Wissen rund um die Immobilie

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 02|2018

SCHWERPUNKT

Neugraben

Der Stadtteil wird sich in den kommenden Jahren grundlegend verändern.

Verbraucher

Auch eine Wohnungseigentümer-Gemeinschaft gilt als Verbraucher. Was bedeutet das?

Heiz-Check

Der Grundeigentümer-Verband und die Verbraucherzentrale bieten eine Überprüfung an.

Das Dienstleistungsunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg:

ZUVERLÄSSIG IN VERMIETUNG UND VERKAUF.

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

PRIVATGRUND

www.privatgrund.de

Spannende Zeiten für Neugraben-Fischbek

Neugraben-Fischbek – die Entwicklung eines traditionellen zu einem neuen Stadtteil ist das Thema unseres Schwerpunktartikels. In der Tat ein spannendes Thema. Drei relativ große Neubaugebiete sind in dem Stadtteil geplant.

> Ein alter Stadtteil im Wandel: Vieles tut sich in Neugraben-Fischbek. Es ist spannend, hier zuzuschauen.

Ich selbst kenne Neugraben-Fischbek aus meiner Bundeswehrzeit. Als Soldat war ich in der Röttiger-Kaserne stationiert. Hinter dem Kasernengelände gab es einen großen Truppenübungsplatz und in der Nachbarschaft zahlreiche Gebäude, die alle mehr oder weniger von der Bundeswehr genutzt waren. Diese Nutzungen gibt es ja nun schon lange ncht mehr. Höchste Zeit, sich sowohl für den alten Standort, als auch für den Stadtteil etwas neues einfallen zu lassen.
Ich bin gespannt, wie sich Neugraben-Fischbek entwicklen wird.
Übrigens: Auch in diesem Heft finden Sie wieder ein Wohnungsgesuch einer Flüchtlingsfamilie. Auch wenn das Thema ein wenig aus der Öffentlichkeit heraus ist, bleibt es aktuell. Denn noch immer sind viele Flüchtlinge nicht angemessen untergebracht. Und die Hoffnung von unseren Partnern und natürlich auch unsere Hoffnung ist, dass wir ein wenig dazu beitragen können, dass diese Menschen sich bei uns wohlfühlen.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg

VERKAUF · VERMIETUNG · VERWALTUNG

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

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

www.gladigau-immobilien.de IVD

INHALT

SCHWERPUNKT – Neugraben-Fischbek

Ein Stadtteil im Wandel. Vieles wird sich in den kommenden Jahren verändern in Neugraben-Fischbek. Allein drei Neubaugebiete werden zu einer beträchtlichen Zunahme der Bevölkerung führen.

VERBAND & VEREINE – Reisen

Uralte Landschaft. Die Toskana fasziniert die Besucher immer wieder aufs Neue durch den Mix aus Natur und Kultur.

HAUS & LEBEN – Betten

Fast schon zu schön, um nur darin zu schlafen: Neue Trends rund ums Bett.

WIRTSCHAFT & POLITIK

06 Neugraben-Fischbek
13 Zukunft der Klein- und Mittelstädte
14 Klimaziele verfehlt
15 Private sichern Versorgung

RECHT & STEUERN

16 Bundesgerichtshof
17 Grundsteuerreform
18 Fragen zum Bauvertrag
19 Mietpreisbremse
20 Gesetzesinitiative
21 WEG als Verbraucher
22 Handwerkerbonus
22 Schönheitsreparaturen
23 Immobilie verschenken?
24 Fragen & Antworten

VERBAND & VEREINE

12 Mietrecht aktuell
14 Wohnungsgesuch
25 Mitgliederbefragung
25 Ohnsorg-Theater
26 Beratungszeiten
27 Fachliteratur
27 Seminare
28 Veranstaltungen
29 Reisen
38 Kanada

HAUS & LEBEN

30 Betten
33 Energieausweise erneuern
34 Dämmstoffe
36 Heizcheck
38 Sanierungsfahrplan

FINANZEN & VORSORGE

39 Sanieren oder modernisieren
41 Brandgefahr durch Kerzen

THEMEN & MEINUNGEN

42 Wohnlagenverzeichnis

GUSTAFSEN&CO
IMMOBILIEN SEIT 1931

UNSER HAUS STEHT FÜR HOHE KAUFPREISERLÖSE UND EINE SICHERE ABWICKLUNG!

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

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

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

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

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

ZENTRALE@GUSTAFSEN.DE
TEL.: 41 40 95 0

Beachten Sie unsere Beilage in dieser Ausgabe

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

Neugraben-Fischbek

Vom Dorf zur Boomtown

Der Hamburger Stadtteil wandelt sich in den kommenden Jahren rasant. Der Bauboom soll aus dem verschlafenen Stadtteil eine lebendige Kleinstadt machen.

Bettina Brüdgam

Foto: IBA Hamburg GmbH/Andreas Bock

Die Stadt neu erfinden? Auf den Südwesten Hamburgs zumindest scheint dies zuzutreffen, Neugraben-Fischbek wächst wie nie zuvor und verändert sich rapide. „Wer von Niedersachsen nach Hamburg kommt, wird hier in einigen Jahren ein komplett anderes Bild erleben“, so Silke Schumacher, Projektkoordinatorin bei der städtischen Entwicklungsgesellschaft IBA Hamburg. Denn wo nördlich der Bundesstraße 73 einst landwirtschaftliche Flächen und die verlassene Röttiger Kaserne lagen, erstrecken sich bald schon neue Wohnquartiere.

„Mehr Stadt an neuen Orten“ lautet eines der Ziele der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, um den Druck auf Hamburgs Wohnungsmarkt abzufedern. Inzwischen setzt man nicht nur auf eine Nachverdichtung der zentralen Lagen, sondern möchte auch die enormen Potenziale am Stadtrand heben. Das ländlich geprägte Neugraben-Fischbek hat hier mit weiträumigen Konversions- und Freiflächen sowie der schnellen Anbindung an die Hamburger Innenstadt einiges zu bieten. Drei große Quartiere werden aktuell geplant und gebaut – bis zu 5.000 neue Wohnungen sollen bis zum Jahr 2025 entstehen. Das bedeutet einen Zuwachs von mehr als 10.000 Menschen, vor dem Bauboom waren es gut 27.000 Einwohner. „Fischbek und Neugraben werden sich vollkommen wandeln“, sagt Hannelore Bobeck, die sich im Stadtteil an vielen Stellen engagiert. Sie lebt hier seit 1943, sitzt mit 83 Jahren mehreren Vereinen vor und gibt die lokale Wochenzeitung „Der neue RUF“ heraus.

> Das Wachstum der Stadt wird weiter anhalten – eine Chance für bisher vergessene Randgebiete.

Entlang der Francoper Straße und im Neugrabener Dorf stehen noch uralte Katen nahe reetgedeckter Höfe, Kopfsteinpflaster und ausladende Bäume verstärken die Idylle des alten Dorfs. Das Gasthaus zur Börse im historischen Fachwerkhaus aus dem Jahr 1776 serviert Hausmannskost, nicht weit davon befindet sich das ehemalige Rauchhaus in der Ulenflucht, hier wurde bis 1948 Schinken geräuchert. „Dieser dörfliche Charakter wird auch mit den Bauvorhaben erhalten bleiben“, meint Bobeck. Aufgewachsen ist sie in der bereits mit Preisen ausgezeichneten Falkenbergsiedlung, die an eine Gartenstadt erinnert. Zum Ende des Krieges wurden die heute unter Milieuschutz stehenden 400 kleinen Häuser, damals Behelfsheime, auf den hügeligen Wiesen hochgezogen.

Heute denkt man in anderen Dimensionen. Allein mit dem Neubaugebiet Vogelkamp Neugraben entstehen zirka 1.500 neue Wohneinheiten zwischen S-Bahnhof Neugraben und dem Naturschutzgebiet Moorgürtel – darunter zahlreiche Einzel- und Doppelhäuser. „Uns war es wichtig, dass architektonisch und energetisch anspruchsvolle Gebäude errichtet werden, um ein ansprechendes Gesamtbild zu erzielen“, sagt Schumacher von der IBA. Entlang der Bahntrasse sind Mischnut-

zungen geplant, welche das Wohngebiet auch vor Lärm schützen. Im vergangenen Sommer eingeweiht: ein fünf Hektar großer Quartierspark mit Parkour-Strecke, Feldern für Beachvolleyball, Fußball und Basketball sowie einem Spielplatz. „Von diesem 350 Meter langen Sport- und Spieleband profitiert das gesamte Gebiet der Süderelbe“, betont IBA-Geschäftsführerin Karen Pein.

Mit dem zweiten Quartier, dem 54 Hektar großen Fischbeker Heidbrook, sollen etwa 1.200 Wohneinheiten entstehen, daneben ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten. Das Gelände der ehemaligen Röttiger Kaserne grenzt direkt an die Heidelandschaft.

Gartenstadt des 21. Jahrhunderts – diese Idee prägt das dritte Quartier, die Fischbeker Reethen. „Mit rund 2.200 Wohneinheiten auf einer Fläche von 70 Hektar verdichten wir hier stärker und legen gleichzeitig besonderen Wert auf eine hohe Qualität der Freiräume“, erklärt IBA-Projektkoordinatorin Schumacher. Als blau-grünes Band sollen sich hier entlang des Wassers Grünflächen, Sitzgelegenheiten und ein Spielplatz auffächern. Die bestehenden Landschaftsachsen werden wie Finger in das Gebiet verlängert werden. Als blaue Mitte ist ein großer Teich zentral im Quartier geplant, Läden, Restaurants und Cafés oder gemeinnützige Einrichtungen ergänzen das Quartier. „Hier wird das Leben pulsieren“, so Schumacher. Im Norden wird die Gründerstraße mit Büros liegen, dahinter ein Gewerbestreifen entlang der Bahnlinie, „Vorstellbar wäre hier etwa eine Großbäckerei, eine Obstfabrik oder Handwerksbetriebe“, erklärt Schumacher.

Bereits vor mehr als zehn Jahren war das Neubaugebiet Neugrabener Wiesen angedacht – das Vorhaben scheiterte jedoch an mangelnden Interessenten. Inzwischen hat sich der Trend gedreht. „Bezahlbare Wohnqualität ist gefragt, das zieht neue Bewohner nicht nur aus dem Bezirk Harburg an, sondern auch aus Eppendorf, Altona und anderen Teilen Hamburgs“, berichtet Schumacher. Einer von ihnen ist Daniel Boedecker, der vor gut zweieinhalb Jahren mit seiner Familie von Altona nach Neugraben in das Quartier Vogelkamp gezogen ist. „Wir haben auch nach Entschleunigung gesucht“, sagt er. Den Stadtteil

Foto: IBA Hamburg GmbH/bloomimages

Visualisierung des neuen Quartiers „Fischbeker Heidbrook“.

StöbenWittlinger
IMMOBILIEN · INVESTMENT · VERWALTUNG

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

Also? Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

StöbenWittlinger GmbH
Lübecker Straße 128
22087 Hamburg

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

Mitglied im IVD, BFW und Grundeigentümer-Verband

IMMOBILIEN SERVICE
ZIMMERMANN
WILHELM ZIMMERMANN

Häufigste Verkäufer-Rückmeldungen

gute Beratung
kompetent
professionell
offenes Ohr
schnell

Vollständige Referenzen unter
www.zimmermann-ivd.de

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

kannte er bereits vorher gut, denn als Projektleiter bei der Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft steg betreute er unter anderem das Entwicklungsquartier „Zentrum Neugraben, Bahnhofssiedlung, Peterhofsiedlung“.

Zu seinen Lieblingsplätzen zählt inzwischen das Feuchtgebiet Moorgürtel, welches zum Teil unter Naturschutz steht. Moor, Gebüsche, Wälder, kleine Gewässer und Wiesen wechseln sich ab, zahlreiche Vogelarten sieht man hier – darunter den berühmten Wachtelkönig. „Es ist großartig quasi vor der Haustür Wildgänse, Reiher, Fasane und Rehe beobachten zu können“, berichtet Boedecker. Mit seinem Rennrad fährt er regelmäßig bis ins Alte Land oder wandert mit der Familie durch die Fischbeker Heide. Sie ist mit rund 770 Hektar das drittgrößte Naturschutzgebiet Hamburgs, Täler und Berge sind im August und Anfang September mit den lilafarbenen Blüten der Besenheide überzogen. Neben der Feucht- und Trockenheide birgt das Gebiet weitere wichtige Biotope für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten, wie Nieder- und Laubwald, Magerrasen, Quellmoore oder Waldwiesen.

Mit seinen beiden Kindern besucht Boedecker auch gerne das Naturschutz-Informationshaus Schafstall der Loki-Schmidt-Stiftung in der Fischbeker Heide. Ob Erlebnisführungen, die Ausstellung, das Leben in den Teichen am Haus oder der aufgeklappte Bienenstock – zu entdecken gibt es immer etwas.

„In den Köpfen existiert noch ein ödes Bild der Randlagen“, sagt Boedecker. Was fängt man südlich der Elbe an? Diese Frage hörte er öfter vor seinem Umzug. „Der Stadtteil bietet aber durchaus interessante Anlaufpunkte für unterschiedliche Bedürfnisse“, so Boedecker. Und diese Möglichkeiten werden sich mit den Zuzügen in den neuen Quartieren noch spürbar ausweiten. „Der Stadtteil eröffnet gute Perspektiven für die Zukunft“, ist er sich sicher.

Das glaubt auch Hannelore Bobeck. „Ein buntes Vereinsleben prägt schon heute den Stadtteil und unterstützt den Zusammenhalt, man kennt sich einfach untereinander“, berichtet sie. Gesangs- und Schützenvereine, Unterstützungsnetzwerke und Bürgervereine, Tennis- sowie Segelflugclub mit eigenem Segelflugplatz, zudem die Sportvereine, wie die umtriebige Hausbruch-Neugrabener Turnerschaft (HNT), der FC Süderelbe und der TV Fischbek mit dem Volleyballteam Hamburg, das mit Unterstützung des Unternehmens Aurubis viele Jahre in der Bundesliga spielte. „Fahrradfahren und Joggen kann man dank weitläufiger Natur ebenfalls wunderbar“, so Boedecker, der regelmäßig seine Runden im Moorgürtel dreht.

„Das offene und freundliche Miteinander macht das Leben hier sehr familiär“, sagt Stephan Kaiser, erster Vorsitzender vom Kulturhaus des Bildungs- und Gemeinschaftszentrums (BGZ) Süderelbe und vor 15 Jahren nach Neugraben-Fischbek gezogen. Die Uhren ticken noch langsamer und unaufgeregter als anderswo in Hamburg. Man trifft sich in Neugraben-Fischbek nicht zum Sushi oder beim Szene-Italiener, sondern im urigen Traditionslokal Donnerwetter oder beim Griechen. „Eigentlich stößt man immer auf Bekannte, wenn man ausgeht, es gibt ja nicht so viele Lokale“, so Kaiser. Sonst sehe man sich auf den Volleyball-Heimspielen des TV Fischbek. Im Zentrum von Neugraben finden

Der Bau der Falkenbergsiedlung begann Ende des zweiten Weltkriegs.

Im Stadtteil finden sich Bauten aus unterschiedlichsten Epochen.

Bild: Süderelb-Archiv

Foto Uwe Michelau

Manches ist seit über hundert Jahren unverändert – und soll auch so bleiben.

Arzt sucht vermietete Eigentumswohnungen/ Gewerbeeinheiten zwecks Kapitalanlage

– Fairer Umgang mit den Mietern –

Tel.: 0171 / 2656054
Dr.med.T.Wiechmann@gmx.de

DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN • VERWALTUNG

Engagierte Hausverwaltung gesucht?

Wir verwalten:
- Wohnungseigentümergemeinschaften
- 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

Erbin sucht MEHRFAMILIENHAUS in Hamburg

Tel. 0171/62 49 549

Foto: steg Hamburg

Das Bildungs- und Gemeinschaftszentrum Süderelbe wurde 2012 eröffnet.

sich in den Gebäuden aus den 80er Jahren noch echte Traditionsgeschäfte. Der Wochenmarkt, gerne auch zum sozialen Austausch genutzt, bietet zudem dreimal die Woche ein breites Angebot – am Samstag dauert alles etwas länger, denn dann unterbrechen die Neugrabener ihren Einkauf gerne für einen Plausch zwischen den Ständen. Mit der S3 gelangt man jedoch auch schnell in die Innenstadt.

Über viele Jahre haftete Neugraben-Fischbek ein Negativ-Image an. Insbesondere die Sandbek-Siedlung galt lange als sozialer Brennpunkt. „Es hat sich jedoch einiges getan, von den einstigen Problemen hört man heute

Fotos: steg Hamburg

Fußgängerzone und Wochenmarkt laden zum Einkaufen.

nichts mehr“, versichert Kaiser. Und die einst desolate Szenerie rund um den S-Bahnhof Neugraben hat mithilfe der RISE-Förderung vielerorts bereits eine Auffrischung erhalten.

