

HAMBURGER 03 2017 GRUNDEIGENTUM

Schwerpunktthema:

Durchmischung

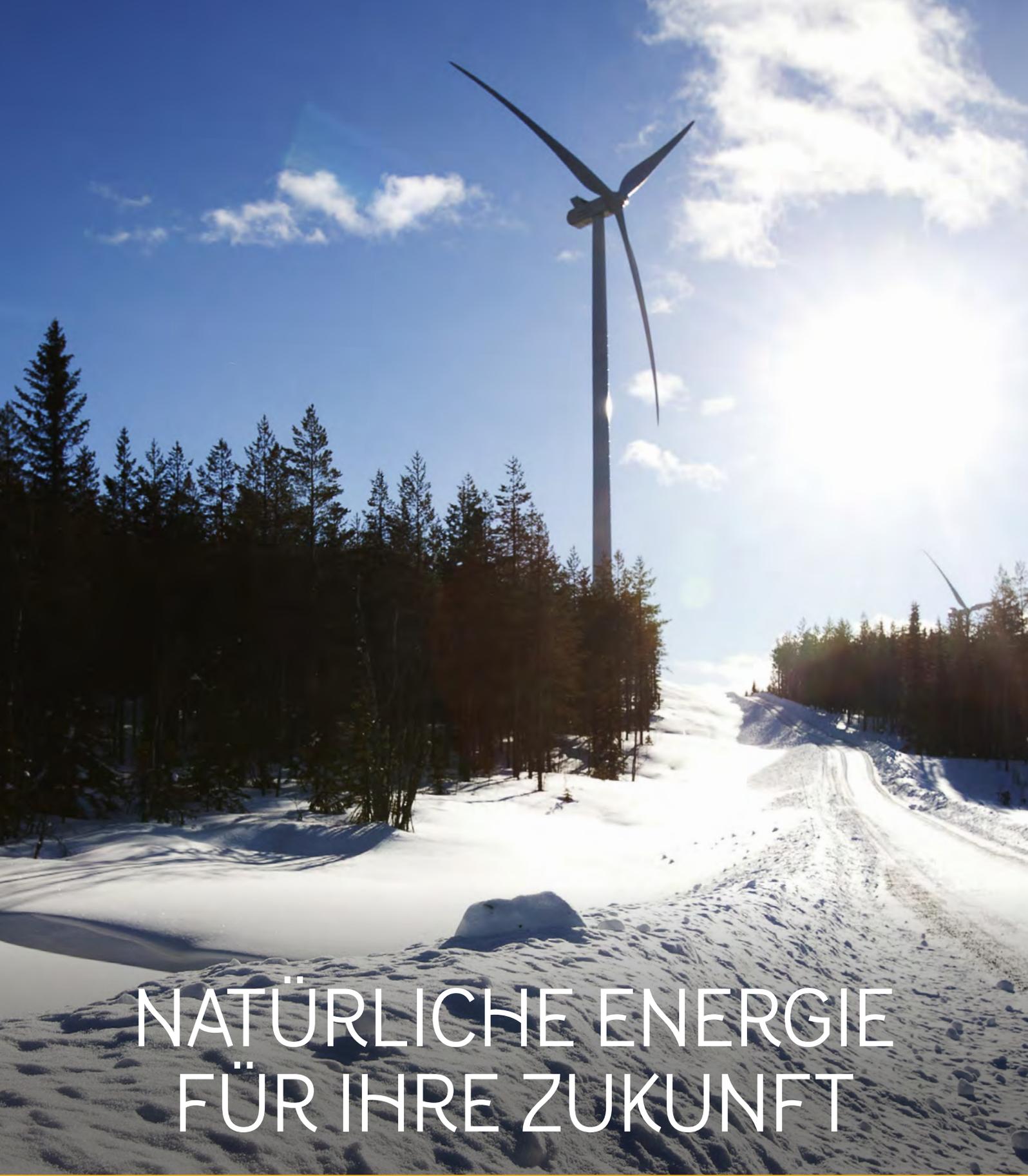


Heinrich
Stüven
Vor allem
teurer

Mieterstrom – Gestaltungsmöglichkeiten

Bundesgerichtshof – Wann zahlen?

Nützlich – Stromspartipps



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.



Courtagepflicht künftig auch für Verkäufer?

Zunächst ist unser Justizminister ja zurückgerudert. Nein, eine Courtageverpflichtung des Immobilienverkäufers – ähnlich wie die des Vermieters – soll es wohl erstmal nicht geben.

Wie war es eigentlich zu dieser Diskussion gekommen? Ausgangspunkt war die Einführung des Be-

die Courtagezahlung auf den Verkäufer verlagere, könne man erwarten, dass die Courtagesätze – ähnlich wie bei der Wohnraumvermietung – zurückgehen würden, wenn der wirtschaftlich mächtigere Auftraggeber am Ende die Courtage zahlen müsse.

Stimmt das denn so? Ist wirklich der Verkäufer der wirtschaftlich stärkere Vertragsteil? Bei der Vermietung ist das sicher so. Denn der Vermieter verfügt recht oft über mehrere Wohnungen und tritt dem Makler aus diesem Grunde häufiger als Auftraggeber gegenüber. Der Makler wird es sich zweimal überlegen, ob er

den Kunden verprellen und auf die – zwar niedrigen, aber immerhin regelmäßigen – Einnahmen aus der Vermietungsprovision verzichten will. Diesen Wiederholungseffekt wird es beim Verkauf von Immobilien deutlich seltener geben. Andererseits sind die Provisionen bei Ver-

stellerprinzips im Mietrecht. Dort zahlt ja seit etwa eineinhalb Jahren derjenige die Maklercourtage, der den Makler beauftragt hat – in der Regel also der Vermieter.

Nunmehr, so die Idee einiger Politiker, sollte dieses Bestellerprinzip auch für den Verkauf von Immobilien gelten. Das hätte zur Folge gehabt, dass die Verkäufer einer Immobilie im Zweifel den Makler bezahlt hätten. In der Marktpraxis zahlen heute weit überwiegend – jedenfalls bei Wohnimmobilien – die Käufer.

Populistischer Irrsinn oder vielleicht doch eine bedenkenswerte Idee? Darüber lässt sich sicher trefflich streiten. Das Institut der deutschen Wirtschaft in Köln konnte der Idee zunächst einmal viel abgewinnen. Denn das Institut rechnete vor, dass die Käufer bis zu 7,14 Prozent der Kaufsumme zusätzlich zu dem Kaufpreis und den anderen Kaufnebenkosten für die Maklerprovision zu zahlen hätten. Das würde vor allem Schwellenhaushalte sehr oft am Immobilienwerb hindern. Und wenn man

käufen deutlich höher und deutlich seltener. Der Makler wird im Zweifel sehr genau darüber nachdenken, ob es nicht doch sinnvoller sein kann, auf einen Teil der Courtage zu verzichten, um sich den Auftrag zu sichern. Und selbst wenn am Ende die Courtage doch auf den Kaufpreis aufgeschlagen wird, belastet eine reduzierte Provision den Käufer doch weniger als bisher. Die Diskussion bleibt spannend, auch wenn Herr Maas zur Zeit nicht will.

Folgt die Politik jetzt auch für Immobilienverkäufe den Regeln ...

... die für die Vermietung von Wohnungen seit einem Jahr gelten?

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

NORDLICHT BY NATURE

NORDLICHTER SIND EBEN HELLER



mensing | print & packaging solutions

THINK NORDISCH

agil · ideenreich · mutig

www.mensing-druck.de

INHALT



06

Wochenmarkt, Wohnen, Gewerbe.
So durchmischt sollen künftig die Quartiere sein.

Schwerpunktthema:

Gemischte Nutzung

In den 60er Jahren des vergangenen Jahrhunderts gab es die ganz klare Botschaft: Wohnen und Gewerbe trennen. Das hat sich grundlegend geändert. Nicht nur knapper werdende Flächen zwingen zum Umdenken in der Bauplanung.

WIRTSCHAFT & POLITIK

06 Schwerpunktthema:
Umdenken

- 13 Politischer Nachmittag
- 14 Mieterstrom
- 15 Wohin läuft die Stadtentwicklung

RECHT & STEUERN

- 16 Neues aus Karlsruhe
- 17 Pflichtteilsrecht
- 18 Legionellenprüfung
- 19 Verbraucherrechte
- 21 WEG-Protokolle
- 22 Fragen & Antworten



OBEN: Florenz
UNTEN: LEDs

VERBAND & VEREINE

- 12 Mietrecht aktuell
- 20 Uni-Veranstaltung
- 23 Fachliteratur
- 24 Seminare
- 25 Home²
- 25 Neues zum Mietvertrag
- 25 Verwaltertag
- 26 Veranstaltungen
- 26 Gartenberatung
- 27 **Reisen**

HAUS & LEBEN

- 28 **Licht**
- 31 DVB-T2
- 32 Energetische Sanierung
- 33 Unterstützung für Grundeigentümer
- 34 Stromspartipps
- 35 Beratung mit EnergieBauZentrum

FINANZEN & VORSORGE

- 37 Immobilien-Rechtsschutz

THEMEN & MEINUNGEN

- 38 Gehwegreinigung



GUSTAFSEN & CO

IMMOBILIEN SEIT 1931



VERKAUF GEPLANT?

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

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

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

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

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

ZENTRALE@GUSTAFSEN.DE

TEL.: 41 40 95 0

Beachten Sie unsere Beilage in dieser Ausgabe

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



Produktive Nachbarn

In der Stadtplanung zählt der richtige Mix: Quartiere werden nicht nur sozial und wirtschaftlich durchmischt, sondern auch mit Wohnungen und Gewerbe.

Bettina Brüdgem

Der Wandel ist in vollem Gange: „In 50 Jahren wird unsere Stadt komplett anders aussehen“, prognostiziert Thomas Krüger, Stadtplaner und Professor an der HafenCity-Universität (HCU). Die Trennung zwischen Gewerbe und Wohnen verschwimme zusehends, alte Strukturen verändern sich, es wird lebhafter zugehen, aber auch enger werden – so sein Bild der Zukunft.

„Für die moderne Stadt hat die strikte Funktionstrennung ausgedient“, sagt auch Markus Ewald vom Hamburger Raumforschungsbüro Urbanista. Ob in London, Berlin oder Hamburg: Wohn- und Arbeitswelten verschmelzen. Gleichzeitig läutet die Industrie 4.0 eine neue Ära der Produktion ein, die leiser und

sauberer ist – und somit wohnverträglicher. Auch für Wohngebäude wurde der passive Schallschutz über die Jahre stetig verbessert, sie schirmen den Lärm immer besser ab, während leistungsfähige Be- und Entlüftungssysteme einen kontinuierlichen Luftaustausch bei geschlossenem Fenster ermöglichen. „Unser Planungsrecht, welches Gewerbe und Wohnen klar trennt, stammt aus den 60er Jahren und lässt die technischen Möglichkeiten unserer Zeit außen vor“, moniert Krüger. Damals setzte man noch auf ein Leitbild der gegliederten Stadt, welches längst nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entspreche. In zahlreichen Metropolen Deutschlands wird die neue Art des Miteinanders bereits ausgelotet. Die HCU untersucht etwa gemeinsam mit der

Bergischen Universität Wuppertal im Rahmen des Projekts „Gewerbe in der Stadt (GIS)“ die Entwicklung innerstädtischer Gewerbestandorte, unterstützt vom Bundesministerium für Bildung und Forschung.

Erst durch die Verbindung von Arbeiten und Wohnen entstehen vitale Viertel – so die inzwischen weit verbreitete Sicht auf die moderne Stadt. Der Klempner, die Schneiderin und die Werkhalle des Glasers bereichern dabei in den Augen der meisten Stadtplaner und Bürger genauso die Quartiere wie Läden und Cafés. „Keiner wünscht sich heute mehr blutarme Schlafstätten, immer mehr Menschen möchten ein spannendes Umfeld“, weiß Ewald. Und ohnehin: In Zeiten von Wohnungsmangel und weiter steigenden Einwohnerzahlen

Die freien Flächen für den Wohnungsbau schrumpfen immer mehr. Intelligente Lösungen für eine Kombination von Wohnen und Arbeiten finden immer mehr Beachtung.

lassen die Metropolen eigentlich kaum eine andere Wahl, als enger zusammenzurücken. „Die freien Flächen für den Wohnungsbau schrumpfen weiter, zwangsläufig geht man auch in Gebiete, die dafür vor einigen Jahren noch als ungeeignet abgetan wurden“, sagt Christian Popp, Geschäftsführer des Hamburger Beratungsbüros Lärmkontor. Industrie- und Hafенbetriebe gleich nebenan gelten inzwischen weithin als hinnehmbar, nicht wenige schätzen sogar den rauen Industriecharme der produktiven Nachbarn.

Hamburg setzt nicht nur auf die Mischung, sondern gilt auch als Treiber dieser Entwicklung. Mit der novellierten Baunutzungsverordnung soll das urbane Gebiet neben den Misch- und Gewerbegebieten verankert werden – forciert von Hamburgs Oberbaudirektor Jörn Walter. Das Bundeskabinett hat im November 2016 bereits ein Gesetz „zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ verabschiedet, welches alte Tabus aufbricht. Diese Weichenstellung könnte das Gesicht der Städte nachhaltig verändern, denn damit dürfte nicht nur dichter und höher gebaut werden, sondern eine Lärmobergrenze von drei Dezibel über der des Mischgebiets soll es auch einfacher machen, Wohnungen näher an laute Betriebe zu setzen. „Das eröffnet völlig neue Möglichkeiten für eine anpassungsfähige Stadtplanung“, resümiert Ewald. Schließlich werde es immer wichtiger, Wohnen und Arbeiten flexibel miteinander zu verzahnen – und auch unbeliebte Quartiere mit einer feinkörnigen Mischung zu beleben.

Dort wo man in großem Stil Bebauung neu plant, lassen sich solche Ideen einfacher umsetzen. Wie es funktioniert, zeigt

Foto: Elbe & Flut, HafenCity Hamburg GmbH



HAUSVERWALTUNG

Wir kümmern uns um Ihre Immobilie.

AUS LEISTUNG WIRD VERTRAUEN.



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

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

Stöben Wittlinger

IMMOBILIENMAKLER & HAUSVERWALTUNG
www.stoeben-wittlinger.de

Mitglied im 



IMMOBILIEN SERVICE
ZIMMERMANN
WILHELM ZIMMERMANN

Häufigste Verkäufer-Rückmeldungen

- gute Beratung
- kompetent
- professionell
- schnell
- offenes Ohr

Vollständige Referenzen unter www.zimmermann-ivd.de

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

HafenCity

Blick auf Baufeld 70



Foto: Hochtief, HafenCity Hamburg GmbH

In der HafenCity setzten die Stadtplaner von Anfang an auf eine ausgewogene Mischung: Für 32 Prozent der Gebäudefläche wurde Wohnraum geplant, für 42 Prozent Büros, 15 Prozent für Einrichtungen aus Wissenschaft, Bildung, Kultur, Freizeit sowie Hotels und 11 Prozent für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleister im Erdgeschoss.

etwa die HafenCity, die Wohnen in ein urbanes Umfeld setzt – umgeben vom Hafen und verkehrsreichen Straßen. „Gleichzeitig arbeiten wir seit Beginn an einer intensiven Nutzungsmischung in den Quartieren“, sagt Professor Jürgen Bruns-Berentelg, Geschäftsführer der städtischen HafenCity Hamburg GmbH und der Billebogen Entwicklungsgesellschaft. Dass dieser Plan weithin Anklang findet, belegt die enorme Anziehungskraft des ehemaligen Hafengebiets. „Die Menschen möchten Urbanität und akzeptieren dafür auch einen höheren Geräuschpegel, der vom Hafen ausgeht“, sagt Bruns-Berentelg.

An anderen Orten Hamburgs setzt man in der Stadtentwicklung ebenfalls auf diese Linie: Auf der Schlossinsel im Harburger Binnenhafen, über Jahrzehnte geprägt von Industrie- und Hafenanlagen, wurden inzwischen zahlreiche neue Wohnungen errichtet. In Wilhelmsburg demonstrieren Projekte wie der Welt-Gewerbehof oder der Gewerbehof Jaffe 12 wie sich Handwerker, Kleingewerbetreibende und Kreative ins Wohnumfeld integrieren lassen. In Barmbek beginnt in diesem Jahr der Bau für den innovativen Gewerbe- und Handwerkerhof „Built in Barmbek“ als Ort für Arbeiten und Produktion aus verschiedenen Bereichen.

