

HAMBURGER 02 ²⁰¹⁷ GRUNDEIGENTUM

Schwerpunktthema:

Stapelfeldt im Interview



Heinrich
Stüven
Kurzfristige
Mietenpolitik

Legionellen – Kooperation

Mietrecht aktuell – Seminarangebot

Schöner fernsehen – Neue Trends



Das Dienstleistungsunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg:

ZUVERLÄSSIG IN VERMIETUNG UND VERKAUF.

Rufen Sie uns an! Wir beraten Sie gern. Telefon (0 40) 32 0102-22



 **PRIVATGRUND**

www.privatgrund.de

Gibt es eine Zukunft für Einfamilienhäuser?

Ein Thema, das bisher kaum eine Rolle gespielt hat, behandeln wir in diesem Heft – zugegebenermaßen auch erst einmal etwas kleiner, denn noch wissen wir nicht, welche Brisanz dieses Thema wirklich in sich birgt: die Umnutzung von Einfamilienhausgebieten. Was ist geschehen?

Wer die alten Siedlungsstrukturen nicht mehr will, sollte ...

Im Grunde genommen noch nicht viel. Die Stadt beabsichtigt, die Mehrzahl der „besonders geschützten Wohngebiete“, eine Festsetzung der alten Baustufenpläne, in reine Wohngebiete nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung umzuwandeln. Das ändert an der Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung nichts, wohl aber an der Zulässigkeit noch nicht vorhandener künftiger Bebauung. Denn anders als bisher werden dann auch Läden oder kleine Betriebe in den bisher ausschließlich für das Wohnen vorgesehenen Gebieten zulässig sein.

Auch das muss ja noch nicht so viel bedeuten. Und manch ein Anwohner mag sich vielleicht sogar darüber freuen, wenn er künftig die Brötchen gleich um die Ecke kaufen kann. Doch machen wir uns nichts vor. Kleine Läden im alten Stil gibt es kaum noch und sie werden sicher in den reinen Einfamilienhausgebieten auch kaum neu eröffnet werden. Es wird im Normalfall schlicht an Kunden fehlen, die in diesen Geschäften einkaufen.

Und wenn es mehr Kunden gäbe? Wenn aus den alten Einfamilienhäusern durch Neubauten Mehrfamilienhäuser würden? Wenn Grundstücke nach und nach enger bebaut würden? Aber will man das überhaupt? Und wenn ja – wer will das?

Na, da fielen einem schon Menschen ein, die das durchaus wollen könnten. Nämlich zum Beispiel Menschen, die gerne in den alten Villenvierteln wohnen würden, sich aber die Villen nicht wirklich leisten können. Und natürlich die Stadtentwicklungspolitiker, die in Zeiten wie diesen ständig auf der Suche nach Flächen für Wohnungsneubau sind.

Und mal ehrlich: Ist es noch zeitgemäß, wenn 400 Quadratmeter große Villen auf 3.000 Quadratmeter großen Grundstücken stehen? Oder 250 Quadratmeter große Villen auf 2.000 Quadratmetern? Oder 150

... das offen sagen, sich zu einer anderen Stadt bekennen.

Quadratmeter große Einfamilienhäuser auf 1.000 Quadratmeter großen Grundstücken? Die Reihe ließe sich endlos fortsetzen. Denn jedes dieser Grundstücke könnte intensiver bebaut werden und bei intensiverer Bebauung mehr Wohnraum für mehr Menschen bieten. Darüber kann man ja zumindest einmal diskutieren. Nur sollte man sich das auch trauen. Nur ein wenig Planrecht ändern und den Rest der Baugenehmigungspraxis überlassen, ist sicher der falsche Weg.

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

NORDLICHT BY NATURE

NORDLICHTER SIND EBEN HELLER



mensing | print & packaging solutions

THINK NORDISCH

agil · ideenreich · mutig

www.mensing-druck.de

INHALT



06

Die Neue Mitte in Altona ist eines der großen Wohnungsbauprojekte, die der Senat jetzt voranbringen will.

Schwerpunktthema:

Hamburg wächst

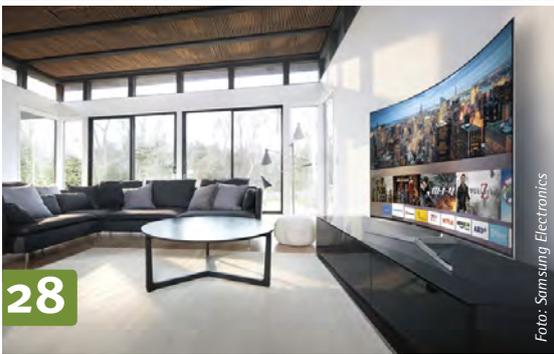
Altonas Neue Mitte, Autobahndeckel, das Projekt „Stromaufwärts an Bille und Elbe“ und nicht zuletzt die HafenCity - Hamburg wächst. Wir sprachen mit der Stadtentwicklungssenatorin Dorothee Stapelfeldt über Chancen und Risiken des Wachstums.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Schwerpunktthema:
Stapelfeldt-Interview
- 13 Legionellen-Prüfung
- 14 Wohnungsgemeinnützigkeit
- 15 IFB-Sprechstunde

RECHT & STEUERN

- 16 Neues aus Karlsruhe
- 17 Mängelbeschreibung
- 18 Heizkosten in der WEG-Abrechnung
- 18 Zweitwohnung als Ferienwohnung
- 19 Lastschrift-Rückgabe
- 20 Bauplanung in Hamburg
- 21 Änderung von Zeitmietverträgen
- 22 Fragen & Antworten



27

28

OBEN: Florenz
UNTEN: Schöner fernsehen

Der Fundstellennachweis 2016 steht ab Mitte Februar unter www.grundeigentuemerverband.de zum Download bereit!

VERBAND & VEREINE

- 12 Mietrecht aktuell
- 23 Fachliteratur
- 24 Seminare
- 25 Ausstellung
- 26 Veranstaltungen
- 26 Klimatherm
- 27 **Reisen**
- 32 Präsentation Namibia-Reise

HAUS & LEBEN

- 28 **Fernsehen der Zukunft**
- 31 Kein Sondermüll: HBCD
- 33 Stromspartipps für Sie und Ihn
- 34 Wärmedämmverbundsystem

THEMEN & MEINUNGEN

- 38 Mietenpolitik



GUSTAFSEN & CO®

IMMOBILIEN | GEGRÜNDET 1931



VERKAUF GEPLANT?

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

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

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

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

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

ZENTRALE@GUSTAFSEN.DE

TEL.: 41 40 95 0

Beachten Sie unsere Beilage in dieser Ausgabe

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



„Hamburg kann noch einiges mehr an Dichte vertragen“

Dr. Dorothee Stapelfeldt, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

Dr. Dorothee Stapelfeldt, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, über die Pläne der Wohnungsbaupolitik und die Herausforderungen einer wachsenden Stadt.

Bettina Brüdgam

Die Zielzahlen von 6.000 Baugenehmigungen pro Jahr galten schon als ehrgeizig, inzwischen hat Hamburg die Zahl mit 10.000 Baugenehmigungen jährlich noch ein gutes Stück weiter nach oben geschraubt.

Zählt jetzt nur noch Quantität statt Qualität?

Stapelfeldt: Hamburg wird nach Prognosen des Statistischen Bundesamtes bis zum Jahr 2030 um rund 100.000 Menschen wachsen. Als Stadt liegt es in unserer Verantwortung, das weiter verlässliche Rahmenbedingungen bestehen, damit ausreichend bezahlbare Wohnungen zur Verfügung gestellt werden können. Gleichzeitig müssen wir auch dafür

sorgen, dass die städtebaulichen Schönheiten und die Besonderheiten Hamburgs als Stadt am Wasser und als grüne Stadt erhalten bleiben.

Wie gewährleisten Sie dies konkret?

Für die sehr großen Vorhaben zuerst durch Wettbewerbe. Für die Fischbeker Reethen und das Elbeinselquartier in Wilhelmsburg etwa gab es einen städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb. Über die Auslobung dieser Wettbewerbe und die Juryentscheidung können wir die städtebauliche Qualität nicht nur mit beeinflussen, sondern auch festlegen.

Solche Wettbewerbe betreffen ausschließlich Großprojekte...

... im Kleineren haben die Bezirke diesen

Anspruch gleichermaßen vor Augen, und auch hier finden viele Wettbewerbe statt. Und natürlich wird eine hohe Qualität im Städtebau Hamburgs auch durch den Oberbaudirektor gewährleistet. Seine Aufgabe ist es schließlich, überall dort einzugreifen, wo das gesamtstädtische Bild berührt wird.

Trotzdem monieren Kritiker immer wieder, dass einige Quartiere zu dicht bebaut werden. Als Negativbeispiele gelten unter anderem der „Othmarschen Park“ in Bahrenfeld oder das „Stadtparkquartier“ auf dem ehemaligen Güterbahngelände in Barmbek.

Durch das Stadtparkquartier bin ich selbst gegangen, den Othmarschen Park kenne ich von Bildern – ich kann diesen

Zur Person

Dr. Dorothee Stapelfeldt (SPD) wurde am 12. August 1956 in Hamburg geboren und wuchs in Dahmken im Kreis Herzogtum Lauenburg auf. Nach dem Abitur 1975 studierte sie Kunstgeschichte, Deutsche Literaturwissenschaft sowie Sozial- und Wirtschaftsgeschichte an der Universität Hamburg, wo sie später über den Wohnungsbau der 50er Jahre in Hamburg promovierte.

Ihr beruflicher Weg begann 1981 als Deputierte in der Behörde für Wissenschaft und Forschung. Von 1986 an war Stapelfeldt für 25 Jahre Mitglied der Hamburgischen Bürgerschaft, von 2000 bis 2004 Präsidentin der Bürgerschaft. Schon als Studentin trat sie der SPD bei, wurde Landeschefin der Jusos und später stellvertretende SPD-Landesvorsitzende.

Bevor Stapelfeldt im April 2015 zur Senatorin in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen berufen wurde, war sie zweite Bürgermeisterin der Freien und Hansestadt Hamburg und leitete die Wissenschaftsbehörde.

Dr. Dorothee Stapelfeldt ist Mutter von zwei Kindern.

Foto: BSW/Bina Engel

Eindruck keineswegs teilen. Ganz im Gegenteil. Ich finde, dass wir dort eine gute städtebauliche Dichte haben. Und wenn man den Vergleich mit anderen Städten zieht, könnte Hamburg noch einiges mehr vertragen. Bei uns haben wir im Schnitt 23 Einwohner pro Hektar, in München über 40, ähnlich sieht es in Berlin und Wien aus.

An welchen Orten werden künftig verstärkt neue Wohnungen entstehen?

Wir haben drei große Fokusräume: die Entwicklung des Hamburger Westens mit der Mitte Altona und der Überdeckung der A7, allein diese beiden Großprojekte bringen 6.700 Wohnungen. Daneben verfolgen wir unsere Strategie „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ im Hamburger Osten mit einem Potenzial von rund 20.000 Wohnungen. Und dann natürlich den Sprung über die Elbe, aktuell planen wir 5.200 neue Wohnungen in Wilhelmsburg. In anderen Stadtteilen setzen wir zudem weiterhin auf die Umnutzung von Konversionsflächen.



HAUSVERWALTUNG

Wir kümmern uns um Ihre Immobilie.

AUS LEISTUNG WIRD VERTRAUEN.



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

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

Stöben Wittlinger

IMMOBILIENMAKLER & HAUSVERWALTUNG
www.stoeben-wittlinger.de

Mitglied im 

IMMOBILIEN SERVICE
ZIMMERMANN
WILHELM ZIMMERMANN

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





Schwerpunkt: der Autobahndeckel

Das Wachstum bleibt also weiter nach innen gerichtet?

Grundsätzlich sehen wir noch vielfältige Möglichkeiten in der Innenentwicklung, insgesamt besteht ein Potenzial für 70.000 Wohnungen. Deshalb liegt unsere Priorität nach wie vor auf dem innerstädtischen Bau. Erst dann kommen wir auch behutsam zu weiteren Wohngebieten am äußeren Rand der Stadt, wie etwa den Fischbeker Reethen mit dem neuen Typ einer Gartenstadt des 21. Jahrhunderts.

Welche Chancen eröffnet die Urbanisierung?

Wilhelmsburg gibt hier ein schönes Beispiel. Die Flussinsel, durchzogen von Wasserläufen und Kanälen, liegt nahe der Innenstadt, die Infrastruktur ist gut ausgebaut, und auch industrienahen Arbeitsstätten prägen das Stadtgebiet. Nach der Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße im Jahr 2019 beginnt dort eine städtebauliche Neuordnung mit dem Ziel des Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten – also der kompakten, funktionsgemischten Stadt. Hier entstehen urbane Quartiere der Zukunft. Wir sind positiv gestimmt, dass die Entwicklung mit der Beteiligung der Bürger und dem Stadtteilbeirat die Interessen der Anwohner einbezieht. Bei der Veränderung der Stadt ist es notwendig, dass die Menschen mitgehen.

Das scheint nicht überall der Fall. In den Elbvororten hat sich gerade eine Anwohnerinitiative formiert, die der voranschreitenden massiven Bebauung vor Ort Einhalt gebieten möchte.

Natürlich ist es auch für uns ganz wichtig, dass besondere städtebauliche und auch architektonische Charakteristika für Hamburg erhalten bleiben. Nichtsdestotrotz muss man auch diese Gebiete vorbringen. Dabei haben sich alle Bauvorhaben selbstverständlich an das gesetzte Recht zu halten, wie auch die städtebaulichen Erhaltungssatzungen oder den Denkmalschutz. Es gilt aber auch immer, die unterschiedlichen Interessen abzuwägen: Den Erhalt gewachsener städtebaulicher Besonderheiten bestimmter Quartiere und die Notwendigkeit, mehr Wohnraum zu schaffen.

Viele fragen sich inzwischen, warum Hamburg überhaupt so stark wachsen muss?

Die Menschen stimmen doch quasi mit den Füßen darüber ab, wo sie leben möchten. Der Zuzug nach Hamburg besteht seit Jahren und dieser Trend lässt sich ebenso anderswo beobachten. Die großen Städte und auch die Metropolregionen werden überall in der Welt auch in Zukunft großen Zulauf erfahren. Insbesondere junge Menschen sehen hier wunderbare Möglichkeiten für Bildung und

Ausbildung. Ich glaube, dass Hamburg mit dem vergangenen und künftigen Wachstum gut leben kann.

Wo liegen die Grenzen der wachsenden Stadt?

Die sehe ich heute nicht oder nur wenig.

Grenzenloses Wachstum wird kaum möglich sein.

Die sich aufdrängende Frage ist doch, wie kann die Entwicklung auch über die Landesgrenzen hinaus gesteuert werden.

Eine stärkere Kooperation für den Wohnungsbau mit den Nachbarländern wäre sicherlich hilfreich.

Trotz unterschiedlicher operativer Zuständigkeiten für den Wohnungsbau in Hamburg, Schleswig-Holstein und Niedersachsen besteht schon über viele Jahre eine gut ausgebaute Kooperation in dieser Metropolregion. Die jährliche Konferenz der Metropolregionen in 2015 etwa hat sich mit dem Thema Wohnen befasst. Zudem arbeiten wir auf der Ebene der Bezirksämter auch mit den jeweiligen angrenzenden Landkreisen in Schleswig-Holstein und Niedersachsen zusammen. Nehmen Sie etwa den städtebaulichen Plan für die Fischbeker Reethen. Das Areal grenzt an Neu Wulmstorf und damit an Niedersachsen. Selbstverständlich gibt es hier einen Austausch zur Einrichtung der Infrastruktur.

Erfordert das boomende Wachstum nicht auch neue Wege?

Wir pflegen einen guten informativen Austausch, und natürlich muss man als Landesplaner die Gebiete über die Landesgrenzen hinaus betrachten – also auch die Metropolregion und noch weiträumiger.

Man könnte sich fragen, ob Hamburgs Status als eigenständiges Bundesland vor dem Hintergrund der immer enger werdenden Stadt überhaupt noch zeitgemäß ist?

Diese Entscheidung lässt sich nur über eine Volksabstimmung treffen. In Berlin und Brandenburg ist trotz vielfältiger Verflechtungen die Volksabstimmung zur Länderfusion gescheitert. Aber das ist auch nicht die Frage für Hamburg, sondern eher: wie gut die Zusammenarbeit über die Länder-

**HAMBURGER STIFTUNG
SUCHT ZUM KAUF:
ANLAGEIMMOBILIEN**

SUCHPROFIL + INFOS UNTER
WWW.ZINSHAUSKÄUFER.DE
ODER 040 - 6076543

dhi DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN • VERWALTUNG

**Engagierte
Hausverwaltung gesucht?**

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

grenzen hinweg entwickelt sein wird – im Großen wie im Kleinen.

Weniger gut entwickelt scheint oft der Austausch, wenn es um die Abstimmung von Wohnungsbau und Infrastruktur geht. Schulen und Straßen haben vielerorts ihre Kapazitätsgrenzen erreicht. Fehlt ein Gesamtkonzept?