Das Programm konzentrierte sich in den vergangenen acht Jahren mit verschiedenen Maßnahmen auf das Zentrum, die Bahnhofssiedlung und die Petershofsiedlung. „Auch für die künftigen Zuzüge müssen sich die Strukturen aus den 80er Jahren weiter wandeln“, so Boedecker, der das Projekt begleitet. Als Leitziel sollte die Zentrumsfunktion gestärkt werden, daneben familienfreundliche Angebote ausgebaut und die Beteiligung der Anwohner gestärkt werden. Spielplätze, Außenanlagen und Gebäude in der Petershofsiedlung wurden renoviert, Freiflächen neu angelegt, Wege erneuert, die Verkehrsinfrastruktur ausgebaut. Der Bahnhofsvorplatz soll umgestaltet werden, zudem ist ein repräsentatives Entree zum Wohnquartier Vogelkamp samt öffentlichem Platz geplant. Der Marktplatz erhielt ebenso wie die Fußgängerzone eine Modernisierung, im nächsten Schritt geht man die Marktpassage an – all das begleitet von einem Stadtteilbeirat aus Anwohnern. „Wir möchten dem Einzelhandel neue Chancen eröffnen, die gewerbliche Nachfrage ist inzwischen da“, so Boedecker. Ein neuer Edeka-Markt öffnete im Herbst seine Türen, zudem ist ein Ärztehaus angedacht.

Ein Mammutprojekt: Das Quartierszentrum BGZ Süderelbe, das bereits 2012 errichtet wurde, Investitionssumme: 27 Millionen Euro. „Das BGZ kombiniert soziale und kulturelle Bausteine für den Hamburger Süden“, erklärt Boedecker. Es beherbergt etwa eine Sporthalle mit 2.000 Sitzplätzen, in der Schulen genauso Wettkämpfe austragen wie die lokalen Spitzen-Volleyballer. Das Kulturhaus Süderelbe organisiert Feste, Theatervorführungen, Konzerte, Ausstellungen und mit drei umliegenden Kirchen-

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

Foto: BGZ Süderelbe

Das Kulturhaus Süderelbe gibt es bereits seit 1980.

gemeinden ein Willkommens-Café für Flüchtlinge, zudem finden Mal- und Töpferkurse, Tanz- oder Kampfsportkurse statt. „Als Kulturhaus versuchen wir ein breites Angebot auf die Beine zu stellen“, so Kaiser.

„Es muss im Stadtteil aber noch weit mehr passieren“, mahnt Bobeck. Die Chancen dafür stehen gut: Das RISE-Programm wurde inzwischen um zwei Jahre verlängert und endet erst 2019. Daneben hat der Hamburger Senat Anfang vergangenen Jahres abermals weite Teile von Neugraben-Fischbek erneut als RISE-Gebiet festgelegt – mit einer Laufzeit bis 2026. Vor dem Hintergrund der drei großen Neubauquartiere und des rasanten Bevölkerungswachstums sollen Bestandsgebiete aufgewertet werden. Unter anderem möchte man die Angebote zur Nahversorgung, der Gastronomie und an Ärzten erweitern.

> Neue Quartiere zu bauen, ist eine Sache, sie mit Leben zu füllen, eine andere. Dabei helfen Vereine und Initiativen.

„Mit dem Bauboom muss auch die Infrastruktur rechtzeitig angepasst werden“, betont Kaiser, der dafür auch auf die Bürgerbeteiligungsverfahren setzt. Gleichwohl sieht er dem Wachstum freudig entgegen: „Die zahlreichen Zuzügler lösen sicherlich eine ganz eigene Dynamik aus – zum Besten für den ganzen Stadtteil.“

Foto: IBA Hamburg GmbH/Andreas Bock

Im Neubaugebiet Vogelkamp entstehen insgesam etwa 1.500 Wohneinheiten.

DAS GELD LIEGT AUF DER STRASSE. ABER WO GENAU?

JETZT ONLINE: UNSER AKTUELLER MARKTBERICHT

Als führende Experten für Immobilieninvestments in Hamburg wissen wir, in welchen Lagen und Teilmärkten die Dynamik des Marktes am besten für Sie arbeitet.

Rufen Sie uns an: **040.411725-0**

zinshausteam-kenbo.de

ZINSHAUSTEAM KENBO
CHARTERED SURVEYORS

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

Wann: Mittwoch, 11. April 2018,
9.00 Uhr (bis ca. 17.00 Uhr)

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

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

230,00 Euro pro Person
(für Nichtmitglieder)

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

Informationen für Eigentümer und Verwalter

Mietrecht aktuell

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

Themen:

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

Hiermit melde ich mich zum Mietrecht aktuell an.

Name, Vorname

Mitgliedsnummer

Firma

Straße, Hausnummer

PLZ

Ort

Telefon

E-Mail

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

Datum, Unterschrift

Bitte füllen Sie die Anmeldung in Druckbuchstaben aus!

info@grundeigentuemerverband.de FAX 040 / 32 65 06

Bei **Stornierung** einer Anmeldung 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn werden **50 Prozent** der Seminargebühr berechnet. Bei Nichtteilnahme oder bei Absage acht Tage vor Veranstaltungsbeginn wird die **volle** Teilnehmergebühr in Rechnung gestellt. Die Gebühren entfallen, wenn ein Ersatzteilnehmer von Ihnen zum Seminar angemeldet wird. Der Betrag ist bitte **vorab, spätestens 10 Tage nach Ihrer Anmeldung** auf das Konto Grundeigentümer-Verband Hamburg e.V. bei der HypoVereinsbank IBAN DE66 2003 0000 0000 2032 16, BIC HYVEDEMM300 unter dem Stichwort **„Mietrecht aktuell 2018“** zu überweisen. Bitte geben Sie ebenfalls Ihre **Mitgliedsnummer** bei der Überweisung an! **Anmeldung:** Wenn Sie an diesem Seminar teilnehmen möchten, senden oder faxen (040/32 65 06) Sie den Abschnitt ausgefüllt und unterschrieben an uns zurück. Eine gesonderte Benachrichtigung **erfolgt nur**, wenn das Seminar zum Zeitpunkt Ihrer Anmeldung bereits ausgebucht war und Sie **nicht** daran teilnehmen können.

Demografischer Wandel

Wohnen und Baukultur nicht nur in Metropolen

Ein Plädoyer für Klein- und Mittelstädte

Reiner Nagel

Seit geraumer Zeit ist klar: Deutschland steht vor einem demografischen Dilemma. Städte wie München, Berlin oder Hamburg platzen aus allen Nähten, während sich Dörfer in ländlichen Gebieten entleeren und ganze Landstriche zu veröden drohen. Was in der aktuellen Debatte noch viel zu wenig beachtet wird: Hierzulande gibt es jenseits der Ballungsräume vielversprechende Klein- und Mittelstädte, die als Alternative zwischen Metropole und Dorf ernst genommen werden sollten und deren Potenzial auf der Ebene der Baukultur liegt.

Nicht alle Menschen wollen in die Großstadt: Bei freier Wahl würden 77 Prozent der Deutschen gern in einer Landgemeinde beziehungsweise in einer Mittel- oder Kleinstadt wohnen. Das hat eine Umfrage der Bundesstiftung Baukultur gezeigt. Und die Auswahl ist groß: In ihrer polyzentralen Struktur zählt die Bundesrepublik rund 11.000 Gemeinden, Klein- und Mittelstädte (mehr als 50.000 Einwohner).

Kleinere Städte versprechen genug Platz für alle, mehr Sicherheit und Behaglichkeit, kurze Wege, mehr Natur und weniger Stress. Dennoch sind nicht alle Klein- und Mittelstädte gleichermaßen attraktiv. Vielen Orten in ländlichen Gegenden fehlt es an lebendigen, charaktervollen Ortszentren, mit denen sich die Bewohner identifizieren können. Zwar sind Mitte 2016 erstmals mehr Menschen von der Stadt aufs Land gezogen als umgekehrt – allerdings nicht aus der Metropole ins Dorf, sondern als Flucht vor hohen Kosten ins Einfamilienhaus am Stadtrand. Ein riskanter Trend, denn während an den Rändern immer neue Einfamilienhausgebiete entstehen, herrscht in der Mitte oft Leerstand und Tristesse, historische Gebäude verfallen, die Identität von Orten schwindet – der sogenannte Donut-Effekt tritt ein.

Dabei geht es auch anders: Die Stadt als Krapfen, der das pralle Leben in der Mitte enthält, wo beim Donut das Loch klafft. Als Alternative zu den Metropolen bieten „Krapfen-Städte“ im Zentrum eine Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit bei kurzen Wegen. Erfolgreiche Klein- und Mittelstädte bieten ihren Einwohnern eine hohe Lebensqualität und wirken darüber hinaus mit ihrer Strahlkraft ins Umland aus. Als Ankerstädte dienen sie als Anlaufstelle für die umliegenden Dörfer und können helfen, weiterer Abwanderung aus der jeweiligen Region vorzubeugen. Deshalb gilt es, Orte mit Strahlkraft zu stärken, sie funktional, städtebaulich und baukulturell zu festigen und weitere Standorte mit Entwicklungspotenzial zu identifizieren.

Reiner Nagel
Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur

www

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

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

STARK. SICHER. SERVICE.
Elektro-Gemeinschaft Hamburg

Zwischenbilanz

Klimaziele weit verfehlt

Verkehr und Stromsektor sind Schuld

Die Spatzen pfeifen es seit Monaten von den Dächern: Das Ziel, die Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2020 um 40 Prozent gegenüber 1990 zu reduzieren, wird unter den momentanen Rahmenbedingungen nicht erreicht werden. Das hat auch Bundesbauministerin Barbara Hendricks mehrfach eingestanden. Neu ist jedoch, dass ihr Haus klar und öffentlich Ross und Reiter benennt: Der Verkehrssektor und der Stromsektor sind schuld. Der Leiter des Pressereferats im Bundesumweltministerium, Nikolai Fichtner, hat sich dazu ausführlich in der Bundespressekonferenz geäußert. Nach überschlägigen Rechnungen aus dem Ministerium werden statt der angestrebten Reduzierung um 40 Prozent nur rund 32 Prozent erreicht werden. In welchen Bereichen sind die Fehlentwicklungen besonders ausgeprägt? „Das ist zum einen der Verkehrssektor, der in den letzten Jahren nicht nur keine Minderung erbracht hat, sondern im Gegenteil seine Emissionen ausgeweitet hat. Neu ist aber vor allem die Erkenntnis über das Ausmaß der Verfehlungen im Stromsektor“, so Fichtner. Zwar gebe es gute Fortschritte beim Aufbau der erneuerbaren Energien, doch die Verstromung aus Braun- und Steinkohlekraftwerken sei nicht korrespondierend heruntergegangen. Der gigantische Kohlestromüberschuss, den Deutschland ins Ausland exportiere, schade der Klimabilanz enorm.

Der Ministeriumssprecher gestand ein, dass die formulierten Klimaschutzziele auf einer Fehlannahme nicht zuletzt des BMUB basierten: „Man dachte früher – auch unsere Gutachter dachten das früher –, wenn die erneuerbaren Energien wachsen, wird der Kohlestrom automatisch aus dem Netz gehen. Das ist nicht passiert. Das ist eigentlich mit die zentrale Entwicklung, die zu dieser größeren Lücke geführt hat.“ Im kommenden Jahr soll sich eine Kommission mit dem Thema „Strukturwandel in der Kohleverstromung“ auseinandersetzen. „Wir hoffen, dass in den nächsten Jahren die Entscheidungen getroffen werden, die in den letzten Jahren nicht getroffen werden konnten.“

„... Dieser Hoffnung können wir uns nur anschließen. Der Gebäudesektor hat seine Hausaufgaben gemacht. Und wurde dafür belohnt, indem die Anforderungen immer höher geschraubt wurden. Die Zwischenbilanz des Ministeriums zeigt, dass dieses Prinzip die Klimaschutzziele nicht erreichbarer macht. Jetzt müssen die politisch Verantwortlichen darauf hinwirken, dass sich auch in den anderen Sektoren endlich etwas tut.“

Kai Warnecke
Präsident Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

Wohnbrücke

Wohnungsgesuch von Familie I.

Seit Familienvater A. vor zwei Jahren nach Hamburg gekommen ist, sucht er nach einer eigenen Wohnung für sich und seine Familie.
„Am liebsten wollen wir zwischen Hammerbrook und Neuwiedenthal wohnen“, sagt der Familienvater, da in der Gegend Bekannte der Familie leben. Einer dieser Bekannten ist der ehrenamtliche Wohnungslotse J. Er hilft der Familie bei der Wohnungssuche, beim Übersetzen und bei allen Fragen rund um behördliche Angelegenheiten und das Ankommen in der Nachbarschaft. Auch für Vermieter wäre der Wohnungslotse ein zusätzlicher Ansprechpartner. Bis die vierköpfige Familie ihre Miete durch eigenes Arbeitseinkommen finanzieren kann, übernimmt das Jobcenter eine Miete von bis zu 888 Euro bruttokalt sowie Heiz- und Wasserkosten.
Sie haben eine passende freie Wohnung? Die Wohnbrücke Hamburg Koordinierungsstelle freut sich über Ihren Anruf und steht Ihnen in allen Fragen rund um das Thema „Vermieten an Geflüchtete“ zur Seite!

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

Flüchtlinge

Private Eigentümer sichern Wohnraumversorgung

Ergebnisse einer Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Die Initiative privater Eigentümer, die ungenutzten Wohnraum aktivieren, ermöglicht oder erleichtert vielen Flüchtlingen die Integration in den Wohnungsmarkt. Das ist ein zentrales Ergebnis einer BBSR herausgegebene Forschungsarbeit. Die Fallstudien in zehn deutschen Kommunen dokumentieren, dass viele Flüchtlinge gerade in Groß- und Universitätsstädten über lange Zeiträume in Not- und Gemeinschaftsunterkünften leben, da preisgünstige Wohnungen fehlten und die Leerstandreserven weitgehend aufgebraucht seien. Die kommunalen Wohnungsunternehmen stellten die wichtigsten Partner der Kommunen bei der Wohnungsversorgung von Flüchtlingen dar. „Die Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung wären jedoch noch größer, würden Flüchtlinge nicht von der Initiative privater Eigentümer profitieren“, so die Autoren der Studie. „Viele private Eigentümer haben ungenutzten Wohnraum in unterschiedlichen Wohnlagen und von unterschiedlicher Qualität aktiviert, um Geflüchtete zu unterstützen. Sie vermieten diesen teilweise unter dem ortsüblichen Mietniveau.“

> Der Weg aus der gemeinschaftlichen Unterkunft in eine eigene Wohnung ist ein wichtiger Schritt bei der Integration.

Eine wichtige Rolle spielten dabei aus Sicht der Forscher zivilgesellschaftliche Netzwerke, über die Eigentümer für die Vermietung an Geflüchtete gewonnen wurden. Das Motiv der Vermieter sei oft kein vordergründig ökonomisches, sondern sie wollten mit der Vermietung einen Beitrag zur Unterstützung von Geflüchteten leisten. Damit haben Geflüchtete von nicht zu erwartenden Marktzugängen profitiert. Diese gelte es zu stärken.

Als einen Weg dazu schlägt das Institut vor, Kommunen sollten privaten Vermietern eine Ansprechperson zur Verfügung stellen, welche dann in administrativen Belangen vermitteln und gegebenenfalls Sprachbarrieren überbrücken könne. Insbesondere sollte durch Kontaktstellen den Eigentümern das Gefühl vermittelt werden, dass sie im Konfliktfall nicht mit den Problemen alleingelassen werden.

Die Forschungsarbeit ist auf der Internetseite des BBSR (www.bbsr.bund.de) mit dem Suchwort ‚Integration‘ zu finden.

Kündigung

Zahlung reichte nicht

Mit Urteil vom 27. September 2017 hat der Bundesgerichtshof (BGH, VIII ZR 193/16) entschieden, dass das durch Auflauf eines Zahlungsrückstands entstandene Kündigungsrecht nach § 543 Absatz 2 Satz 2 BGB nur durch eine vollständige Zahlung des Rückstands vor Zugang der Kündigung ausgeschlossen wird.
Aufgrund eines schadhaften Teppichbodens minderte die beklagte Mieterin die Miete. Für den Monat Februar 2015 zahlte die Beklagte einen Betrag in Höhe von 407,96 Euro (statt 479 Euro). Der von ihr für den Monat März 2015 geleistete Betrag in Höhe von 402,96 Euro ging am 16. März 2015 auf dem Konto der Klägerin und Vermieterin ein.
Mit Schreiben vom gleichfalls 16. März 2015 kündigte die Klägerin aufgrund des Zahlungsrückstands das Mietverhältnis fristlos. Das Schreiben ging der Beklagten am 17. März 2015 zu.
Der von der Klägerin erhobenen Räumungsklage hatte das Amtsgericht stattgegeben, auf die dagegen eingelegte Berufung hat das Landgericht die Klage abgewiesen. Begründet wurde dies damit, dass die Kündigung vom 16. März unwirksam sei, da die Beklagte zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung nicht für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung eines Teils der Miete, welcher eine Monatsmiete übersteige, in Verzug gewesen sei.
Der BGH hob das Berufungsurteil auf. Er vertrat die Ansicht, dass die Kündigung wirksam sei. Aufgrund der berechtigten Minderung sei eine monatliche Miete von 455,96 Euro geschuldet gewesen.
Mit Fälligkeit der Miete März betrug der Rückstand 503,96 Euro, der durch die Zahlung am 16. März auf 101 Euro gesunken war.
Der BGH führte aus, das einmal entstandene Kündigungsrecht des Vermieters wegen Zahlungsverzugs werde nach § 543 Absatz 2 Satz 2 BGB nur durch eine vollständige Zahlung des Rückstands vor Zugang der Kündigung ausgeschlossen. Zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung am 17. März betrug der Rückstand noch 101 Euro, weshalb die Kündigung nach wie vor wirksam sei.
Ferner bestätigte der BGH seine Rechtsprechung, dass sich der für eine fristlose Kündigung erforderliche Mietrückstand anhand der vereinbarten Gesamtmiete und nicht aufgrund einer zu Recht geminderten Miete bemisst.