Und auf die Schanzenhöfe im Stadtteil Sternschanze kehrte die Ratsherrn-Brauerei zurück – ohne laute Proteste der Anwohner.

In Wilhelmsburg löst man sich bei der Planung neuer Quartiere auch sonst von alten Denkmustern. „Die Funktionsmischung spielt für die Bauleitplanung im Stadtteil eine große Rolle“, betont Karen Pein, Geschäftsführerin der IBA Hamburg GmbH. Umgeben von Hafen und Industrie gehe es etwa im Elbinselquartier oder dem Wilhelmsburger Rathausviertel immer auch darum, wie sich der Wohnungsbau mit den gegebenen Strukturen vereinbaren lässt. „Wir möchten die Woh-

**PRIVATINVESTOR SUCHT
ANLAGEIMMOBILIEN IM
GROSSRAUM HAMBURG**

SUCHPROFIL + INFOS UNTER

WWW.ZINSHAUSKÄUFER.DE
ODER 040 - 6076543

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.Immobilien-Hamburg-Lutz-Winkler.de

Privat sucht MEHRFAMILIENHAUS

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

nungen in den Bestand integrieren, ohne das Gewerbe dafür einzuschränken“, betont Pein. In diesen Vierteln gehe es dann natürlich nicht so beschaulich wie in Klein Flottbek zu, aber viele Menschen ziehe es heute ohnehin eher in die pulsierenden urbanen Gebiete. Wenn die novellierte Baunutzungsverordnung samt dem neuen Typus des urbanen Gebiets den Bundesrat passiert, könnte die Planung in Wilhelmsburg nochmals angepasst werden. „Wir haben hier einen idealen Standort für das urbane Gebiet“, sagt IBA-Projekt Koordinator Christian Hinz. Welches wiederum neue Handlungsspielräume eröffnen würde. So könnte man an einigen Ecken dann durchaus noch näher an das Gewerbe gehen, wie etwa in der Rubbertstraße. Der neue Mix sei gleichzeitig ein gutes Instrument, um den zunehmenden Druck auf den Immobilienmarkt in Wilhelmsburg abzufedern.

Dabei streben die Stadtentwickler stets eine möglichst feinkörnige Mischung an. Wohnen, Büros, Einzelhandel, Ateliers, Dienstleister, Hotels, Gastronomie, wissenschaftliche und Freizeiteinrichtungen, Schulen und Kindergärten – in der HafenCity achtet man auf Heterogenität bis in die Gebäude. „Wir wollten nicht drei Baufelder Gewerbe neben drei Feldern Wohnungen, sondern in den

Altona



Ein Vorzeigeprojekt: Mit den Kolbenhöfen auf dem Gelände der früheren Kolbenschmidt-Fabrik in Bahrenfeld sind rund 400 Wohnungen geplant, gleichzeitig soll auf dem Gelände Raum insbesondere auch für produzierendes Gewerbe erhalten bleiben. Im Vorfeld des städtebaulichen Wettbewerbs wurden entsprechende Rahmenbedingungen festgelegt. Als Dachverband für die Betriebe soll zudem eine Genossenschaft Flächen (Halle 7) zu einem subventionierten Preis kaufen und diese dann günstig an Gewerbetreibende vermieten.

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

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

Vermietster.de
So vermietet man Wohnungen heute

Hamburgs Osten



In Stadtteilen wie Hammerbrook, Rothenburgsort, Billbrook oder Billstedt sollen in den kommenden Jahrzehnten bis zu 20.000 Wohnungen entstehen und Unternehmen angesiedelt werden. Die Bürostadt City Süd etwa wird dabei mit mehr Wohnungen durchmischt, das südliche Hamm soll mit Wohnungen und Gewerbe verdichtet werden.

Häusern selbst unterschiedliche Funktionen ansiedeln“, so Bruns-Berentelg. Als Beispiel nennt er den Block 70 an der Shanghaiallee, der sich um einen grünen Innenhof gliedert: Dieser beherbergt neben 157 Miet- und Eigentumswohnun-

gen, Büros, ein Ärztezentrum, zwei Kitas, zwei Restaurants und eine Ausstellungsfläche für Kirchenorgeln. Mit der Entwicklung des Billebogens wird jetzt zudem die Verbindung der HafenCity mit dem Hamburger Osten gestärkt. Erstes Projekt ist der Hukepackbahnhof als Speicherstadt des 21. Jahrhunderts und Ort urbaner Produktion.

In Wilhelmsburg plant man die Baufelder ähnlich bunt wie in der HafenCity. „Neben Wohnungen ist Gewerbe ausdrücklich erwünscht, dazu gehören auch Handwerker oder verträgliche produzierende Unternehmen“, sagt IBA-Projektordinator Hinz. Über gestapeltes Gewerbe in Gebäuden bis zu sechs Geschossen denke man ebenso nach, um den Flächenverbrauch gering zu halten.

Gleichwohl bringt die urbane Vielfalt neue Herausforderungen mit sich – angefangen bei den Emissionen. „Störfallbetriebe, von denen Gefahr für An-

wohner ausgeht, passen natürlich nicht in ein Wohnumfeld“, so Ewald. Sonst unterstützen jedoch Technik und planerische Kniffe das einträchtige Nebeneinander. In der Ratscherrn Brauerei etwa sorgt ein Rückgewinnungsverfahren der Gardämpfe dafür, die Geruchsemissionen niedrig zu halten. Weit mehr als Gerüche spielt allerdings der Krach der Gewerbebetriebe selbst und der einhergehender Verkehre eine Rolle. Für die HafenCity wurde deshalb eigens ein Lärmleitfaden entwickelt, an dem sich auch die IBA in Wilhelmsburg orientiert. „Wenn Betriebe an das Wohnen heranrücken, müssen sie die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, kurz TA Lärm, einhalten“, sagt Popp vom Beratungsbüros Lärmkontor. Im umgekehrten Fall biete die Regelung mehr Gestaltungsspielraum. „Heute drängt das Wohnen meist ans Gewerbe“, sagt Popp. Schon, weil die Hamburger gerne am Wasser leben – und so an die Hafentflächen streben.

Die vorgegebenen Obergrenzen der TA Lärm beziehen sich dann eigentlich auf den Geräuschpegel einen halben Meter vor dem Fenster, das vorgeschriebene Limit von 40 bis 45 Dezibel wäre in den lauesten Nachstunden in der HafenCity so nicht erreichbar gewesen, deshalb hat man in Hamburg mit der Festsetzung eines Innenraumpegels bei geöffnetem Fenster einen eigenen Weg eingeschlagen. Das Schallkonzept ist darauf ausgerichtet, dass der Pegel nachts in den Schlafräumen bei gekipptem Fenster nicht über 30 Dezibel liegt. „Unter dieser Voraussetzung ist ein ungestörter, gesunder Schlaf möglich“, sagt Popp. Da die meisten Menschen nachts bei geöffnetem Fenster schlafen möchten, wurde das sogenannte HafenCity Fenster konzipiert, welches auch gekippt störenden Krach draußen hält. „Der Einsatz setzt allerdings voraus, dass der Lärm tagsüber die Außenwohnbereiche nicht über den Immissionsrichtwerten der TA Lärm belastet“, erklärt Popp. Aber auch kreative Baulösungen, wie geschlossene Blöcke mit zum leisen Innenhof ausgerichteten Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer sowie verglaste Loggien, die den Lärm zusätzlich abschirmen oder Bürohäuser als Schallblockade zwischen Wohnungen und lauten Straßen sind Teile der Lösung.

„Für die Betriebe des Hafens auf dem Süderufer haben wir zudem die Geräuschmission auf eine Obergrenze gedeckelt“, erklärt Bruns-Berentelg. Auch wenn weitere Anlagen errichtet werden, darf der fixierte nächtliche Gesamtpegel von 53 Dezibel nicht überschritten werden. Mieter und Käufer der Wohnungen in der HafenCity wiederum müssen vertraglich zusichern, dass sie nicht gegen die Geräuschkulisse vorgehen. „Ohne gegenseitige Akzeptanz ist solch eine Durchmischung nicht machbar“, sagt Ewald.

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.


Haueisen
Immobilien seit 1914

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

Wilhelmsburg



Die Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße eröffnet auch für die Verbindung von Arbeiten und Wohnen neue Potenziale. Im Wilhelmsburger Rathausviertel sind auf rund 120.000 Quadratmetern Wohnungen vorgesehen, für Gewerbe 30.000 Quadratmeter. Einen verträglichen Mix von Gewerbe und Wohnen strebt man auch für das Elbinselquartier und das Spreehafenviertel an.

Aber auch die hohen Immobilienpreise stehen dem urbanen Mix entgegen. Schließlich steigen mit der erhöhten Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt auch die Mieten für die Gewerbeflächen, die so für Handwerker und andere Betriebe kaum noch erschwinglich sind. „In allen wachsenden Städten werden die Gewerbebetriebe aus den zentralen Lagen verdrängt“, sagt Krüger von der HCU. Das beträfe nicht nur laute Fabriken, sondern auch junge Startups, kreative Milieus und Handwerker. Aber wenn Elektriker und Glaser an den Rand der Stadt ziehen müssen, nehmen zwangsläufig die Verkäufe zu. Monostrukturierte Gewerbeflächen am Stadtrand würden zudem meist als unattraktiv angesehen. „Wir brauchen neue Preismodelle für das Mit-

einander“, so Krüger. „Für große Entwicklungsgebiete wie die HafenCity, neue Quartiere in Wilhelmsburg oder dem Bauprojekt und ehemaligen Industriegelände Stuhrohrquartier in Bergedorf schreibt man die Nutzung bereits im Investorenwettbewerb fest“, sagt Ewald. Dies funktioniert nur, wenn damit auch günstigere Mieten für Gewerbe angesetzt werden – so wie im Welt-Gewerbehof in Wilhelmsburg, wo sie im Schnitt unter 5 Euro pro Quadratmeter liegt, in der HafenCity bei maximal 15 Euro für Gewerbetreibende.

„Attraktive Viertel sind heute meist von einer öffentlichkeitswirksamen Nutzung im Erdgeschoss geprägt“, so Krüger. Läden, Ateliers, Handwerker, Kreative, Cafés und Restaurants erzeugen ein

pulsierendes Milieu – hier spielt sich das Leben nicht hinter verschlossenen Türen ab, sondern mitten im Quartier. „Solch eine vertikale und horizontale Mischung ist den Investoren jedoch in der Regel zu kompliziert“, weiß Krüger. Bisher würden zudem flexible Immobilienkonzepte fehlen, die auf die Anforderung der urbanen Mischung ebenso eingehen wie auf die Besonderheiten des Kleingewerbes, das auf dem Mietmarkt als volatil gilt. „Vorstellbar wären etwa Handwerksgenossenschaften, die als Hauptmieter auftreten“, sagt Krüger. Aber auch eine differenziertere Ausweisung von Gewerbegebieten könnte sinnvoll sein. „Es ist weiterhin ein Unterschied, ob eine Goldschmiedin in die Nachbarschaft zieht oder eine Großtischlerei“, so Bruns-Berentelg.

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

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

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

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

230,00 Euro pro Person
 (für Nichtmitglieder)

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

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

Themen:

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

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

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

Bitte füllen Sie die Anmeldung
 in Druckbuchstaben aus!

Datum, Unterschrift

FAX-Anmeldung

040 / 32 65 06

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

Politischer Nachmittag von Haus & Grund Deutschland

Boomende Städte entlasten, ländliche Räume stärken

Die Überschrift des Politischen Nachmittages war weit gefasst: Unter „Wohnen in Deutschland“ fallen so viele Einzelthemen, dass die Diskussionsteilnehmer auf dem Podium einen breiten Gestaltungsspielraum hatten. Den haben sie dann auch reichlich genutzt.

Moderiert von Sasche Hingst (rbb) gaben die Politiker der Debatte immer neue Wendungen. Die rund zweihundert geladenen Gäste im Atrium der Deutschen Bank in Berlin erlebten damit einen spannenden und facettenreichen Meinungsaustausch.

Anforderungen an attraktive ländliche Regionen

Dorothee Bär MdB (CSU) gab gleich in ihrem ersten Redebeitrag den richtungsweisenden Impuls für die folgende halbe Stunde: Die Konzentration auf die Ballungsräume werde sich dank der voranschreitenden Digitalisierung in nächster Zeit wieder umkehren, so ihre streitbare These. Ulli Nissen MdB (SPD) bezeichnete die Digitalisierung als „wichtig, aber nicht ausreichend“. In ländlichen Regionen fehlten Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und andere Infrastruktur, so ihre Argumentation. Und Christian Dürr MdL (Niedersachsen, FDP) ergänzte, eine stärkere

Nutzung des ländlichen Raumes und eine Vergrößerung der Radien der Speckgürtel sei nur durch einen Ausbau der Straßeninfrastruktur machbar.

Aus Sicht von Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke ist ein globalerer Ansatz notwendig, nämlich eine Perspektivänderung. „Politik insgesamt muss umdenken und den Menschen das Signal geben: Es ist gar nicht so schlecht, auf dem Land zu wohnen.“

Für seine Forderung nach mehr Zuständigkeiten des Bundes für die Wohnungsbaupolitik und einer Konzentration der Zuständigkeit in einem Ministerium statt der jetzigen Zuständigkeit mehrerer Ministerien erhielt der Haus & Grund-Präsident parteiübergreifend Zustimmung: „Da bin ich ganz bei

Herrn Warnecke“, betonte Christian Kühn MdB (Bündnis 90/Die Grünen). Ulli Nissen und Christian Dürr signalisierten ebenfalls Unterstützung.

„Ohne privates Kapital, ohne die privaten Eigentümer wird es nicht gelingen, die aktuellen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt zu meistern.“

Christian Dürr



Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund

Eigentumsförderung im Visier

Ein zweiter Schwerpunkt des Nachmittags war die Frage, wie verstärkt Anreize für den Wohnungsbau und den Erwerb von Wohneigentum geschaffen werden können. „Bei der Grunderwerbsteuer könnten die Länder viel machen“, betonte Christian Dürr und erntete dafür reichlich Applaus. Ulli Nissen fügte hinzu, es könne nicht sein, dass die privaten Eigentümer Grunderwerbsteuer zahlen, wohingegen sich die Großen freikaufen und über so genannte Share Deals die Grunderwerbsteuern sparen. Diese Lücke müsse endlich geschlossen werden. Dorothee Bär erinnerte daran, dass auch und gerade im ländlichen Raum kleine Wohneinheiten gebraucht werden. Denkbar wäre eine Sonderabschreibung für die Schaffung solchen Wohnraums. Sie könne eventuell regional begrenzt werden. Christian Kühn kritisierte, alle Fragen der Steuerförderung seien in dieser Legislaturperiode gescheitert.

Bedeutung der privaten Eigentümer unbestritten

Gut zwei Stunden dauerte die spannende, lebhaft, an vielen Stellen auch kontroverse Debatte. Manch ein Gedankensatz wurde in den Raum gestellt, manch eine Frontlinie mit Blick auf die Wahlen gezogen und auch manch eine Übereinstimmung gefunden. So waren sich am Ende alle Gäste auf dem Podium und wohl auch im Saal einig: Wir haben noch viel zu tun auf dem Wohnungsmarkt.

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



Mieterstrom

Rechtlich anspruchsvoll aber zu bewältigen?

Das Thema Mieterstrom ist in aller Munde und angeblich rechtlich schwer zu handhaben. Doch stimmt das eigentlich? Haus & Grund sprach mit dem auf diese Fragen spezialisierten Rechtsanwalt Dr. Dirk Legler von der Kanzlei Günther in Hamburg.

Sie sind oft mit dem Thema Mieterstrom betraut. Inwiefern genau?

Nun, der Ausgangspunkt ist oft ganz banal. Vermieter oder auch Stromversorger rufen an und haben von dem Thema gehört. Wir schildern dann die genauen Details und was rechtlich zu beachten ist. Oder aber es handelt sich um Spezialfragen, die in diesem Zusammenhang immer wieder auftauchen, wie zum Beispiel die Frage, ob die Stromsteuer zu zahlen ist

plex, in dem auch die Stromkunden und Mieter leben. Typische Stromerzeugungsanlagen sind dabei Photovoltaikanlagen und/oder Blockheizkraftwerke.