Das Gegenteil ist der Fall. In den städtebaulichen Planungen werden alle wichtigen Themen bedacht – von der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, über die nötigen Schulen und Kitas bis hin zur Nahversorgung. Ein Beispiel: Wir arbeiten aktuell mit dem städtischen Projektentwickler IBA Hamburg das Quartier Fischbeker Heidbrook aus. Da ist es selbstverständlich, dass zuerst die Straßen und ein Nahversorgungszentrum gebaut werden.

In den innerstädtischen Quartieren platzen die Schulen meist ohnehin aus allen Nähten, und auch die Straßen sind überlastet.

Das sind zwei unterschiedliche Dinge. In Eimsbüttel etwa erleben wir einen stetig hohen Zuzug von jungen Familien – auch ohne große neue Wohnquartiere. Das hat die Schulbehörde vor eine kleine Herausforderung gestellt, die aber gemeistert



Schwerpunkt: die Neue Mitte Altona

worden ist. Zusätzlich eröffnen sich auch hier noch Möglichkeiten der Innenentwicklung auf größeren Flächen, etwa mit dem neuen Quartier Stelling Mitte mit 600 Wohnungen. In diesem Zuge wird auch untersucht, welche neuen Schulen es eventuell geben soll. Straßen und öffentlicher Personennahverkehr sind dort bereits gut ausgebaut.

Mit der wachsenden Stadt verschwinden immer mehr Grünflächen. Die Naturschutzverbände schlagen bereits Alarm, dass bei Bauvorhaben zu wenig Ausgleich geschaffen wird.

Hamburg ist eine Stadt mit einem erheblichen Anteil von Grün – dieser Charakter soll erhalten bleiben. Mit neuem Wohnungsbau gehen auch neue Freiflächen

Grossmann & Berger

ZINSHAUS | HAMBURG

WIR STEHEN FÜR IHREN ERFOLG.

Als zuverlässiger Partner bieten wir Ihnen kompetente Objektanalyse, professionelle Vermarktung und optimalen Verkaufserlös.

Grossmann & Berger | Ihre Zinshausexperten



G&B macht. Erfolgreiche Zinshausvermittlung.

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

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



Ausreichend grün? Die HafenCity hat nicht nur Pflanztöpfe.

einher. In der Hafencity erstreckt sich jetzt der Lohsepark, in Wilhelmsburg der Insepark, und in der Mitte Altona ist ebenfalls ein neuer Park geplant. Bei den schon dichteren innerstädtischen Quartieren in Eimsbüttel-Nord und in Altona ist auch die qualitative Aufwertung der Frei- und Grünflächen dafür entscheidend, dass die weitere Verdichtung von den Menschen akzeptiert wird.

Auch Landschaftsschutzgebiete sind nicht mehr tabu für den Wohnungsbau. Gegen die neuen 364 Wohnungen in

der Hummelsbüttler Feldmark wurden zum Baubeginn wieder Proteste laut.

Es sind bei den Wohnungsbauvorhaben selten Eingriffe in Landschaftsschutzgebiete nötig, für die es dann aber Ausgleichsmaßnahmen gibt. Natürlich haben die Feldmarken für die Stadt eine besondere Bedeutung.

Ein anderes Thema: Im aktuellen Bündnis für Wohnen sollen die Bezirke stärker eingebunden werden – auch um Baugenehmigungen zügiger zu erteilen. Wie wird diese Vereinbarung umgesetzt?

Im vergangenen Jahr wurden 12.471 Wohnungen genehmigt, das belegt die intensive Arbeit der Bezirke. Und bei den Genehmigungszeiten sind wir in Hamburg wirklich schon gut. Nach Einreichen vollständiger Unterlagen werden die Wohnungen schon heute innerhalb von weniger als zwei Monaten genehmigt. Durch weitere Maßnahmen, wie etwa Genehmigungskonferenzen, möchten wir die gesamten Abläufe noch weiter verkürzen.

Wie sieht die intensivere Einbindung der Bezirke bisher in der Praxis aus?

Im „Bündnis für das Wohnen“ haben wir verabredet,

dass die Wohnungswirtschaft, die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen sowie die Bezirke zusammen über relevante Themen sprechen. Das haben wir bereits getan und werden es auch künftig tun. Eines unserer gemeinsamen Ziele ist es, optimale Genehmigungsabläufe und -zeiten zu erreichen.

Das erleben private Eigentümer bei Aufstockungen und Anbauten auch anders. Nicht wenige stufen bürokratische Hemmnisse nach wie vor als problematisch ein. Was tun Sie hier?

Bei der Aufstockung von Häusern und beim Ausbau von Dachgeschossen sind die Regeln der Hamburgischen Bauordnung zu erfüllen. Dabei lässt sich die Einhaltung des Brandschutzes, Lösungen zur Anleiterbarkeit und der zweite Rettungsweg nicht immer einfach umsetzen. Wir haben uns hierzu aber mit der Feuerwehr ausgetauscht, um praktikable Lösungen zu ermöglichen.

Auch die Mietpreisbremse unterstützt Eigentümer nicht gerade dabei, neuen Wohnraum zu schaffen. Wäre es nicht sinnvoll, dieses Thema nochmals anzugehen?

Die zum 1. Juli 2015 eingeführte Mietpreisbremse behindert meiner Meinung nach nicht den Wohnungsneubau in Hamburg. Unsere aktuellen Zahlen sowohl zu den Baugenehmigungen als auch zu den Fertigstellungen weisen ein sehr hohes Niveau aus. Im Übrigen werden wir Mitte der Legislaturperiode – wenn der neue Hamburger Mietenspiegel vorliegt – eine Evaluierung der Mietpreisbremse vornehmen. Dann sehen wir, welche Wirkung das Instrument gezeigt hat.

Die Mieten nach oben treiben letztendlich zuerst die staatlichen Vorgaben – vor allem die immer strengeren Anforderungen der Energieeinsparverordnung. Wäre nicht hier mehr Unterstützung sinnvoll?

Wir haben unterschiedliche Ziele miteinander zu verbinden: deutlich mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig unsere Klimaschutzziele insgesamt zu erreichen. Die Hamburgische Klimaschutzverordnung befindet sich schon seit mehreren Jahren auf dem Stand der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016. Was wir für den Klimaschutz möglich machen, muss immer in einem vernünftigen Verhältnis zur Wirtschaftlichkeit dieser Maßnahmen stehen. Auch die daraus resultierenden Mieten müssen für die Mehrheit der Menschen wirtschaftlich tragfähig sein. Hamburg ist mit den hohen Standards der Klimaschutzverordnung schon sehr weit gegangen, so dass wir keine Verschärfungen brauchen.

**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



Anlagerisiko Immobilie: Blase oder Betongold



Entwicklung am Zinshausmarkt: Schlägt sicheren Kapitalanlagen die Stunde der Spekulanten? Was Eigentümer jetzt wissen sollten.

Der deutsche Immobilienmarkt boomt. Angesichts der rasanten Preisanstiege besonders in Ballungszentren wie Hamburg stellt sich die Frage „Wie lange noch?“. Ob eine Immobilienblase droht – darüber gehen die Meinungen der Experten jedoch auseinander.

Die Preise für Wohneigentum in Deutschlands Metropolen und ihrem näheren Umland sind hoch, das Kaufinteresse von Privatanelegern und Investoren ungebrochen. Ob die Preisanstiege jedoch gerechtfertigt sind oder der Beginn einer Immobilienblase, sei dahingestellt. Fragt man Finanz- und Immobilienexperten wird die Meinungsvielfalt zu diesem Thema offensichtlich. Denken die einen, eine Blasenbildung sei ausgeschlossen, glauben die anderen, sich rasant auf diese zuzubewegen oder gar mittendrin zu sein. Passende Argumente für die verschiedenen Thesen liefern ihre Verfechter gleich mit.

Fakt ist: Deutschland befindet sich in einer Niedrigzinsphase. Das heißt: Die Baufinanzierung wird Privatpersonen und Investoren leicht gemacht. Gleichzeitig führen die niedrigen Zinsen und die folglich große Nachfrage zu steigenden Immobilienpreisen. Betrachtet man die Entwicklung des internationalen Immobilienmarktes in den letzten

Jahren, wird man feststellen, dass es gerade die Niedrigzinspolitik ist, die Immobilienblasen entstehen und letztlich platzen lässt. So geschehen im Jahr 2007 in den USA, als Spekulationsblasen im US-Immobilienmarkt eine Weltwirtschaftskrise auslösten.

Derzeit arbeitet die Bundesregierung an einem Gesetzesentwurf, der im Fall einer drohenden Blase die Notbremse auslöst. Um die finanzielle Stabilität zu wahren, soll daher künftig die Bafin die Darlehensvergabe deutlich beschränken. Das Darlehensvolumen wird sich dann beispielsweise nach dem Immobilienwert richten. Die Schwierigkeit liegt darin, den Immobilienwert zu bestimmen. Denn liegt wirklich eine Blase vor, ist der Wert, nach dem sich das Darlehen richtet, zu hoch angesetzt.

Ist es sinnvoll eine Immobilie jetzt zu verkaufen? Für Eigentümer wie Anleger eine relevante Frage, auf die es keine eindeutige Antwort gibt. Noch finden sich gerade in den Ballungszentren Käufer, die bereit sind, die hohen Preise zu zahlen – besonders im Fall von Zinshäusern, die beachtliche Mieteinnahmen versprechen. Dennoch ist Vorsicht geboten, denn eine sichere Prognose über die künftige Entwicklung des Immobilienmarktes gibt es nicht. Wer zu lange mit ei-

nem Verkauf wartet, muss das Risiko tragen, im Fall einer Blase, Verluste hinzunehmen.

Sicher ist: Die Niedrigzinsphase geht ihrem Ende entgegen. So haben die USA erst kürzlich erstmals seit einem Jahr den Leitzins erhöht und auch die EZB wird voraussichtlich das extrem niedrige Zinsniveau nicht halten, was die Immobilienpreise drücken kann – aber nicht muss.

Blase ja oder nein: Immobilienbesitzer sollten sich in jedem Fall mit dem Risiko fallender Immobilienpreise auseinandersetzen. Es lohnt sich daher ein Gespräch mit einem Experten. Nur er ist in der Lage, den genauen Wert einer Immobilie anhand von Markt- und Standortanalysen zu ermitteln. Wer ganz auf Nummer sicher gehen möchte, für den ist ein Verkauf zum jetzigen Zeitpunkt eine Überlegung wert – und vielleicht die beste Möglichkeit von den Entwicklungen der letzten Jahre zu profitieren.

Sollte Interesse an einem kostenfreien persönlichen Beratungsgespräch bestehen, kontaktieren Sie einfach einen unserer Experten unter 040 / 766 500 - 2.

Informationen für Eigentümer und Verwalter

Mietrecht aktuell

Referenten:

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

Wann: Donnerstag, 6. April 2017,
 9.00 Uhr (bis ca. 17.00 Uhr)

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

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

230,00 Euro pro Person
 (für Nichtmitglieder)

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

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

Themen:

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

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

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

Bitte füllen Sie die Anmeldung
 in Druckbuchstaben aus!

Datum, Unterschrift

FAX-Anmeldung

040 / 32 65 06

Bei **Stornierung** einer Anmeldung 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn werden **50 Prozent** der Seminargebühr berechnet. Bei Nichtteilnahme oder bei Absage acht Tage vor Veranstaltungsbeginn wird die **volle** Teilnehmergebühr in Rechnung gestellt. Die Gebühren entfallen, wenn ein Ersatzteilnehmer von Ihnen zum Seminar angemeldet wird. Der Betrag ist bitte **vorab, spätestens 10 Tage nach Ihrer Anmeldung** auf das Konto Grundeigentümer-Verband Hamburg e.V. bei der HypoVereinsbank IBAN DE66 2003 0000 0000 2032 16, BIC HYVEDEMM300 unter dem Stichwort „**Mietrecht aktuell 2017**“ zu überweisen. Bitte geben Sie ebenfalls Ihre **Mitgliedsnummer** bei der Überweisung an! **Anmeldung:** Wenn Sie an diesem Seminar teilnehmen möchten, senden oder faxen (040/32 65 06) Sie den Abschnitt ausgefüllt und unterschrieben an uns zurück. Eine gesonderte Benachrichtigung **erfolgt nur**, wenn das Seminar zum Zeitpunkt Ihrer Anmeldung bereits ausgebucht war und Sie **nicht** daran teilnehmen können.

Neue Kooperation mit Eurofins

Legionellenprüfung

Die Trinkwasserverordnung schreibt für Eigentümer von Mehrfamilienhäusern eine regelmäßige Untersuchung auf Legionellen vor. Dem Grundeigentümer-Verband Hamburg ist es gelungen, mit der Eurofins ht-analytik GmbH einen kompetenten Kooperationspartner zu gewinnen, der diese für Mitglieder zu Sonderkonditionen anbietet.

Verpflichtet zur Prüfung von Warmwasserbereitungsanlagen auf Legionellen in einem Turnus von drei Jahren sind seit der Novelle der Trinkwasserverordnung von 2011 nahezu alle Eigentümer von Mehrfamilienhäusern, Ein- und Zweifamilienhäuser bleiben ausgenommen. Die Anzahl der erforderlichen Proben hängt von der Zahl der Steigestränge ab, gerade bei größeren Gebäuden entstehen dadurch nicht unerhebliche Kosten. Der Grundeigentümer-Verband hat jetzt mit der Eurofins ht-analytik GmbH für die Mitglieder Sonderkonditionen ausgehandelt. Die Firma bietet ein auf Vermieter ausgerichtetes Leistungsspektrum und im Falle eines

Befundes sofortige Hilfe. Durch den direkten Draht zu dem Laborunternehmen können Mitglieder die erforderlichen Leistungen hierbei zum Teil deutlich günstiger erhalten als beispielsweise bei Messdienstunternehmen. Die Probenahme- und Befundpauschale wird Mitgliedern mit 71,40 Euro berechnet, eine Probenahme und Befundung mit 38,25 Euro (jeweils einschließlich MwSt), dies liegt nochmal 15 Prozent unter den bereits günstigen Standardpreisen von Eurofins.

Die entsprechenden Verträge werden direkt zwischen den Mitgliedern und Eurofins geschlossen. Auftragsformulare und weitere Informationen finden Sie zum Download im Mitgliederbereich auf



Im warmen Trinkwasser können sich Legionellen vermehren. Das Einatmen von Wasserdampf etwa beim Duschen kann dann zu einer Infektion führen.



unserer Website www.grundeigentuemerverband.de/meinbereich, selbstverständlich sind die Formulare aber auch in unseren Geschäftsstellen erhältlich. Fragen zum Angebot beantwortet Eurofins unter Tel. 040/570 104 800. Bei grundsätzlichen Fragen bezüglich der rechtlichen oder technischen Voraussetzungen stehen Ihnen die entsprechenden Beratungen in unserer Hauptgeschäftsstelle und bei den Ortsvereinen zur Verfügung.

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

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

Vermietster.de
So vermietet man Wohnungen heute

Wiederbelebung einer altbekannten Idee

Eine „neue Wohnungsgemeinnützigkeit“ – Lösung oder Problem?

Seit beinahe einem Jahr – und verstärkt in jüngster Zeit – findet in Fachkreisen eine Diskussion um den Begriff einer „neuen Wohnungsgemeinnützigkeit“ statt. Was hat es damit auf sich, woher stammt die Idee und wie wird sie aufgenommen? Und vor allen Dingen: Ist die Idee gut?

Die Rufe nach mehr preisgünstigem Wohnraum für Geringverdiener und nach einer massiven Ausweitung der öffentlichen Wohnbauförderung werden immer lauter. Gleichzeitig werden aktuell weniger Sozialwohnungen gebaut als aus der Bindung laufen. Vor diesem Hintergrund hat die KUB Kommunal- und Unternehmensberatung 2015 im Auftrag der Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen eine Studie mit dem Titel „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit“ erstellt. Ihre Autoren schlagen als Lösungsweg im Wesentlichen eine Wiederbelebung der 1989 abgeschafften Wohnungsgemeinnützigkeit vor. Gewinnverzicht, die Abstimmung auf Bedürftige, Bauverpflichtung und Zweckbindung der Mittel gehörten zu ihren zentralen Regeln. Es soll ein neuer, breiter Sektor der sozialen Wohnraumversorgung geschaffen werden, der von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestellt wird. In der ersten Jahreshälfte 2016 haben die Fraktion Die Linke und die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zu diesem Thema je einen Antrag in den Bundestag eingebracht, die beide inhaltlich eng an der Studie orientiert waren.

