

SCHWERPUNKT

Bauen mit Holz

Holz ist nachhaltig und wird auch im Hochhausbau genutzt. In der Hafencity soll es jetzt bis auf 64 Meter Höhe gehen.

| Aufstockung

Die erneuerte Hamburger Bauordnung erleichtert diesen Weg der Schaffung neuen Wohnraums.

| Bäder

Mit der richtigen Planung und optimierter Nutzung aus kleinen Bädern das Beste machen.



Natürliche Energie für Ihre Zukunft

Entscheiden Sie sich für 100 %
regenerativen Strom - zum fairen Preis.

Schließen Sie gleich ab unter
www.vattenfall.de/hamburg-natur oder
telefonisch unter 040 657 988 000.

Das Bestellerprinzip ist Unfug

Ist die Einführung des Bestellerprinzips beim Verkauf von Immobilien ein Eingriff in die Vertragsfreiheit? So hat es der Vorsitzende des Vereins Hamburger Hausmakler formuliert. Doch trifft das den Punkt?

Es macht keinen Sinn, ignorieren zu wollen, wer in den Vertragsverhandlungen der stärkere und wer der schwächere Partner ist.

Ist das Vertragsfreiheit, wenn derjenige, der den Makler aussucht und beauftragt – und vor allem dessen Dienste nutzt – am Ende die Kosten dieser Dienstleistung komplett auf den Käufer abwälzen kann? Zumindest zweifelhaft. Gleichwohl wäre das Bestellerprinzip nicht nur ein Systembruch, sondern auch ein Fehler. Denn natürlich ist es – auch – ein Aspekt der Vertragsfreiheit, dass sich der stärkere Vertragspartner von Kosten eher befreien kann, als der schwächere Vertragspartner. Und er kann es ja auch weiterhin, indem er nämlich den Kaufpreis um den Betrag der Maklercourtage erhöht. Dagegen kann der Käufer gar nichts tun – und er zahlt dann

auf den Courtageanteil im Kaufpreis auch noch Notargebühren und Grunderwerbsteuer. Sinnvoll ist das alles nicht. Zumal der Makler endgültig nur noch die Interessen des Verkäufers vertreten wird. Sinnvoll wäre eine Regelung über eine Courtageteilung. Oder die Beauftragung von zwei Maklern, einem durch den Verkäufer und einem durch den Käufer. Jede Partei bezahlt ihren Fachmann. Auch die Maklerverbände scheinen ja in dieser Richtung zu denken. Es ist besser, als die jetzige Übung und auf jeden Fall besser als das Bestellerprinzip.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



Bestens beraten ...

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

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

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

GLADIGAU
IMMOBILIEN

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

www.gladigau-immobilien.de IVD



**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**

Sprechstunde Mediation

Sie interessieren sich für Mediation als alternative Möglichkeit der Streitbeilegung?

Sie sind sich nicht ganz sicher, wie so etwas abläuft und ob Ihr Fall sich dafür eignet?

Wir bieten Ihnen eine kostenfreie, einführende Mediationssprechstunde an, in der Sie unverbindlich solche Fragen klären können!

Dienstags von 16 bis 17 Uhr
in unserer Hauptgeschäftsstelle Glockengießerwall 19 (persönlich, nach Terminvergabe, nur für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes)

Für weitere Informationen und Termine sprechen Sie uns bitte an: Tel. 040/30 96 72 0

www.grundeigentuemerverband.de



INHALT



Bild: Störmer Murphy and Partners GbR

06

SCHWERPUNKT – Holzhochhäuser

International sind etliche spektakuläre Hochhäuser aus dem nachhaltigen Rohstoff im Bau oder bereits fertig. Hamburg zieht mit der 64 Meter hohen Wildspitze nach.



Foto: campomalo/pixelio.de

24

VERBAND & VEREINE – Reisen

Tagsüber schöne Aussichten und abends kulinarische Genüsse bei mehrgängigen Menüs: Im Oktober geht es ins Perigord und das Tal der Dordogne.



Foto: photowahm/stock.adobe.com

HAUS & LEBEN – Kleine Bäder

Kleine Bäder lassen sich schwer vergrößern – aber geschickt umgestalten.

28

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Hochhäuser aus Holz
- 13 Wohnkostenstudie
- 14 Potenzial bei Aufstockungen
- 16 Wohnnebenkosten
- 17 Magistralenentwicklung

RECHT & STEUERN

- 18 Fiskus als Erbe
- 18 Dachterrassen
- 19 Fragen & Antworten
- 26 Neues aus Karlsruhe
- 27 Grundsteuerreform
- 28 Fliesenschäden
- 29 Farbauswahl

VERBAND & VEREINE

- 12 Mietrecht aktuell
- 15 Mitglieder werben Mitglieder
- 20 Seminare
- 21 Fachliteratur
- 21 Spendenaktion
- 22 Beratungszeiten
- 23 Veranstaltungen
- 24 Reisen
- 25 Wohnbrücke
- 25 Download-Formulare

HAUS & LEBEN

- 30 Kleine Bäder
- 32 Fliesenauswahl
- 33 Entlüftung
- 35 Kalkablagerungen
- 36 Sanitärausstattung
- 37 Alarmanlagen
- 38 Bioethanol-Kamine
- 39 Gebäude-Check

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Bauen im Winter

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Geändertes Mietrecht



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

Ein alter Werkstoff neu entdeckt

Hoch hinaus mit Holz

Ob in London, Tokio oder Chicago – der nachhaltige Werkstoff Holz wird immer öfter auch für Hochhäuser verplant. Deutschlands erstes Holzhochhaus soll in der Hamburger Hafencity entstehen.

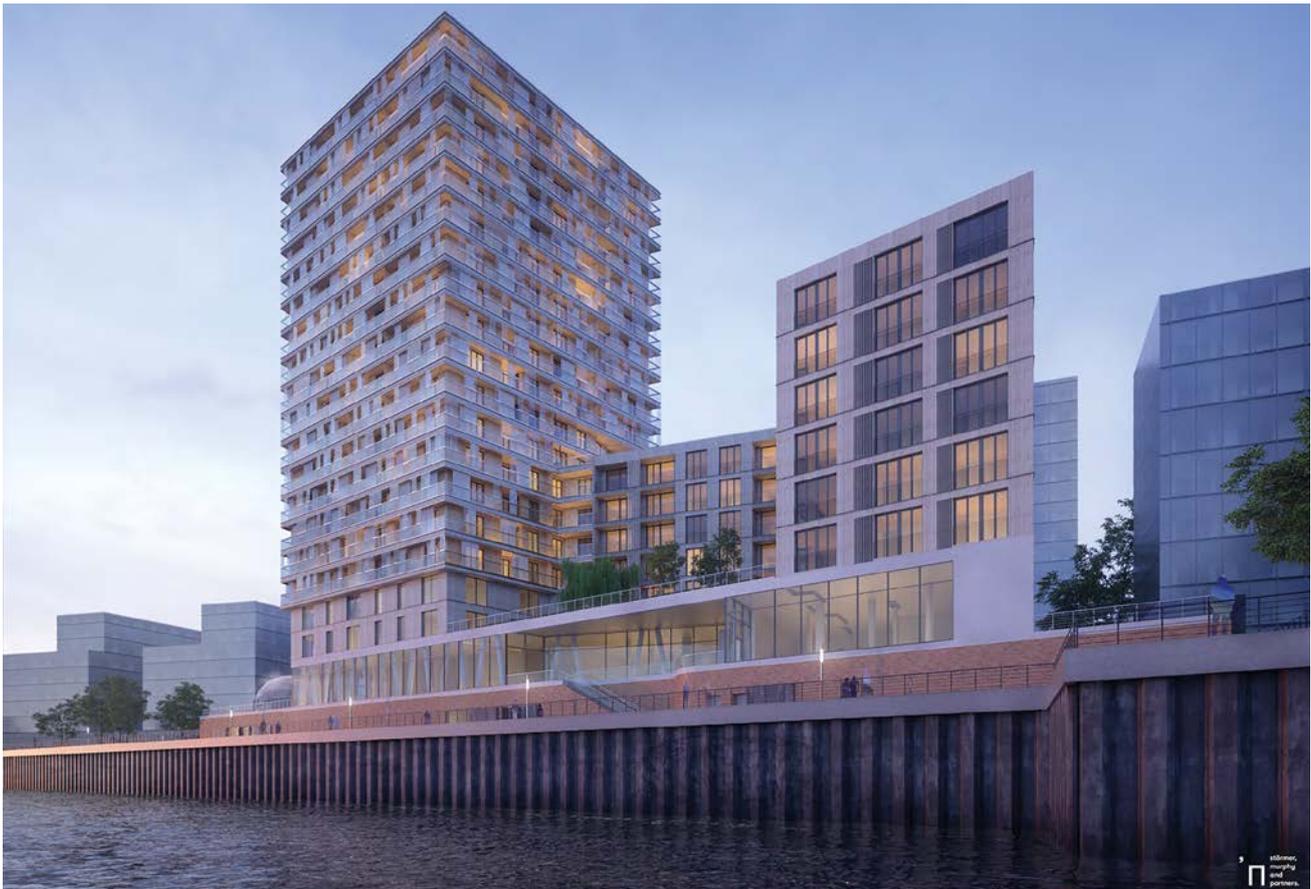


Bild: Störmer Murphy and Partners GbR

Es gehört zu den ältesten Baustoffen der Menschen – und erlebt im Hochhausbau gerade einen regelrechten Boom. „Holz revolutioniert derzeit die Art zu bauen“, beobachtet der Hamburger Architekt Jan Störmer. In den Metropolen rund um den Globus entstehen ambitionierte Wolkenkratzer aus dem nachhaltigen Baustoff, überall leuchtet man innovative Möglichkeiten aus.

Auch in Hamburg. In der Hafencity entsteht nach einem Entwurf des Architektenbüros Störmer Murphy and Partners die Wildspitze mit 64 Metern als höchstes Holzhochhaus Deutschlands und drittgrößtes seiner Art in Europa. Entwickelt wird der Wohnturm mit 19 Geschossen von der Garbe Immobilien-Projekt GmbH und der Deutschen Wildtier Stiftung. Mit fast 500.000 Euro fördert die Deutsche Bundesstiftung Umwelt das Vorhaben, da es als Modellprojekt eine wegweisende Rolle für die gesamte Baubranche einnehmen soll.

„Jedes Hochhaus aus Holz ist zurzeit noch ein Forschungsauftrag, aber die Entwicklung schreitet rasant voran“, so Störmer. Auf dem Campus der University of British Columbia im kanadischen Vancouver, in Amsterdam oder Wien – 53 Meter, 81 Meter, 84 Meter, überall schießen Holzgiganten in den Himmel. Und neuere Planungen auf dem Papier zeigen, dass es künftig kaum noch Grenzen zu geben scheint. Im amerikanischen Chicago peilt man mit dem River Beech Tower 244 Meter an, der Londoner Oakwood Timber Tower 300 Meter und der für Tokio konzipierte Wohnturm W350 soll im Jahr 2041 die 350-Meter-Marke knacken.

„Das Baumaterial Holz passt einfach in unsere Zeit und bietet eine fantastische Alternative zu Beton“, schwärmt Störmer. Mit der prosperierenden Bauindustrie in China, Indien und afrikanischen Ländern werde Sand knapp. Der über Jahrtausende aus der Erosion von Bergen entstehende Rohstoff wird längst auch aus dem Meer und Flüs-

sen abgesaugt und gebaggert, um der riesigen Nachfrage zu begegnen. Holz als vergleichsweise rasch nachwachsender Rohstoff könnte helfen, diese Probleme zu lösen. „Würde man in Deutschland alle neuen Häuser aus Holz errichten, bräuchten wir dafür nur gut 15 Prozent des jährlichen Einschlags aus heimischen Wäldern“, erklärt Professor Stefan Winter, der den Lehrstuhl für Holzbau und Baukonstruktion an der TU München leitet. Schon früher habe man hoch mit Holz gebaut – das demonstrieren etwa die imposante und inzwischen wiederhergestellte Bebauung am Frankfurter Römer oder das Knochenhauer Amtshaus in Hildesheim. Nach den Kriegen und den großen Bränden wendete man sich aber von dem altbewährten Baustoff ab. „Doch innovative Fertigungsmethoden und wegweisende Ergebnisse aus der Forschung zur baulichen Anwendung verleihen Holz inzwischen wieder Auftrieb“, so Winter.

Die Wildspitze befindet sich derzeit in der Entwurfsphase. Die tragenden Bauteile sollen bis auf den Treppenhauskern komplett aus Holz sein, das sich sichtbar nach außen

Die Hafencity ist in Europa einzigartig. Mit der Wildspitze kommt jetzt noch ein Holzhochhaus hinzu.

präsentiert. Eine gläserne Fassadenhaut, hinter der Loggien liegen, dient unter anderem als Schutz vor Lärm, Wind und Regen. Insgesamt 180 Wohnungen sind geplant, 60 davon als öffentlich geförderte Mietwohnungen. Zudem zieht die Wildtierstiftung ein, ergänzend entstehen eine

eindrucksvolle Ausstellung, Schulungsräume für Kinder und Jugendliche, ein Kinosaal, Gastronomie und Büros. Errichtet wird das Holzhochhaus auf einem Sockel aus Beton. „Wir sind glücklich, dass die Stadt Hamburg den hohen Holzbau intensiv unterstützt“, sagt Störmer. Noch sind Ausnahmegenehmigung für die Hochhäuser aus Holz nötig, man arbeitet aber eng mit der Stadt zusammen, die Bauordnung entsprechend anzupassen. „Hamburg nimmt mit der Wildspitze deutschlandweit eine echte Vorreiterrolle ein“, so Störmer.

Das gilt auch für das siebengeschossige Studentenwohnheim aus Holz namens Woodie in Wilhelmsburg aus der Feder des Büros Sauerbruch Hutton, welches Ende 2017 fertiggestellt wurde und „derzeit das weltweit größte Wohnbauprojekt in Holz-Modulbauweise darstellt“, berichtet Projektleiterin Sibylle Bornefeld. Hamburg habe dafür Abweichungen beim Brandschutznachweis genehmigt und später eine Änderung der Landesbauordnung angeschoben. Damit sei der Stadtstaat das zweite Bundesland, in dem die Bauordnung bis zu 22 Meter hohe Gebäude aus Holz auch ohne Sondergenehmigung erlaubt habe. Andere würden aber sicher schon bald nachziehen, so ihre Überzeugung. „Immer mehr Woh-

StöbenWittlinger

IMMOBILIEN · INVESTMENT · VERWALTUNG



Sicherheit und Kompetenz für Ihre Immobilie.

HAUSVERWALTUNG BRAUCHT VERTRAUEN

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

Also? Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

StöbenWittlinger GmbH
Lübecker Straße 128
22087 Hamburg

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

Mitglied im IVD, BFW und Grundeigentümer-Verband



IMMOBILIEN SERVICE
ZIMMERMANN
WILHELM ZIMMERMANN

Häufigste Verkäufer-Rückmeldungen

gute Beratung

kompetent

offenes Ohr

schnell

professionell

Vollständige Referenzen unter
www.zimmermann-ivd.de



Frahmredder 7
22393 Hamburg



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



Das 2017 fertiggestellte Studentenwohnheim Woodie in Wilhelmsburg entstand aus 371 vorgefertigten Wohnmodulen.



Fotos: PRIMUS developments GmbH/Seneectus GmbH; Photos Götz Wraga

nungsunternehmen und Investoren denken über den Bau mit Holz nach“, beobachtet Bornefeld. So etwa auch die SAGA Unternehmensgruppe, die im Rahmen des „Bündnisses für das Wohnen“ plant, jährlich mit dem Bau von 2.000 neuen Wohnungen zu starten. „Aufgrund dieses historisch hohen Neubauvolumens sind wir offen, auch neue Wege zu gehen“, sagt Pressesprecher Gunnar Gläser.

Pilotprojekte in Holz- oder Hybridbauweise würden derzeit durchaus im Unternehmen diskutiert. Der Brandschutz ist nach wie vor ein großes Thema. „Hier kursieren viele Vorurteile gegenüber Holz“, sagt Bornefeld. Dabei sei der Baustoff sehr sicher. Die Betrachtung des Brandschutzes bewegt sich dabei auf den zwei Ebenen „brennbare Oberfläche“ und „Standicherheit bei einem Brand“. In erster Linie geht es darum, dass die Tragfähigkeit dem Feuer entsprechend der Gebäudeklasse lange genug standhält.

„Holz ist sogar sicherer, da zuerst die Oberfläche abbrennt, während der Kern, anders als bei Stahl oder Beton, lange stabil bleibt“, so Störmer. Auch für mehrstöckige Gebäude ließe sich mit einer massiveren Bauweise die vorgegebenen Zeiten problemlos erreichen. Bei echten Hochhäusern wie der Wildspitze ist es allerdings etwas komplizierter, da es hierfür noch keine festen Regelungen in der Bauordnung gibt, auch wenn sich dies in Hamburg demnächst ändern soll.

Das Erdgeschoss und die drei Erschließungskerne von Woodie sind in Stahlbetonbauweise errichtet, auf diesem Betontisch stapeln sich die 371 Mikro-Apartments zu sechs Obergeschossen. Die 20 Quadratmeter großen Apartments wurden inklusive ihrer Einbauten komplett aus Vollholz vorgefertigt, bis auf den Boden sieht man überall die Holzoberflächen. Die Vorfertigung in der Halle gilt beim Holzbau als einer der großen Pluspunkte. „Im Schnitt halbiert dies die Bauzeit“, weiß auch Störmer. Im Gegenzug falle allerdings die Planungszeit etwas länger aus. Denn jede Steckdose müsse vorab bedacht werden,

Ein Vorteil des Holzbaus ist, dass vieles vorgefertigt und die Arbeit vor Ort verringert werden kann.