Foto: Joe Miletzki

Modernisierung

Der Vermieter wollte zuviel

In seinem Beschluss vom 21. November 2017 hat der Bundesgerichtshof (BGH, VIII ZR 28/17) entschieden, dass vom Mieter zu duldende Modernisierungsmaßnahmen nicht vorliegen, wenn die beabsichtigten Maßnahmen so weitreichend sind, dass ihre Durchführung den Charakter der Mietsache grundlegend verändern würde.
Die Klägerin ist Eigentümerin mehrerer Reihenhäuser, die Beklagte Mieterin eines der Reihenhäuser. Die Klägerin kündigte umfassende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an; neben der Anbringung einer Wärmedämmung, dem Austausch von Fenstern und Türen und dem Einbau leistungsfähiger Elektrostränge plante sie unter anderem die Veränderung des Zuschnitts der Wohnräume und des Bads, den Einbau einer neuen Heizung, den Austausch der vorhandenen Sanitärobjekte, die Errichtung eines Wintergartens mit Durchbruch zur neu entstehenden Wohnküche. Die Kaltmiete sollte sich von 463,62 Euro auf 2.149,99 Euro monatlich erhöhen.
Die Klage auf Duldung der Maßnahmen hatte weder vor dem Amtsgericht noch vor dem Landgericht Erfolg. Die von der Klägerin eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde hatte keinen Erfolg. Der BGH bestätigte seine Rechtsprechung aus dem Jahr 1972 und führte aus, eine Modernisierungsmaßnahme zeichne sich dadurch aus, dass sie einerseits über die bloße Erhaltung des bisherigen Zustands hinausgehe, andererseits die Mietsache nicht so verändere, dass etwas Neues entstehe.

Benjamin Herzog
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Zwischenergebnis

Haus & Grund-Analyse zur Grundsteuerreform

Die neuen Steuerwerte würden zu massiven Steuererhöhungen führen, wenn nicht die Hebesätze deutlich reduziert werden.

Im Vorfeld der Verhandlung vor dem Bundesverfassungsgericht zum bislang gültigen Modell der Grundsteuerermittlung hat Haus & Grund Deutschland die Pläne zur Grundsteuerreform unter die Lupe genommen. Um deren mögliche Auswirkungen auf den Bürger beurteilen zu können, wurden Anfang November 2017 die Mitglieder aufgerufen, sich an einer anonymen Erhebung zum Kostenwert-Modell zu beteiligen. Diesem Aufruf sind weit über 500 Mitglieder aus allen Bundesländern gefolgt. Rund 320 Datensätze konnten bisher ausgewertet werden.

Die Ergebnisse sind alarmierend

- Wenn Steuermesszahl und Hebesatz konstant bleiben, würde sich die Steuerbelastung durch das Kostenwert-Modell in den meisten Fällen drastisch erhöhen.
- Die steuerlichen Werte würden in den meisten Fällen durch das Kostenwert-Modell massiv ansteigen, im Mittel um mehr als das Siebenfache. Der mittlere bundesweite Einheitswert liegt bei 40.841 Euro. Der mittlere Kostenwert würde bei 472.651 Euro liegen.
- Beim Kostenwert sind starke Spreizungen der steuerlichen Werte, also extreme Abweichungen vom Mittelwert, erkennbar.
- Die Ermittlung der Besteuerungsgrundlagen wäre vielfach extrem aufwendig. Dabei gibt es ganz praktische Probleme: Bodenrichtwerte sind keineswegs bundesweit aktuell, flächendeckend und schon gar nicht überall automatisiert abrufbar. Darauf weist zum Beispiel in Bremen der Gutachterausschuss ausdrücklich hin. Die für den Gebäudeanteil des Kostenwerts benötigte Brutto-Grundfläche ist vielen Eigentümern älterer Bestandsimmobilien, die nicht über aktuelle Baugenehmigungs- oder Planungsunterlagen verfügen, gar nicht bekannt. Sie müsste aufwendig ermittelt und im Falle von An- oder Umbauten oder auch Wärmedämmungsmaßnahmen an der Außenwand komplett aktualisiert werden.

Fazit: Das Kostenwert-Modell wäre ein weiterer Baustein zur massiven Verteuerung der Wohnkosten. Zugleich ist es weit von dem – von der Politik versprochenen – einfachen und transparenten Grundsteuer-Bewertungsverfahren entfernt.

Diese Faktoren sollen den Kostenwert bestimmen

- Bodenkomponente = das Produkt der Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert.
- Gebäudewert = Produkt aus Brutto-Grundfläche des Gebäudes und einer im Gesetz festgelegten Herstellungskostenpauschale pro Quadratmeter. Sie differenziert nach Gebäudeart (Ein- und Zweifamilienhäuser, unterkellert/nicht unterkellert, Dachgeschoss/Flachdach) und nach drei Altersgruppen (Baujahr vor 1995, 1995 – 2004 und ab 2005). Vom Pauschalherstellungswert wird eine Alterswertminderung von maximal 70 Prozent abgezogen.

Praxisbeispiel

Für einen Mehrfamilienhauseigentümer aus der Erhebung in Berlin-Mitte ergibt sich aufgrund des enorm hohen Bodenrichtwertes von 5.000 Euro ein Kostenwert von rund 8,8 Millionen Euro. Wenn Steuermesszahl und Hebesatz konstant bleiben, wären für diese Immobilie rund 252.000 Euro an Grundsteuer zu zahlen. Beim derzeitig gültigen Einheitswert in Höhe von 117.136 Euro liegt die Grundsteuer dieser Immobilie bei 3.320,81 Euro.

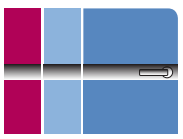
Sibylle Barent
Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

Immobilien-Aufwertung
mit mehr Sicherheit und Komfort

Elektronische Schließanlage
Verlorene Schlüssel können schnell und einfach gesperrt werden.

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

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



BOFFERDING
Sicherheit • Türautomatik

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

www.bofferding.de

Neues Bauvertragsrecht

Neues Recht für Verbraucher

Vier Fragen rund um mögliche Fallstricke

Was ist bei der Abnahme des Bauwerks zu beachten?
Ist das Werk vertragsgemäß hergestellt, so ist der Bauherr (= Besteller) verpflichtet, das Werk abzunehmen. Wegen unwesentlicher Mängel kann der Bauherr die Abnahme nicht verweigern. Hat der Unternehmer dem Bauherrn eine Frist zur Abnahme gesetzt und der Bauherr verweigert die Abnahme, ohne mindestens einen Mangel zu benennen, so gilt das Werk mit Ablauf der Frist als abgenommen (sogenannte Abnahmefiktion). Ist der Bauherr ein Verbraucher, dann muss der Unternehmer den Bauherrn über diese Rechtsfolge informieren. Unterlässt der Unternehmer dies, tritt die Abnahmefiktion trotz Fristablauf nicht ein.
Die Abnahme ist Voraussetzung für die Entstehung folgender Rechte und Pflichten der Vertragsparteien:

- Fälligkeit der Vergütung
- Gefahrübergang
- Verjährungsbeginn
- Beweislastumkehr

In welcher Form können Änderungen vereinbart werden?
Vor und nach Vertragsabschluss sind Änderungen der Baubeschreibung möglich.
Der Bauherr sollte darauf achten, dass die Änderungen vor Vertragsschluss vollumfänglich in der Baubeschreibung enthalten sind. Denkbar ist auch, eine gesonderte Änderungsvereinbarung zu treffen, die dann datiert und sowohl von der Baufirma als auch vom Bauherrn unterzeichnet wird. Mit Vertragsabschluss wird diese auch Vertragsbestandteil und bestimmt damit das Bausoll.
Auch nach Vertragsabschluss kann der Bauherr Änderungswünsche realisieren. Bauherren sind gut beraten, alle mit der Baufirma verhandelten Änderungswünsche schriftlich zu dokumentieren. Das kann beispielsweise in Form einer Liste geschehen, de mit Preisen versehen wird. Sofern durch die Änderungen Leistungen entfallen oder weniger Leistungen erbracht werden müssen, hat der Bauunternehmer diese Kosten abzuziehen. Darauf sollten Bauherren unbedingt achten, bevor sie die geänderten Leistungen beauftragen.
Können sich die Vertragspartner nicht einigen, kann der Bauherr die Änderung 30 Tage nach Zugang des Änderungswunsches beim Unternehmer auch einseitig anordnen. Wichtig: Auch hier stehen dem Unternehmer Vergütungsansprüche für die geänderten Leistungen zu.

Wie können sich Bauherren absichern?
Das Gesetz schreibt im Falle des Verbraucherbauvertrages vor, dass in der Baubeschreibung darauf hingewiesen werden muss, wenn bestimmte Unwägbarkeiten nicht berücksichtigt und mit dem Preis nicht abgegolten sind. Ganz praktisch hilft dem Bauherrn dieser Hinweis natürlich nicht wirklich weiter. Er sollte deshalb im Interesse der eigenen Finanzierungssicherheit durch unabhängige Sachverständige prüfen lassen, ob wirklich alle Unwägbarkeiten genannt sind und wie hoch eventuelle Mehrkosten ausfallen können.

Welche Unterlagen müssen Baufirmen den Bauherren schlüsselfertiger Häuser und Bauträgerobjekte nach dem neuen Verbraucherbauvertragsrecht herausgeben? Für welche Pläne muss die Herstellung und Herausgabe auch in Zukunft vertraglich und individuell vereinbart werden?
Der sogenannte Unterlagenherstellungs- und -herausgabeanspruch umfasst alle Unterlagen, die ein Bauherr braucht, um Behörden gegenüber zu belegen, dass der Bau alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften erfüllt. Falls das Bauvorhaben auf Fördermittel – etwa der KfW – abzielt, hat der Bauherr auch Anspruch auf die Belege dafür, dass der Zuschuss oder das Darlehen entsprechend den Förderbedingungen eingesetzt wurde. Die Herstellung und Herausgabe vieler weiterer Pläne – zum Beispiel Berechnungen zum erhöhten Schallschutz – muss der Bauherr auch künftig weiterhin vertraglich vereinbaren.

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

Anzeigenschluss
HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 3/2018:
05.02.2018

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

Landgericht Berlin

Bundesverfassungsgericht soll Mietpreisbremse prüfen

Grundsatzentscheidung erwartet

Mehr als zwei Jahre lang haben Streitigkeiten rund um die Mietpreisbremse Gerichte unterschiedlicher Instanzen in ganz Deutschland beschäftigt. Damit soll in absehbarer Zeit Schluss sein: Die 67. Kammer des Landgerichts Berlin hält die entsprechende Vorschrift im Bürgerlichen Gesetzbuch (§ 556 d BGB) für verfassungswidrig und hat beschlossen, dem Bundesverfassungsgericht ein Berufungsverfahren zur Entscheidung vorzulegen (Beschluss vom 7. Dezember 2017, 67 S 218/17). Allein das höchste deutsche Gericht habe die Kompetenz, die gesetzliche Regelung für verfassungswidrig zu erklären, hieß es in einer Stellungnahme des Gerichts.

> Das Landgericht Berlin hält die Mietpreisbremse aus mehreren Gründen für rechtswidrig.

Verstoß gegen das Gleichheitsgebot

Die Vorschrift führe in mehrerlei Hinsicht zur Ungleichbehandlung von Vermietern, so die Auffassung des Gerichts. Soweit der Gesetzgeber Differenzierungen vornehme, müssten diese durch Gründe gerechtfertigt werden, die dem Ziel der Differenzierung und dem Ausmaß der Ungleichbehandlung angemessen seien. Dies habe der Gesetzgeber bei der Neuregelung von § 556 d BGB nicht beachtet und in verfassungswidriger Weise in das Recht der Mietvertragsparteien, im Rahmen ihrer Vertragsfreiheit den Mietpreis zu regeln, eingegriffen. § 556 d BGB in Verbindung mit der von dem Land Berlin erlassenen Rechtsverordnung begrenze die zulässige Neuvermietung auf 110 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die ortsüblichen Mietpreise unterscheiden sich bundesweit nämlich stark. Der Gesetzgeber habe daher eine Bezugsgröße gewählt, die Vermieter in unterschiedlichen Städten wesentlich ungleich treffe. Relevante einkommensbezogene Sozialdaten von Mietern, welche dies möglicherweise sachlich rechtfertigen könnten, seien im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens nicht erhoben worden.

Darüber hinaus würden diejenigen Vermieter ungerechtfertigt begünstigt, die bereits in der Vergangenheit eine Miete vereinbart hatten, welche die ortsübliche Vergleichsmiete um zehn Prozent oder mehr überstieg. Sie dürften diese Miete bei einer Neuvermietung weiterhin unbeanstandet verlangen. Dies stelle auch eine erhebliche Benachteiligung derjenigen Vermieter dar, die in der Vergangenheit eine maßvolle Miete verlangt hätten. Diese Ungleichbehandlung sei mit einer am Gerechtigkeitsgedanken orientierten Betrachtungsweise schlichtweg unvereinbar.

Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot

Ferner rügte die Kammer, der Bundesgesetzgeber verstoße durch das uneinheitlich bindende Regelungssystem in verfassungswidriger Weise gegen das am Gesamtstaat zu messende Gleichheitsgebot und das Bestimmtheitsgebot. Er habe die staatliche Preisintervention nicht allein davon abhängig gemacht, dass ein angespannter kommunaler Wohnungsmarkt vorliege. Es komme zusätzlich auf die politische Willensbildung auf Landesebene und die darauf beruhende Entscheidung der jeweiligen Landesregierung an, ob sie von der bundesgesetzlichen Ermächtigung Gebrauch machen und eine Landesverordnung zur Umsetzung der Mietpreisbremse erlassen. Dies sei deutschlandweit unterschiedlich geschehen, was wiederum die Vermieter in den Bundesländern ungleich behandele. Bereits im September 2017 hatte dieselbe Kammer verfassungsrechtliche Bedenken geäußert. Den damaligen Rechtsstreit hatte sie dem Bundesverfassungsgericht nicht vorgelegt, weil die Frage der Verfassungsmäßigkeit während des laufenden Prozesses für den Ausgang des Verfahrens unerheblich wurde. In dem jetzt zu verhandelnden Berufungsverfahren hingegen ist die Beurteilung der Verfassungsmäßigkeit von Bedeutung. Es handelt sich um die Klage zweier Mieter, die die höchstzulässige Miete für ihre 2-1/2-Zimmer-Wohnung in Berlin-Wedding nach den Vorschriften über die sogenannte Mietpreisbremse festgestellt haben wollen.

Eva Neumann
Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

Wohnungseigentum

Gesetzesinitiative aus Bayern und Sachsen

Beschlüsse zu Barrierefreiheit und Elektromobilität in der WEG neu regeln

Bayern und Sachsen haben erneut einen Gesetzentwurf zur Förderung der Barrierefreiheit und Elektromobilität in Wohnungseigentümergemeinschaften vorgelegt. Er soll Wohnungseigentümern erleichtern, behindertengerechte Umbauten sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge in der Eigentümerversammlung durchzusetzen. Der Bundesrat hat bereits am 15. Dezember 2017 beschlossen, den Entwurf beim Bundestag einzubringen.

Barrierefreiheit

Aufgrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft müssen immer mehr Wohnungen so ausgestattet werden, dass sie auch für Menschen mit Einschränkungen gut nutzbar sind. Dies trifft in einem besonderen Maße auf Eigentumswohnungen zu, die häufig für den Lebensabend angeschafft werden. Gerade wenn der Umbau jedoch eine bauliche Maßnahme erfordert, müssen bislang alle erheblich beeinträchtigten Eigentümer zustimmen. Ein solches Quorum zu erreichen, ist jedoch schwer. Schlimmstenfalls kann sogar ein Einzelner eine für den körperlich beeinträchtigten Eigentümer dringend notwendige Maßnahme verhindern. Das Paradoxe ist: Mietrechtlich ist es grundsätzlich möglich, einen solchen Umbau vom Vermieter zu verlangen.

An diesen Punkt knüpft der Gesetzentwurf an. Er sieht vor, die Zustimmungspflicht bei solchen baulichen Maßnahmen zu erlassen, die für die behindertengerechte Nutzung des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums notwendig sind, wenn ein berechtigtes Interesse an der Maßnahme besteht, die Eigenart der Wohnanlage hierdurch nicht geändert wird und das Interesse an der Maßnahme gegenüber dem Interesse an einer unveränderten Beibehaltung des gemeinschaftlichen Eigentums oder der Wohnanlage überwiegt. Damit genügt es, wenn mehr als die Hälfte der Eigentümer für eine solche Maßnahme stimmt.