Aus Sicht von Haus & Grund ist die von verschiedensten Seiten vorgetragene Anregung, die Wohnungsbauförderung massiv auszuweiten, prinzipiell noch nachvollziehbar, obgleich diese Forderungen teilweise rein taktischer Natur sein dürften. Es spricht jedoch vieles da-

gegen, dass ein erneuter massiver Eingriff des Staates auf dem Wohnungsmarkt Gutes bewirken kann. Aufgrund der demografischen Situation allein dürfte in vielen Regionen der Neubau von heute den Leerstand von morgen vergrößern. Darüber hinaus sind die Probleme der Vergangenheit in Bezug auf eine effiziente Ressourcenverwendung und -zuordnung im Gedächtnis haften geblieben. Und schließlich steht zu befürchten, dass solche Konzepte am finanziellen Rahmen scheitern müssen. Gleichzeitig besteht seit der Föderalismusreform keine Rechtsgrundlage für eine durch den Bund zu gestaltende Fördermittelvergabe mehr. Einen auf Ebene der Länder und auch nur von diesen finanzierten neuen Sektor des sozialen Wohnungsbaus zu schaffen, ist ebenso unwahrscheinlich wie das Zurückdrehen der Föderalismusreform, obwohl Bundesministerin Hendricks eben diesen Vorschlag im Laufe des Jahres bereits geäußert hat. Außerdem ist fraglich, zu welchem Anteil beispielsweise die im Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) organisierten Unternehmen an dem Geschäftsmodell nach dem Vorbild der ehemaligen Gemeinnützigkeit interessiert sind.

Durchaus sinnvoll erscheint der Vorschlag einer neuen Gemeinnützigkeit aber aus einem anderen Blickwinkel. Die Idee, diejenigen Akteure bei der Bereitstellung von Mietwohnraum zu unterstützen, die unter einem gewissen Rendi-

teverzicht und weiteren Aspekten der Sozialverträglichkeit handeln, ist sinnvoll. Einbezogen werden sollten in diese Gemeinnützigkeit allerdings alle Vermietergruppen. Da zwei Drittel aller Mietwohnungen von privater Seite zur Verfügung gestellt werden, können die Regelungen nicht überbordend komplex sein und vermutlich auch nicht mit einer einheitlichen Rechtsform einhergehen. Alternativ erscheint denkbar, den Quartiersansatz für die Wiedereinführung der Gemeinnützigkeit zu wählen. Er hat sich in den vergangenen Jahren wiederholt als sehr erfolgreich herausgestellt. In Verbindung mit einem Quartierskümmerer – und in den meisten Fällen mit einem lokalen Netzwerk von Interessierten – konnten im Rahmen von Aufwertungsvorhaben der Städtebauförderung hervorragende Ergebnisse erzielt werden. Mit Bezug auf die neue Gemeinnützigkeit würde der Kümmerer auch in derartigen Gebietskulissen derjenige sein, der den Zusammenhalt der Mieter und Eigentümer untereinander fördert, die Umsetzung von mit der Gemeinnützigkeit in Zusammenhang stehenden Maßnahmen übernimmt und auch Unterstützung im Zusammenhang mit dem Erhalt der Gemeinnützigkeit leistet. Die Rolle des heute häufig unterfinanzierten Quartierskümmerers könnte so, auch zum Guten der Quartiersentwicklung, über die Programme der Städtebauförderung hinaus endlich auf gesündere Füße gestellt werden. Die notwendigen Pflichten, denen Eigentümer zur Erlangung der Vorteile der neuen Gemeinnützigkeit nachkommen müssten, wären zu diskutieren, könnten aber an die ehemals diskutierten Themen angelehnt sein. Der von Haus & Grund Deutschland durchgeführten Vermieterbefragung zufolge dürfte ein Großteil der privaten Vermieter ohnehin durch sein Bewirtschaftungsverhalten und die geringe Neigung, Mieterhöhungen auszusprechen, nahe dem gewünschten Marktverhalten agieren. Die Vorteile in Form von teilweiser Steuerfreiheit oder besserem Zugang zu Förderkrediten wären für sie zusätzliche Motivationsfaktoren.

Torsten Weidemann
Geschäftsführer

Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de



Reparaturbedürftiges Zinshaus
oder Baugrundstück in der
Metropolregion Hamburg zum
Kauf gesucht

Tel. 040/41 33 05 43



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

Speziell für Vermieter!

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

ANZEIGENVERKAUF:

Stefanie Hoffmann

Tel.: (040) 33 48 57 11

Fax: (040) 33 48 57 14

s_hoffmann@elbbuero.com

IFB

Unabhängige Beratung aus Kundensicht

Seit Januar 2016 bietet die Hamburgische Investitions- und Förderbank beim Grundeigentümer-Verband eine regelmäßige Beratung rund um Finanzierung und Förderung für den Neubau, den Kauf oder die Modernisierung von Wohnimmobilien an. Zeit für eine erste Zwischenbilanz – im Gespräch mit Christian Bergmann, Leiter Privatkundenberatung der Bank.

Herr Bergmann, seit einem guten Jahr bieten Sie regelmäßige Sprechstunden zu Finanzierungs- und Förderfragen für Privatpersonen an. Wie gut werden diese angenommen?

Christian Bergmann: Unsere Termine sind eigentlich immer gut besucht. Wir haben im ersten Jahr über 200 Personen beraten – Bauherren, Hauskäufer oder

auch Wohnungsbesitzer, die Ihre Immobilie modernisieren wollen. Das zeigt, dass unser Angebot den richtigen Nerv trifft.

Vergleichbare Leistungen bieten aber auch die Hausbanken an. Was ist der Unterschied zur Beratung durch Sie?

Zuallererst sind wir als öffentliches Institut komplett unabhängig. Was auch bedeutet, dass unsere Beratung möglichst umfassend und neutral erfolgt. Wir fokussieren uns auf die Perspektive unserer Kunden und Ihrer individuellen Situation. Nicht zuletzt versuchen wir, ein besseres Verständnis für Finanzierungs- und Fördermechanismen insgesamt zu schaffen.

Welche Themen kommen bei den Terminen zur Sprache?

Das ist sehr unterschiedlich. Die Bandbreite reicht von Erstinformationen über Finanzierungsmöglichkeiten allgemein bis hin zu Förderanfragen für schon sehr konkrete Vorhaben. Also: Wie lassen sich die Hamburger Fördermöglichkeiten mit den Angeboten der KfW kombinieren? Was bringt der Hamburger Energiepass? Welche Voraussetzungen muss ich für die Antragsstellung mitbringen, wer sind die richtigen Ansprechpartner für welche Maßnahmen, mit welchen Zeiträumen sollte ich für die Realisierung meines Vorhabens kalkulieren?

Auch allgemeinere Verständnisfragen, zum Beispiel zu Themen wie Grundschuld, Kreditlaufzeiten, Risiken, Haftungsfragen und anderem sind an der Tagesordnung. Letztlich verfolgen wir das Ziel, unseren Kunden die Kompetenzen zu vermitteln, die sie bei der Realisierung Ihrer Vorhaben den entscheidenden Schritt näherbringen – und zwar zu den für sie besten Bedingungen. In vielen Fällen ist unsere Beratung der Ausgangspunkt für die Beantragung einer Förderung.

Also Erstberatung im besten Sinne?

Auch, aber eben nicht nur. Solange für die Vorhaben keine Aufträge erteilt sind, können wir jeden Schritt bis zur Inanspruchnahme von Fördermitteln kompetent begleiten.

Finanzierungs- und Förderberatung
Hauptgeschäftsstelle
Glockengießerwall 19, 6. OG
donnerstags von 16.00 – 18.00 Uhr
(ohne Termin)
mehr Informationen:
www.grundeigentuemerverband.de/finanzierungsberatung



Foto: IFB Hamburg

Christian Bergmann, Leiter Immobilienfinanzierung Privatkundenberatung, berät zur Finanzierung und Förderung von Wohneigentum.

ZINSHÄUSER
SEIT 1914


EDGAR WESSENDORF
Immobilienkompetenz seit 1914

Wir sind seit über 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

Gartenstreit

Der BGH hatte mit Urteil vom 8. April 2016 (V ZR 191/15) über die Nutzung eines Gartens der Wohnungseigentümergeinschaft zu entscheiden. Die betreffende Wohnungseigentümergeinschaft bestand aus zwei Parteien. Einer der Wohnungseigentümer beanspruchte Teilbereiche für sich allein.

In dem Rechtsstreit verlangte der andere Eigentümer die Festlegung einer Nutzungsregelung (§ 15 Abs. 3 WEG). Der BGH hob hervor, dass es in dem betreffenden Fall ausnahmsweise keiner vorherigen Anrufung der Eigentümersammlung bedurfte, da der klagende Eigentümer wegen tiefgreifender Streitigkeiten mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit keine Mehrheit bei der Abstimmung erhalten würde. Das Gericht führte in der Entscheidung weiter aus, dass ein Wohnungseigentümer nach § 15 Abs. 3 WEG den Abschluss einer interessengerechten Gebrauchsregelung verlangen kann. Nicht unter § 15 WEG fällt aber eine Regelung, welche die im Gemeinschaftseigentum stehende Fläche an einen Wohnungseigentümer zum ausschließlichen Gebrauch zuweist. Eine solche Regelung schließt nämlich den anderen Wohnungseigentümer vollständig von dem Mitgebrauch aus und ändert § 13 Abs. 2 Satz 1 WEG ab, wonach jeder Wohnungseigentümer zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums berechtigt ist. Eine solche Regelung begründet deshalb ein Sondernutzungsrecht des begünstigten Wohnungseigentümers. Dies gilt auch dann, wenn allen Wohnungseigentümern gleichwertige Flächen des Gemeinschaftseigentums zur alleinigen Nutzung zugewiesen werden. Anders als eine Gebrauchsregelung, die durch Mehrheitsbeschluss getroffen werden kann, bedarf die Begründung eines Sondernutzungsrechtes der Zustimmung aller Wohnungseigentümer. Ein (befristetes) Sondernutzungsrecht wird jedoch grundsätzlich nicht begründet, wenn eine Regelung die turnusmäßige Nutzung des Gemeinschaftseigentums durch einzelne Wohnungseigentümer vorsieht.

Eine rotierende Nutzungsbefugnis kann durch Mehrheitsbeschluss festgelegt werden. Ein Mehrheitsbeschluss ist auch dann ausreichend, wenn es um die Vermietung von Gemeinschaftsflächen geht. An die Stelle des unmittelbaren Gebrauchs tritt der Anteil an Mieteinnahmen.

In der Entscheidung des BGH vom 11. Oktober 2016 (VIII ZR 300/15) ging es um die Kündigung eines Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs. Der Eigentümer hatte das Mietverhältnis durch Schreiben vom 27. April 2011 zu Ende Januar 2012 für seine im Jahr 1926 geborene Mutter gekündigt, die pflegebedürftig war. Nach Ablauf der Kündigungsfrist kam es zum Räumungsrechtsstreit, der durch Prozessvergleich endete. Die Mieterin räumte daraufhin fristgerecht die Wohnung zu Ende August 2012. Seit August 2012 stand die Wohnung leer. Die Mutter des Vermieters zog in die Wohnung nicht ein. Sie verstarb im November 2014. Der Vermieter wurde sodann auf Schadenersatz wegen vorgetäuschten Eigenbedarfes von der Mieterin verklagt. Der BGH führte aus, dass der Verdacht eines nur vorgeschobenen Eigenbedarfes nahe liege, wenn der behauptete Selbstnutzungswille nach dem Auszug des Mieters nicht in die Tat umgesetzt werde. Unter diesen Umständen sei es dem Vermieter zuzumuten, substantiiert und stimmig darzulegen, aus welchem Grund der mit der Kündigung vorgebrachte Eigenbedarf nachträglich entfallen sein solle. Hierbei sind strenge Anforderungen an den Vortrag des Vermieters zu stellen. Dieser Grundsatz ist nach Auffassung des BGH von den Vorinstanzen nicht ausreichend berücksichtigt worden, so dass der Rechtsstreit zurückverwiesen wurde. Der

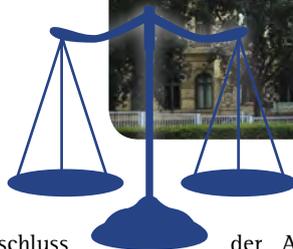


Foto: © by H.D. Volz/PIXELO

BGH betonte weiter: Der zeitliche Ablauf der Angelegenheit sei ein deutliches Anzeichen dafür, dass die Kündigung vom 27. April 2011 eine mögliche spätere Nutzung erst haben vorbereiten sollen und der Nutzungswunsch im Zeitpunkt der Kündigung noch unbestimmt gewesen sei und erst habe geweckt werden müssen. Erforderlich sei aber ein sich im Kündigungszeitpunkt bereits so „verdichteter“ Nutzungswunsch, dass ein konkretes Interesse an einer alsbaldigen Eigennutzung bestehe. Anderenfalls müsse von einer so genannten Vorratskündigung ausgegangen werden, der ein gegenwärtig noch nicht absehbarer Nutzungswunsch der Eigenbedarfsperson zugrunde liege. Auch wegen der deutlichen Anzeichen einer unzulässigen Vorratskündigung wurde der Rechtsstreit zurückverwiesen. Mit dem Urteil hat der BGH seine bisherige Rechtsprechung bestätigt und noch einmal verdeutlicht, dass im Zeitpunkt der Kündigung und bis zum Ablauf der Kündigungsfrist ein hinreichend konkreter Nutzungswunsch bestehen muss, um eine Kündigung wegen Eigenbedarfes zu rechtfertigen. Wird der behauptete Eigenbedarf nach Auszug des Mieters nicht verwirklicht, ist es zunächst Sache des Vermieters, den Verdacht des vorgetäuschten Eigenbedarfes auszuräumen. Erst dann obliegt dem Mieter der Beweis, dass ein Selbstnutzungswille des Vermieters schon vorher nicht bestand.

Ulf Schelenz
 Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht
 Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Blinde Fensterscheiben?

Schmutz oder Feuchtigkeit zwischen den Thermopanscheiben?
Wir reinigen zwischen der Verglasung!



Freecall: 0800/5889788 - www.isolierglassanierung.eu
 Glassanierung Worms - Auguststr. 42 - 26121 Oldenburg

MEHRFAMILIENHAUS GESUCHT!

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



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

Mangelbeschreibung

Keine hohen Anforderungen an die Mängelrüge

In seinem Urteil vom 10. November 2016 (7 U 97 / 15) hat das Oberlandesgericht Köln bestätigt, dass der Auftraggeber den Mangel einer Bauleistung nur hinsichtlich des Schadensbildes gegenüber dem Auftragnehmer beschreiben muss. Ferner hat das Gericht festgestellt, dass der wegen Baumängeln zugesprochene Schadensersatz nicht zur Mängelbeseitigung verwendet werden muss.

In der vorliegenden Entscheidung hat sich der Auftragnehmer zum schlüsselfertigen Neubau einer Klinik verpflichtet, wobei das Bauwerk mangelbehaftet war. Der Auftraggeber hat die Mängel gegenüber dem Auftragnehmer angezeigt, wobei der Auftragnehmer die Auffassung vertrat, dass die Mängel nicht spezifiziert genug beschrieben worden sind. Dieser Auffassung erteilte das Oberlandesgericht mit Verweis auf die gefestigte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs eine Absage. Der Auftraggeber muss insofern einen Mangel der Bauleistung nur seinem äußeren Erscheinungsbild nach hinreichend genau beschreiben,

Hieraus folgt, dass vor allem bei konstruktiven, grundlegend durchgehenden Mängeln die Angabe etwa einer oder weniger Mangelweisende Erscheinung zu Tage tritt, nur als Hinweis auf die festgestellten Schäden, nicht aber als Begrenzung des Mangelbeseitigungsverlangens zu verstehen ist. Sie bezieht sich dann auch auf andere Bereiche mit diesem Mangel, in denen sich die Mangelerscheinungen aber noch nicht gezeigt haben.

Darüber hinaus hat das Oberlandesgericht im Zusammenhang mit einem Schadensersatzanspruch wegen Baumängeln festgestellt, dass grundsätzlich der Besteller einen Anspruch auf Ersatz der für die Mängelbeseitigung erforderlichen Aufwendungen auch dann hat, wenn der Mangel im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung noch nicht beseitigt, jedoch dessen Beseitigung noch möglich ist. Denn der Mangel selbst ist bereits der Schaden; abweichend von § 249 Abs.1 BGB kann der Besteller verlangen, dass dieser Schaden mit dem für die Mängelbeseitigung erforderlichen Geldbetrag abgegolten wird. Unerheblich ist danach, ob der Besteller den zur Verfügung gestellten Betrag zur Mängelbeseitigung verwendet.

Fazit

Insbesondere hinsichtlich der Anzeige der Mängel gegenüber dem bauausführenden Unternehmen hat diese Entscheidung große praktische Bedeutung, da das Oberlandesgericht erneut die Symptomtheorie des Bundesgerichtshofs bestätigt hat, wonach eine Beschreibung der Mangelerscheinungen ausreichend ist.

Jens Sander
Rechtsanwalt

Rechtsanwälte Steiner & Roloff
www.steiner-roloff.de



Das äußere Erscheinungsbild ist hier klar.