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



In Paris-Ternes sollen 18.000 Quadratmeter Fläche entstehen – überwiegend aus Holz.

Bild: Jacques Ferrier, charrier dalix architectes SPLANN/proHolz Austria

Halle in Österreich verzahnt“, berichtet Bornefeld. Modul für Modul wurde so übereinandergesetzt und verbunden, dann musste nur noch die Holzfassade als Vorhang montiert werden, „die Fertigstellung dauerte gerade mal zehn Monate.“ Die Vorfertigung punktet mit hoher Präzision, der stetige Austausch der Gewerke während der Planung senkt die Feh-

schließlich ließen sich an einer Holzwand die Details später nicht mehr so einfach verändern. Für das Studentenwohnheim Woodie kamen jeweils zwei Wohnmodule per Tieflader auf die Baustelle – inklusive Fassade, Innenausbau, Installation und Küche. „Die Arbeiten in Wilhelmsburg waren sehr eng mit der Produktion in der

lerquote spürbar. „Zudem gibt es eine weit geringere Emission von Lärm und Staub auf der Baustelle.“ Gerade in den engen Metropolen, sei dies ein wichtiger Vorteil. Die kurze Bauzeit gleiche zudem die höheren Baukosten teils wieder aus. Diese lägen etwa bei 5 bis 10 Prozent über denen eines herkömmlichen Baus.

ES MUSS JA NICHT GLEICH JEDER WISSEN, DASS SIE VERKAUFEN WOLLEN.

Als führende Experten für Immobilieninvestments in Hamburg wissen wir, wie wichtig Diskretion bei Eigentümerwechseln ist. Wir schweigen und verhandeln in Ihrem Sinne – versprochen!

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

Nachwachsend, sauber und schadstofffrei in der Produktion – Holz ist auch ein Musterbaustoff in Sachen Nachhaltigkeit. Zum Wachsen reichen Licht, Luft, Erde und Wasser und dabei verwandelt Holz ganz nebenbei noch Kohlenstoffdioxid in Sauerstoff. „Gebäude aus Holz generieren im Schnitt gut ein Drittel weniger CO₂-Emissionen als solche aus mineralischen Baustoffen“, weiß Winter. Das CO₂ wird zudem eingelagert, solange die Gebäude stehen, 10 Kubikmeter Holz binden etwa 8 Tonnen CO₂.

„Und obendrein lassen sich die Bauteile aus Holz bei Bedarf gut recyceln“, ergänzt Störmer. Die Lebensdauer von Holzbauten reiche allerdings durchaus über mehrere hundert Jahre. „Und bevor die Wildspitze für ein Recycling in Betracht kommt, steht sie ja vielleicht schon unter Denkmalschutz“, so Störmer.

Bettina Brüdgam

Im Höhenrausch: In den Metropolen der Welt plant man derzeit Hochhäuser aus Holz und setzt dabei immer neue Rekordmarken.

Mjøstårnet in Norwegen



Der 81 Meter hohe Wolkenkratzer Mjøstårnet mit 18 Stockwerken in der norwegischen Kleinstadt Brumunddal soll im Frühjahr diesen Jahres den Höhenrekord der Holzbaukunst antreten. Das Besondere: Er kommt ohne Betonkern aus und besteht komplett aus Holz. Das eingesetzte Brett-schichtholz kann in verschiedene Formen gebracht werden, wie etwa Bögen, und eignet sich ebenso wie Beton oder Stahl für die Hauptstruktur.

Brock Commons Tallwood Building in Kanada



Bild: Brock Commons naturally wood/proHolz Austria

Auf dem Campus der University of British Columbia in Vancouver steht seit Juli 2017 das 53 Meter hohe „Brock Commons Tallwood House“, bei Fertigstellung das höchste Haus aus Massivholz. Die Konstruktion und die vorgefertigte Fassade aus Brett-schichtholz stand in nur 66 Tagen, pro Woche schafften die Arbeiter im Schnitt gut zwei Stockwerke.

Dr. O. Campe & Co.

Immobilien

seit 1935

Diplom-Kaufmann

Dr. Matthias Jungclas

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

Verkauf – Verwaltung – Vermietung – Gutachten



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



Oakwood Timber Tower in England

Bild: plp-architecture

80 Stockwerke und 300 Meter Höhe – damit scheint der geplante Londoner Wohnturm alle bisherigen Grenzen der Holzbaukunst zu sprengen. Vorerst allerdings nur in einer Studie. Wenn der Turm tatsächlich errichtet wird, soll er zum höchsten Holzgebäude der Welt avancieren und zum zweithöchsten Gebäude in London. Für den Himmelstürmer mit seinen 1.000 Wohnungen werden nach Modellberechnungen 65.000 Kubikmeter Holz verbaut. Das Gebäude soll viermal leichter sein als eine Konstruktion aus Stahl.

Hoho in Österreich

Bild: RLP Ruediger Lainer und Partner/pro-Holz Austria

Wiens Vorzeigeprojekt mit seiner höhengestaffelten Silhouette soll im Jahr 2019 fertig werden und dann das weltweit erste 84 Meter hohe 24-geschossige Holzhochhaus sein. Rund um einen Betonkern schließt die Holzkonstruktion an. Ab dem Erdgeschoss beträgt der Anteil von Holz 75 Prozent – wenn auch von außen nicht als solches erkennbar. Das benötigte Holz stammt komplett aus der heimischen Forstwirtschaft und soll, wenn man alle Wälder Österreichs in die Berechnung einbezieht, nach Angaben des Investors in nur einer Stunde und 17 Minuten nachwachsen.

W350 in Japan

Noch höher als für London hat man sich die Ziele für Tokio gesteckt: Ganze 350 Meter soll der Wohnturm W350 werden, wenn die Pläne umgesetzt werden. Das Gebäude soll zu 90 Prozent aus Massivholz bestehen, nur das Kerngerüst und die Rahmenkonstruktion beabsichtigt man, mit Stahl zu verstärken – für den Fall eines Erdbebens. Insgesamt 70 Stockwerke sind angedacht, in Atrien mit großzügigen Fenstern sollen zudem Gärten mit Bächen und Seen entstehen. Die Fertigstellung peilt man erst für das Jahr 2041 an – zum 350. Jubiläum des federführenden Holzunternehmens Sumitomo Forestry.

ZINSHÄUSER**SEIT 1914**


EDGAR WESSENDORF
Immobilienkompetenz seit 1914

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

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

Referenten:

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

Wann: Mittwoch, 10. April 2019,
 9.00 Uhr (bis ca. 17.00 Uhr)

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

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

230,00 Euro pro Person
 (für Nichtmitglieder)

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

Informationen für Eigentümer und Verwalter

Mietrecht aktuell

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

Themen:

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

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

Name, Vorname	Mitgliedsnummer
Firma	
Straße, Hausnummer	
PLZ	Ort
Telefon	
E-Mail	
WICHTIG: Vor- und Zuname des/r Seminarteilnehmer/s bitte angeben.	
Datum, Unterschrift	Bitte füllen Sie die Anmeldung in Druckbuchstaben aus!

Bei **Stornierung** einer Anmeldung 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn werden **50 Prozent** der Seminargebühr berechnet. Bei Nichtteilnahme oder bei Absage acht Tage vor Veranstaltungsbeginn wird die **volle** Teilnehmergebühr in Rechnung gestellt. Die Gebühren entfallen, wenn ein Ersatzteilnehmer von Ihnen zum Seminar angemeldet wird. Der Betrag ist bitte **vorab, spätestens 10 Tage nach Ihrer Anmeldung** auf das Konto Grundeigentümer-Verband Hamburg e.V. bei der HypoVereinsbank IBAN DE66 2003 0000 0000 2032 16, BIC HYVEDEMM300 unter dem Stichwort **„Mietrecht aktuell 2019“** zu überweisen. Bitte geben Sie ebenfalls Ihre **Mitgliedsnummer** bei der Überweisung an! **Anmeldung:** Wenn Sie an diesem Seminar teilnehmen möchten, senden oder faxen (040/32 65 06) Sie den Abschnitt ausgefüllt und unterschrieben an uns zurück. Eine gesonderte Benachrichtigung **erfolgt nur**, wenn das Seminar zum Zeitpunkt Ihrer Anmeldung bereits ausgebucht war und Sie **nicht** daran teilnehmen können.

info@grundeigentuemerverband.de FAX 040 / 32 65 06

Studie

Mietwohnungen in vielen Gebieten erschwinglicher geworden

In zwei von drei Kreisen verbesserte sich im Schnitt für Mieter das Verhältnis von verfügbarem Nettoeinkommen zu Wohnkosten.

Bei gegebenem Anteil der Wohnkosten am Netto-lohn können Arbeitnehmer in rund zwei Dritteln der 401 deutschen Kreise im Jahr 2017 durchschnittlich eine größere Wohnung mieten als im Jahr 2013. Das ist ein zentrales Ergebnis der aktuellen Studie „Erschwinglichkeit von Wohnraum“, welche das Institut der deutschen Wirtschaft Köln erstellt hat. Darin haben die Autoren die Entwicklung von Mieten und Preisen für Wohnungen einerseits und von der Entwicklung der Gehälter andererseits verglichen, um zu ermitteln, wie viel Wohnraum sich ein Arbeitnehmer – in Abhängigkeit des Wirtschaftszweiges und des Qualifikationsniveaus – in jedem der Kreise in Deutschland durchschnittlich leisten kann.

Hinter den Durchschnittsergebnissen verbergen sich große Unterschiede. Zwar hat der Studie zufolge auch in einigen Großstädten wie Hamburg oder Frankfurt am Main die Erschwinglichkeit von Mietwohnungen etwas zugenommen. In Berlin und vor allem in München ist sie dagegen zurückgegangen. Bei Wohnungskäufen ist die Erschwinglichkeit zwischen 2013 und 2017 zurückgegangen: Die finanzierbare Wohnfläche ist in 63 Prozent der Kreise geringer als vor fünf Jahren. Dennoch können sich die Käufer aufgrund der niedrigen Zinsen bei gleichem Ausgabenniveau für Zins und Tilgung im Durchschnitt größere Wohnungen leisten.

Höhere Löhne und günstige Wohnungen müssen also

keinen Widerspruch darstellen, so ein Fazit des IW Köln. Zahlreiche Regionen abseits der Metropolen weisen sehr attraktive Arbeitsmärkte bei geringen Mieten und Kaufpreisen auf. Daher könne die starke Zuwanderung in die Großstädte nur bedingt durch bessere Arbeitsmarktprospektiven begründet werden.

Die Autoren weisen allerdings auch darauf hin, dass sich – bedingt durch die dynamische Entwicklung von Mieten, Preisen und Einkommen – für die privaten Haushalte sehr unterschiedliche Veränderungen bei den Wohnkosten ergeben. Hierzu seien weitere Analysen über die Entwicklung der Verteilung der Wohnkostenbelastungen in den einzelnen Städten und Gemeinden erforderlich.



Foto: Rainer Sturm/pixelio.de

Mehr Wohnraum bei gleichem Kostenanteil am Nettogehalt war für den Durchschnittsarbeitnehmer in den letzten Jahren eher außerhalb der Ballungszentren möglich.



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

Aufstockung

Neuen Wohnraum schaffen

Potenzial für bis zu 75.000 neue Wohnungen

Was haben Wien und Hamburg gemeinsam? Beide Städte haben eine fast gleiche Einwohnerzahl. Aber die Stadt von Mozart, Beethoven und Freud ist nur halb so groß wie unsere Elbmetropole, somit wesentlich dichter bebaut. Und trotzdem wird die urbane Wohnqualität in Wien sprichwörtlich gepriesen, so der IVD Nord-Vorsitzende Axel Wittlinger. Verdichtung sei per se nichts Negatives. Mit der geänderten Hamburger Bauordnung wird das Thema Nachverdichtung und Neuaufstockung auch in der Hansestadt neu geschrieben. Wittlinger befürwortet diese Form der Schaffung neuen Wohnraums ausdrücklich: Verdichtung oder höhere Bauweise muss nicht generell negativ sein, im Gegenteil. Der Bestand werde durch die erhöhte Bauweise wertstabiler und zeitgleich entstehe mehr Wohnraum ohne weitere Versiegelung. Zudem muss durch den neu entstehenden und nachgefragten innerstädtischen Wohnraum keine neue Infrastruktur geschaffen werden.

Durch die so geschaffenen innerstädtischen Wohnungen werde der Markt weiter entlastet und über die Angebots-erweiterung somit auch letztlich die Mieten bezahlbarer.

„Mit der geänderten Bauordnung gibt es bei der baulichen Umsetzung in der Hansestadt etliche Erleichterungen,“ informiert Wittlinger. Es wird einfacher und günstiger für Eigentümer. Es lohnt sich, einen Blick in den geänderten § 6 und den neuen § 74 a der Hamburger Bauordnung zu werfen. Die Verminderung von Abstandsflächen bei Bestandsbauten durch nachträglich aufgebraachte Dämmung wurde angepasst, die Überbauung von nachbarlichem Luftraum zur Aufbringung der Dämmung ist nunmehr vom Nachbarn zu dulden. Die weiteren Vorteile für Bauwillige im Überblick:

- bis zum fünften Stockwerk wird kein Aufzug benötigt,
- Ausbau/Aufstockung von Dachgeschossen benötigt keinen Nachweis weiterer Stellplätze,
- die Aufstockung kann in Holzbauweise erfolgen (Statikvorteile),
- weil beim Ausbau mit Holz Dämmung und Tragkonstruktion in einer Ebene liegen, wird auch mit dünneren Bauteilen ein guter Wärmeschutz erreicht,
- bei gleicher Grundfläche gewinnt man so auch mehr Wohnraum als bei anderen Bauweisen.
- Mieterdachböden können zur Schaffung von Wohnungen durch Ausbau oder Aufstockung aufgekündigt werden.



Baurechtlich wäre es in Hamburg möglich, durch Gebäudeaufstockungen insgesamt 75.000 neue Wohnungen zu schaffen, wie eine Master-Thesis an der HafenCity Universität Hamburg (HCU) unter der Betreuung von Prof. Dr. Bernd Dahlgrün ergeben hat.

Auch die Fördermöglichkeiten sind nicht zu unterschätzen. Die Errichtung dieser neuen Wohnungen wird stark unterstützt durch Kreditmittel der KfW beziehungsweise IFB Hamburg.

Fazit: Neben Abriss und Neubau auf demselben Grundstück, der Schließung

von Baulücken und der Hinterlandbebauung ist die Dachaufstockung gerade in Hamburg ein gutes (und politisch gewolltes) Mittel. Die geänderte Hamburger Bauordnung erleichtert den Ausbau von Dachgeschossen und die Aufstockung von Bestandsgebäuden baulich und finanziell. Stehen ohnehin Renovierungs- und Sanierungsvorhaben im Gebäude an, sollte über die Möglichkeiten dieser höheren Bauweise gleich mit nachgedacht werden“, rät Axel Wittlinger.

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

dh DAVID HEMPEL
 IMMOBILIEN • VERWALTUNG
Engagierte Hausverwaltung gesucht?
 Wir verwalten:
 ■ Wohnungseigentümergeinschaften
 ■ Zins-/Mietshäuser
 ■ Eigentumswohnungen
 Kompetent. Engagiert. Persönlich.
 DAVID HEMPEL Immobilien GmbH - Stormsweg 8 - 22085 Hamburg
 Tel: 040 - 181 20 92 30 Fax: 040 - 181 20 92 31 info@dhi-verwaltung.de

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

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

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

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

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

Studie

Wohnnebenkosten

Bilanz nach drei Jahren Haus & Grund-Ranking

Drei Jahre in Folge hat Haus & Grund Deutschland das Institut der deutschen Wirtschaft Köln damit beauftragt, die Wohnnebenkosten einer vierköpfigen Musterfamilie in den nach Einwohnern 100 größten deutschen Städten unter die Lupe zu nehmen und zu vergleichen. 2016 ging es um die Müllentsorgungsgebühren, 2017 um die Abwassergebühren und 2018 um die Belastung mit der Grundsteuer B. Die Studien kommen zu dem Ergebnis, dass die Preise, die Verbraucher für die Entsorgung von Abwasser und Müll zahlen müssen, je nach Wohnort um mehrere Hundert Euro jährlich variieren. Auch die Steuerlast der Mieter und Eigentümer weicht je nach Region jährlich stark voneinander ab.

Gesamtbild der drei Rankings

Zahlreiche Kommunen waren in zwei oder gar drei der Rankings im Spitzenfeld oder auch ganz am Ende zu finden. Es gab jedoch auch Fälle, die in einem Jahr durch besonders niedrige Gebühren und in einem anderen durch besonders hohe Gebühren auffielen.

Gesamtbild durch Indexwertvergleich

Das Institut der deutschen Wirtschaft hat die Ergebnisse der drei Untersuchungen in einer vergleichenden Studie zusammengetragen. Dazu wurden für die einzelnen Preise der drei Erhebungen Indexwerte eingeführt. Das Ergebnis ist frappierend: Die Musterfamilie muss in Leverkusen und in Moers mehr als doppelt so tief in die Tasche greifen wie in Regensburg, Mainz, Trier und Ludwigsburg. Möglicherweise seit 2016 erfolgte Veränderungen bei den Müllentsorgungsgebühren wurden in diesem Vergleich allerdings genauso wenig berücksichtigt wie eventuelle Anpassungen bei den Abwassergebühren. Insofern kann der Vergleich nur zur ungefähren Orientierung dienen.