Kann mit Kleinanlagen eine Vollversorgung der Mieter sichergestellt werden?

Ja, das ist problemlos möglich, indem einfach in den Zeiten, in denen zum Beispiel die Sonne nicht scheint und daher kein Strom aus der Photovoltaikanlage produziert werden kann, entweder der zuvor geladene Stromspeicher genutzt oder Zusatzstrom aus dem Netz bezogen wird. Gleiches gilt bei den BHKWs: Diese werden zwar in der Regel noch zumeist wärmegeführt betrieben, also nur dann „hochgefahren“, wenn man die Wohnungen beheizen will, aber auch bei denen kann eine Zusatz- und Reserveversorgung mit aus dem Netz bezogenen Strom technisch problemlos sichergestellt werden.

Ist das für die Vermieter wirtschaftlich?

Ja, wenn man rechtlich erreicht, dass die Anlage als so genannte Kundenanlage im Sinne des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) akzeptiert wird. Und genau hierzu werden dann oft wir bemüht. Grund dafür ist, dass die entsprechende Norm des EnWG, die die Kundenanlage absichert, leider sehr stark interpretierbar ist und einige Netzbetreiber meinen, dies als Hebel für Hindernisse gegen Mieterstrommodelle zu nutzen.

Inwiefern können Sie dann helfen?

Indem wir Vermieter und Energiedienstleister bei der Durchsetzung ihrer Rechte unterstützen, sei es bei ersten Gesprächen mit den Netzbetreibern, sei es bei behördlichen und/oder gerichtlichen Auseinandersetzungen. Und durch die Vielzahl der Fälle, die wir zu dieser Thematik mittlerweile zu bearbeiten hatten, haben wir dazu auch einen ganz guten Einblick. So kommt es zum Beispiel ganz auf die Zahl der angeschlossenen Mieter an aber auch auf die räumliche Ausdehnung des Mietobjekts. Leider kursieren

hierzu die erstaunlichsten Gerüchte über angebliche Obergrenzen. Rechtlich ist es indes so, dass der Gesetzgeber die Regelung bewusst flexibel ausgestaltet hat.

Haben Sie ein Beispiel?

Erst jüngst haben wir zum Beispiel einen Bauträger beraten, der zusammen mit einem Energiedienstleister ein Mieterstrommodell mit PV, Speichern und BHKWs umsetzen wollte. Auch eine E-Tankstelle sollte integriert werden. Das Ganze sollte auf einem ehemaligen Krankenhausgelände mit insgesamt 300 Nutzern realisiert werden und der Netzbetreiber meinte zunächst, dass dann aber auch Netznutzungsentgelte auf alle Stromlieferungen an die Mieter zu zahlen seien. Nach mehreren Gesprächen konnten wir dies recht schnell und pragmatisch lösen. Heute fließt Mieterstrom in dem Objekt und Mieter und Vermieter sind gleichermaßen zufrieden.

Ist Strom in solchen Modellen nicht teuer und haben diese eine Zukunft?

Teurer ist Mieterstrom keineswegs. Man muss zwar zumeist die volle EEG-Umlage zahlen und wir warnen in diesem Zusammenhang auch vor Geschäftsmodellen, bei denen die EEG-Umlage angeblich nicht zu zahlen sei. Solche auch textlich zumeist umfangreichen Vertragsmodelle sind bei der Letztverbraucherbelieferung von Mietern rechtlich derzeit quasi unmöglich. Erst wenn die neue Verordnung vorgelegt sein wird, wird es in ganz begrenzten Ausnahmefällen und auch nur beim Einsatz von Photovoltaik Mieterstrombelieferungen mit reduzierter EEG-Umlage geben können. Aber auch bis dahin bleibt freilich wirtschaftlich entscheidend, dass man dann, wenn man in der besagten Kundenanlage nach EnWG bleibt, zumeist sogar günstigere Strompreise anbieten kann als der örtliche Stromversorger.

Und: Solche lokalen Versorgungsmodelle haben meiner Einschätzung nach auch Zukunft und werden zukünftig sogar eher noch mehr gefördert werden als heute. Das ergibt sich zumindest aus mehreren Dokumenten und Gesetzesvorhaben, wie zum Beispiel aus dem jüngst vom Bundeswirtschaftsministerium vorgelegten Grünbuch Energieeffizienz, das allein aus Effizienzgründen lokale Nutzung ausdrücklich fördern will, und aber auch aus dem Entwurf des Gebäudeenergiegesetzes, der die Potentiale von gebäudenah erzeugtem Strom noch besser ausschöpfen will. Schließlich spricht auch das auf europäischer Ebene in Ende 2016 vorgelegte so genannte Winterpaket der EU-Kommission, welches eine entsprechende Novelle der Erneuerbaren-Energien-Richtlinie enthält, für heutige Investitionen in Mieterstrom.



Dr. Dirk Legler, Rechtsanwälte Günther,
www.rae-guenther.de

oder das Netzentgelt und die EEG-Umlage. Oft stellt sich auch der örtliche Netzbetreiber quer und versucht Mieterstrommodellen rechtlich unhaltbare Hindernisse in den Weg zu stellen.

Was versteht man eigentlich unter „echtem Mieterstrom“ genau?

Wir verstehen darunter die dezentrale Erzeugung des Stroms direkt vor Ort im Mietobjekt. Das heißt: Ein Vermieter oder ein von ihm beauftragter Energiedienstleister produzieren den Strom in genau dem Haus oder genau dem Wohnkom-

Wohnungsbau forcieren

Wohnungspolitik neu denken

Die Absicht der Bundesregierung, mit der Mietpreisbremse in begehrten Wohnlagen Mietpreissprünge bei Neuvermietungen zu verhindern, ist gescheitert. Zwar gilt die Mietpreisbremse mittlerweile in über 300 Städten. Trotzdem liegt ein Teil der Wiedervermietungsmieten höher als beabsichtigt.

Die Mietpreisbremse funktioniert vielerorts nicht. Ob Nachbesserungen des Gesetzgebers, wie die Einföhrung einer Vermieterpflicht zur Offenlegung der Vormieten oder neue Formen von Mietspiegeln, Verbesserungen schaffen, darf bezweifelt werden. Eine Neuausrichtung der Wohnungspolitik, die insbesondere die Aspekte des zügigen Bauens, der Baulandmobilisierung sowie der flexiblen Strategien in den Blick nimmt, ist dringend erforderlich.

Speziell beim bezahlbaren Wohnungsbau in stark nachgefragten Regionen besteht weiter Handlungsbedarf. Zwar wurde im Jahr 2016 der Bau von über 300.000 Wohnungen genehmigt. Die Zahl der Baufertigstellungen liegt allerdings weit hinter der Zahl der Genehmigungen zurück.

Da mindestens 400.000 neue Wohnungen pro Jahr benötigt werden, muss das Gebot lauten: Bezahlbaren Wohnungsbau forcieren und die Baulandbereitstellung optimieren! Zur Unterstützung einer aktiven und sozialen Baulandpolitik müssen Bund und Länder die notwendige Unterstützung leisten. Die Bundesregierung sollte die Kernempfehlungen des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen“ mit den dort vorgeschlagenen Förder- und Flexibilisierungsmaßnahmen zügig umsetzen.

Hierzu gehört neben der Erhöhung der Kompensationsmittel des Bundes für den sozialen Wohnungsbau auf jährlich 1,5 Milliarden Euro auch eine Flexibilisierung des Planungsrechts. Die am 30. November 2016 vom Bundeskabinett beschlossene Einführung der neuen Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“, mit der eine höhere bauliche Dichte und eine flexible Funktionsmischung von Wohnen und Gewerbe im Innenbereich ermöglicht werden soll, ist zu begrüßen.

Baukostensteigerungen der zurückliegenden Jahre um bis zu 20 Prozent haben die Umsetzung preisgünstigen Mietwohnungsneubaus zusätzlich erschwert. Es bleibt daher eine kritische Prüfung des Normungswesens sowie der Anforderungen des Klimaschutzes im Gebäudebereich erforderlich.

Nicht sicherheitsrelevante Baustandards, wie Stellplatzaufgaben, Anforderungen an den Schallschutz oder auch das Abstandsflächenrecht, müssen flexibilisiert werden. Mit Blick auf die Energieeffizienz und den Klimaschutz ist es wichtig, sich zukünftig weniger am Einzelgebäude, sondern vielmehr am Stadtquartier und dessen Potenzialen, also an einer Ausrichtung der Förderung am besten Kosten-Nutzen-Effekt, zu orientieren.

Die Baukostensteigerungen der vergangenen Jahre haben die Bereitstellung günstigen Wohnraums deutlich erschwert.



Foto: Bernhardt Link - Farbwerk

**Dr. Gerd Landsberg, Hauptgeschäftsführer
Deutscher Städte- und Gemeindebund**

Mit Blick auf die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum sollten schließlich nicht nur die kommunalen Wohnungsunternehmen, die mit rund 60 Prozent an mietspreisgebundenen Wohnungen maßgebliche Garanten einer sozialen Wohnraumversorgung sind, weiter gestärkt, sondern auch private Investitionen in den Mietwohnungsneubau angereizt werden. Bund und Länder sind insoweit gefordert, öffentliche Förder- und Finanzierungsinstrumente zielgerichtet und nachhaltig einzusetzen, denn es gilt: „Wohnen“ bleibt ein Dauerthema und braucht eine langfristige Perspektive!

**Dr. Gerhard Landsberg
Hauptgeschäftsführer
Deutscher Städte- und Gemeindebund**

**Ehepaar sucht Grundstück
> 400 m² bzw.
Grundstück + Haus
in Hamburg (Nord / West).**

Sind auch für Tipps
und Hinweise dankbar.

Familie Eschli · Tel. 0163-137 27 32

MEHRFAMILIENHAUS GESUCHT!

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

hansereal

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

BAUWERK HAMBURG

Reparaturbedürftiges Zinshaus
oder Baugrundstück in der
Metropolregion Hamburg zum
Kauf gesucht

Tel. 040/41 33 05 43

Rechtzeitige Mietzahlung

Zahlung bis zum dritten Werktag, nicht Eingang

Am 5. Oktober 2016 hat der Bundesgerichtshof (BGH), VIII ZR 222 / 15, entschieden, dass die sogenannte Rechtzeitigkeitsklausel, die besagt, dass die Zahlung der Miete nur rechtzeitig ist, wenn sie bis zum dritten Werktag auf dem Vermieterkonto eingegangen ist, in Wohnraummietverträgen unwirksam ist.

Die Klägerin (Vermieterin) hatte die Beklagten (Mieter) wegen verspäteter Mietzahlung abgemahnt. Im Mietvertrag war vereinbart worden, dass die Gesamtmiete monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats an die Vermieterin zu zahlen ist. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung sollte es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes ankommen. Zahlungsverspätungen sollten im Einzelfall ein Grund für eine Kündigung des Mietverhältnisses sein. Nach

der Abmahnung zahlten die Beklagten die Miete spätestens am dritten Werktag des Monats in bar bei ihrem Zahlungsdienstleister ein und erteilten Überweisungsauftrag auf das Vermieterkonto. Die Mieten

gingen nach dem dritten Werktag bei der Klägerin ein. Daraufhin kündigte die Klägerin das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise ordentlich. Mit ihrem Räumungsbegehren unterlag die Klägerin in den Vorinstanzen, auch vor dem BGH hatte sie keinen Erfolg.

Der BGH hielt die Kündigungen für unwirksam, da die Beklagten rechtzeitig gezahlt hätten. Die im Mietvertrag vereinbarte Rechtzeitigkeitsklausel sei unwirksam. Diese Klausel benachteilige die Beklagten unangemessen, da nach dem Wortlaut der Klausel das Verzögerungsrisiko der Mietzahlung auf die Mieter überbürdet werde, auch wenn diese Zahlungsverzögerungen durch die Zahlungsdienstleister verursacht worden seien. Nach den gesetzlichen Regelungen sei die Mietzahlung als qualifizierte Schickschuld anzusehen, sodass der Mieter als Schuldner alles Erforderliche getan habe, wenn er vor Fristablauf, also bis zum dritten Werktag eines Monats, einen

Überweisungsauftrag bei dem Geldinstitut eingereicht habe und das Konto des Mieters die erforderliche Deckung aufweise. Der Mieter trage nur die Verlustgefahr, nicht hingegen das Risiko eines verspäteten Zahlungseingangs, dieses Risiko liege beim Vermieter. Die Zahlungsdienstleister würden nicht als Erfüllungsgehilfen des Mieters tätig, sodass Verzögerungen des Zahlungsdienstleisters dem Mieter nicht zugerechnet werden könnten. Die im Mietvertrag enthaltene Klausel setze die Beklagten damit dem Risiko

einer Kündigung des Mietverhältnisses auch bei von ihnen nicht zu verantwortenden Zahlungsverzögerungen aus und sei daher unwirksam.

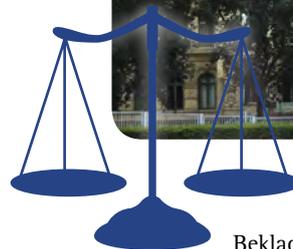
In einem weiteren Urteil vom 14. Dezember 2016, VIII

ZR 232/15, hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts sich auf Eigenbedarf eines ihrer Gesellschafter oder dessen Angehörigen berufen kann und bei Verletzung der Anbietspflicht dem Mieter nur auf Schadensersatz haftet.

Die Beklagten (Mieter) mietete seit 1985 eine Fünfstückerwohnung mit einer Größe von 166 Quadratmetern in einem Mehrfamilienhaus in München. Die Klägerin (Vermieterin) ist eine aus vier Mitgliedern bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die das Gebäude 1991 kaufte. Im September 2013 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis mit den Beklagten zum 3. Juni 2014 mit der Begründung, die Tochter eines der Mitglieder benötige die Wohnung für sich und ihre Familie. Die Beklagten widersprachen der Kündigung, daraufhin erhob die Klägerin Räumungsklage. Das Amtsgericht wies die Räumungsklage mit der Begründung ab, dass die Klägerin es während der



Foto: © by H.D. Volz/PIXELIO



Kündigungsfrist versäumt hatte, den Beklagten die Anmietung einer im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses gelegenen Zweizimmerwohnung mit einer Fläche von 76 Quadratmetern anzubieten. Das Landgericht als Berufungsinstanz war der Auffassung, dass der Eigenbedarf eines Gesellschafters die Gesellschaft nicht zu einer Kündigung des Mietvertrags berechtigt. Der BGH war anderer Ansicht als die Vorinstanzen und gab der Klägerin mit ihrem Räumungsbegehren Recht. Der Wortlaut des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB sei zwar nur auf natürliche Personen zugeschnitten, finde jedoch entsprechende Anwendung auf eine Außengesellschaft des bürgerlichen Rechts als teilrechtsfähige Personengesellschaft. Diese sei daher berechtigt gewesen, für die Tochter eines Gesellschafters wegen Eigenbedarfs zu kündigen. Die Kündigung sei auch nicht unwirksam, weil die Klägerin ihre Anbietspflicht verletzt habe. Nach ständiger Rechtsprechung sei der wegen Eigenbedarfs kündigende Vermieter zwar verpflichtet, dem Mieter eine andere ihm während der Kündigungsfrist zur Verfügung stehende Wohnung zur Anmietung anzubieten, sofern sich diese im selben Haus oder in derselben Wohnanlage befinde und er sie erneut vermieten wolle. Der BGH hält ausdrücklich an dieser Anbietspflicht des Vermieters fest. Der BGH entscheidet jedoch erstmals, dass eine Verletzung dieser Anbietspflicht die Wirksamkeit einer berechtigt ausgesprochenen Eigenbedarfskündigung unberührt lässt und nur Schadensersatzpflichten des Vermieters nach sich ziehen kann.

Ulrike Schlößer
Rechtsanwältin

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Erbrecht

Das Pflichtteilsrecht – gut durchdacht

Die Regelungen über das Pflichtteilsrecht gehören zu den ältesten Vorschriften im Bürgerlichen Gesetzbuch. Sie schaffen einen Ausgleich zwischen verwandschaftlichen Bindungen und der Testierfreiheit. Der Erblasser soll frei verfügen, sich aber nicht vollständig von verwandschaftlichen Beziehungen lösen dürfen.