Das heißt also, das Schadensbild darlegen. Mit der hinreichend genauen Bezeichnung der Mangelerscheinungen werden sämtliche Ursachen des Mangels Gegenstand der Mängelrüge und des Prozessvortrages. Es reicht also aus, wenn die Auswirkungen des Mangels benannt werden. Danach kann sich der Auftraggeber auf das Symptom beschränken, aus dem die Mangelhaftigkeit des Werks herzuleiten ist. Ob die Ursachen dieses Symptoms tatsächlich in einer vertragswidrigen Beschaffenheit der Konstruktion oder Ausführung zu suchen sind, ist Gegenstand des Beweises und nicht Erfordernis des Sachvortrages.

Kleine Bauvorhaben. Großartig gelöst.



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

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



AUG.PRIEN
BAUUNTERNEHMUNG

Heizkosten

Die Abrechnung neben der Abrechnung

Immer wieder sorgt die Frage der richtigen Abrechnung der Heizkosten in der Verwalterabrechnung einer Wohnungseigentümergeinschaft für Unsicherheit.

Die Problematik einer richtigen Heizkostenabrechnung im Rahmen der Jahresabrechnung einer Wohnungseigentümergeinschaft wurde in der Literatur (NZM 2010, 681) erörtert. Dabei wurde herausgestellt, dass die Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) durch die Regelungen der Heizkostenverordnung (HeizkVO) überlagert werden und sich daraus für die Jahresabrechnungen Konsequenzen ergeben. Dem hat sich der Bundesgerichtshof (BGH) in seiner Entscheidung vom 17. Februar 2012 (v ZR 251/10) angeschlossen und für die sich hieraus ergebenden Konsequenzen auf diesen Aufsatz verwiesen. Hierbei sollen die Normen der Heizkostenverordnung aufgrund der Bestimmung des § 3 HeizkVO, die diese Regelungen im Bereich des Wohnungseigentumsrechtes für unmittelbar anwendbar erklären, den Normen des WEG vorgehen. Sie stellen eine speziellere Regelung zur Verfügung, die deshalb den Regelungen des WEG vorgeht. Nach den Regelungen des WEG würden alle Kosten nach den in der Teilungserklärung vorgeschriebenen Grundsätzen verteilt, wenn es dort keine Regelungen gibt, gemäß § 16 II WEG nach Miteigentumsanteilen. Danach würden eigentlich alle Kosten nach diesem in der Gemeinschaft anzuwendenden Verteilerschlüssel auf die einzelnen Eigentümer in deren Jahres-Einzelabrechnung verteilt werden.

Demgegenüber sieht die Heizkostenverordnung aber als zwingendes Recht vor, dass die Heizkosten verbrauchsabhängig abzurechnen sind, also eben nicht nach einem allgemein gültigen Verteilerschlüssel einer Teilungserklärung oder gemäß § 16 II WEG. Demgemäß hat die Literatur herausgestellt, dass einerseits in den Jahreseinzelaabrechnungen die tatsächlich verbrauchten Heizkosten verbrauchsabhängig abzurechnen sind, andererseits der Rest nach dem ansonsten geltenden Verteilerschlüssel.

Zum besseren Verständnis: Wenn eine Gemeinschaft im Jahr Brennmaterial einkauft (etwa Heizöl oder Gas) so ergibt sich oft bei der Abrechnung am Jahresende, dass mehr oder weniger Öl oder Gas

eingekauft wurde, als tatsächlich im Jahr auch verbraucht wurde. Hier verbleibt dann beispielsweise ein Restbestand des eingekauften Öls im Tank oder es ergibt sich aus der später erteilten Jahresabrechnung des Gaslieferanten, dass eine Überzahlung vorliegt, also mehr Gas durch die Vorauszahlungen bezahlt wurde, als verbrannt wurde. Dann sind die tatsächlich im Jahr verbrauchten (verbrannten) Kosten nach den Regelungen der Heizkostenverordnung zu verteilen und die restlichen, nicht verbrauchten (nicht verbrannten) Kosten sind, da sie ja im laufendem Jahr eingekauft und bezahlt wurden (die Jahresabrechnung ist eine strenge Einnahmen-Ausgaben-Rechnung), nach dem allgemeinen Verteilerschlüssel der Teilungserklärung beziehungsweise gemäß § 16 II WEG (Miteigentumsanteile) zu verteilen. Demgemäß muss ein Verwalter in diesem Fall in der Jahreseinzelaabrechnung zum einen die Heizkosten nach den Grundsätzen der

verbrauchsabhängigen Abrechnung verteilen und zum anderen die nicht verbrauchten Kosten in einer weiteren Position nach dem allgemeinen Verteilerschlüssel aufschlüsseln.

Diese Verfahrensweise führt aber dazu, dass im nächsten Jahr als Erstes der noch nicht verbrauchte Brennstoff des Vorjahres verbraucht wird. Dieser ist aber bereits durch die Aufteilung auf alle Eigentümer nach dem allgemeinen Verteilerschlüssel im Vorjahr bezahlt worden. Durch die nächste Jahresabrechnung wird dieser Kostenanteil dann ein zweites Mal verteilt. Hierdurch ergibt sich ein Liquiditätsüberschuss, der theoretisch dem Betrag entspricht, der im Vorjahr über den allgemeinen Verteilerschlüssel verteilt wurde. Dieser Betrag steht dann zur freien Verfügung der Eigentümergemeinschaft.

In diesem Fall leitet sich die Einzelabrechnung nicht unmittelbar aus der Gesamtabrechnung her. Der BGH ist der Ansicht, dass dies hinzunehmen sei, sofern die in der Einzelabrechnung enthaltene Abweichung deutlich ersichtlich und mit einer verständlichen Erläuterung versehen werde. An welcher Stelle dies erfolge, bleibe dem Verwalter überlassen.

Till Heinisch

Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht/Mediator
Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Schönheitsreparaturen

Zweitwohnung als Ferienwohnung vermietbar

Auch in Berlin sorgt die zeitweise Vermietung von Mietwohnungen an Feriengäste für Aufsehen. Das Verwaltungsgericht Berlin hat in einer Entscheidung vom 9. August 2016 (VG 6 K 91.16) über folgenden Fall entschieden:

Geklagt hatten Eigentümer von Zweitwohnungen, die ihren Hauptwohnsitz nicht in Berlin hatten. Ihre teilweise finanzierten Zweitwohnungen nutzen sie teilweise, sei es beruflich, sei es privatbedingt.

Sie hatten nun bei den jeweiligen Bezirksämtern Ausnahmegenehmigungen für die in der übrigen Zeit geplante vorübergehende Vermietung dieser Wohnungen an Touristen beantragt, nach dem Berliner Zweckentfremdungsgesetz erforderlich ist.

Sämtliche Anträge wurden abgelehnt, so dass die Kläger gerichtliche Hilfe in Anspruch nahmen. Das Verwaltungsgericht hat für die Eigentümer entschieden, jedoch aufgrund der grundsätzlichen Bedeutung der Sache die Berufung zum Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg zugelassen.

Das Gericht hat seine Entscheidung damit begründet, dass mit der beantragten Nutzung grundsätzlich das Zweckentfremdungsverbot tangiert ist, die Voraussetzun-

Wohnungseigentumsrecht

Kündigung einer Lastschriftabrede

Immer wieder wollen Wohnungseigentümer ihre Wohngeldbeiträge kürzen, weil sie meinen, einen Gegenanspruch gegen die Wohnungseigentümergeinschaft zu haben. Das ist unzulässig und kann dazu führen, dass die Gemeinschaft mit Erfolg auf Zahlung klagen kann.

Gegen Beitragsforderungen der Wohnungseigentümergeinschaft kann ein Wohnungseigentümer grundsätzlich nur mit Forderungen aufrechnen, die anerkannt oder rechtskräftig festgestellt sind.

Und: Ein Hausverwalter kann eine mit einem Wohnungseigentümer vereinbarte Lastschriftabrede kündigen, wenn dieser an seiner Ansicht festhält, mit einer streitigen Forderung gegen eine Beitragsforderung der Wohnungseigentümergeinschaft aufrechnen zu können und daraus weitere Konflikte drohen (Bundesgerichtshof, Urteil vom 29. Januar 2016; V ZR 97/15).

Sachverhalt

Zwei Wohnungseigentümer, die der Hausverwaltung eine Einzugsermächtigung zu Lasten ihres Kontos erteilt ha-

ben, machen gegenüber der Hausverwaltung geltend, dass diese eine von Ihnen geleistete Vorauszahlung nicht berücksichtigt habe und weiter nicht berücksichtigt habe, dass sie – die Wohnungseigentümer – in bestimmten Monaten zu viel an Hausgeld gezahlt hätten.

Die Wohnungseigentümer geben dem Verwalter vor, dass dieser nur im Juli 2013 225,63 Euro abbuchen darf, obwohl das monatliche Hausgeld einschließlich Instandhaltungsrücklagen 258,63 Euro betrug. Sie teilten mit, dass sie nach erfolgter Korrektur wieder den vollen Betrag zahlen würden.

Der Verwalter buchte zwar 258,63 Euro ab. Die Wohnungseigentümer erklärten, dass der Abbuchungsvorgang nicht genehmigt werde und der Zugriff auf ihr Konto rechtswidrig erfolgt sei. Die Verwaltung teilte daraufhin mit, dass sie ab September von der Einzugsermächtigung keinen Gebrauch mehr machen werde, weil der genehmigte Betrag die Forderung der Wohnungseigentümergeinschaft unterschreite.

Die beklagten Wohnungseigentümer erwiderten, dass die Begrenzung nur für einen Monat gegolten habe, für die Folgemonate dürfe wieder der volle geschuldete Betrag abgebucht werden. In der Folgezeit zog die Verwaltung jedoch keine Wohngelder mehr von den beklagten Wohnungseigentümern ein. Die Beklagten ihrerseits nahmen eine Überweisung nicht vor. Die Wohnungseigentümergeinschaft klagte daraufhin die Wohngelder für vier Monate ein.

Entscheidung:

Das Landgericht gibt der Wohnungseigentümergeinschaft Recht. Die Hausverwaltung verstoße nicht gegen Treu und Glauben, als sie sich nur bei den Beklagten weigerte, das Hausgeld per Lastschrift einzuziehen.

Der Bundesgerichtshof weist die Revision gegen das landgerichtliche Urteil zurück. Die Beklagten konnten die Verwaltung nicht darauf verweisen, von der

Einzugsermächtigung Gebrauch zu machen, weil die Hausverwaltung diese wirksam gekündigt hatte.

Eine Hausverwaltung kann eine Lastschriftabrede kündigen, wenn der Wohnungseigentümer behauptet, gegen eine Wirtschaftsplan-Beitragsforderung der Gemeinschaft aufrechnen zu können. Gegen Beitragsforderungen kann ein Wohnungseigentümer grundsätzlich nur mit Forderungen aufrechnen, die anerkannt oder rechtskräftig festgestellt sind. Da die Beklagten auf ihrem irrigen Standpunkt beharrten, musste die Hausverwaltung befürchten, dass es auch zukünftig zu Schwierigkeiten bei Abbuchungen kommen werde.

Dies bedeutet aber einen Mehraufwand, weil der Zweck der Lastschriftabrede, nämlich die Beschleunigung und Vereinfachung des Zahlungsvorganges, nicht zu erreichen ist. Die Beklagten hätten sich hierauf einstellen können, da die Hausverwaltung deutlich zum Ausdruck gebracht hat, dass sie von der Einzugsermächtigung keinen Gebrauch machen wird. Die Beklagten hätten mithin die offenen stehenden Beitragszahlungen von sich aus überweisen müssen.

Fazit:

Eine begrüßenswerte Entscheidung. Allerdings ist damit nicht entschieden, ob auch dann, wenn durch die Teilungserklärung oder durch einen Beschluss die Hausverwaltung verpflichtet ist, durch Lastschriftverfahren die Hausgelder einzuziehen, die Hausverwaltung ihrerseits die Lastschriftabrede kündigen kann. Allerdings wird eine solche Regelung eher die Ausnahme sein. Denn die Teilungserklärungen enthalten zwar gelegentlich die Verpflichtung des Wohnungseigentümers, eine Einzugsermächtigung zu erteilen, nicht jedoch die Verpflichtung der Verwaltung, davon auch Gebrauch zu machen. Die Entscheidung zeigt, dass der einzelne Wohnungseigentümer sowohl gegenüber dem Verwalter wie auch gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft seine Verpflichtungen nicht einseitig einschränken beziehungsweise widerrufen kann.

gen für eine Genehmigung in den vorliegenden Fällen aber erfüllt waren, weil die schutzwürdigen privaten Interessen dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums vorgehen.

Während der Abwesenheit der Eigentümer tritt durch die Vermietung als Ferienwohnung kein Wohnraumverlust ein. Der Leerstand fällt zwar grundsätzlich unter das Verbot der Zweckentfremdung, für Zweitwohnungen gilt dies jedoch nicht!

Es wirkt sich auf die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gerade nicht aus, wenn die Zweitwohnung während der Abwesenheit der Eigentümer als Ferienwohnung vermietet wird oder leer steht. In den entschiedenen Fällen gab es Anhaltspunkte für eine missbräuchlich gehaltene Zweitwohnung nicht.

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

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

Bauplanungsrecht

Abschaffung der besonders geschützten Wohngebiete

In vielen Teilen der Stadt gelten bauplanungsrechtliche Festsetzungen aus den 1950er Jahren, die damals in sogenannten Baustufenplänen getroffen wurden. Hierzu rechnen die „besonders geschützten Wohngebiete“, die allein Wohnbedürfnissen dienen und in denen zum Schutz ihrer Eigenart noch besondere Vorschriften erlassen wurden.

Zu nennen sind beispielsweise ein Verbot jeder Art gewerblicher und handwerklicher Betriebe, Läden und Wirtschaften, eine Beschränkung der Wohnungszahl oder eine Festsetzung von Mindestgrößen der Grundstücke. Solche Ausweisungen finden sich bislang noch in zahlreichen Gebieten Hamburgs – nach den Bezeichnungen der jeweiligen Baustufenpläne etwa in Blankenese, Groß Flottbek-Othmarschen, Eppendorf, Hohenfelde, Winterhude, Bergstedt, Duvenstedt, Hummelsbüttel, Lemsahl-Mellingstedt, Poppenbüttel, Sasel, Volksdorf, Wellingsbüttel, Wohldorf-Ohlstedt, Heimfeld und Harvestehude. Die Aufzählung deutet an, dass es sich durchgängig um bevorzugte Wohngebieten handelt.

Wenngleich sich im Allgemeinen kaum jemand am „alten“ Planrecht stört, sollen nach dem Willen des Senats die Tage der „besonders geschützten Wohngebiete“ gezählt sein.

Denn: Die Stadt hat Veränderungsinteressen. Und wenn ein Anwohner sich unter Berufung auf den Gebietscharakter gegen eine Entwicklung wendet, die vielleicht nicht so ganz dem alten Planrecht entspricht, wird es schwer.

Ende letzten Jahres lagen nun Planänderungen für alle genannten Gebiete – außer Harvestehude – öffentlich aus. Deren erklärtes Ziel ist, die Gebiete der Nutzungsart nach zu reinen Wohngebieten nach heutigem Standard (§3 Baunutzungsverordnung) umzuwandeln. Die besonders geschützten Wohngebiete sollen – laut einer Informationsbroschüre – „etwas aus der Zeit gefallen“ sein. Die Planänderungsverfahren sollen lediglich eine Rechtsangleichung bewirken und langfristig eine behutsame Erweiterung der Nutzungen in den betroffenen Gebieten ermöglichen.

Klingt gut, aber bekanntlich sollte man die Griechen auch dann fürchten, wenn sie Geschenke bringen. Die vermeintlich modernere Baunutzungsverordnung stammt immerhin auch schon aus dem Jahre 1990 und die aktuelle bauliche Entwicklung wird man kaum „behutsam“ nennen können.

Mit der Umstellung auf die Baunutzungsverordnung werden die Gebiete unter anderem geöffnet für Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, für kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes und für Anlagen für soziale Zwecke.

Das homogene Wohnen, wie es in den Gebieten vorherrscht, soll aufgeweicht werden, da der Senat es offenbar, wie aus den Planänderungsbegründungen hervorgeht, für „kaum mit den heutigen Anforderungen an ein attraktives Wohnumfeld“ vereinbar ansieht.

Die Erleichterung einer Durchmischung kann und wird an einigen Stellen sinnvoll sein, die Pauschalität der jetzt verfolgten Planänderung steht jeder detaillierten Betrachtung allerdings per se entgegen und leidet genau hieran. Die von §1 Abs.7 Baugesetzbuch für jede Planaufstellung oder -änderung geforderte Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange bleibt zwangsläufig oberflächlich.

Eine Nachverdichtung soll durch die Planung nicht ermöglicht werden – hier ist allerdings auch ein Fragezeichen zu setzen. Insbesondere dort, wo Mindestgrundstückgrößen nicht mehr gelten, ergibt sich die Möglichkeit der Grundstücksteilung und dann die Ausnutzung der überbaubaren Fläche auf dem neu geschaffenen Grundstück zusätzlich zu der bereits bestehenden Bebauung. Man wird dies Nachverdichtung nennen können. Wie groß die überbaute Grundfläche eines Grundstücks jeweils tatsächlich sein darf, ist überdies ebenfalls nicht so klar, wie der Plangeber meint. Die Fortgeltung der entsprechenden Regelung aus der Baustufentafel der BPVO ist einfach gedacht, rechtssystematisch aber wohl nicht möglich.