Fazit

„Die Gebührenordnungen der einzelnen Kommunen sind uneinheitlich, intransparent und häufig auch mit einer

Platzierung im Ranking	Stadt	Gesamtpreis in allen drei Rankings	Index
1	Regensburg	857 Euro	63,4
2	Mainz	949 Euro	60,4
3	Trier	940 Euro	60,4
4	Ludwigsburg	920 Euro	59,6
5	Ratingen	1.016 Euro	59,3
...			
96	Witten	1.707 Euro	36,7
97	Potsdam	1.763 Euro	36,6
98	Mönchengladbach	1.754 Euro	36,0
99	Moers	1.919 Euro	28,5
100	Leverkusen	1.981 Euro	24,9

Vielzahl von individuellen Ausnahmeregelungen versehen. Der Verbraucher hat kaum eine Möglichkeit, diese Nebenkosten zu beeinflussen. Er kann den Anbieter nicht wechseln“, kommentierte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke die Ergebnisse. Er forderte die Verantwortlichen auf zu analysieren, warum die Kostenbelastung zwischen den Städten um mehrere Hundert Euro voneinander abweicht. Mit dem Nebenkostenranking wird den Verbrauchern, aber auch den kommunalen Verwaltungen und den politisch Verantwortlichen ein Instrument gegeben, mit dessen Hilfe sie ihre aktuelle Positionierung im Wettbewerb der Städte um attraktive Standortbedingungen besser einschätzen und Änderungen anstoßen können. „Mit dem Ranking haben wir ein Instrument geschaffen, mit dem die Belastungen vergleichbar sind und das wir aus diesem Grund fortführen werden.“

Eva Neumann

Haus & Grund Deutschland

www.hausundgrund.de

Bäume:
Kontrolle, Schäden, Gutachten
Gärten:
Mängelfeststellung, Gutachten
öffentl. bestellter, vereidigter
Sachverständiger Dipl.Ing. F. Heineken
Tel.: 040/723 17 10

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

Anzeigenschluss
HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 3/2019: 05.02.2019
Anzeigenannahme: elbbüro, Stefanie Hoffmann,
Tel. (040) 33 48 57 11,
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

Altona

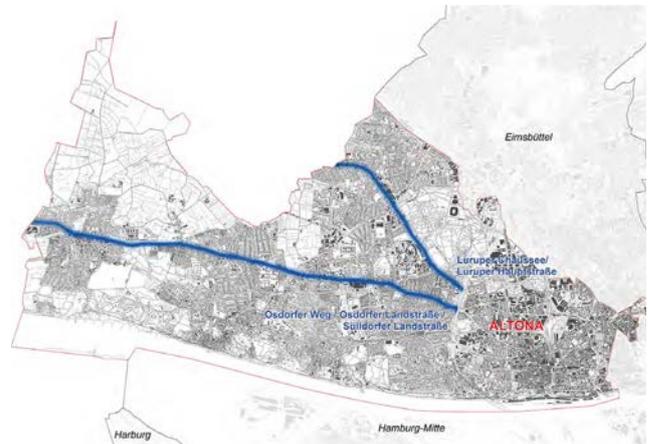
Magistralenstrategie

Stadtentwicklung im Bezirk

Seit 2016 verfolgt das Bezirksamt Altona die sogenannte Magistralenstrategie, die seitdem immer wieder Thema in der Öffentlichkeit gewesen ist. Aber was genau verbirgt sich dahinter und was bedeutet sie für die Eigentümer?

Die Frage, wo in Zukunft dringend benötigte Wohnungen entstehen sollen, wollte das Bezirksamt Altona nicht mit „Auf der grünen Wiese in den Feldmarken!“ beantworten. Es suchte stattdessen nach Alternativen im Bereich der großen Hauptverkehrsachsen, insbesondere Bereiche entlang der B431, Osdorfer Weg, Osdorfer-/Sülldorfer Landstraße, sowie entlang der Luruper Hauptstraße/Luruper Chaussee.

Entlang dieser Straßenzüge ist es städtebaulich verträglich und auch geboten, wenn der Straßenraum höhergeschossig und weitestgehend geschlossen bebaut wird. Auf diese Weise kann beispielsweise der Lärmeintrag in die dahinterliegenden Bereiche deutlich reduziert und auch die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verbessert werden. Schließlich ist durch eine höhere Bebauungsdichte auch eine Zunahme an Infrastruktureinrichtungen, wie Läden, Praxen oder Nahverkehrsangebote, zu erwarten. Der Fokus der Umsetzungsbemühungen liegt auf drei Quartieren in Lurup, Iserbrook und Sülldorf. Die bisherigen Ergebnisse der Projektarbeit wurden am 4. September 2018 im Altonaer Rathaus der Öffentlichkeit vorgestellt. Die Unterlagen dazu können unter www.hamburg.de/altona/magistralenentwicklung/ abgerufen werden. Das Bezirksamt Altona sieht die Magistralenentwicklung als Generationenaufgabe, die die Rücksichtnahme auf



Darstellung: Bezirksamt Altona
Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

die Belange der jetzigen Eigentümer in den Vordergrund stellt. Ein Beispiel dafür ist der aktuell in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Sülldorf 23/Iserbrook 27, zwischen den S-Bahnhöfen Sülldorf und Iserbrook. Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan. Er verschafft den Eigentümern, gegenüber der heutigen Situation erweiterte Baumöglichkeiten. Bei Fragen rund um die Magistralenentwicklung in Altona steht Ihnen als zentraler Ansprechpartner der Innenentwicklungsmanager, Herr Tschubel, im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung gern zur Verfügung. Sie erreichen ihn per E-Mail unter mar-co.tschubel@altona.hamburg.de, oder telefonisch unter 040/428 11-6219.



HOWDEN

KÜCHEN

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

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

*nur für Handwerker
und Gewerbetreibende

www.howdenkuechen.de



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

Küchen & Zubehör
Sofort
verfügbar! ✨

Dachterrassen

Auslegungsunsicherheit beseitigt

In vielen Teilungserklärungen sind Klauseln enthalten, nach denen Gemeinschaftseigentum im Bereich des Sondereigentums, soweit es der Wohnung zu dienen bestimmt ist, von dem jeweiligen Sondereigentümer instandzuhalten und instandzusetzen ist. Inwieweit hier Dachterrassen erfasst werden war unklar.

In der Entscheidung des Bundesgerichtshofes (BGH) vom 4. Mai 2018 (V ZR 163/17) hatte dieser folgende Klausel zu beurteilen: „Einrichtungen, Anlagen und Gebäude-teile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerks oder gemäß dieser Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind (z. B. Balkon, Loggia), sind von ihm auf seine Kosten instandzuhalten und instandzusetzen“. Inwieweit eine solche Regelung auch Dachterrassen erfasst, war bisher fraglich, da Dachterrassen und die darunter liegende wasserdichte Ebene gleichzeitig das Dach der darunter liegenden Wohnung ist, womit sie – jedenfalls in ihrem konstruktiven Bereich – auch dieser Wohnung zu dienen bestimmt sind.

Der BGH entschied nun, dass die nächstliegende Auslegung dieser Klausel die sei, dass Dachterrassen insgesamt, auch mit ihrem Unterbau und der darunter liegenden wasserdichten Ebene dieser Formulierung unterfallen. All dies habe also der Eigentümer der Dachterrassenwohnung auf eigene Kosten instandzuhalten und instandzusetzen.

Die Dachterrassen seien hier den Balkonen gleichzustellen, denn sie dienen alleine dem einzelnen Eigentümer, wobei sich aus der Konstruktion und Bauweise ergebe, dass sie jeweils einen besonderen Wartungs- und Instandhaltungsaufwand erzeugten, der ohne sie nicht vorhanden gewesen wäre. Diese zusätzlichen Maßnahmen entfielen bei einer Bauweise ohne Dachterrasse. Hier genüge ansonsten die weniger anfällige geschlossene Dachfläche. Da nur der jeweilige Sondereigentümer die Dachterrasse erreichen könne, stehe ihm der alleinige Gebrauch zu. Die Instandhaltungs- und Instandsetzungslast treffe damit den jeweiligen Sondereigentümer auch an den konstruktiven Teilen der Dachterrasse und damit insoweit am Gemeinschaftseigentum. Der privatautonome Gestaltungsspielraum der Wohnungseigentümer werde durch diese Regelung auch nicht überschritten. Da die Pflege und Reparatur von Dachterrassen durchaus sehr aufwändig und kostenintensiv ist, lauern also für die Eigentümer der Wohnungen mit Dachterrassen erhebliche Kosten, soweit ihre Teilungserklärung eine entsprechende Regelung enthält.

Till Heinisch
Rechtsanwalt

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

WEG-Urteil

Fiskus haftet nur beschränkt

Die Erben eines Wohnungseigentümers haften für die nach dem Erbfall fällig werdenden Hausgeldschulden spätestens dann auch mit ihrem eigenen Vermögen, wenn sie die Erbschaft angenommen haben oder die Ausschlagungsfrist abgelaufen ist.

Ist jedoch der Fiskus (die öffentliche Hand) zum gesetzlichen Alleinerben berufen, so haftet er in aller Regel nur mit dem Nachlass für nach dem Erbfall fällig werdende oder durch Beschluss der Wohnungseigentümerge-meinschaft begründete Wohngeldschulden. Das hat der

Bundesgerichtshof mit Urteil vom 14. Dezember 2018 entschieden (V ZR 309/17).

Die Richter verwiesen darauf, dass der Fiskus die Erbschaft nicht ausschlagen kann und normalerweise nur seiner gesetzlichen Aufgabe nachkommt, die ordnungsgemäße Nachlassabwicklung zu sichern. Nur wenn der Fiskus die Wohnung erkennbar zu eigenen Zwecken nutzen wolle und damit seine Rolle als Nachlassabwickler verlasse, sei es gerechtfertigt, die Wohngeldschulden als Eigenverbindlichkeiten zu qualifizieren, bei denen eine Haftungsbeschränkung ausgeschlossen ist.

Fragen und Antworten

? Ich bin Eigentümerin eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung. Die Einliegerwohnung möchte ich vermieten. Andere Mietobjekte habe ich nicht.

Muss ich die Mieter über ein Widerrufsrecht belehren?

Wenn die Mieter die Wohnung vor Abschluss des Mietvertrages besichtigt haben, besteht kein Widerrufsrecht. Erfolgte keine Besichtigung, sind für Verträge zur Vermietung von Wohnraum bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen nach § 312 Absatz 4 BGB grundsätzlich die Vorschriften für das Widerrufsrecht anwendbar. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass es sich bei dem Mietvertrag um einen Verbrauchervertrag handelt, also die Mietpartei als Verbraucher gemäß § 13 BGB und Sie, die Vermieterin, als Unternehmerin im Sinne des § 14 BGB auftreten. Als Unternehmer gilt man, wenn man bei Abschluss eines Vertrages in Ausübung einer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handelt. Wenn jemand nur eine Wohnung vermietet, wird diese Person nach herrschender Ansicht grundsätzlich noch nicht als Unternehmer angesehen. Ab wie vielen Vermietungen man als Unternehmer gilt, hängt vom Einzelfall ab und wird in der Rechtsprechung nicht einheitlich gehandhabt. Da Sie nur eine Wohnung vermieten, sind Sie jedoch keine Unternehmerin und es besteht kein Widerrufsrecht, über welches Sie belehren müssten.

? Eine neue Wohnraummieterin hat einen Monat nach Abschluss des Mietvertrags diesen widerrufen. Darf sie das? Ich vermiete 35 Wohnungen und habe sie nicht über ein Widerrufsrecht belehrt. Vor Abschluss des Mietvertrags hat die Mieterin die Wohnung ausgiebig besichtigt.

Bei 35 vermieteten Wohnungen werden Sie nach der Rechtsprechung in der Regel als Unternehmer tätig, weshalb die Vorschriften über das Widerrufsrecht Anwendung finden. Daher sind Sie nach § 312 Absatz 3 Nr. 6 BGB verpflichtet, die Mietparteien über das Widerrufsrecht zu belehren. Die Widerrufsfrist beträgt zwei Wochen; wenn Sie nicht über das Widerrufsrecht belehren, endet die Widerrufsfrist spätestens nach einem Jahr und 14 Tagen. Das Widerrufsrecht besteht jedoch gemäß § 312 Absatz 4 Satz 2 BGB dann nicht, wenn der Mieter die Wohnung zuvor besichtigt hat. Da die Mieterin die Wohnung vor Abschluss des Mietvertrags ausgiebig besichtigt hat, kann die Mieterin daher den Mietvertrag nicht widerrufen.

? Im November 2018 hatte ich meinem Mieter eine Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB zukommen lassen. Bis heute hat er nicht zugestimmt und er zahlt auch nur die alte Miete weiter. Was kann ich tun?

Wenn ein Mieter ein wirksames Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB erhält, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens, soweit er der Mieterhöhung zustimmt. Bei Ihnen wäre dies der Februar 2019. Wenn der Mieter nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zugestimmt hat (bei Ihnen Ende Januar 2019), haben Sie drei Monate Zeit, eine Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung zu erheben. Bis Ende April müsste also eine entsprechende Klage beim örtlich zuständigen Amtsgericht eingehen. In der Praxis ist es häufig sinnvoll, die Mietpartei vorher zu kontaktieren und nochmals um Zustimmung zu bitten. Wir stellen anheim, dass Sie Ihren Mieter vorher anrufen oder wenigstens einmal schriftlich auffordern, der Mieterhöhung zuzustimmen, da ansonsten eine kostenpflichtige Klage vor dem Amtsgericht erhoben werde.

? Ich möchte die Miete einer Wohnung unter Bezugnahme auf den Hamburger Mietenspiegel erhöhen. Die Wohnung wird mit einer NARAG-Heizung beheizt, welche ausschließlich über einen Gasboiler befeuert wird. Ist diese Art Heizung eine Sammelheizung im Sinne des Hamburger Mietenspiegels?

Nach herrschender Ansicht ist unabdingbares Erfordernis für eine Sammelheizung, dass die Brennstoffversorgung automatisch erfolgt. Wenn eine NARAG-Heizung noch mit Kohlen betrieben wird, so hat das Landgericht Hamburg im Jahr 2001 entschieden, dass die Heizung sich zwar in einem Grenzbereich befindet, jedoch keine Sammelheizung im Sinne des Hamburger Mietenspiegels darstellt. Das Amtsgericht Hamburg-Barmbek hat hingegen mit Urteil vom 12. Dezember 2013, 815 C 94/13, angenommen, dass eine nur mittels Gasboilers befeuerte NARAG-Heizung eine Sammelheizung sei.

KOMPAKTSEMINARE

Veranstaltungsort

Grundeigentümer-Verband
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg, Sitzungssaal im 7. Obergeschoss
Kosten: Jeweils 60 Euro pro Person

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

Referent:
RA Torsten Flomm, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg

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

Themenauswahl:

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

Mittwoch, 20. März 2019
Ende gut, alles gut! – Die rechtssichere Beendigung von Mietverhältnissen
17.00 Uhr (bis ca. 19.00 Uhr)

Referent:
Rechtsanwalt Matthias Scheff

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

Themenauswahl:

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

Mittwoch, 8. Mai 2019
Richtig vermieten! Was bei der Vermietung von Wohnraum unbedingt beachtet werden sollte!
17.00 Uhr (bis ca. 19.00 Uhr)

Referentin:
Rechtsanwältin Kerstin Magnussen

Wohnraummietverhältnisse bestehen oft viele Jahre. Es ist deshalb besonders wichtig, Mietverträge korrekt zu erstellen. In diesem Seminar wird vermittelt, was vor dem Abschluss eines Mietvertrages zu beachten ist und wie ein Wohnraummietvertrag fehlerfrei erstellt wird.

Themenauswahl:

- Zulässige Miete
- Befristung
- Mieterhöhungsmöglichkeiten

Mittwoch, 29. Mai 2019
Welchen Mietzins darf ich nehmen?
17.00 Uhr (bis ca. 19.00 Uhr)

Referent:
Rechtsanwalt/Mediator Till Heinisch, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

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

Themenauswahl:

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

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

Bitte beachten Sie auch unser Tagesseminar „Mietrecht aktuell“ am 10. April (siehe Seite 12).

FACHLITERATUR



Mieterhöhung freifinanzierter Wohnraum

Von Hans Reinold
Horst, 4. Auflage

2015, ISBN 978-3-939787-75-4

Um die Rendite zu sichern, ist es für Vermieter erforderlich, die Miete in bestimmten Zeitabständen zu erhöhen. Die gesetzlichen Regelungen machen dabei jedoch enge Vorgaben. Diese Broschüre führt in das Recht der Mieterhöhung ein, beschreibt die dabei zu beachtenden Punkte im Einzelnen und widmet sich ebenso den denkbaren Reaktionen des Mieters. Dabei wird das Ziel verfolgt, durch Aufklärung über die gegenseitigen Rechte und Gegenrechte einen Beitrag zur Funktion des Mietrechts als Friedensordnung zu leisten.

Preis: 12,95 Euro

Die Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarfs

Von Hans Reinold Horst, 2. Auflage
2017, ISBN 978-3-939787-90-7

Der Eigenbedarf des Vermieters stellt die in der Praxis mit Abstand am häufigsten vorkommende Art der fristgerechten Vermieterkündigung dar. Nach dem Gesetz kann der Vermieter kündigen, wenn er die vermietete Wohnung für sich, die zu seinem Haushalt gehörenden Personen oder für Familienangehörige benötigt. Wie dabei jedoch am besten vorgegangen werden sollte, ist vielen unklar. Die Broschüre richtet sich an alle rechtsberatenden Berufe, aber vor allem an den privaten Hauseigentümer und Vermieter.