Als Juristen nach der Neubegründung des Deutschen Reichs nach dem deutsch-französischen Krieg daran gingen, ein einheitliches bürgerliches Recht zu schaffen, entstand nach langjähriger Beratung in zwei juristischen Kommissionen und intensiven öffentlichen Debatten unter Beteiligung auch der deutschen Bevölkerung das Grundwerk, das in weiten Teilen noch heute gilt. Als es am 1. Januar 1900 in Kraft trat, war eine Mammutarbeit vollbracht worden: Es war das erste Gesetz, das im ganzen Kaiserreich Gültigkeit hatte.

Das Grundkonzept, jeweils allgemeine Regeln dem Gesamtwerk wie auch einzelnen Themen voranzustellen, blieb bis heute erhalten. Wenn man sich allerdings beispielsweise das Mietrecht oder das Familienrecht ansieht, stellt man fest, dass vieles teilweise radikal reformiert wurde – aber die Zeiten, Umstände und Ansichten haben sich ja auch in vielen Bereichen in über 100 Jahren erheblich geändert.

Ein Teilgebiet jedoch blieb weitgehend unverändert und wurde sogar zum Vorbild für viele andere Rechtsordnungen auf der Welt: das Erbrecht. Was aber ist das Geheimnis dieses Erfolgs?

Ein großes Problem ist die psychologische Hemmschwelle vieler Menschen, sich mit dem Thema Tod zu beschäftigen: Sie assoziieren die Errichtung einer letztwilligen Verfügung mit ihrem eigenen, jetzt offenbar in absehbarer Zeit bevorstehenden Ableben. Das ist übrigens auch heute, in einer Zeit, wo wir so alt werden wie noch nie, nicht anders. Zum Zeitpunkt der Entstehung des Bürgerlichen Gesetzbuchs, um 1900, betrug die Lebenserwartung in Deutschland gerade einmal 45 Jahre, heute wird sie bald doppelt so hoch sein. Aber trotzdem macht nur jeder vierte Deutsche ein Testament!

Ein gutes Gesetz muss deshalb eine Art Netz spannen, um diejenigen aufzufangen, die sich nicht trauen oder sogar weigern, eine Regelung selbst zu gestalten. Dafür liefert unser Erbrecht eine ebenso dezidierte wie angemessene, wenn auch natürlich dem Einzelfall nicht automatisch optimal entsprechende gesetzliche Lösung.

Vereinfacht ausgedrückt erhält der überlebende Ehegatte die Hälfte, und die Kinder erhalten die andere Hälfte zu unter-

einander gleichen Teilen. Lebt nur noch ein Elternteil, so teilen sie alles untereinander. Gibt es keine Kinder, wird nach einem genau festgelegten Schlüssel nach den nächsten Verwandten gesucht, und diese erben dann jeweils nach Stämmen (also beispielsweise Brüder und Schwestern oder auch Cousins und Cousinen) wiederum die gleichen Anteile. Nähere Verwandte („Ordnungen“) schließen entferntere aus, und so ergibt sich ein System, das zwingend zu einem eindeutigen Ergebnis kommt und damit Streit ausschließt – zumindest über die grundsätzliche Aufteilung in Bruchteile oder Prozente.

Doch dann gibt es natürlich auch noch das Problem der Testierfreiheit: Es wäre fatal, wenn der Staat genau und zwingend festlegen würde, wie man zu vererben und zu erben hat. Wenn man die Gestaltung der Erbfolge und -verteilung allerdings vollständig freigeben würde, wäre dies auch mehr als problematisch: Das Erbrecht könnte als schrankenloses Druckmittel für Wohlverhalten genutzt werden.

Der Gesetzgeber hat dies in Fortführung eines Gedankens aus dem Römischen Recht 1896 sehr klug in Form eines Kompromisses geregelt, und zwar durch das Pflichtteilsrecht. Danach behalten Erben erster Ordnung, also überlebender Ehegatte und Kinder (und wenn diese vorverstorben sind die Enkel) immer mindestens die Hälfte des gesetzlichen Erbanspruchs.

Und noch an ein weiteres mögliches Problem haben unsere Vorväter gedacht und es aus dem Wege geräumt.

Wenn durch die Reduzierung auf den Pflichtteil nur die Erbquote verändert (also halbiert) würde, würde der Betroffene trotzdem Mitglied der Erbengemeinschaft bleiben. Das klingt auf den ersten Blick unproblematisch, aber denken wir an ein Grundstück in der Erbmasse. Dann könnte der auf das Pflichtteil Beschränkte beispielsweise eine Teilungsversteigerung einleiten oder zumindest damit drohen. Nach der gesetzlichen Regelung des BGB ist der Pflichtteilsanspruch aber (nur) ein Geldanspruch, und damit ist auch dieser potentielle Streitpunkt aus der Welt.

In der Fortsetzung im nächsten Monat geht es dann um konkrete Gefahren, Chancen und Gestaltungsmöglichkeiten!

Michael Pommerening, Rechtsanwalt
RAe Pommerening & Breitenbach
www.rae-wandsbek.de

Kleine Bauvorhaben. Großartig gelöst.



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

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



AUG.PRIEN
BAUUNTERNEHMUNG

Legionellenbeprobung

Verantwortlichkeit für den Befall

Von den Behörden wird teilweise die Wohnungseigentümergeinschaft auch für Leitungen in Anspruch genommen, die eindeutig im Sondereigentum stehen. Das ist ganz sicher unzulässig.

Seit geraumer Zeit ist mit dem Infektionsschutzgesetz (IfSG) ein umfangreiches Regime zum Schutz der Bürger vor gefährlichen Krankheitserregern eingeführt worden. Es bestimmt unter anderem, dass „Wasser für den menschlichen Gebrauch“ (§37 Abs.1 IfSG) wie auch „Schwimm- und Badebckenwasser ...“ (§37 Abs.2 IfSG) so beschaffen sein muss, dass „durch seinen Genuss oder Gebrauch eine Schädigung der menschlichen Gesundheit, insbesondere durch Krankheitserreger, nicht zu besorgen ist.“ Dies betrifft auch die Trinkwasserversorgung von Gebäuden und damit auch von Wohnungseigentumsanlagen. Gegenwärtig liegt der Schwerpunkt auf der Bekämpfung von Legionellen; eine Überschreitung des „technischen Maßnahmewertes“ von 100 KBE in 100 ml Wasser (KBE = Kolonie bildende Einheiten) berechtigt die Behörde zum Einschreiten. Durch zwei Entscheidungen von Oberverwaltungsgerichten (VGH München, Beschluss vom 29. September 2014, 20 Cs 14/1663 und OVG Münster, Beschluss vom 25. Juni 2015, 13 B 452/15) ist nun die Frage aufgeworfen worden, wer der richtige Adressat der behördlichen Verfügung ist. Beide Gerichte gehen davon aus, dass auch für Maßnahmen innerhalb des Sondereigentums die teilrechtsfähige WEG in Anspruch ge-

nommen werden kann. Soweit Gebäudeeigentümer „Inhaber einer ... Wasserversorgungsanlage“ (§39 Abs.1 IfSG) sind, besteht aufgrund einer Verordnungsermächtigung in §38 IfSG – im konkreten Fall durch §14 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) – die Verpflichtung, „Großanlage(n) zur Trinkwassererwärmung ... an mehreren repräsentativen Probeentnahmestellen zu untersuchen oder untersuchen zu lassen“. Bei „Legionellenbefall“ ist die zuständige Behörde ermächtigt, Maßnahmen anzuordnen (etwa die Anordnung weiterer Untersuchungen sowie die Schaffung bestimmter technischer und organisatorischer Vorkehrungen). Aus dem Katalog möglicher Maßnahmen ergibt sich, dass Anordnungen der Verwaltungsbehörde zwar meist vornehmlich das Gemeinschaftseigentum betreffen werden, jedoch: Probenentnahmen an „repräsentativen Probeentnahmestellen“ werden auch im Sondereigentum durchgeführt werden müssen und ebenso der Austausch von unzulässigen „Endgeräten“. Sowohl beim IfSG als auch der TrinkV handelt es sich um besonderes Polizeirecht, sodass bei ihrer Anwendung dessen Grundsätze heranzuziehen sind. In diesem Zusammenhang stellt sich dann die Frage, wer eigentlich wann in Anspruch zu nehmen ist: Dabei ist von der Zielrichtung des Polizeirechts auszugehen – es soll eine effektive Gefahrenabwehr bewirken. Soweit es die hier interessierende Frage angeht, wer polizeirechtlich als sogenannter Zustandsverantwortlicher in Betracht kommt, haben die genannten Entscheidungen es für möglich gehalten, dass ein Bescheid gegenüber der teilrechtsfähigen WEG ergeht, und zwar auch dann, wenn von der Anordnung auch das Sondereigentum betroffen ist. So führt das OVG Münster aus: „Es ist zulässig ... , die Antragstellerin als Wohnungseigentümergeinschaft heranzuziehen, weil diese das Gemeinschaftseigentum verwaltet und die Wasserversorgungsanlage fast ausschließlich im Gemeinschaftseigentum steht. ... Die Wohnungseigentümer sind nach §14 Ziff. 4 WEG dazu verpflichtet,

das Betreten ihrer Wohnungen zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist. Damit ist die Probenahme vergleichbar.“ Diese Rechtsprechung verkennt die wohnungseigentumsrechtlichen Grundsätze: Richtig ist, dass der (meist) im Keller mit der Heizungsanlage verbundene Warmwasserspeicher nebst dem durch das Mauerwerk zu ihm wie auch das von ihm wegführende Leitungsnetz dem gemeinschaftlichen Eigentum zugehört oder beispielsweise auch ein Schwimmbad. Das Leitungsnetz steht damit im Miteigentum der einzelnen Wohnungseigentümer, und für diese nimmt die teilrechtsfähige WEG gemäß §10 Abs.6 Satz 3 die Pflichten wahr. Im Gegensatz dazu sind Anlagen im räumlichen Bereich des Sondereigentums Teil dieses Sondereigentums und dieses ist wiederum „echtes“ Eigentum des Sondereigentümers und nicht zuletzt wie jedes Eigentum grundrechtlich geschützt. Die teilrechtsfähige WEG nimmt nach dem ausdrücklichen Wortlaut des §10 Abs. 6 Satz 3 WEG ausschließlich gemeinschaftsbezogene Pflichten wahr und ihr fehlt damit die Rechtsmacht, in das Sondereigentum hineinzuwirken. Daher kann sie im polizeirechtlichen Sinne nicht für Zustände oder Maßnahmen im Sondereigentum verantwortlich sein, denn ihr fehlt damit die Befugnis, die Störung wirksam zu beseitigen – und gewissermaßen spiegelbildlich dazu ist auch nur eine solche Maßnahme der Behörde polizeirechtlich rechtmäßig, die eine effektive Abwehr der Störung ermöglicht. Es stellt sich damit die Frage, ob trotz dieser wohnungseigentumsrechtlichen Zuordnung eine Zustandsverantwortlichkeit der teilrechtsfähigen WEG in Betracht kommt. Zustandsverantwortlich ist der „Inhaber der tatsächlichen Gewalt“ und das „wird regelmäßig der Eigentümer ... sein“ (Lisken/Denniger, Handbuch des Polizeirechts, 5. Auflage 2013, Rdn D 111). Polizeirechtlich verantwortlich ist also jeder für „sein“ Eigentum, so dass Sondereigentümer für den Zustand ihres Sondereigentums verantwortlich sind, und die teilrechtsfähige WEG im Sinne der Pflichtenzuweisung des §10 WEG ausschließlich für das Miteigentum am gemeinschaftlichen Eigentum. Nach dieser Betrachtungsweise ist eine gegen die teilrechtsfähige WEG gerichtete Verfügung, die einen Eingriff in das Sondereigentum verlangt, rechtswidrig, denn es wird verwaltungsrechtlich etwas verlangt, was zivilrechtlich unzulässig ist.

DIE LÖSUNG !!!

Efeu-Haftwurzeln von der Fassade entfernen mit Trockeneistechnik

Lütjenburger Trockeneis & Sandstrahl-Service

Telefon: 04381-9022700

Mobil: 0162-9022700

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

Dr. Thomas Fraatz-Rosenfeld
 Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht
 Kanzlei Frahmredder 20
www.anwaelte-altstertal.de

Verbraucherrechte

Die WEG als Darlehensnehmer

Wohneigentümergeinschaften (WEG) haben die Möglichkeit, Darlehen aufzunehmen. Sie gelten dabei regelmäßig als Verbraucher. Insbesondere die Verwalter werden dadurch vor besondere Aufgaben gestellt. Auf die Besonderheiten der Darlehensaufnahme durch eine WEG wird daher im Folgenden hingewiesen.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte in seiner Entscheidung vom 28. September 2012 (V ZR 251/11) bereits entschieden, dass eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) die grundsätzliche Kompetenz habe, eine Darlehensaufnahme zu beschließen. Mit seiner Entscheidung vom 25. September 2015 (V ZR 244/14) konkretisierte der BGH, unter welchen Voraussetzungen ein solcher Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht: Sollte ein Verwalter gemäß den Kriterien der genannten Entscheidung die Eigentümer ordnungsgemäß insbesondere hinsichtlich des Risikos einer Nachschussverpflichtung informieren, so stünden einer Darlehensaufnahme durch den Verband keine rechtlichen Hindernisse entgegen.

In seiner Entscheidung vom 25. März 2015 (VIII ZR 243/13) entschied der BGH bereits, dass die WEG grundsätzlich als Verbraucher im Sinne von § 13 BGB anzusehen sei. Dieses zumindest dann,

wenn auch nur ein Mitglied der Gemeinschaft Verbraucher im Sinne von § 13 BGB sei und die Gemeinschaft nicht selbst gewerblich tätig werde. Auch die private Vermögensverwaltung von fremd vermieteten Immobilien fällt in der Regel unter den Begriff des Verbrauchers. Da bei nahezu allen Gemeinschaften zumindest ein Eigentümer ein Verbraucher sein dürfte und eine mit der Darlehensaufnahme bezweckte gewerbliche Tätigkeit der WEG die große Ausnahme darstellt, kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die WEG als Verband Verbraucher im Sinne von § 13 BGB ist. Entsprechend sind die verbraucherschützenden Normen auf den Darlehensvertrag einer WEG anzuwenden.

Das BGB differenziert hier zunächst zwischen Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen gemäß § 491 Abs. 2 BGB und

Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen gemäß § 491 Abs. 3 BGB. Letztere dürften allerdings regelmäßig nicht vorliegen, da Darlehen an die WEG nicht grundpfandrechtlich gesichert werden und das Darlehen in der

Regel nicht dazu verwendet wird, Eigentum für die WEG selbst zu erwerben. Ein Darlehen, das zur Instandsetzung oder Modernisierung verwendet wird, fällt damit nicht unter den

Begriff des Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrages. In der Regel dürfte es sich somit bei Darlehen einer WEG um ein Allgemein-Verbraucherdarlehen handeln. Bei öffentlich geförderten Darlehen kann

gemäß § 491 Abs. 1 S. 2 Nr. 5 BGB die Eigenschaft eines Verbraucherdarlehensvertrages hingegen auch ganz entfallen.

Für Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge gilt: Der Darlehensvertrag muss schriftlich geschlossen werden. Der WEG ist eine Abschrift zur Verfügung zu stellen. Der Darlehensvertrag muss bestimmte Pflichtangaben enthalten und die

WEG hat bei der Vereinbarung eines Rückzahlungszeitpunktes Anspruch auf einen Tilgungsplan.

Ferner ergeben sich aus § 491a BGB vorvertragliche Informationspflichten der Bank, deren Darstellung den Rahmen sprengen würde. Verstöße gegen die genannten Form- und Informationspflichten können gemäß § 494 BGB zu erheblichen Zinsreduktionen zugunsten der WEG führen. Weiter sei auf das Widerrufsrecht der WEG gemäß § 495 BGB verwiesen.

Neu und von wesentlicher Bedeutung ist die Pflicht der Bank zur Kreditwürdigkeitsprüfung gemäß §§ 505a ff. BGB. Wie diese Prüfung bei einer WEG konkret zu erfolgen hat, ist richterlich bislang noch nicht beurteilt worden. Ein Verstoß gegen diese Pflicht kann aber ebenfalls zu empfindlichen Sanktionen gegen die Bank in Form von Zinsreduktionen führen.