Auch Fallgestaltungen, in denen ein Großteil der Eigentümer ein Interesse an der baulichen Maßnahme hat, diese jedoch mit einer Veränderung der Eigenart der Wohnanlage einherginge und somit weiterhin die Zustimmungspflicht bestehen bliebe, sollen geregelt werden. Nach dem Gesetzentwurf soll es möglich sein, eine solche Maßnahme mit der sogenannten doppelt qualifizierten Mehrheit zu beschließen. Das würde bedeuten, mindestens drei Viertel aller Wohnungseigentümer, die mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentieren, können eine bauliche Veränderung zum barrierefreien Umbau beschließen.

Elektromobilität

Will ein Eigentümer eine Ladestation für Elektrofahrzeuge einbauen, so ist es bislang rechtlich nicht eindeutig geregelt, mit welcher Mehrheit die Eigentümerversammlung darüber beschließen muss. Zum Teil wird gerichtlich angenommen, es handele sich um eine sonstige bauliche Veränderung, welche der Zustimmung aller erheblich beeinträchtigten Eigentümer bedarf. Nach anderer Ansicht wird diese Maßnahme bereits aus dem Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung hergeleitet. Teilweise wird angenommen, es handelt sich um eine Modernisierung. Um hier Klarheit zu schaffen, sieht der Gesetzentwurf vor, eine solche Maßnahme per Mehrheitsentscheidung beschließen zu können, wenn ein berechtigtes Interesse an der Maßnahme besteht, die Eigenart der Wohnanlage hierdurch nicht geändert wird und das Interesse an der Maßnahme gegenüber dem Interesse an einer unveränderten Beibehaltung des gemeinschaftlichen Eigentums oder der Wohnanlage überwiegt.

So bewertet Julia Wagner, Referentin Recht, den Entwurf:

„Auch Haus & Grund fordert eine Gesetzesänderung zur Erleichterung des barrierefreien Umbaus sowie des Einbaus von Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Insofern ist der erneute Vorstoß Bayerns und Sachsens grundsätzlich zu begrüßen und zu unterstützen. Problematisch ist jedoch, dass der Entwurf – anders als von Haus & Grund gefordert – das Gesetz nicht vereinfacht. Es bleibt abzuwarten, ob und in welcher Weise dieser Entwurf im Bundestag behandelt wird. Ein identischer, durch die Bundesländer Bayern, Hessen und Sachsen bereits in der letzten Legislaturperiode eingebrachter Gesetzentwurf ist daran gescheitert, dass der Bundestag nie darüber beraten hat.“

Darlehensaufnahme durch Wohnungseigentümergemeinschaft

Verbraucherrecht anwendbar

Grundsätzlich dürfen Wohnungseigentümergemeinschaften Darlehen aufnehmen. Im Zweifel werden sie Verbraucher sein.

Wohneigentümergemeinschaften (WEG) haben die Möglichkeit, Darlehen aufzunehmen. Sie gelten dabei regelmäßig als Verbraucher. Insbesondere die Verwalter werden dadurch vor besondere Aufgaben gestellt.
Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte in seiner Entscheidung vom 28. September 2012 (V ZR 251/11) bereits entschieden, dass eine Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) die grundsätzliche Kompetenz habe, eine Darlehensaufnahme zu beschließen. Mit seiner Entscheidung vom 25. September 2015 (V ZR 244/14) konkretisierte der BGH, unter welchen Voraussetzungen ein solcher Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht: Sollte ein Verwalter gemäß den Kriterien der genannten Entscheidung die Eigentümer ordnungsgemäß insbesondere hinsichtlich des Risikos einer Nachschussverpflichtung informieren, so stünden einer Darlehensaufnahme durch den Verband keine rechtlichen Hindernisse entgegen.
In seiner Entscheidung vom 25. März 2015 (VIII ZR 243/13) entschied der BGH bereits, dass die WEG grundsätzlich als Verbraucher im Sinne von § 13 BGB anzusehen sei. Dieses zumindest dann, wenn auch nur ein Mitglied der Gemeinschaft Verbraucher im Sinne von § 13 BGB sei und die Gemeinschaft nicht selbst gewerblich tätig wird. Auch die private Vermögensverwaltung von fremd vermieteten Immobilien fällt in der Regel unter den Begriff des Verbrauchers. Da bei nahezu allen Gemeinschaften zumindest ein Eigentümer ein Verbraucher sein dürfte und eine mit der Darlehensaufnahme bezweckte gewerbliche Tätigkeit der WEG die große Ausnahme darstellt, kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die WEG als Verband Verbraucher im Sinne von § 13 BGB ist. Entsprechend sind die verbraucherschützenden Normen auf den Darlehensvertrag einer WEG anzuwenden.
Das BGB differenziert hier zunächst zwischen Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen (§ 491 Abs. 2 BGB) und Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträgen (§ 491 Abs. 3 BGB). Letztere dürften allerdings regelmäßig nicht vorliegen, da Darlehen an die WEG nicht grundpfandrechtlich gesichert werden und das Darlehen in der Regel nicht dazu verwendet wird, Eigentum für die WEG selbst zu erwerben. Ein Darlehen, dass zur Instandsetzung oder Modernisierung verwendet wird, fällt damit nicht unter den Begriff des Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrages. In der Regel dürfte es sich somit bei Darlehen einer WEG um ein Allgemein-Verbraucherdarlehen handeln. Bei öffentlich geförderten Darlehen kann gemäß § 491 Abs. 1 S. 2 Nr. 5 BGB die Eigenschaft eines Verbraucherdarlehensvertrages hingegen auch ganz entfallen.
Für Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge gilt: Der Darlehensvertrag muss schriftlich geschlossen werden. Der WEG ist eine Abschrift zur Verfügung zu stellen. Der Darlehensvertrag muss bestimmte Pflichtangaben enthalten und die WEG hat bei der Vereinbarung eines Rückzahlungszeitpunktes Anspruch auf einen Tilgungsplan.
Ferner ergeben sich aus § 491 a BGB vorvertragliche informationspflichten der Bank, deren Darstellung den Rahmen sprengen würde. Verstöße gegen die genannten Form- und Informationspflichten können gemäß § 494 BGB zu erheblichen Zinsreduktionen zugunsten der WEG führen. Weiter sei auf das Widerrufsrecht der WEG gemäß § 495 BGB verwiesen.
Neu und von wesentlicher Bedeutung ist die Pflicht der Bank zur Kreditwürdigkeitsprüfung gemäß §§ 505a ff. BGB. Wie diese Prüfung bei einer WEG konkret zu erfolgen hat, ist richterlich bislang noch nicht beurteilt worden. Ein Verstoß gegen diese Pflicht kann aber ebenfalls zu empfindlichen Sanktionen gegen die Bank in Form von Zinsreduktionen führen.
Sollte ausnahmsweise doch ein Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag vorliegen, weil die WEG selbst etwa eine Hausmeisterwohnung erwerben möchte, so treffen die Bank in dem Fall besondere Beratungspflichten nach § 511 BGB, bei deren Verstoß Schadenersatzansprüche in Betracht kommen.
Somit kommen auf den WEG-Verwalter erhebliche Überprüfungspflichten zu, welche diesen ohne kompetente Hilfe vor erhebliche Probleme stellen dürfte.

Prüfungspflichten für den Verwalter

Ulrich Husack
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
JUEST + OPRECHT Rechtsanwälte

Handwerkerbonus

Auch für Arbeiten in der Werkstatt

Fast jeder Steuerpflichtige kennt den Handwerkerbonus. Dabei können die Arbeitskosten von Handwerkerleistungen von bis zu 1.200 Euro (20 Prozent vom Arbeitslohn im Wert von bis zu 6.000 Euro) von der jährlichen Steuerschuld abgezogen werden (§ 35 a Abs. 3 EStG). Der Höchstbetrag gilt nur ein Mal je Haushalt, kann jedoch auf verschiedene Leistungen aufgeteilt werden. Die Handwerkerrechnung muss jeweils per Überweisung bezahlt werden.

Im Streitfall ging es um die Erneuerung einer Haustür. Da die Tür nicht im Haushalt des Steuerpflichtigen, sondern in einer Schreinerwerkstatt angefertigt worden war, verweigerte das Finanzamt den Handwerkerbonus. In der Werkstatt war aber der Großteil der Lohnkosten von 2.900 Euro angefallen. Das Finanzamt wollte lediglich die Arbeitskosten für den Einbau der Tür in Höhe von 300 Euro anerkennen.

Die Richter des Finanzgerichts München entschieden anders (Urteil vom 23. Februar 2015, 7 K 1242/13): Auch die im Schreinerbetrieb, also außerhalb des Haushaltes, angefallenen Lohnkosten seien absetzbar. Es genüge, wenn die Leistungen in unmittelbarem Zusammenhang zum Haushalt durchgeführt würden, um von Handwerkerleistungen „im“ Haushalt sprechen zu können.

Bisher können für die Handwerkerkosten, die außerhalb des Haushalts entstanden sind, keine Steuerermäßigungen geltend gemacht werden. Wenige Ausnahmen sind etwa die Straßen- und Gehwegreinigung oder der Winterdienst im unmittelbar angrenzenden öffentlichen Bereich des Grundstücks. Deshalb bleibt abzuwarten, ob die Finanzverwaltungen diese Entscheidung des FG München auch außerhalb Bayerns akzeptieren werden. Das Urteil ist zwar rechtskräftig. Eine höchstrichterliche Entscheidung zu dieser Auslegung der Vorschrift fehlt jedoch noch.

Die volle Anwendung des Urteils würde nämlich bedeuten, dass eine Steueranrechnung für alle Reparatur- und Herstellungsarbeiten, die in einer Werkstatt stattfinden, möglich ist. Danach könnte auch die Reparatur einer Waschmaschine in der Werkstatt steuermindernd geltend gemacht werden.

Gordon Gross
Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

Schönheitsreparaturlast des Vermieters

Mieterwünsche berücksichtigen

Schönheitsreparaturen – wer muss sie in welchen Intervallen durchführen und bezahlen? Viele Mietverträge enthalten hierzu Vereinbarungen. Die eine oder andere hat die Rechtsprechung in den vergangenen Jahren für unwirksam erklärt.

Nach dem Gesetz ist grundsätzlich der Vermieter verpflichtet, die vermietete Wohnung für seine Mieter auf seine Kosten instand zu halten. Die Renovierungspflicht besteht selbst während des Mietverhältnisses, wenn die Wohnung durch die normale Benutzung des Mieters im Laufe der Jahre abgewohnt ist. Nach der Rechtsprechung ist es aber zulässig, diese Renovierungspflicht mietvertraglich auf den Mieter zu übertragen. Ist die mietvertragliche Regelung wirksam, muss der Mieter die Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchführen oder vornehmen lassen. Ist die Klausel hingegen unwirksam, hat der Vermieter die Kosten für die Schönheitsreparaturen zu tragen.

Trägt der Vermieter die Schönheitsreparaturlast, dann darf er diese nicht nach eigenen Vorstellungen vornehmen. Vielmehr muss er die Farb- und Gestaltungswünsche seines Mieters berücksichtigen, jedenfalls solange ihm hierdurch keine höheren Kosten entstehen oder andere schutzwürdige eigene Interessen entgegenstehen. Das hat das Landgericht Berlin mit Beschluss vom 23. Mai 2017 (67 S 416/16) entschieden.

In dem zu entscheidenden Fall wollte der Vermieter die Wohnung seines Mieters nach zwölf Jahren Mietdauer in gelben Farbtönen streichen lassen. Dies lehnte der Mieter ab und verlangte einen weißen Anstrich. Amts- und Landgericht gaben dem Mieter recht. Das Gericht begründet seine Entscheidung, damit, dass der Mieter während des Mietverhältnisses über die Farbgebung der gemieteten Wohnung weitgehend frei entscheiden dürfe. Dies schließe sogar eine extreme Farbwahl ein. Es sei wirtschaftlich sinnlos, wenn der Vermieter durch das Streichen mit gefälligen Farben seiner Instandhaltungspflicht nachkäme, der Mieter aber zugleich wieder berechtigt sei, mit anderer Farbe überzustreichen. Die Rechtsfrage ist bisher noch nicht höchstrichterlich entschieden.

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

Gesetzesänderung gefordert

Immobilienschenkung

Wenn die Steuer zum Verkauf zwingt …

Herbert M. ist Eigentümer eines Mehrfamilienhauses in München. Die langjährigen Mieter zahlen jeweils rund 500 Euro. Sie fühlen sich wohl hier, auch wenn das Haus mittlerweile in die Jahre kommt. Nun möchte Herbert M. sein Immobilieneigentum aus Altersgründen gerne an seine Tochter weitergeben. Und damit haben die beiden ein Problem, nämlich die Schenkungsteuer.

Die Ermittlung des steuerlichen Wertes – eine Hilfskonstruktion

Ihre Höhe bemisst sich nach dem Verwandtschaftsverhältnis, der Steuerklasse des Beschenkten und dem Wert der Immobilie. Für das ungeteilte Mehrfamilienhaus wird der steuerliche Wert nach dem sogenannten Ertragswertverfahren ermittelt. Ausgangspunkt der Bewertung der Immobilie ist zwar aufgrund der gesetzlichen Vorgaben der Stichtagszustand. Dennoch sieht das Gesetz vor, dass die tatsächlich vereinnahmte Miete mit der ortsüblichen Miete zu vergleichen ist. Weicht diese um mehr als 20 Prozent nach oben oder auch nach unten ab, ist die ortsübliche Miete anzusetzen. Sie beträgt in der Innenstadt von München sicherlich schon 16 bis 20 Euro pro Quadratmeter.

Für Familie H. bedeutet dieses Verfahren: Durch diese Berechnungsgrundlage erhöht sich der steuerliche Wert des Gesamtgebäudes von drei Millionen auf rund 3,6 Millionen Euro, ohne dass Herbert M. die Mieten tatsächlich vereinnahmt. Dafür ist in der Steuerklasse I ein Steuersatz in Höhe von 19 Prozent fällig, also 684.000 Euro. Die Kosten für notwendige Sanierungsmaßnahmen würden sich auf zusätzliche 400.000 bis 500.000 Euro belaufen. Beide Posten zusammen können Vater und Tochter beim besten Willen nicht auf Anhieb stemmen. Auch die Perspektive, die Mieten in den Wohnungen nach und nach anzuheben, hilft ihnen wenig. Die aktuellen Mieten liegen so weit unter den ortsüblichen Mieten, dass es viele Jahre dauern würde, deren Niveau zu erreichen. Herbert M. und seine Tochter haben nur eine Möglichkeit – nämlich das langjährige Familieneigentum zu verkaufen.

Fälle wie diesen hat Agnes Fischl immer wieder auf dem Tisch. Die Münchner Fachanwältin für Erbrecht ist aktives Mitglied im Steuerausschuss von Haus & Grund Deutschland. Sie kämpft für eine Reform der Schenkung- und Erbschaftsteuer. „Die steuerliche Bewertung von Immobilieneigentum ist schlicht ungerecht“, betont sie. In Fällen wie dem von Familie M. sei klar, was passieren werde: Der neue Eigentümer des Gebäudes werde auf jeden Fall versuchen, die Mieter aus den Wohnungen herauszubekommen, damit er die Mieten erhöhen kann.

Aus Sicht der Juristin könnten Eigentümer im Erbschafts- und Schenkungsfalle aber ähnlich begünstigt werden wie Unternehmer: Wenn ein Unternehmen an die nächste Generation übergeben wird und der Beschenkte die Lohnsumme nicht verändert, dann wird er steuerlich begünstigt. Übertragen auf Immobilieneigentum könnte dies heißen: Wenn ein Eigentümer seine Immobilie an einen Familienangehörigen weiterreicht und dieser beispielsweise zehn Jahre lang die Miete nicht erhöht, könnte er vergleichbar dem Unternehmer begünstigt werden. „Sozial und vernünftig“, so Agnes Fischl.

Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler

B&B BUTERFAS & BUTERFAS

ALLES IN EINER HAND GmbH & Co KG gegr. 1963

Der Fachbetrieb mit Komplettlösungen für Fassaden, Balkone und Keller

Telefon 040 – 229 55 00 • www.buterfas.de

Fragen und Antworten

Mein Mieter zahlte im Oktober 2017 nur die halbe geschuldete Miete und im Dezember 2017 gar keine Miete. Kann ich ihm fristlos kündigen?

Eine fristlose Kündigung ist derzeit nicht möglich. Nach § 543 Absatz 2 Satz 1 Nr. 3 a) BGB müsste der Mieter entweder in zwei aufeinanderfolgenden Terminen mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug sein. Nicht unerheblich ist der Rückstand, wenn dieser eine Monatsmiete übersteigt. Wenn der Zeitraum sich wie hier auf mehr als zwei Monate erstreckt, muss der Mieter gemäß § 543 Absatz 2 Satz 1 Nr. 3 a) BGB zumindest mit der Entrichtung eines Betrages in Verzug sein, der die Miete für zwei Monate erreicht. So ein Rückstand ist bei Ihnen noch nicht entstanden.