Preis: 12,95 Euro

Geld und Miete

Von Dr. Hans Reinhold Horst, 2010,
ISBN 978-3-939787-26-6

Bevor sich Vermieter und Mieter nach beendetem Mietverhältnis endgültig trennen, kommt es häufig zu Auseinandersetzungen. Dies kostet Geld,

Mühe und Nerven, und geht oft mit erheblichem Ärger einher, zum Beispiel wenn es zu Streit um die Renovierungspflicht oder Uneinigkeit bei vorzeitigem Auszug kommt. Diese Broschüre mit ihren Tipps und Hinweisen soll helfen, dies zu vermeiden.
Preis: 14,95 Euro

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

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zzgl. Versandkosten

Scheckübergabe im Ohnsorg-Theater

Spendenaktion phönikks

Mehr als 15.000 Euro kamen zusammen



Max und Moritz ist natürlich ein Klassiker und so bescherten die Weihnachtsmärchenvorstellungen des Grundeigentümer-Verbandes im Ohnsorg-Theater auch diesmal großen und kleinen Zuschauern viel Freude und Unterhaltung. Und zugleich kam durch die damit einhergehende Spendenaktion zugunsten der Stiftung phönikks, die sich um die psychosoziale Betreuung vom Krebs betroffener Familien kümmert, wieder eine hübsche Summe zusammen. kurz vor Weihnachten konnte daher ein Scheck über mehr als 15.000 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 E-Mail: info@hug-rahlstedt.de
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag, Mittwoch und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 15.00 – 20.00 Uhr
Persönliche Rechtsberatung (nach Terminvereinbarung)
Bau-, Steuer-, Finanzierungs-, Wertermittlungs-,
Verkaufs- und Gartenberatung, Mediation:
nach Terminvereinbarung

Hamburg-Sasel

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

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

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

Beratungen

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

Rechtsberatung

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

Rechtsberatung

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

Rechtsberatung

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

Bautechnische Beratung

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

Wertermittlung von Grundbesitz

(nur persönlich)
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Mediationsberatung

(nur persönlich nach Terminvergabe)
Dienstag 16.00 – 17.00 Uhr

Finanzierungs- und Förderberatung

(nur persönlich nach Terminvergabe)
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Gartenberatung

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

Umwelt, Energie und Gebäudetechnik

(nur persönlich nach Terminvergabe)
Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr

Steuerberatung

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

Samstag, 9. Februar 2019 (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.

Gemeinsame Veranstaltung mit dem Bürgerverein Billstedt.

Anmeldung erforderlich.

Mittwoch, 20. Februar 2019 (14.00 Uhr)

Grundeigentümer-Verbandshaus, 6. OG,

Glockengießerwall 19

Energieberatung

Grundeigentümer-Verband Hamburg

Energieberatung in Kooperation mit dem EnergieBau-

Zentrum. Nur nach vorheriger Terminvergabe unter

Tel. 040/359 058 22.

Mittwoch, 20. Februar 2019 (19.00 Uhr)

Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27

„Betriebskostenabrechnungen für Vermieter“

Haus- und Grundeigentümerversammlung Hamburg-Rahlstedt

Arbeitskreis. Anmeldung unter Tel. 677 88 66, Kosten für

Mitglieder 12 Euro, für Gäste 24 Euro.

Samstag, 23. Februar 2019 (10.00 Uhr)

Kirchenallee 22, 20099 Hamburg

Tag der Immobilie

Verbraucherzentrale Hamburg

Kostenlose Beratung und Vorträge. Weitere Infos unter

www.vzhh.de.

Montag, 25. Februar 2019 (18.30 Uhr)

Eidelstedter Bürgerhaus

Jahreshauptversammlung 2019

Haus- und Grundbesitzer-Verein zu Hamburg-Eidelstedt

Mit Vorstandswahlen und Berichten aus Eidelstedt.

Dienstag, 26. Februar 2019 (19.00 Uhr)

Grundeigentümer-Verbandshaus, Sitzungssaal 7. OG,

Glockengießerwall 19

„Vermieterupdate – Rechte und Pflichten bei der Wohnraumvermietung“

Grundeigentümer-Verein Uhlenhorst-Winterhude-Alsterdorf

Jahreshauptversammlung mit Vorstandswahlen und Vor-

trag. Es referiert die Rechtsanwältin und Mediatorin Ricarda

Breiholdt. Ab 18.30 Uhr Eröffnung mit einem kleinen Imbiss

und Möglichkeit zu Gesprächen mit Vorstandsmitgliedern.

Dienstag, 5. März 2019 (19.00 Uhr)

Theatersaal im Helms-Museum, Museumsplatz 2

„Wohnungsbauentwicklung und Wohnen in Harburg“

Haus- und Grundbesitzerversammlung Harburg-Wilhelmsburg

Jahreshauptversammlung mit Vortrag der Bezirksamtsleiterin

Sophie Fredenhagen.

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

Mittwoch, 13. Februar 2019 (18.30 Uhr)

Immobilien versichern, aber richtig

Eine Informationsveranstaltung des Grundeigentümerversammlung Bergedorf und der GEV Grundeigentümer-Versicherung

Das Starkregenereignis im Mai 2018 und seine teilweise verheerenden Folgen mit großen Gebäudeschäden hat im Bezirk Bergedorf Spuren hinterlassen. Viele Hauseigentümer waren physisch, psychisch und finanziell stark belastet. Die Gespräche mit Betroffenen waren der Grund, warum der Grundeigentümerversammlung Bergedorf über das Thema informieren möchte. Dabei steht auch die sogenannte Elementarversicherung auf der Tagesordnung. Das eigene Wohnhaus hat einen besonderen Wert im Leben seiner Bewohner. Es ist Zuhause, Altersvorsorge und finanzielles Investment in einem. Leider ist es immer öfter zerstörerischen Gefahren ausgesetzt. Zahlreiche Ereignisse wie Stürme, Starkregen, Überschwemmungen oder Brände können ein Haus beschädigen oder sogar zum Totalverlust des Gebäudes führen. Um Immobilieneigentümer vor den finanziellen Folgen

zu schützen, kann eine Ergänzung zur Wohngebäudeversicherung sinnvoll sein. Am 13. Februar 2019, um 18:30 Uhr lädt der Grundeigentümerversammlung im Bezirk Bergedorf e. V. in Kooperation mit der GEV Grundeigentümer-Versicherung zu einer Informationsveranstaltung ein. Schwerpunkt-Themen sind dort die allgemeine Wohngebäudeversicherung und die Elementarversicherung. In einem Vortrag wird neben allgemeinen Fragen zur richtigen Absicherung von Hauseigentümern erläutert, wann man auf eine Elementarversicherung zukünftig nicht mehr verzichten sollte und aufgezeigt, was eine Wohngebäudeversicherung beinhaltet und für wen sie sinnvoll ist. Die Veranstaltung findet im Theatersaal der Lohbrügger Bürgerbühne, Neuer Weg 54 statt. Eingeladen sind alle Interessierten! Anmeldung unter Tel: 040-724 72 73 oder info@grundeigentuemerversammlung-bergedorf.de erbeten.



Oktober 2019

Gourmetreise ins Périgord und durch das Tal der Dordogne

Land der Genüsse, Paradies für Feinschmecker, Gott gesegnetes Land: Das Périgord kennt viele Titel. Von Küche und Keller, von Grotten und Höhlen, von Dörfern und Städten – Genuss pur ist garantiert auf dieser Frankreichreise!

Das Périgord und Quercy sind zwei verträumte Gegenden Frankreichs, in denen die Flüsse Dordogne und Lot gemächlich dahinziehen, umrahmt von zahlreichen Burgen und pittoresken Dörfern. Unsere Reise führt Sie zu malerischen Plätzen abseits der bekannten Touristenziele auf stillen Wegen durch lichte Wälder zu den schönsten Dörfern Frankreichs: Rocamadour, der spektakulär gelegene Ort empfing als bedeutende Pilgerstätte einst Könige und Kaiser – Souillac mit der ehemaligen Abteikirche aus dem 17. Jahrhundert – Albi mit der gewaltigen Kathedrale – Saint Cirq-Lapopie sowie die Höhlen von Padirac – Carcassonne die große Festungsstadt und mehr.

Erleben Sie jeden Abend ein mehrgängiges Menü mit lokalen Spezialitäten in ausgewählten Spitzenrestaurants. Seien Sie live dabei, wenn bei Airbus in Toulouse das größte Verkehrsflugzeug der Welt entsteht. Kommen Sie mit uns auf eine Reise für Genuss und Kultur, für Historisches und Gegenwart.

Fordern Sie gern unsere ausführliche Reisebeschreibung an!

Kontakt

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

10. bis 14. September 2019

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 Hügeln, Zypressen, Weinbergen und Olivenhainen. Zusammen mit den mittelalterlichen Städten und Dörfern eine harmonische Einheit. Wir wohnen in Florenz in sehr guter Lage zu allen Sehenswürdigkeiten. Unter sachkundiger Führung lernen wir die Kunstschätze in den Uffizien kennen, wir staunen über den Dom mit seiner gewaltigen Kuppel. Unsere Stadtspaziergänge führen uns zu herrlichen Plätzen und prächtigen Palazzi. In stillen Gassen sind noch immer traditionelle Kunsthandwerker tätig. Ein Abendspaziergang führt uns zur Ponte Vecchio, der ältesten Brücke über den Arno. Von dort genießen wir den Blick auf die Stadt. Entspannung finden wir in den weitläufigen Boboli Gärten, einen ungewöhnlichen Blick auf Florenz bietet der heitere Barockgarten „Bardini“.

Einen Tag geht es in die Toskana. In dem kleinen Ort Greve in Chianti wird deutlich, dass dies auch Weinland ist, in Siena beeindruckt uns das weiträumig erhaltene mittelalterliche Stadtbild. Die Stadt Arezzo besticht durch ihre gotischen Gebäude, die berühmten Fresken von Piero della Francesca und einen der schönsten Plätze der Toskana. Erleben Sie auch die unbekannte Toskana. Abseits der üblichen Wege lernen Sie Orte, Menschen und Landschaften kennen, durch sachkundige Führungen wird Geschichte erlebbar. Natürlich kommt auch die hervorragende toskanische Küche nicht zu kurz – bei „Di Giovanni“ werden wir verwöhnt ... Steinpilze, Wildschwein und vieles mehr.

Der Reisepreis beträgt pro Person in einem

Doppelzimmer

1.920 Euro

Einzelzimmerzuschlag

270 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 „Kennenlernetreffens“ lernen Sie Ihre Mitreisenden und Ihre Reiseleiterin kennen.

28. Mai bis 10. Juni 2019

China, ins Reich der Mitte

Einige Restplätze sind noch frei für diese exklusive Sonderreise nach China. In 14 Tagen entdecken Sie auf dieser Reise die Vielfalt Chinas.

Fordern Sie gern unsere ausführliche Reisebeschreibung an!

Wohnungsgesuch von Frau M. und Kind

Frau M. aus Afghanistan hat schon viele Versuche unternommen eine Wohnung für sich und ihren zwölfjährigen Sohn zu finden, um die öffentliche Unterbringung der Stadt verlassen zu können.

Obwohl beide schon fließend Deutsch sprechen, sich gut in Hamburg eingelebt und neue Kontakte geknüpft haben, haben sie bisher leider noch keine Zusage für eine Wohnung erhalten. Der Sohn besucht die sechste Klasse einer Hamburger Schule. Frau M. war früher als Frisörin tätig und absolviert zurzeit einen weiteren Deutschkurs. Sie kann sich gut vorstellen eine anerkannte Ausbildung zur Frisörin oder Kosmetikerin zu machen, um in ihrem alten Berufsfeld wieder Fuß zu fassen und unabhängig von den jetzigen Sozialleistungen leben zu können. Begleitet werden Mutter und Sohn von der geschulten Wohnungslotsin Frau A. Diese unterstützt zum Beispiel bei Behördengängen oder beim Ankommen in der neuen Nachbarschaft. Als weiterer Kontakt stehen die Mitarbeitenden der Wohnbrücke Hamburg Koordinierungsstelle

Vermietern in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Verfügung.

Haben Sie eine freie Wohnung ab 1,5 Zimmern bis maximal 663,78 Euro bruttokalt in Hamburg und würden Familie M. gerne kennenlernen? Oder haben Sie eine Wohnung, die vielleicht für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg Koordinierungsstelle freut sich über Ihren Anruf!



**Wohnbrücke Hamburg
Koordinierungsstelle**

Lawaetz-wohnen&leben gGmbH

Tel.: 040/466 551 433

Fax: 040/466 551 435

wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de

www.wohnbruecke.de

Viele Formulare online verfügbar

Rund um die Vermietung

Mieterhöhungsvordrucke und mehr als Mitglied unkompliziert und kostenlos downloaden

Immmer mehr unserer Mitglieder schätzen den Vorteil der praktisch sofortigen Verfügbarkeit unserer Online-Mietverträge für Wohnraum; Kontore, gewerbliche Räume und Grundstücke sowie Garagen und Stellplätze. Wer jedoch etwa bei Betriebskostenabrechnungen oder Mieterhöhungen ebenfalls auf unsere Formulare zurückgegriffen hat, war bisher darauf angewiesen, diese in Papierform zu erwerben. Mit dem damit zusammenhängenden Zeitaufwand für den Besuch in der Geschäftsstelle oder den Postversand und mit der Frage, ob noch vorrätige Exemplare denn auch die aktuellen seien. Um den Vermietern unter unseren Mitgliedern die Arbeit zu erleichtern, haben wir dies nun geändert: Seit Anfang Januar stehen verschiedene Formulare rund um die Vermietung als PDFs zum Download zur Verfügung – und zwar kostenlos bei einer Mitgliedschaft in einer Beitragsgruppe für Vermietung. Dabei handelt es sich um folgende Formulare:

- Mieterhöhung für preisfreien Wohnraum
- Erhöhung der Index-Miete für Wohnraum
- Jahresabrechnung der Betriebskosten
- Anündigung von Modernisierungsmaßnahmen
- Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen
- Hausordnung

Wer schon die Online-Mietverträge nutzt oder Kunde im Online-Shop war, findet die PDFs auf unserer Webseite www.grundeigentuemerverband.de unter „Mein Bereich“, nachdem er sich mit seinen Daten eingeloggt hat. Wer noch keine Zugangsdaten hat, muss sich zunächst im Bereich „Neu-Registrierung“ registrieren.

Und wer keinen Computer beziehungsweise Drucker zur Verfügung hat, kann diese Formulare auch als Kopiervorlagen in unseren Geschäftsstellen erhalten – selbstverständlich bei passender Beitragsgruppe ebenfalls kostenfrei.

Mieterhöhung

Kein Widerrufsrecht

Keine Drucksituation beim Mieter

Mit Urteil vom 17. Oktober 2018 hat der Bundesgerichtshof (BGH, VIII ZR 94/17) entschieden, dass dem Mieter einer Wohnung ein Widerrufsrecht nach den Bestimmungen über das Widerrufsrecht bei im Fernabsatz geschlossenen Verbraucherverträgen nicht zustehe, wenn der Mieter einer vom Vermieter verlangten Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete zugestimmt hat.

Die Beklagte forderte den Kläger unter Bezugnahme auf den Mietenspiegel mit Schreiben vom 17. Juli 2015 auf, einer Mieterhöhung der Nettokaltmiete zuzustimmen.

Der Kläger stimmte der Erhöhung zu, widerrief seine Zustimmung jedoch kurz danach. Er zahlte die erhöhte Miete unter Vorbehalt und hat mit der Klage unter anderem die Rückerstattung der Erhöhungsbeträge geltend gemacht. Die Klage hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt.

Die Revision hatte keinen Erfolg. Der BGH entschied, dass ein Anspruch auf Rückgewähr der gezahlten Mieterhöhungsbeträge nicht bestehe. Denn der Kläger sei an die von ihm erklärte Zustimmung zu dem Mieterhöhungsverlangen gebunden. Der am 27. August 2015 erklärte Widerruf der Zustimmung zu der verlangten Mieterhöhung sei nicht wirksam, weil insoweit der Anwendungsbereich des Widerrufsrechts bei Fernabsatzverträgen nicht eröffnet sei.

Zwar stehe einem Verbraucher auch bei im Fernabsatz geschlossenen Verträgen über die Vermietung von Wohnraum gemäß § 312 Absatz 3 Nr. 1, 7 BGB ein Widerrufsrecht zu. Bei Vereinbarungen der Mietvertragsparteien über die Erhöhung der Wohnraummiets sei jedoch eine Einschränkung geboten. Der Anwendungsbereich sei mit Rücksicht auf den Regelungszweck der Bestimmungen über die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete und der Vorschriften über das Widerrufsrecht des Verbrauchers bei Fernabsatzverträgen einzuschränken. So bestehe bei einem Mieterhöhungsverlangen unter anderem typischerweise keine Vertragsverhandlungssituation, die für den Mieter mit einem Überraschungsmo-

ment, mit psychischem Druck oder gar mit der Gefahr der Überrumpelung verbunden sei. Ein Widerrufsrecht im Hinblick auf eine Zustimmungserklärung zu einer vom Vermieter verlangten Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete sei daher nicht gegeben.

In seinem Urteil vom 24. Oktober 2018 hat der Bundesgerichtshof (BGH, VIII ZR 52/18) entschieden, dass eine vom Mieter auf eigene Kosten in die Mietwohnung eingebaute Einrichtung bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf Dauer unberücksichtigt bleibe.

Dies gelte selbst dann, wenn der Vermieter dem Mieter gestattet habe, eine in der Wohnung vorhandene Einrichtung zu entfernen und durch eine auf eigene Kosten angeschaffte Einrichtung zu ersetzen.

