

HAMBURGER 03 2016 GRUNDEIGENTUM

Schwerpunktthema:

Wohnen mit Demenz



Heinrich
Stüven
Handeln mit
Vernunft

Behaglich – Arbeitszimmer

Flüchtlinge – Unterbringung

BGH – Betriebskostenabrechnung

MEHR-WERTSTEIGERER

IHRE IMMOBILIENVERWALTUNG VOM FACH

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

Wir machen das – seit 65 Jahren ✓

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



Ist die Mietpreisbremse ein Flop des Gesetzgebers?

Der Bundesgerichtshof hat die Berliner Kappungsgrenzenverordnung für rechtmäßig erklärt. In einem langen Urteil hat er dabei nicht nur die Berliner Umsetzung, sondern auch die bundesrechtliche Ermächtigungsgrundlage gebilligt.

Wenn die Vermieter bei Neuvermietungen jetzt die höchstmögliche ...

Auch wenn die Voraussetzungen bei der Mietpreisbremse in Teilen schärfer formuliert sind, insbesondere die Einführung der Mietpreisbremse ausführlicher begründet werden muss als die Senkung der Kappungsgrenze, muss man kein Prophet sein, wenn man zu der Einschätzung kommt, dass auch die Mietpreisbremse den Segen des BGH finden wird. Vor diesem Hintergrund darf man gespannt sein, zu welchem Ergebnis die in Hamburg geplante Überprüfung der Mietpreisbremse führen wird. Hamburg hat als einziges Bundesland zugesagt, über ein Gutachten klären zu lassen, ob die Voraussetzungen für die Einführung der Mietpreisbremse überhaupt vorliegen. Das Gutachten ist noch nicht beauftragt. Noch verhandeln die Stadt und die Wohnungswirtschaft darüber, wie die Fragen an den Gutachter denn konkret aussehen sollen. Doch immerhin wird verhandelt und das ist – wieder einmal – ein gutes Zeichen dafür, dass in Hamburg doch manches anders läuft als in anderen Bundesländern.

Was in Hamburg wahrscheinlich kaum anders laufen wird als in anderen Bundesländern, ist der Umgang der Praxis mit der Mietpreisbremse. Denn der soll ja – so sagen es jedenfalls viele Marktbeobachter – sehr phantasievoll sein. Von genauer Beachtung bis hin zum schlichten Ignorieren der Gesetzeslage soll die Spanne reichen. Vor allem der Mieterverein erklärt seine Enttäuschung.

Nun ist schwer vorstellbar, dass die Rechtslage massenhaft ignoriert wird. Es wird zwar den einen oder anderen Vermieter geben, der es darauf ankommen lässt, und noch etwas öfter Fälle, in denen der Vermieter von der Mietpreisbremse schlicht keine Kenntnis hat. Das wäre auch nicht verwunderlich, denn die Politik hat in der jüngsten Vergangenheit so viele Säue durchs Dorf getrieben, dass man es dem Normalbürger – und dazu zählen viele Vermieter – nicht übel nehmen kann, wenn er den Überblick

... Miete nehmen, darf ihnen das niemand ernsthaft verübeln.

über Planungen, Gesetzesvorhaben und in Kraft getretene Gesetze ein wenig verloren hat.

Wesentlich öfter aber werden Vermieter jetzt deutlich genauer prüfen, wie hoch die Miete für ihre Wohnungen sein darf und diese Miete auch nehmen – anders als früher, wo die Vermieter oft auch niedrigere Mieten vereinbart haben. Wer sollte es ihnen angesichts der aktuellen Politik verübeln.

Rechtsanwalt Torsten Flomm
Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg

Anforderung statt Abfertigung

Es gibt immer ein Haus, das für Sie am wichtigsten ist: Das Ihre!

Um alle Anforderungen und Erwartungen zu erfüllen, beginnt unsere Arbeit immer mit einer marktgerechten Analyse und Beratung. So wird unser Team von Fachleuten für Ihre Immobilie die optimale Vermarktungsstrategie entwickeln.

Und das zahlt sich für Sie aus!

GLADIGAU
IMMOBILIEN

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

www.gladigau-immobilien.de IVD



Äußeres ist Ihnen wichtig?

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

www.dms-gmbh.biz

INHALT



Zettel über Zettel an den Schränken. So soll die Orientierung in der Küche möglich bleiben.

Schwerpunktthema:

Demenz

Es ist ein Thema, mit dem sich niemand gerne beschäftigt und das doch jeden betreffen kann: Demenz. Wie soll man damit umgehen? Wie kann man sein Leben im Rahmen des Möglichen weiter selbstbestimmt führen?

WIRTSCHAFT & POLITIK

06 Schwerpunktthema:
Demenz

- 13 Vermieter stützen
- 14 Flüchtlinge
- 15 Mietpreismanipulation
- 16 Podiumsdiskussion

RECHT & STEUERN

- 17 Reparaturen boykottiert
- 19 Rohrleitungen
- 20 BGH aktuell
- 22 Fragen & Antworten



Foto: Musterwohnung Kompetenzzentrum Demenz in Schleswig-Holstein



Foto: © by A. Strind 66rize-10ppp / PIXELO



Foto: BHM/Alfista

27

28

OBEN: Bali
UNTEN: Arbeitszimmer

VERBAND & VEREINE

- 12 Mietrecht aktuell
- 18 Uni-Veranstaltung
- 23 Fachliteratur
- 24 Seminare
- 25 Sasel-Reise
- 25 Gartenberatung
- 26 Veranstaltungen
- 26 Neue Beratung Bergedorf
- 27 **Reisen**
- 34 Bali

HAUS & LEBEN

- 28 **Behagliches Arbeitszimmer**
- 31 Neuer DVBT-Standard
- 32 Gebäude-Check
- 32 Studie Energie und Heizung

FINANZEN & VORSORGE

- 36 **Gut für Hamburg**
- 37 Schäden aller Art

THEMEN & MEINUNGEN

- 38 Flüchtlinge



GUSTAFSEN & CO®

IMMOBILIEN | GEGRÜNDET 1931



IM VERKAUFSFALL MEHR ERLÖSEN!

TEILEN SIE IHR ZINSHAUS
DOCH IN EIGENTUMSWOHNUNGEN AUF!

Sie wollen eventuell Ihr Zinshaus verkaufen? Und wünschen sich den bestmöglichen Kaufpreiserlös? Die Aufteilung eines Hauses ist häufig eine interessante Alternative zum klassischen Objektverkauf.

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



Mit Demenz weiter mitten im Leben

Wer an Demenz erkrankt ist, kann mit Unterstützung noch lange in seiner Wohnung bleiben. Für Fälle im fortgeschrittenen Stadium werden immer mehr spezielle Wohngemeinschaften in Hamburg eingerichtet.

Bettina Brüdgam

Für die Angehörigen ist die Diagnose meist ein Schock: „Die Nachricht von einer Demenz geht mit vielen Unsicherheiten und Fragen einher“, sagt Susanne Saxl von der Deutschen Alzheimer Gesellschaft in Berlin. Wie wirkt sich die Schädigung des Gehirns auf die Persönlichkeit aus? Wie schnell entwickelt sich die Krankheit? Wie lässt sich der Alltag künftig bewältigen? Und wo kann man dann am besten wohnen?

„Pauschale Antworten gibt es nicht“, so Saxl. Es zeichne sich jedoch klar ab, dass Demenz auch aufgrund des demografischen Wandels stark zunimmt. Nach Schätzungen leben in Deutschland inzwischen 1,5 Millionen Betroffene, jährlich erkranken 300.000 Frauen und Männer neu – das bedeutet jedes Jahr eine Zu-

nahme von 40.000 Menschen, sollte kein Durchbruch in der Prävention gelingen.

„In Hamburg haben wir inzwischen 31.000 Demenzkranke“, berichtet Sabine Wannags von der Alzheimer Gesellschaft Hamburg. Das entspricht in etwa der Einwohnerzahl von Poppenbüttel. Bei diesen Dimensionen wird deutlich, dass die Krankheit nicht nur für Betroffene und Familie einer Herausforderung darstellt, sondern auch für die Stadt. „Die vorhandenen Plätze in Wohngemeinschaften und Pflegeheimen stehen in keiner Relation zum Bedarf“, so Wannags.

Bisher nimmt diese Angebote nur ein vergleichsweise kleiner Teil in Anspruch. „Etwa zwei von drei Betroffenen leben mit Unterstützung der Familie weiter zu Hause“, weiß Saxl. Gerade im Frühstadium kommen viele noch lange in der ge-

Den Wohnort in der Handfläche zu notieren, ist sicher auf die Dauer kein Hilfsmittel, um sicherzustellen, dass man auch jederzeit in seine Wohnung zurückkommt.

wohnten Umgebung zurecht. Hilfe brauchen sie dann erst einmal bei Tätigkeiten, die eine erhöhte Konzentration erfordern, wie etwa dem Schriftverkehr. Später benötigen sie mehr und mehr den Beistand des Ehepartners oder der Kinder, die nicht selten einen Großteil der Pflege und Betreuung übernehmen. „Dafür sollten dann allerdings die Wohnräume angepasst werden“, sagt Antje Holst vom Kompetenzzentrum Demenz Schleswig Holstein. Die Musterwohnung des Kompetenzzentrums in Norderstedt zeigt, worauf man dabei achten sollte (www.demenz-musterwohnung.de).

Grundsätzlich spielt zuerst die Barrierefreiheit eine große Rolle. Denn enge Flure, vollgestellte Bäder oder Stufen können schnell zu unüberwindbaren Hindernissen werden. Wichtig sind zudem große freie Bewegungsflächen in den Räumen – nicht nur bei Nutzung eines Rollstuhls oder Rollators. „Demenz geht

Foto: Deutsche Alzheimer Gesellschaft e.V.



Foto: © by Rainer Schmidt/Alto

Sport ist ein wichtiger Bestandteil einer dauerhaften Pflege demenzkranker Menschen.

HAUSVERWALTUNG

Wir kümmern uns um Ihre Immobilie.

AUS LEISTUNG WIRD VERTRAUEN.



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

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

Stöben Wittlinger

IMMOBILIENMAKLER & HAUSVERWALTUNG
www.stoeben-wittlinger.de

Mitglied im

IMMOBILIEN SERVICE
ZIMMERMANN
WILHELM ZIMMERMANN

Würdiger Nachfolger gesucht?

Wir haben viele solvente Käufer für ein Haus im Alstertal vorgemerkt! Wenn Sie Ihr Haus diskret und professionell verkaufen möchten, freuen wir uns auf eine unverbindliche Kontaktaufnahme.

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



Hinweise an den Schränken können helfen, Ordnung zu halten und Geschirr wiederzufinden.

oft mit einem gesteigerten Bewegungsdrang einher“, berichtet Holst. Deshalb gilt es gemeinsam zu prüfen, welche Möbel ausrangiert werden können. Dabei sollten allerdings bewusst Erinnerungsstücke in der Wohnung bleiben, wie alte Fotos oder Urlaubssouvenirs. „Solche Gegenstände können später als Verbindungen in die alte Welt fungieren“, so Holst. Entbehrliche Dekoration wie Plastikblumen hingegen sollte man getrost aussortieren. Auch sonst zählen die individuellen Wohnheiten: „Ein Teppich, der seit 50 Jahren an der gleichen Stelle liegt, wird selten zur gefährlichen Stolperfalle.“ Unter Umständen ließe er sich einfach mit Kleber fixieren. Auch müsse man nicht zwangsläufig die geliebte Badewanne durch eine bodengleiche Dusche austauschen, „mit einem Rutschbrett und Unterstützung funktioniert der Einstieg in die Wanne oft auch weiter.“

Andere Anpassungen Einschränkungen ebenfalls später sinnvoll auf: So verwirrt Demenzkranke im fortgeschrittenen Stadium oft ihr Spiegelbild, da sie sich jünger wähnen, entsprechend sollte man die

Spiegel dann teilweise verdecken. Um zu verhindern, dass Menschen mit Demenz unbemerkt das Haus verlassen, können Eingangstüren mit einem Vorhang oder einer Tapete versteckt werden. In der Küche sollte der Herd über eine Abschaltautomatik verfügen. Auf dem Kühlschrank stützt ein Foto die Erinnerung, an Kommoden und der Badzimmertür Bilder Kleiderschrank kann einer transparenten

Wichtig ist, alte Erinnerungsstücke, etwa Fotos, in der Umgebung zu behalten. Das schafft Erinnerung und Orientierung.

die gewohnte Umgebung so lange wie möglich zu bewahren“, rät Holst. Auch das Kochen, Bügeln oder Einkaufen sollte so mit der nötigen Unterstützung auf-

rechterhalten werden, „all das trainiert das Gehirn.“ Es gehe nicht darum eine Watzzone einzurichten. Im Gegenteil:

Die Wohnung so herzurichten, dass ein Demenzkranker sie weiter bewohnen kann, ist ein aufwendiges Unterfangen, aber es lohnt sich.

Die Menschen sollen so viel wie möglich weiter selber machen.

„Die Angehörigen sollten sich beizeiten bei den Alzheimer Gesellschaften beraten lassen“, sagt Wannags. Viele würden ihre eigenen Kräfte

und Symbole. Den man später auch mit Tür versehen. Ein auffälliger Wandkalender und mehrere große Uhren im Wohnzimmer fördern das Zeitgefühl. Schlüssel zum Verriegeln von Türen sollte man hingegen besser entfernen. „Die Veränderungen möglichst dosiert vollziehen, um

überschätzen und erst einmal Hilfsangebote ausschlagen – dabei seien gerade diese wichtig, auch um Auszeiten von den aufreibenden Aufgaben zu schaffen. „Ein Netz aus Nachbarn und Freunden kann den Alltag erleichtern, etwa indem sie den Demenzkranken an Termine erinnern“, sagt Wannags. Zudem besteht bei vorhandener Pflegestufe ein Anspruch auf die Assistenz eines ambulanten Pflegedienstes, der allerdings von der Kasse zugelassen sein muss. Entlastung für einige Stunden und zugleich Anregung für die Erkrankten eröffnen auch Betreuungsgruppen, die etwa die Wohlfahrtsverbände oder die regionalen Alzheimer Gesellschaften anbieten. Hier wird gesungen, gebastelt oder einfach nur geklärt.



Foto: Ender Catalbas eingereicht für Fotowettbewerb der Alzheimer-Gesellschaft Schleswig-Holstein 2014

Gemeinsames Kochen ist eine gute Möglichkeit, Demenzkranke zu fordern.

Eine Tagespflege hingegen bietet einen festen Rahmen, insbesondere wenn die Erinnerung immer weiter zerfällt. Menschen im fortgeschrittenen Stadium verbringen hier mehrere Tage pro Woche in dem auf ihre Bedürfnisse zugeschnittenen Haus, abends kehren sie zurück zu ihrer Familie. Unter Aufsicht können sie gemeinsam kochen oder backen und im Garten werkeln,

singen oder musizieren. „Die Mitarbeiter sollten darauf geschult sein, körperliche und geistige Fähigkeiten möglichst lange zu erhalten“, sagt Wannags.



Foto: Musterwohnung Kompetenzzentrum Demenz in Schleswig-Holstein

Spiegel verhängen, um Verwirrung zu vermeiden.



Tradition Vertrauen Seriosität

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



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



Auch Haustiere können helfen.

Ob Umbau oder Betreuung – welche gesetzlichen Leistungen in Anspruch genommen werden können, bestimmt die Pflegestufe. „Lange wurde in der Pflegeversicherung Demenz ausgeblendet“, sagt Saxl. Bei der Gründung vor gut 20 Jahren fokussierte man sich vor allem auf körperliche Einschränkungen. Ab 2017 soll die Versicherung geistige Einschränkungen jedoch gleichbehandeln, dafür werden die aktuell drei Pflegestufen auf fünf Pflegestufen erweitert.