Ich habe eine Wohnung seit dem 1. Dezember 2017 vermietet. Als Mietsicherheit soll der Mieter die dreifache Kaltmiete zahlen. Die Kaution hat er nicht gezahlt, aber die laufende Miete. Kann ich ihm trotzdem das Mietverhältnis kündigen?

Gemäß § 569 Absatz 2 a BGB in Verbindung mit § 543 Absatz 1 BGB kann ein Mietverhältnis fristlos gekündigt werden, wenn der Mieter mit einer Sicherheitsleistung in der Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die zweifache Monatsmiete erreicht. Dabei sind die als Pauschale oder als Vorauszahlung vereinbarten Betriebskosten nicht zu berücksichtigen. Wenn Sie neben der Kaltmiete auch Betriebskosten vereinbart haben, reicht es also, wenn der geschuldete Betrag zwei Kaltmieten erreicht. Die erste Teilzahlung der Sicherheit wurde zu Beginn des Mietverhältnis fällig, der zweite Teil mit der unmittelbar folgenden Mietzahlung Anfang Januar und der letzte Anfang Februar. Eine Kündigung ist daher möglich.

Ich habe ein Zinshaus und möchte Modernisierungsmaßnahmen durchführen lassen. Was muss ich bei der Ankündigung beachten?

Modernisierungsmaßnahmen sind den Mietern spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform mitzuteilen. Die Ankündigung muss gemäß § 555 c BGB Angaben enthalten über die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen, den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme, den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine Erhöhung nach § 559 BGB verlangt werden soll, sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten. Ferner soll in der Ankündigung auf die Form und Frist des Härteeinwandes gemäß § 555 d Absatz 3 Satz 1 BGB hingewiesen werden.

In einer vermieteten Wohnung habe ich Modernisierungsmaßnahmen durchführen lassen, die ich über drei Monate zuvor ordnungsgemäß angekündigt hatte. Kann ich nun die Miete um 11 Prozent erhöhen?

Nach § 559 BGB können Sie die jährliche Miete um elf Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Dabei müssen Sie jedoch Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, in Abzug bringen. Auch Drittmittel, wie beispielsweise vom Mieter oder von einem Dritten für den Mieter übernommene Kosten oder Kosten, die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, sind herauszurechnen. Die Erhöhung ist dem Mieter in Textform zu erklären und nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559 a BGB erläutert wird. Der Mieter schuldet die erhöhte Miete sodann mit Beginn des dritten Monats nach Zugang der Erklärung.

In meinem Zinshaus hatte ich Modernisierungsmaßnahmen in Absprache mit den Mietern durchgeführt. Mit den Mietern hatte ich das einen Monat vor Beginn der Arbeiten besprochen. In Textform hatte ich den Mietern das nicht mitgeteilt. Kann ich trotzdem die Miete erhöhen?

Wenn die Modernisierungsmaßnahme nicht nach § 555 c Absatz 1 und 3 bis 5 angekündigt wurde, verlängert sich die Frist, nach welcher der Mieter eine erhöhte Miete schuldet, um sechs Monate. Hier haben Sie sowohl die Ankündigungsfrist als auch die Ankündigungsform nicht eingehalten, so dass sich bei einem ordnungsgemäßen Erhöhungsschreiben die Frist entsprechend verlängert. Das gleiche gilt auch, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als zehn Prozent übersteigt. Es steht Ihnen jedoch frei, nach § 555 f BGB aus Anlass der Modernisierungsmaßnahme mit den Mietern eine Vereinbarung über die künftige Miete zu treffen.

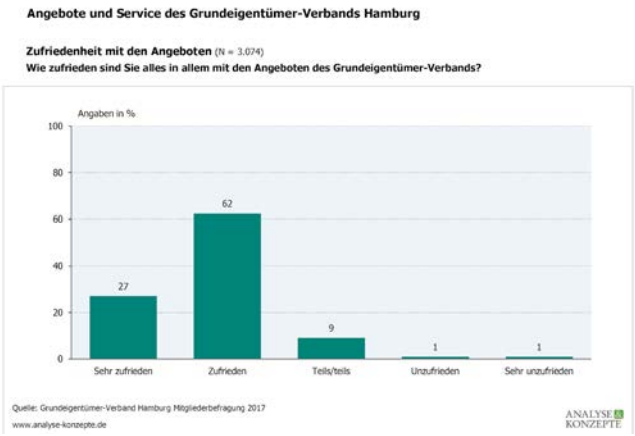
Verbandsentwicklung

Mitgliederbefragung 2017

Hohe Zufriedenheit und Wunsch nach weiterer Verbesserung – so lassen sich die Ergebnisse der letztjährigen Mitgliederbefragung zusammenfassen.

Im vergangenen Frühjahr baten wir viele von Ihnen im Rahmen einer Mitgliederbefragung um Ihre Einschätzung zur Arbeit des Grundeigentümer-Verbandes. Wir erhielten mehr als 3.100 Antworten, so dass sich die beauftragte Beratungsgesellschaft „Analyse & Konzepte“, bei der Auswertung auf eine solide Datenbasis stützen konnte. Dafür möchten wir allen Teilnehmenden danken.

Es zeigt sich, dass insgesamt 89 Prozent der Befragten mit den Angeboten grundsätzlich zufrieden oder sehr zufrieden sind. Das ist ein guter Wert, dennoch ist es unser Bestreben, gerade den Anteil der sehr Zufriedenen



(27 Prozent) noch zu steigern. Aus diesem Grund haben wir das Jahr 2018 mit einigen Änderungen begonnen. Wie bereits früher zeigt sich, dass die Rechtsberatung für die Allermeisten der Hauptgrund für eine Mitgliedschaft ist. 54 % der Befragten nutzten dabei vorwiegend die telefonischen Sprechstunden. Mit der Ausweitung auf den Freitagvormittag haben wir hier die Erreichbarkeit weiter erhöht. Außerdem wurden die Möglichkeiten für eine Terminvergabe zur persönlichen Beratung ausgedehnt (siehe auch Seite 25 in der Januar-Ausgabe und Übersicht auf Seite 26 in diesem Heft). Eine andere Neuerung betrifft die Einführung einer Mediationssprechstunde als erste Anlaufstelle für dieses noch recht unbekannte Verfahren zur Konfliktbeilegung. Im Laufe des Jahres werden wir noch auf weitere Ergebnisse der Befragung reagieren. Gerade etwa die gewünschte Optimierung des Online-Auftritts oder die für viele über die reinen Serviceleistungen hinaus wichtige Interessenvertretung gegenüber Politik und Öffentlichkeit sind ohnehin Daueraufgaben. Natürlich interessiert uns Ihre Meinung aber nicht nur im Rahmen einer solchen Befragung. Deshalb die Bitte: Wenn Sie Anregungen, Wünsche oder Kritik zu unserer Arbeit haben, dann teilen Sie uns diese jederzeit über die bekannten Kommunikationswege mit, damit wir gemeinsam den Verband weiterentwickeln können.

Weihnachtsmärchen

Scheckübergabe

Die Weihnachtsmärchenvorstellungen des Grundeigentümer-Verbandes im Ohnsorg-Theater waren auch diesmal ein großer Erfolg. „Der kleine Muck“ begeisterte die Zuschauer und der Stiftung phönikks konnte kurz vor Weihnachten ein Scheck über mehr als 18.000 Euro überreicht werden. Ein herzliches Dankeschön an alle Spender und Mitwirkenden!

GESCHÄFTSSTELLEN

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

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

Hamburg-Bergedorf
Neuer Weg 54, 21029 Hamburg
Telefonnummer 040-724 72 73 Fax 040-721 19 52
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 9.00 – 17.00 Uhr
Persönliche Rechtsberatung
Dienstag und Donnerstag 17.00 – 19.00 Uhr
Energie- und Finanzierungsberatung:
nach Terminvereinbarung

Hamburg-Blankenese
Erik-Blumenfeld-Platz 7, 22587 Hamburg
Telefonnummer 040-866 44 90 Fax: 040-866 35 90
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag – Donnerstag 10.00 – 12.00 Uhr
Mittwoch 14.00 – 16.00 Uhr
Persönliche Rechtsberatung
Mittwoch 17.00 – 18.00 Uhr

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg
Am Soldatenfriedhof 8, 21073 Hamburg
Telefonnummer 040-77 41 44 Fax 040-76 75 20 30
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag – Donnerstag 9.00 – 13.00 Uhr
Montag 14.00 – 16.00 Uhr, Dienstag und
Donnerstag 14.00 – 18.30 Uhr
Persönliche Rechtsberatung
Montag und Mittwoch 9.00 – 12.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 16.30 – 18.30 Uhr

Hamburg-Rahlstedt
Schweriner Straße 27, 22143 Hamburg
Telefonnummer 040-677 88 66 Fax 040-677 23 13
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag, Mittwoch und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 15.00 – 20.00 Uhr
Persönliche Rechtsberatung (nach Terminvereinbarung)
Bau-, Steuer-, Finanzierungs-, Wertermittlungs-,
Verkaufs- und Gartenberatung, Mediation:
nach Terminvereinbarung

Hamburg-Sasel
Saseler Chaussee 193, 22393 Hamburg
Telefonnummer 040-601 05 35 Fax 040-601 05 84
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag bis Donnerstag 9.00 – 12.00 Uhr und
13.00 – 17.00 Uhr
Freitag 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 15.00 Uhr
Persönliche Rechtsberatung
Dienstag 19.00 – 21.00 Uhr

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

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

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

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

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

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

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

Wertermittlung von Grundbesitz
(nur persönlich)
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Mediationsberatung
(nur persönlich nach Terminvergabe)
Dienstag 16.00 – 17.00 Uhr

Finanzierungs- und Förderberatung
(nur persönlich nach Terminvergabe)
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

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

Umwelt, Energie und Gebäudetechnik
(nur persönlich nach Terminvergabe)
Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr

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

KOMPAKTSEMINARE

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

Dienstag, 27. März 2018

Richtig vermieten

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

Was bei der Vermietung von Wohnraum unbedingt beachtet werden sollte.
Wohnraummietverhältnisse bestehen oft viele Jahre. Es ist deshalb besonders wichtig, Mietverträge korrekt zu erstellen.
In diesem Seminar wird vermittelt, was vor dem Abschluss eines Mietvertrages zu beachten ist und wie ein Wohnraummietvertrag fehlerfrei erstellt wird.

Themenauswahl:

– Zulässige Miete

– Befristung

– Mieterhöhungsmöglichkeiten

Mittwoch, 18. April 2018

Der Zahlungsverzug des Mieters

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

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

Themenauswahl:

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

Mittwoch, 30. Mai 2018

Wer zahlt was – Gemeinschafts- oder Sondereigentum?

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

Gemeinschafts- oder Sondereigentum? Diese Unterscheidung ist von großer praktischer Relevanz, denn das gemeinschaftliche Eigentum ist durch die Wohnungseigentümer instand zu halten und instand zu setzen, während das Sondereigentum durch den jeweiligen Sondereigentümer zu erhalten ist. Dieses Seminar befasst sich mit der Abgrenzung dieser Begriffe und abweichenden Kostenverteilungsregelungen in der Teilungserklärung. Darüber hinaus werden die Regelungsbereiche von § 16 Abs. 3 und 4 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) vorgestellt.

Weitere Informationen, Zahlungsbedingungen und Anmeldung unter

www.grundeigentuemerverband.de/seminare

FACHLITERATUR

Immobilien in Europa
Ausländischer Anwaltverein Deutschland e. V., 2. Auflage 2013, ISBN 978-3-8482-4434-8

An die Formerfordernisse der Immobilienübertragung werden in den europäischen Ländern unterschiedliche Anforderungen gestellt. Die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages ist meistens vorgeschrieben. Abweichend hiervon kann in Spanien ein Immobilienkaufvertrag ohne Einhaltung dieses Formerfordernisses oder gar des Schriftformerfordernisses wirksam abgeschlossen werden. Diese Veröffentlichung richtet sich mit einer Reihe von präzisen praktischen Ratschlägen an Personen, die im Ausland Grundbesitz erwerben möchten.
12,00 Euro für Mitglieder
14,00 Euro für Nichtmitglieder

Mietverträge professionell ausfüllen – Vorbereitung, Gestaltung, Ausfüllung und Abschluss von Mietverträgen, Mieterauswahl
von Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2015, ISBN 978-3-939787-74-7

Diese Broschüre möchte einige Merkpunkte an die Hand geben, die helfen, typische Fehler bei der Vorbereitung, Verhandlung und beim Abschluss von Mietverträgen zu vermeiden. Das gilt besonders für das neue und erweiterte Widerrufsrecht des Wohnungsmieters beim Vertragsabschluss und für die Bildung der Eingangsmiete.
12,00 Euro für Mitglieder
12,95 Euro für Nichtmitglieder

Schenken und Vererben von Privatvermögen
Von Helmut Schuhmann, 1. Auflage 2009, ISBN 978-3-936623-26-0

Das Buch bietet einen Überblick über die erbrechtlichen und erbschaftsteuerlichen Grundlagen der Vermögensübertragung unter Lebenden oder im Todesfall und gibt Tipps, wie Privatleute bei der Vermögensübergabe Steuern sparen können.
16,00 Euro für Mitglieder
19,80 Euro für Nichtmitglieder

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

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zzgl. Versandkosten

Dienstag, 6. Februar 2018 2018 (19.00 Uhr)
Grundeigentümer-Verbandshaus, Sitzungssaal 7. OG, Glockengießerwall 19
„Neuer Mietenspiegel und neues Wohnlagenverzeichnis“
Grundeigentümer-Verein Uhlenhorst-Winterhude-Alsterdorf
Jahreshauptversammlung mit Vortrag.

Donnerstag, 8. Februar 2018 (18.00 Uhr)
Patriotische Gesellschaft, Kirchhof-Saal, Trostbrücke 6
„Der neue Mietenspiegel 2017“
Grundeigentümervereine Barmbek-Uhlenhorst und Umgebung; Innenstadt, HafenCity und St. Georg
Welche Miete darf ich nehmen? Es referiert Ulf Schelenz, Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg.

Donnerstag, 15. Februar (10.00 Uhr)
Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8
Bautechnische Beratung
Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg
Bautechnische Beratung von 10.00 bis 12.00 Uhr. Info unter Tel. 040/77 41 44.

Samstag, 17. Februar 2018 (18.00 Uhr)
Gaststätte Schwarzenbeck, Dorfstraße 26, 22113 Havighorst
Danz um de Tüffel
Grundeigentümer-Verein Hamburg-Billstedt
Mit Drei-Gänge-Menü. Preis pro Person 29,50 Euro. Schriftliche Anmeldung bis spätestens 6. Februar.

Mittwoch, 21. Februar 2018 (14.00 Uhr)
Grundeigentümer-Verbandshaus, 6. OG, Glockengießerwall 19
Energieberatung
Grundeigentümer-Verband Hamburg
Energieberatung in Kooperation mit dem EnergieBau-Zentrum. Nur nach vorheriger Terminvergabe unter Tel. 040 / 359 058 22.

Mittwoch, 21. Februar 2018 (19.00 Uhr)
Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27
„Ärger mit Handwerkern vermeiden“
Haus- und Grundeigentümerverein Hamburg-Rahlstedt
Arbeitskreis. Anmeldung unter Tel. 677 88 66, Kosten für Mitglieder 12 Euro, für Gäste 24 Euro.

Samstag, 24. Februar 2018 (10.00 Uhr)
Kirchenallee 22, 20099 Hamburg
Tag der Immobilie
Verbraucherzentrale Hamburg
Kostenlose Beratung und Vorträge unter Beteiligung des Grundeigentümer-Verbandes. Weitere Infos unter www.vzhh.de.

Samstag, 24. Februar 2018 (11.00 Uhr)
Grundeigentümer-Verbandshaus, 7. OG, Glockengießerwall 19
„Trans Kanada Tour“
Grundeigentümer-Verband Hamburg
Präsentation zur für Oktober geplanten Mitgliederreise nach Kanada. Anmeldung erforderlich, siehe Seite 38 in dieser Ausgabe.

Mittwoch, 28. März 2018 (18.00 Uhr)
Patriotische Gesellschaft, Reimarus-Saal, Trostbrücke 4-6
„Tücken der Jahresabrechnung“
Hamburger Wohnungseigentümer-Verein
Jahreshauptversammlung mit Vortrag. Es referiert Rechtsanwalt Torsten Flomm, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg.

Ausfall Beratungen/Änderung Öffnungszeiten
In der Geschäftsstelle Am Soldatenfriedhof 8 entfällt am 21. Februar die Rechtsberatung.

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

Mitgliedschaft

Jahresbeitrag 2018

Bitte prüfen Sie Ihre Beitragseinstufung.