Die Beklagte hatte die bei der Übergabe vorhandene gebrauchte Einbauküche mit Zustimmung der Klägerin durch eine neu angeschaffte Einbauküche

ersetzt. Die Klägerin bat 2015 um Zustimmung zu einer Mieterhöhung unter Bezugnahme auf den Mietenspiegel und begründete dies unter anderem mit der modernen Küchenausstattung, die mitvermietet sei.

Das Amtsgericht ließ die Einbauküche bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete unberücksichtigt, das Landgericht hingegen sah die Einbauküche als Ausstattungsmerkmal an. Der BGH entschied, dass es bei der Mieterhöhung nach § 558 BGB rein auf die objektiven Verhältnisse ankomme und Vereinbarungen zwischen den Parteien nicht zu beachten seien. Die Einbauküche sei auf Kosten der Beklagten eingebaut worden. Daher sei die Wohnung im Zeitpunkt der Mieterhöhung nicht mehr vermietetseits mit einer Einbauküche ausgestattet gewesen.



Foto: Joe Miletzki

Benjamin Herzog
Rechtsanwalt

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Grundsteuerreform à la Scholz

Alter Wein in schlechten Schläuchen

Erhebung wäre viel zu aufwendig

Ende November 2018 hat Bundesfinanzminister Olaf Scholz seinen Länderkollegen ein Eckpunktepapier für eine Reform der Grundsteuer vorgestellt. Darin hat er sowohl das von Haus & Grund favorisierte Modell einer wertunabhängigen, rein flächenbasierten Steuer als auch ein wertbasiertes Modell aufgenommen. Er ließ dabei klar seine grundsätzliche Präferenz für das wertbasierte Modell erkennen. Weitere in der Vergangenheit diskutierte Modelle, wie das wertorientierte Kostenwertmodell, auf das sich 2016 bereits 14 der 16 Bundesländer verständigt hatten oder gar die in jüngster Zeit wieder aufgekommene Idee einer reinen Bodenwertsteuer, waren nicht in den Scholz-Vorschlägen enthalten. Ihre Umsetzung ist kaum wahrscheinlich, zumal es gegen das Bodenwertmodell massive rechtliche Bedenken im Hinblick auf eine völlige Gleichbehandlung von bebauten und unbebauten Grundstücken gibt.

Wertabhängiges Scholz-Modell

Die wertabhängige Variante bringt im Wesentlichen das bisherige vereinfachte Ertragswertverfahren auf der Grundlage aktualisierter und zum Teil weiter vereinfachter oder pauschalierter Berechnungsgrundlagen zur Anwendung. Bei Mehrfamilienhäusern erfolgt eine Berechnung auf Grundlage der Summe aller Nettokaltmieten. So wird aus der Summe der gezahlten jährlichen Nettokaltmieten (Rohertrag) durch Abzug von nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten ein Reinertrag ermittelt. Dieser wird mit einem Vervielfältiger multipliziert. Die Grundstücksfläche wird mit dem Bodenrichtwert und dem Abzinsungsfaktor multipliziert. Abgezinsten Bodenwert und Reinertrag bilden dann als Grundstückswert die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer. Eine bundesweit festgelegte Steuermesszahl von 0,319 Promille soll dafür sorgen, dass das Gesamtaufkommen der Grundsteuer bundesweit bei etwa 14 Milliarden bleibt.

Kritik am Scholz-Modell

Das Scholz-Modell sieht grundsätzlich sowohl für selbstgenutzten als auch für vermieteten Wohnraum eine Orientierung an tatsächlich gezahlten oder ortsüblichen Mieten vor. Bei selbstgenutztem Wohnraum soll auf eine vom Finanzministerium erstellte Tabelle zurückgegriffen werden. Auch die tatsächlichen Mieten dürfen für die

Bemessung nicht mehr als 30 Prozent nach oben oder unten von diesen Durchschnittsmieten abweichen. Daraus ergibt sich eine ungleiche Behandlung ansonsten gleicher Wohnungen nur aufgrund unterschiedlicher Nutzung: Für vermietete Wohnungen kommt die tatsächliche Miete, für selbstgenutzte hingegen die „Listen-Miete“ zum Tragen. Offen ist auch noch, ob zu erwartende starke Spreizungen oder Belastungsspitzen bei besonders hohen Mieten und Bodenrichtwerten innerhalb einer Kommune in diesem Modell abgedeckt werden können.

Stärkster Kritikpunkt ist aber der letzte Schritt der Grundsteuerberechnung, den die Kommunen selbst in der Hand haben: der Hebesatz. Das Scholz-Modell kann nur dann in der Gesamtbelastung der Steuerpflichtigen moderat bleiben, wenn die Kommunen mitspielen und ihre Hebesätze bei extremen Wertsteigerungen, wie sie vor allem in Ballungsräumen und attraktiven Speckgürtel-Gemeinden zu verzeichnen sind, teilweise deutlich nach unten korrigieren. Der vom Bundesfinanzministerium für die Berechnungen verwendete durchschnittliche Hebesatz betrug 475 Prozent und spiegelt damit bei Weitem nicht die Realität. In Hamburg beträgt der Hebesatz 540. Auch ein ganz praktisches Argument spricht gegen dieses Modell: Der Verwaltungsaufwand für die Erhebung und regelmäßige Aktualisierung der Bemessungsgrundlagen einer wertabhängigen Steuer ist enorm und hat schon die aktuelle Grundsteuer an der Realität scheitern lassen.

Das Scholz-Modell auf einen Blick:

- Jährlicher Rohertrag
(= Summe der jährlichen Nettokaltmieten)
- nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten
(wie Instandhaltungs- und Verwaltungskosten)
- = jährlicher Reinertrag
- x Vervielfältiger
- = Barwert des Reinertrages
- + abgezinsten Bodenwert
- = Grundstückswert

Flecken, Absandungen und Löcher

Wer muss für Schäden an Fliesen aufkommen?

Auch über Bohrlöcher wird eifrig gestritten

Ein gleichmäßig glänzender Fliesenspiegel an der Badezimmerwand ist ein wichtiger Baustein im Wohlfühlbad, hochwertiger Naturstein auf dem Fußboden ebenfalls. Doch die Bewohner hinterlassen im Laufe der Zeit sichtbare Spuren, Flecken oder auch Schäden. Schließlich gehört das Bad zu den am meisten genutzten Räumen der Wohnung. Im selbstgenutzten Eigentum ist das vor allem ärgerlich, denn oft lässt sich eine einzelne Fliese nur schwer ersetzen. Im Mietverhältnis wird die Fliesenfrage daher spätestens beim Auszug oft zur Streitfrage.

Sind die Veränderungen durch „vertragsgemäßen Gebrauch“ entstanden, dann muss der Mieter diese gemäß § 538 BGB nicht verantworten. Das gilt jedoch nicht für Schäden, welche der Mieter grob fahrlässig oder mutwillig herbeigeführt hat.

Verfärbungen an nicht imprägnierten Fliesen

Hochwertige Natursteinfliesen sind empfindlich und werden deshalb gerne imprägniert. Wenn ein Vermieter eine solche Imprägnierung nicht vornimmt und sich an den Badezimmerfliesen durch den Einsatz von Duschgel, Shampoo oder auch Allzweckreinigern Absandungen und Abblätterungen bilden, muss der Mieter den Schaden nicht ersetzen.

Überstreichen der Fliesen mit Farbe

Wenn ein Mieter Wandfliesen mit Farbe übergestrichen hat, kann der Vermieter nach Vertragsende die Verfliesung erneuern und die Kosten als Schadensersatz vom Mieter einfordern. Handelt es sich um eine dreißig Jahre alte Verfliesung, so ist ein Abzug „neu für alt“ in Höhe von fünfzig Prozent der Kosten der Erneuerung angemessen (Landgericht Köln, Urteil vom 26. März 1996, 12 S 312/95).

Wo und wie viele Dübellöcher sind erlaubt?

Vorweg: Ein generelles Bohr- und Dübelverbot im Mietvertrag ist unwirksam (BGH, Urteil vom 20. Januar 1993, VIII ZR 10/92). Und eine pauschale Bohrklausel, die festlegt, wie viele Löcher ein Vermieter dulden muss, gibt es nicht. Jedes Loch ist damit ein Einzelfall. Handelt es sich um einen besonders hochwertigen Fliesenbelag und ist von vornherein erkennbar, dass Bohr-

Tipp

Bei der Badausstattung lohnt sich Geiz nicht. Neben der Sanitärkeramik sollten Sie als Vermieter Handtuchhalter an Dusche, Wanne und Waschtisch, Duschstange und Duschvorhänge, Toilettenpapierhalter, Spiegel mit Beleuchtung und Ablage oder einen Spiegelschrank anbringen. Wenn Sie es nicht tun, müssen Sie hinnehmen, dass Ihr Mieter die fehlenden Accessoires selbst anbringt. Nach einigen Mieterwechseln sieht die Wand dann entsprechend aus.

löcher ohne Austausch von Fliesen nicht mehr beseitigt werden können, ist das Setzen von Bohrlöchern als nicht mehr vertragsgemäß anzusehen. Vom Vermieter ist vorher eine Erlaubnis einzuholen.

Das Durchbohren von Wandfliesen stellt eine schuldhafte Verletzung mietvertraglicher Pflichten dar. Nach Auffassung beider Gerichte hat der Mieter den Mietgebrauch schonend auszuüben und darf daher ausschließlich die Fliesenfugen anbohren, die später wieder verschlossen werden können, ohne dass die Fliesen selbst beschädigt werden.

Das Amtsgericht Kassel beurteilt das anders: Mieter dürfen Wandfliesen im Badezimmer durchbohren, selbst wenn das Bohrloch als Sachbeschädigung zu bewerten sei. Allerdings dürfe das verkehrübliche Maß an Bohrlöchern nicht überschritten werden. Im konkreten Fall ging es um 14 Löcher (Urteil vom 15. März 1996, 451 C 7217/95).

Ähnlich entschieden das Landgericht Göttingen (Urteil vom 12. Oktober 1988, 5 S 106/88) und das Landgericht Hamburg (Urteil vom 17. Mai 2001, 307 S 50/01): Mieter dürfen im Badezimmer Wandfliesen durchbohren, um zur vertragsgemäßen Nutzung notwendige Ausstattungsgegenstände zu befestigen.

Im Hamburger Fall hatte der Vermieter das Bad nur mit Toilette, Bidet, Waschbecken und Badewanne ausgestattet. Der Mieter hatte daraufhin insgesamt 32 Dübellöcher gebohrt, um Halter für Spiegel, Spiegelkonsole und Spiegellampen, Handtücher, Zahnputzgläser, Seifenschale, Klopapierrolle, Klobürste sowie eine Duschstange und einen Haltegriff an der Badewanne anzubringen.

Gebäudegestaltung

Vorsicht bei der Farbauswahl

Örtliche Vorschriften beachten

Zeitlose Sandtöne und Offwhite, Schlamm-, Ocker- und Graunuancen haben bei den Herstellern von Fassadenfarben zwar die größten Marktanteile, doch dazwischen setzen in den vergangenen Jahren knallige Töne nicht nur an den Außenwänden von Neubauten verstärkt Akzente. Nach der aktuellsten Umfrage des Deutschen Lackinstituts wünschen sich 14 Prozent der Befragten eine gelbe Fassade, zwölf Prozent eine rote und je zehn Prozent eine blaue oder eine grüne Hülle für ihr Haus. Sie stehen für Individualität und Lebendigkeit. Was für den Fassadenanstrich gilt, das gilt in ähnlicher Form auch für die Dacheindeckung. Doch nicht überall sind leuchtende oder glänzende Farben gerne gesehen. Bevor der Maler oder der Dachdecker beauftragt wird, sollten sich Eigentümer unbedingt vor Ort über möglicherweise geltende Einschränkungen erkundigen, damit sie nicht später im schlimmsten Fall die strahlende neue Fassade überstreichen müssen. Den Rahmen stecken zahlreiche Gesetze und Verordnungen. Da ist zunächst das Baugesetzbuch. Das schreibt vor, dass sich Bauvorhaben in innerstädtischen Gebieten, für die kein Bebauungsplan existiert, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Üblicherweise sind Einzelheiten dazu auch im örtlichen Bebauungsplan und/oder in einer kommunalen Gestaltungssatzung geregelt. Für Eigentümer können diese erhebliche Einschränkungen mit sich bringen. So können beispielsweise eine bestimmte Farbe oder ein Farbfeld sowie Baumaterialien und sogar Oberflächenstrukturen vorgeschrieben oder auch ausgeschlossen sein – für die Fassade, für die Dacheindeckung, aber auch für Details wie beispielsweise die Fensterrahmen.

Drei Gerichtsurteile dreimal anders

Das Bayerische Verwaltungsgericht Regensburg entschied gegen die Stadt Landshut (Urteil vom 30. Mai 2017, RN 6 K 16.1111). Die sah im grell-grünen Anstrich eines 70er-Jahre-Hauses eine Verunstaltung des Ortsbildes und wollte erreichen, dass der Eigentümer die Fassade überstreicht.

In einem Verfahren vor dem Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz unterlag die Kommune Winnigen (Urteil vom 1. Oktober 2008, 1 A 10362/08.OVG). Die gestal-

terische Festsetzung ihres Bebauungsplans schreibt eine graufarbene Dacheindeckung vor, verbietet aber glänzende Materialien. Aus Sicht der Richter muss jedoch das private Interesse der Eigentümer mit dem allgemeinen Interesse an einer einheitlichen Gestaltung des Gebietes abgewogen werden. Im konkreten Fall war aus Sicht der Richter die Farbbeschränkung für Dacheindeckungen auf „grau“ in dem an den historischen Ortskern der Moselgemeinde angrenzenden Gebiet sachgerecht begründet.

Jedoch können glänzende Dachbedeckungen nicht von vornherein ausgeschlossen werden, wenn gleichzeitig andere reflektierende Dacheindeckungen wie Sonnenkollektoren und Dachflächenfenster zulässig seien.

Das Verwaltungsgericht Hannover wiederum bestimmte, dass ein Eigentümer sein anthrazitfarbenes Dach überstreichen oder neu eindecken muss.

Die örtliche Bauvorschrift sieht rote bis rotbraune Pfannen vor (Urteil vom 29. Oktober 2013, 4 A 3611/12).

Nicht immer darf der
Eigentümer darüber
entscheiden, in welcher
Farbe sein Gebäude
gestrichen werden soll.

Sonderfall Eigentümergemeinschaft

Richtig schwierig gestaltet sich der Neuanstrich einer Fassade in einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die erste Frage ist dabei: Handelt es sich um eine Instandsetzung (§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG) oder um eine bauliche Veränderung (§ 21 Abs. 1 WEG)? Das Landgericht München I hat dazu am 20. September 2012 (36 S 1982/12) entschieden: Ein neuer Anstrich mit einer neuen Farbe ist eine bauliche Veränderung. Ihr müssen also sämtliche möglicherweise nachteilig betroffenen Eigentümer zustimmen. Bei der Beurteilung, wann die bauliche Veränderung geringfügig und wann wesentlich ist, legen die Gerichte oft strenge Maßstäbe an. Ganz praktisch heißt das: Je extremer die Farbauswahl, umso eher kann ein Eigentümer argumentieren, dass die Veränderung wesentlich sei und sich nachteilig auswirke.

Eva Neumann

Haus & Grund Deutschland

www.hausundgrund.de



Foto: photowahn/stock.adobe.com

Weniger ist mehr

Sorgfältig planen, geschickt gestalten

Aus kleinen Bädern das Beste machen

Wer nicht die Wand zum benachbarten Abstellraum einreißen oder eine andere größere Umbaumaßnahme starten will, muss wohl oder übel mit dem Leben, was er hat. Ein Mini-Bad bleibt ein Mini-Bad. Jetzt kommt es auf sorgfältige Planung und Gestaltung an.

Auf das Notwendige beschränken

Neben einem Grundriss ist eine Einrichtungsliste für die Planung unverzichtbar. Die Grundausstattung besteht aus Waschtisch und Toilette, Dusche oder Wanne, etwas Stauraum, Handtuchhalter und WC-Garnitur, Spiegel und Beleuchtung. „Sich darauf zu beschränken und notfalls auch bei der Ausstattung abzuspecken, ist eine der größten Herausforderungen bei der Planung kleiner Bäder“, berichtet Diana Schenk, Badplanerin bei Banovo. Ein Knackpunkt ist dabei häufig die Frage „Dusche oder Wanne?“. Für beides ist allerdings im typischen Kleinbad

kaum Platz, schon gar nicht, wenn es schlauchförmig geschnitten ist. „Ein guter Kompromiss ist eine Kombiwanne zum Baden und Duschen“, schlägt Jens Wischmann, Geschäftsführer der Vereinigung Deutsche Sanitärwirtschaft, vor. Ein Bidet dagegen ist eher ein Streichkandidat, ein zweites Waschbecken ebenfalls, das eine oder andere Möbel auch.

Jeden Quadratzentimeter nutzen

Die nächste Herausforderung ist, alles Unverzichtbare nicht nur irgendwie, sondern im Idealfall wohnlich und optisch ansprechend unterzubringen. Dabei lohnt sich ein erster Blick auf den Zuschnitt des Raumes. „In vielen Bädern lässt sich der Türanschlag so ändern, dass die Tür künftig nach außen in den Flur aufgeht. Dann hat man gleich einen knappen Quadratmeter im Bad gewonnen“, erklärt Badplanerin Schenk. Dann geht es an die Wahl der Sanitärobjekte. Fast alle Markenhersteller bieten diese mit kleineren Abmessungen

oder in Sonderformen an. Ein herkömmliches Waschbecken beispielsweise ist 60 Zentimeter breit und 55 Zentimeter tief. Für schmale Bäder gibt es kompakte Modelle, die bei gleicher Breite weniger Tiefe beanspruchen. Wer auf eine Wanne nicht verzichten mag, kann über ein schlankes Modell, das sich zum Fußende hin verjüngt, über eine Trapezform oder eine verkürzte Wanne nachdenken. Besonders viel Potenzial birgt die Dusche: Das Standardmaß einer Brausewanne beträgt 90 mal 90 Zentimeter. Doch es gibt auch quadratische Duschtassen mit 70 Zentimeter langen Schenkeln. Besonders ansprechend und zugleich platzsparend sind Fünfeck- oder Viertelkreis-Brausewannen. Oder man verzichtet ganz auf die Wanne und installiert stattdessen eine bodengleiche, barrierefreie Dusche. Immer, wenn diese nicht genutzt wird, vergrößert sie den Bewegungsradius im Bad. Das funktioniert allerdings nur dann, wenn die Duschtrennung wegklappbar oder faltbar ist. Für alle Sanitärobjekte gibt es Unterputzarmaturen, welche die Freiheit erhöhen.