Auch an der Unterbringung im Pflegeheim oder in einer betreuten Wohngruppe beteiligt sich die Pflegeversicherung. „Hamburg unterstützt verstärkt den Aufbau von Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz“, berichtet Ulrike Petersen von der Koordinationsstelle „Stattbau Hamburg“. Insgesamt rund 30 solcher WGs existieren inzwischen in der Hansestadt. Hier leben meist etwa zehn Menschen in einer Wohnung zusammen und werden rund um die Uhr von Pflegekräften betreut, die den Alltag als konstante Bezugspersonen individuell begleiten. Zentrum ist die große offene Gemeinschaftsküche mit angrenzendem Wohnzimmer. Daneben verfügt jeder der

Mieter über sein Zimmer mit eigenem Bad. „Wenn die Gruppe zusammenwächst, unterstützen sich die WG-Mit-

glieder später gegenseitig und fangen Defizite auf“, so Petersen. Wichtig dabei ist immer auch das Engagement der Angehörigen. „Sie organisieren das Leben der Bewohner und begleiten Aktivitäten“, sagt Wannags. Alternativ könne aber auch ein ehrenamtlicher Pate diese Aufgabe übernehmen. Ob Kartoffeln schälen, einen Auflauf zubereiten oder das Unkraut im Garten jäten – auch hier gilt es, den Alltag so lange wie möglich selbst zu bewältigen – nur eben mit Beistand und im eigenem Tempo. „Solch eine Demenz-WG hat den Charme einer Großfamilie“, resümiert Wannags.

Trotz vieler Vorteile eignet sich diese Wohnform nicht für jeden. Einzelgänger etwa seien unter Umständen in einem Pflegeheim besser aufgehoben. Und auch nicht alle Demenz-Formen sind WG-tauglich, so etwa die sogenannte Frontotemporale Demenz, die oft mit auffälligem und unsozialem Verhalten einhergeht. „Die klassischen stationären Einrichtungen entwickeln sich aber ebenso weiter“, so Petersen. Als vorbildlich gelten Häuser, die nach dem Wohngruppenprinzip strukturiert sind, wie etwa das Hanna Reemtsma Haus in Rissen oder die Schilling-Stiftung in Hamburg Altona.



Die Gesellschaft kleiner Kinder hilft.

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

Wir suchen zum Kauf!
Ein Mehrfamilienhaus in Hamburg und näherer Umgebung,
6–14 Wohneinheiten, gerne auch Sanierungsobjekte.
Kaufpreis bis 3,2 Mio.
Lutz Winkler Immobilien
Telefon: 040/45 13 62 · winkler.lutz@t-online.de
www.Immobiliien-Hamburg-Lutz-Winkler.de

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



Foto: © by engieconscious/PIXELLO

Selber einkaufen, solange es geht.

„Auch immer mehr Baugenossenschaften zeigen sich beim Thema Demenz aktiv“, sagt Petersen. Vorreiter in Hamburg war die Fluweg vor gut neun Jahren mit einer entsprechenden Wohngemeinschaft in ihrer Anlage Bärenhof. Betreut wird diese vom ambulanten Pflegedienst der „Martha-Stiftung“. Inzwischen haben andere nachgezogen. Der Altonaer Bau- und Sparverein (Altoba) stellte im Jahr 2012 einen Neubau mit einer Demenz-WG im Erdgeschoss fertig. „Wir möchten damit unseren Mitgliedern einen weiteren Baustein zum Thema »Lebenslanges Wohnen bei der Altoba« anbieten“, sagt Sprecherin Silke Kok. Die BVE nimmt sich mit dem laufenden Bau-

projekt Martini 44 auf dem Gelände des ehemaligen Krankenhauses Bethanien in Eppendorf ebenso des Themas an wie die Hansa Baugenossenschaft mit dem Parkquartier Hohenfelde, wo auf 500 Quadratmetern eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft für Demenzkranke entsteht.

Im Zuge einer Sanierung im Bestand hat die Baugenossenschaft Hamburger Wohnen im Sommer 2015 eine Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz in Stellingen neu eingerichtet. „Die Zukunft der Pflege liegt in gemeinschaftlichen Wohnformen, auch weil die Menschen in vertrauter Umgebung alt werden möchten“, sagt Wohnungsverwalter Dirk Anhalt. Von Vorteil ist die zentrale Lage, so können die Mieter mit Einkäufen, Besuchen beim Friseur oder der Kirchengemeinde weiter aktiv am Leben teilhaben. Beraten wurde die Baugenossenschaft von der Alzheimer Gesellschaft und dem Deutschen Roten Kreuz (DRK), das sich vor Ort auch um die Pflege kümmert. „Alles wurde barrierefrei eingerichtet, hinzu kommen dann noch einige Besonderheiten“, erklärt Barbara Ester vom DRK. So sind etwa die Bodenbeläge durchgängig und in einheitlicher Farbe gehalten. Auch darf der Bodenbelag ebenso wenig spiegeln wie etwa die Glasüren. Ein spezielles Lichtkonzept erleichtert zudem die Orientierung. Als Treffpunkt der Gemeinschaft dienen die großzügige Küche mit angeschlossenem Wohnzimmer und die Dachterrasse. Daneben verfügt jeder Mieter auf etwa 20 bis 25 Quadratmetern über sein eigenes Reich. Die Betreuung erfolgt im Schichtdienst rund um die Uhr. „Aber auch die Angehörigen bringen sich intensiv ein“, sagt Anhalt. Sie organisieren Ausflüge, streichen die Zimmer neu oder besorgen Pflanzen für die Dachterrasse. „Zudem entscheiden sie etwa über die Aufnahme neuer Bewohner oder die Gestaltung der Küche“, ergänzt Ester. Teurer als das Zimmer im Pflegeheim ist die Wohnge-

Infos und Unterstützung

Alzheimer Gesellschaft Hamburg e.V.

Wandsbeker Allee 68
22041 Hamburg
Tel.: 040/68 91 36 25
Fax: 040/68 26 80 87
E-Mail: info@alzheimer-hamburg.de
Internet: www.alzheimer-hamburg.de

Alzheimer Telefon

Tel.: 040/47 25 38
Mo: 10 bis 16 Uhr
Di: 10 bis 13 Uhr
Mi: 10 bis 13 Uhr und 16 bis 19 Uhr
Do: 10 bis 16 Uhr

Kompetenzzentrum Demenz Schleswig-Holstein

Alter Kirchenweg 33-41
22844 Norderstedt
Tel.: 040/609 264 20
Fax: 040/308 579 86
E-Mail: info@demenz-sh.de
Internet: www.demenz-sh.de

Wegweiser Demenz

Unter www.wegweiser-demenz.de stellt das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend zahlreiche Informationen für Demenzkranke, Angehörige, Nachbarn, Ehrenamtliche und helfende Berufe bereit.

meinschaft in der Regel nicht. Laut Beispielrechnung der Koordinationsstelle „Stattbau Hamburg“ liegt der Eigenanteil etwa für Pflegestufe 1 bei 2.364 Euro. „Übersteigen die Kosten das Einkommen, können diese durch die zuständige Grundsicherungs- und Sozialdienststelle des Bezirksamtes übernommen werden“, sagt Petersen. Eine Beratung mache unbedingt Sinn, da der Pflegebedarf und die daraus resultierenden Kosten sehr unterschiedlich ausfallen und sich über die Zeit verändern.

Wir vermitteln Ihr Zinshaus zu einem äußerst attraktiven Kaufpreis. Zügige, vertrauliche Abwicklung. Zuverlässig, hanseatisch



Immobilienmakler und Grundstücksverwaltungen seit 1913

Jungfernstieg 34 · 20354 Hamburg
Peter Berge 040/35 75 88 - 17
Winfried Lux 040/35 75 88 - 61



Unser Firmensitz im Heine-Haus

IVD VHH EEK

www.richardgrossmann.de



Informationen für Eigentümer und Verwalter

Mietrecht-Aktuell

Referenten:

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

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

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

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

230,00 Euro pro Person
 (für Nichtmitglieder)

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

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

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

Themen:

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

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

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

Bitte füllen Sie die Anmeldung
 in Druckbuchstaben aus!

Datum, Unterschrift

FAX - Anmeldung

040 / 32 65 06

Bei **Stornierung** einer Anmeldung 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn werden **50 Prozent** der Seminargebühr berechnet. Bei Nichtteilnahme oder bei Absage acht Tage vor Veranstaltungsbeginn wird die **volle** Teilnehmergebühr in Rechnung gestellt. Die Gebühren entfallen, wenn ein Ersatzteilnehmer von Ihnen zum Seminar angemeldet wird. Der Betrag ist **sofort nach Erhalt der Rechnung** auf das Konto Grundeigentümer-Verband Hamburg e.V. bei der HypoVereinsbank IBAN DE66 2003 0000 0000 2032 16, BIC HYVEDEMM300 unter dem Stichwort „Mietrecht-Aktuell 2016“ zu überweisen. Bitte geben Sie ebenfalls Ihre **Mitgliedsnummer** bei der Überweisung an! **Anmeldung:** Wenn Sie an diesem Seminar teilnehmen möchten, senden oder faxen (040/32 65 06) Sie den Abschnitt ausgefüllt und unterschrieben an uns zurück. Eine gesonderte Benachrichtigung **erfolgt nur**, wenn das Seminar zum Zeitpunkt Ihrer Anmeldung bereits ausgebaut war und Sie **nicht** daran teilnehmen können.

Vermieter stützen – Mieter schützen

Entlastung privater Vermieter

„Mieter schützen und Vermieter stützen“ ist die Prämisse der SPD-Bundestagsfraktion bei der Optimierung des Mietrechts. Nachdem sich das erste Mietrechtspaket vornehmlich auf den Schutz von Mietern konzentriert hat, wird die rot-schwarze Regierungskoalition mit dem zweiten Mietrechtspaket auch den Privat- und Kleinvermietern unter die Arme greifen.

Aussagen über die genaue Ausgestaltung zu treffen, ist sicherlich zu früh. Denkbar wäre etwa, dass die Instandhaltungskosten mit einer Pauschale angesetzt werden und der Zinsvorteil zinsloser oder zinsverbilligter Darlehen, die zur Finanzierung der Maßnahme aufgenommen worden sind, unberücksichtigt bleibt. Im Gegenzug könnte dann der Prozentsatz, mit dem die Modernisierungskosten auf den Mieter umlagefähig sind, sinken. Eine Teilnahme an diesem vereinfachten Verfahren wäre dann natürlich freiwillig.

Zusätzlich wird die rot-schwarze Koalition die Rechtssicherheit für Vermieter und Mieter erhöhen, indem sie verbindliche Vorgaben bei der Erstellung von Mietenspiegeln einführt. Denn es kann nicht sein, dass beispielsweise die wohlhabenden Kommune A viel Geld und Aufwand investiert, um einen möglichst genauen Mietenspiegel zu errechnen, während Kommune B nur wenig investieren kann und so ein Mietenspiegel entsteht, der eher auf Schätzungen beruht.

Bereits bei Einführung der Mietpreisbremse ist die Kopplung an Mietenspiegel diskutiert worden. Da aber viele Kommu-

nen nicht über einen Mietenspiegel verfügen, wurde hiervon in den parlamentarischen Beratungen zu Recht Abstand genommen. Im Ergebnis gilt die Mietpreisbremse derzeit in 292 Städten. Bei einer Kopplung an einen Mietenspiegel wären es jetzt nur 75, bei einer Kopplung an einen qualifizierten Mietenspiegel wären es lediglich 45.

Mehr Rechtssicherheit soll auch dadurch erreicht werden, dass zulässige Abweichungen zwischen tatsächlicher und vereinbarter Wohnfläche deutlich reduziert werden. Für Mieterhöhungen bis zur Vergleichsmiete und nach Modernisierung der Mietsache ebenso wie bei der Umlage von Betriebskosten nach dem Anteil der Wohnfläche sollen ausschließlich die tatsächlichen Flächenverhältnisse maßgeblich sein. Die in der Rechtsprechung bisher zulässigen Flächenabweichungen haben in nicht wenigen Fällen dazu geführt, dass Mieter über lange Zeiträume hinweg Miete und Betriebskosten für Quadratmeter bezahlt haben, die nur auf dem Papier existierten aber keine tatsächliche Wohnfläche waren.

Ein weiterer wichtiger Aspekt eines kommenden Mietrechtspakets ist schließ-



Dirk Wiese

lich die energetische Gebäudesanierung und die Umlegung der damit verbundenen Kosten auf die Mieter. Die aus meinem Heimatland NRW stammende Bundesumweltministerin Barbara Hendricks ist mit einem hervorragenden Ergebnis von der Weltklimakonferenz gekommen. Für eine Einhaltung der dort verhandelten Klimaziele spielt natürlich auch die Gebäudesanierung eine Rolle.

Die SPD-Bundestagsfraktion möchte gemeinsam mit ihrem Koalitionspartner einen „gesunden Mittelweg“ finden, auf dem die Interessen der Mieter ebenso Berücksichtigung finden wie diejenigen der Vermieter. Der demografische Wandel stellt uns vor Herausforderungen, denen dabei in ländlichen Gebieten oft anders wird begegnet werden müssen als in Ballungsräumen. Unser Ziel ist daher, die privaten Vermieter und ihre wertvollen Investitionen in meist wenige Mietwohnungen zu unterstützen.

Dirk Wiese, MdB

Dr. O. Campe & Co.

Immobilien

seit 1935

Diplom-Kaufmann

Dr. Matthias Jungclas

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

Verkauf – Verwaltung – Vermietung – Gutachten



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



Wohnraum für Asylanten

„Meine Mieter kommen aus Syrien“

Viele private Eigentümer fühlen sich in der Verantwortung. Sie wollen ihren Beitrag zur Integration von Flüchtlingen leisten, indem sie Wohnraum zur Verfügung stellen. Allerdings müssen die rechtlichen Rahmenbedingungen stimmen.

Nach ihrer Registrierung in den Erstaufnahmeeinrichtungen werden die Flüchtlinge auf die Kommunen verteilt und dort in der Regel erst einmal in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht. Ob und wann ein Asylsuchender eine private Wohnung beziehen darf, wird von Bundesland zu Bundesland, aber oft auch von Kommune zu Kommune sehr unterschiedlich gehandhabt. Eine wichtige Rolle spielt der rechtliche Status. Am schwierigsten gestaltet sich die Situation für Flüchtlinge ohne Aufenthaltserlaubnis, also diejenigen, die aufgrund eines laufenden Asylverfahrens eine Aufenthaltsgestattung haben, und diejenigen, deren Abschiebung ausgesetzt ist

und die eine Duldung haben. Je nach Praxis vor Ort wird ihr Umzug in eine Wohnung gefördert, erlaubt oder verhindert. Flüchtlinge, die im Asylverfahren als GFK-Flüchtlinge anerkannt oder mit sogenanntem subsidiären Schutzstatus aufgenommen wurden, unterliegen hingegen keinen Wohnbeschränkungen mehr. Auch dabei, welche Immobilie in Frage kommt, sprechen die Behörden meist das letzte Wort. Die Mehrzahl der Asylbewerber hat kein ausreichendes Einkommen, erhält also Sozialleistungen. Das Sozialamt hat – wieder von Ort zu Ort unterschiedliche – Vorgaben, wie groß die Wohnung pro Person sein darf oder sein muss und wie viel sie kosten darf.

Das Land Schleswig-Holstein ist eines der Länder, die besonders stark auf dezentrale Unterbringung setzen. Alexander Blažek, Verbandsvorsitzender von Haus & Grund Schleswig-Holstein, erläutert, wie das vor Ort funktioniert:

Wenn ich Asylsuchende aufnehmen möchte – an wen wende ich mich?

„Die kommunale Verwaltung ist immer der erste Ansprechpartner. Eine einheitliche Zuständigkeit gibt es dort leider nicht. In der Regel kümmert sich das Wohnungs- oder das Sozialamt auch um die Unterbringung von Flüchtlingen.“

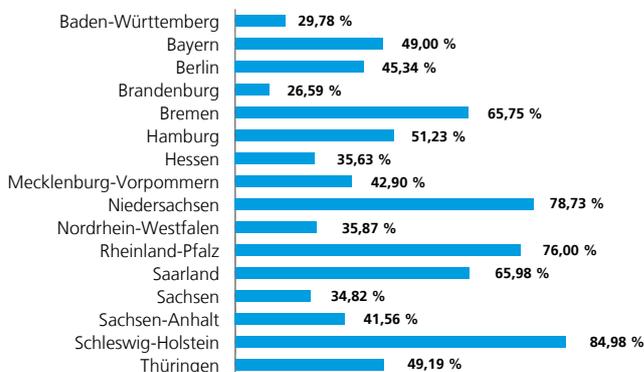
Wie sieht die Zusammenarbeit mit den Kommunen aus?

