen jedenfalls andere Angebote unterbreitet werden, um dann auch angenommen werden zu können.

Soweit aber Politik völlig intransparent bleibt, geschweige denn mit dem Bürger redet, lässt sie innerhalb der Legislaturperioden den Menschen auf der Strecke zurück.

Wenn jedoch das Vertrauen in die Politik schwindet, darf man sich nicht wundern, wenn sich andere Beteiligungsmöglichkeiten ihren Raum suchen. Sei es in Form der Pegida-Bewegung oder für die Intellektuellen in Form von Bürgerbegehren.

Es besteht allerdings die große Gefahr, dass auf diese Weise ausschließlich Partikularinteressen den Weg in die öffentliche Diskussion finden.

Die Gründer des Grundgesetzes haben sich wohlweislich für eine repräsentative Demokratie entschieden.

Sie wollten keineswegs die Handlungsunfähigkeit des Staates durch Bürgerbefragungen heraufbeschwören. Bürger- oder Volksentscheide haben eben auch den unerträglichen Nachteil, dass sich die Regierenden wunderbar vor Entscheidungen drücken können, indem sie den Ball einfach an die Bürgerinnen und Bürger zurückspielen.

Wir müssen uns jedoch im Klaren darüber sein, dass dann allerdings Bauten wie die Elbphilharmonie in Zukunft nicht mehr möglich sein werden. Die ablehnende Haltung gegenüber der Olympiabewerbung hat jedenfalls gezeigt, dass wir von einer weltoffenen Stadt noch weit entfernt sind.

Aber grämen wir uns nicht, unsere Altvorden haben schon gewußt, warum sie das Tor auf dem Hamburger Wappen verschlossen haben, bleiben wir doch lieber unter uns.

Die Väter des Grundgesetzes wollten auf keinen Fall die Handlungsunfähigkeit des Staates durch Bürgerbefragungen heraufbeschwören.

IMPRESSUM

Februar 2016

Redaktionsleitung:

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

Verlag und Gesamtherstellung:

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

Anzeigenverkaufsleitung:

elbbüro
Bismarckstraße 2 · 20259 Hamburg
Tel.: 040/33 42 07 12 · Fax: 040/33 42 07 13
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 40, gültig ab 01.01.2016

(32.488 monatlich im 4. Quartal 2015)



ivw geprüft

Erscheinungsweise: monatlich

Abonnements- und Adressverwaltung:

Grundeigentümer-Verband Hamburg v. 1832 e.V.
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Einzelhefte erhältlich zum Preis von € 2,80 für Mitglieder und € 3,80 für Nichtmitglieder, im Informations-Centrum des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e.V.
Für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e.V. ist der Bezugspreis mit dem Mitgliedsbeitrag bereits abgegolten.

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

TITELBILD

Am Kaiserkaai mit Blick auf die Elbphilharmonie, Leon-Stein.de

NEUE INDEXZAHLEN

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

BEILAGENHINWEIS

Dieser Ausgabe sind die Teilbeilage

- Abdichtungstechnik Weber und die Gesamtbeilage
 - Gustafsen & Co. Immobilien GmbH & Co. KG
 - Grossmann & Berger GmbH
 - Haferkamp Immobilien 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

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

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

BELLINGRODT
Immobilien –
Elisenstraße 15 · 22087 Hamburg
Fax 25 30 78-25 · Tel. 25 30 78-0
Zuverlässige Verwaltung
Vermietung – Verkauf
www.bellingrodt.de

boelter
IMMOBILIEN GMBH · IVD
VERKAUF/VERMIETUNG
BLANKENESER LANDSTR. 58
8686725

Dr. O. Campe & Co.
Immobilien
seit 1935
Vermittlung · Verwaltung · Gutachten
www.dr-campe-immobilien.de
Tel.: 040 - 32 54 32 0

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

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

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

IM HAMBURGER NORDEN:
Den Bestpreis
erzielen wir
für Sie!
040 / 6001 6001
Internet: www.fruendt.de

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

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

GRUHN
IMMOBILIEN
VERKAUF · VERMIETUNG
FINANZIERUNG · VERWALTUNG
Uhlenhorster Weg 21 · 22085 Hamburg
Tel. 411 88 433 · Fax 411 88 434

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

FRANK HOFFMANN
IMMOBILIEN
Ihre Immobilie ist unsere Leidenschaft
Gärtnerstr. 108 HH-Eimsbüttel
040/430 980 40
www.frankhoffmann-immobilien.de

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

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

RICHARD E. MAIER
SOLIDE MAKLERARBEIT IN DER DRITTEN GENERATION
VERWALTUNG | VERMIETUNG | VERKAUF
Tilberg 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
IMMOBILIEN IM HAMBURGER OSTEN
Alte Holstenstraße 65-67 · 21029 HH
Tel. 040/721 6021 · Fax 040/721 9871

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

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

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

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

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

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

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

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

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

WITTHÖFT
Immobilien aus gutem Hause
Rolfinkstraße 15 · 22301 Hamburg
Saseler Chaussee 205 · 22395 Hamburg
Tel.: (040) 63 64 63-0 · www.witthoef.com

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 42 07 12



Ihre vier Wände, unsere 125 Jahre Erfahrung.

Dieses Jahr feiern wir unser stolzes 125 jähriges Jubiläum. Mit dieser Erfahrung wissen wir, was für einen Haus- und Grundbesitzer besonders wichtig ist. Wir bieten aber nicht nur Schutz rund um Ihre Immobilie, bei uns können Sie

natürlich auch eine Hausrat-, Unfall- oder Haftpflichtversicherung abschließen. Ausführliche Informationen über unsere Produkte erhalten Sie unter **040 3766 3222** oder besuchen Sie uns **Große Bäckerstr. 7, 20095 Hamburg**.



Grundeigentümer
Versicherung VVaG

PERSÖNLICH VERSICHERT SEIT 1891