Sollte ausnahmsweise doch ein Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag vorliegen, weil die WEG zum Beispiel selbst ein Grundstück oder zum Beispiel eine Hausmeisterwohnung erwerben möchte, so

treffen die Bank in dem Fall besondere Beratungspflichten nach § 511 BGB, bei deren Verstoß Schadenersatzansprüche in Betracht kommen.

Somit kommen auf den WEG-Verwalter erhebliche Überprüfungspflichten des gesamten Vertragswerkes zu, welche diesen ohne kompetente Hilfe vor erhebliche Probleme stellen dürften.

Es ist noch vollkommen unklar, wie die Überprüfung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit einer WEG erfolgen soll.

Eine Wohnungseigentümergeinschaft ist dann Verbraucher, wenn nur ein Mitglied der WEG als Verbraucher anzusehen ist.

Ulrich Husack
Rechtsanwalt

JUEST+OPRECHT Rechtsanwälte
www.juestundoprecht.com

Heiz24.de

**Heizungssteuerung defekt?
Keine Ersatzteile mehr erhältlich?**

- ✓ Über 17.000 verschiedene Artikel
- ✓ Optional bis zu 2 Jahre Funktionsgarantie
- ✓ Generalüberholt & Neu

Nutzen Sie noch bis 30.04.17
unsere 5% Rabatt* Frühjahrsaktion!

**INTERNET:
www.heiz24.de**

Gutscheincode: q8g-gvaa-axa





Vortragsveranstaltung in der Universität Hamburg

Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter spricht zum Thema

Darf der das?

Fallstricke bei der Vermietung von Eigentumswohnungen

Am Mittwoch, den 19. April 2017 um 18.00 Uhr (Einlass: 17.30 Uhr/Eintritt frei)
Hörsaal ESA im Hauptgebäude der Universität Hamburg, Edmund-Siemers-Allee 1

(Eine Anmeldung ist nicht erforderlich)

Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter

Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, Jahrgang 1974, studierte Rechtswissenschaften in Berlin und Bonn.

In den Jahren 2003 bis 2008 war er wissenschaftlicher Mitarbeiter an der Freien Universität Berlin. Die Promotion erfolgte 2006 zu einem rechtshistorischen Thema, seit 2011 ist er Professor an der Hochschule für Wirtschaft und Recht in Berlin. Zuvor war er zehn Jahre als Anwalt mit dem Schwerpunkt Immobilienrecht befasst.

Prof. Lehmann-Richter ist bundesweit als Referent auf miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Tagungen tätig und durch zahlreiche Fachpublikationen auf diesen Gebieten ausgewiesen.



Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter

Wohnungseigentum

Neues zu Protokollen

Neben dem Scheidungsrecht und dem Erbrecht ist das WEG-Recht wohl das Rechtsgebiet mit den meisten Streitigkeiten, häufig aus sachlichen Gründen, manchmal auch aus emotionalen Gründen.

Der Bundesgerichtshof hat mit seiner Entscheidung vom 8. April 2016, V ZR 104/15, einen Fall zu entscheiden gehabt, der nicht ganz selten ist.

Im März 2008 hatten die hier betroffenen Wohnungseigentümer beschlossen „die für die einzelnen Kostenpositionen in der Abrechnung 2007 verwandten Verteilerschlüssel auch für zukünftige Abrechnungen zu verwenden“.

Fünf Jahre später beschlossen sie die Hausgeldabrechnung für das Jahr 2012, wobei sie den in der Abrechnung 2007 verwendeten Verteilungsschlüssel zugrundelegten, nach dem die Kosten nach sechs verschiedenen Maßstäben verteilt werden.

Die Klägerin war hiermit nicht einverstanden und hatte mit ihrem Antrag vor dem Amtsgericht Erfolg, dies erklärte den Beschluss über die Hausgeldabrechnung 2012 für unwirksam.

Das Landgericht sah dies allerdings anders, die Revision der Klägerin blieb vor dem Bundesgerichtshof ohne Erfolg.

Nach Auffassung des BGH war der Beschluss über die Veränderung des Verteilungsschlüssels wirksam.

Gemäß § 16 Abs. 3 WEG können Wohnungseigentümer hinsichtlich der in der Vorschrift näher bezeichneten Betriebs- und Verwaltungskosten den bestehenden Umlageschlüssel durch Mehrheitsbeschluss ändern, wenn dies den

Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Die Wirksamkeit des hier gefassten Beschlusses über die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels konnte nicht deswegen in Frage gestellt werden, weil der künftige Maßstab nicht direkt im Beschlusstext wiedergegeben wird, sondern auf den in der Jahresabrechnung 2007 verwendeten Verteilungsschlüssel verweist. Eine solche Verweisung ist zulässig!

Der Inhalt eines Eigentümerbeschlusses muss inhaltlich bestimmt und klar sein und zwar schon deswegen, weil ein Sonderrechtsnachfolger gemäß § 10 Abs. 4 WEG an Beschlüsse gebunden ist. Es besteht also ein Interesse des Rechtsverkehrs, die durch die Beschlussfassung eingetretene Rechtswirkung der Beschlussformulierung entnehmen zu können, Eigentümerbeschlüsse sind „aus sich heraus“ auszulegen, Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für Jedermann ohne Weiteres erkennbar sind.

Dies bedeutet aber nicht, dass sich der Text eines Eigentümerbeschlusses zur Konkretisierung der getroffenen Regelung nicht auf Dokumente außerhalb des Protokolls beziehen darf. Es ist allgemein anerkannt, dass der Wortlaut eines Beschlusses zur näheren Erläuterung inhaltlich Bezug auf Urkunden oder Schrift-



Bei Wohnungseigentümergeinschaften lauert hinter einer schönen Fassade gelegentlich der Streit.

stücke nehmen darf, wie häufig bei Beschlussfassungen über Wirtschaftspläne oder Jahresabrechnungen.

Wenn also ein Beschluss auf ein Dokument Bezug nimmt, das weder Teil des Beschlusstextes noch des Protokolls ist, so erfordert das Gebot der inhaltlichen Klarheit und Bestimmtheit, dass dieses Dokument zweifelsfrei bestimmt ist. Wenn also ein Dritter, insbesondere ein Rechtsnachfolger eines Wohnungseigentümers, dem Beschluss entnehmen kann, welchen Inhalt er hat, ist dies sicher gestellt.

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

Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler

BUTERFAS
&
B & B BUTERFAS

ALLES IN EINER HAND

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



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

Steuern und Gebühren

? Mitte Januar dieses Jahres habe ich eine Abrechnung von „Hamburg Wasser“ erhalten, in welcher Niederschlagswassergebühren rückwirkend ab dem 1. Mai 2012 berechnet werden. Geht das so lange rückwirkend?

Die Niederschlagswassergebühr kann von „Hamburg Wasser“ durchaus auch für einen zurückliegenden Zeitraum berechnet werden. Gemäß § 29 I Siedabgabengesetz beträgt die sogenannte Festsetzungsverjährungsfrist vier Jahre. Innerhalb dieser Frist müssen die Gebühren festgesetzt werden. Sie beginnt mit Ende des Jahres, in dem die Gebühren entstanden sind. Bei Ihnen sind die ältesten Gebühren im Jahr 2012 entstanden, sodass die Festsetzungsverjährungsfrist mit Ende des Jahres 2012 begann. Sie lief dann insgesamt vier volle Jahre (2013 – 2016), sodass für das Jahr 2012 mit Ablauf des 31. Dezember 2016 Festsetzungsverjährung eintrat. Da der Bescheid erst aus dem Jahr 2017 stammt, konnten Gebühren für das Jahr 2012 nicht mehr, sondern nur noch für das Jahr 2013 und die folgenden Jahre festgesetzt werden.

? Die Straße vor unserer Tür existiert bereits seit mehr als 30 Jahren. Im Jahr 2012 wurde noch ein Bordstein angebaut, womit sie nun fertig sein soll. Jetzt haben wir eine Abrechnung über fast 10000 Euro erhalten, die die Finanzbehörde Hamburg als Erschließungsbeitrag fordert. Geht das noch, nachdem die Straße schon so lange besteht?

§ 49 des Hamburgischen Wegegesetzes definiert den Ausbauzustand, der erreicht werden muss, damit eine Straße als

endgültig hergestellt gilt. Dazu gehört, dass Bordsteine vorhanden sind. Erst wenn die Straße endgültig hergestellt ist, also alle bautechnischen Anforderungen erfüllt sind, ist sie abrechnungsreif. Die Verjährungsfrist richtet sich nach § 63 des Hamburgischen Wegegesetzes und beträgt fünf Jahre ab Ende des Kalenderjahres, in dem der Zahlungsanspruch entstanden ist. Da durch den Bordstein Ihre Straße offenbar erst im Jahr 2012 endgültig hergestellt wurde, entstand damit der Zahlungsanspruch der Stadt, sodass die Verjährung ab Ende 2012, also ab dem 1. Januar 2013 lief. Verjährung würde hier erst nach fünf Jahren, also zum 31. Dezember 2017 eintreten.

? Wir haben im Jahr 2010 in unserem Mehrfamilienhaus eine größere Wohnung aufgeteilt und zwei Wohnungen daraus gemacht. Nun bekommen wir einen Bescheid der Stadtreinigung, mit dem für die Jahre 2013 bis heute Müllgebühren nachberechnet werden, da eine Wohneinheit mehr zu berechnen sei, als bisher zugrunde gelegt worden sei.

Ein Teil der Müllgebühren wird als Grundgebühr, abhängig von der Anzahl der Wohneinheiten, berechnet und auch für die Größe des notwendigen Müllgefäßes hat die Anzahl der Wohnungen Bedeutung. Es kommt also tatsächlich in Betracht, dass über die Jahre zu wenig berechnet wurde. Gemäß § 22 des Gebührengesetzes vom 5. März 1986 für die Abfallentsorgung in Hamburg in ihrer aktuellen Fassung besteht für die Festsetzung von Müllgebühren eine Festsetzungsverjährungsfrist von vier Jahren. Diese Festsetzungsfrist beginnt mit Ende des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist. Die Verjährung für die Gebühren des Jahres 2013 begann also mit Ablauf des 31. Dezember 2013 und läuft somit über weitere vier Jahre und endet mit Ablauf des 31. Dezember 2017. Die Gebühren für die Jahre 2013 bis heute sind also noch

nicht verjährt und konnten von der Stadtreinigung noch rückwirkend festgesetzt werden.

? Ich erhielt einen neuen Grundsteuerbescheid, in dem für die Jahre ab 2013 bis heute die Grundsteuer nachträglich heraufgesetzt wurde. Geht das?

Gemäß § 169 II Abgabenordnung (AO) beträgt die Verjährungsfrist für die Grundsteuerfestsetzung vier Jahre. Diese Frist beginnt gemäß § 170 AO mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Steuer entstanden ist. Die Verjährung der Grundsteuer des Jahres 2013 begann also mit dem 1. Januar 2014 und läuft dann vier Jahre, also bis zum 31. Dezember 2017, sodass die Festsetzung noch möglich war.

? Ich habe einen Grundsteuerbescheid erhalten, in dem für die letzten vier Jahre rückwirkend die Grundsteuer für mein Mehrfamilienhaus heraufgesetzt wird. Kann ich diese Nachberechnung noch auf meine Mieter bei den Betriebskosten umlegen?

Soweit Sie nachträglich erhöhte Betriebskostenpositionen haben, wie zum Beispiel bei der Grundsteuer oder aber auch bei den Müll- oder Niederschlagswassergebühren, so können Sie diese noch nachträglich mit den Mietern abrechnen. Zwar gilt eine zwingende Abrechnungsfrist von 12 Monaten ab Ende des Abrechnungszeitraumes, Sie waren aber an einer rechtzeitigen Abrechnung schuldlos gehindert, da sie die Erhöhung bei Ablauf der Abrechnungsfrist nicht kannten und so nicht berücksichtigen konnten. Sie können diese also gegenüber den Mietern der einzelnen Jahre auch später noch abrechnen, müssen dies aber, nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (zum Beispiel VIII ZR 264/12), innerhalb einer Frist von 3 Monaten nach Kenntnis der Erhöhung tun.

Geschäftsstellen

Grundeigentümer-Verband Hamburg
 Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
 Öffnungs- und Beratungszeiten unter:
 Tel.: 040/309 67 20 · Fax: 040/32 13 97
 www.grundeigentuemerverband.de

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

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

Persönliche Rechtsberatung
 Dienstag und Donnerstag 17.00 – 19.00 Uhr

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

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

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

Persönliche Rechtsberatung
 Mittwoch 17.00 – 18.00 Uhr

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Persönliche Rechtsberatung
 Dienstag 19.00 – 21.00 Uhr

Fachliteratur

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



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

Diese Broschüre möchte Ihnen einige Merk-
 punkte an die Hand geben, die Ihnen helfen,
 typische Fehler bei der Vorbereitung, Ver-
 handlung und beim Abschluss von Mietver-
 trägen zu vermeiden. Das gilt besonders für
 das neue und erweiterte Widerrufsrecht des
 Wohnungsmieters beim Vertragsabschluss
 im Falle eines Verbrauchervertrags und für
 die Bildung der Eingangsmiete im Zeitalter
 der „Mietpreisbremse“. Diese Broschüre ist
 vor allem für private Vermieter von Wohn-
 und Gewerberaum, für Hausverwalter, Mak-
 ler, Sachbearbeiter in Wohnungsunter-
 nehmen und für all die Berufsgruppen
 konzipiert, die sich mit der Vermietung von
 Räumen befassen. Die Lektüre sollte eine in-
 dividuelle Beratung nicht ersetzen, sondern
 lediglich ergänzen.

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

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

An die Formerfordernisse der Immobilien-
 übertragung werden in den europäischen
 Ländern unterschiedliche Anforderungen
 gestellt. Die notarielle Beurkundung des
 Kaufvertrages ist in vielen Ländern vorge-
 schrieben. Abweichend hiervon kann in Spa-
 nien ein Immobilienkaufvertrag ohne Ein-
 haltung dieses Formerfordernisses oder gar
 des Schriftformerfordernisses wirksam abge-

schlossen werden.
 Diese Veröffentlichung richtet
 sich mit einer
 Reihe von präzi-
 sen praktischen Ratschlägen an
 Personen, die im Ausland Grundbesitz er-
 erwerben möchten.

**12,00 Euro für Mitglieder und
 14,00 Euro für Nichtmitglieder.**

**Sanierung und Modernisierung im
 Wohnungseigentum**
 von Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2014,
 ISBN 978-3-939787-66-2

Die Broschüre geht auf das einzuhaltende
 Procedere bei der Vorbereitung, Planung
 und Durchführung von Sanierung und Mo-
 dernisierungen im Immobilienbestand ein.
 Schwerpunktmäßig widmet sich die Dar-
 stellung der energetisch optimierten sowie
 der altersgerechten und barrierefreien Her-
 richtung der Wohnungseigentumsanlage.
 Ebenso werden rechtliche Möglichkeiten
 sanierungsunwilliger Eigentümer beleuch-
 tet. Eine ausführliche Darlegung der Verwal-
 terhaftung rundet die Darstellung ab.

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

**Alle Bücher und Broschüren sind er-
 hältlich in unserem Grundeigentümer-
 Verbandshaus, Glockengießerwall 19,
 20095 Hamburg, in unserem Online-
 Shop unter www.grundeigentuemerverband.de
 oder können mit dem
 nachstehenden Coupon bestellt wer-
 den. (Bei Versand jeweils zzgl. Ver-
 sandkosten.)**

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

Do, 27. April 2017

Der Verwaltungsbeirat nach dem WEG – Aufgaben, Befugnisse, Haftungsrisiken

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

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

Di, 9. Mai 2017

Betriebskostenabrechnung – gewusst wie

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

Betriebskosten werden häufig als das notwendige Übel bezeichnet – das geschieht zu Unrecht!

Das Seminar ist darauf ausgerichtet, die Grundlagen des Betriebskostenrechts in der Wohnraummiete strukturiert und verständlich unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung darzustellen. Dabei werden Tipps und Tricks gegeben, um eine möglichst rechtssichere und unangreifbare Abrechnung zu erstellen.

In vielen Bereichen bestehen spannende Gestaltungsspielräume, die häufig unerkannt und damit ungenutzt bleiben. Dies gilt es zu ändern. Gegenstand des Seminars sind auch taktische Überlegungen, ob und wie ich als Verwalter/Vermieter auf Einwände des Mieters gegen die Betriebskostenabrechnung reagiere. Dies hilft, frühzeitig Fehler zu vermeiden, die später anderenfalls nicht mehr korrigiert und teuer werden können.