Pauschal werden – sozusagen bei der Gelegenheit der Planänderung – auch Lärmschutzfestsetzungen an zahlreichen Hauptverkehrs- und Durchgangsstraßen



Auch Winterhude ist von den geplanten Änderungen betroffen

getroffen, die jeden privaten Bauherrn an den entsprechenden Straßenzügen betreffen können. Hier ist bewusst „können“ zu sagen, denn wie weit die Festsetzung im Einzelfall reichen soll, ist aus der Planung nicht erkennbar.

Umfasst sein sollen „Wohngebäude, die räumlich unmittelbar an diese Verkehrswege angrenzen“, was wiederum als die Bebauung in erster Reihe beschrieben wird. Aber was ist, wenn die erste Reihe räumlich zurückspringt? Zeichnerisch dargestellte Lärmpegelbereiche, wie ansonsten als eine Variante für Lärmschutzfestsetzungen üblich, gibt es nicht. Es wird lediglich im Begründungstext auf die Daten der strategischen Lärmkartierung verwiesen. Hier wird der Bauwillige wohl nachgucken müssen.

Es wird sich zeigen, ob das Hamburgische Obergerverwaltungsgericht die Planänderung billigt.

Dr. Kerstin Gröhn
Rechtsanwältin
Rechtsanwälte Klemm & Partner
www.klemmpartner.de

DIE LÖSUNG !!!

Efeu-Haftwurzeln
von der Fassade
entfernen mit
Trockeneistechnik

Lütjenburger Trockeneis &
Sandstrahl-Service

Telefon: 04381-9022700
Mobil: 0162-9022700

E-Mail: info@lts-strahlservice.de
www.lts-strahlservice.de

Kündigungsrecht des Mieters doht

Vertragsänderungen bei Zeitmietverträgen

Bei Änderungen von Zeitmietverträgen sollte stets ein besonderes Augenmerk auf die Schriftform gelegt werden, da die Verträge sich ansonsten in unbefristete Mietverhältnisse umwandeln können. In der Folge können sie von den Mietern frühzeitig gekündigt werden.

Vorsicht ist insbesondere geboten bei Mieterhöhungen und Genehmigungen für (größere) Umbaumaßnahmen durch den Mieter, die der Bundesgerichtshof (BGH, Urteil vom 25. November 2015, XII ZR 114/14) entschieden hat.

Der Fall

Zwei Zahnärzte mieteten zum Betrieb ihrer Praxis Räume im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses an. Da sie ihre Praxis um ein Labor vergrößern wollten, schlossen sie vier Jahre später mit dem Vermieter einen neuen schriftlichen Mietvertrag ab, der sich neben den Räumen im Erdgeschoss auch auf Räume im ersten Obergeschoss bezog. Sie bauten im Anschluss die Räume um und installierten unter anderem mit Genehmigung des Vermieters eine Verbindungstreppe zwischen den Räumen. Der neue Mietvertrag sollte am 30. April 2020 enden. Acht Monate nach Vertragsschluss vereinbarten die Zahnärzte und der Vermieter telefonisch eine geringfügige Mieterhöhung um 20 Euro, welche die Zahnärzte in ihrem Exemplar des Mietvertrages vermerkten. Später verstarb der Vermieter. Im Oktober 2013 kündigten die Zahnärzte dann den Mietvertrag gegenüber den Erben aus wichtigem Grund zum 31. Juli 2014, da die Räume nicht mehr dem Platzanforderung für die Praxis und den neuen Hygienevorgaben für das Labor entspra-

chen. Sie vertraten die Auffassung, dass der Zeitmietvertrag sich durch die mündliche Vertragsänderung hinsichtlich der Mieterhöhung und der Umbaumaßnahmen gemäß § 550 BGB in einen unbefristeten Vertrag gewandelt hatte. Im Februar 2014 klagten sie auf Feststellung, dass das Mietverhältnis zum 31. Juli 2014 endet.

Der BGH entschied nun, dass Vertragsänderungen grundsätzlich dem Schriftformerfordernis des § 550 BGB genügen müssen, soweit es sich nicht um unwesentliche Änderungen handelt. Der Eintritt der Erben hingegen bedarf nicht der Schriftform, da er aufgrund des Gesetzes erfolgt. Eine nachträgliche dauerhafte Änderung der Miethöhe stelle aber immer eine wesentliche Änderung des Mietvertrages dar. Diese sei vorliegend aber nur telefonisch vereinbart worden.

Der Vermerk auf dem Mietvertragsexemplar der Zahnärzte genüge nicht dem Schriftformerfordernis des § 550 BGB, soweit er ohne Kenntnis des Vermieters erfolgte. Außerdem entsprächen auch die mündlichen Abreden über die Umbauarbeiten nicht dem Schriftformerfordernis. Auch bei diesen könnte es sich aber grundsätzlich um nicht unwesentliche Vertragsänderungen handeln. Der Vertrag könne sich daher aufgrund eines Schriftformmangels in einen unbefristeten Vertrag gewandelt haben.

Den Zahnärzten sei es dann auch nicht nach Treu und Glauben benommen, sich auf diesen Schriftformmangel zu berufen. Dies wäre allenfalls dann der Fall, wenn die ordentliche Kündigung aufgrund der Berufung auf den Formmangel zu einem schlechthin untragbaren Ergebnis führen würde. Dies läge aber nicht vor. Auch die verbliebene Dauer des ursprünglich vereinbarten Zeitvertrages spielt hierbei keine Rolle.

Der BGH gab der außerordentlichen Kündigung aber dennoch nicht statt, da kein wichtiger Grund im Sinne des § 543 BGB vorlag. Das Verwendungsrisiko der Räume liegt nämlich bei den Mietern. Ein sich mit der Zeit erhöhender Platzbedarf kann eine außerordentliche Kündigung jedenfalls nicht rechtfertigen. Das gilt auch für die Einführung neuer Hygienerichtlinien, da hiervon allenfalls das Labor und nicht die komplette Zahnarztpraxis betroffen ist. Die Kündigung kann aber gegebenenfalls in eine ordentliche Kündigung umgewandelt werden. Der BGH musste die Klage aber letztlich an das Berufungsgericht zurückverweisen, da dieses die Umstände der Vertragsänderungen weiter aufklären muss.

Vermieter sollten nach diesem Urteil darauf achten, dass sie Änderungen bei Zeitmietverträgen immer in Schriftform vereinbaren. Dies gilt grundsätzlich für alle Mieterhöhungen, unabhängig von deren Höhe. Aber auch bei der Erlaubnis von Umbaumaßnahmen sollte vorsichtshalber die Schriftform eingehalten werden. Ansonsten besteht die Gefahr, dass der Mietvertrag sich in ein fristloses Mietverhältnis umwandelt mit der Folge, dass er von den Mietern vor Ablauf der eigentlichen Vertragsdauer gekündigt werden kann.

Gerold Happ
Rechtsanwalt

Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

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

Brennpunkt Wohnungseigentum

? Meine Wohnungseigentümergeinschaft beabsichtigt, einen im Gemeinschaftseigentum stehenden Kellerraum an einen Miteigentümer für die Dauer von zehn Jahren mit Option auf Verlängerung für weitere zehn Jahre zu vermieten. Geht das nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer, da hierdurch ein Sondernutzungsrecht begründet wird und die Fläche der Gemeinschaft nicht mehr zur Nutzung zur Verfügung steht?

Wenn eine im Gemeinschaftseigentum stehende Fläche einem Wohnungseigentümer zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen wird, kann dies ein (befristetes) Sondernutzungsrecht begründen, so dass alle Wohnungseigentümer zustimmen müssen. Auch bei einer langfristigen Vermietung wird den Wohnungseigentümern allerdings nicht das Recht zum Mitgebrauch im Sinne von § 13 Abs. 2 Satz 1 WEG entzogen. Vielmehr setzt die Vermietung dieses Recht auch weiterhin voraus und regelt nur die Art und Weise der Ausübung. Der Bundesgerichtshof hat in seiner Entscheidung vom 8. April 2016 (V ZR 191/15) ausgeführt, dass für den nutzungsberechtigten Miteigentümer an die Stelle des unmittelbaren Gebrauches der Anteil an Mieteinnahmen tritt. Insgesamt handelt es sich bei einer Vermietung daher um eine Gebrauchsregelung im Sinne des § 15 WEG, die durch (Mehrheits-) Beschluss getroffen werden kann.

? In unserer Wohnungseigentümergeinschaft herrscht Streit, ob wir noch heute verpflichtet sind, einer aus der Genehmigung der Wohnanlage im Jahr 1973 herührenden Auflage zur Herstel-

lung und Instandhaltung eines Kinderspielplatzes zu entsprechen. Der Spielplatz ist bisher nur teilweise errichtet und dann auch nicht instand gehalten worden. Kann ein Miteigentümer auch jetzt noch eine Beschlussfassung über die vollständige Herstellung und Instandhaltung verlangen?

Beschlüsse einer Wohnungseigentümergeinschaft entsprechen dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn den Erfordernissen öffentlich-rechtlicher Vorschriften Genüge getan wird. Der Anspruch gegenüber der Eigentümergeinschaft auf Herstellung eines durch eine Auflage zur Baugenehmigung vorgeschriebenen Spielplatzes verjährt nach Auffassung des Amtsgerichts München (Urteil vom 15. Januar 2016, 481 C 17409/15WEG) nicht. Somit kann auch heute noch von einem Wohnungseigentümer gemäß § 21 Abs. 4 WEG die Erfüllung einer Auflage aus einer Baugenehmigung verlangt werden, selbst wenn die Erteilung der Baugenehmigung Jahrzehnte zurückliegt.

? Unser WEG-Verwalter setzt eine seit mehr als einem halben Jahr beschlossene Maßnahme nicht um. Kann ich ihn gerichtlich zur Durchführung des Beschlusses zwingen?

Der Verwalter ist gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG verpflichtet, Beschlüsse durchzuführen. Ein einzelner Wohnungseigentümer ist gleichwohl nicht ohne weiteres befugt, den Verwalter auf Umsetzung eines Beschlusses zu verklagen. Hierfür ist in erster Linie die Wohnungseigentümergeinschaft zuständig, deren Anspruch sich aus dem geschlossenen Verwaltervertrag ergibt. Es besteht allenfalls die Möglichkeit, sich von der Wohnungseigentümergeinschaft durch Beschluss ermächtigen zu lassen, den Verwalter gerichtlich in Anspruch zu

nehmen. Ob und unter welchen Voraussetzungen die Wohnungseigentümergeinschaft eine solche Ermächtigung erteilt, steht in ihrem Ermessen (Landgericht Hamburg, Urteil vom 2. März 2016, 318 S 22/15). Ihnen kann daher nur geraten werden, einen Antrag auf Ermächtigung bei der nächsten Eigentüerversammlung zu stellen, wenn die Gemeinschaft nicht auf die Durchsetzung des Beschlusses bestehen will.

? Ich habe erst nach einer Mahnung des WEG-Verwalters fälliges Hausgeld gezahlt. Der Verwalter beziehungsweise die Wohnungseigentümergeinschaft verlangt nun die im Verwaltervertrag vereinbarten Mahnkosten in Höhe von zehn Euro. Muss ich zahlen?

Es bestehen Zweifel, ob Sie überhaupt und vor allem in genannter Höhe zur Zahlung verpflichtet sind. Üblicherweise werden einem Gläubiger als Verzugschaden Mahnkosten in Höhe von 1,00 Euro bis 2,50 Euro zugestanden. Wenn der zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und dem Verwalter geschlossene Verwaltervertrag eine höhere Summe vorsieht, handelt es sich insoweit um einen unzulässigen Vertrag zu Lasten Dritter, sofern Sie als Schuldner einer WEG über das übliche Maß hinaus aufgrund dieser Regelung zur Zahlung gebeten werden sollen. Mithin könnten bei Ihnen allenfalls 2,50 Euro als angemessene Mahngebühr geltend gemacht werden, wenn die Gemeinschaft zuvor einen Beschluss gemäß § 21 Abs. 7 WEG gefasst hat. Wenn man allerdings mit dem Amtsgericht Reutlingen (Urteil vom 13. Mai 2016, 11 C 105/16) davon ausgeht, dass die Mahnung von säumigem Hausgeld mit der Grundvergütung des Verwalters bereits abgegolten ist, so dürfen Ihnen Kosten nicht in Rechnung gestellt werden. Das Gericht hatte zur Begründung ausgeführt, dass der Wortlaut des § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG bereits das Anfordern ausstehender Wohngelder als gesetzlich definierte Aufgabe beinhaltet und deshalb hierfür kein Sonderhonorar verlangt werden kann.

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 und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr
 Dienstag und Donnerstag 9.00 – 17.00 Uhr

Persönliche Rechtsberatung
 Dienstag und Donnerstag 17.00 – 19.00 Uhr

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

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

Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
 Montag – Donnerstag 9.00 – 12.00 Uhr
 Mittwoch 14.00 – 16.00 Uhr

Persönliche Rechtsberatung
 Mittwoch 17.00 – 18.00 Uhr

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

Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
 Montag – Donnerstag 9.00 – 13.00 Uhr
 Montag 14.00 – 16.00 Uhr,
 Dienstag und Donnerstag 14.00 – 18.00 Uhr

Persönliche Rechtsberatung
 Montag und Mittwoch 9.00 – 12.00 Uhr
 Dienstag und Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Bauberatung
 Jeden 2. und 4. Donnerstag im Monat
 10.00 – 12.00 Uhr

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

Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
 Montag, Mittwoch und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr
 Dienstag und Donnerstag 15.00 – 20.00 Uhr

Persönliche Rechtsberatung
 Dienstag 17.20 – 20.00 Uhr
 sowie n. Möglichkeit Donnerstag 17.20 – 20.00 Uhr

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

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

Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
 Montag bis Donnerstag 9.00 – 12.00 Uhr
 und 13.00 – 17.00 Uhr
 Freitag 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 15.00 Uhr

Persönliche Rechtsberatung
 Dienstag 19.00 – 21.00 Uhr

Fachliteratur

**Mit uns sind Sie immer
 aktuell informiert!**



Die EnEV 2014 – Energieausweise, Immobilienanzeigen und energetische Anforderungen an Gebäude

Von Gerold Happ, 1. Auflage 2014, ISBN 978-3-939787-67-9

Seit dem 1. Mai 2014 gilt die EnEV 2014. Mit ihr müssen sich Eigentümer und Vermieter von Immobilien auf einige neue Pflichten und Vorgaben einstellen. Denn neben Vorgaben für Verkauf und Vermietung sowie der Errichtung und der Modernisierung von Gebäuden schreibt die EnEV auch Nachrüstungen von Gebäuden vor. In dieser Broschüre werden die Regelungen der EnEV 2014 dem privaten Grundeigentümer näher gebracht. Schwerpunkte sind die Änderungen bei der Verwendung der Energieausweise und die neuen Pflichtangaben in Immobilienanzeigen.

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

Übertragung und Vererbung von Grundbesitz

Von Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2011, ISBN 978-3-939787-48-8

Diese Broschüre widmet sich neben der zeitigen Übertragung des eigenen Vermögens an die (späteren) Erben und der Darstellung des gesamten Erbrechts auch der Abfassung von Patientenverfügung, Vorsorge- und Betreuungsvollmacht. Besonderes Gewicht wird über die Gestaltung der Vermögensnachfolge hinaus auf Problemfelder wie Auswirkungen von Trennung und Scheidung, den Eintritt von Pflegebedürftigkeit, Unterhaltsverpflichtungen und Sozialhilferegress sowie den Versuch des

Zugriffs auf das Vermögen des noch lebenden Erblassers gelegt. Die Ordnung der eigenen Vermögensverhältnisse durch den Erblasser und die präzise Beschreibung der zu unternehmenden Schritte im Erbfall runden die Darstellung ab.

19,20 Euro für Mitglieder und
 19,95 Euro für Nichtmitglieder.

Lüften – Heizen – Möblieren – Dämmen – Abdichten – Trocknen – Energetisches Sanieren

Konstruktion, Wohnverhalten, Sanieren
 von Dipl.-Ing. Walter Burgtorff, 2. Auflage 2011, ISBN 978-3-939787-45-7

Die Broschüre soll mit ihren gezielten Hinweisen und Beispielen den Lesern eine Hilfe zum „richtigen Wohnverhalten“ an die Hand geben. Angesprochen werden sowohl Bewohner von Neubauten und sanierten Altbauten mit neuer Dämmung und neuen Fenstern als auch Eigner und Mieter von Altbauten allgemein.

17,20 Euro für Mitglieder und
 17,95 Euro für Nichtmitglieder.

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

Hiermit bestelle ich oben angekreuzte Fachliteratur / en.

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

Bitte füllen Sie das Bestellformular in Druckbuchstaben aus!