„Wir haben einen Mustermietvertrag entwickelt, der vor Ort vielfach verwendet wird. Darin tritt die Kommune an die Stelle des Mieters. Der Vermieter kann damit ganz sicher sein, seine Miete zu bekommen, auch wenn die Bewohner beispielsweise kurzfristig abgeschoben werden. Die Kommune haftet für eventuelle Schäden. Und es handelt sich hier nicht um einen privatrechtlichen Mietvertrag, sondern um einen Geschäftsraummietvertrag. Damit hat der Vermieter im Notfall die Möglichkeit, auch sehr kurzfristig zu kündigen, falls es erhebliche Schwierigkeiten mit den Bewohnern gibt. Teil unserer Zusammenarbeit mit den Kommunen ist außerdem, dass der Vermieter eine Mitsprache bei der konkreten Belegung seiner Immobilie hat. Wir empfehlen, darauf zu achten, dass die Bewohner aus Herkunftsländern mit einer hohen Anerkennungsquote – wie etwa Syrien, Irak oder Eritrea – kommen, sodass ein langfristiges Mietverhältnis entstehen kann.“

Solange das Anerkennungsverfahren läuft, ist der Vermieter mit diesem Vertrag also auf der sicheren Seite. Wie sieht die längerfristige Perspektive aus?

„Wenn der Bleibestatus gesichert ist, kann der Vertrag gewandelt werden und auf die Bewohner übergehen.“

Dezentrale Unterbringung von Asylbewerbern nach Bundesländern (31.12.2014)



Quelle: Statistisches Bundesamt

Zur dezentralen Unterbringung zählen alle Unterbringungsformen außerhalb von Aufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünften, insbesondere Einzelwohnungen.

Eva Neumann

Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

PRIVATINVESTOR SUCHT
ANLAGEIMMOBILIEN IM
GROSSRAUM HAMBURG

SUCHPROFIL + INFOS UNTER

WWW.ZINSHAUSKÄUFER.DE
ODER 040 - 766 500 800

celsius
Energie • Heizkosten • Monitoring

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

Speziell für Vermieter!

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

BAUWERK HAMBURG

Reparaturbedürftiges Zinshaus
oder Baugrundstück in der
Metropolregion Hamburg zum
Kauf gesucht

Tel. 040/41 33 05 43

Bundesjustizministerium auf Abwegen

Mietpreismanipulation

Die vom Bundesjustizministerium geplante Ausdehnung des Bezugszeitraums für Mietenspiegel von vier auf zehn Jahre kann zu einem massiven Wertverlust von Wohnungsbeständen führen. Der Gesetzgeber will bewusst die Mieten einfrieren.

In Hamburg würde sich die Miete für eine Bestandswohnung mit mittlerem Wohnwert um sage und schiebe 1,06 Euro pro Quadratmeter und Monat durchschnittlich absenken. Investoren können dann nicht einmal einen Inflationsausgleich für ihr Investment erwarten. Aus der Renditeperspektive von Kapitalanlegern oder vor dem Hintergrund des Erhalts von Altersvorsorgevermögen „kleiner“ Eigentümer sind über die Zeit drastische Wertverluste zu erwarten. Die durchschnittlichen Verluste durch die Umstellung überschreiten nicht selten zehn Prozent des Ertragswerts.

Diese Initiative der Bundesregierung ist umso mehr bedenklich, weil die „Mietenspiegelmiete“ in Gebieten mit Anwendung der Mietpreispbremse und der Kap-

plungsgrenze sowohl als Basis für den Neuabschluss von Mietverträgen als auch für die Anpassung der Bestandsmieten gilt. Bei Umsetzung dieses Gesetzentwurfes dürfte die derzeitige Bestandsmiete bei Wiedervermietung zum Ansatz kommen – eine Anpassung der Miete an Inflation, gestiegene Handwerkerkosten und staatlichen steigenden Ausgaben wird dem Bestandsvermieter jedoch für lange Zeit verwehrt bleiben.

Dieser Effekt betrifft über 50 Prozent des gesamten deutschen Vermögensbestands. Als Konsequenz bleiben dringend benötigte Investitionen in den Wohnungsmarkt aus und die Wohnraumknappheit in Kernlagen der deutschen Ballungszentren verschärft sich voraussichtlich zusätzlich.

Bei einigen Teilen der Bundesregierung scheint diese Erkenntnis angekommen zu sein. Das zeigen die Pläne des Finanzministeriums, eine Sonderabschreibung zur Förderung des Mietwohnungsneubaus einzuführen. Für neu errichtete Wohnungen soll neben der Normalabschreibung von zwei Prozent eine Sonderabschreibung eingeführt werden, die in den ersten beiden Jahren zehn Prozent und im dritten Jahr neun Prozent beträgt.

Abzuwarten ist, ob die Abstrafung des Bestandes an Wohnungen nicht zu einer generellen Verunsicherung und Vertrauensverlust der Bestandhalter führen wird; denn die Leichtigkeit, mit der die Politik unbedacht Marktregulierungen verabschiedet hat und weiter beschließen möchte, trifft insbesondere die „Bestandhalter“, die aus den Erträgen neue Wohnungen bauen.

Axel-H. Wittlinger
Vorsitzender des IVD Nord –
Verband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen

**Hamburgs
Küchenwerk**
individuell | fair | in Ihrer Nähe

HUMMEL
KÜCHENWERK
— seit 1917 —

www.hummel.de
Hummel Küchenwerk | Schweriner Straße 14 | Norderstedt
Hummel Küchenwerk City Store | Straßenbahnring 12 | Hamburg Eppendorf | im Cucinaria Küchentempel

Flüchtlinge

Wohnraum ebnet den Weg zur Integration

Hunderttausende Flüchtlinge sollen integriert werden. So schnell wie möglich, so gut wie möglich. Dabei ist die wohnliche Versorgung ein elementarer Faktor. Für Haus & Grund Deutschland war diese aktuelle Situation der Anlass, die diesjährige Podiumsdiskussion in Berlin unter die Überschrift „Heute Flüchtling – morgen Mieter“ zu stellen.

„Container, Zeltstädte, Turnhallen, leere Einkaufszentren können kein Zuhause sein. Wir brauchen dringend ein quantitatives und ein qualitatives Wohnungsbau- und Städtebaukonzept, das zwischen Bund, Ländern und Kommunen abgestimmt ist“, mahnte Haus & Grund-Präsident Rolf Kornemann zum Auftakt der rund zweistündigen Veranstaltung.

Wie einzelne Bausteine eines solchen Konzeptes aussehen könnten, darüber diskutierten Dr. Rolf Kornemann, Prof. Dr. Michael Voigtländer (Leiter des Kompetenzfelds Finanzmärkte und Immobilienmärkte am Institut der deutschen Wirtschaft Köln), Caren Lay (wohnungspolitische Sprecherin der Bundestagsfraktion Die Linke), Michael Groß (wohnungspolitischer Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion) und Ingbert Liebing (kommunalpolitischer Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion).

Bei den drei zentralen Fragen der Runde lagen ihre Positionen vergleichs-

weise nahe beieinander, doch Lösungen zu finden, fiel allen gleichermaßen schwer.

Darf der Staat leerstehende Wohnungen beschlagnahmen, um sie Flüchtlingen zur Verfügung stellen zu können?

„Nein, das darf nur die allerletzte Möglichkeit sein“, lautet die einstimmige Position der Gesprächsteilnehmer. Stattdessen gelte es darauf hinzuwirken, dass vorhandene leerstehende Wohnungen freiwillig zur Verfügung gestellt werden. „Das Reservoir ist bei Weitem noch nicht ausgereizt“, betonte Rolf Kornemann. Vielerorts funktioniere die Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Ortsvereinen von Haus & Grund hervorragend. Es gebe allerdings auch Kommunen, die statt mit Einzelpersonen lieber mit Genossenschaften verhandelten.

Viel und schnell bauen – wie ist das heute und hier möglich?

Niedrige Zinsen und hohe Steuerüber-

schüsse schaffen gute Rahmenbedingungen für Investitionen. Die von Bundesbauministerin Barbara Hendricks geforderten zwei Milliarden Euro für den Wohnungsbau sind ebenfalls ein Schritt in die richtige Richtung.

Aber mit Geld alleine ist es nicht getan, so die Diskutanten. Verbindlichere Absprachen, schnellere Abstimmungsprozesse zwischen allen Ebenen und geringere bürokratische Anforderungen seien jedoch notwendig, um kurzfristig handlungsfähig zu sein. Auch die eine oder andere Verordnung gehöre jetzt auf den Prüfstand. „Wir müssen unkonventionell denken und uns bewegen“, so der Appell von Rolf Kornemann.

Lässt sich die Bildung von Ghettos durch die Einführung einer Residenzpflicht unterbinden?

Aus Sicht der Teilnehmer in der Runde kann Wohnungszuweisung dazu beitragen, Zuwanderer gleichmäßig zu verteilen und damit Engpässe auf dem Wohnungsmarkt zu verringern. Gleichzeitig könne sie nur dann ein Baustein im Gesamtwohnungsbaukonzept sein, wenn dabei Arbeitsplätze, soziale Infrastruktur und integrative Maßnahmen mit bedacht werden. Prof. Voigtländer wies nachdrücklich darauf hin, dass die kleinteilige Wohnraumschaffung der vergangenen Jahre nicht ausreichen werde, um den rasant wachsenden Bedarf zu decken. Doch zugleich wäre es fatal, Trabantenstädte für die Zuwanderer zu bauen. Der Immobilienökonom sieht eine Möglichkeit darin, in Großstädten komplett neue Stadtteile zu gründen und dabei dann die soziale Mischung im Blick zu haben. „Neubau ist vom Prinzip her teurer, günstiger Wohnraum ist letztlich im Bestand vorhanden. Wir müssen also darauf setzen, dass es Umzugsketten gibt.“

Kurz & knapp: Wie wirkt sich die Zuwanderung auf den Baubedarf aus?

- Pro Jahr werden bedingt durch Zuwanderung zusätzlich rund 130.000 Wohnungen benötigt.
- Bei einer gleichmäßigen geografischen Verteilung ließen sich durch Nutzung von Leerstand etwa 20 Prozent dieses Bedarfs decken.
- In den Jahren 2010 bis 2014 ist durch geringe Bautätigkeit besonders in den Großstädten Nachholbedarf entstanden.
- Jährlich werden rund 430.000 neue Wohnungen gebraucht, etwa 80.000 mehr als bislang vom Bundesbauministerium veranschlagt.



Einigkeit im Ziel, Ratlosigkeit beim Weg dorthin: Moderator Heiner Bremer stellte den Politikern viele Fragen, erhielt jedoch auch von Michael Voigtländer (links) nur wenig Antwort.

Eva Neumann

Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

Reparatur boykottiert

Verlust von Ansprüchen

Wenn der Vermieter bei einem Gewerbemietverhältnis einen Mangel in den Mieträumen des Mieters beseitigen will, hat der Mieter die erforderlichen Arbeiten zu dulden. Verweigert er die Maßnahmen oder macht er deren Durchführung von ungerechtfertigten Forderungen abhängig, kann dieses Verhalten zum Verlust von Ansprüchen führen. Hiermit hat sich der Bundesgerichtshof in einem Urteil vom 13. Mai 2015 (XII ZR 65/14) befasst.

Sachverhalt

Vermieter und Mieter verbindet ein längerfristiger Gewerberaummietvertrag zum Betrieb eines Restaurants. An dem Mietobjekt traten Mängel auf, der Mieter minderte die Miete. Der Mieter verweigerte die Maßnahmen zur Mängelbeseitigung mit der Erklärung, das Mietobjekt für Sanierungsmaßnahmen nur dann zur Verfügung zu stellen, wenn vorab die für die Schließung des Restaurants zu erwartenden Umsatzausfälle geregelt seien. Der Vermieter kündigte daraufhin das Mietverhältnis fristlos wegen Zahlungsverzugs. Sowohl das Landgericht Hamburg, wie auch das Hanseatische Oberlandesgericht gaben der Räumungsklage statt.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof hat sich mit allen rechtlichen Facetten des Sachverhalts befasst und die nachfolgenden Kernaussagen getroffen, die für die tägliche Praxis von erheblicher Bedeutung sind.

1. Verhindert der Mieter unberechtigt die Mangelbeseitigung durch den Vermieter, folgt aus den Grundsätzen von Treu und Glauben gemäß § 242 BGB, dass er sich ab dem Zeitpunkt nicht mehr auf die Minderung berufen kann, ab dem die Mangelbeseitigung voraussichtlich abgeschlossen gewesen wäre.

Mit dem Leitsatz differenziert der Bundesgerichtshof hinsichtlich des Minderungsrechtes:

Zugunsten des Mieters ist ein Minderungsrecht für den fiktiven Zeitraum der Mangelbeseitigung zu berücksichtigen, anderenfalls würde der Vermieter ungerechtfertigt begünstigt und andererseits der Mieter mehr belastet, als wenn er die Mangelbeseitigung ermöglicht hätte. In diesem Fall würde für den Zeitraum der Mangelbeseitigung auch keine Miete geschuldet. Wenn also der Mieter die Mangelbeseitigung verweigert, ist er zur Entrichtung der Miete verpflichtet, abzüglich des Zeitraums, der für die Mangelbeseitigung erforderlich gewesen wäre.

2. Mit der Ankündigung des Mieters, die Mangelbeseitigung nur bei vorhergehendem Anerkenntnis des Vermieters, den Umsatzausfall zu ersetzen, zuzulassen, wurde die Duldung der Reparaturmaßnahmen unberechtigt verweigert.

Bei der infolge einer Erhaltungsmaßnahme erlittenen Umsatzeinbuße handelt es sich nicht um eine Aufwendung im Sinne von § 555a Abs. 3 BGB. Nach dieser Vorschrift sind Aufwendungen, die der Mieter infolge einer Erhaltungsmaßnahme machen muss, vom Vermieter in angemessenem Umfang zu ersetzen.

Einen Schadensersatzanspruch des Mieters vermochte der Bundesgerichtshof nicht festzustellen. Der Vermieter haftet für Schäden des Mieters auf Grund einer Erhaltungsmaßnahme (hier: Umsatzausfall) nicht allein deshalb, weil er die Maßnahme veranlasst hat. Denn der Vermieter handelt wegen einer Erhaltungspflicht und der Duldungspflicht des Mieters rechtmäßig und daher nicht schuldhaft. Es bleibt damit im Einzelfall ein schuldhaftes Verhalten des Vermieters zu prüfen. Den aber verneint der BGH im vorliegenden Fall.

Nach Auffassung des Bundesgerichtshofs ist es auch sachgerecht, Umsatzeinbußen in Folge von Erhaltungsmaßnahmen beim Mieter zu belassen, wenn den Vermie-

ter weder am Auftreten des Mangels noch an Umfang und Dauer der Mangelbeseitigung ein Verschulden trifft.

3. Die Revision des Mieters vor dem Bundesgerichtshof war dennoch erfolgreich, der Rechtsstreit wurde zur erneuten Verhandlung an das Oberlandesgericht zurückverwiesen.

Kommentar

Der Bundesgerichtshof hat viele interessante Rechtsfragen verbindlich entschieden. Der Vermieter ist gut beraten, Mängelbeseitigungsmaßnahmen kurzfristig zu beauftragen und gegenüber dem Mieter anzukündigen. Er sollte dieses für den Streitfall auch schriftlich dokumentieren. Der Mieter wiederum ist gut beraten, Mängelbeseitigungsarbeiten zu ermöglichen, damit er seine Gewährleistungsrechte nicht verliert. Auch ist er gut beraten, dem Vermieter nicht die Art der Mängelbeseitigung vorzugeben, bevor er Zutritt gewährt.

Babo von Rohr
Rechtsanwalt
breiholdt steger von rohr Rechtsanwälte
www.breiholdt.de



EINFACH.
ENERGIE.
ERZEUGEN.

Intelligentes Energiesparen hat einen Namen: smartblock



Die smartblock-Baureihe von KW Energie, einem der führenden deutschen Hersteller von Blockheizkraftwerken, macht Ihre Heizungsanlage bereit für die Zukunft. Sie besticht mit einem einzigartigen Produktspektrum von 7,5 bis 50 kW elektrischer und 23 bis 87 kW thermischer Leistung.