Ziel des Seminars ist es, den Umgang mit der sogenannten zweiten Miete zu erleichtern und den Vermieter davor zu bewahren, Geld unnötig und leichtfertig zu verschenken.

Mi, 17. Mai 2017

Schönheitsreparaturen: die Renovierungsverpflichtung des Mieters

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

Von der wirksamen Vereinbarung bis zur gerichtlichen Durchsetzung.

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

Ausführliche Themenangaben auch unter www.grundeigentuemerverband.de

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 Teilnehmergebühren 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.

Neue Immobilienmesse home²

Erfolgreiche Premiere

Rund 10.000 Besucher kamen zur Erstveranstaltung der neuen Messe für Immobilien, Bauen und Modernisieren auf dem Hamburger Messegelände am Fernsehturn.

„Das war ein gelungener Auftakt. Unsere 175 Aussteller, die Besucher und damit auch wir als Veranstalter sind mit dem Verlauf der ersten home² sehr zufrieden“, sagte Bernd Aufderheide, Geschäftsführer der Hamburg Messe und Congress GmbH (HMC). Auf 10.000 Quadratmetern gab die home² einen Überblick über Produkte und Dienstleistungen rund um den Bau, den Kauf oder die Modernisierung einer Immobilie. Inhaltlich war sie dabei in die vier Themenbereiche „Immobilien, Finanzierung, Beratung“, „Hausbau und Haustechnik“, „Modernisieren, Sanieren und

Renovieren“ sowie „Garten- und Landschaftsbau“ untergliedert und schien damit die Bedürfnisse der Besucher getroffen zu haben. Insgesamt 91 Prozent gaben bei einer Befragung an, dass sie auf der Messe Ideen und Impulse rund um ihre Immobilie erhalten und gute Informationsmöglichkeiten vorgefunden haben. Ein umfangreiches Rahmenprogramm mit vielen Sonderschauen, Aktionen und mehr als 50 Fachvorträgen ergänzte das Messeangebot.

Auch die Aussteller zeigten sich mit der Premiere der home² sehr zufrieden. „Hamburg hat nun endlich eine Immobilienmesse dort, wo sie hingehört – nämlich mitten in der Stadt. Der Beginn ist vielversprechend, sagt Heinrich Stüven, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbands Hamburg und Vorsitzender des Messebeirats der home². Am



Staatsrat Matthias Kock (links) im Gespräch mit Heinrich Stüven und Susanne Perro (Grundeigentümer-Verband)

Stand des Grundeigentümer-Verbandes zeigte sich dieses Interesse auch unmittelbar: Besonders nach den Vorträgen der Referenten des Verbandes herrschte am Stand großer Andrang und es konnten etliche Neumitglieder gewonnen werden.

Die nächste home² findet vom 26. bis 28. Januar 2018 auf dem Gelände der Hamburg Messe statt.

Verwaltertag

Gelungen

Es war ein gelungenes Jubiläum. Zum zehnten Mal richtete der Grundeigentümer-Verband Hamburg gemeinsam mit dem IVD Nord und dem BfW Nord den Hamburger Verwaltertag aus. Vor vollem Haus wurde den Teilnehmern, die aus Verwaltungsunternehmen aus ganz Norddeutschland kamen, in der Handwerkskammer Hamburg ein Tag mit geballten Informationen rund um die Grundstücksverwaltung geboten.

Den Anfang der Vortragsreihe machte der Berliner Richter Oliver Elzer mit einem Vortrag über die Einführung von Blockheizkraftwerken in der Wohnungseigentümergeinschaft. Ihm folgte Jan Philipp Kötting mit der Frage, weshalb Mieter als Kunden angesehen und ernst genommen werden sollten.

Jan-Hendrik Schmidt behandelte die Frage, wie sich der Verwalter gegen eine Verurteilung in die Kosten eines WEG-Verfahrens wehren kann, wenn das Gericht ihm die Kosten auferlegen will. Ein völlig anderes Feld der Streitbeilegung beschrieb sodann Burkhard Zaubel. Der Mediator gab den Teilnehmern einen Einblick in Chancen und Grenzen der Streitbeilegung durch Mediation.

Anschließend war die innerstädtische Nachverdichtung das Thema der Veranstaltung. Hochschullehrer Bernd Dahlgrün (Hafen City Universität) zeigte auf, welches Potential für Städte wie Hamburg in der Nachverdichtung liegt. Er behandelte die großflächige Nachverdichtung durch Großbauvorhaben ebenso wie die „Nachverdichtung im Kleinen“ durch An- und Umbauten bestehender Gebäude, insbesondere durch den Ausbau von Dachgeschossen.

Am Schluss standen Vorträge, die einen Überblick über die Rechtsprechungsentwicklung der jüngsten Vergangenheit gaben. Zunächst war Ruth Breiholdt an der Reihe, die die mietrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs und der Hamburger Gerichte in gewohnt souveräner Manier darstellte. Und den Abschluss bildete dann Rüdiger Fritsch mit einem Vortrag über die jüngsten Entscheidungen des Bundesgerichtshofs in Wohnungseigentumssachen.

„Es ist uns gelungen, mit dieser Veranstaltung einen Markstein zu setzen“, freut sich Veranstalter Torsten Flömm, Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg. „Mit solch hochkarätigen Referenten machte die Zusammenarbeit einfach Spaß. Das macht uns große Hoffnung für die nächsten zehn Jahre.“

Änderungen

Mietverträge

Aufgrund der neuen Rechtsprechung des BGH haben wir unsere Verträge geändert und die Rechtzeitigkeitsklausel, die besagte, dass der Mieter die Miete eingehend bis zum dritten Werktag auf das Vermieterkonto zu zahlen hat, gestrichen. Der Mieter ist nach dem Hamburger Mietvertrag für Wohnraum, dem Garagen-/Stellplatz-Mietvertrag und dem Vertrag für Kontore, gewerbliche Räume und Grundstücke zukünftig berechtigt, die Miete monatlich im Voraus,

spätestens am dritten Werktag eines Monats zu zahlen. Es kommt nicht mehr darauf an, ob die Miete bis zum dritten Werktag auf dem Konto des Vermieters eingegangen ist, sondern ob der Mieter bis zum dritten Werktag einen Überweisungsauftrag erteilt hat. Bei einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs ist daher zu berücksichtigen, dass Zahlungsverzug des Mieters nicht bereits am vierten Werktag, sondern erst später eintritt.

Veranstaltungen

Donnerstag, 2. März 2017 (18.00 Uhr)
Grundeigentümer-Verbandshaus, 7. OG,
Glockengießerwall 19

„Soziale Medien – Facebook, Twitter und mehr“

Grundeigentümerversammlung Eimsbüttel. Runder Tisch mit Burkhardt Müller-Sönksen, Social Media-Anwalt. Anmeldung erforderlich. Nähere Informationen unter Tel. 040/41 42 93 60 oder info@leipe-immobilien.de.

Donnerstag, 9. März 2017 (10.00 Uhr)
Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8

„Bautechnische Beratung“

Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg. Bautechnische Beratung, jeden zweiten und vierten Donnerstag im Monat von 10.00 bis 12.00 Uhr. Es berät Dipl.-Ing. Jens Usadel. Anmeldung nicht erforderlich, Info unter Tel. 040/77 41 44.

Montag, 13. März 2017 (18.30 Uhr)
Hanse-Villa, Max Brauer Allee 24

„Fallstricke bei der Beendigung von Mietverhältnissen“

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversammlung Altona und Elbvororte. Jahreshauptversammlung mit Vortrag von Rechtsanwalt Ulf Schelenz, Syndikus beim Grundeigentümer-Verband Hamburg.

Mittwoch, 15. März 2017 (14.00 Uhr)
Grundeigentümer-Verbandshaus, 6. OG,
Glockengießerwall 19

„Beratung aus einer Hand“

Grundeigentümer-Verband Hamburg. Gemeinsame Beratung durch je einen Juristen und Ingenieur, in Kooperation mit dem EnergieBauZentrum (siehe auch S. 35). Nur nach vorheriger Terminvergabe unter Tel. 040/359 058 22.

Montag, 20. März 2017 (19.00 Uhr)
Theatersaal im Helms-Museum, Museumsplatz 2

„Wir haben viel Glück gehabt!“

Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg. Jahreshauptversammlung mit Vorstellung eines von SchülerInnen erarbeiteten Buchprojekts mit Lebensgeschichten zur Sturmflut 1962.

Mittwoch, 22. März 2017 (18.00 Uhr)
Grundeigentümer-Verbandshaus, 7. OG,
Glockengießerwall 19

„Mediation – Verhandeln statt streiten“

Grundeigentümer-Verein von Eilbeck, Hohenfelde und Hamm. Jahreshauptversammlung mit Vortrag von Rechtsanwalt und Immobilien-Mediator Christian Putschaw.

Donnerstag, 23. März 2017 (10.00 Uhr)
Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8

„Bautechnische Beratung“

Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg. Bautechnische Beratung, jeden zweiten und vierten Donnerstag im Monat von 10.00 bis 12.00 Uhr. Es berät Dipl.-Ing. Jens Usadel. Anmeldung nicht erforderlich, Info unter Tel. 040/77 41 44.

Donnerstag, 23. März 2017 (19.00 Uhr)
Restaurant Artos, Wandsbeker Marktsstr. 158.

„Nachbarrecht“

Grundeigentümerversammlung Wandsbek. Vortragsveranstaltung. Es referiert Rechtsanwalt Heinrich Stüven, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg.

Montag, 27. März 2017 (19.00 Uhr)
Ramada-Hotel Hamburg-Bergedorf, Holz-
hude 2

„Oberbillwerder“

Grundeigentümerversammlung Bergedorf. „Wohnraum für Hamburg oder auch Chancen für Bergedorf?“ Mitgliederversammlung mit Vortrag. Referenten: Uwe Czaplenski, Bauderzernat Bergedorf; Birte Grabow, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung; Gerti Theis, Projektkoordinatorin IBA Hamburg.

Montag, 27. März 2017 (19.30 Uhr)
Parkresidenz Rahlstedt, Rahlstedter Straße 29

„Mitgliederversammlung mit Vortrag“

Haus- und Grundeigentümerversammlung Hamburg-Rahlstedt e.V. Tagesordnung: 1. Bericht des Vorstands und der Kassenprüfer; 2. Beschluss über Jahresabrechnung 2016 + Haushaltsplan 2017; 3. Entlastung des Vorstands; 4. Wahl der nächsten Kassenprüfer; 5. Aktuelle Informationen und Verschiedenes; 6. Vortrag: „Was ist meine Immobilie wert? Bewertung von Immobilien für Finanzamt und private Zwecke“ Holger Knoblauch, Sachverständiger für Immobilienbewertung und Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins von Sasel Poppenbüttel.

Mittwoch, 29. März 2017 (19.00 Uhr)
Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner
Straße 27

„WEG-Versammlung: Vorher – Während – Nachher“

Haus- und Grundeigentümerversammlung Hamburg-Rahlstedt. Arbeitskreis. Anmeldung unter Tel. 040/677 88 66, Kosten für Mitglieder 12 Euro, für Gäste 24 Euro.

Sonnabend, 22. April 2017 (8.00 Uhr)
Bus ab Busbahnhof Rahlstedt

„Orchideengarten und Schifffahrt über die Ober-Elbe“

Haus- und Grundeigentümerversammlung Hamburg-Rahlstedt. Ausfahrt. Preis pro Person 49 Euro (Mitglieder), 54 Euro (Gäste). Die Mahlzeiten sind im Preis enthalten. Kartenverkauf in der Geschäftsstelle, Reservierung unter Tel. 040/677 88 66.

Ausfall von Beratungen

In der Geschäftsstelle Am Soldatenfriedhof 8 entfällt am 16. März die Rechtsberatung.



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 9672-0 nimmt unsere Telefonzentrale Ihre Beratungswünsche entgegen.



19. bis 23. September 2017

Florenz

Wie bereits ausführlich in unserem Februarheft beschrieben, möchten wir mit Ihnen nach Florenz reisen.

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

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

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

Einen Tag ist der Erkundung der Toskana gewidmet. In dem kleinen Ort Greve in Chianti wird deutlich, daß die Toskana auch Weinland ist, in Siena beeindruckt uns das weiträumig erhaltene mittelalterliche Stadtbild. Im Mittelpunkt der drei „Terzi“ liegt der einzigartige, muschelförmige Platz, „Il Campo“. Beeindruckend in seiner Vollkommen-

heit, umgeben von Palazzi ist er Treffpunkt und künstlerisches Zentrum der Stadt.

Die mächtige Abtei „Monte Oliveto Maggiore“ ist unser Ziel am Nachmittag. In einsamer Landschaft gelegen, leben und arbeiten hier noch immer Mönche. Die Fresken im Kreuzgang entführen uns in die Welt des 14. Jahrhunderts.

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

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

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

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.

Im Oktober / November planen wir eine Reise nach Lissabon und Madeira.

Lissabon – die Hauptstadt Portugals – ist alt – ist jung – ist unvergesslich!

Die Stadt der Seefahrer kann mit folgenden Trümpfen punkten: Dem Duft des Ozeans und eine lebhaftere Gastronomie inmitten romantisch verschlungener Gassen und Straßenbahnen. Überall in der Altstadt zielen viele Fliesen die Häuserfassaden und insbesondere in Verbindung mit den schmiedeeisernen Balkonbrüstungen bietet es Hingucker noch und noch.

Die genaue Reisebeschreibung finden Sie in unserem Aprilheft!

Madeira – „die Blumeninsel“ – mitten im Atlantik!

Sie gehört zu einer tropischen Inselgruppe mit einem wunderbaren subtropischen Klima und einer atemberaubenden Landschaft. Madeira wird zu Recht als „schwimmender Garten“ oder „Perle des Atlantiks“ bezeichnet.

Diese wunderschöne Reise aus der Kombination Lissabon und Madeira möchten wir Ihnen im Herbst anbieten.

Grundeigentümer Reisen

2. bis 6. Mai 2017

Wien

Wie bereits ausführlich in unserem Januarheft beschrieben, möchten wir Ihnen die wunderschöne Stadt auf ganz besondere Weise zeigen.

Sie werden im 5 Sterne Hotel Bristol sehr komfortabel, stilvoll und zentral wohnen und wir haben für unsere Mitglieder ein exklusives und spannendes Programm zusammengestellt. Fordern Sie gern unsere ausführliche Reisebeschreibung an!



29. Aug bis 13. Sep 2017

Namibia / Botswana

Es sind noch Plätze frei!

Lernen Sie mit uns die schönsten Naturschauplätze Afrikas kennen. Unsere Reiseroute ist ein bisschen abseits der großen Besucherströme, aber dafür ganz nah bei den großen Tierherden.

Namibia – unendliche Weiten und faszinierende Wüsten.

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

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

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

Namibia und Botswana, die beiden im südlichen Afrika gelegenen Länder, sind für einen begeisterten Afrikurlauber genau das richtige Reiseziel!



Hell und sparsam

Nach dem Verbot der Glühlampe sollte die Energiesparlampe das neue Leuchtmittel werden. Doch die neue LED-Technik stellt sie in den Schatten. Auch wenn sie noch teuer ist, mit Lebensdauer und Energieeffizienz kann sie punkten.

Steffen Preißler

Jahr für Jahr wurden die Regale für Leuchtmittel in den Baumärkten und Fachgeschäften neu sortiert. Seit 2009 wurden die Glühlampen aussortiert, bis 2012 das letzte Modell aus dem Handel verschwand. Obwohl die Beleuchtung in Europa nur 1,5 Prozent des Stroms verbraucht, wurde die Glühlampe von der Europäischen Union verbannt. Denn sie ist extrem ineffizient und wandelt nur fünf Prozent der Energie in Licht um, der Rest verpufft als Wärme.

Nach der Glühlampe geht es der Halogenlampe an den Kragen. Sie erschien vielen als Alternative zur Glühlampe und

zur ungeliebten Energiesparlampe. Immerhin ist ihre Lebensdauer mit 3000 Stunden drei Mal so lang wie bei der Glühlampe, aber der Energieverbrauch dieser Leuchtmittel entspricht nicht heutigen Vorstellungen. Die Halogenlampen sind zwar um 30 Prozent effizienter als die alten Glühlampen, benötigen aber fast drei Mal so viel Energie wie qualitativ hochwertige Energiesparlampen und LEDs. Die verbrauchsstärkeren Modelle sind bereits verboten. Dazu zählen seit Herbst 2016 auch die sogenannte 230-Volt-Halogenlampen mit Reflektor. Verkauft werden dürfen nur noch effizientere Halogen-

lampen für den Zwölf-Volt-Betrieb. Eine Ausnahme gibt es lediglich für „nicht gerichtete“ Halogenlampen. Sie dürfen noch für zwei weitere Jahre in den Regalen liegen.