In den letzten Wochen wird Sie vermutlich die Rechnung für den Mitgliedsbeitrag 2018 erreicht haben. Wie Sie wissen, richtet sich die Höhe der zu zahlenden Summe dabei nach der Beitragsgruppe, in der Sie bei uns registriert sind. Die Einstufung dafür nehmen Sie beim Beitritt zum Grundeigentümer-Verband selbst vor, sie orientiert sich an Art und Umfang des Eigentums. Dieses Verfahren der personenbezogenen Mitgliedschaft mit Selbsteinstufung – etwa gegenüber einer objektbezogenen Mitgliedschaft – hat sich bewährt. Es hält für Sie und uns den Verwaltungsaufwand gering. Allerdings stellen wir in den Beratungen oder auch bei Bestellungen über den Online-Shop gelegentlich fest, dass die Einstufung nicht mehr passt und ein zu geringer Beitrag gezahlt wird. Natürlich kann es im Laufe der Zeit Änderungen beim Immobilieneigentum geben. Sei es, dass man vom Einfamilienhaus in eine Stadtwohnung wechselt, sei es dass die Höhe der Jahresbruttomieteinnahmen steigt. Aber oft geht dies eben auch mit einem erhöhten Beratungsbedarf einher. Damit dieser Bedarf abgedeckt werden und das umfangreiche Leistungsangebot aufrechterhalten werden kann, müssen natürlich auch die Einnahmen stimmen. Wir bitten Sie daher darum, Ihre Beitragseinstufung gelegentlich zu prüfen und uns eventuelle Veränderungen mitzuteilen.

Foto: Oliver Weber/pixelio.de

18. bis 22. September 2018

Florenz

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.
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. Und natürlich kommt auch die hervorragende toskanische Küche nicht zu kurz – bei „Di Giovanni" werden wir verwöhnt: Steinpilze, Wildschwein und vieles mehr erwartet uns.

Der Reisepreis beträgt pro Person in einem
Doppelzimmer **1860,00 Euro**
Einzelzimmerzuschlag **240,00 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.

Kontakt

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

Foto: Bildpixel/pixelio.de

3. bis 18. Oktober 2018

Kanadische Impressionen

Wir beginnen unsere „Eroberung" im Osten. Die quirlige Metropole Toronto mit dem dritthöchsten Fernsehturm der Welt und ein Tagesausflug zu den weltberühmten Niagara Fällen stehen am Anfang unserer Reise. Danach fliegen wir über die Seenlandschaft im Norden Ontarios und über die weitläufige Prärie nach Edmonton in den kanadischen Rocky Mountains. Für die nächsten Tage stehen dann Berge, Seen, Wälder und Gletscher auf dem Programm.
Lake Luise, Glacier Parkway, Athabasca Gletscher am Columbia Icefield, Banff, Jasper und noch viele weitere bekannte Namen mehr. Zum Schluss erwartet uns eine Traumstadt der Welt, Vancouver.
Wie gewohnt, haben wir wieder fast „ALLES" im Reisepreis eingeschlossen.

Der Reisepreis beträgt pro Person in einem
Doppelzimmer **5.850,00 Euro**
Einzelzimmerzuschlag **690,00 Euro**

Fordern Sie gern unsere ausführliche Reisebeschreibung an! Und/oder nehmen Sie an unserer Reisepräsentation am 24. Februar teil! – siehe Sonderseite!

Foto: Profine Betten

Betten

So liegen Sie richtig

Das passende System aus Unterfederung und Matratze entlastet den Körper und sorgt für einen ruhigen Schlaf. Je nach Typ sieht die optimale Kombination sehr unterschiedlich aus.

Schlicht oder lieber opulent? Weich oder doch etwas fester? Ein Rost mit Latten oder besser mit Tellerfedern? Wie sollte die perfekte Schlafstätte aussehen? „Das muss jeder für sich selber herausfinden, denn die eine optimale Lösung gibt es nicht", weiß Marc Böhle, Inhaber des Fachgeschäfts Rumöller Betten.

Die Suche lohnt. Schließlich verschlafen wir gut ein Drittel unseres Lebens – in dieser Zeit regeneriert sich der Körper und tankt neue Energie. Zur entspannten Nachtruhe trägt das passende Bettsystem einen Gutteil bei, denn es ist auf die individuelle Anatomie ausgerichtet und passt sich an. „Ein ergonomisch optimiertes Liegen führt zum erholsamen Schlaf", sagt Lars Grimberg, Geschäftsführer von Horizont Betten. Die Schlafstätte soll heute aber noch weit mehr können. Schließlich ist sie für viele gemütlicher Zufluchtsort – auch vorm stressigen Alltag.

Das spiegelt sich in den Designs wider. Seit einigen Jahren verstärkt im Trend: Boxspringbetten. Die Polsterburgen bedienen den Wunsch nach üppigem Komfort im Schlafzimmer inklusive einem Schuss Glamour. In ihnen lässt sich der Sonntag so richtig gemütlich verbummeln. „Wir erleben einen regelrechten Hype bei der Nachfrage", berichtet Andrea Schmidt vom Fachgeschäft „Das Bett". Da die Bezeichnung nicht geschützt ist, würden zurzeit allerdings einige Billig-Anbieter den Markt mit minderwertigen Varianten überziehen. Der spezielle Aufbau des Originals beginnt mit einem Holzrahmen plus der Untermatratze ausgestattet mit einem Federkernsystem. Darauf kommt die Obermatratze, sie sollte ebenfalls einen Taschenfederkern haben. Der sogenannte Topper, eine Auflage etwa aus Kaltschaum oder Latex, krönt das Liegen wie auf Wolken. „Es gibt Boxspringbetten in den unterschiedlichsten Farben und Stoffen, die meisten Kunden entscheiden sich aber für zurückhaltendes Beige, Taupe oder Grau", so die Erfahrung von Schmidt. Für farbliche Extravaganz sorgen dann Bettwäsche, Kissen und Tagesdecke. Neben den Gestellen mit Stoffbezug und hohen Kopfteilen ist auch Holz wieder stärker gefragt – ob Eiche geölt oder gewachst, Holz weiß oder dunkel lackiert. „Dabei liegt ein sehr klarer Stil im Trend", beobachtet Grimberg. Metall hingegen sei momentan kein Thema.

Vor allem die inneren Werte zählen. „Die passende Matratze bestimmt den Liegekomfort erheblich“, sagt Böhle von Rumöller Betten. Die ideale Lösung hänge dabei nicht nur von der Qualität ab, sondern auch von individuellen Vorlieben und dem Körperbau. „Entscheidend sind etwa Größe und Gewichtsverteilung sowie die Schlafposition“, erklärt Schmidt. Für Bauchschläfer beispielsweise darf die Matratze etwas fester sein als für Rücken- oder Seitenschläfer. „Zudem sollte man die Matratze unbedingt ausprobieren, um zu beurteilen, ob man wirklich bequem liegt“, rät Böhle. Am besten morgens im ausgeruhten Zustand, „abends nach einem langen Arbeitstag fühlt man sich erst einmal auf fast jeder Matratze gut.“

> Rund ein Drittel unseres Lebens verbringen wir im Bett – da sollte man sich auch für die Auswahl genug Zeit nehmen.

Grundsätzlich gibt es drei Varianten. „Der Höhenflug der Boxspringbetten verleiht auch der Federkernmatratze Auftrieb“, so Grimberg. Verarbeitet sind in ihr viele miteinander verbundene Metallfedern. Bei Bonellfederkernmatratzen befindet sich Luft zwischen ihnen. „Wir empfehlen die Taschenfederkernvariante, hier sind die Federn in Stoffbeutel eingenäht“, so Schmidt. Sie ist sehr punktelastisch und kann sich dem Nutzer besonders flexibel anpassen. Federkernmatratzen leiten zudem Feuchtigkeit und Wärme gut ab und erzeugen einen gewissen Gegendruck beim Umherwälzen im Schlaf. Auch seien sie sehr robust und langlebig – und werden deshalb auch oft in Hotels eingesetzt.

Kaltschaummatratzen sind, wie es der Name schon sagt, aus Schaumstoff – „das Material isoliert Wärme bestens, ein Vorteil für alle, die nachts schnell frösteln“, sagt Grimberg. Ihr sogenanntes Raumgewicht gibt einen Hinweis auf Qualität und Haltbarkeit. Es zeigt die Dichte des Schaums an, je höher desto besser. „Das Raumgewicht sollte mindestens bei 40 oder 50 Kilogramm pro Kubikmeter liegen“, rät Böhle. Insbesondere für Bauchschläfer und schwerere Menschen eignet sich eine feste Beschaffenheit, da dürfen es dann schon mal 60 oder 70 Kilogramm pro Kubikmeter sein. „Beim Schaumstoff gehen die Qualitäten extrem auseinander, das spiegelt sich auch im Preis wider“, weiß Böhle.

Für hohe Anpassung wiederum steht Latex. „Das Material erlebt zurzeit ein Revival“, beobachtet Böhle. Durch die hohe Punktelastizität gleicht es sich gut dem Körper an und wird weitgehend auf Naturbasis hergestellt. „Hier spielt das Volumen eine Rolle“, erklärt Grimberg.

Er verkauft Matratzen mit Höhen ab 18 Zentimetern: „14 Zentimeter würde ich höchsten für Kinder, aber nicht für Erwachsene empfehlen.“

Ebenfalls von Bedeutung: die Anzahl der Liegezonen. „Fünf oder sieben Zonen sind gängig, mehr braucht man nicht“, sagt Böhle. Eigentlich handelt es sich dabei dann

Die Auswahl an unterschiedlichen Matratzensystemen und Unterfederungen ist groß.

Bettdecken

Die Bettdecke sollte sich am persönlichen Empfinden orientieren. Schlanke Menschen brauchen meist mehr Wärme. Für sie eignet sich eine Decke mit höherer Wärmeisolation oft besser. Gleiches gilt für alle jene, die auch im Winter bei offenem Fenster schlummern. Grundsätzlich besteht die Wahl zwischen drei Füllungen: Daunen, synthetischen Funktionsfasern und Naturhaaren. Dabei wärmen Daunen am stärksten und leiten auch den Schweiß besonders gut ab. Hochwertige Funktionsfasern bilden die Eigenschaften der Daunenfüllung inzwischen aber sehr gut ab.

Großes Plus der synthetischen Decken: Sie lassen sich in der Regel einfacher und bei höheren Temperaturen in der Waschmaschine reinigen – gerade für Allergiker ein Vorteil. Sie sollten dann mindestens auf 60 Grad waschbar sein. Daunendecken etwa alle fünf Jahre reinigen, Kissen einmal pro Jahr. Zudem sollte man Decke und Kissen unabhängig vom Material möglichst täglich lüften.

Wenn man das individuell passende Bettensystem gefunden hat, kann man es sich so richtig gemütlich machen.

nur um zwei oder drei Zonen, denn diese sind von der Mitte nach oben und unten gleich ausgerichtet, sodass man die Matratze drehen kann. Diese teils verstärkten Zonen entlasten dann insbesondere die Lendenwirbelsäule und den Nackenbereich. „Bauchschläfer sind aber oft mit einer homogenen Matratze besser dran“, ergänzt Grimberg.

Hart, mittelweich oder weich? „Der passende Härtegrad richtet sich zuerst nach dem persönlichen Empfinden und sollte ausprobiert werden“, empfiehlt Schmidt. Härtegrade sind ohnehin nicht genormt und können je nach Hersteller sehr unterschiedlich ausfallen. Grundsätzlich gilt jedoch: „Für schwerere Menschen eignet sich eher eine härtere Schlafunterlage“, sagt Schmidt. Dabei zählen aber nicht nur die Pfunde, sondern auch die Körpergröße – und die Verteilung des Gewichts. Bei Frauen etwa konzentriert es sich mehr im unteren Körperbereich als bei Männern.

Selbst die beste Matratze braucht eine passende Unterfederung – erst die richtige Kombination schafft eine optimale Entlastung beim Schlafen. „Den althergebrachten Lattenrost gibt es längst als flexible Hightech-Ausführung“, so Grimberg. Er lässt sich individuell verstellen, ganz zeitgemäß sogar schon mal per Smartphone, und passt sich so den jeweiligen Bedürfnissen an. „Und für das Frühstück im Bett kann man rasch das Kopfteil hochfahren.“ Die Alternative zur Leiste: der Tellerfederrahmen. Mithilfe unterschiedlicher Härten der Tellerfedern werden die Körperzonen je nach Bedarf unterstützt. Besonders für drucksensible Menschen eine wahre Wohltat.

Bettina Brüdgam

Neben dem Liegekomfort spielt natürlich auch das Design bei der Bettenauswahl eine entscheidende Rolle.

Energieeinsparverordnung (EnEV) 2007

Energieausweise bald erneuern

Mit der sogenannten EnEV 2007 wurde die Pflicht, Energieausweise erstellen zu lassen, eingeführt. Viele verlieren demnächst nach zehn Jahren ihre Gültigkeit.

Wann wird ein neuer Energieausweis benötigt?

Eigentümer brauchen nicht in jedem Fall einen neuen Energieausweis: Ist das Haus bereits vermietet, besteht keine Verpflichtung, den Mietern oder Nutzern einen neuen Energieausweis vorzulegen. Ein neuer Ausweis ist jedoch nötig, wenn das Haus, eine oder mehrere Wohnungen oder sonstige Nutzungseinheiten verkauft, neu vermietet, verpachtet oder verleast werden sollen. Auch wenn Außenbauteile des Gebäudes umfassend modernisiert werden, kann ein Energieausweis erforderlich werden, um die Einhaltung der EnEV-Anforderungen nachzuweisen. Generell ausgenommen von der Energieausweispflicht sind Baudenkmäler und kleinere Gebäude mit weniger als 50 Quadratmeter Nutzfläche.
Berechtigt zur Ausstellung von Energieausweisen für bestehende Wohngebäude sind Architekten, Ingenieure, Handwerksmeister sowie staatlich anerkannte oder geprüfte Techniker mit baufachlicher und anlagentechnischer Ausbildung. Sie haften auch für die sachliche Richtigkeit des Ausweises. Wer genügend eigene Kenntnisse über die Baukonstruktion seines Gebäudes und die installierte Heizungstechnik hat, kann sich auch über ein Online-Portal einen Ausweis erstellen lassen. Dieser ist bedeutend preiswerter und erfüllt ebenfalls seinen Zweck. Aber Achtung: Hier haftet der Eigentümer für fehlerhafte Angaben der Gebäudedaten.

Verbrauchsausweis oder Bedarfsausweis?

Neue Energieausweise müssen den Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) entsprechen. Im Vergleich zur Vorgängerversion enthält der Energieausweis danach eine Registriernummer im oberen rechten Bereich und die Farbskala ist mit Energieeffizienzklassen von A+ bis H versehen. Es gibt zwei Arten von Energieausweisen, die gleichberechtigt gültig sind. Beim wesentlich preiswerteren Verbrauchsausweis basiert der Energiekennwert auf den Abrechnungen der Heizkosten von drei aufeinanderfolgenden Jahren. Er darf aber nur für bestehende Wohngebäude ausgestellt werden

- mit mindestens fünf Wohnungen oder
- für die der Bauantrag nach dem 11. November 1977 gestellt oder
- die später auf den Stand der Wärmeschutzverordnung von 1977 gebracht wurden.

Der Bedarfsausweis ist für alle Gebäude zulässig.

Was kostet ein Energieausweis?

Für Ein- und Zweifamilienhäuser kostet ein von einem Energieberater erstellter Verbrauchsausweis 100 bis 200 Euro, der Bedarfsausweis 300 bis 500 Euro. Je weniger der Energieberater vor Ort ermitteln muss, desto preiswerter wird der Energiepass. Online-Ausweise sind als Verbrauchsausweis ab 40 Euro und als Bedarfsausweise ab 50 Euro erhältlich.

Dipl.-Ing. Corinna Kodim
Referentin Energie, Umwelt, Technik
Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

Wärmedämmung

Tipps für Dämmstoffe bei Neubau und Sanierung

Es gibt eine Vielzahl von Dämmstoffen am Markt mit unterschiedlichen Vor- und Nachteilen, die bei Neubauten und energetischen Sanierungen zum Einsatz kommen können. Im Folgenden werden ein paar Hinweise gegeben, worauf bei der Auswahl und beim Einbau zu achten ist.

Schaum, Mineral- und nachwachsende Dämmstoffe

Dämmstoffe gibt es als Plattenmaterial oder Schütt- und Einblasdämmstoffe. Grundsätzlich unterscheidet man zwischen Schaumdämmstoffen, mineralischen Dämmstoffen sowie Dämmstoffen aus nachwachsenden Rohstoffen. Schaumdämmstoffe wie Polystyrol sind in fast allen Bereichen einsetzbar. Da sie zum Teil recht kostengünstig zu beziehen sind und eine günstige Wärmeleitgruppe aufweisen, erfreuen sie sich großer Nachfrage.
Zu den gängigen Mineraldämmstoffen gehören Steinwolle, Glaswolle oder für Innendämmung auch die Kalzium-Silikat-Platte. Ein großer Vorteil der Mineraldämmstoffe ist die Brandschutzklasse A1 – nicht brennbar.
Wer nach ökologischen Aspekten entscheidet, setzt auf Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen, wie Holzfasern, Flachs, Hanf oder Zellulose. Von Vorteil ist hier die Wärmespeicherfähigkeit und somit der sommerliche Wärmschutz.

Ökologische Qualität und Schadstoffe

Unter ökologischen Gesichtspunkten ist relevant, wie viel Energie aufgewendet werden muss, um einen bestimmten Dämmstoff herzustellen – diese wird als Primärenergiebedarf bezeichnet. Auch wenn sie insgesamt nur einen relativ kleinen Teil des Marktes ausmachen, gibt es doch diverse Dämmstoffe, die aus nachwachsenden Rohstoffen hergestellt werden; unter ihnen Flachs, Hanf, Holzprodukte, Zellulose. Bei ökologischen Dämmstoffen sollte allerdings beachtet werden, dass zum Teil weniger umweltfreundliche Zusätze beigemischt werden müssen oder weite Transportwege anfallen, da bestimmte Stoffe in Deutschland oder Europa nicht angebaut werden.