Querstehende Möbel haben im Kleinbad genauso wenig zu suchen wie Raumteiler. Stattdessen werden Schränke, Regale und Ablagen möglichst in Nischen und Wandaussparungen eingepasst. Praktisch, weil flexibel, ist ein Rollcontainer.

Für Waschtischunterschranke gibt es ähnlich funktionale Lösungen wie für Küchenschränke: Mit Hilfe von Auszügen und herausnehmbaren Behältern lässt sich hier eine ganze Menge verstauen. „Außerdem kann man gezielt in der Höhe Stauraum schaffen“, schlägt Geschäftsführer Wischmann vor. Der Spiegelschrank oder ein Hängeschrank ersetzt den Unterschrank. Ein Regal als Ablage für Handtücher wird über der Eingangstür oder vielleicht sogar auf deren Außenseite angebracht.

Auch ein Heizkörper kann unnötig viel Platz beanspruchen. Die platzsparendste, aber nicht überall realisierbare Lösung ist eine Fußbodenheizung. Doch auch ein Flächenheizkörper ist ein Schritt in die richtige Richtung, vor allem wenn wieder die Raumhöhe genutzt wird.

Großzügigkeit vortäuschen

Egal wie klein das Bad ist – mit ein paar Tricks lässt es sich so gestalten, dass es deutlich größer wirkt. „Generell sollten helle Farben gewählt werden“, rät Badplanerin Schenk. Die Favoriten sind helle Beige-, Sand- oder Grautöne und natürlich Weiß. Dabei können durchaus leichte Abstufungen in der Helligkeit vorkommen. So bietet es sich beispielsweise an, die Decke im hellsten Ton zu gestalten. Dadurch entsteht ein luftiges Raumgefühl. Große, homogene Flächen bringen Ruhe in den Raum.

Früher wurde für das Bad oft nur der nötigste Platz eingeplant. Dies ist nachträglich nur schwer zu ändern. Es gilt also, den vorhandenen Raum zu optimieren.

Möbelfronten bieten hier klare Vorteile gegenüber offenen Regalen. Bei den Fliesen haben große Formate Vorrang, nicht nur auf dem Boden, sondern auch an der Wand. Der Eindruck der Großzügigkeit lässt sich verstärken, indem Boden und Wand mit denselben Fliesen versehen werden. Die Wanne wird in der Farbe der Fliesen gewählt und bodenbündig gesetzt. Für den Boden der barrierefreien Dusche und den Fußboden im Raum werden die gleichen Fliesen verwendet. So treten Konturen in den Hintergrund, das Auge nimmt die gesamte Fläche als eine Einheit wahr. Akzente durch farbig gemusterte

Fliesen sind natürlich erlaubt, sie bringen jedoch immer eine gewisse Unruhe in den Raum. Großzügiger und ebenfalls abwechslungsreich sind Fliesen, die farblich im Ton bleiben, jedoch durch eine Marmorierung oder auch eine Reliefoberfläche zum Hingucker werden. Lange, horizontale Linien weiten den Raum optisch. Großformatige Wandfliesen werden deshalb gerne waagrecht verlegt. Möbelfronten mit einer waagerechten Maserung erzeugen dieselbe Wirkung.

Großflächige Spiegel oder gar komplett verspiegelte Wände reflektieren Licht und verdoppeln den Platz. Zumindest optisch. Denselben Effekt haben hochglänzende Oberflächen von Möbeln oder Fliesen. Und natürlich Glas. Wird eine Dusch- oder Wannentrennung benötigt, dann ist das transparente Material das Mittel der Wahl. Mehrere Lichtquellen sind im Bad ohnehin für die unterschiedlichen Funktionsbereiche sinnvoll. Sie können jedoch auch gestalterisch genutzt werden. Auf die seitlichen Wände gerichtete Strahler beispielsweise lassen das Bad breiter erscheinen.

Tipp:

Eine Checkliste zur Badplanung können Sie hier herunterladen:

https://www.gutesbad.de/wp-content/uploads/2016/12/Check_Kleine_Mogelpackung.pdf

Bodengleiche Dusche

Tipps für die Fliesenauswahl

Rutschfest und leicht zu reinigen



Eine geflieste Dusche sorgt für einen schönen Anblick und Wohlfühlambiente im Bad. Dies gilt insbesondere für bodengleiche Duschen, die Bäder großzügig wirken lassen und im Alter durch ihre Barrierefreiheit bestechen.

Wer möglichst lange seine Freude daran haben möchte, sollte bei den Fliesen auf „Qualität“ und „zeitlos schöne Optik“ achten, sagt Jens Fellhauer, Geschäftsführer des Bundesverbandes Keramische Fliese. Die aktuellen Kollektionen zeigen eine große Bandbreite für die individuelle Gestaltung.

Farben und Größen variieren

Dabei bieten viele Hersteller aufeinander abgestimmte Wand-Boden-Konzepte an, heißt es beim Verband. Wandfliesen aus Steingut werden mit passenden Bodenfliesen aus Feinsteinzeug kombiniert. Dazu gibt es spezielle Dekorfliesen mit Mosaik- oder Schnittdekoren, die in Farbe und Oberflächenstruktur mit der Grundfliese abgestimmt sind. Mit Blick auf die Farben dominieren derzeit vor allem zeitlose Naturfarben, alle Schattierungen von Grau sowie Pastelltöne. Bei kräftigeren Farben herrschen naturnahe Grün-Töne und gedeckte Rot-Töne vor. Im Trend liegen auch Fliesen in Beton-, Zement- oder Natursteinoptik. Die Bandbreite reicht von der hochglänzenden Marmoranmutung bis hin zur Fliese in dunkler Schieferoptik. Helle Wandfliesen werden dabei gerne mit dunkleren Bodenfliesen kombiniert. Auch Fliesen in Holzoptik werden oft gewählt. Auffallend ist die Entwicklung zu XXL-Fliesen im Querformat von 30 mal 90 Zentimetern oder noch mehr. Sie lassen die Wände großzügiger wirken. Aber auch am Boden werden größere Fliesen verlegt. Damit sie dann nicht unnötig geschnitten werden müssen, sollte das Wasser am besten nach hinten in eine am Boden eingelassene Duschrinne abgeleitet werden.

Wer den Duschboden besonders betonen will, kann kleinformatige Fliesen mit grafischen Dekoren, floralen Elementen oder zeitlosen Mustern auswählen. Leichter verlegt, ermöglichen sie auch einen mittigen Wasserablauf. Außerdem sorgen die vielen Fugen für mehr Rutschfestigkeit. Allerdings brauchen sie etwas mehr Pflege. Bei den Fugen kommt es auf die richtige Farbe und Breite sowie das passende Material an. Wer Ton in Ton arbeitet und schmale Breiten wählt, schafft ruhige Flächen.

Mehr Leben bringen farbige Kontraste. Der Verband empfiehlt darüber hinaus innovative sogenannte kunststoffvergütete Fugenmassen wie Epoxydharzfugen. Sie verfügen länger über eine dicht geschlossene Oberfläche als herkömmliche Fugen auf Zementbasis. Selbst bei wenig Reinigungsaufwand bleiben sie lange sauber und schön.

Im Privathaushalt reicht es, gering verschmutzte Fliesen nur mit lauwarmem Wasser und bei Bedarf mit biolo-

gisch leicht abbaubaren, umweltverträglichen und handelsüblichen Neutralreinigern hygienisch rein zu halten. Damit ist auch die Reinigung und Pflege von Fliesen in puncto Umweltschutz vorbildlich.

Auf Rutschfestigkeit achten

Ob groß oder klein: „Fliesen sind durch ihre rutschhemmenden Eigenschaften geradezu prädestiniert für begehbare Duschen“, betont Fellhauer. Der Verband empfiehlt rutschhemmende Fliesen der Klasse R10 oder der Klasse B.

Erleichtert wird der Einbau einer bodengleichen Dusche durch vorgefertigte Elemente. „Wegen ihrer Einbausicherheit sind ausgereifte Systemlösungen zu bevorzugen“, erklärt Detlef Börner, Sachverständiger für das Fliesenlegerhandwerk.

Karin Birk

Innenliegendes Bad

Ohne kontrollierte Entlüftung geht es nicht

Mit Sensoren und Ventilatoren gegen Schimmelgefahr

Die optimale Luftfeuchtigkeit in Wohnräumen liegt zwischen 50 und 70 Prozent. Beim Duschen steigt sie auf 80 Prozent und mehr. Wenn diese feuchte Luft vom Duschen oder Baden nicht aus dem Raum entweichen kann, schlägt sie sich an den Wänden nieder. Dort beginnen die in der Umwelt überall vorhandenen Schimmelsporen sofort mit der Vermehrung und schädigen langfristig die Bausubstanz und die Gesundheit gleichermaßen. Das lässt sich nur durch effektiven Luftaustausch vermeiden, üblicherweise durch Lüften. Doch was tun in innenliegenden Bädern ohne Fenster?

Für den Neubau und die Sanierung von Wohngebäuden regeln die DIN 18017 und die Richtlinien der Bundeslän-

der, dass und auf welche Weise fensterlose Räume durch eine mechanische Anlage entlüftet werden müssen.

Kontrollierte ersetzt passive Entlüftung

In manch einem Altbau findet man auch heute noch die sogenannte passive Entlüftung: Die Luft wird über eine Öffnung nahe dem Boden und eine zweite nahe im Deckenbereich und über Lüftungsschächte ausgetauscht. Die Thermik (Schornsteineffekt) macht's möglich. „Eine gute geplante und positionierte passive Lüftung kann durchaus gut funktionieren“, sagt Andreas Braun vom Zentralverband Sanitär Heizung Klima. Doch dieses Prinzip hat erhebliche Nebenwirkungen: Ausreichende Luftzirkulation samt Abtransport der feuchten Luft ist damit nicht sicher

Anzeige

Mit SchimmelPeter gegen feuchte Wände

Es war einfach perfekt. Die Lage, die Aufteilung der Zimmer und natürlich der Preis. Dann die Ernüchterung: Der Sachverständige diagnostiziert Feuchtigkeit im Keller. Damit schien der Traum vom Eigenheim erst einmal passé. Dann aber kam der Kontakt zu den Profis von SchimmelPeter zustande und das Traumhaus konnte gerettet werden. Dass alles so einfach gehen würde, damit hatte niemand gerechnet. Der erste Kontakt lief über einen Sachverständigen von SchimmelPeter. Der Beratungstermin sowie die gesamte Ursachenforschung ist bei SchimmelPeter völlig kostenfrei. So kann der Kunde in Ruhe entscheiden, ob er das Angebot annehmen möchte. Dank der innovativen Produkte, die Schimmel-

Peter nutzt, ist keine Ausschachtung nötig und die Arbeiten verlaufen für den Kunden stressfrei. Die Männer haben gerade einmal drei Stunden gebohrt und waren schon nach nur einem Tag fertig. 25 Jahre Ruhe – garantiert. Feuchtigkeit und der daraus resultierende Schimmel bedrohen nicht nur die Bausubstanz des Hauses,

25 Jahre Ruhe – garantiert.

sondern auch die Gesundheit seiner Bewohner. Die Fachmänner von SchimmelPeter nutzen verschiedene Verfahren, die sich seit über 40 Jahren bewährt haben. SchimmelPeter erklärt: „Wir garantieren eine bauphysikalisch korrekte und dauerhafte Austrocknung.“ Das Mauerwerk erhält seine natürliche Fähigkeit zur Wärmedämmung zurück. Die Verfahren funktionieren sogar bei besonders starker Durchfeuchtung. Sie sind langlebig und gesundheitlich unbedenklich. SchimmelPeter ist von seinen Produkten so überzeugt, dass sie darauf bis zu 25 Jahre Garantie geben. Wer ist

SchimmelPeter? Der Firmenname SchimmelPeter macht neugierig, wurde aber keineswegs einzig zu diesem Zweck gewählt. Wir haben uns für den bekannten deutschen Namen „Peter“ entschieden, weil dieser verkörpert, wofür wir stehen, Innovation und Qualität aus Deutschland. Schimmel musste natürlich auch noch in den Namen, so dass jeder gleich darauf kommen kann, dass wir in der Feuchte- und Schimmelsanierung tätig sind. SchimmelPeter ist ein Verbund



Ihre saubere und dauerhafte Lösung. Foto: schimmelpeter

verschiedener Abdichtungsfirmen aus ganz Deutschland. Besonderheit: Alle Mitglieder haben einen Ehrenkodex unterschrieben, dieser beinhaltet u.a. die für den Kunden stets kostenfreie Ursachenforschung sowie die Verpflichtung aller Mitglieder und deren Mitarbeiter regelmäßige Weiterbildungen zu besuchen. Dazu kommen weitere Punkte, die heutzutage leider nicht immer selbstverständlich sind. Wenn ein Fachmann von SchimmelPeter vor Ihrer Tür steht, hat er immer einen Staubsauger dabei, denn wir verlassen die Baustelle so, wie wir sie vorgefunden haben. Ehrensache.



SchimmelPeter
Abdichtungstechnik Fischer



Hauströckenlegung
· Horizontal & Vertikalsperren
· Schimmelbeseitigung
Kostenlose Schadensanalyse
im ganzen Großraum Hamburg
Ziegeleiweg 11, 19057 Schwerin
Tel. 0385/48597882
E-Mail: r.fischer@schimmelpeter.gmbh

www.schimmelpeter.gmbh

gewährleistet. Im Raum entsteht eine unangenehme, nicht regelbare Zugluft. Und eine energetische Sanierung ist ohne Einbußen bei der Funktion der Lüftung nicht möglich.

Bei Bädern mit Außenwand ist eine dezentrale Entlüftung mit Wärmerückgewinnung eine Option. Weniger Aufwand und Kosten erfordert eine zentrale Abluftanlage mit Ventilator. Sie wird entweder mit dem Lüftungsschacht oder mit einem unbelegten Rohranschluss verbunden. Der eingebaute Ventilator saugt die Abluft an und bläst sie nach draußen. Wichtig ist, dass ausreichend frische Luft ins Bad strömen kann – etwa durch Luftschlitze in der Badtür – und dass keine negativen Wechselwirkungen mit anderen Raumluftabsaugenden Einrichtungen entstehen.

Kriterien für die Auswahl eines elektrischen Ventilators

In Baumärkten werden Komplettssysteme angeboten. Doch kann der Laie hier leicht folgenschwere Fehler machen. Beim Fachhandwerker ist der Einbau in sicheren Händen. Es gibt verschiedene Konstruktionsformen, für den Wand- oder Deckeneinbau, die horizontale oder die vertikale Installation, Auf- oder Unterputzvarianten – je nachdem, wie es die Führung der Abluftrohre erfordert. Welche Leistung das Gerät bringen muss, richtet sich nach dem Rauminhalt des Bades oder WCs und dem Feuchteanfall. Wenigstens zwei Leistungsstufen oder auch ein Dreh-

Drei Tipps zur Feuchteregulierung im fensterlosen Bad

1. Mit Fliesen oder Latexfarbe versiegelte Flächen können keinen Wasserdampf aufnehmen und sind deshalb besonders anfällig für Feuchteschäden. Luftkalkputz hingegen ist diffusionsoffen und kann Feuchtespitzen abpuffern. Außerdem wirkt Kalk desinfizierend. Schimmelsporen finden hier keine Nahrung. Das gilt natürlich nur, wenn der Putz keine organischen oder chemischen Zusätze enthält. Für den Anstrich bietet sich dann Kalkfarbe an. Doch Vorsicht: Für den Spritzwasserbereich ist herkömmlicher Kalkputz nicht so gut geeignet.

2. Je niedriger die Raumtemperatur, umso eher ist die Luft mit Feuchtigkeit gesättigt. Dann setzt sich der Wasserdampf umso schneller auf den Wänden und der Decke ab. Umgekehrt kondensiert bei höherer Raumtemperatur weniger feuchte Luft aus. Angenehme 23 Grad reduzieren das Schimmelrisiko und erhöhen zudem die Behaglichkeit.

3. Handtuchheizkörper können gute Dienste leisten: Auf ihnen trocknen die feuchten Handtücher wesentlich schneller. Und beim nächsten Abtrocknen sind sie kuschelig warm.



**Nasse Wände?
Feuchter Keller?**

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

ISOTEC Hamburg GmbH

Donnerstr. 20, 22763 Hamburg

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

www.isotec.de/hamburg

ISOTEC®
Wir machen Ihr Haus trocken

zahlregler des Motors sind sinnvoll. Für die Nutzung sind vor allem drei Faktoren wichtig: Zum einen sollte die Geräuschbelastung möglichst gering sein, sowohl im Bad als auch in den benachbarten Räumen. Zum anderen wird nur mit einer ausreichend langen Nachlaufzeit die ganze Feuchte einer ausgiebigen Dusche oder auch der schlechte Geruch nach dem Toilettengang entfernt. Und drittens ist im Idealfall die Schaltung an die Gewohnheiten der Benutzer angepasst.