Sie bietet unerreichte Effizienz mit dem höchsten Wirkungsgrad der Branche durch Brennwertechnik und stufenlose Leistungsmodulation, extrem kompakte Bauweise und Spitzenwerte in der Schalldämpfung.

Die herausragende Planungsfreundlichkeit mit Plug-and-Play bei der Installation garantiert höchste Service- und Wartungsfreundlichkeit. Die zukunftsweisende, flexible und intelligente Steuerung macht Sie bereit für die Zukunft der Energieversorgung.

Unser Partner im Raum Hamburg:



Gebbers Energietechnik GmbH
Gerstenkamp 19
22081 Hamburg
Tel: 040 600 987 59
www.gebers-energietechnik.de

Profitieren Sie als Leser von HAMBURGER GRUNDEIGENTUM von unserem Aktionsangebot im Wert eines Wartungs-Kits. Übermitteln Sie dazu unserem Partner einfach den Aktionscode: PPHH-HG3-2016 (gültig bis 30. Juni 2016)



Vortragsveranstaltung in der Universität Hamburg

Prof. Dr. Michael Voigtländer spricht zum Thema

Überhitzte Wohnungsmärkte?

Alterung, Regulierung, Migration

am Montag, den 11. April 2016 um 18.00 Uhr (Einlass: 17.30 Uhr/ Eintritt frei)
Hörsaal ESAA im Hauptgebäude der Universität Hamburg, Edmund-Siemers-Allee 1

(Eine Anmeldung ist nicht erforderlich)

Prof. Dr. Michael Voigtländer

Prof. Dr. Michael Voigtländer, Jahrgang 1975, ist Leiter des Kompetenzfeldes Finanz- und Immobilienmärkte am Institut der deutschen Wirtschaft Köln. Darüber hinaus ist er Honorarprofessor für Volkswirtschaftslehre an der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg und Dozent für Immobilienökonomie an der ebs Oestrich-Winkel.

Prof. Voigtländer ist Verfasser zahlreicher Veröffentlichungen und Untersuchungen zu Themen der Wohnungswirtschaft, Wohnungspolitik und Immobilienmärkte.



Prof. Dr. Michael Voigtländer

Duldungspflicht?

Dürfen Rohre Dritter auf dem Grundstück verlaufen?

Wer ein Grundstück kauft, findet des Öfteren unerwünschte bauliche Anlagen auf seinem Grundstück vor. Dann ist die entscheidende Frage, ob der Käufer diese Anlagen dulden muss. Häufig handelt es sich um Strom-, Wasser- oder Gasleitungen, welche benachbarte Eigentümer versorgen.

Zunächst muss festgestellt werden, ob diese Anlagen aufgrund einer Grunddienstbarkeit des Nachbarn oder aufgrund einer bei der Behörde geführten Baulast geduldet werden müssen. Ein Leitungsrecht wäre als Grunddienstbarkeit im Grundbuch des Grundstücks in Abteilung II eingetragen. Baulasten werden im Baulastenverzeichnis der Behörde geführt, in Hamburg beim Landesbetrieb für Geoinformation, Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg.

Wenn solche Rechte nicht bestehen, muss weiter untersucht werden, wem die Leitungen gehören, um etwaige Ansprüche gegen den richtigen „Störer“ durchzusetzen. Nach der Niederspannungsanschlussverordnung (NAV) für Elektrizität und der Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) für die Gasversorgung werden die Netzanschlüsse durch die Netzbetreiber hergestellt und gehören zu den Betriebsanlagen des Netzbetreibers.

Das heißt, wenn die Leitungen vom Versorger verlegt wurden, dann handelt es sich in der Regel bis zur Übergabestelle im Gebäude um Leitungen des Versorgers. Auch wenn der Nachbar diese Leitungen nutzt, Wasser oder Elektrizität über diese abnimmt, ist er nicht als Störer anzusehen, so dass von ihm auch keine Unterlassung verlangt werden kann. Dies hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 3. Februar 2012, V ZR 173/11, entschieden. Dann kommen nur Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche gegen das Versorgungsunternehmen in Betracht. Dies gestaltet sich jedoch als schwierig, da hierbei die oben benannten Verordnungen der Energieversorgungsunternehmen zu beachten sind. In § 12 NAV ist geregelt, unter welchen Bedingungen ein Eigentümer Leitungen des Netzbetreibers dulden muss, die ein anderes Grundstück mit Elektrizität versorgen. Ein Eigentümer ist beispielsweise verpflichtet, die Leitungen des Versorgers auf seinem Grundstück zu akzeptieren, wenn sein Grundstück auch an das Elektrizitätsversorgungsnetz angeschlossen ist und ihn die Inanspruchnahme des Grundstücks

nicht mehr als notwendig oder nur in zumutbarer Weise belastet. Eine Pflicht zur Duldung besteht hingegen nicht, wenn der Anschluss über das Grundstück des anderen Anschlussnehmers möglich und dem Netzbetreiber zumutbar ist. Dies bedeutet, nur wenn der Eigentümer nach vorgenannten Bestimmungen nicht verpflichtet ist, die über sein Grundstück führenden Versorgungsleitungen zu dulden, kann er einen Beseitigungsanspruch gegen Versorgungsunternehmen oder Netzbetreiber haben.

Es gibt auch Fälle, in denen der Nachbar selbst, beispielsweise mit Zustimmung des früheren Eigentümers, Leitungen über das in Rede stehende Grundstück verlegt hat, und diese Leitungen ausnahmsweise nicht im Eigentum der Versorgungsunternehmen stehen. Für die Geltendmachung eines Beseitigungsanspruchs muss sich der beeinträchtigte Grundstückseigentümer daher an den Nachbarn wenden. Ein Beseitigungsanspruch gegen den Nachbarn verjährt jedoch nach drei Jahren. Die Kenntnis des vorherigen Eigentümers muss sich der neue Käufer zurechnen lassen. Dies bedeutet, dass er nach Jahren vom Voreigentümer geduldeter Nutzung vom Nachbarn keine Beseitigung der Leitungen mehr verlangen kann, da

dieser Anspruch verjährt ist. Der Erwerber und neue Eigentümer kann jedoch berechtigt sein, diese Nutzungserlaubnis für die Zukunft zu widerrufen und die Leitungen nach vorheriger Anündigung zu kappen und zu entfernen. Dies hat der BGH mit Urteil vom 16. Mai 2014, V ZR 181/13, entschieden. In dem zu entscheidenden Fall hatte der vorherige Eigentümer jahrzehntelang die Nutzung seines Grundstücks durch nachbarliche Leitungen gestattet. Der BGH entschied, dass der Eigentümer des in Anspruch genommenen Grundstücks auch nach Jahrzehnten noch berechtigt ist, die Gestattung zu widerrufen und die Leitungen selbst zu beseitigen. Andernfalls müsste ein Grundstückseigentümer, schon um einen Rechtsverlust durch Verwirkung zu vermeiden, nach einer gewissen Zeitspanne gegen den Nachbarn vorgehen, auch wenn im Übrigen kein Anlass zum Widerruf der Gestattung oder zur Kündigung eines Leih- oder Duldungsvertrags besteht. Nur im Ausnahmefall könnte der Nachbar einwenden, dass der Eigentümer seine Ansprüche aus dem Eigentum verwirkt hat.

Ulrike Schlöber
Rechtsanwältin

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Wir sind auch bei kleineren Bauvorhaben ganz groß.

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

Wir beraten Sie gern:

040 77125-240

Abteilung Bauwerkssanierung/
Bauen im Bestand

www.augprien.de



AUG.PRIEN
BAUUNTERNEHMUNG

Betriebskosten

Gesamtkosten müssen nicht genannt werden

Am 20. Januar 2016 ist unter dem Aktenzeichen VIII ZR 93/15 ein neues wegweisendes Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) zum Betriebskostenrecht ergangen. In diesem Urteil hat der BGH seine ständige Rechtsprechung zum Vorwegabzug bei den Angaben der Gesamtkosten in der Betriebskostenabrechnung aufgegeben.

Die Klägerin ist Vermieterin einer aus mehreren Gebäuden bestehenden Wohnanlage. Sie rechnet die Betriebskosten gegenüber den Mietern und Beklagten jeweils nach Gebäuden ab. Die Betriebskosten für Wasser, Abwasser und Müll fallen grundsätzlich für den gesamten Gebäudekomplex an.

Die Klägerin teilte diese Kosten daher in dem Verhältnis der Wohnflächen der einzelnen Gebäude auf und legte den so errechneten Teil der Gesamtkosten den einzelnen für die jeweiligen Gebäude erstellten Betriebskostenabrechnungen zugrunde. Dieser Vorwegabzug ist in der Abrechnung nicht kenntlich gemacht worden. Die für die einzelnen Gebäude mitgeteilten Gesamtkosten für Wasser, Abwasser und Müll entsprechen daher nicht den Beträgen, die sich aus den Gebührenbescheiden und der Wasserrechnung ergeben. Die Klägerin macht mit ihrer Klage Nachzahlungen aus einer solchen Betriebskostenabrechnung geltend. Das Amtsgericht und auch das Landgericht wiesen die Klage der Klägerin ab. Der Klägerin stünde die geltend gemachte Nachforderung nicht zu, da sie keine formell ordnungsgemäße Abrechnung vorgenommen habe. Nach der ständigen Rechtsprechung sei es erforderlich, jeweils die Gesamtkosten der umzulegenden Betriebskosten in der Abrechnung anzugeben. Der BGH folgte diesen Ansichten nicht und gab der Klage der Klägerin statt. Er gab damit ausdrücklich seine bisherige Rechtsprechung auf, wonach die Angabe lediglich bereinigter Gesamtkosten die Unwirksamkeit der Abrechnung aus formellen Gründen zur Folge hat. Der BGH ist nunmehr der Ansicht, dass es für eine Abrechnung genüge, wenn als Gesamtkosten bei der jeweiligen Betriebskostenart die Summe der Kosten angegeben werde, die der Vermieter auf die Wohnungsmieter der Abrechnungseinheit umlege. Die Darstellung des vorweggenommen Abzugs in der Abrech-

nung selbst sei nicht mehr erforderlich. Die dem Mieter zu erteilende Abrechnung solle exakte Beträge enthalten, dürfe jedoch nicht überfrachtet werden. Der Verwaltungsaufwand für den Vermieter müsse sich in Grenzen halten. Da dem Mieter ein Einsichtsrecht in die Unterlagen zustünde, könne dieser sich jederzeit über weitere Einzelheiten der Abrechnung informieren.

Der BGH hat mit einem weiteren Urteil vom 23. September 2015, VIII ZR 297/14, klargemacht, dass es für eine erfolgreiche Eigenbedarfskündigung erforderlich ist, seinen Eigennutzungswunsch ernsthaft, das heißt konkret und bestimmt, darzulegen.

Die Vermieterin und Klägerin ist Eigentümerin eines Mehrfamilienhauses in Bonn mit 15 Wohnungen. 1987 vermietete sie eine Dreizimmerwohnung im dritten Geschoss und 1988 zusätzlich eine Mansarde an die Mieter und Beklagten. Es wurde vereinbart, dass beide Mietverhältnisse seitens der Klägerin nur zusammen gekündigt werden konnten. Im Februar 2012 vermietete die Klägerin die Erdgeschosswohnung an neue Mieter. Zu diesem Zeitpunkt stand ein Eigennutzungswunsch der Klägerin noch nicht im Raum. Beide Mietverträge mit den Beklagten wurden von der Klägerin mit Schreiben vom 28. März 2012 zum 30. Juni 2013 gekündigt. Sie machte geltend, die Wohnung im dritten Stock selber beziehen zu wollen und die Mansarde nach einem Umbau als Teil einer für die Tochter vorgesehenen Maisonettewohnung zu benötigen. Die Beklagten zogen nicht aus. Die Wohnung der Tochter wurde daher zunächst ohne Einbeziehung der Mansarde umgebaut. Die Wohnfläche der neuen Wohnung betrug 197 qm, in der die Tochter mit ihrer vierköpfigen Familie einzog. Die Tochter möchte die Mansarde nach wie vor mit ihrer Wohnung verbinden. Der BGH gab den Beklagten Recht und die Klägerin unterlag mit ihrem Räumungsbegehren. Die Klägerin habe zwar

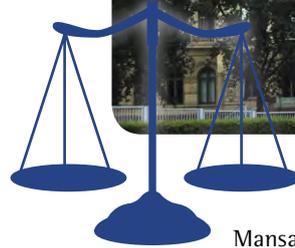


Foto: © by H.D. Volz/PIXELIO

wegen Eigenbedarfs ihrer Tochter die Mansarde zusammen mit der Wohnung kündigen dürfen.

Dieser sei auch nicht entfallen, weil die Wohnung der Tochter anders als geplant umgebaut werden solle. Auch die Wohnfläche in Höhe von 197 qm zuzüglich der Mansarde stelle keinen überhöhten Wohnbedarf für die Tochter dar. Die Kündigung der Klägerin sei auch nicht deshalb unwirksam, weil sie die Wohnung im Erdgeschoss zum März 2012 neu vermietet habe, ohne sie zuvor den Beklagten anzubieten. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hatte die Klägerin zum Zeitpunkt der Neuvermietung der Erdgeschosswohnung eine Kündigung des Mietverhältnisses mit den Beklagten noch nicht in Betracht gezogen. Die Klägerin habe jedoch ihren Eigennutzungswunsch nicht ausreichend ernsthaft dargelegt. Sie habe bei ihrer persönlichen Anhörung ihren Nutzungswunsch nur zaghaft vorgebracht und wäre nicht in der Lage gewesen darzulegen, aus welchen Gründen sie die Wohnung der Beklagten und nicht eine andere ihrer 15 Wohnungen gekündigt und diesen Eigennutzungswunsch erst kurzfristig im März 2012 gefasst habe. Es sei zwar nachvollziehbar, dass sie die Wohnung der Beklagten ausgewählt habe, um die Mansarde für die Tochter zu erhalten. Die wortkarge Einlassung der Klägerin reiche jedoch nicht aus, um die erheblichen Zweifel an ihrem tatsächlichen Nutzungswunsch auszuräumen. Die Klägerin wohne zurzeit in einem Einfamilienhaus in einer anderen Stadt, es sei daher auch angesichts ihres fortgeschrittenen Alters davon auszugehen, dass sie sich vor einem Umzug nach Bonn genau und langfristig überlegt habe, welche Wohnung für sie als neuer Lebensmittelpunkt geeignet sei.

Ulrike Schlößer
Rechtsanwältin
Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de



Multimediale Lösungen für wertvollen Wohnraum



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

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

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

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

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

³ Vodafone Kabel Deutschland Internet- und Telefonprodukte sind in immer mehr Ausbaugebieten von Vodafone Kabel Deutschland mit modernisiertem Hausnetz (862 MHz) verfügbar. Die Maximalgeschwindigkeit von 200 Mbit/s ist im Ausbaugebiet in immer mehr Städten und Regionen (wie z. B. Augsburg, Bremen, Chemnitz, Leipzig, Mainz, München, Regensburg, Saarbrücken und Würzburg) mit modernisiertem Hausnetz verfügbar. Weitere Städte und Regionen folgen. Bitte prüfen Sie, ob Sie die Produkte von Vodafone Kabel Deutschland in Ihrem Wohnobjekt nutzen können. Call-by-Call und Preselection nicht verfügbar.

⁴ Vodafone Kabel Deutschland Telemetrie ist in immer mehr Ausbaugebieten von Vodafone Kabel Deutschland verfügbar.

Stand: Januar 2016



Die lieben Nachbarn

? „Auf unserem Nachbargrundstück stehen mehrere Laubbäume direkt an der Grundstücksgrenze, die wegen ihrer Größe unseren Garten fast vollständig verschatten. Können wir von unserem Nachbarn verlangen, dass die Bäume zurückgeschnitten oder beseitigt werden?“

Leider haben Sie weder einen Anspruch auf Beseitigung der Bäume, noch können Sie verlangen, dass die Bäume eingekürzt werden. Mit Urteil vom 10. Juli 2015 hat der BGH (V ZR 229/14) erneut entschieden, dass der Entzug von Licht und Luft durch Pflanzen als so genannte negative Einwirkung grundsätzlich keine Beeinträchtigung darstellt, die durch Nachbarn abgewehrt werden kann. Nur ausnahmsweise könnte ein Abwehrrecht aus dem so genannten nachbarschaftlichen Gemeinschaftsverhältnis gegeben sein. Dafür wäre es aber erforderlich, dass es wegen der Höhe der Bäume zu ungewöhnlich schweren und nicht mehr hinzunehmenden Beeinträchtigungen kommt. Dies ist nach Ansicht des BGH beispielsweise dann nicht der Fall, wenn es an einer ganzjährigen vollständigen Verschattung der Gartenfläche fehlt, weil die Bäume im Winter ohne Blätter sind, sodass Sonnenlicht durch das Astwerk fällt.