FAX-Bestellung

040 / 32 65 06

Kompaktseminare

Veranstaltungsort:

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

Di, 21. März 2017

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

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

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

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

Themen:

1. zulässige Miete
2. Befristung
3. Mieterhöhungsmöglichkeiten

Do, 27. April 2017

Der Verwaltungsbeirat nach dem WEG – Aufgaben, Befugnisse und Haftungsrisiken

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

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

Themen:

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

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

Di, 9. Mai 2017

Betriebskostenabrechnung – gewusst wie

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

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

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

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

Bitte füllen Sie die Anmeldung in Druckbuchstaben aus!

Datum, Unterschrift

FAX-Anmeldung

040 / 32 65 06

Teilnahmebedingungen:

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

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

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

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

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

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

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

Themen:

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

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

Mi, 17. Mai 2017

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

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

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

Themen:

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

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

Ausstellung Bergedorf

Wir / Hier – Miteinander im Gespräch ...

... ist der Titel der neuen Ausstellung in der Geschäftsstelle des Grundeigentümergebietes Bergedorf mit Werken aus dem Atelier von Manuela Stemmler.

Die Künstlerin wohnt und arbeitet im Quartier Bergedorf-Süd. Manuela Stemmler ist seit ihrer Kindheit kreativ, absolviert ihre künstlerische Ausbildung bei bekannten Leipziger Malern in verschiedenen Mal- und Zeichenzirkeln.

Später macht sie ihr Hobby zum Beruf. Sie arbeitet individuell, experimentierfreudig und spannungsreich mit verschiedenen Materialien. Ihre Atelier-Galerie befindet sich in der Bergedorfer Innenstadt.

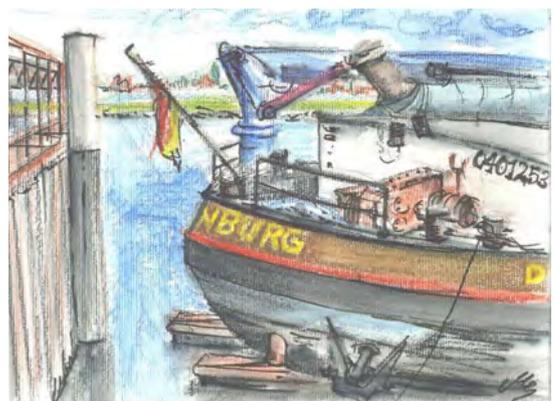
Die aktuelle Ausstellung zeigt sowohl Aquarellskizzen von bekannten Bergedorfer Gebäuden und Hamburger sowie

nordeutschen Motiven als auch farbin-tensive abstrakte Materialcollagen mit Darstellungen sozialer Kommunikation.

Ziel des Grundeigentümergebietes ist es, Künstlern eine Bühne zu bieten und der Bevölkerung die Türen zur Kunst des Stadtteils zu öffnen. Unterstützt wird dieses Engagement über den Verfügungsfonds Bergedorf-Süd.

Wir laden Sie ein zur Ausstellungseröffnung am Mittwoch, den 8. Februar 2017 um 18.30 Uhr im Alten Bahnhof, Neuer Weg 54, 21029 Hamburg. Parkmöglichkeiten gibt es auf dem Frascati-

platz. Um Anmeldung wird gebeten. Tel: 040/724 72 73 oder bergedorf@grundeigentuemerverband.de



Veranstaltungen

Dienstag, 7. Februar 2017 (19.00 Uhr)
 Grundeigentümer-Verbandshaus, Sitzungssaal 7. OG, Glockengießerwall 19
„Neues aus der Immobilienbranche“
 Grundeigentümer-Verein Uhlenhorst-Winterhude-Alsterdorf. Jahreshauptversammlung mit Vortrag. Es referiert Rechtsanwalt Heinrich Stüven, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg. Ab 18.30 Uhr Eröffnung mit einem kleinen Imbiss und Möglichkeit zu Gesprächen mit Vorstandsmitgliedern.

Mittwoch, 8. Februar 2017 (18.30 Uhr)
 Geschäftsstelle Neuer Weg 54
„Wir/Hier – Miteinander im Gespräch“
 Grundeigentümerverein Bergedorf. Eröffnung einer Ausstellung mit Werken aus dem Atelier von Manuela Stemmler, Anmeldung erbeten (siehe auch Seite 25).

Donnerstag, 9. Februar 2017 (10.00 Uhr)
 Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8
„Bautechnische Beratung“
 Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg. Bautechnische Beratung, jeden zweiten und vierten Donnerstag im Monat von 10.00 bis 12.00 Uhr. Es berät Dipl.-Ing. Jens Usadel. Anmeldung nicht erforderlich, Info unter Tel. 040/77 41 44.

Mittwoch, 15. Februar 2017 (14.00 Uhr)
 Grundeigentümer-Verbandshaus, 6. OG, Glockengießerwall 19
„Energieberatung“
 Grundeigentümer-Verband Hamburg. Energieberatung in Kooperation mit dem EnergieBauZentrum. Nur nach vorheriger Terminvergabe unter Tel. 040/359 058 22.

Mittwoch, 15. Februar 2017 (19.00 Uhr)
 Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27
„Verwalter – Beirat – Eigentümer, wie geht es ohne Spannungen?“
 Haus- und Grundeigentümergebiet Rahlstedt. Arbeitskreis. Anmeldung unter Tel. 040/677 88 66, Kosten für Mitglieder 12 Euro, für Gäste 24 Euro.

Donnerstag, 23. Februar 2017 (10.00 Uhr)
 Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8
„Bautechnische Beratung“
 Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg. Bautechnische Beratung, jeden zweiten und vierten Donnerstag im Monat von 10.00 bis 12.00 Uhr. Es berät Dipl.-Ing. Jens Usadel. Anmeldung nicht erforderlich, Info unter Tel. 040/77 41 44.

Samstag, 25. Februar 2017 (11.00 Uhr)
 Grundeigentümer-Verbandshaus, Sitzungssaal 7. OG, Glockengießerwall 19
„Namibia und Botswana“
 Grundeigentümer-Verband Hamburg. Präsentation einer für August 2017 geplanten Reise. Anmeldung erforderlich, siehe auch Seite 32.

Montag, 27. Februar 2017 (10.00 Uhr)
 U-Bahn Messberg, Ost-Ausgang
„Die Hafencity – ein neuer Stadtteil wächst weiter“
 Haus- und Grundbesitzer-Verein zu Hamburg-Eidelstedt. Ein Spaziergang vom Wandrahmsteg zum Überseequartier unter Führung des Hamburger Stadtbilderkläfers Jörg Beleites. Kosten 6 Euro pro Person. Anmeldung unter Tel. 040/57 67 77 oder info@haus-und-grund-eidelstedt.de erforderlich.

Donnerstag, 9. März 2017 (10.00 Uhr)
 Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8
„Bautechnische Beratung“
 Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg. Bautechnische Beratung, jeden zweiten und vierten Donnerstag im Monat von 10.00 bis 12.00 Uhr. Es berät Dipl.-Ing. Jens Usadel. Anmeldung nicht erforderlich, Info unter Tel. 040/77 41 44.

Montag, 13. März 2017 (18.30 Uhr)
 Hanse-Villa, Max Brauer Allee 24
„Fallstricke bei der Beendigung von Mietverhältnissen“
 Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Altona und Elbvororte. Jahreshauptversammlung mit Vortrag von Rechtsanwalt Ulf Schelenz, Syndikus beim Grundeigentümer-Verband Hamburg.

Mittwoch, 22. März 2017 (18.00 Uhr)
 Grundeigentümer-Verbandshaus, 7. OG, Glockengießerwall 19
„Mediation – Verhandeln statt streiten“
 Grundeigentümer-Verein von Eilbeck, Hohenfelde und Hamm. Jahreshauptversammlung mit Vortrag von Rechtsanwalt und Immobilien-Mediator Christian Putschaw.

Ausfall von Beratungen
 Die Geschäftsstelle Neuer Weg 54 bleibt am 3. Februar geschlossen.

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

Feuchtigkeit kontrollieren

Klimamessgerät



Mit dem Wohnklima-Messgerät DTH-10-S behalten Sie die Luftfeuchtigkeit im Blick

Viele Quellen tragen dazu bei, die Luftfeuchtigkeit in Wohnräumen zu erhöhen: der Mensch über Atmung und Transpiration, die Zimmerpflanzen, Kochen und Duschen, Wasche trocknen, da kommt einiges zusammen. Wenn dann nicht ausreichend geheizt und gelüftet

wird, kommt es schnell zu Schimmelbildung. Zur Kontrolle hält der Grundeigentümer-Verband das Wohnklima-Messgerät DTH-10-S der Firma Klimatherm Messgeräte bereit, ein sogenanntes Hygro-Thermometer, das sowohl die Raumluftfeuchtigkeit als auch die Temperatur misst.

Das Messgerät ist zum Preis von 19,90 Euro im Informationszentrum im Glockengießerwall 19 erhältlich, darüber hinaus gibt es verschiedene kostenfreie und -pflichtige Bücher und Broschüren zum Thema. 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 möglich. Bei Versand fallen zusätzlich Versandkosten an.



Auch Zimmerpflanzen können die Luftfeuchtigkeit erhöhen.



2. bis 6. Mai 2017

Wien

Foto: © by Reinhold Kiss/PIXELO

Wie bereits ausführlich in unserem Januar-Heft beschrieben, bieten wir Ihnen in diesem Jahr eine wunderschöne Reise nach Wien an:

Wien – die Stadt der Cafés, die Stadt der Habsburger und der Fiaker!

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

Fordern Sie gern unsere ausführliche Reisebeschreibung an!



29. Aug bis 13. Sep 2017

Namibia / Botswana

Foto: © by Siegfried Henricks/PIXELO

Wie bereits ausführlich in unserem Januar-Heft beschrieben, können Sie mit uns die schönsten Naturschauplätze Afrikas kennenlernen:

Namibia – unendliche Weiten und faszinierende Wüsten.

Botswana die Perle Afrikas – weiße Salzpflanzen, das weltberühmte Okavango Delta, blauer Himmel und Rote Erde.

Die Victoriafälle – der größte Wasserfall Afrikas und zumindest der breiteste der Welt.

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

Fordern Sie gern unsere ausführliche Reisebeschreibung an.



19. bis 23. September 2017

Herbstreise nach Florenz

Foto: © by Ulf Carabass/PIXELO

Kultur und anmutige Landschaft – die Toskana mit ihrer Hauptstadt Florenz ist eine der schönsten Regionen Italiens.

Die Toskana ist klassisches Kulturland: Die Familie der kunstsinnigen Medici gestaltete Städte, Villen und Gärten von großer Schönheit und Harmonie.

Die Landschaft ist geprägt von sanften Hügelketten, Zypressen, Weinbergen und Olivenhainen. Zusammen mit den mittelalterlichen Städten und Dörfern eine harmonische Einheit.

Wir wohnen in Florenz in sehr guter Lage zu allen Sehenswürdigkeiten. Unter sachkundiger Führung lernen wir die Kunstschätze in den Uffizien kennen, wir staunen über den Dom mit seiner gewaltigen Kuppel. Unsere Stadtspaziergänge führen uns zu herrlichen Plätzen und prächtigen Palazzi. In stillen Gassen sind noch immer traditionelle Kunsthandwerker tätig. Ein Abendspaziergang zum Beispiel führt uns zur Ponte Vecchio, der ältesten Brücke über den Arno. Von dort genießen wir den Blick auf die Stadt wie einst die stolzen Bewohner im 14. Jahrhundert.

Entspannung finden wir in den weitläufigen Boboli Gärten, einen ungewöhnlichen Blick auf Florenz bietet der heitere Barockgarten Bardini.

Ein Tag ist der Erkundung der Toskana gewidmet. In dem kleinen Ort Greve in Chianti wird deutlich, daß die Toskana auch Weinland ist, in Siena beeindruckt uns das weiträumig erhaltene mittelalterliche Stadtbild. Im Mittelpunkt der drei „Terzi“ liegt der einzigartige, muschelförmige Platz, „Il Campo“. Beeindruckend in seiner Vollkommenheit, umgeben von Palazzi ist er Treffpunkt und künstlerisches Zentrum der Stadt.

Die mächtige Abtei „Monte Oliveto Maggiore“ ist unser Ziel am Nachmittag. In ein-

samer Landschaft gelegen, leben und arbeiten hier noch immer Mönche.

Die Fresken im Kreuzgang entführen uns in die Welt des 14. Jahrhunderts.

Erleben Sie mit uns auch die unbekanntere Toskana. Abseits der üblichen Wege lernen Sie Orte, Menschen und Landschaften kennen. Durch sachkundige Führungen wird Geschichte erlebbar, das Heute verschmilzt mit den Entwicklungen von Jahrhunderten.

Natürlich kommt auch die hervorragende toskanische Küche nicht zu kurz – bei „Di Giovanni“ werden wir verwöhnt... Steinpilze, Wildschwein und vieles mehr.

Flug von Hamburg nach Florenz und zurück mit Lufthansa

- vier Übernachtungen mit Frühstück
- zwei toskanische Abendmenüs
- sämtliche Ausflüge und Transfers, Führungen und Eintritte

Orts- und sprachkundige Reiseleitung: Architektin Marianne Dedekind

Der Preis für die vorgenannten Leistungen beträgt pro Person im

**Doppelzimmer 1.780,- Euro
Einzelzimmerzuschlag 210,- 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 „Kennenlerntreffens“ 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.



Top Entertainment im Wohnzimmer

In den vergangenen fünf Jahren hat sich viel in der Fernsehlandschaft getan. Innovative Technik, immer größere Displays und stylisches Design bestimmten das Home Entertainment.

Bettina Brüdgam

Schöne, neue Fernsehwelt – längst muss sich das TV-Gerät nicht mehr hinter Schranktüren verstecken. Im Gegenteil. Raumgreifende Geräte in modernem Design dominieren nicht selten das Wohnzimmer. Technische Neuerungen steigern zudem die Bildqualität zusehends – und auch die Ansprüche der Zuschauer an die Programmvierfalt.

„Der Fernseher soll heute Entertainment in allen Dimensionen bieten“, weiß Hans Joachim Acker, Geschäftsführer vom TV- und Hifi-Fachhändler Fidelity in Rellingen. Für echte Kinoatmosphäre werden die Displays auch deshalb im-

mer größer. „Um das Geschehen auf dem Schirm vollends zu erfassen, darf das Bild allerdings nicht überdimensioniert sein, sonst muss man während des Films dauernd den Kopf wenden“ so Acker. Als Faustregel gilt: Der Sitzabstand soll etwa doppelt so groß sein wie die Bilddiagonale. Diagonalen ab 42 Zoll, also 106 Zentimetern, hätten sich im Wohnzimmer längst etabliert. „55 Zoll ist unter unseren Geräten inzwischen die beliebteste Größe“ sagt Georg Wilde, Sprecher von Philips TV. Vor einigen Jahren sei dies noch die absolute Spitzenklasse gewesen. Dank der heute knackigen Bilder lassen sich

so auch Sportsendungen im Detail erfassen.

Es geht aber auch weit größer: XXL-Modelle trumpfen inzwischen mit Diagonalen von bis zu zwei Metern auf. Und per Beamer lässt sich der Film auch auf eine 3,50 Meter große Leinwand projizieren, die danach einfach via Rollo wieder verschwindet. „Solch ein Seherlebnis wissen nicht nur eingefleischte Cineasten zu schätzen“, so Acker.

Für kleinere TV-Geräte hingegen schrumpft das Angebot. „Unter 100 Zentimeter findet sich kaum noch annehmbare Qualität“, sagt Peter Knaak von Stiftung Warentest. Diese Sparte werde von Herstellern stiefmütterlich behandelt, entsprechend gäben diese Geräte Bewegungen oft teils ruckelig wieder und der Ton enttäusche meist ebenso.

Die Optimierung der Bildqualität ist ein Dauerbrenner bei den Herstellern. UHD,

Mittendrin statt nur dabei. Das Fernsehen wird mit den modernen Geräten immer mehr zum Multi-Media-Erlebnis.

HDR, 4K – der Laie findet sich oft nur schwer in dem Buchstabenstapel zurecht. „Full HD mit zwei Millionen Pixel war bisher der Standard“, sagt Acker. Ultra HD oder 4K Geräte warten hingegen mit acht Millionen Pixel auf – also mit viermal so vielen Bildpunkten. „Das garantiert weit mehr Schärfe und Klarheit“, sagt Acker. Dabei skalieren die Fernseher die Bilder auf eine höhere Auflösung hoch. Ihre volle Stärke spielen sie jedoch erst mit entsprechendem Filmmaterial aus. „Bisher gibt es vergleichsweise wenig Inhalte in UHD-Qualität, aber es werden immer mehr“, so Acker. Sky habe inzwischen einen UHD-Kanal, online bieten Amazon und Netflix eigene TV-Serien und Filme. „UHD bieten wir inzwischen für die Mittelklasse und aufwärts an“, so Wilde von Philips TV. Der UHD-Einstieg bei Philips für ein 43-Zoll-Modell beginnt bei 650 Euro.