Bedarfsgerechte Steuerung

„Neben der einfachen Koppelung des Ventilators mit dem Lichtschalter gibt es mittlerweile vielfältige Formen der Steuerung“, informiert Andreas Braun vom Zentralverband Sanitär Heizung Klima. „Eine gute Variante, um bezüglich des Feuchteabtransports auf Nummer sicher zu gehen, ist eine Steuerung mit einem Feuchtesensor. Er sorgt dafür, dass der Ventilator erst dann wieder in Ruhstellung geht, wenn alle überschüssige Feuchte draußen ist.“ Alternativen sind eine Zeitschaltung oder auch die Steuerung von Entlüftung und Licht über Bewegungssensoren. Eine Überlegung wert ist darüber hinaus ein WC mit Geruchsabsaugung. So gelangt der Mief gar nicht erst in den Raum.

Eva Neumann

Haus & Grund Deutschland

www.hausundgrund.de

Trinkwasser

Rohrleitungen schützen

Kalkablagerungen verhindern

Wenn sich an der Badezimmerarmatur oder im Wasserkocher innerhalb kurzer Zeit größere Kalkablagerungen zeigen, ist das zwar nicht gefährlich und auch nicht hygienisch bedenklich, aber unschön und vor allem ein Warnzeichen: Möglicherweise haben sich in den Rohren auch Ablagerungen gebildet. Und dort können Sie genau wie beispielsweise in der Heizungsanlage durchaus schädlich sein.

Grund für Kalkablagerungen ist die Ausfällung von Kalk. Die Maßeinheit für den Kalkgehalt ist die Wasserhärte. Und die ist regional sehr unterschiedlich.

Gefährdete Bereiche

Zwar benötigt Kalk generell eine hohe Aktivierungsenergie, um zu kristallisieren. An den Rohrwänden bilden sich jedoch bereits bei einer vergleichsweise geringen Energie Kristallisationskeime. An ihnen lagern sich im Laufe der Zeit immer mehr Kalzium-Ionen an, so dass die Leitung zuwächst. Besonders gefährdet sind nach Einschätzung von Andreas Braun vom Zentralverband Sanitär Heizung Klima Warmwasserleitungen, in denen über viele Jahre Wasser mit einer Härte von 20 oder mehr Grad deutsche Härte fließt.

Wenn der Kalk den Durchfluss blockiert ...

Das Problem bei großen Ablagerungen ist: Der Durchfluss der Rohre verringert sich, die Druckverhältnisse im Bereich der Trinkwasserinstallation verschieben sich. Zugleich werden Rohre und Leitungen geschwächt, so dass undichte Stellen oder sogar Rohrbrüche entstehen können.

Damit es gar nicht so weit kommt, sollten Eigentümer auf die ersten Warnzeichen reagieren: Bei auffallend dicken sichtbaren Kalkablagerungen oder wenn der Wasserdruck spürbar nachlässt, ist der Sanitärfachmann gefragt. Er kann je nach Ausmaß der Verkalkung die Leitungen durch eine fachgerechte Spülung entkalken oder andere geeignete Maßnahmen ergreifen.

Mit einer Enthärtungsanlage vorbeugen

„In Gegenden mit einer Wasserhärte von mehr als 24 Grad deutsche Härte empfiehlt es sich auf jeden Fall, eine Enthärtungsanlage für das gesamte Leitungssystem oder auch für Teile davon wie den Warmwasserbereich zu installieren“, erklärt Andreas Braun. „Solche Systeme sind allerdings nur so gut, wie sie geplant, betrieben und gewartet werden“, erinnert der Experte. „Je nach Anlage müssen beispielsweise regelmäßig Granulat zur Aufbereitung oder auch Zusatzstoffe zur Eigendesinfektion nachgefüllt werden. Langfristig lohnen sich diese Vorbeugemaßnahmen bei hoher Wasserhärte jedoch allemal.“

Eva Neumann

Haus & Grund Deutschland

www.hausundgrund.de

Zäune | Tore | Sichtschutz


Zaunteam


Sie haben das Grundstück.
Zaunteam den Zaun.

- fachgerechte Montage
- freundlicher Service
- größte Auswahl

#zaunteam | Gratis-Tel. 0800 84 86 888


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

BAUBETRIEB
seit 1907



solide-zuverlässig

PENTZIN & NÄGELER
BAUUNTERNEHMEN

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

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

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



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

Zertifiziertes Fachunternehmen für Grundstücks-
entwässerungsanlagen der Umweltbehörde Hamburg

Sanitärausstattung

Renaissance der Waschsüssel

Neuer Trend im Bad

Die Jüngeren kennen sie wahrscheinlich nicht mehr – die klassische Waschsüssel aus Emaille oder Keramik. Sie stand meistens auf dem Toilettentisch im Schlafzimmer oder verborgen hinter einem Vorhang in der Küche. Ein großer Wasserkrug ergänzte das Ensemble für die Körperpflege am Morgen. Aber das war, als es noch keine Hauswasseranschlüsse gab oder jedenfalls nicht für jeden. Seit einiger Zeit erfährt die Waschsüssel als Waschschaale oder Aufsatzwaschbecken eine Wiederbelebung – mit angepasster Funktionalität und zeitgemäßem Design. Eine Waschschaale ist für jedes Bad, auch für ein kleines, ein besonderer Blickfang und verleiht ihm eine spezielle Note.

Waschschaale, Aufsatzwaschbecken oder Schalenbecken

Waschschaalen werden nicht an der Wand angebracht wie herkömmliche Waschbecken. Sie stehen auf einer Platte oder einem Waschungerschrank, kombiniert mit einer Wand- oder Standarmatur. Sie können auch zum Teil in die Trägerplatte eingesetzt werden. „Die Begriffe „Waschschaalen“ und „Aufsatzwaschbecken“ werden synonymisch gebraucht“, erklärt Jens Wischmann, Geschäftsführer der Vereinigung Deutsche Sanitärtechnik e. V. (VDS). Eine Variante ist das Schalenbecken – eine Waschschaale, die nicht auf der Trägerplatte aufliegt, denn sie wird mit einem Sockelring aufgesetzt. Dadurch entsteht ein fast schwebender, auf jeden Fall ein besonders leichter Eindruck.

Trend: Individuelles Design und Farbe

Waschschaalen und die dazugehörigen Untertische oder Aufsatzmöbel gibt es in verschiedenen Designs. Eine Waschschaale kann eckig, oval, rund oder ungleichmäßig geformt sein, zum Beispiel, wenn sie aus Naturstein wie Granit, Sandstein oder Marmor gefertigt wurde. Meistens sind Waschschaalen aus Sanitärkeramik. Zu den Werkstoff-Klassikern gehören Stahlemaille und seit den 70er-Jahren der thermoplastische Kunststoff Sanitäracryl. Ein neuerer Verbundstoff ist der Mineralguss, eine Mischung aus Acrylharzen und Mineralien. Er ist wie Sanitäracryl leicht, gut formbar sowie licht- und farbecht, aber nicht besonders kratzfest. Becken werden auch aus Edelstahl oder Glas hergestellt und – überraschend – aus fein geschliffenem und poliertem Beton oder aus beschichtetem Holz. Die letzten nationalen und internationalen Sanitär- und Badmessen zeigten bei Waschschaalen



Foto: Wellhofer Designs/stock.adobe.com

Die Waschsüssel erinnert an früher – heute allerdings mit fließendem Wasser.

einen deutlichen Trend zu kräftigen Farben wie Orange, Petrol, Limette, Sonnengelb, pudrigen Tönen oder auch zu floralen Mustern.

Auch die Untertische oder Trägerplatten gibt es in verschiedenen Werkstoffen und Ausstattungen. Sie können auf das Design des Bades abgestimmt werden. Für welchen Unterbau und welche Waschschaale man sich entscheidet, hängt vom Platz ab, den man im Bad dafür hat, und vom Stauraum, den man haben möchte. Bei einem großen Bad bietet sich ein Doppelwaschplatz mit zwei Aufsatzbecken ab 120 Zentimeter Breite an.

Und nicht vergessen: die Armatur

Wichtig sei die richtige Auswahl der Armatur, betont Jens Wischmann vom VDS. Sie braucht die richtige Höhe und Auskragung, damit man nicht vollgespritzt wird. Die Armatur für freistehende Waschsüsseln wird häufig auf die Oberflächenplatte montiert, auf der das Becken steht, und kann frei positioniert werden.

Aktuelles Material zu Renovierung und Ausstattung im Bad erhalten Sie auf sanitaerwirtschaft.de/de/broschuere/ oder auf der Website gutesbad.de.

Bettina Iduna Kieke

Einbruchschutz

Alarmanlagen und Kameras

Zusätzliche Sicherung gegen Einbruch

In unserem letzten Artikel zum Einbruchschutz wiesen wir auf die Faustregel „Mechanik vor Elektronik“ bei der Sicherung von Haus und Wohnung hin. Als Ergänzung kann die Elektronik – wie etwa Alarmanlagen und Überwachungskameras – aber zusätzliche Sicherheit schaffen.

Überwachungskameras

Der Sinn von Überwachungskameras bei Privathaushalten – bei denen lediglich eine Aufzeichnung auf einem Speichermedium und keine Überwachung durch einen Wachdienst stattfindet – liegt vor allem in einer zusätzlichen Abschreckungswirkung. Potenzielle Täter fürchten, hinterher identifiziert werden zu können und werden so von einem Einbruchversuch abgehalten. Aber Achtung: Bloße Attrappen werden allzu schnell als solche erkannt. Bei echten Kameras ist natürlich darauf zu achten, einerseits die möglichen Angriffsstellen komplett zu erfassen, andererseits keine Persönlichkeitsrechte von Nachbarn oder Passanten zu verletzen.

Alarmanlagen

Eine größere Wirkung haben sogenannte Einbruchmeldeanlagen. Zum einen können sie Bewohner und Nachbarn alarmieren und Täter durch optische und akustische Signale abschrecken. Oft verfügen solche Anlagen aber auch über einen Fernalarm, bei dem eine durchgängig besetzte Stelle bei einem Sicherheitsunternehmen informiert wird und weitere Schritte einleiten kann. Natürlich entstehen

durch eine solche Aufschaltung allerdings auch Kosten. Wie bei der mechanischen Sicherung gilt es auch hier, die für das jeweilige Objekt geeignete Anlage zu finden und fachgerecht installieren zu lassen. Die europäische Norm DIN EN 50131 unterscheidet vier Grade bei Einbruchmeldeanlagen, wobei Grad 1 unterhalb der polizeilichen Anforderungen liegt und daher nicht zu empfehlen ist. Grad 4 ist vor allem für Objekte mit erhöhten Sicherheitsanforderungen, für den privaten Bereich sind vor allem die Grade 2 und 3 relevant.

Interessierte bekommen auch zu diesem Thema Rat und Informationen bei der zuständigen kriminalpolizeilichen Beratungsstelle (in Hamburg unter Tel. 040-4286 70777 zu erreichen) und über die Webseite www.k-einbruch.de



Foto: Allpictures/pixelio.de

Eine Überwachungskamera kann potenzielle Einbrecher abschrecken

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 22 333
 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

MAUERWERKSTROCKENLEGUNG
 Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung
Telefon 038821/150000

Bioethanol-Kamine

Feuer und Flamme

Alternative zum herkömmlichen Kamin oder Kaminofen

Es gibt kaum etwas Gemütlicheres als kuschelige Winterabende am Feuer. Bioethanol-Kamine bescheren dabei ein romantisches Flackern ganz ohne Asche und Schmutz. Für diesen Luxus sind weder Schornstein noch eine offizielle Abnahme erforderlich. Beim Aufstellen und Bedienen gilt es jedoch einige Sicherheitshinweise zu beachten.

Das beginnt schon bei der Wahl des geeigneten Geräts. Interessierte sollten sich vor einer Kaufentscheidung ausreichend informieren. Einen hilfreichen Hinweis bietet die Zertifizierung des Gerätes gemäß der DIN 4734-1. Diese erst seit wenigen Jahren geltende Norm legt die Anforderungen an „Dekorative Feuerstellen für flüssige Brennstoffe“ fest. Sie betrifft unter anderen die Bau- und Betriebsweise, Sicherheitsanforderungen sowie die Kennzeichnung.

Für einen verantwortungsvoll gefertigten Bioethanol-Kamin müsse man mit einem Anschaffungspreis von knapp 1.000 Euro rechnen, so der Fachhändler Burkhard Klee. „Dafür gibt es dann aber auch technisch ausgereifte Modelle, die zum Beispiel eine Kindersicherung besitzen oder mithilfe eines Thermoschalters das Befüllen im heißen Zustand schon von sich aus verhindern.“

Heizen kann man mit einem solchen Kamin allerdings nicht. Zudem ist zu beachten, dass der aus Bioabfall oder nachwachsenden Rohstoffen gewonnene Alkohol Ethanol hochentzündlich ist. Deshalb muss man nicht nur beim Umgang besonders aufpassen, sondern auch die Regeln für seine Aufbewahrung kennen. Das Gebinde sollte stets dicht verschlossen bei einer Temperatur von maximal 25 °C gelagert werden und keiner direkten Sonneneinstrahlung ausgesetzt werden. Zur ungetrübten Freude gehört auch die Einhaltung einiger Sicherheitsmaßnahmen:

AUFSTELLEN: Zwischen dem Bioethanol-Kamin und hitzeempfindlichen oder brennbaren Materialien sollte mindestens ein halber Meter Abstand sein. Teppich oder Teppichboden sind keine geeigneten Unterlagen. Bei Wandgeräten sollte man sich durch den Händler oder Hersteller über eine sichere Montage informieren lassen. Der Aufstellraum sollte eine Größe von mindestens 25 Quadratmetern und ein Volumen von 60 Kubikmetern haben.

BEFÜLLEN: Hier lauern die größten Verbrennungsgefahren. Wichtig: Nie Ethanol in den brennenden oder noch

heißen Kamin einfüllen; mindestens ein bis zwei Stunden abkühlen lassen. Sonst verdampft ein großer Teil des Alkohols und reichert sich als hochexplosive Mischung in der Raumluft an. Da kann schon ein Funke genügen, um eine gefährliche Verpuffung zu verursachen. Außerdem immer die Markierungen in der Brennkammer für eine maximale Füllhöhe beachten.

ANZÜNDEN: Um die Flammen in Gang zu setzen, immer ein langes Stabfeuerzeug verwenden, das ein Zündrohr von mindestens 10 Zentimetern hat. Direkte Berührung mit dem Brennstoff vermeiden.

LÜFTEN: Ein Ethanol-Kamin verbrennt etwa einen halben Liter Brennstoff in der Stunde. Dieser Vorgang verbraucht Sauerstoff und feuchtet die Raumluft an. Damit erzeugt er in etwa dieselben Emissionen wie eine Gruppe von rund 12 Personen mit ihrer Atmung. Deshalb muss während des Betriebs ausreichend und regelmäßig gelüftet werden.

AUFSICHT: Ein Feuer sollte nie unbeaufsichtigt bleiben. Deshalb nicht das Haus verlassen oder zu Bett gehen, solange der Kamin noch brennt.

BRENNSTOFF: Nur hochreines Bioethanol verbrennt geruchsfrei und ohne gesundheitlich belastende Rückstände. Deshalb auf gute Qualität achten.

Wenn's doch mal schief geht

Kommt es bei aller Umsicht doch einmal dazu, dass Ethanol außerhalb des Gerätes in Brand gerät, muss natürlich sofort gelöscht werden. Am besten eignen sich Löschdecken oder Schaumlöscher. Keinesfalls sollte man versuchen, den Brand mit Wasser zu bekämpfen! Denn zusammen mit dem Brennstoff bildet es ein ebenfalls brennbares Gemisch und das Feuer würde sich nur noch weiter ausbreiten. Sind die unerwünschten Flammen nicht sofort zu löschen, umgehend die Feuerwehr alarmieren. Gehen beim Befüllen mal ein paar Tropfen Ethanol daneben, gleich mit einem saugfähigen Tuch aufnehmen und dieses dann sorgfältig mit Wasser ausspülen, damit es nicht zu einer selbsttätigen Entzündung kommt.

Angela Andresen-Schneehage

Verbraucherzentrale Hamburg

Wenn's zugig zugeht ...

... wird es Zeit für einen Gebäude-Check

Oft führen erst spürbare Missstände dazu, sich Gedanken über den Zustand der eigenen Immobilie zu machen: Wenn es durch die Fensterritzen pfeift, läuft es manchem Hauseigentümer im wahrsten Sinne des Wortes kalt den Rücken runter. Ist ein Fensteraustausch die Lösung? Oder doch besser zuerst die Wände dämmen? Wo liegen weitere energetische Schwachstellen und wie sieht es mit dem Nutzerverhalten aus? Antworten auf diese Fragen bietet der Gebäude-Check der Verbraucherzentrale Hamburg. Im Rahmen dieses Checks nimmt ein qualifizierter Energieberater der Verbraucherzentrale den energetischen Zustand des Hauses in Augenschein. Strom- und Heizverbräuche, die Geräteausstattung, die bauliche Substanz des Gebäudes sowie das Heizsystems sind Gegenstand der Beratung. Alle Erkenntnisse werden übersichtlich in einem Kurzbericht zusammengestellt, der auch erste wertvolle Hinweise auf dringendsten Sanierungsbedarf enthält. Ratsuchende bekommen so einen schnellen Einblick,

wo sie mit dem Haus schon gut aufgestellt sind und wo Handlungsbedarf besteht. Den Bericht gibt es dann etwa zwei Wochen nach dem Besuch des Beraters per Post. Das weitere Vorgehen oder Rückfragen können anschließend auch noch in einem kostenlosen Beratungsgespräch in der Verbraucherzentrale oder beim Grundeigentümer-Verband Hamburg geklärt werden.