? „Auf dem Grundstück unserer Nachbarn steht ein sehr alter Baum, dessen Wurzeln auf unser Grundstück herübergewachsen sind und unsere Gehwegplatten angehoben und teilweise beschädigt haben. Was können wir tun?“

Wenn Wurzeln vom Baum des Nachbarn herübergewachsen sind und es dadurch zu Beeinträchtigungen des Grundstücks kommt, ist der Grundstückseigentümer grundsätzlich berechtigt, die Beeinträchti-

gungen selbst zu beseitigen und die dafür entstandenen Kosten vom Nachbarn erstattet zu verlangen. Sie können deshalb neben den Kosten für die Beseitigung der Wurzeln auch die für die Instandsetzung des Weges erforderlichen Kosten vom Nachbarn erstattet verlangen.

? „Die Äste einer alten Eiche der Nachbarn ragen teilweise auch auf unser Grundstück, das dadurch beeinträchtigt wird. Daher haben wir unserem Nachbarn eine angemessene Frist zur Beseitigung dieser überhängenden Äste gesetzt. Es ist allerdings nichts geschehen. Darf ich jetzt selbst schneiden?“

Nach § 910 BGB ist ein Eigentümer grundsätzlich berechtigt, vom Nachbargrundstück herübertretende Zweige abzuschneiden, wenn das eigene Grundstück durch den Überhang beeinträchtigt wird und der Nachbar trotz entsprechender Aufforderung unter Fristsetzung untätig geblieben ist. Zunächst muss jedoch geprüft werden, ob für den Rückschnitt eine Genehmigung des Bezirksamtes erforderlich ist. Nach der in Hamburg geltenden Baumschutzverordnung dürfen nur Bäume mit einem Stammdurchmesser unter 25 cm in 1,30 m Höhe gemessen ohne entsprechende Genehmigung beschnitten werden. Das bedeutet, dass bei größeren Bäumen zunächst eine entsprechende Genehmigung beantragt werden müsste. Wenn diese Genehmigung von der Behörde verweigert wird, dürfen die herübertretenden Zweige nicht gekürzt werden. Die öffentlich-rechtliche Beschränkung geht in dem Fall der Regelung des § 910 BGB vor, sodass der Anspruch nicht durchsetzbar ist.

? „Nach einer Neuvermessung wissen wir nun, dass sich der Zaun unseres Nachbarn auf unserem Grundstück befindet. Ich habe ihn daher gebeten, den Zaun zu verset-

zen und uns unser Grundstück herauszugeben. Er ist der Meinung, dass ich keinen Anspruch habe, da er diesen Grundstücksteil bereits seit vielen Jahrzehnten nutzt. Ist das so richtig?“

Nein, das ist nicht richtig. Unabhängig davon, wie lange Ihr Nachbar diesen Grundstücksteil in der Vergangenheit genutzt hat, können Sie von ihm die Herausgabe des Grundstücksteils verlangen, da dieser Anspruch nicht der Verjährung unterliegt. Obwohl Ihr Nachbar Ihr Grundstück jahrzehntlang genutzt hat, ist dadurch auch kein „Gewohnheitsrecht“ entstanden. Ein Anspruch auf Beseitigung des Zaunes durch den Nachbarn wäre hingegen nicht durchsetzbar, wenn sich der Nachbar diesbezüglich auf Verjährung beruft. Der Beseitigungsanspruch verjährt spätestens nach zehn Jahren. Ihr Nachbar ist deshalb lediglich verpflichtet, Ihnen das Grundstück herauszugeben. Den Zaun müssen Sie selbst versetzen.

? „Unsere Nachbarn haben an ihrem Wohnhaus eine Videokamera angebracht, die vermutlich auch unser Grundstück aufnimmt. Müssen wir das dulden?“

Wenn tatsächlich Aufzeichnungen durch eine Videokamera ohne entsprechende Zustimmung des Betroffenen erfolgen, stellt dies einen unzulässigen Eingriff in das allgemeine Persönlichkeitsrecht dar. Kann also festgestellt werden, dass auch Ihr Grundstück aufgenommen wird, haben Sie einen Unterlassungsanspruch gegen Ihren Nachbarn. In Ausnahmefällen kann ein Unterlassungsanspruch auch dann schon gegeben sein, wenn eine Überwachung nur ernsthaft zu befürchten ist. Nach der Rechtsprechung kommt es insoweit auf die Umstände des Einzelfalls an. Die Befürchtung, durch eine vorhandene Videokamera überwacht zu werden, könnte gerechtfertigt sein, wenn sie aufgrund konkreter Umstände als nachvollziehbar und verständlich erscheint, etwa im Hinblick auf einen eskalierenden Nachbarschaftsstreit.

Geschäftsstellen

Grundeigentümer-Verband Hamburg
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg

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

Hamburg-Bergedorf

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

Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 9.00 – 17.00 Uhr

Persönliche Rechtsberatung
Dienstag und Donnerstag 17.00 – 19.00 Uhr

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

Hamburg-Blankenese

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

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

Persönliche Rechtsberatung
Mittwoch 17.00 – 18.00 Uhr

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

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

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

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

Hamburg-Rahlstedt

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

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

Persönliche Rechtsberatung
Dienstag 18.00 – 20.00 Uhr
sowie n. Möglichkeit Mittwoch 9.00 – 12.00 Uhr

Nur nach telefonischer Terminvergabe

Hamburg-Sasel

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

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

Persönliche Rechtsberatung
Dienstag 19.00 – 21.00 Uhr

Fachliteratur

Mit uns sind Sie immer aktuell informiert!



Das Eigenheimer-Lexikon

Von Stefan Walter und Dr. Kai H. Warnecke, 1. Auflage, 2010, ISBN 978-3-939787-36-5

Rund um das eigene Haus treten immer wieder Fragen auf. Diese Fragen will das Eigenheimer-Lexikon beantworten. In mehr als 250 Stichworten von A wie Abfallgebühren bis Z wie Zweitwohnungssteuer findet der selbstnutzende Hauseigentümer alles Wissenswerte. Das Lexikon bietet einen Einstieg in oftmals unübersichtliche Rechtsgebiete und richtet sich gerade an den juristischen Laien.

12,00 Euro für Mitglieder und 12,95 Euro für Nichtmitglieder.

Schönheitsreparaturen und Instandsetzung bei Wohn- und Gewerberaum

Von Dr. Hans-Herbert Gather, 4. Auflage 2016, ISBN 978-3-939787-77-8

Die Überwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter und ihre Durchführung gehören zu den streitanfälligsten mietrechtlichen Gebieten, zu denen der Bundesgerichtshof in jüngster Zeit in einschneidendem Maße Stellung genommen hat. Ziel dieser neu überarbeiteten Broschüre ist es, in erster Linie auf der Grundlage der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs die aktuelle Rechtslage der Schönheitsreparaturen bei Wohn- und Gewerberaum darzustellen. Darüber hinaus werden unter anderem die angrenzenden Gebiete der Erhaltungspflicht des Vermieters, des Gewährleistungsrechts, der Ansprüche wegen Beschädigung der Mietsache sowie die Fragen der Rückga-

bepflicht bei Vertragssende einbezogen.

14,00 Euro für Mitglieder und 14,95 Euro für Nichtmitglieder.

Die Patientenverfügung und Vorsorgevollmacht des Immobilieneigentümers

Von Ludger Bornewasser und Manfred Hacker, 3. Auflage 2016, ISBN 978-3-939787-78-5

Wenn der Immobilieneigentümer betreuungsbedürftig wird und keine Vorsorge getroffen hat, wird ein gerichtlich bestellter Betreuer die Vermögensverwaltung und die Vertretung in Gesundheits- und Aufenthaltsfragen übernehmen. Diese nach dem neuesten Stand der Gesetzgebung und Rechtsprechung überarbeitete Broschüre soll dem Immobilieneigentümer das Hintergrundwissen verschaffen, dies mit Hilfe von rechtsfehlerfrei formulierter Patientenverfügung und Vorsorgevollmacht zu vermeiden.

10,20 Euro für Mitglieder und 10,95 Euro für Nichtmitglieder.

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

Hiermit bestelle ich oben angekreuzte Fachliteratur / en.

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

Bitte füllen Sie das Bestellformular in Druckbuchstaben aus!

FAX-Bestellung

040 / 32 65 06

Kompaktseminare

Veranstaltungsort:

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

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

Di, 22. März 2016

Beendigung von Wohnraummietverhältnissen

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

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

Di, 29. März 2016

Baumängel im Gemeinschaftseigentum

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

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

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

Teilnehmergebühr:

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

Mi, 20. April 2016

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

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

Themen:

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

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

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

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

**Bitte füllen Sie die Anmeldung
in Druckbuchstaben aus!**

Datum, Unterschrift

FAX-Anmeldung

040 / 32 65 06

Teilnahmebedingungen:

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

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

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

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

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

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

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

Mi, 21. April 2016

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

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

Themen:

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

Mi, 27. April 2016

Beschlussanfechtungsverfahren nach § 46 WEG

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

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

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

Do, 28. April 2016

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

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

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

Mitgliederreise Sasel

Gotha, Jena und Weimar

Der Haus- und Grundbesitzerverein Sasel-Poppenbüttel bietet seinen Mitgliedern und Gästen vom 17. bis zum 22. Juli 2016 eine Reise nach Thüringen.

Vom ruhigen Ringberg Hotel in Suhl führen Ausflüge unter anderem zum Weltkulturerbe in Eisenach, nach Erfurt, der Landeshauptstadt, in die Klassikerstadt Weimar und zum Konzentrationslager Buchenwald, sowie nach Gotha, das in Reisebeschreibungen oft als die reichste und schönste Stadt Thüringens beschrieben wurde.

Der Reisepreis beträgt 450 Euro pro Person im Doppel- beziehungsweise 495 Euro im Einzelzimmer und beinhaltet die Busfahrt, fünf Übernachtungen, Frühstücksbüffet, Halbpension mit Schlemmerbüffet sowie die diversen Ausflüge und Rundfahrten.

Für nähere Informationen und Anmeldung wenden Sie sich bitte an die Geschäftsstelle des Haus- und Grundbesitzervereins Sasel-Poppenbüttel, Tel. 040 / 60 10 535 (Frau Holst).



Gartenberatung vor Ort Frühlingszeit – Gartenzeit

Machen Sie mehr aus Ihrem Garten – wir helfen Ihnen dabei.

Ob es um eine ideenreiche und optimale Gestaltung geht oder um Fragen zu speziellen Pflanzen und Gewächsen. Unsere Gartenbauingenieurin kommt zu Ihnen und berät Sie umfassend.*

* Diese Dienstleistung des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg kostet 50,- Euro.
Unter der Telefonnummer 040 / 30 96 72-0 nimmt unsere Telefonzentrale Ihre Beratungswünsche entgegen.

Veranstaltungen

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

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

Montag, 14. März 2016 (18.30 Uhr)
Hanse-Villa, Max Brauer Allee 24
**„Schönheitsreparaturen –
Verwirrungen ohne Ende?“**
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-
verein Altona und Elbvorort
Jahreshauptversammlung mit Vortrag von
Rechtsanwalt Ulf Schelenz, Syndikus beim
Grundeigentümer-Verband Hamburg.

Mittwoch, 16. März 2016 (19.00 Uhr)
Gesellschaftsraum des ASB-Hauses, Risse-
ner Dorfstraße 40
**„Mietenspiegel und Mietpreisbrem-
se; Energieeinsparverordnung für
Wohngebäude-Neubau“**
Risser Haus- und Grundeigentümergebiet
Jahreshauptversammlung mit Vortrag.
Es referiert Rechtsanwalt Heinrich Stüven,
Vorsitzender des Grundeigentümer-Verban-
des Hamburg.

Montag, 21. März 2016 (19.00 Uhr)
Ramada-Hotel Hamburg-Bergedorf, Holz-
hude 2
**„Zehn verbreitete Rechtsirrtümer bei
Immobilienbesitzern“**
Grundeigentümergebiet Bergedorf
Jahreshauptversammlung mit Vortrag.
Es referiert Notar Dr. Marius Kohler.

Montag, 4. April 2016 (19.30 Uhr)
Parkresidenz Rahlstedt, Rahlstedter Straße 29
„Mitgliederversammlung“
Haus- und Grundeigentümergebiet Ham-
burg-Rahlstedt e.V.
Tagesordnung: **1.** Bericht des Vorstands und
der Kassenprüfer; **2.** Beschluss über Jahres-
abrechnung 2015 + Haushaltsplan 2016;
3. Entlastung des Vorstands; **4.** Wahl der
nächsten Kassenprüfer; **6.** Aktuelle Infor-
mationen und Verschiedenes; **7.** Vortrag:
„Sorglos mit Vermögen leben – von der ers-
ten Immobilie bis zum Erbfall!“

Dienstag, 5. April 2016 (19.00 Uhr)
Grundeigentümer-Verbandshaus, Sitzungs-
saal 7. OG, Glockengießerwall 19
**„Betriebskostenabrechnungen –
Typische Einwände“**
Grundeigentümer-Verein
Uhlenhorst-Winterhude-Alsterdorf
Vortragsabend. Es referiert Karen Wolbers,
Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht. Ab
18.30 Uhr Gesprächsmöglichkeit mit Vor-
standsmitgliedern.

Mittwoch, 6. April 2016 (18.00 Uhr)
Grundeigentümer-Verbandshaus, Glocken-
gießerwall 19, 7. OG
„Unterversicherung und deren Risiken“
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentü-
mergebiet von Eppendorf, St. Pauli, Klos-
tertor, Hoheluft und Gr. Borstel
Informationsabend mit Vortrag von Ingrid
Jordan-Berger, Rechtsanwältin und Ge-
schäftsführerin der GET Service GmbH.

Samstag, 9. April 2016 (8.15 Uhr)
Bus ab Busbahnhof Rahlstedt
**„Mit dem Raddampfer Freya von Kiel
zur Schwefelfähre nach Rendsburg“**
Haus- und Grundeigentümergebiet
Hamburg-Rahlstedt
Ausfahrt. Bustransfer Abfahrt 8.15 Uhr. Preis
pro Person 68 Euro (Mitglieder), 71 Euro
(Gäste). Die Mahlzeiten sind im Preis enthal-
ten. Kartenverkauf in der Geschäftsstelle,
Reservierung unter Tel. 040/677 88 66.

Mittwoch, 13. April 2016 (18.00 Uhr)
Gemeindesaal der St. Lukas Kirche, Hum-
melsbütteler Kirchenweg 3
**„Schenkung und Erbrecht für Grund-
eigentümer“**
Haus- und Grundeigentümer-Verein
Alstertal-Langenhorn-Alsterdorf
Mitgliederhauptversammlung mit Vortrag.
Es referiert Rechtsanwalt Michael Pomme-
rening.

Mittwoch, 13. April 2016 (19.00 Uhr)
Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27
„WEG-Versammlung“
Haus- und Grundeigentümergebiet
Hamburg-Rahlstedt
Arbeitskreis. Anmeldung unter Tel. 040/677
88 66, Kosten für Mitglieder 12 Euro, für
Gäste 24 Euro.

**Ausfall von Beratungen/Änderung Öff-
nungszeiten**
Am Gründonnerstag, 24. März, schließen
unsere Geschäftsstellen Glockengießerwall
19 und Am Soldatenfriedhof 8 um 16.00
Uhr. Alle Beratungen zwischen 16.00 und
18.00 Uhr entfallen.

Neue Beratungen

Bergedorf

Seit Februar hat der Grundeigentümer-
verein Bergedorf sein Beratungsspekt-
rum zur Immobilie erweitert. Neben der
Möglichkeit, in der Rechtsberatung zum
Beispiel Verträge prüfen zu lassen, gibt
es nun auch eine Bauberatung, eine
Energetische Beratung und eine unab-
hängige Finanzierungsberatung.