„Die hohe Auflösung macht etwa ab einer Diagonalen von 100 Zentimetern Sinn“, so Knaack. Der Sitzabstand kann dabei geringer ausfallen als

bei der Full HD-Variante (siehe Tabelle). „Viele Ultra-HD-Fernseher sind zudem HDR-tauglich“, so Knaack. Die Abkürzung für High Dynamic Range kennzeichnet ein breiteres Farbspektrum und hohe Kontraste. Auch hier schreitet die Entwicklung voran. „Bald schon wird der HDR-10-Standard von HDR-12 abgelöst, welches ein besseres Seherlebnis bietet“, so Knaack.

Bisher nur im Hochpreissegment erhältlich: OLED-Fernseher. „Die Hersteller Samsung und LG haben Milliarden in diese Entwicklung investiert“, berichtet Knaack. Hier erzeugen winzige organische Leuchtdioden die Bildpunkte, eine rückwärtige Beleuchtung wie beim LCD- oder LED-Fernseher wird so überflüssig. „Das Ergebnis ist ein nahezu perfekter Schwarzwert und damit unglaublich starke Kontraste und satte Farben – egal aus welchem Blickwinkel“, so Acker. Zudem eröffnet die Technologie neue Möglichkeiten für ein noch flacheres Produktdesign. Entsprechende Geräte kosten allerdings zurzeit noch mindes-

Beste Sicht auf den Fernseher

Die richtige Position des TV-Geräts garantiert ein optimales Sehvermögen – ohne Rücken- oder Nackenschmerzen nach dem Film.

Optimal ist es, wenn der Fernseher mit der Rückseite zur Wand oder seitlich zum Fenster steht. Grundsätzlich schlecht: Fällt Tageslicht auf den Bildschirm, projiziert es Reflexionen. Besonders extrem macht sich dieser Effekt bemerkbar, wenn das Gerät gegenüber dem Fenster steht.

Der empfohlene Abstand zum Sofa variiert je nach Technik (siehe Tabelle).

Die Unterkante des TV-Geräts sollte sich möglichst auf Augenhöhe befinden, bei großem Sitzabstand kann es aber auch höher positioniert werden.

Wichtig: Das Sofa sollte für ein ungetrübtes Seherlebnis parallel zum Fernseher stehen. Es gibt einige Geräte, die auch bei seitlichem Blickwinkel eine gute Bildqualität liefern, diese eignen sich gut für Familien.

Betrachtungsabstand zum TV

Displaygröße	Auflösung	Minimaler Abstand	Optimaler Abstand
32 Zoll	Full-HD	1,30 m	2,00 m
43 Zoll	Full-HD	1,70 m	2,70 m
	Ultra-HD	0,85 m	2,70 m
50 Zoll	Full-HD	2,00 m	3,15 m
	Ultra-HD	1,00 m	3,15 m
55 Zoll	Full-HD	2,20 m	3,40 m
	Ultra-HD	1,10 m	3,40 m
65 Zoll	Full-HD	2,60 m	4,10 m
	Ultra-HD	1,30 m	4,10 m
75 Zoll	Full-HD	3,00 m	4,70 m
	Ultra-HD	1,50 m	4,90 m

Quelle: Magazin c't 12/16 (S. 62, U. Kuhlmann)

tens das Doppelte wie ein vergleichbarer UHD Fernseher.

Nicht nur die Schärfe zählt. Smart TVs gehören inzwi-

schen zum Standard. Die neue Generation ist internetfähig und mit eigenen Apps ausgestattet. Voraussetzung ist ein



Große Bildschirme erfordern große Räume. Dieses Modell würde ein klassisches Wohnzimmer ganz sicher überfordern.



Wandhängende Fernsehgeräte erfreuen sich immer größerer Beliebtheit, sind allerdings auch Geschmackssache.



Foto: Philips

Steht das Sofa optimal zum Fernsehgerät?

schneller Breitbandanschluss. „Heute möchten die meisten flexibel bestimmen können, was sie zu welcher Zeit sehen“, sagt Acker. Eine Aufnahme-funktion verspricht dabei den ersten Schritt in die Unabhängigkeit – zumindest von den Sendezeiten. Das herkömmliche Programm sei den meis-

ten aber ohnehin zu wenig. Schließlich buhlt der Fernseher im Wohnzimmer inzwischen mit Smartphone, Tablet und Laptop um die Aufmerksamkeit der Nutzer. „Der Trend geht weg von der Konserve hin zum Streaming“, so Knaak. Damit ist das klassische Fernsehprogramm nur noch eine

Möglichkeit unter vielen. Welche Apps und Online-Videotheken geboten werden, bestimmen die Hersteller. Philips etwa setzt dabei auf die Plattform Android, wobei das Einstiegsmodell des Unternehmens bei 500 Euro liegt.

„Ein Smart TV-Gerät ist für all jene interessant, die in erster Linie auf die Mediatheken der Sender zurückgreifen möchten“, sagt Knaak. Je nach Hersteller bieten verschiedene Apps daneben Zugang zu Streamingdiensten. Aber Achtung: Werden die Verträge später nicht verlängert, fliegt die eine oder andere App auch schon mal wieder aus dem Angebot.

Noch mehr Vielfalt bieten externe Streaminggeräte, die Boxen oder Sticks funktionieren auch mit einem Fernseher ohne Internetzugang. Man

verbindet sie einfach mit dem Gerät, damit sie die Videodateien aus dem Netz auf den Fernseher übertragen können. „Vorraussetzung ist allerdings ein Netzzugang und ein freier HDMI-Anschluss“, ergänzt Knaak.

Für den guten Ton liegen Soundbars oder Sounddecks im Trend. „Die flachen TV-Geräte erzeugen oft keinen anständigen Sound mehr“, so Acker. Für das Kino-Feeling zu Hause rüsten viele seiner Kunden deshalb nach. Meist werden dafür zusätzliche Lautsprecher sowie ein Subwoofer ins System integriert. Eine kostengünstige Alternative: „Man kann auch einfach die Stereoanlage an den Fernseher anschließen“, rät Knaak. Links und rechts neben ihm werden dann die Lautsprecher platziert.

Nicht alle Neuerungen haben sich bewährt. „3D-Fernseher sind tot, sie werden nur noch für eine kleine eingeschworene Gemeinde produziert“, so Knaak. Bei Philips etwa hat man diese Variante inzwischen ganz aus dem Sortiment genommen. „Die Nachfrage war einfach zu gering“, so Wilde. Und auch der gekrümmte Bildschirm wurde inzwischen entzaubert. „Das Curved Display hat gravierende Nachteile“, urteilt Knaak. So könne man etwa störende Lichtreflexionen auf dem Schirm nicht wie sonst durch das Drehen des Fernsehers ausschalten. Selbst Curved-Pionier Samsung setze bei den Spitzenmodellen inzwischen wieder auf plane Displays.



**Nasse Wände?
Feuchter Keller?**

TEAM
ISOTEC
HANDWERK
AUF HOCHSTEM
NEIVEAU

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



Foto: Philips

Ob der Abstand zum Bildschirm optimal ist?

HBCD-haltiges Polystyrol

Vorübergehend kein Sondermüll

Gebrauchte Dämmstoffe, die das Flamm- schutzmittel Hexa- bromcyclododecan (HBCD) enthalten, müssen vorerst nicht mehr als gefährlicher Abfall gekennzeichnet werden. Sie dürfen vorüberge- hend wieder wie normaler Baumischabfall in der Müll- verbrennung entsorgt werden – bis Ende 2017. Bis dahin sol- len Bund, Länder und Fach- gremien eine langfristige Lö- sung finden, die sowohl die Umweltbelange bei der Ent- sorgung von HBCD-haltigen

Materialien ausreichend be- achtet, als auch der Bauwirt- schaft und dem Handwerk Planungs- und Rechtssicher- heit bietet. Der Bundesrat hat mit großer Mehrheit einen entsprechenden Antrag aus Nordrhein-Westfalen bestä- tigt; das Kabinett hat dem einjährigen Moratorium zuge- stimmt.

Erst seit Oktober wurde Styropor mit einem Anteil von mehr als 0,1 Prozent HBCD gemäß der aktuellen Abfall- verzeichnis-Verordnung (AVV) als gefährlicher Abfall einge-

stuft. Die Bauwirtschaft hatte in der Folge über erhebliche Entsorgungsprobleme ge- klagt. Haus & Grund und an- dere wohnungswirtschaftliche Verbände hatten sich nach- drücklich für eine Überarbei- tung der Regelung stark ge- macht.

„Berichte über Verzöge- rungen und Mehrkosten bei der Entsorgung haben viele Eigentümer sehr verunsichert und damit Sanierungsmaß- nahmen gebremst. Wir begrü- ßen, dass die Politik nun auf das Drängen von Haus &

Grund und von anderen Sei- ten reagiert hat“, betonte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke.

Jetzt müsse die Entsor- gungswirtschaft umgehend ihre Preise und ihre Entsor- gungspraxis wieder auf den Stand vor Oktober 2016 brin- gen. „Zugleich sind alle Ver- antwortlichen in Politik und Wirtschaft aufgefordert, rasch eine tragfähige Lösung zu finden, damit wir im Herbst nicht vor denselben Proble- men stehen wie in den ver- gangenen Monaten.“

HANSA
BAUTENSCHUTZ
SANIERUNGSTECHNIK GMBH




Bautenschutz - Holzschutz - Mauerarbeiten
Schimmelsanierungen - Energetische Sanierungen

040 - 668 578 07

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

**Jetzt anrufen
und Termin
vereinbaren!**

HANSA-GLASBAU



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

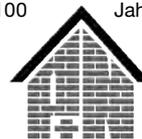
Gerhard Engel GmbH + Co. KG
Kiebitzhörn 32, 22885 Barsbüttel
Telefon: 040 / 670 10 15
info@engel-wasser.de
www.engel-wasser.de



**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

MEISTERBETRIEB
100 Jahre



solide-zuverlässig

PENTZIN & NÄGELER
BAUUNTERNEHMEN

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

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

BAU & **H**AUSTECHNIK
GMBH

Beratung • Planung • Abwicklung

Ordulfstr. 1 • 22459 Hamburg (040) **550 75 00**

Fax (040) 550 91 71 www.bau-und-haustechnik.com

Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung

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

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

Termin der Präsentation:

Samstag, 25. Februar 2017 um 11:00 Uhr

Reisedatum:

August 2017

Veranstaltungsort:

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

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

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

Mann versus Frau

Wer verbraucht mehr Strom?

Das Energie-Duell der Geschlechter: Sie föhnt stundenlang die Haare, er schaut Actionfilme am liebsten auf seinem XXL-TV. Vorurteile oder Wahrheit?

Während oftmals die Frauen morgens länger im Bad brauchen, sitzen die Männer schon einmal einen ganzen Abend vor dem Computer oder der Spielkonsole. Doch wer verbraucht am Ende des Tages mehr Strom im Haushalt? Dieser Frage ging das Marktforschungsinstitut TNS Emnid nach, mit zum Teil verblüffenden Erkenntnissen.

1. Frauensache: Föhn

Nirgendwo unterscheiden sich Männer und Frauen deutlicher als beim Thema Föhn. Laut Umfrage föhnt sich knapp ein Viertel der Frauen täglich zehn bis zwanzig Minuten. Ganz anders die Männer: Über 80 Prozent von ihnen setzen auf die energiesparende Kombination aus Handtuch und Lufttrockner.

2. Männersache: energetische Spielkonsole

Bei beiden Geschlechtern sind Spieler eine eher seltene Spe-

zies. Wird jedoch an der Konsole oder am Computer gezockt, dann liegen die Männer vorne. Rund 27 Prozent der Männer und nur etwa 23 Prozent der Frauen spielen täglich bis zu eine Stunde. Ein knapper Punkt für die Frauen!

Pro Monat verbringen Männer also vier Stunden länger mit Computerspielen als die Damen. Mit der dafür benötigten Energie könnten Frauen zum Beispiel bis zu 800 Stunden telefonieren. Das tun sie nämlich häufiger als Männer. Letztlich verbraucht das Aufladen des Handys aber weniger Energie.

3. Männersache: ein PC reicht nicht aus

Laptop, PC, Tablet und ein Smartphone, technische Geräte erleichtern den Alltag. Ob man alle Geräte zu Hause benötigt, sei dahingestellt. 29 Prozent der Single-Haushalte, die von Männern bewohnt werden, besitzen alle vier Geräte. Frauen, die alleine leben, benötigen anscheinend nicht so viel Technik. Hier sind es nur sieben Prozent, die alles besitzen.

Obwohl diese Geräte inzwischen sehr energieeffizient

laufen, wird der Energieverbrauch auch durch das Nutzungsverhalten beeinflusst. Hier liegen die Frauen erneut vorne: Bei 40 Prozent der Männer ist der Rechner länger als drei Stunden täglich an. Das ist nur bei 23 Prozent der weiblichen Befragten der Fall.

4. Frauensache: je größer, desto besser

Bei der Umfrage kam heraus, dass Frauen die größeren TV-Geräte besitzen. Rund 18 Prozent der weiblichen Single-Haushalte besitzen einen Fernseher mit einer Bildschirm-Diagonale zwischen 101 und 140 Zentimetern. Das können im Vergleich nur zehn Prozent der Männerhaushalte behaupten, 35 Prozent von ihnen blicken auf eine Fernsehfläche mit weniger als 60 Zentimetern.

Neigt die Damenwelt etwa auch dazu, mehr TV zu schauen? Ja, etwa 37 Prozent der Frauen sehen am Tag zwischen drei bis acht Stunden fern. Bei den Männern sind es nur 28 Prozent.



Foto: © by Cornelia Menichelli/PIXELO

Männersache: der Computer

Unser Fazit:

Auch beim Energieverbrauch scheint sich eine Gender-Gleichheit einzustellen. Schließlich, Männer spielen vielleicht immer noch länger am Computer und besitzen auch mehr Geräte als Frauen, allerdings gönnen sich Frauen auch ihren Luxus. Sie schauen mehr fern und kaufen sich gerne ein größeres TV-Gerät. Außerdem telefonieren sie länger und trocknen ihre Haare auch lieber mithilfe eines Föhns. Alles in allem eine ausgeglichene Sache.

Haustechnik: ALTBAUSANIERUNG / FASSADENRENOVIERUNG / VOLLWÄRMESCHUTZ / FENSTER / TÜREN

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

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

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

Hohenfelder Allee 11 * 22087 Hamburg
 E-Mail: info@fahland.de

Feuchte Häuser? Nasse Keller? Modergeruch?
 Kellerabdichtung • Sperr- u. Sanierputze - schnell • dauerhaft • preiswert
 Wohnklimaplatzen gegen Schimmel und Kondensfeuchte
 VEINAL®-Kundenservice • E-Mail: BAUCHEMIE@veinal.de
 kostenloses Info-Telefon 0800/8346250
Fordern Sie unsere kostenlose Info-Mappe an! www.veinal.de

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

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

SANIERUNGSTECHNIK NORD

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

Richtig modernisieren

Wärmedämmverbundsysteme – Kosten, Nutzen, Alternativen

Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) geraten seit Jahren regelmäßig in die Schlagzeilen hinsichtlich vermeintlicher Gefahren, die nach dieser Dämm-Maßnahme auf die Bewohner und die Umwelt zukommen könnten. Dazu zählen die Befürchtung von erhöhter Brandgefahr, Schimmelbildung im Gebäude, Algenbildung an der Fassade, zu hohe Amortisationszeiten, gestalterische Gesichtspunkte und die fehlende Umweltverträglichkeit bei verwendeten Materialien und Aufbauten im Zuge dieser Dämm-Maßnahme.

Brandgefahr – Auswahl von Dämmstoffen beachten

Neu ist das Thema der Brandgefahr nicht, jedoch ist zuletzt verstärkt in der Presse darüber berichtet worden. Inwieweit ein Gebäude Brandschutz aufweist, hängt nicht mit dem WDVS an sich zusammen, sondern vielmehr mit dem verwendeten Dämmstoff. Meist fällt bei WDVS die Wahl auf expandierten Polystyrolschaum, da er einen guten Dämmwert aufweist und eine kostengünstige Alternative ist. Da Schaumdämmstoffe allgemein – auch bei anderen Bauteilen – ein problematisches Brandverhalten aufweisen, wird dies zu Unrecht auf das WDVS übertragen, obwohl es hier Dämmstoff-Alternativen gibt. Bei Schaumdämmstoffen ist das Problem, dass sie im Brandfall giftige Rauchgase bilden und tropfen, was gerade im Fenster- und Türbereich dazu führt, dass hier Brandschutzriegel aus anderem Material verbaut werden. Eine gängige Alternative ist Mineralfaser – ein Stoff mit einer ebenfalls guten, wenn auch etwas schlechteren Wärmeleitgruppe wie Schaumdämmstoffe. Mineralfaser ist etwas teurer, bietet dafür aber besseren Brand-

schutz, besseren Schallschutz und höhere Diffusionsoffenheit. Da sich dieser Stoff auch etwas besser verarbeiten lässt, gilt er beim Einbau als fehlertoleranter. Wer auf nachwachsende Dämmstoffe setzt, kann sich etwa für ein WDVS mit Holzfaser als Dämmstoff entscheiden. Die Vorteile liegen hier in der Schalldämmung und der guten Wärmespeicherfähigkeit, die auch der Algenbildung entgegenwirkt.