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg steht in Kooperation mit der Verbraucherzentrale Hamburg und rät seinen Mitgliedern dringend zu diesem Gebäude-Check, für den ein Eigenanteil in Höhe von 30 Euro fällig wird. Der Hauptteil der wesentlich höheren Beratungskosten wird durch das Bundesministerium für Wirtschaft gefördert. Der Gebäude-Check kann in größeren Mehrfamilienhäusern nur exemplarisch durchgeführt werden und ein Einverständnis des Mieters muss gegeben sein.

Anmeldungen zum Gebäude-Check bei der Energie- und Klimahotline der Verbraucherzentrale Hamburg unter 040 – 248 32 250.

ARCHITEKTEN

Wohnhäuser
mit Würde und
Feingefühl.

040.99 99 45 73
info@heidrunohm.de



heidrun ohm architektin

BAUGESCHÄFTE (FORTS.)

A. Kraft Bautenschutz

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

HAUSMEISTER

GHG

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



MALER



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

ENERGIEAUSWEISE



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

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

**Suchen Sie kurzfristig
eine Malerlösung?**

**Malermester
Kersten NK**

Tel. 040/38 31 76

www.malermester-kersten.de

HAUSDIENT

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

HAUS- & OBJEKTPFLEGE

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

FENSTER + TÜREN

Fenster Türen Einbruchschutz

• erneuern | ☎ 040 520 43 68
• reparieren | ☎ 04101 77 92 48
• nachrüsten | AB Sicherheitstechnik

Rollläden Markisen

HEIZÖL

BERND IDEN
Heizöl

☎ 60 70 136

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

H.-W. Hengfoß

MAURERMEISTER

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

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

– Anzeige –

Immobilienpreise werden weiter steigen

Kaufchancen verbessern

Frühzeitig die Finanzierung klären

Die Prognosen für Immobilienpreise für dieses Jahr sind für Käufer ernüchternd: „Eine Abflachung der Preiskurve ist für 2019 nicht in Sicht. Vielmehr steigen die Kaufpreise für Bestands-Wohnimmobilien perspektivisch weiter an“, heißt es zum Beispiel im Marktbericht 2018/19 für Bestandsimmobilien in Hamburg und Umland von Grossmann & Berger. Teurer werden nach der Expertenschätzung vor allem die Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen, wo mit Preissteigerungen von 10,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr gerechnet wird. Dabei werde mit einem Anstieg der durchschnittlich erzielbaren Preise auf 4.300 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche in Hamburg und 3.200 Euro im Umland gerechnet. Einfamilienhäuser würden sich – so die Einschätzung – im Vorjahresvergleich um 6,5 Prozent in Hamburg und 6,7 Prozent im Umland verteuern. Die durchschnittlich erzielbaren Quadratmeterpreise für Häuser stiegen seit 2015 im Stadtgebiet von 4.200 auf 4.900 Euro und im Umland von 2.700 auf 3.200 Euro. Was die Käufer ärgert, freut Eigentümer und Verkäufer. Denn sie erzielen Wertsteigerungen und höhere Erlöse.

Trotzdem kann der Immobilienkauf aufgrund der weiterhin niedrigen Zinsen durchaus interessant sein – vorausgesetzt, man bekommt den Zuschlag. Denn aufgrund der hohen Nachfrage muss man schnell sein, wenn man seine Traumwohnung oder sein Traumhaus gefunden hat. „Mit dem Haspa Heimvorteil ist man anderen Interessenten einen entscheidenden Schritt voraus: Wenn man die Immobilie kaufen möchte, kann man dem Verkäufer oder Makler schon beim ersten Termin signalisieren, dass die Finanzierung bereits geklärt ist“, sagt Ulrike Zobel, Baufinanzierungsexpertin bei der Hamburger Sparkasse (Haspa). Frei nach dem Motto: „Angucken, verlieben, sofort Ja sagen!“

Kunden berichten oftmals, dass man mit anderen Bewerbern in einer Reihe stünde, wenn man das passende Objekt gefunden hat. Diejenigen mit der schnellsten



Foto: Haspa

Mit dem Haspa Heimvorteil stehen die Chancen gut, den Zuschlag fürs Traumhaus zu bekommen.

Finanzierungszusage erhielten dann den Zuschlag. „Mit dem Haspa Heimvorteil gibt es eine objektunabhängige Finanzierungsbestätigung, mit der man – an den anderen Bewerbern vorbei – auf der Überholspur in die eigenen vier Wände kommen kann“, sagt Zobel.

Ihr Tipp: „Wenden Sie sich an einen unserer mehr als 90 Immobilienspezialisten, die sich wie kaum ein anderer in der Region auskennen und die Ihnen die Sicherheit geben, an alles gedacht zu haben. Sie erstellen gern eine schriftliche Bestätigung über Ihren Finanzierungsrahmen, auch ohne dass es bereits eine konkrete Immobilie gibt.“ Diese Bestätigung ist ein halbes Jahr lang gültig – danach gibt es die Möglichkeit zu verlängern.

Übrigens: Mit Baufinanzierung über die Haspa wird für die ersten zwei Kalenderjahre der Mitgliedsbeitrag beim Grundeigentümer-Verband Hamburg übernommen. Damit können kostenlos Rat von Juristen oder vergünstigte Leistungen von Sachverständigen für die Immobilie in Anspruch genommen werden.

Wer Kontakt zu einem Berater aufnehmen möchte, findet unter haspa-beraterfinder.de/immobilie Kontaktadressen und persönliche Informationen zu Immobilienspezialisten in seiner Region. Es kann sogar gleich online ein Termin vereinbart werden.

Kälte und Feuchtigkeit

Baustellen im Winter

Was ist zu beachten?

Auf vielen Baustellen wird durch die milden Temperaturen auch in den Wintermonaten gearbeitet. Doch worauf sollten Bauherren achten?

Die Temperaturen sind ausschlaggebend

Die meisten Bauherren möchten möglichst schnell in ihr Eigenheim ziehen. Fällt eine Bauperiode in den Winter, muss dies nicht unbedingt zu einem Baustopp führen. Allerdings ist die Außentemperatur entscheidend. Das Thermometer sollte nicht unter fünf Grad plus fallen. Dann fängt der Boden an zu frieren und es ist natürlich deutlich schwerer eine Baugrube auszuheben. Ein weiteres Problem: Schneefall beziehungsweise tauender Schnee. Nässe sorgt für matschigen und sehr weichen Boden. So lässt sich dieser kaum abtransportieren. Ebenfalls problematisch ist es, wenn der Bau bereits vorangeschritten ist und dann die Temperaturen in den Minusbereich sinken.

Baumaterialien – wie beispielsweise Montageschaum – können sehr empfindlich reagieren und unter Umständen sogar unbrauchbar werden. Beton besteht aus Wasser, Kies und Zement. Friert das Wasser, kann er nicht aushärten und der Putz kann durch Feuchtigkeit rissanfällig werden.

Schimmelgefahr durch Feuchtigkeit

Auch im Innenausbau kann Kälte unangenehme Folgen verursachen. Farben binden beispielsweise nicht mehr richtig ab und halten nicht dauerhaft. Wird Estrich vor Frosteinbruch verlegt, muss dafür gesorgt werden, dass die Feuchtigkeit entweichen kann. Es muss also bereits geheizt und regelmäßig gelüftet werden. Geschieht dies nicht im richtigen Maße, kann Schimmel entstehen. Wichtig: Ist die Heizung noch nicht eingebaut und funktionsfähig, werden in der Regel spezielle Baustel-

lenbeheizter aufgestellt. Diese laufen über Strom und die Extra-Kosten muss der Bauherr tragen.

Experten-Tipp: Baumaterialien, die besonders empfindlich auf Kälte und Feuchtigkeit reagieren, sollten auf der Baustelle abgedeckt werden. Hierzu zählen beispielsweise Materialien aus Holz, Eisen sowie Bausteine oder Dämmmaterial.



Foto: Thomas Max Müller/pixelto.de

Schnelle Fertigstellung ist oft das Ziel. Auch im Winter weiterzubauen ist möglich, es müssen allerdings einige Dinge beachtet werden.

Räum- und Streupflicht auch auf Baustellen

Auch auf Baustellen besteht eine Verkehrssicherungspflicht. Deshalb muss hier Schnee geräumt werden. Dies dient der Arbeitssicherheit für die beteiligten Handwerker. Zuständig ist der Baubetrieb, er kann aber einen Winterdienst beauftragen. Für die Gehwege um das Grundstück herum, ist der Grundstückseigentümer verantwortlich. Er hat Sorge zu tragen, dass sich niemand verletzt. Eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht kommt für berechnete Ansprüche von

Dritten auf und wehrt unberechtigte Ansprüche ab.

Für Bauherren sind folgende Policen wichtig: Bauherren-Haftpflicht-Versicherung, die Bauleistungsversicherung und die Feuerrohbau-Versicherung, die meistens in der neu abzuschließenden Wohngebäudeversicherung kostenfrei enthalten ist.

Sie möchten sich über den richtigen Versicherungsschutz informieren? Die Mitarbeiter der GEV beraten Sie gern telefonisch unter 040 3766 3367.

www.gev-versicherung.de

Ulf Schelenz

Mietpreisbremse, Kappungsgrenze und was noch?

Überall ist zu hören, dass der Wohnungsmarkt in Hamburg und auch in anderen Großstädten angespannt ist. Deshalb ist das Bündnis für das Wohnen mit der Verpflichtung gegründet worden, jährlich mindestens 10.000 neue Wohnungen zu schaffen. Gerade in Zeiten, in denen bebauungsfähige Grundstücke immer knapper werden, stellt diese

Diese Reform wird nichts dazu beitragen, dass dringend benötigte Wohnungen neu gebaut werden.

Verpflichtung eine erhebliche Last dar. Aus diesem Grund umschmeichelt die Politik in zahlreichen Gesprächsrunden die Wohnungswirtschaft und reicht ihr Zuckerbrot, um gemeinsam die mächtige Zahl von 10.000 Wohnungen jährlich zu schaffen. So weit, so gut! Weniger gut sind allerdings die zum 1. Januar eingetretenen Verschärfungen des Mietrechts, die sich wie ein Peitschenhieb für

Vermieter anfühlen. Die einschneidenden Gesetzesänderungen reduzieren beispielsweise den Satz der auf Mieter umlagefähigen Modernisierungskosten von elf auf acht Prozent. Auch werden Modernisierungsmieterhöhungen zusätzlich begrenzt auf höchstens drei Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren beziehungsweise auf zwei Euro pro Quadratmeter, wenn die Miete sieben Euro pro Quadratmeter unterschreitet. Das ist kein Hämmerchen, sondern ein Hammer, der wohl jeden modernisierungswilligen Vermieter – zumindest vorübergehend – ins Stocken geraten lässt! Einschneidende Veränderungen gibt es für Vermieter auch bei der Mietpreisbremse. Seit der Gesetzesänderung treffen Vermieter bei Ausnahmen von der Mietpreisbremse erhöhte und sanktionierte Offenbarungspflichten, während Mieter zukünftig Verstöße gegen die Mietpreisbremse im Regelfall vereinfacht geltend machen können. Nach allem stellt sich die Frage: Sollen die Verschärfungen des Mietrechts Anreiz sein, um vermietungswillige Bauherren zu motivieren, die jährlich nach dem Bündnisvertrag geforderten 10.000 neuen Wohnungen zu schaffen? In jedem Fall herzlichen Dank für die großartige Reform des Mietrechts, beim Bestreben neuen Wohnraum zu schaffen!

Ulf Schelenz, Geschäftsführer



IMPRESSUM

Februar 2019

Redaktionsleitung

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

Verlag und Gesamtherstellung

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

Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg
Tel.: 040/33 48 57 11, Fax: 040/33 48 57 14
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 43,
gültig ab 01.01.2019
(32.841 monatlich im 4. Quartal 2018)



Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

Titelbild

Hochbahn/Michael Zapf

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2010 = 100)
Alle Werte ab 1992 auf
www.grundeigentuemerverband.de
Okt 112,3 Nov 112,4 Dez 112,5

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

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

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

BAUMGARTEN + 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

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 Hypothekmakler · Grundstücksverwaltung
Grundstücks-, Vermögens-
und Testamentsverwaltungen
Alsterdorfer Straße 262, 22297 Hamburg
Telefon (040) 514 89 80

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

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

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

Vermittlung und Verwaltung
von Zinshäusern und Wohnanlagen
RICHARD GROBMAN
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

LAMBERT
IMMOBILIEN SEIT 1985
Ihr Partner in Rahlstedt.
Tel. 040-60 90 47 00
Rahlstedter Bahnhofstr. 11 · 22143 HH
www.makler-lambert.de

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

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

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

ARTHUR TH. MEWES
VERKAUF
VERMIETUNG
VERWALTUNG
HAUSMAKLER SEIT 1929
IMMOBILIEN IM HAMBURGER OSTEN
Schillerufer 2 · 21029 Hamburg
Tel. 040/721 60 21 · Fax 040/721 98 71

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

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

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

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

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

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

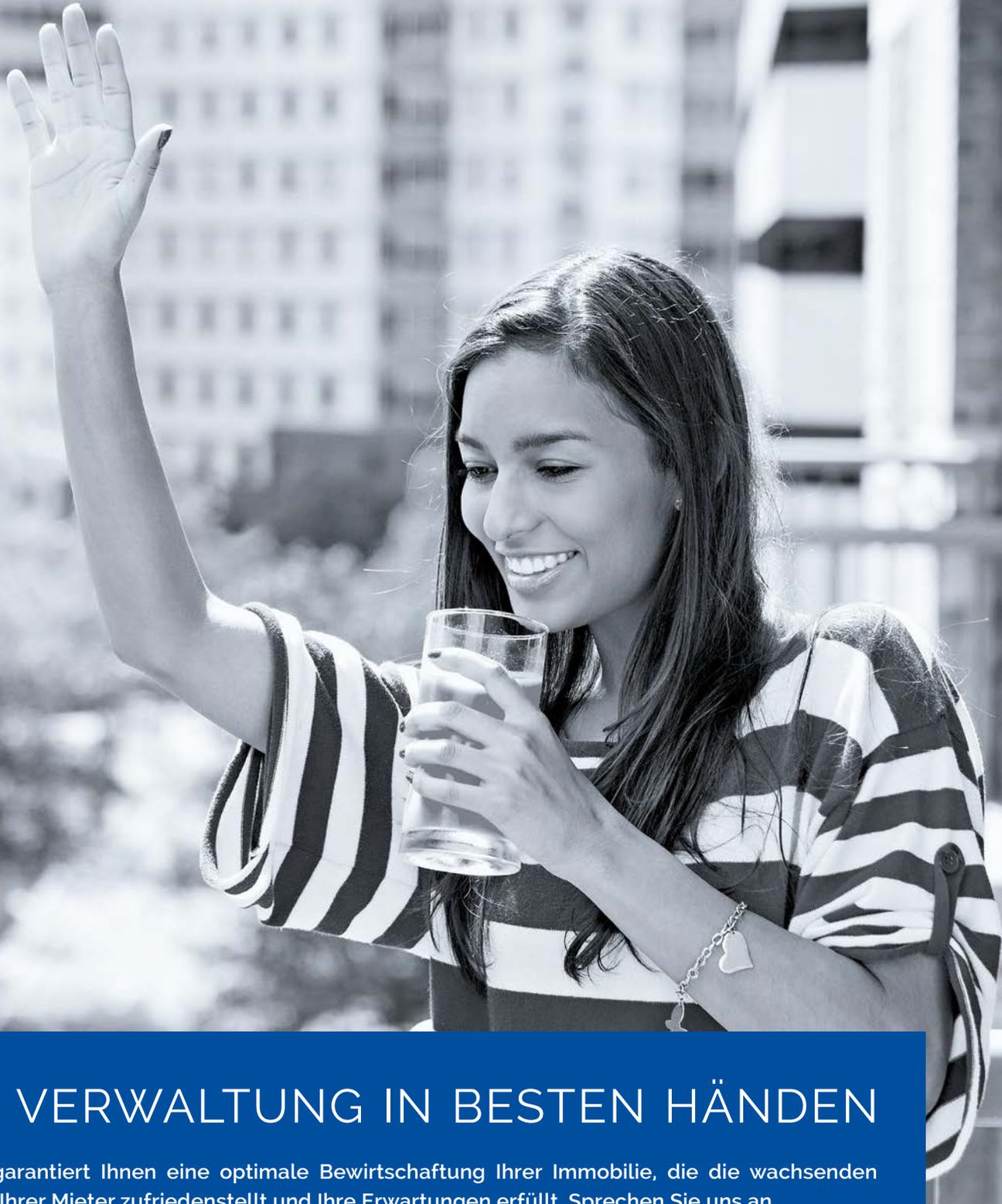
WITTHÖFT
Immobilien aus gutem Hause
Rolfinkstraße 15 · 22391 Hamburg
Saseler Chaussee 205 · 22395 Hamburg
Tel.: (040) 65 64 65-0 · www.witthoeft.com

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

Beratung zu einer Anzeigenschaltung
innerhalb der IVD-Gemeinschaftswerbung unter

040 / 33 48 57 11

MIET-EINANDER



IHRE VERWALTUNG IN BESTEN HÄNDEN

PrivatBau garantiert Ihnen eine optimale Bewirtschaftung Ihrer Immobilie, die die wachsenden Ansprüche Ihrer Mieter zufriedenstellt und Ihre Erwartungen erfüllt. Sprechen Sie uns an.

Wir machen das – seit 65 Jahren ✓

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