Bauberatung

An jedem ersten Dienstag im Monat von
17.00 bis 19.00 Uhr. Die Beratung erfolgt
durch ein Team bestehend aus Architekt,
Bauingenieur und vereidigtem Gutachter
für Immobilienbewertung. In der Bauber-
atung wird versucht, alle auftretenden
bauspezifischen Fragen zu behandeln.
Häufig auftretende Beratungspunkte sind
unter anderem Schäden, Sanierungsmaß-
nahmen, Leistungsbeschreibungen, Bau-
abnahmen, Modernisierung, Kaufbera-
tung, Mieten, Bauphysik.

Energieberatung

Jeden ersten Donnerstag im Monat von
17.00 bis 19.00 Uhr durch das Energie-
BauZentrum. Interessant ist dieses Ange-
bot für alle Immobilieneigentümer, die in
nächster Zeit eine Sanierung planen und
für Bauherren, die einen Neubau planen.
Die Experten geben Tipps, welche
Dämmstoffe für welche Bauteile auf-
grund besonderer Eigenschaften beson-
ders geeignet sind, welche Heizungs-
technik beziehungsweise Energieträger
beim Austausch einer Heizungsanlage
in Betracht kommen und welche Fachleu-
te am Bau beteiligt sein sollten. Außer-
dem wird zur Notwendigkeit und Mög-
lichkeit von Lüftungsanlagen beraten.
Neben vielen weiteren Themen gibt es
auch Hinweise zu Förderprogrammen,
die von Bund und Land zur Verfügung
stehen.

Finanzierungsberatung

Jeden letzten Donnerstag im Monat,
ebenfalls in der Zeit von 17.00 bis 19.00
Uhr. Hier geht es dann nicht nur um Tipps
zur Baufinanzierung für den Erwerb ei-
ner neuen oder bestehenden Immobilie,
sondern etwa auch um die maximale
Nutzung von Fördermitteln beispielswei-
se bei der energetischen Sanierung im
Bestand. Auch können Hinweise zur Fi-
nanzierung von seniorengerechten Um-
bauten unter Nutzung von Fördermitteln
in diesem Segment gegeben werden.

Zu allen Beratungen sind Anmeldun-
gen erforderlich, dazu reicht ein Anruf in
der Geschäftsstelle im Neuen Weg 54, Te-
lefonnummer 040/724 72 73.



Grundeigentümer Reisen

Vom 10. bis 23. August 2016

Bali – Gili – Lombok

Foto: © by Astrid Götz-Happel/PIXELIO

Die Inseln der Götter!

Wir bieten Ihnen eine traumhafte Rundreise durch die indonesische Inselwelt an. Königliche Paläste, bunte Märkte, Tempelkunst und die freundlichen Balinesen erwarten Sie. Dazu sattgrüne Reisterrassen, majestätische Vulkankegel und blaues Meer – eine Landschaft, die glücklich macht.

Unsere erste Station der Reise ist die bekannteste indonesische Ferieninsel Bali. Sie bietet unzählige Sehenswürdigkeiten und obwohl die Insel relativ klein ist, findet man auf engstem Raum eine unglaubliche Fülle an Höhepunkten: Tempel, pagodenartige Paläste sowie atemberaubende Wasserfälle und Naturschauspiele an den Hängen des Vulkans Gunung Agung. Während unserer Ausflüge geht die Fahrt vorbei an Reisterrassen sowie durch den dschungelartigen

Regenwald – faszinierende Begegnungen mit Land und Leuten erwarten uns.

Die zweite Station unserer Reise werden die Gili-Inseln sein. Die Inselgruppe besteht aus drei kleinen Sandinseln. Es sind wahrscheinlich die schönsten Inseln der Welt, kaum belebt und fast nicht zu übertreffen an Schönheit und Natur.

Die letzte Insel unserer Reise ist Lombok – östlich von Bali gelegen und die wohl weniger Bekannte. Viele Orte auf Lombok sind noch unberührt. Unzählige nicht überfüllte und zum Teil sehr einsame Traumstrände und eine sagenhafte Natur bietet diese Insel. Direkt am Strand liegt unser Hotel, wo wir die letzten Tage unserer Reise verbringen werden. Zeit für etwas Entspannung und Erholung bevor wir uns wieder auf den Rückflug begeben.

Kommen Sie mit uns auf eine Entdeckungstour in ein kleines tropisches Wunderland voller Exotik und Mystik!

Der Reisepreis beträgt pro Person in einem Doppelzimmer 4.250,- Euro

Wie gewohnt, haben wir wieder fast „ALLES“ im Reisepreis eingeschlossen.

Eine Vortragsveranstaltung zu dieser Reise findet am 12. März 2016 um 11 Uhr bei uns im Hause statt, zu der Sie sich gern anmelden können. Siehe Seite 34.

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



Vom 3. bis 7. Nov 2016

Rom

Foto: © by Stefan Schuster/PIXELIO

Wie bereits ausführlich in unserem Februar-Heft beschrieben, bieten wir Ihnen zwei Reisen nach Italien an: Rom sowie Palermo und Westsizilien. Diese beiden Reisen sind individuell geplant, Ihre persönlichen Wünsche berücksichtigen wir gern. Dies ist möglich, da wir ausschließlich mit kleinen Gruppen reisen.

Im Rahmen des „Kennenlerntreffens“ lernen Sie Ihre Mitreisenden und Ihre Reiseleiterin kennen.



Vom 6. bis 11. Okt 2016

Palermo und Westsizilien

Foto: © by Martina Wilmann Müller/PIXELIO

Behaglichkeit im Arbeitszimmer

Es ist meist nicht der schönste Raum in Haus oder Wohnung: das Arbeitszimmer. Im Laufe der Zeit sammelt sich viel an, was eigentlich nicht in den Raum gehört und woanders meist besser aufgehoben ist. So wirkt das Arbeitszimmer schnell überladen und vollgestellt. Eine Neugestaltung ist meist der beste Weg, um ein lange vernachlässigtes Zimmer wieder auf Vordermann zu bringen. Das hilft später auch bei der Arbeit am heimischen Schreibtisch. Sie geht dann effektiver von der Hand. Denn wer sich in der Umgebung nicht wohl fühlt, ist bei der Arbeit oft unkonzentriert und braucht länger.

„Bei der Gestaltung des heimischen Büros hat man alle Möglichkeiten und Freiheiten, denn DIN-Vorschriften und Anforderungen des Arbeitgebers wie in betrieblichen Büros spielen keine Rolle“, sagt Innenarchitekt Heyco Hoops, Leiter des Verkaufs beim Hamburger Einrichtungshaus Gärtner. Umso mehr müsse man sich aber Gedanken machen, wie man das Arbeitszimmer nutzen wolle. Regelmäßig län-

ger oder nur gelegentlich? Denn das bestimmt in vielen Fällen die zentrale Ausstattung mit einem Schreibtisch. Groß oder klein? Denn davon hängt schließlich auch die übrige Ausstattung des Raumes ab.

Wer viel am Schreibtisch arbeitet und sich dabei noch gern ausbreitet, benötigt ein Arbeitsmöbel mit bis zu zwei Metern Breite. Das gilt erst recht, wenn der Schreibtisch

auch als Computertisch dienen soll. „Wenn viele Kabel zum Schreibtisch führen, zum Beispiel auch für Ladegeräte, dann zahlt sich eine verdeckte Kabelführung aus“, sagt Hoops. „Hinter einer vorziehbaren Arbeitsplatte können zusätzliche Steckdosen versteckt werden.“

Viele Schreibtische sind auch in der Höhe verstellbar. Das ermöglicht unterschiedliche Arbeitspositionen. Die Farben und Formen des Schreib-

Wenn ein Raum vernachlässigt wird, dann das Arbeitszimmer. Seine Einrichtung hängt vor allem davon ab, wie intensiv man es nutzt. Fehlt ein separater Raum, bleibt noch die Möglichkeit einer Arbeitsecke.

Steffen Preißler

die Zimmerer



Holzbau · Schwammsanierung nach DIN

Telefon: 040-319 19 55

www.diezimmerer.de

Ein Arbeitszimmer kann auch sehr wohnlich aussehen.

tischs hängen vom individuellen Geschmack ab. Soll der Schreibtisch ein Hingucker sein oder sich einfach nur in die Einrichtung einfügen? Arbeitsplatte und Gestell sollten zur übrigen Einrichtung passen. Ob Kunststoff, Holzimitat, Holz, Marmor oder Glas: Die Auswahl in den Fachgeschäften ist riesig. Aber eine Glasoberfläche ist weniger praktisch, wenn täglich an dem Schreibtisch gearbeitet wird.

Im Möbelhaus sollte der Schreibtisch einem gründlichen Test unterzogen werden. „Setzen Sie sich dran und achten Sie unbedingt darauf, dass Sie genügend Beinfreiheit haben und die Arme bequem auf dem Schreibtisch aufliegen können“, sagt Hoops. Ideal ist die Position am Schreibtisch, wenn die Unterarme locker und waagrecht auf der Schreibtischplatte liegen und einen rechten Winkel zu den Oberarmen bilden. Unter der Arbeitsfläche müssen die Beine noch so viel Freiraum haben, dass die Sitzposition am Schreibtisch bequem geändert werden kann.

Der Stauraum im Arbeitszimmer kann aus sehr wohnlichen Möbeln geschaffen werden. Rollladenschränke und Rollcontainer sehen eher nach Großraumbüro aus, während Regale, kleine Schränke und Sideboards eine sehr entspannte, wohnliche Atmosphäre erzeugen. Denn in der Regel bieten die Markenhersteller von Wohnraummöbeln auch Einrichtungslinien für das Wohnbüro an. Natürlich sind auch individuelle Zusammenstellungen von Stauraum und Schreibtisch möglich.

Vor der Auswahl der Möbel hilft ein Grundriss des Arbeitszimmers, um die neuen oder alten Stücke maßstabsgerecht zu platzieren und verschiedenen Stellvarianten auszuprobieren. In den meisten Verkaufsräumen wirken Möbel kleiner und zierlicher als sie es tatsächlich sind. Ein Schreibtisch benötigt nicht nur eine Stellfläche, sondern auch viel Platz drum herum. Mindestens 80 Zentimeter Abstand sollten neben der Tischplatte und hinter dem Schreibtischstuhl vorhanden sein. Ein pro-

Fiskus am Arbeitszimmer beteiligen

Nur die wenigsten Arbeitnehmer können ihr Arbeitszimmer von der Steuer absetzen. Hoffnungen auf eine Lockerung der strengen Regeln hat der Bundesfinanzhof (BFH) kürzlich zerschlagen. In einer Grundsatzentscheidung stellte das höchste deutsche Steuergericht klar, dass Arbeitsecken oder zeitweise genutzte Arbeitszimmer steuerlich nicht anerkannt werden (GrS 1/14). Ein häusliches Arbeitszimmer setzt neben einem büromäßig eingerichteten Raum voraus, dass es ausschließlich oder nahezu ausschließlich für betriebliche oder berufliche Zwecke genutzt wird, erklärte der BFH. Auch eine Arbeitsecke in einem Raum, der ansonsten privaten Zwecken dient, wird nicht akzeptiert.

Steuerzahler können die Kosten für das Arbeitszimmer nur dann absetzen, wenn der Raum so gut wie nur beruflich genutzt wird. Wer es gleichzeitig als Gästezimmer nutzt, hat beim Finanzamt keine Chancen. Für die Absetzbarkeit gibt es strenge Vorgaben: Wer in seiner Firma keinen Arbeitsplatz zur Verfügung stehen hat, kann bis zu 1250 Euro im Jahr an Werbungskosten geltend machen. Das betrifft Berufsgruppen wie Lehrer oder Außendienstmitarbeiter ohne Schreibtisch in der Schule oder der Firma. Es reicht aber nicht für die Absetzbarkeit, wenn Sie regelmäßig an bestimmten Tagen zu Hause statt beim Arbeitgeber arbeiten.

Das Arbeitszimmer kann sich auch im Keller eines Hauses oder unter dem Dach befinden. Wenn sich die Kosten nicht direkt dem Arbeitszimmer zuordnen lassen, müssen sie anteilig ermittelt werden. Maßstab ist die Größe der Wohnung im Verhältnis zur Größe des Arbeitszimmers. Liegt der Anteil zum Beispiel bei zehn Prozent, so können zehn Prozent der Miete und der Energiekosten für das Arbeitszimmer angesetzt werden. Bei Immobilieneigentümern werden die Gebäudeabschreibung und die Zinsen für die Anschaffung des Objekts angesetzt. Auch Müllabfuhr, Grundsteuer oder Gebäudeversicherungen können anteilig berücksichtigt werden, ebenso wie die Kosten für die Ausstattung des Arbeitszimmers (meist verteilt über die Dauer der Nutzung). Aber in der Regel nur bis zur jährlichen Grenze von 1250 Euro.

Diese Obergrenze gilt nur dann nicht, wenn das Arbeitszimmer nachweislich den Mittelpunkt der gesamten betrieblichen oder beruflichen Tätigkeit bildet. Das kann etwa bei Freiberuflern der Fall sein.

Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler

BUTERFAS
B & B BUTERFAS

ALLES IN EINER HAND

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



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



Ein Schreibtisch mit Computer...

fessioneller, ergonomischer Schreibtischstuhl mit Kippfunktion benötigt besonders viel Platz. Schon bei der Auswahl des Modells muss der künftige Bodenbelag des Arbeitszimmers feststehen, denn die Stuhlrollen sollten entweder für Hartböden oder für Weichböden sein. Auch gibt es Bodenschutzmatten, die unter den Bürostuhl gelegt werden können. Denn generell beanspruchen die Rollen den Untergrund stark. Ein ergonomischer Schreibtisch-

stuhl sollte eine Rückenlehne besitzen, die mindestens bis an die Schulterblätter geht. Zudem sollte er die Wirbelsäule im Lendenbereich gut stützen und sich in der Neigung verstellen lassen. Als alternative Sitzmöbel insbesondere bei Rückenproblemen bieten sich Sitzbälle oder Kniestühle an. Auch ein Stehpult kann sich als nützlich erweisen.

Für den Bodenbelag im Arbeitszimmer eignen sich vor allem Laminat, Holz, Linoleum und Kork. Ein Kunstfaser-

Teppichboden neigt zur statischen Aufladung. Wenn es ein Teppichboden sein soll, dann sind Naturfasern die bessere Wahl.

Viele stellen den Schreibtisch direkt vor das Fenster. „Das Licht direkt von vorn oder von hinten ist nicht gut, erst recht nicht, wenn man am Computer arbeitet“, sagt

Schreibtisch immer nur kurz sind.

Die Farbgestaltung des Arbeitszimmers hängt von den individuellen Bedürfnissen ab. Experten raten zu matten Oberflächen. Wohnräume sollten farblich nicht monothematisch gestaltet werden. „Ideal ist eine Mischung aus Beruhigung und Anregung“, erklärt



... und Ablagemöglichkeit für wichtige Unterlagen ist für viele das wichtigste im häuslichen Arbeitszimmer.

Hoops. So kann das Sonnenlicht aus dem Hintergrund unangenehme Schatten werfen oder Spiegelungen auf dem Bildschirm erzeugen. „Am besten ist der Lichteinfall von der Seite“, sagt Hoops. Transparente Stoffe am Fenster eignen sich als Sichtschutz. Außerdem sollten die Steckdosen in unmittelbarer Nähe des Schreibtischs sein. Ideal für das Arbeitszimmer ist eine Mischung aus natürlichem Tageslicht und Kunstlicht. Beim Kunstlicht haben sich Raster- oder Prismenleuchten bewährt, die den Raum am besten von oben ausleuchten. Eine Schreibtischleuchte rundet das Lichtkonzept ab. Sie muss so aufgestellt werden, dass man nicht vom Schattenwurf beeinträchtigt wird.

Andere Konzepte für das Arbeitszimmer sind möglich, wenn man nur kurz darin arbeitet. Ein großer Schreibtisch ist dann meist überflüssig. „Als Alternative gibt es Sekretäre, die wesentlich kompakter sind“, sagt Hoop. Noch unauffälliger sind Sekretäre mit einklappbarer Arbeitsplatte. So lässt sich der Arbeitsplatz in einem Sideboard verstecken. Auch auf einen Bürostuhl kann dann verzichtet werden, wenn die Arbeiten am

der Farbexperte Axel Venn. „Zwei Drittel des Raumes sollten dabei eher beruhigend wirken.“ Das erreiche man mit neutralen Farben ohne starke Charakteristik, etwa durch getriebte Kalk- oder Sonnentöne, durch Leinen-, Bast- oder Sorbettöne.