70 Prozent der Deutschen haben großes Interesse daran, Strom zu sparen. Angesichts der Preisentwicklung ist das nicht verwunderlich. Seit der Jahrtausendwende ist Strom um 106 Prozent teurer geworden. Knapp 29 Cent kostet inzwischen eine Kilowattstunde im bundesweiten Durchschnitt. Energieversorger Vattenfall kündigte zum 1. April 2017 eine Preiserhöhung um knapp drei Prozent an.

Wer bei der Beleuchtung sparen will, kommt um Energiesparlampe und LED nicht herum. Die LED besteht aus einer lichtemittierenden Diode und ist das effizienteste Leuchtmittel. Rund 95 Prozent des investierten Stroms werden in Licht umgewandelt. In der Zukunft werden sie im-

Die Pendellampen können warmweißes Licht oder kühles Tageslichtweiß spenden.

mer stärker die Beleuchtung bestimmen, weil sie auch ein flexibles und innovatives Design ermöglichen. „Bereits in zwei von drei Haushalten werden sie heute eingesetzt“, sagt Natalie Fechner von der Deutschen Energieagentur (dena). Damit habe sich die Zahl der Nutzer in den letzten vier Jahren verdoppelt. „Für viele Verbraucher sind LEDs beim Lampentausch inzwischen die erste Wahl.“ Dieses Leuchtmittel in der Energieeffizienzklasse A oder besser dient nicht nur als Akzentbeleuchtung oder Lichtleiste, sondern mit einem gebräuchlichen E27-Sockel eignen sie sich auch für den Einsatz an der Zimmerdecke. Viele Produkte wie die Lightme LED ähneln vom Aussehen her einer Glühlampe. Die Leuchtdioden im matten Glaskolben sehen aus wie klassische Glühfäden. „LEDs bieten auch sehr gute Voraussetzungen für einen Einsatz im Freien, zur Beleuchtung von Eingängen und Wegen, da sie ohne Anlaufzeit sofort ihre volle Helligkeit erreichen“, sagt Fechner.

Mit dem technischen Fortschritt ist die Lichtausbeute der LEDs immer größer geworden. Erreichten sie im Jahr 2000 erst eine Lichtausbeute von 15 Lumen pro Watt, so werden heute schon 60 bis 90 Lumen erreicht. Damit leuchten sie hell genug, um Glühlampen zu ersetzen. Mit der Einheit Lumen wird die Helligkeit von Lichtquellen bestimmt. Je mehr Lumen eine Lampe besitzt, desto heller strahlt sie.

Der entscheidende Vorteil der LEDs ist der geringe Energieverbrauch und die deutlich längere Lebensdauer. 20000 Brennstunden versprechen die Hersteller. Das entspricht einer Lebensdauer von etwa

Helligkeit und Stromverbrauch

Die Tabelle zeigt, wie sich Helligkeit (Lumen) zum Stromverbrauch (Watt) verhält

Lumen	Glühlampe	Energiesparlampe	LED	Halogen
180 – 200	25 W	5 – 6 W	4 – 5 W	18 W
350 – 390	40 W	8 – 10 W	6 – 7 W	28 W
590 – 650	60 W	12 – 15 W	9 – 11 W	46 W
800 – 890	75 W	15 – 18 W	11 – 14 W	52 W
1150 – 1270	100 W	20 – 25 W	15 – 19 W	77 W

20 Jahren. In Lichtausbeute, Energieeffizienz und Lebensdauer ist die LED der Energiesparlampe und der Halogenlampe deutlich überlegen.

Dafür sind LEDs am teuersten. Im Schnitt müssen zehn Euro ausgegeben werden, um eine 75-Watt-Glühlampe zu ersetzen. Natürlich gibt es auch schon günstigere Modelle ab etwa fünf Euro. Die Energierechnung lässt sich durch den Einsatz von LEDs deutlich reduzieren. Beispiel Flur: Bisher brennt eine 75-Watt-Glühlampe im Schnitt drei Stunden pro Tag.

Das belastet die jährliche Stromrechnung mit 23 Euro. Wird eine LED mit elf Watt eingesetzt, sinken die Stromkosten auf 3,40 Euro im Jahr. Eine Einsparung um 85 Prozent. Je länger eine Lampe täglich eingeschaltet ist, desto eher lohnt sich der Umstieg auf stromsparende LEDs. Das gilt auch für die nächtliche Dauerbeleuchtung im Vorgarten. Anders als Energiesparlampen schwächeln LEDs nicht bei der Kälte im Winter.

Auch technisch können die LEDs inzwischen überzeugen, wie kürzlich ein Test der Stif-

tung Warentest zeigt. Von 20 lichtstarken LED-Lampen, die 75- und 100-Watt-Glühlampen ersetzen können, schnitten sieben mit „sehr gut“ ab, der Rest mit „gut“. Neben der Lumen-Stärke für die Helligkeit ist die Farbwiedergabe wichtig. Sie zeigt, wie gut der Betrachter Farbnuancen unterscheiden kann, wenn die Lampe Bilder, Textilien oder farbige Gegenstände anstrahlt. Besonders gut schneidet in diesem Punkt die Medilitec-LED für rund zehn Euro ab. Beste Farbwiedergabeeigenschaften bieten auch die



Im Außenbereich können LED-Lampen mit Energieeffizienz und Kälteunempfindlichkeit punkten.



Foto: Philips

Mit Spotleuchten lassen sich Akzente im Raum setzen.

Modelle von Ledon für 17 Euro, Müller Licht für 10 Euro und Ikea für neun Euro. In der Küche, im Wohnzimmer und am Schreibtisch sind Lampen mit hoher Farbwiedergabe wichtig. Im Testfeld der hellen LEDs als Ersatz für 75-Watt-

Glühlampen liegen nach dem Urteil der Tester Bioledex Araxa für nur sieben Euro, Melitec für zehn Euro und Lightme LED für 13 Euro vorn.

Wer Wert auf warmes Licht legt sollte die Produktinformationen über die Lichtfarbe

beachten, die unter dem Begriff Farbtemperatur deklariert wird. Gemessen wird sie in der Einheit Kelvin (K). 2500 bis 3000K stehen für ein warmweißes Licht, das uns von der Glühbirne vertraut ist und besonders in Wohnräumen bevorzugt wird. Tageslichtweiß mit 6500 bis 8000 K ist eher die optimale Beleuchtung für Büro oder Werkstatt.

Manche LED-Lampen haben einen kleineren Abstrahlungswinkel. Das kann über dem Esstisch sehr angenehm sein. Die Lampen leuchten dann mit einem Lichtkegel von 120 Grad statt rundum mit 270 Grad. Manche LEDs sind sogar dimmbar, ganz einfach über den normalen Lichtschalter.

„Mit einer vollständigen Palette von modernen LED-Lampen in allen üblichen Formen, Lampensockeln und Leistungen, von der Standard-Glühlampenform, den Tropfen-, Kerzen-, Globe- und Reflektor-Lampen bieten wir ein Komplettangebot, das es Konsumenten erleichtert, den perfekten Ersatz für Glüh- und Halogenlampen zu finden“, sagt Bernd Glaser von Philips Lighting.

Der Trend geht mit den LEDs zum multifunktionalen Leuchtmittel. Philips bietet unter dem Namen Scene-Switch LED-Lampen an, mit denen sich drei verschiedene Lichteinstellungen abrufen lassen, die alle über einen Standard-Lichtschalter ohne Dimmer oder spezielle Verdrahtung aktiviert werden können. Das Licht ändert nicht nur seine Helligkeit, sondern auch seine Farbe – von Warmweiß bis hin zu Kerzenlichtgelb. Jede Scene-Switch-Lampe ist mit einer Memory-Funktion ausgestattet, die sich beim erneuten Einschalten an die bevorzugte Lichtszene erinnert. Auch die Produktlinien „Duo Click Dim“ und „Active & Relax“ von Osram zeigen, welche zusätzlichen Möglichkeiten Lampen mit LED-Technologie bieten können: „Durch zweimaliges Klicken des Lichtschalters wird auf auf 30 Prozent heruntergedimmt“, sagt Lars Stühlen von Ledvance, das

neue ausgegliederte Lichtunternehmen von Osram. LED-Retrofits mit Schraubsockel wurden auf Echtglas-Design umgestellt und sind so ab Herbst in klaren und matten Versionen erhältlich. Eine Reminiszenz an die Glühbirne.

Bei einigen Decken-, Tisch- und Stehleuchten lassen sich die LED-Lampen nicht mehr austauschen. Das ist auch bei sehr teuren Leuchten der Fall. Zwar versprechen die Hersteller 20000 Brennstunden, doch wenn einzelne LEDs nach Ablauf der Gewährleistungsfrist von zwei Jahren kaputtgehen, gibt es keinen Ersatz und die Leuchte landet auf dem Müll. Verbraucher sollten also vor dem Kauf immer nachfragen. Doch kaum einer vermutet ein solches Problem.

Fast 80 Prozent der deutschen Haushalte nutzen Energiesparlampen. Sie bieten eine große Formenvielfalt für die Fassungen E14 und E27. Hierzu zählen beispielsweise auch Lampen mit Reflektor oder in Kerzenform. Im Vergleich zur Glühbirne sind sie 80 Prozent sparsamer. Doch die Sparleuchten weisen auch eine ganze Reihe von Nachteilen auf, die von der Verzögerung beim Einschalten über das kühle Licht mit fehlendem Infrarotanteil bis hin zum giftigen Quecksilber reichen, das in geringen Mengen in den Lampen verwendet wird und beim Zerschneiden austreten kann. „Sollen die Lampen häufig ein und ausgeschaltet werden, eignen sich Produkte mit Vorheizfunktion. Sie werden auf der Packung als „besonders schaltfest“ ausgewiesen“, sagt Fechner.

Wer sich mit den neuen Leuchtmitteln nicht anfreunden kann, der hat in Hamburg sehr gute Chancen, Glühbirnen noch zu bekommen. Denn das Fachgeschäft Lichtservice Schrader in Hamburg-Lurup bietet diese in großer Auswahl an. Inhaber Stefan Schrader hat sich schon vor vielen Jahren ein riesiges Lager mit drei bis vier Millionen Glühbirnen angelegt und damit die Möglichkeit des Verkaufs von Restbeständen großzügig interpretiert.

**Nasse Wände?
Feuchter Keller?**

TEAM ISOTEC
HANDWERK
AUF HOCHSTEM NIVEAU

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

ISOTEC
Wir machen Ihr Haus trocken

www.isotec.de/hamburg

DVB-T2 HD

Endspurt bei Umstellung des terrestrischen Fernsehempfangs

Am 29. März 2017 werden bundesweit viele terrestrische Fernsehsender auf DVB-T2 umgestellt. Betroffen ist auch der Großraum Hamburg. Je nach Geräteausstattung müssen die Nutzer technisch aufrüsten, um künftig nicht in die Röhre zu gucken.

Wer seine TV-Signale über eine Antenne empfängt, kann sich auf mehr Programme und hochauflösende HD-Bilder freuen. Mit DVB-T2 HD wurden zwei neue Standards kombiniert: DVB-T2 ist ein neuer digitaler Übertragungsstandard, nämlich die Weiterentwicklung von DVB-T. Dabei wird das ebenfalls neue

Kodierungsverfahren HEVC (engl. „High Efficiency Video Coding“) genutzt. Durch dieses werden mehr Bildinformationen bei gleich bleibender Qualität doppelt so stark wie bislang komprimiert.

Was bedeutet dies konkret für bisherige DVB-T- Nutzer? Wer ein neueres Fernsehgerät mit einem grünen DVB-T2 HD-Logo im Wohnzimmer stehen hat, ist für die Umstellung auf das moderne HD-Antennenfernsehen gut gewappnet. Ältere Geräte müssen mit einer zusätzlichen Set-Top-Box ausgestattet werden. Mit dieser Ausrüstung sind die öffentlich-rechtlichen Programme auch

nach der Umstellung unverschlüsselt zu empfangen. Neben den Rundfunkgebühren entstehen für Sie keine zusätzlichen Kosten. Wer jedoch auch Privatfernsehen sehen will, muss dafür nach einer dreimonatigen Schonfrist ab 1. Juli 2017 rund sechs Euro im Monat zahlen und benötigt außerdem zur Entschlüsselung noch das CI+-Modul von freenet.tv.

Der aktuelle Wechsel des Übertragungsverfahrens betrifft nur den terrestrischen Empfang. Für Verbraucher, die ihre Fernsignale über Satellit, Kabel oder Internet empfangen, ändert sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nichts, al-



erdings wird mittelfristig auch der analoge Kabelempfang abgeschaltet, wobei beziehungsweise ist es zum Teil bereits (etwa beim Kabelnetzbetreiber Unitymedia), sodass sich wohl auch dort die Privatsender durch Verschlüsselung zusätzliche Einnahmen sichern werden.

Weitere Informationen zum Antennenempfang gibt es auf der Webseite www.dvb-t2hd.de.

HANSA

BAUTENSCHUTZ

SANIERUNGSTECHNIK GMBH

Bautenschutz - Holzschutz - Mauerarbeiten
Schimmelsanierungen - Energetische Sanierungen

040 - 668 578 07

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

Jetzt anrufen
und Termin
vereinbaren!

HANSA-GLASBAU

GLASBAUSTEINE + ZUBEHÖR

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

MEISTERBETRIEB
100 Jahre

solide-zuverlässig

PENTZIN & NÄGELER
BAUUNTERNEHMEN

Ausführung sämtlicher Bauarbeiten

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

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

B AU & H AUSTECHNIK
GMBH

Beratung • Planung • Abwicklung

Ordulfstr. 1 • 22459 Hamburg (040) **550 75 00**
 Fax (040) 550 91 71 www.bau-und-haustechnik.com

Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung

Verbesserte Förderung

Erneuerbare Energien – Machen auch Sie mit!

Das Förderprogramm Erneuerbare Wärme ist seit dem 1. November 2016 deutlich verbessert und trägt somit zum Erreichen von Hamburgs Klimazielen bei.

Mit der Anpassung des Förderprogramms Erneuerbare Wärme der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) im Auftrag der Behörde für Umwelt und Energie (BUE) vom 1. November 2016 haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nun noch mehr Vorteile. Verschiedene Programme zur Erneuerbaren Energie werden stärker bezuschusst, wodurch die Infrastruktur für die Versorgung mit erneuerbarer Wärme im Gebäudebereich ausgebaut werden soll. Der Ausbau ist Voraussetzung und Vorbereitung für die künftige weitere Erhöhung des Anteils erneuerbarer Wärme in der Wärmeversorgung der Gebäude. So wird das Erreichen der Klimaschutzziele der Stadt Hamburg und der Bundesregierung unterstützt und vorangetrieben. Die Bundesrepublik Deutschland hat sich die Reduzierung der CO₂-Emissionen um 40 Prozent bis 2020 (im Vergleich zu 1990) und um 80 Prozent bis 2050 zum Ziel gesetzt.

Für Eigentümerinnen und Eigentümer bieten sich nach den Neuerungen des Förderprogramms nun beispielsweise weitere Vorteile beim Neubau von Solarthermieanlagen, bei Neubau, Erweiterung und Modernisierung von Wärmeverteilnetzen und der Nutzung von Wärmespeichern und Biomasse-Verbrennungsanlagen. Wärmeverteilnetze bilden hierbei die Grundlage zum Transport von Energie. Solarthermieanlagen, Wärmepumpen, Biomasse-Verbrennungsanlagen und große Wärmespeicher sind wesentliche Bestandteile für zentrale Wärmeversorgungslösungen mit erneuerbaren Energien für Quartiere.

In Bergedorf-Süd beispielsweise wird seit 2014 mit dem quartiersbezogenen Energetischen Sanierungsmanagement Bergedorf-Süd (kurz EnSam) der Ausbau von Erneuerbaren Energie unterstützt, besonders seit der neuen Förderung im

mit dem die Rudolf-Steiner-Schule Bergedorf energetisch saniert wurde. Zur Verbesserung der Energiebilanz des Quartiers sollen auch die Änderungen des Förderprogramms Erneuerbare Wärme ihren Beitrag leisten.