Vor dem Dämmen unbedingt Rat vom Fachmann einholen.

Mineraldämmstoffe, die früher zum Teil wegen der möglichen Lungengängigkeit von Fasern kritisiert wurden, sind vollkommen unproblematisch, solange sie nicht offen – ohne Beschichtung – im Raum verbaut werden. Darüber hinaus gibt es Schaumdämmstoffe, die auch im eingebauten Zustand noch Formaldehyd freisetzen. Mögliche Gesundheitsgefahren sind in der Fachwelt umstritten und hängen ganz entscheidend vom Einbauzustand ab. Die entsprechenden Bauart-Zulassungen sollten daher unbedingt berücksichtigt werden.

Entsorgung – das Problem mit HBCD

Beim Neubau und bei Sanierungen von Gebäuden geht es auch immer wieder darum, wie Verschnitt oder die ausgebauten Baustoffe fach- und sachgerecht entsorgt werden können. Insbesondere wird von Eigentümern vermehrt auch die Entsorgungsproblematik von Dämmstoffen, die HBCD-haltig sind, angesprochen, da hier häufig Unklarheit herrscht und es einiges zu beachten gilt.
HBCD ist die Abkürzung für Hexabromcyclododecan, einer chemischen Substanz, die in Dämmstoffen als Flammschutzmittel enthalten sein kann. Dieses betrifft üblicherweise Dämmstoffe aus Polystyrol, die zum Beispiel in der Fassade und dem Dach eingebracht sein können. Die Information, ob ein Baustoff kritische Mengen an HBCD enthält, ist aus wirtschaftlicher und auch zeitlicher

Sicht nicht zu verachten. Bei der Entsorgung der Dämmung kann es zu enormen Kostenunterschieden kommen, wenn diese HBCD enthalten. Weiter ist bei der Entsorgung von HBCD-haltigen Dämmstoffen immer mit dem Entsorger zuvor Rücksprache zu halten, ob er die Dämmstoffe überhaupt entsorgen kann und welchen zeitlichen Vorlauf er benötigt, da teilweise nur sehr geringe Mengen je Tag angenommen werden können.
In Deutschland werden heute Polystyrol-Dämmstoffe hergestellt, die keine kritischen Mengen an HBCD enthalten. Allerdings ist es nicht immer klar, ob der Baustoff auch sicher in Deutschland produziert wurde.

Weiterführende Informationen
Informationsveranstaltung „Dämmstoffe – Eigenschaften, Einsatzbereiche, Nachhaltigkeit“ am 21. Februar um 18:30 Uhr im EnergieBauZentrum

Dipl.-Ing. Nicola Beck/Dipl.-Ing. Saskia Frey
EnergieBauZentrum
www.energiebauzentrum.de

Gerhard Engel GmbH+Co. KG
Kiebitzhörn 32, 22885 Barsbüttel
Telefon: 040 / 670 10 15
info@engel-wasser.de
www.engel-wasser.de
ENGEL
Reparatur und Erneuerung von Wasser- und Abwasserleitungen. Trinkwasser- und Sielanschlüsse, grabenlose Rohrverlegungen. Sanierung von Drainageleitungen und Kellerabdichtungen.
Zertifiziertes Fachunternehmen für Grundstücksentwässerungsanlagen der Umweltbehörde Hamburg

HANSA BAUTENSCHUTZ
SANIERUNGSTECHNIK GMBH
Bautenschutz - Holzschutz - Mauerarbeiten
Schimmelsanierungen - Energetische Sanierungen
040 - 668 578 07
Am Lehmberg 4 • 22143 Hamburg
www.hansa-bautenschutz.de
info@hansa-bautenschutz.de
Jetzt anrufen und Termin vereinbaren!

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

osmo ...in form und farbe
ALU-FENCE
Voll im Trend.
Die Alu-Elemente sorgen für Abwechslung und bringen einen frischen Look in Ihren Garten.
Mehr Infos finden Sie im Internet: www.osmo.de

BAUBETRIEB seit 1907
solide-zuverlässig
PENTZIN & NÄGELER
BAUUNTERNEHMEN
Ausführung sämtlicher Bauarbeiten
Bramfelder Str. 102a, 22305 Hamburg
Tel. 040/690 52 53, Fax 040/691 62 60
Internet: www.pentzin-naegeler.de
E-Mail: info@pentzin.de

BAU & HAUSTECHNIK 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

Heiz-Check

Warm, gemütlich, effizient

Wie diese drei Worte zusammenpassen, zeigt der Heiz-Check der Verbraucherzentrale. Arno Meyer, Mitglied vom Grundeigentümer-Verband Hamburg, hat ihn durchführen lassen.

„Wir machen es uns in der kalten Jahreszeit gerne zu Hause gemütlich." Arno Meyer und seine Familie wissen die Vorzüge des Winters durchaus zu schätzen. „Und das heißt natürlich auch, dass wir es gerne angenehm warm haben. Aber zugleich wollen wir beim Heizen nicht unnötig Energie und Geld verschwenden." Daher hat sich Familie Meyer für einen Heiz-Check der Verbraucherzentrale entschieden. Hier kommt ein Energieberater direkt ins Haus und nimmt die gesamte Heizungsanlage in Augenschein. Bei Familie Meyer ist dieser Energieberater Steffen Jenner, seit mehreren Jahren tätig für die Verbraucherzentrale Hamburg. Und er zeigt sich zunächst einmal grundsätzlich zufrieden mit dem eingebauten Heizungsmodell: „Hier ist eine Gasbrennwertheizung verbaut. Diese arbeitet nach dem aktuellen Stand der Technik und ist in aller Regel sehr effizient." Die Anlage selbst erscheint allerdings bei den vorliegenden Verbräuchen überdimensioniert. „Dieses Problem haben wir bei einem Großteil der von uns bundesweit untersuchten Anlagen festgestellt.", so Jenner. Dennoch lassen sich auch hier mit optimierten Regelungseinstellungen Einsparungen von bis zu zehn Prozent erreichen. Ein anderer Ansatzpunkt für Einsparungen ist die verwendete Pumpenart. Bei Familie Meyer findet Jenner eine mehrstufige Umwälzpumpe vor, die über zwei Stufen verfügt und bei der Untersuchung auf der höchsten Stufe läuft. Die hohe Pumpenleistung führt dazu, dass das Wasser zu schnell durch das Heizsystem fließt und daher zu warm zurückfließt. Damit wird die Energie nicht optimal genutzt. „Hier wäre es lohnenswert, die Pumpe eine Stufe kleiner zu stellen. Noch mehr Effizienz lässt sich über den Einbau einer Hocheffizienzpumpe erreichen, mit der sich eine ganze Menge an Strom und damit Geld sparen lässt." Dies sei aber bei internen Pumpen, wie in diesem Fall, manchmal schwierig oder gar nicht möglich. Einsparungen müssen übrigens nicht zu Lasten des Komforts gehen. Das zeigt sich an einer klugen Anpassung der Zirkulationspumpe, die zum Beispiel dafür sorgt, dass das Duschwasser umgehend angenehm warm aus dem Duschkopf läuft. „Wer steht schon gerne morgens unter der kalten Dusche", gibt Arno Meyer zu bedenken. Über eine Zeitschaltuhr regeln die Meyers die bedarfsgerechte Nutzung der Pumpe. Somit wird verhindert, dass sie auch nachts läuft, wenn kein Verbrauch von warmem Wasser stattfindet. Die Pumpe tritt um 6:45 Uhr ihren morgendlichen Dienst an, so dass um 7 Uhr warmes Wasser direkt zur Verfügung steht. „In Sachen angepasster Verbrauch ist auch die Nachtabsenkung ein wichtiger Stellhebel für Einsparungen. Hier ergibt die Analyse von Jenner, dass die Raumtemperatur nachts nur um zwei Grad sinkt. „Das führt dazu, dass die Heizung auch nachts arbeitet, sich also ein- und ausschaltet. Im Fachjargon sprechen wir vom Takten.", so der Energieberater.

> Bei der Energie sparen, aber nicht am Komfort – ein Heiz-Check machts möglich!

Beim Heiz-Check werden verschiedene Messungen durchgeführt.

So eine Leseecke ist nur dann wirklich gemütlich, wenn auch die Raumtemperatur stimmt.

Besonders wichtig ist eine möglichst lückenlose und ausreichend dicke Dämmung der Rohre. In vielen Haushalten, die der Energieberater aufsucht, geht hier viel Wärme verloren – ein unnötiger Energie- und Geldverlust. Bei Familie Meyer findet Jenner zwar eine zufriedenstellende Dämmung vor, stellt aber auch Optimierungsbedarf fest: „Ich war ganz überrascht, wie warm es an der Oberfläche der Dämmung beziehungsweise an den ungedämmten Stellen ist.“, so Frau Meyer. „Hier können wir also noch tätig werden.“ Dies gilt auch für die Durchführung eines hydraulischen Abgleichs. Ziel eines solchen Abgleichs ist die gleichmäßige Verteilung der Energiemenge. Oftmals werden einige Heizkörper übermäßig mit Energie versorgt, während andere zu wenig abbekommen. Durch die Optimierung und das bedarfsgerechtere Ausnutzen des Heizpotenzials lassen sich jährlich zwischen 5 und 25 Prozent der Energie- und Heizkosten einsparen.

Meyer zeigt sich mit dem Heiz-Check zufrieden: „Wir haben die eine oder andere Stellschraube für Einsparmöglichkeiten aufgezeigt bekommen. Andererseits wissen wir auch, was wir bereits richtig machen. Der Heiz-Check hat sich also richtig gelohnt.“

Die Empfehlungen im Rahmen des Heiz-Checks reichen von einfachen und kostengünstigen Optimierungsmöglichkeiten, wie bei Familie Meyer, bis hin zu einem Austausch der gesamten Anlage. Gerade bei besonders alten Heizkesseln ist dies die effizienteste Lösung. Wenn das Gebäude mehr als zwei Wohnungen hat oder das Haus nach dem 1. Februar 2002 bezogen wurde, besteht für viele Heizungen, die älter als 30 Jahre sind, gar eine Austauschpflicht.

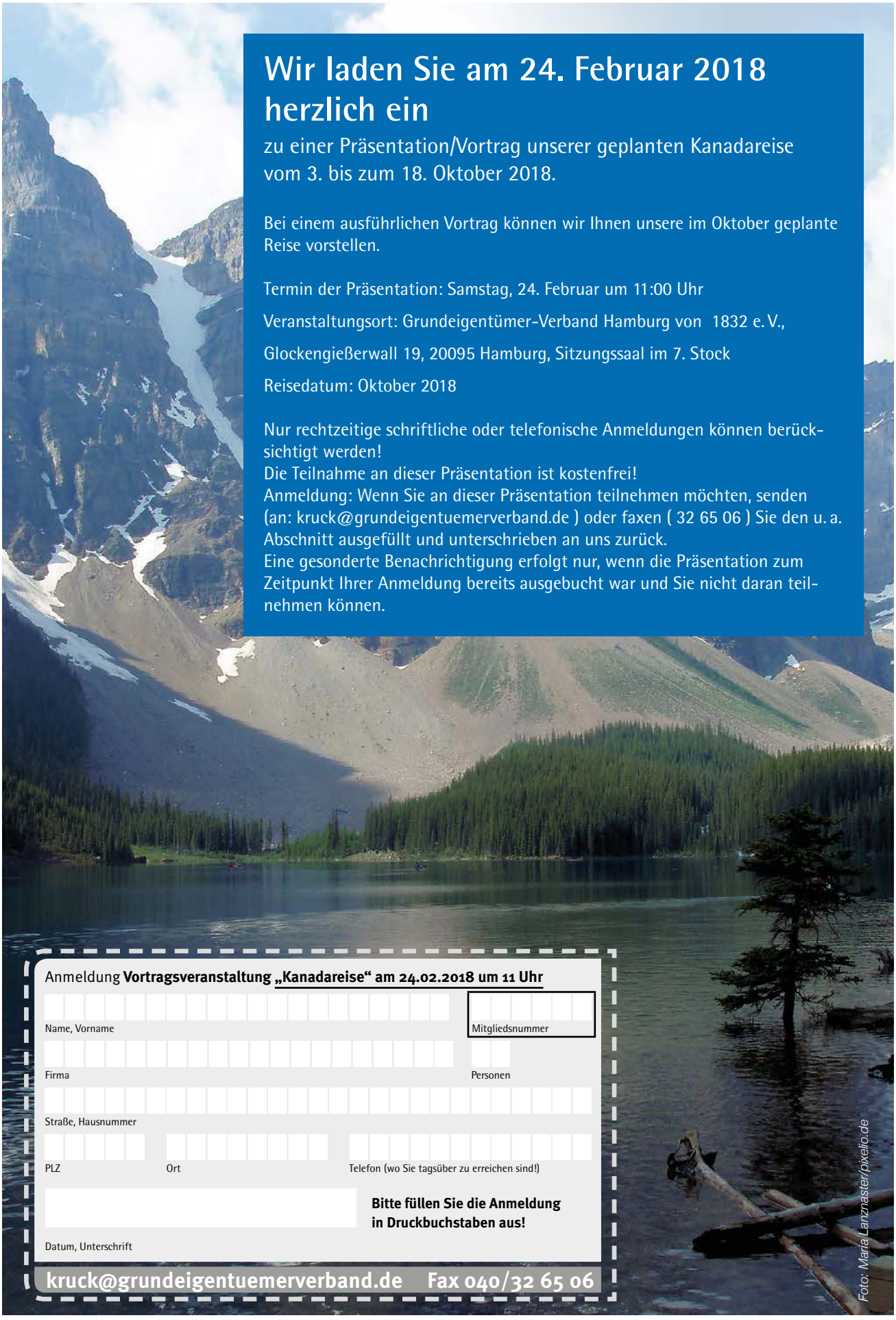
Als Mitglied im Grundeigentümerverband haben Sie noch einmal die Chance auf einen von 20 kostenlosen Heiz-Checks. Für den durch das BMWi geförderten Check fällt normalerweise ein Eigenanteil von 40 Euro an. Diesen Betrag übernimmt der Grundeigentümerverband als Kooperationspartner der Verbraucherzentrale Hamburg für Sie. Vereinbaren Sie dazu einfach einen Termin bei der Verbraucherzentrale unter (040) 248 32 250 unter dem Stichwort „Grundeigentümerverband“.
Pumpentauschaktion: Alle Teilnehmer des Heiz-Checks haben zusätzlich die Möglichkeit, eine von fünf hocheffizienten Heizpumpen zu gewinnen. Voraussetzung für die Teilnahme ist neben der Inanspruchnahme des Heiz-Checks eine persönliche kostenfreie Beratung bei der Verbraucherzentrale Hamburg oder dem EnergieBauZentrum. Diese Beratungsaktion wird von der Behörde für Umwelt und Energie gefördert. Eine Teilnahmekarte erhalten Sie vom Energieberater der Verbraucherzentrale bei Ihrem Check-Termin.

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

FEUCHTE WÄNDE? NASSER KELLER?
WIR FINDEN LÖSUNGEN! 100% SICHER!
Trockene Wände bedeuten gesundes, behagliches Wohnen.
Mit unserem Edelstahlabdichtungssystem sanieren wir erfolgreich.
Sicherer geht's nicht: einmal eingebracht – 100% dicht gemacht!
www.salpeter.de
SANIERUNGSTECHNIK NORD
Winklers Platz 4
22767 Hamburg
Tel. 040 / 60 77 222 333
E-Mail: sanierungen@salpeter.de

FAHLAND GmbH
Tel.: 040-25 54 68
Fax: 040-250 74 16
Fenster + Türen
aus Kunststoff, Holz und Aluminium
Klingel- + Briefkastenanlagen
Montage * Reparatur * Wartung
Hohenfelder Allee 11 * 22087 Hamburg
E-Mail: info@fahland.de

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



Wir laden Sie am 24. Februar 2018 herzlich ein

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

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

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

Veranstaltungsort: Grundeigentümer-Verband Hamburg von 1832 e. V.,

Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg, Sitzungssaal im 7. Stock

Reisedatum: Oktober 2018

Nur rechtzeitige schriftliche oder telefonische Anmeldungen können berücksichtigt werden!
Die Teilnahme an dieser Präsentation ist kostenfrei!
Anmeldung: Wenn Sie an dieser Präsentation teilnehmen möchten, senden (an: kruck@grundeigentuemerverband.de) oder faxen (32 65 06) Sie den u. a. Abschnitt ausgefüllt und unterschrieben an uns zurück.
Eine gesonderte Benachrichtigung erfolgt nur, wenn die Präsentation zum Zeitpunkt Ihrer Anmeldung bereits ausgebucht war und Sie nicht daran teilnehmen können.

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

Name, Vorname

Mitgliedsnummer

Firma

Personen

Straße, Hausnummer

PLZ

Ort

Telefon (wo Sie tagsüber zu erreichen sind!)