Eine besonders wohnliche Note bekommt das Arbeitszimmer durch einen bequemen Sessel und einem Beistelltisch, wenn dafür noch Platz sein sollte. Eine solche Leseecke mit einer schicken Stehlampe rundet das neu gestaltete Arbeitszimmer ab.

Ohne extra Zimmer muss nach anderen Möglichkeiten gesucht werden, in Haus oder Wohnung eine Arbeitsecke einzurichten. Das ist in der Regel ein kleiner Tisch mit Aufbewahrungsmöglichkeiten für Akten und Papiere. Dafür bieten sich fast alle Räume an: das Schlafzimmer ebenso wie die geräumige Küche. Oder vielleicht findet sich eine Nische im Flur, die zur Arbeitsecke umgewandelt werden kann. Farblich und Gestalterisch sollten sich solche Arbeitsecken von der übrigen Einrichtung abheben. Anders als im Arbeitszimmer müssen die Arbeitsutensilien hier aber immer weggeräumt werden.



Nasse Wände?
Feuchter Keller?

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

ISOTEC Hamburg GmbH

Donnerstr. 10, 22763 Hamburg

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

www.isotec.de/hamburg

ISOTEC
Wir machen Ihr Haus trocken

TEAM
ISOTEC
HANDWERK
AUF HOCHSTEM
NIVEAU

Antennenfernsehen

DVB-T2 HD wird bereits 2016 eingeführt

Jeder zehnte Haushalt empfängt seine Fernsehprogramme auf terrestrischem Weg mit Hilfe einer Haus-, Außen- oder Zimmerantenne, so die Zahlen der Landesmedienanstalten. Für die allermeisten dieser Nutzer steht in den kommenden Monaten eine einschneidende Veränderung an: Mehrere Fernseh- und Rundfunkanstalten, darunter auch ARD, ZDF und RTL, wollen den neuen Standard DVB-T2 HD bereits zur Fußball-Europameisterschaft im Juni für größere Zuschauerkreise verfügbar machen. Nutzer von Satellitenfernsehen, Kabelfernsehen und IPTV sind von der Umstellung nicht betroffen.

Kurz und knapp

Mit DVB-T2 HD werden zwei neue Standards kombiniert: DVB-T2 ist ein neuer digitaler Übertragungsstandard. Dabei wird das ebenfalls neue Kodierungsverfahren HEVC genutzt. Durch dieses werden mehr Bildinformationen bei gleich bleibender Qualität doppelt so stark wie bislang komprimiert. Das macht die Übertragung von hochauflösenden HD-Bildern und zugleich eine größere Programmvierfalt möglich.

Schritt für Schritt zum scharfen Bild

- Heute schon gibt es in Berlin, München und Köln-Bonn DVB-T2-Pilotnetze.
- Im zweiten Quartal 2016 ge-

hen die ersten Fernsehsender mit dem neuen Standard in den ehemaligen DVB-T-Kernregionen auf Sendung.

- Anfang 2017 soll DVB-T2 HD in den Ballungsräumen zur Verfügung stehen.
- Bis 2019 wollen die Fernsehsender den Wechsel von DVB-T auf DVB-T2 komplett vollzogen haben. Das bisherige DVB-T läuft zunächst parallel weiter.

Checkliste: Das brauchen Sie

- Ein DVB-T-Fernseher kann in der Regel keine DVB-T2-Signale empfangen. Das ändern Sie, indem Sie ein separates Empfangsgerät anschließen.
- Auch älteren Geräte, die bislang unter der Kennung

DVB-T2 verkauft wurden, sind nicht in der Lage, DVB-T2 mit HEVC zu empfangen. Sie brauchen ebenfalls eine Set-Top-Box.

- Mit einem Flachbildfernseher der neuesten Generation mit integriertem DVB-T2 HD-Empfangsmodul sind Sie vollständig gerüstet.
- Alle DVB-T2 HD-tauglichen Endgeräte erkennen Sie an einem neuen Logo. Erkundigen Sie sich beim Neukauf. Dann sind Sie ganz flexibel und können Ihr Heimkino unabhängig vom Zeitplan der Fernsehsender nutzen.
- Was die Antenne angeht, müssen Sie nichts ändern: Der neue Standard wird mit Hilfe einer Antenne für den UHF-Bereich empfangen.

HANSA BAUTENSCHUTZ SANIERUNGSTECHNIK GMBH

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

Hansa Bautenschutz
Sanierungstechnik GmbH
Am Lehmberg 4
22143 Hamburg

Fon: (040) 668 578 07
Fax: (040) 668 578 09
Zertifizierter Fachbetrieb
für Bausanierung

LÄRMGUTACHTEN UND LÄRMMESSUNGEN

Erfassung und Bewertung von Lärmimmissionen jeglicher Art

- Störender Lärm aus der Umgebung
- Brummgeräusche und Vibrationen in Wohnungen und Häusern
- Geräusche von technischen Anlagen

Ermittlung der Trittschalldämmung und des Schalldämmmaßes

Sie haben Probleme mit Lärm und Vibrationen? Wir messen für Sie.

Tel.: 040-64917028 • www.Braase.de

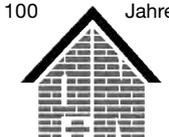
HANSA-GLASBAU

GLASBAUSTEINE + ZUBEHÖR Verlegung + Verkauf

Bramfelder Straße 102a • 22305 Hamburg
Tel. 040/6905254 • Fax 040/6916260

Internet: www.hansa-glasbau.de • E-Mail: info@hansa-glasbau.de

MEISTERBETRIEB
100 Jahre



solide-zuverlässig

PENTZIN & NÄGELER
BAUUNTERNEHMEN

Ausführung sämtlicher Bauarbeiten

Bramfelder Str. 102a, 22305 Hamburg
Tel. 040/6905253, Fax 040/6916260

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

BAU & HAUSTECHNIK GMBH

Beratung • Planung • Abwicklung

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

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

**Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung**

„Hauswende vor Ort“

Kostenfreie Gebäude-Checks

Die energetische Modernisierung des Eigenheims ist wichtig, um den Wert einer Immobilie zu erhalten. Gleichzeitig tragen die umgesetzten Energiesparmaßnahmen und der Umstieg auf erneuerbare Energien zur Energiewende und damit zum Klimaschutz bei. Hauseigentümer in Hamburg können sich ab sofort im Rahmen der Informationskampagne „Die Hauswende“ für 200 kostenfreie Gebäude-Checks anmelden, die von der ZEBAU GmbH durchgeführt werden.

Die qualifizierten und unabhängigen Energieberater der beiden Einrichtungen besuchen die Hausbesitzer vor Ort und erstellen kostenfrei

einen individuellen Gebäude-Check. Dabei nehmen sie die Gebäudehülle des Hauses, also Außenwände, Fenster, Türen sowie das Dach, und die Heizungsanlage unter die Lupe, beurteilen den Strom- und Heizenergieverbrauch und weisen auf Sparpotenziale hin. Anschließend werden die Check-Ergebnisse und Handlungsempfehlungen für die nächsten Schritte in einem Kurzbericht zusammengefasst. Das kostenfreie Beratungsangebot gilt für die ersten 200 Anmeldungen innerhalb des Aktionszeitraumes bis zum 31. Mai 2016.

Die Informationskampagne „Die Hauswende“ wurde von der Allianz für Gebäude-Energie-Effizienz (geea) ins Leben

gerufen, um Eigentümer von Einfamilienhäusern über die energetische Sanierung zu informieren. Neben der Deutschen Energie-Agentur (dena) sind das Bundeswirtschaftsministerium sowie Unternehmen und Verbände sanierungsrelevanter Branchen beteiligt.

Weitere Informationen unter:
www.die-hauswende.de

Anmeldungen für einen kostenfreien Gebäude-Check:

ZEBAU GmbH
Mail: info@zebau.de
Tel.: 040 - 380 384 0



DIE HAUSWENDE
beraten · gefördert · saniert.

Hauswende vor Ort
200 kostenfreie Gebäude-Checks für Immobilien

Sonderaktion für Hausbesitzer
in Hamburg: Jetzt anmelden!

 www.die-hauswende.de

Partnerorganisationen:
Deutscher Energie-Agentur (dena)
Bundesministerium für Wirtschaft und Energie
Landesministerium für Energie, Klimaschutz und Nachhaltige Bauleistungen

Studie zum Thema Energie und Heizen

Ihre Meinung ist gefragt

Das Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte aus Hamburg geht zurzeit in einer großen Studie der Frage nach, wie sich die aktuelle und zukünftige Wärme- und Energieversorgung der deutschen Vermieter gestaltet. Auftraggeber ist der Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V., Berlin, (BDEW). Ziel der Studie „Heizungsmarkt Deutschland – Fokus Wohnungswirtschaft“ ist es herauszufinden, welche Ener-

gieträger bevorzugt werden, welche Technik genutzt wird und wie die Zusammenarbeit mit den Versorgungsunternehmen funktioniert. Der BDEW strebt mit den Ergebnissen an, die Versorgungsangebote bestmöglich den zukünftigen Anforderungen insbesondere auch von kleineren Vermietern anzupassen.

Kernelement der Untersuchung ist eine bundesweite und repräsentative Befragung der Wohnungsanbieter. Aus diesem Grund wird auch die

private Wohnungswirtschaft aufgerufen, an der Umfrage teilzunehmen. Der Fragebogen beinhaltet Fragen unter anderem zu folgenden Themen:

- Wie und womit heizen Sie Ihre Bestände?
- Haben Sie Ihre Anlage modernisiert?
- Wie bewerten Sie die Zusammenarbeit mit Ihrem Versorger?
- Welche Serviceangebote rund um die Themen Energie und Heizen sind für Sie hilfreich?

Die Teilnahme an der Befragung ist online möglich:

www.analyse-konzepte.de/bdew-vermieter/

Wenn Sie die Fragen lieber schriftlich beantworten, wenden Sie sich entweder an Ihren Grundeigentümer-Verband Hamburg oder an Analyse & Konzepte, wir schicken Ihnen dann gerne einen Fragebogen zu. Frau Trunec steht Ihnen unter der Telefonnummer 040/485 00 98-47 gerne für Fragen zur Verfügung.



Individuelle Kundenbetreuung

Timms-Team ist Ihr Ansprechpartner, wenn es um die Sanierung ihrer Immobilie geht!

Telefon 040 / 63 97 65 76 • www.timms-team.de



Tieffrequenter Lärm

Nerviges Brummen in Häusern und Wohnungen

Was sind Brummgeräusche
Brummgeräusche sind tieffrequente Geräusche, die als sehr störend wahrgenommen werden können. Da die Hörempfindlichkeit individuell ist, können einzelne Personen sehr tieffrequente Geräusche wahrnehmen, andere dagegen hören diese nicht.

Die Wirkung auf den Organismus

Die negative Besonderheit tieffrequenter Geräusche ist, dass diese bei den Betroffenen zu Ohrendruck, Unsicherheits- und Angstgefühlen, bis hin zur Herabsetzung der Atemfrequenz führen kann. Personen, die die tieffrequenten Geräusche, wegen Ihrer wenig

ausgeprägten Hörempfindlichkeit, nicht wahrnehmen können, wissen daher auch nicht, warum sie möglicherweise psychische und/oder physische Probleme haben.

Mögliche Ursachen

- Öl- und gasgefeuerte Heizwerke
- Brenner in Verbindung mit Heizungsanlagen
- große Lüftungsanlagen
- Auspuffanlagen langsam laufender Verbrennungsmotoren
- Autobahnbrücken
- Musikanlagen
- Windkraftanlagen

Vorschriften und DIN-Normen

In der Neufassung der TA LÄRM werden tieffrequente

Geräusche berücksichtigt, es sind daher Grenzwerte vorhanden, die einzuhalten sind!

Messtechnischer Nachweis

Für das Erkennen möglicher tieffrequenter Geräuschmissionen sind spezielle Schallmesssysteme notwendig. Normale Schallmesssysteme sind hierfür ungeeignet. Die Messungen werden in Anlehnung an die DIN 45680 durchgeführt. Es erfolgt sowohl eine Bewertung der Pegeldifferenzen des Gesamtspektrums als auch der einzelnen Terzbänder mit den Mittenfrequenzen 8Hz bis 125Hz.

Für den messtechnischen Nachweis wird über einen Zeitraum von 24 Stunden ein

Messgerät in dem betroffenen Raum aufgestellt. Während dieser Zeit werden kontinuierlich die Lärmpegel und die Raumgeräusche aufgezeichnet. Im Anschluss daran werden die Messdaten ausgelesen und die Messergebnisse in einem Bericht zusammengefasst. Abschließend wird eine Beurteilung getroffen, ob tatsächlich tieffrequente Geräusche, also Brummgeräusche, vorhanden sind und wenn ja, ob die zulässigen Grenzwerte überschritten werden. Hierdurch kann dem Betroffenen in seiner Lage sehr gut weitergeholfen werden, da er nun eine Dokumentation der tieffrequenten Lärmbelastung für seine Wohnung in den Händen hält.

Dipl.-Ing. Thomas Braase
www.braase.de

Telefon 040 / 64 91 70 28

Haustechnik: ALTBAUSANIERUNG / FASSADENRENOVIERUNG / VOLLWÄRMESCHUTZ / FENSTER / TÜREN

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

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

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

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

Sparen Sie bis zu 70% Heizkosten!

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



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



Nasse Wände, feuchte Keller?

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

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

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

Feuchte Häuser?

Nasse Keller? Modergeruch?



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

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



Grundeigentümer Reisen

Wir laden Sie herzlich ein

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

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

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

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

Termin der Präsentation:

Samstag, 12. März 2016 um 11:00 Uhr

Veranstaltungsort:

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

Reisedatum:

Ende August / Anfang September 2016

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

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

Bitte füllen Sie das Formular in Druckbuchstaben aus!

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

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

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

FAX-Anmeldung

040 / 32 65 06

Foto: © by Willo/PIXELIO

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

ANZEIGENVERKAUF: Tel.: 040/33 42 07 12
Stefanie Hoffmann Fax: 040/33 42 07 13
www.elbbuero.com s_hoffmann@elbbuero.com

HANDWERKSBEREITBE EMPFEHLEN SICH

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

Kontakt:

elbbüro · Stefanie Hoffmann

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

ARCHITEKTEN

Aufstockungen
und Anbauten
für Wohnhäuser

040.99.99.45.73
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architektin
ich mach was draus.

BAUGESCHÄFTE Forts.

HELMUT SCHULZ
BAUGESCHÄFT GMBH
Neubau-Umbau-Reparaturen
Fliesen-Keller-Fassade-Balkon
Feuchtigkeitsschutz-Wärmedämmung
50 Jahre Innungsfachbetrieb
Tel. 040/54 18 10

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 Forts.