Schimmelbildung vermeiden – Lüftungskonzept nach Sanierung

Die Gefahr der Schimmelbildung liegt nicht allein an Sanierungsmaßnahmen wie dem Einbau eines WDVS, sondern vor allem am Lüftungsverhalten der Bewohner. Die Feuchtigkeit und Schadstoffbelastung, die in alten Gebäuden automatisch über die undichte Gebäudehülle weggelüftet wurde, muss nun kontrolliert von den Bewohnern abgeführt werden. Die Gebäudehülle wird nach Sanierung so dicht, dass es für Bewohner, die tagsüber nicht im Hause sind – also zum Beispiel Berufstätige –, kaum noch möglich ist, dieses per Fensterlüftung zu steuern. Daher sind Lüftungstechnische Maßnahmen wie einfache Fensterfalz-Lüfter oder technisch hochwertigere Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung in Erwägung zu ziehen.

Wann rechnet sich ein WDVS?

Nach wie vielen Jahren sich ein WDVS rentiert, ist abhängig von vielen Faktoren und vor allem vom individuellen Gebäude. Wer einen genaueren Anhaltspunkt haben möchte, sollte einen Energieberater beauftragen, der das gesamte Gebäude mit Gebäudehülle und Anlagentechnik erfasst und in einer Sanierungsvariante den derzeitigen

und zukünftigen Energiebedarf gegenüberstellt. Interessant sind Sanierungsmaßnahmen wie das WDVS insbesondere dann, wenn ohnehin eine Sanierung der Fassade ansteht. Viele Arbeiten – wie das Aufstellen eines Gerüsts – sind dann ohnehin erforderlich, so dass die Mehrkosten der Wärmedämmung weniger ins Gewicht fallen. Je nach Wahl des Dämmstoffs und der Fassadengestaltung kann etwa mit Kosten von 100 bis 280 Euro pro Quadratmeter gerechnet werden. Die

Putzfassade zu entscheiden. Es gibt verschiedene Möglichkeiten der Steinnachbildungen in verschiedenen Materialien, Farben und Mustern. Um ein gutes Ergebnis zu erzielen sollte man sich vorab über die Möglichkeiten beraten lassen und Fachfirmen für die Ausführung auswählen, die Erfahrung haben und Referenzobjekte vorweisen können.

Was es noch zu beachten gibt

Wie bei jeder Fassade ist auch beim WDVS im Laufe der Jahre mit Verschmutzungen und gegebenenfalls Algenbildung zu rechnen. Es sollten demnach regelmäßige Wartungskosten – etwa für einen neuen Anstrich – berücksichtigt werden. Wie es mit dem Thema Nachhaltigkeit, Lebensdauer und zukünftiger Entsorgungsmöglichkeiten für WDVS aus-



Nicola Beck (Mitte) erläutert Wärmedämm-Systeme

günstigste Variante besteht aus Polystyrolschaumdämmung mit Putz. Mit etwa 20 Prozent höheren Kosten kann man rechnen, wenn man sich bei der Dämmung für Mineralfaser entscheidet. Ebenfalls höhere Kosten entstehen, wenn eine Backsteinfassade nachgebildet wird.

Gestaltung – weißer Putz statt roter Backstein?

Gerade in Hamburg sind Backsteinfassaden ein großes Thema. Viele Stadtteile sind dadurch geprägt. Es ist aber nicht erforderlich, sich im Rahmen eines WDVS für eine

sieht – dazu mag sich heutzutage kaum ein Experte abschließend äußern. Daher bleibt zu hoffen, dass sich in den nächsten Jahrzehnten gute Lösungen auftun, bevor Massen von Gebäudeeigentümern vor dieser Frage stehen.

Egal zu welcher Art von Sanierungsmaßnahme man sich entscheidet, ob WDVS oder eine andere Art der Dämmung – es werden Energie- und damit Einsparungen bei den laufenden Kosten erzielt, die Behaglichkeit in den Wohnräumen steigt enorm, der Wert der Immobilie steigt und nicht zuletzt leistet man einen

Beitrag zum Umweltschutz. Wichtig ist in jedem Falle, dass man sich im Vorfeld über Vor- und Nachteile sowie Rahmenbedingungen der geplanten Maßnahmen informiert.

Das EnergieBauZentrum Hamburg bietet kostenfrei und unabhängig Beratungen zu sämtlichen Themen des energiesparenden Bauens und Sanierens an wie Dämm-Maßnahmen, Fenstereinbau, Heizungs- und Lüftungstechnik sowie zur Verfügung stehende Förderprogramme von Bund und Land. Zur Veran-

schaulichung findet die Beratung in der Dauerausstellung des EnergieBauZentrums mit bau-, heizungs- und lüftungstechnischen Modellen statt. Kontakt: Tel. 040/35905-822 oder energiebauzentrum@elbcampus.de

Weitere Angebote im EnergieBauZentrum:

- 20. – 25. Februar 2017 **Themenwoche „Dämmstoffe/WDVS“**: täglich kostenfreie und unabhängige Beratung im Rahmen individueller Beratungsgespräche im Ener-

gieBauZentrum mit zum Thema passender Sonderausstellung

- 20. Februar 2017 **kostenfreie Informationsveranstaltung**: „Dämmstoffe – Eigenschaften und Einsatzbereiche“
- 26. April 2017 **kostenfreie Fachveranstaltung**: „Wärmedämmverbundsysteme“

Neben der Beratung in der Dauerausstellung in Harburg bietet das EnergieBauZentrum Spezialberatungstage beim Grundeigentümer-Verband Hamburg an:

Grundeigentümer-Verband Hamburg, Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg am 15. Februar 2017 und 15. März 2017 jeweils von 14 – 17 Uhr

Grundeigentümerversammlung Bergedorf, Neuer Weg 54, 21029 Hamburg am 2. März 2017 und 6. April 2017 jeweils von 16 – 19 Uhr

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

ARCHITEKTEN

Aufstockungen und Anbauten für Wohnhäuser

040.99.99.45.73
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architektin
ich mach was draus.

BAUGESCHÄFTE Forts.

A. Kraft Bautenschutz

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

BAUTROCKNUNG

Wiesenhöfen 7
HH-Volksdorf
040-6032644
0173-2488811

BAUTROCKNUNG
für Privat und Gewerbe!
bebautrocknung@gmx.de

DACHDECKER

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

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

ENERGIEAUSWEISE

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

FENSTER + TÜREN

Fenster + Türen

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

HAUSMEISTER

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

HAUSDienst

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

HAUS- & OBJEKTPFLEGE
Betreuung · Reinigung · Gartenpflege

ANDREAS ZIERACH

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

HEIZÖL

BERND IDEN
Heizöl
☎ 60 70 136

MALER

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

MALER Forts.

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

SANITÄR-INSTALLATEURE

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

WOHNUNGSRÄUMUNG

HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR
• RÄUMEN • PFANDRECHT
• VERWERTEN • VERSTEIGERN
• UMLAGERN • EINLAGERN
HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR
CHRISTIAN W. SCHEUERMANN E.K.
TEL.: 040-554 99 826
KOLLAUSTR. 148 · 22453 HAMBURG
VEREIDIGTER UND ÖFFENTLICH
BESTELLTER AUKTIONATOR

Alle Vorteile immer dabei

HaspaJoker-Konto bietet viele Mehrwerte – auch per App

„Eine gute Bank sollte ein sicherer Hafen für Ihr Geld sein. Eine richtig gute Bank bietet Ihnen darüber hinaus noch mehr“, sagt Andreas Wanner, Leiter der Haspa-Filiale am Jungfernstieg 1. „Unser HaspaJoker ist ein Mehrwert-Konto im besten Sinne. Denn dieses Girokonto beinhaltet Bankleistungen und viele zusätzliche Vorteile.“

Zum Beispiel eine Rückvergütung von bis zu sieben Prozent auf Veranstaltungstickets sowie auf Reisebuchungen. „Außerdem erhalten die Kunden attraktive Rabatte in vielen Geschäften unserer Partner. Zum Beispiel gibt es alle Kaffeespezialitäten und Heißgetränke bei der Campus Suite zehn Prozent günstiger.“ Neben Essen und Getränken gibt es in der Filiale auch einen Ticketshop, wo Eintrittskarten für Konzerte, Theater, Musicals, Sport- und andere Veranstaltungen gekauft werden können.

Tickets können übrigens auch per Smartphone gebucht werden und kommen dann versandkostenfrei nach Hause. „Immer mehr Menschen erledigen Dinge

heute schnell und einfach per Smartphone“, sagt Wanner. Dem Wunsch, die vielfältigen Angebote noch einfacher nutzen zu können, sei die Hamburger Sparkasse mit der Entwicklung der HaspaJoker-App gefolgt. „Man braucht jetzt keine Papier-Coupons mehr mit sich herumzutragen, um Vergünstigungen zu erhalten, sondern tippt einfach aufs Handy, zeigt es im Geschäft vor und schon wird gespart. Wo überall Joker-Partner zu finden sind, ist auf einer Karte in der App zu sehen“, beschreibt der Filialleiter.

„Wir haben für jeden das passende Joker-Modell: Neben den drei Paketen (smart, comfort und premium), die wir für unterschiedliche Kundenbedürfnisse entwickelt haben, gibt es mit dem Haspa-

Joker intro spezielle Angebote für Schüler und Auszubildende sowie mit unicus für Studenten“, zählt Wanner auf. Bei den vielen Vorteilen sei es kein Wunder, dass der HaspaJoker Europas erfolgreichstes Mehrwertbanking-Programm ist.

Die Vorteile reichen von Vergünstigungen in Geschäften über Sonderkonditionen bei Dienstleistungen bis zu kostenfreien Versicherungen. „Die Nutzung von Carsharing erfreut sich zunehmender Beliebtheit. Bei einem Unfall ist meist eine hohe Selbstbeteiligung fällig. Wer den HaspaJoker comfort, premium oder unicus nutzt, ist hier bis 1.500 Euro pro Schadensfall abgesichert“, erläutert der Filialleiter. In den Paketen ist zudem das registrierte Handy bei Diebstahl versichert und wird bis zu einem Wert von 500 Euro ersetzt.

Ausführliche Informationen zu den vielfältigen Leistungen gibt es in allen Haspa-Filialen und im Internet auf haspajoker.de.

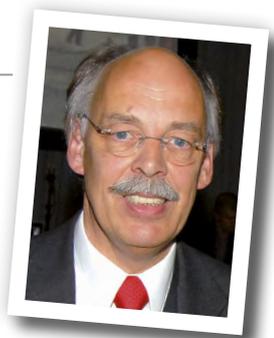
Es gibt viele gute Gründe, aus Freunden Mitglieder zu machen.

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.

RA Heinrich Stüven zum Thema



Mietenpolitik

Kurzfristig und unvernünftig

Es ist schon seit geraumer Zeit ziemlich still um das Thema der Mietpreisbremse geworden, doch langsam kommt wieder Bewegung in den Markt. Eineinhalb Jahre nach der Einführung dringen die ersten Urteile in die Öffentlichkeit.

Gehen wir einmal davon aus, dass auch den Zivilrichtern der eherne Grundsatz aus dem Verwaltungsrecht bekannt ist, wonach jede staatliche Maßnahme nicht nur erforderlich, sondern auch geeignet sein muss und dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz unterworfen ist. Da offensichtlich aber viele Nichtjuristen in den Parlamenten sitzen, ist die Erstellung von Ge-

setzen und Verordnungen manchmal etwas sehr nachlässig, wie zumindest die nicht gerade geringen Erfolge der Bürger vor den höheren Gerichten zeigen. Mag auch sein, dass Gesetze heute eher den populistisch politischen als den juristischen Vorgaben unterliegen. Wie anders ist es möglich, dass die Erforderlichkeit einer Mietpreisbremsenverordnung ohne jede Form einer nachvollziehbaren Untersuchung mit dem lapidaren Satz begründet wird, „Die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen ist in Hamburg nach den Feststellungen des Senats besonders gefährdet“. Offensichtlich hatte der Senat zunächst selber erhebliche Bedenken gehabt, versprach er doch den Vermietern eine Untersuchung des Wohnungsmarktes in Hamburg. Die Verhandlungen wurden bekanntermaßen so geführt, dass der im Bündnis verbliebene Rest der Wohnungswirtschaft entnervt das Handtuch warf. Genauso ergeben sich an der Geeignetheit der Verordnung erhebliche Zweifel. Wohnungen werden nur dann gebaut, wenn für Inves-

toren langfristig die Chance besteht, damit Erträge zu erwirtschaften. Die Renditen zu beschneiden, ist sicherlich das Dummste, was einem einfallen kann, wenn der Wohnungsbau angekurbelt werden soll. Langfristig werden private Grundeigentümer damit vom Markt verdrängt, weil sie die Erträge, die nun nicht mehr erwirtschaftet werden, schon dafür gebrauchen, irgendwann die Erbschaftssteuer zahlen zu können. Diese

Steuerlast entfällt bei der gewerblichen Wohnungswirtschaft völlig. Aber eine Konzentration des Wohnungsbestandes durch Verdrängung der privaten Eigentümer kann durchaus politisch gewollt sein, ob

es klug ist, bleibt eine andere Frage. Letztendlich wird auch das Verhältnismäßigkeitsprinzip auf den Kopf gestellt, wie ein Urteil aus Berlin belegt. Das Gericht begründet die Rechtmäßigkeit der Mietpreisbremse damit, dass der Eingriff in das Eigentum des Vermieters aus Gemeinwohlerwägungen gerechtfertigt sei, diene die Verordnung doch dazu, die Gentrifizierung zu verhindern. Der Mieter, der eine Herabsetzung der Kaltmiete auf 6,60 Euro pro Quadratmeter durch das Gericht erreichte, vermietete zwei Drittel seiner Wohnung allerdings zum Vierfachen seiner Miete. Selbst, als er noch die vertraglich vereinbarte Miete zahlte, war dies für ihn ein einträgliches Geschäft. Der Gewinn durch die Untervermietung deckte sämtliche Kosten, und es blieb noch etwas für den Lebensunterhalt übrig. Das Gericht sah in dem Verhalten des Mieters keineswegs einen Verstoß gegen Treu und Glauben. Es ist alles in Ordnung, denn schließlich zahlt der Mieter mit Sicherheit keine Steuern auf seine Einnahmen. Ein Hoch unserer ach so sozialen Wohnungspolitik.

Der Mieter darf ohne Rücksicht auf die Mietpreisbremse untervermieten und auf diese Weise beträchtliche Einnahmen erzielen.

IMPRESSUM

Februar 2017

Redaktionsleitung:

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

Verlag und Gesamtherstellung:

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

Anzeigenverkaufsleitung:

elbbüro
Bismarckstraße 2 · 20259 Hamburg
Tel.: 040/33 48 57 11 · Fax: 040/33 48 57 14
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 41, gültig ab 01.01.2017

(32.684 monatlich im 4. Quartal 2016)



ivw geprüft

Erscheinungsweise: monatlich

Abonnements- und Adressverwaltung:

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

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

TITELBILD

Strandhotel Blankenese – Gerd Hoffmann

NEUE INDEXZAHLEN

Verbraucherindex (2010 = 100)
Alle Werte ab 1992 auf www.grundeigentuemerverband.de
Okt 107,9 · Nov 108,0 · Dez 108,8

BEILAGENHINWEIS

Dieser Ausgabe sind die Teilbeilage
· Abdichtungstechnik Weber
und die Gesamtbeilagen
· Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
· Grossmann & Berger GmbH
· Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

Immobilienverband Deutschland IVD



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

Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

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

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

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

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

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

IM HAMBURGER NORDEN:
Den Bestpreis erzielen wir für Sie!
FRÜNDT
IMMOBILIEN
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.gerstel-kg.de
VERWALTEN • VERKAUFEN • VERMIETEN

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

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

Immobilienmarkt Hanse GmbH
★ Qualität ★ Service ★ Kompetenz
★ Vertrauen ★ Persönlich
Hammerbrookstr. 65 · 20097 Hamburg
Tel. 040 - 2385 4280
www.immobilienmarkt-hanse.de

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

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

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

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

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

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

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

PROBST & RIXEN
GRUNDSTÜCKSVERTWALTUNGSGES. 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
Ihre 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 Wulmsdorf
info@makler-puttkammer.de · www.makler-puttkammer.de

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

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

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

WITTHÖFT
Immobilien aus gutem Hause
Rolfinckstraße 15 · 22391 Hamburg
Saseler Chaussee 205 · 22395 Hamburg
Tel.: (040) 65 64 65-0 · www.witthoefl.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 48 57 11



Ihr Haus würde sich bei uns versichern.

Mit 125 Jahren Erfahrung wissen wir, was für Sie als 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 Haftpflicht-

versicherung abschließen. Informationen über unsere Produkte und die besonders günstigen Konditionen für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg erhalten Sie unter **040 3766 3333**.



Grundeigentümer
Versicherung VVaG

PERSÖNLICH VERSICHERT SEIT 1891