Datum, Unterschrift

Bitte füllen Sie die Anmeldung in Druckbuchstaben aus!

kruck@grundeigentuemerverband.de Fax 040/32 65 06

Foto: Maria Lanznaster/pixelio.de

Wohnklima-Messgerät

Schimmel verhindern

Fast acht Liter Feuchtigkeit werden täglich in einem Drei-Personen-Haushalt an die Raumluft abgegeben. Ohne richtiges Lüften und Heizen droht Schimmelbildung.

Bei Innentemperaturen von 19 bis 22 Grad Celsius sollte die Luftfeuchtigkeit etwa zwischen 40 und 55 Prozent liegen. Allein nach Gefühl sind diese Werte schwer zu steuern. Sinnvoller ist es, sich von moderner Technik wie dem Wohnklima-Messgerät DTH-10-S helfen zu lassen. Es ist zum Preis von 19,90 Euro im Informationszentrum im Glockengießerwall 19 erhältlich oder kann über den Onlineshop unter www.grundeigentuemerverband.de bestellt werden (hier fallen gegebenenfalls Versandkosten an).

Mit dem DTH-10-S das Wohnklima immer im Blick

ARCHITEKTEN

BAUEN OHNE GRUNDSTÜCK
- Anbauten
- Aufstockungen

040. 99 99 45 73
www.heidrunohm.de

heidrun ohm architektin
ich mach was draus.

BAUGESCHÄFTE

SANIERUNG · UMBAU · RENOVIERUNG
ABDICHTUNG · FLIESEN
VOLKER BEHRENS
Maurermeister · Spezial-Baugeschäft
Feuerbergstraße 2 · 22337 Hamburg
Tel. 040-59 53 84 · Fax 040-59 74 37

H.-W. Hengfoß
MAURERMEISTER
- Maurer- und Fliesenarbeiten
- Altbau- und Balkonsanierung
- Wärmedämmung und Innenausbau

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

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

BAUTROCKNUNG

BE BLAUE ELISE BAUTROCKNUNG
Wiesenhöfen 7
HH-Volksdorf
040-6032644
0173-2488811
BAUTROCKNUNG
für Privat und Gewerbe!
bebautrocknung@gmx.de

DACHDECKER

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

ENERGIEAUSWEISE

etc GmbH
Energie und Thermografie
Centrum Hamburg GmbH
Meiendorfer Weg 23, 22145 Hamburg
Tel. 040/67 99 99 97 · Fax 040/67 99 96 92
info@etc-hamburg.de · www.etc-hamburg.de

FENSTER + TÜREN

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

HAUSMEISTER

CRONEOS
Immobilien Service
Ihr Hausmeisterservice in Hamburg
Telefon 040 / 22 63 52 0 - 80
www.croneos-hausmeister.de

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

HAUSDIENST
Christian W. Scheuermann
- HAUSMEISTERDIENST
- TREPPENHAUSREINIGUNG
- GARTENPFLEGE · SONDERDIENSTE
- SCHNEE- UND EISBESEITIGUNG

Kollaustraße 148 · 22453 Hamburg
Tel: 554 99 80 · Fax: 554 998 50

HAUS- & OBJEKTPFLEGE
Betreuung · Reinigung · Gartenpflege
ANDREAS ZIERACH
Friedrich-Ebert-Damm 143
D-22047 Hamburg
Telefon 696 17 90 · Fax 696 41 681
E-Mail: Andreas@Zierach.de
www.zierach.de

HEIZÖL

BERND IDEN
Heizöl
☎ 60 70 136

MALER

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

Suchen Sie kurzfristig eine Malerlösung?
Malermeister Kersten NK
Tel. 040/38 31 76
www.malermeister-kersten.de

SANITÄR-INSTALLATEURE

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

WOHNUNGSRÄUMUNG

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

Foto: Fotolia/karepa

Ein neu gedecktes Dach mit guter Wärmedämmung spart Energiekosten und verbessert den Wert der Immobilie.

In Haus und Wohnung investieren

Sanieren oder modernisieren

Wärmedämmung oder neue Waschmaschine, Herd oder Heizungsanlage – Investitionen können Energie sparen und den Komfort erhöhen

In Deutschland verbrauchen private Haushalte fast so viel Energie wie die Industrie oder der Verkehr. Rund 90 Prozent der Energie im Haushalt wird zum Heizen und zur Warmwasserbereitung eingesetzt. Hier kann, zum Beispiel durch energetische Sanierung und moderne Heizungsanlagen, viel Energie – und damit auch Geld und klimaschädliches Kohlendioxid – eingespart werden. Durch moderne Elektrogeräte, vom Herd über den Kühlschrank bis zur Waschmaschine – kann Strom gespart werden. „Für eine heimelige Atmosphäre können natürlich eine neue Küche, ein neues Bad oder Umbauten sorgen. Unsere Spezialisten zeigen Ihnen gern, welche Finanzierung für welche Maßnahme sinnvoll ist“, sagt Mark Schade, Leiter der Haspa-Filialen in der HafenCity.
Nach Angaben von Fachleuten sind die wichtigsten Punkte am Haus Dach, Fassade, Fenster und Heizungsanlage. Wer hier ein Komplettpaket in Angriff nimmt, kann teilweise bis zu 90 Prozent Heizenergie sparen und sorgt außerdem für Werterhalt beziehungsweise Wertsteigerung seiner Immobilie. Hier sind auch staatliche Förderungen, zum Beispiel durch die KfW Förderbank des Bundes, möglich. Dies können Zuschüsse oder zinsgünstige Kredite sein, die über die Hausbank abgewickelt werden.
Zur Wertsteigerung der eigenen vier Wände können auch gestalterische Modernisierungen beitragen. Eine neue offene Küche, ein schönes Bad, ein gepflegter Fußboden (zum Beispiel aus Holz) oder das Schaffen von zusätzlicher Wohn- oder Nutzfläche durch den Ausbau des Dachgeschosses/Spitzbodens.
„Smart home“ ist das Schlagwort für alle, die von unterwegs Jalousien, Heizungskörper oder Licht bedienen wollen. Darunter würden auch Multimedia-Systeme oder Sicherheitssysteme, wie eine Kameraüberwachung des Eingangsbereiches, fallen. Hier gibt es zahlreiche Möglichkeiten, die bei einer Modernisierung gleich mit eingebaut werden können.
„Ob die Finanzierung der Maßnahmen über einen Immobilienkredit und möglicherweise unterstützt mit staatlicher Förderung oder über den günstigen S-Privatkredit Plus läuft, hängt vom Vorhaben und ihren Wünschen ab. Letzterer wird exklusiv für Wohneigentümer angeboten“, erläutert der Filialleiter. „Mit einem festen effektiven Zinssatz von 3,99 Prozent pro Jahr gibt es Planungssicherheit für bis zu 120 Monate Laufzeit.“ Die Kreditsumme kann bis zu 80.000 Euro betragen. Da könnte auch der lang gehegte Traum von einem E-Bike, einer Kreuzfahrt oder ähnlichem miterfüllt werden.

Zimmerbrand verhindern

Gefahr durch Kerzen

Gerade im Winter wirkt Kerzenlicht gemütlich – allerdings sind einige Vorsichtsmaßnahmen zu beachten.

Langsam werden die Tage wieder länger, dennoch genießen wir die gemütliche Atmosphäre in den eigenen vier Wänden, wenn Kerzen brennen. Allerdings steigt durch den Behaglichkeitsfaktor auch die Brandgefahr in der Wohnung. Wir möchten Ihnen Tipps mit auf den Weg geben, wie Sie einen Zimmerbrand vermeiden.

Der Standort von Kerzen ist wichtig, damit es nicht zu einem Zimmerbrand kommt. Die Kerzen nicht in die Nähe von Gardinen, Lampenschirmen und Dekorationselementen stellen. Viele Gegenstände und Stoffe sind leicht entflammbar. Außerdem Kerzen und Teelichter immer auf festen, nicht brennbaren Unterlagen aufstellen. Ein Kippen ist zu vermeiden. Ebenfalls Zugluft. Kerzen sollten übrigens nie unbeaufsichtigt gelassen werden. Und: Bevor wir einen Raum mit brennenden Kerzen verlassen, immer erst das Feuer sicher löschen.

Kinder, aber auch Haustiere, nicht mit brennenden Kerzen allein lassen. Kinder spielen gern mit Kerzen, das Licht, die Reflektionen faszinieren sie, und Tiere, beispielsweise Katzen oder Hunde, können brennende Kerzen umreißen.

> Das wichtigste ist es, Kerzen nie unbeobachtet zu lassen, auch wenn man den Raum nur kurz verlässt.

Wer Streichhölzer zum Entzünden benutzt, sollte darauf achten, dass keine Teile vom Streichholz in das Wachs fallen. Sie können sich leicht entzünden und es kann zu einer Stichflamme kommen. Übrigens: Teelichter sind nicht sicherer als „normale“ Kerzen. Sie sollten in einem Abstand von sieben bis zehn Zentimetern aufgestellt und keine Servietten oder Ähnliches als Unterlagen genutzt werden. Schließlich entwickeln Teelichter beim Abbrennen eine erhebliche Hitze, insbesondere die kleine Trägerschale. Werden sie nicht mit einem entsprechenden Sicherheitsabstand aufgestellt, kann es zu einer Zündung brennbarer Gase kommen.

Und wenn es zu einem Zimmerbrand kommt?

Wenn beispielsweise mehrere Teelichter in Brand geraten, das Feuer nicht mit Wasser löschen. Dadurch wird das Feuer angefacht und breitet sich unkontrolliert aus. Lieber eine Löschdecke verwenden. Ein Feuer breitet sich sehr schnell aus, deshalb haben Sie nicht viel Zeit, um sich in Sicherheit zu bringen. Schließen Sie die Zimmertür, damit sich das Feuer nicht weiter ausbreitet und verlassen Sie schnell, aber nicht hastig den Brandort. Gerade in einem Mehrfamilienhaus sind Nachbarn zu informieren und denken Sie an Kinder, kranke und behinderte Menschen im Haus. Informieren Sie die Feuerwehr telefonisch über 112.

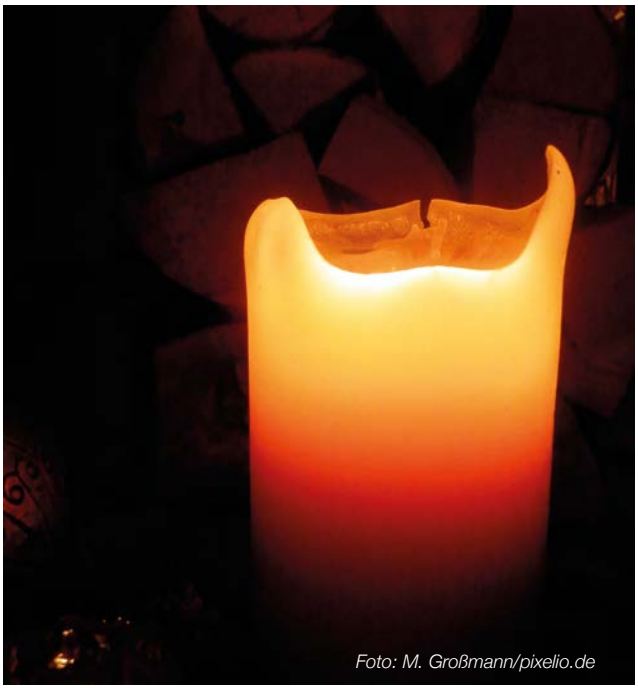


Foto: M. Großmann/pixelio.de

Kerzenlicht ist für viele Inbegriff der Behaglichkeit.

Welche Versicherung kommt im Brandfall für die Schäden auf?

Ist es zu einem Brand gekommen, ist die Wohngebäude- und Hausratversicherung zu informieren. Sie kommen für Schäden auf, die durch einen Brand am Wohngebäude bzw. am Hausrat entstanden sind.

Sie haben Fragen zum richtigen Versicherungsschutz? Ihre Ansprechpartner bei der Grundeigentümer-Versicherung stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite. Telefon (040) 37 66 33 67.

www.grundvers.de

Ulf Schelenz

Wohnlage – Ärger über das neue Verzeichnis

Anfang Dezember letzten Jahres war er endlich da: Der neue Mietenspiegel 2017. Er wurde sozusagen mit einem Feuerwerk und unter entsprechender Medienpräsenz im Rathaus vorgestellt. Nahezu geräuschlos kam auf leisen Sohlen zeitgleich das neue Wohnlagenverzeichnis daher. Erst nach und nach fiel auf, dass Umstufungen von Grundstücken erheblich umfangreicher als in der Vergangenheit ausgefallen waren. Beispielsweise erfolgten knapp 1.500 Abstufungen von guter in normale Wohnlage. Was war passiert?
Das Wohnlagenverzeichnis wurde komplett überarbeitet. Die Zahl der Auf- und Abstufungen in den Wohnlagen hält sich jedoch die Waage.

> Das Verzeichnis legt die Wohnlage nicht endgültig fest. Korrekturen sind möglich, zum Beispiel im Prozess.

Es sind weitere Kriterien hinzugekommen, die zur Objektivierung der Einordnung der Grundstücke führen sollen. Besonders wichtig: Statusindex des Sozial-Monitorings und Bodenrichtwert.
Welche Konsequenzen haben gerade die Wohnlagenabstufungen in der Praxis? Zunächst die gute Nachricht: Das Wohnlagenverzeichnis ist nicht bindend. Mit anderen Worten ist es durchaus denkbar, beispielsweise in einem Rechtsstreit zu argumentieren, dass die Einordnung eines Grundstücks in das Wohnlagenverzeichnis falsch ist. Gerichte haben dann letztlich zu entscheiden. Da das Wohnlagenverzeichnis unverbindlich ist, muss auch gerichtlich nicht dagegen vorgegangen werden. Betroffenen Eigentümern ist vielmehr zu empfehlen, sich an die Stadtentwicklungsbehörde zu wenden und um Überprüfung der Einordnung zu bitten. Die Prüfung wird spätestens mit der Vorbereitung des nächsten Mietenspiegels erfolgen. Neu im Wohnlagenverzeichnis sind die sogenannten Wohnlagenkennwerte. Diese sollen bei der richtigen Einordnung in die Preisspanne eines Rasterfeldes des Mietenspiegels helfen, um so die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend bestimmen zu können.
Da Neues nicht unbedingt auch gut bedeutet, bleibt abzuwarten, ob das neue Wohnlagenverzeichnis überzeugen wird. Wahrscheinlich wird es so sein, dass auch bei den nächsten Mietenspiegeln zahlreiche Umstufungen erfolgen werden.

Ulf Schelenz, Geschäftsführer

IMPRESSUM

Februar 2018

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

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

Druck
Graphischer Betrieb Henke GmbH
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

Anzeigenverkaufsleitung
elbbüro, Stefanie Hoffmann
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg
Tel.: 040/33 48 57 11, Fax: 040/33 48 57 14
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 42,
gültig ab 01.01.2018
(32.330 monatlich im 4. Quartal 2017)

Erscheinungsweise
monatlich

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

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

Titelbild
Berliner-Tor-Center, Gerd Hoffmann

Neue Indexzahlen
Verbraucherindex (2010 = 100)
Alle Werte ab 1992 auf
www.grundeigentuemerverband.de
Okt. 109,6. Nov. 109,9 Dez. 110,6

Beilagenhinweis
Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
- Grossmann & Berger GmbH
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG

sowie die Teilbeilage

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

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

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

Boelter
IMMOBILIEN GMBH · IVD
VERKAUF/VERMIETUNG
BLANKENESER LANDSTR. 58
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 Hypothekenmakler · Grundstücksverwaltung
Grundstücks-, Vermögens- und Testamentsverwaltungen
Alsterdorfer Straße 262, 22297 Hamburg
Telefon (040) 514 89 80

IHR PARTNER AUF ALLEN GEBIETEN DES GRUNDBESITZES
SEIT 1927
CARL RANZEN
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!
FRÜNDI IMMOBILIEN
040 / 6001 6001
Internet: www.fruendt.de

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTHUR TH. MEWES
HAUSMAKLER SEIT 1929
VERKAUF
VERMIETUNG
VERWALTUNG
IMMOBILIEN IM HAMBURGER OSTEN
Alte Holstenstraße 65 – 67 · 21029 HH
Tel. 040/721 6021 · Fax 040/721 9871

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

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

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

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

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

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

WITTHÖFT
Immobilien aus gutem Hause
Rolfinckstraße 15 · 22391 Hamburg
Saseler Chaussee 205 · 22393 Hamburg
Tel.: (040) 63 64 63-0 · www.witthoeft.com

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

Beratung zu einer
Anzeigenschaltung innerhalb der IVD-Gemeinschafts-
werbung unter

040 / 33 48 57 11

Auch wir haben uns auf Ihr Haus spezialisiert.

Wohngebäudeversicherung, Bauherrenhaftpflicht, Bauleistungsversicherung, Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht, Hausratversicherung: Wir sind seit mehr als 125 Jahren Ihr Spezialist rund um die Immobilie. Informationen über unsere Produkte und die besonders günstigen Konditionen für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg erhalten Sie bei Ihrem persönlichen Beratungsteam unter der Telefonnummer **040 3766 3367.**

seit 1891

Grundeigentümer
Versicherung VVaG

PERSÖNLICH VERSICHERT SEIT 1891

AR 01/103.18.02