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

ALTBAUSANIERUNG

**Nasse Wände, feuchte Keller,
Schimmelpilz?**

Beseitigt preiswert und schnell
– Kleiner Fachbetrieb –

Putz- u. Mauerwerk-Sanierung,
Isolierungen, Dränagen

☎ **67 58 08 95** oder **0177-340 4521**
HPWestphal Bausanierung

BAUTROCKNUNG

BE
BLAUE ELISE
BAUTROCKNUNG
Wiesenhöfen 7
HH-Volksdorf
040-6032644
0173-2488811

BAUTROCKNUNG
für Privat und Gewerbe!
bebautrocknung@gmx.de

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

HAUS- u. GRUNDSTÜCKS-BETREUUNG
Aufsicht · Pflege · Instandhaltung
ANDREAS ZIERACH
Friedrich-Ebert-Damm 143
D-22047 Hamburg
Telefon 696 17 90 · Fax 696 41 681
E-Mail: Andreas@Zierach.de
www.zierach.de

SANITÄR-INSTALLATEURE

Dierk Fleck e.K.
Inh. Nicole Johannsen
Heizung · Klempnerei
Sanitärtechnik · Dach
Werkstatt: Borsteler Chaussee 128
22453 Hamburg · Tel. 5 53 73 22
www.sanitaer-fleck.de

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

DACHDECKER

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

HEIZÖL

BERND IDEN
Heizöl
60 70 136

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

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

ENERGIEAUSWEISE

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

MALER

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

TISCHLER

DIE MÖBELMACHER
DIE HAMBURGER TISCHLEREI FÜR
EXKLUSIVEN MÖBELBAU
Tischlermeister
Steven Scheer
Walldörferstr. 332 · 22047 Hamburg
Tel.: 040/696 40 424 · Fax: 040/696 40 425
www.diemoebelmacher.de

A. Kraft Bautenschutz

Meisterbetrieb für GmbH

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

FENSTER + TÜREN

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

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb
Gramlich
Ausführung sämtl. Maler- und Tapezier-
arbeiten · Bodenbeläge · Stuckarbeiten
Telefon 040 / 41 62 67 41
Innungsbetrieb

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 AUKTIONÄTOR

Ausführung sämtlicher
Maurer-Reparaturarbeiten
HELMUT KRAK
Maurermeister
Emilienstraße 39a, 20259 Hamburg
Telefon 40 60 21, Fax 491 17 46



GUT FÜR
HAMBURG

Aus vollem Herzen Freude

„Mit Kummer kann man allein fertig werden, aber um sich aus vollem Herzen freuen zu können, muss man die Freude teilen“, hat der amerikanische Schriftsteller Mark Twain einmal gesagt. Sich von Herzen freuen und Freude teilen können auch die Teilnehmer des Haspa Lotteriesparens. „Mit einem Schritt wird hier dreimal Freude bereitet – sich selbst und gleichzeitig anderen. Denn hier wird gespart, geholfen und es gibt die Chance auf attraktive Geldgewinne. Alles auf einmal, ganz einfach und bequem“, sagt Uwe Engellandt, Ansprechpartner bei der Hamburger Sparkasse für das gesellschaftliche Engagement und die Fördermittel aus dem Haspa Lotteriesparen.



Uwe Engellandt ist bei der Haspa zuständig für die Fördermittel aus dem Haspa Lotteriesparen.

„Wie funktioniert das? Die Teilnehmer erwerben ein oder mehrere Lose für je fünf Euro. Hiervon werden 4 Euro gespart, die jeweils im März eines Jahres in einer Summe ausgezahlt werden. 75 Cent werden für die Lotterie mit attraktiven monatlichen Geldgewinnen eingesetzt. 25 Cent fließen als Fördermittel gemeinnützigen Organisationen zu, die sich für Unterstützungen bei Anschaffungen bewerben können. „Wer mehr sparen, mehr helfen und seine Gewinnchancen erhöhen möchte, sichert sich mindestens zehn Lose mit unterschiedlichen Endziffern. Denn bereits für die richtige Endziffer gibt es jeden Monat drei Euro als Gewinn“, sagt Engellandt.

„Unsere Lotteriesparer sagen in Gesprächen oft, dass sie sich über die jährliche Auszahlung freuen, weil sie sich damit oft gleich einen kleinen Wunsch erfüllen. Dass sie dabei auch noch soziale Projekte in der Region unterstützen, finden viele einfach

klasse“, berichtet der Haspa-Mitarbeiter. Mancher lege auf diese Weise auch Geld für den Urlaub oder andere Dinge zurück. Alle zusammen tun etwas Gutes, denn sie fördern mit ihrer Teilnahme gemeinnützige Einrichtungen in Hamburg und Umgebung. „Hier kann man sehr schön sehen, wie das Motto »aus der Region für die Region« gelebt wird. Die Unterstützten sind in der Nachbarschaft: der Schul- oder Sportverein, die Senioreneinrichtung, die Kita oder das Jugendzentrum, der Chor oder eine soziale Organisation“, betont Engellandt. „Uns ist es wichtig, dass das Geld einen langfristigen Nutzen schafft: zum Beispiel neue Turnmatten für den Sportverein, in dem die Kinder trainieren. Neue Mikrofone für den Chor, in dem eine Freundin singt. Oder neue Stühle fürs Seniorenstift um die Ecke.“

Rund 600 gemeinnützige Vereine, Verbände und Stiftungen konnten sich im vergangenen Jahr über Zuwendungen freuen. „Das Haspa Lotteriesparen ist seit mehr als 60 Jahren eine Institution im sozialen Leben der Metropolregion – und damit gut für Hamburg“, sagt Engellandt. Es ist ganz einfach, ein Teil der Gemeinschaft „Gut für Hamburg“ zu werden, denn am Haspa Lotteriesparen teilnehmen kann man in jeder Filiale oder online unter www.haspa.de/lotteriesparen. Wer wissen möchte, welche Projekte gefördert werden und sich vielleicht auch selbst für die Region engagieren will, findet dazu Informationen auf www.gut-fuer.hamburg.

Schäden rund um den Besitz einer Immobilie

Nicht alles ist beeinflussbar

Wenn Sie Ihren Traum vom Eigenheim schon verwirklicht haben oder auf dem besten Wege dazu sind, dürfen Sie als Hausbesitzer in keinem Falle den notwendigen Versicherungsschutz vergessen. Ihre Immobilie ist zum einen etlichen Gefahren ausgesetzt, die Sie nicht beeinflussen können. Zum anderen gehen von Ihrer Immobilie auch Gefahren für Dritte aus – man denke nur an herunterfallende Dachziegel. Damit mögliche Folgeschäden nicht zu Ihrem finanziellen Ruin führen, prüfen Sie, ob Sie gegen folgende Gefahrenpotentiale mit entsprechenden Versicherungen geschützt sind.

„Drei Policen, die Sie vor dem finanziellen Ruin bewahren“

Gefahren für Ihr Haus

Versicherungen schützen zwar nicht vor Schäden an Ihrem Haus, sie schützen aber vor deren finanziellen Folgen, die Ihnen entstehen. Brand, Hagel und Sturm sowie Rohrbrüche und Leistungwasserschäden lauern ständig – Gefahren dieser Art können wir nicht immer selbst beeinflussen. Ein Blitzschlag mit sich ausbreitendem Feuer verursacht ungeheure Kosten. Aus diesem Grunde ist eine Wohngebäudeversicherung auch eine Pflichtversicherung für alle Immobilienbesitzer. Oft verlangt die finanzierende Bank einen Nachweis, dass ein entsprechender Versicherungsschutz vorhanden ist. In manchen Regionen ist die Gebäudeversicherung sogar gesetzlich vorgeschrieben. Bei der Wahl der richtigen Police sollte der Neuwert Ihrer Immobilie, die Lage und das Gefahrenpotential berücksichtigt werden. Außerdem sollte die Versicherung möglichen Veränderungen der Immobilie wie Wertsteigerung, zum Beispiel durch umfangreiche Renovierungsarbeiten, stetig angepasst werden. Aber auch veränderte

Umweltbedingungen, beispielsweise zunehmende Stürme und Starkregen, sollten besondere Berücksichtigung finden.

Gefahren für Gegenstände in Ihrem Haus

Auch die Hausratversicherung ist nicht nur für Immobilienbesitzer ein absolutes Muss. Denn sie sichert alle Gegenstände in Ihrem Haus gegen mögliche Schäden ab. Auch hier werden Ereignisse versichert, die trotz aller Vorsichtsmaßnahmen Ihrerseits nicht immer in Ihrer Macht stehen. Diebstahlschäden durch einen Einbruch und daraus resultierender Vandalismus lassen sich zwar durch Sicherheitsmaßnahmen minimieren, aber nicht gänzlich verhindern.

In Abgrenzung zur Gebäudeversicherung, die im Falle eines Feuers die Schäden am Gebäude absichert, ersetzt die Hausratversicherung die Schäden an Ihrem Mobiliar, den technischen Geräten, Büchern, Bildern bis hin zu den wichtigen Dokumenten wie Sparbücher oder Urkunden. Eben alle Werte, die sich im Haus befinden.

Wie Sie lesen, kann ein einziger Schaden Auswirkungen sowohl auf Ihr Gebäude als auch Ihren Hausrat haben. Der Abschluss einer Wohngebäude- und Hausrat-

versicherung bei einer Versicherungsgesellschaft bietet besonders im Schadenfall viele Vorteile.

Gefahren, die von Ihrem Gebäude ausgehen

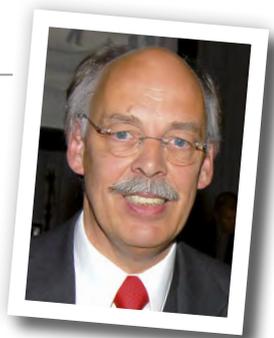
Wie schnell kommt es vor, dass über Nacht im Herbst der Gehweg voller Laub ist oder im Winter das Grundstück von Eis und Schnee bedeckt ist. Als Eigentümer sind Sie dafür verantwortlich, dass die Verkehrssicherungspflichten erfüllt sind. Und wenn doch einmal Ihr Besuch oder der Postbote auf Ihrem Grundstück ausrutscht und zu Schaden kommt, können Sie sich als selbstbewohnender Eigentümer Ihres Einfamilienhauses glücklich schätzen, dass sich in diesem Schadenfall Ihre Privathaftpflichtversicherung um alles Weitere kümmert.

Die Grundeigentümer-Versicherung empfiehlt, Hausrat und Wohngebäude aus einer Hand zu versichern und gewährt 20 Prozent Rabatt auf ihre Hausratversicherung, sofern das Gebäude auch über die Grundeigentümer-Versicherung abgesichert ist. Weitere interessante Informationen hierzu finden Sie unter: grundvers-direkt.de



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

RA Heinrich Stüven zum Thema



Flüchtlinge

Zeit zum Handeln, aber mit Vernunft

Bestehen die Nachrichten dieser Welt nur noch aus Flüchtlingsproblematiken? Man könnte es fast meinen. Es wird sich in Bürgerinitiativen und vor Gericht gestritten und unsere drei Regierungsparteien machen uns vor, wie es gerade nicht gehen soll.

Die Bayern, wohl am stärksten belastet und bestens organisiert, führen den Rest der Koalition durch die Politmanege. Gabriel erzählt nur von anderen Absprachen und Bundeskanzlerin Merkel sitzt stoisch alles aus.

„Wir schaffen das schon!“ Wer aber letztendlich wen schafft, wird spätestens die Bundestagswahl 2017 zeigen.

Der rechte Rand des Parteienspektrums rüstet auf und versucht, sich mit populistischen Parolen den niedrigsten Instinkten der Menschheit zu nähern.

Wenn Frauke Petry und Beatrix von Storch auf wehrlose Männer, Frauen und Kinder schießen lassen wollen, so ist der Weg in den Unrechtsstaat nicht mehr all zu weit. Die DDR hat auf ihre Bürger schießen lassen, weil die Menschen das Land verlassen wollten, die gewaltbereiten Frauen der AfD, weil Menschen nicht ins Land sollen.

Der Grund ist immer wieder der gleiche, die Sehnsucht der Menschen nach Freiheit und Frieden. Wir leben seit über 70 Jahren in Frieden und zwischenzeitlich auch in einem für unsere Eltern und Großeltern unvorstellbaren Wohlstand – sollten wir da nicht etwas demütiger sein?

Unser Gestöhne findet auf einem unglaublich hohen Niveau statt, so dass man meinen könnte, die Erinnerung an das Leid, was wir verursacht und später vielleicht auch noch selbst erlebt haben, wäre vollständig verdrängt.

Bedauerlicherweise steht wieder einmal die Politik sprachlos und lamentierend daneben. Statt die Bevölkerung mitzunehmen, wird nach preußischem Stil entschieden, knallhart und einfach nur doof.

Dann beginnt die politische Rolle rückwärts bis langsam der Bürger wieder erreicht wird. Es ist doch eine Binsenweisheit, dass Großsiedlungen mit Flüchtlingen die Bevölkerungsstruktur eines kleinen Stadtteils überlastet. Wenn ein paar Neureiche in ein Wohngebiet ziehen, spricht man sofort von Gentrifizierung und zieht alle Register, um die Ureinwohner zu schützen.

Wenn aber ein Stadtteil von Flüchtlingen überrannt wird, segnet die Verwaltung und Politik bis zur Rechtswidrigkeit alles ab, um die selbstgefertigten Probleme zu kaschieren.

Die Bundeskanzlerin Merkel hat wahrscheinlich Recht mit ihrer Einschätzung: „Wir schaffen das!“

Allerdings dürfen wir den Bürger vor Ort nicht überlasten. Wir sollten endlich konsequent mit der Abschiebung von Nichtflüchtlingen beginnen. Wir sind ein wohlhabendes Land und haben vielfältig engagierte Menschen, deren unendliche Hilfsbereitschaft die Not der Flüchtlinge mildert. Wir sollten, statt den Kopf einzuziehen, gemeinsam nach Lösungen suchen. Sprachlosigkeit haben wir im Umgang mit den Rechtspopulisten der Alternative für Deutschland schon genug.

Wie kann es nur sein, dass Parteien sich den öffentlichen Gesprächen entziehen und die AfD nicht als das entlarven, als das was sie ist, nämlich eine Gruppe von Verführern und Bauernfängern, mit populistischen Aussagen aber ohne jede Lösung für unsere Probleme. Die Zeit drängt, also packen wir es an.

Die Demokraten sollten mit einer Stimme sprechen. Sprachlosigkeit haben wir gegenüber den Rechtspopulisten der Alternative für Deutschland schon genug.

IMPRESSUM

März 2016

Redaktionsleitung:

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

Verlag und Gesamtherstellung:

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

Anzeigenverkaufsleitung:

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

(32.488 monatlich im 4. Quartal 2015)



ivw geprüft

Erscheinungsweise: monatlich

Abonnements- und Adressverwaltung:

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

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

TITELBILD

Weide im Eichenpark – Michael Zapf

NEUE INDEXZAHLEN

Verbraucherindex (2010 = 100)
Alle Werte ab 1992 auf www.grundeigentuemerverband.de
Nov 107,1 · Dez 107,0 · Jan 106,1

BEILAGENHINWEIS

Dieser Ausgabe sind die Teilbeilagen
· Abdichtungstechnik Weber
· Bodelschwingh-Haus Hamburg und die Gesamtbeilagen
· Gustafsen & Co. Immobilien GmbH & Co. KG
· Grossmann & Berger GmbH beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

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

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

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

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

**ALSTERTAL UND
WALDDÖRFER:**
Am besten ver-
kaufen Sie
mit uns!
FRÜNDI
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
VERKAUF · VERMIETUNG
FINANZIERUNG · VERWALTUNG
Uhlenhorster Weg 21 · 22085 Hamburg
Tel. 411 88 433 · Fax 411 88 43 44

GRUNDSTÜCKS-
VERWALTUNG
GW
NORD GMBH & CO. KG
Verwaltung · Vermietung · Verkauf
Beselerstraße 2a · 22607 Hamburg
Tel. (040) 800 40 80
Fax 890 71 33
www.gvn-hamburg.de

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

dH DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN · VERWALTUNG
Verwaltung - Vermietung - Verkauf
Kompetent. Engagiert. Persönlich.
DAVID HEMPEL Immobilien GmbH
Stormsweg 8 · 22085 Hamburg
Tel: 040 181209230 info@dhi-verwaltung.de

FRANK HOFFMANN
IMMOBILIEN
Ihre Immobilie ist unsere Leidenschaft
Gärtnerstr. 109 HH-Eimsbüttel
040/430 980 40
www.frankhoffmann-immobilien.de

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

LEIPE
IMMOBILIEN
Verkauf · Vermietung · Verwaltung
LEIPE IMMOBILIEN GmbH & Co. KG
Schlüterstraße 14, 20146 Hamburg · 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
HAUSMAKLER SEIT 1929
VERKAUF
VERMIETUNG
VERWALTUNG
IMMOBILIEN IM HAMBURGER OSTEN
Alte Holstenstraße 65-67 · 21029 HH
Tel. 040 / 721 60 21 · Fax 040 / 721 98 71

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

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

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

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

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

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

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

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

STROKARCK
M. J. & M. E. Strokarcck OHG
Hausmakler seit 1822
Grundstücksverwaltung
Testamentsvollstreckung
Rathausstraße 12 · 20095 Hamburg
Fax 355 006-35 · Tel. 355 008-0
mail@strokarcck.de · www.strokarcck.de

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

WITTHOFT
Immobilien aus gutem Hause
Rolfinckstraße 15 · 22391 Hamburg
Saseler Chaussee 203 · 22395 Hamburg
Tel.: (040) 65 64 63-0 · www.witthoet.com

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

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.