Prozent gefördert. Voraussetzung hierfür ist, dass ein Anteil erneuerbarer Wärme aus Solarthermie ins Netz eingespeist wird. Zusätzlich kann Abwärme oder Wärme aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (zum Beispiel Blockheizkraftwerke) genutzt werden.

Erstmals werden nun auch Wärmespeicher bezuschusst. Wärmespeicher, die kleiner als 10 Kubikmeter sind, werden mit 400 Euro je Kubikmeter Wasser und Wärmespeicher ab 10 Kubikmeter mit 250 Euro



Foto: IBA Hamburg GmbH, www.iba-hamburg.de

Baustellenfotografie Februar 2013 – Energiebunker

Bereich der Solarthermie. Zielsetzung des Sanierungsmanagements ist die Senkung des Primärenergiebedarfs im Quartier bis zum Jahr 2030 um etwa 50 Prozent (gegenüber 1990). Der dafür notwendige Sanierungsprozess soll im Rahmen des dreijährigen Projektes angeschoben werden und auf eine langfristig tragfähige Basis gestellt werden. Unterstützt wird das Projekt aus dem Förderprogramm Energetische Stadtsanierung der Kreditanstalt für Wiederaufbau KfW, durch das 65 Prozent der förderfähigen Kosten bezuschusst werden. Die BUE ist Auftraggeberin des Projektes. Die beauftragte Arbeitsgemeinschaft besteht aus Spezialisten für Energieversorgung und Wärmenetze, Immobilien- und Stadtentwicklung und Kommunikation und Beteiligung. Gemeinsam wurde beispielsweise ein Konzept entwickelt,

Konkrete Neuerungen im Förderprogramm sind folgende: Die Förderung neuer Solarthermieanlagen für Bestandsgebäude hat sich verdoppelt und wird mit bis zu 200 Euro anstatt wie bisher mit 100 Euro je Quadratmeter Kollektorfläche gefördert. Für den Neubau von Kollektoranlagen beträgt die Förderung 150 Euro.

Neue Wärmepumpenanlagen ab 40 kW werden ab sofort mit 100 Euro je kW Nennwärmeleistung bezuschusst.

Besonders lohnend sind die Änderungen des Förderprogramms für Wärmeverteilnetze. Die Modernisierung von Wärmeverteilnetzen wird mit bis zu 20 Prozent der Investitionskosten gefördert, wenn die Netzwärmeverluste verringert und erneuerbare Energien eingebunden werden. Der Neubau und die Erweiterung von Netzen werden sogar mit bis zu 80

je Kubikmeter unterstützt. Biomasse-Verbrennungsanlagen größer 100 kW werden weiterhin mit 45 Euro je kW Nennwärmeleistung bezuschusst.

Ein großes Energieprojekt ist die Solarkollektoranlage des Energiebunkers in Hamburg-Wilhelmsburg. Sie ist die bisher größte zusammenhängende Solarkollektoranlage in Hamburg und wurde im Rahmen der IBA Hamburg (2006-2013) errichtet.

Ansprechpartnerin bei der IFB für die Antragstellung und Antragsberatung:

A. Bartsch
Tel.: 040/248 46 - 129,
Email: a.bartsch@ifbhh.de

Ansprechpartner EnSam:
Klaas Wulff (konsalt GmbH)
Tel.: 040/35 75 27-0
Email: energie@konsalt.de

Barrierefreiheit schaffen

Unterstützung aus mehreren Töpfen

Eine ganze Palette an finanziellen Unterstützungen ebnet den Weg zur Wohnungsanpassung. Damit der Eigenanteil der betroffenen Eigentümer und Mieter so gering wie möglich ausfällt, lohnt es sich, die Fördermöglichkeiten im Vorfeld auszuloten. In der Regel müssen Mittel vor Baubeginn beantragt und bewilligt sein.

Staatliche Gelder

Im Rahmen des Programms „Altersgerecht umbauen“ (159) gewährt die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zinsgünstige Darlehen für die bedarfsgerechte Verminderung von Barrieren in bestehenden Wohngebäuden. Mit dem Kredit können bis zu 100 Prozent der förderfähigen Investitionskosten einschließlich Nebenkosten (zum Beispiel Planungs- und Beratungsleistungen), maximal 50.000 Euro pro Wohneinheit, finanziert werden. Antragsberechtigt sind Eigentümer oder Vermieter einer Immobilie oder einer Eigentumswoh-

nung, Ersterwerb einer sanierten Immobilie oder einer sanierten Eigentumswohnung sowie Wohnungseigentümergemeinschaften. Die Förderung ist unabhängig vom Alter und jeglicher Einschränkung der Nutzer. Die Maßnahmen müssen technische Mindestanforderungen erfüllen und von Fachunternehmen ausgeführt werden. Details finden Sie hier: ► [www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Altersgerecht-umbauen-\(159\)/index-2.html](http://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Altersgerecht-umbauen-(159)/index-2.html)

Alternativ oder ergänzend hat die KfW das Programm „Altersgerecht umbauen – Investitionszuschuss“ (455) aufgelegt. Danach werden bis zu 12,5 Prozent der förderfähigen Kosten, maximal 6.250 Euro pro Wohneinheit, bezuschusst.

Viele Bundesländer und auch einzelne Kommunen stellen Fördermittel zur Verfügung. Hier können Sie nachschauen: ► www.barrierefrei.de/foerderung.html für

Bauherrn, www.foerderdatenbank.de

Pflegekasse

Gemäß § 40, Abs. 4 SGB XI gewährt sie bei Vorliegen eines Pflegegrades (1 – 5) finanzielle Zuschüsse für Maßnahmen zur Verbesserung des individuellen Wohnumfeldes. Gemeint sind vorrangig Maßnahmen, die mit einem Eingriff in die Bausubstanz verbunden sind – Verbreiterung von Türen, Badumbauten oder der Einbau eines Treppenliftes. Die Zuschusshöhe beträgt aktuell maximal 4.000 Euro pro Maßnahme. Für Pflege-WGs gibt es bis zu 16.000 Euro. Alle zu einem bestimmten Zeitpunkt vorgenommenen Veränderungen werden zu einer Maßnahme zusammengefasst. Ändert sich die Pflegesituation und werden weitere Anpassungen notwendig, so wird das als neue Maßnahme behandelt. Vor Beginn der Umbauarbeiten sollte der Zuschuss mit einem Kostenvoranschlag bei der Pflegekasse beantragt werden.

Krankenkasse

Wenn ein Arzt sie verordnet, dann übernimmt die gesetzliche Krankenkasse die Kosten für sogenannte Hilfsmittel. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass sie beweglich sind. Eine mobile Rampe würde die Krankenkasse bezuschussen, den fest installierten Treppenlift nicht.

Finanzamt

Eigenutzer einer Wohnung oder eines Hauses können Aufwendungen für krankheits- oder behinderungsbedingte Umbaumaßnahmen als außergewöhnliche Belastung absetzen (BFH Urteil vom 22. Oktober 2009, Az. VI R 7/09). Das gilt auch für langfristig geplante Umbauten (BFH Urteil vom 24. Februar 2011, Az. VI R 16/10). Eine Kombination mit dem Behinderten-Pauschbetrag nach § 33b EStG ist im Einzelfall möglich. Vermieter machen die Umbaukosten als Werbungs- oder Herstellungskosten geltend.

Eva Neumann

Haus & Grund Deutschland

www.hausundgrund.de

Haustechnik: ALTBAUSANIERUNG / FASSADENRENOVIERUNG / VOLLWÄRMESCHUTZ / FENSTER / TÜREN

PIETSCH GMBH BAUWERKSERHALTUNG

Feuchtigkeitsprobleme?

Abdichtung von nassen Kellern, Fassaden und Balkonen

- Putz- und Mauerwerkssanierung
- Injektionen

Heisterweg 12 • 22869 Schenefeld • Tel (040) 830 67 68
www.pietsch-bauwerkserhaltung.de

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

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

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

Feuchte Häuser? Nasse Keller? Modergeruch?

Kellerabdichtung • Sperr- u. Sanierputze - schnell • dauerhaft • preiswert
Wohnklimaplaten gegen Schimmel und Kondensfeuchte

VEINAL®-Kundenservice • E-Mail: BAUCHEMIE@veinal.de
kostenloses Info-Telefon 0800/8346250

Fordern Sie unsere kostenlose Info-Mappe an! www.veinal.de

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

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

SANIERUNGSTECHNIK NORD

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

Acht einleuchtende Tipps fürs Sparen bei der Beleuchtung

Die Entwicklung auf dem Gebiet der LED-Technik haben wir Ihnen bereits in unserem Artikel ab Seite 28 in diesem Heft ausführlich vorgestellt. Bereits dort wurde deutlich, dass die Beleuchtung nicht nur ein Wohlfühl-, sondern auch ein Kostenfaktor ist. Diesen können Sie aber ganz einfach positiv beeinflussen. Hier finden Sie in acht praktischen, leicht umzusetzenden Tipps zusammengestellt Hinweise, wie Sie effektiv Strom sparen können – und das ohne Komfortverlust.

Licht-Inventur: Leuchtet das noch oder kann das weg?

Licht aus für klassische Glühbirnen: Seit dem 1. September 2012 dürfen diese weder hergestellt noch – bis auf Restbestände – verkauft werden. Ab 2018 geht es auch den Halogenlampen schrittweise an den Kragen. Aus Energiesparlicht eine positive Entwicklung, die bei Ihnen daheim ganz automatisch zu Spareffekten führen wird. Dennoch können Sie selbst mit ein paar kleinen Veränderungen bei der Beleuchtung zusätzlich noch Strom einsparen.

Wir haben die Energiespartipps zur Beleuchtung für Ihr Zuhause zusammengefasst:

1. Einleuchtend: LED statt Energiesparlampe statt Halogen

Eine LED liegt mit einer Lebensdauer von 20.000 Stunden weit vor Energiesparlampen mit 10.000 Stunden Lebensdauer. Sie weist aber noch weitere Vorteile auf: Sie benötigt bis zu 80 Prozent weniger Strom als die frühere Glühbirne. Und wenn es um den Energieverbrauch geht, schlägt die LED auch die Halogenlampe.

2. Es werde Licht: Helle Wände und Decken

Decken und Wände in hellen Farben reflektieren das Licht. Streichen Sie Räume, die nicht viel Tageslicht abbekommen, in Weiß oder einer hellen Farbe. Das funktioniert auch in Räumen, die direktes Licht erhalten. Durch den Effekt kann man dort auch eine Lampe mit geringerer Leistung aufstellen. Auch helle Lampenschirme verstärken die Beleuchtungswirkung, dunkle Schirme, Vorhänge oder Tapeten schlucken jedoch das Licht.

ohne dass die Stimmung verloren geht. Noch besser ist es, wenn die Leuchtmittel ihre Energie via Solarzellen beziehen.

5. Bewusste Beleuchtung: Licht an und aus!

Das ganze Haus oder die ganze Wohnung zu beleuchten, ist oft nicht nötig. Licht sollte zum Wohlfühlen beitragen oder das Arbeiten am Schreibtisch oder in der Küche unterstützen. Wichtig ist, dass Sie



Foto: © by Timo Klostermeier/PIXELIO

Die klassische Glühbirne ist ein Auslaufmodell – die LED als Alternative ist inzwischen technisch ausgereift.

3. Sauberes Licht: Lampen und Leuchten reinigen

Nicht nur die Lampenschirme sollten regelmäßig gesäubert werden: Staubpartikel nehmen auch den Leuchtmitteln die Leuchtkraft. Benutzen Sie dazu am besten ein feuchtes Tuch. Die Lampe sollte vorab ausgeschaltet und kalt sein.

4. Outdoor-Beleuchtung: Draußen spart es sich am schönsten

Ob auf dem Balkon oder im Garten: Bei der Beleuchtung im Freien kann mit modernen LED-Lichterketten viel Energie im Vergleich zu alten Beleuchtungsmitteln gespart werden,

sich das eingeschaltete Licht bewusst machen und zum Beispiel auch daran denken, es auszuschalten, wenn Sie den Raum verlassen.

6. Weniger Licht: Dimmen, hilft das?

Halogenlampen und viele LED-Lampen können Sie dimmen. Allerdings ist das Einsparpotenzial durch das Dimmen sehr gering. Zudem ist das Dimmen von LEDs technisch nicht mit allen Modellen möglich. Daher sollte beim Kauf auf den entsprechenden Hinweis zum Dimmen geachtet werden oder die richtige Lichttemperatur für den Wohnbereich gewählt werden.

7. Energiesparhelfer: Die Technik schaltet für Sie ab

Wo Licht brennt, muss es auch irgendwann ausgeschaltet werden. Oft siegt die Bequemlichkeit: Das Licht brennt weiter und der Stromzähler schiebt Extrarunden. Zeitschaltuhren und Steckdosenleisten mit Schalter helfen Ihnen, Energie zu sparen. Sei es die Beleuchtung vom Aquarium oder die Gartenbeleuchtung – die Zeitschaltuhr knipst zur Wunschzeit die Lichter aus und unterbindet den weiteren Energieverbrauch. Bei der Steckdosenleiste genügt die Betätigung des Schalters und alle angeschlossenen Geräte stellen ihren Dienst ein.

8. Licht auf Schritt und Tritt: Bewegungsmelder

Wer ständig vergisst, den Lichtschalter auszuknippen, sollte vielleicht auf Bewegungsmelder umsteigen. An Orten, die oft nur kurz benutzt werden, wie etwa im Flur oder in der Garage, schaltet sich das Licht auf diese Weise automatisch an und ab, wenn sie betreten beziehungsweise wieder verlassen werden. Auch im Vorratsraum oder draußen bei der Wegbeleuchtung sind Bewegungsmelder zu empfehlen.

Extra-Tipp: Smart Home

Intelligentes Wohnen ist keine Zukunftsmusik mehr. Lassen Sie sich in Ihrem Alltag unterstützen, indem das Smart Home das Licht und die dazugehörigen Geräte intelligent steuert – bei Bedarf und auf individuellen Wunsch. Verlassen Sie einen Raum oder betreten Sie einen anderen Bereich Ihrer Wohnung, schaltet das System die Lichtquellen beispielsweise aus und an.

Die clevere Lichtsteuerung sorgt auch in Ihrer Abwesenheit dafür, dass einerseits der Energieverbrauch sinkt und dass andererseits Einbrecher durch das Ein- und Abschalten verschiedener Geräte und Lichtquellen abgeschreckt werden. Solche Smart Home Produkte gibt es auch bei Vattenfall.

EnergieBauZentrum

Beratung aus einer Hand

Beim Bauen und Sanieren gibt es viele Fragen, die sowohl den rechtlichen als auch den bautechnischen Bereich betreffen. Am 15. und 16. März 2017 bietet der Grundeigentümer-Verband mit dem EnergieBauZentrum Beratungsgespräche an, bei denen gleichzeitig ein Rechtsanwalt und ein Ingenieur (Energieberater) teilnehmen.

Wann ist die Beratung sinnvoll?

- Abnahme eines Neubaus oder eines sanierten Gebäudes
- Hauskauf
- Heizungseinbau
- Schimmel in Wohngebäuden
- Mangel wird nach Abnahme sichtbar

In allen Fällen geht es darum, sich rechtzeitig und fachkundig beraten zu lassen. Denn

nur so kann man im Streitfall seine Rechte wahren und durchsetzen.

Das Beratungsangebot findet statt am:

- Mittwoch, den 15. März 2017 von 14 - 17 Uhr in den Räumlichkeiten des Grundeigentümer-Verbands am Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg (City)
- Donnerstag, den 16. März

2017 von 14 - 18 Uhr in der Dauerausstellung des EnergieBauZentrums in den Räumlichkeiten des ELB-CAMPUS, Zum Handwerkszentrum 1, 21079 Hamburg (Harburg)

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

Dipl.-Ing. Nicola Beck
EnergieBauZentrum
www.energiebauzentrum.de

ARCHITEKTEN

Aufstockungen
und Anbauten
für Wohnhäuser
040.99.99.45.73
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architektein
ich mach was draus.

BAUTROCKNUNG

BE
BLAUE ELISE
BAUTROCKNUNG

Wiesenhöfen 7
HH-Volksdorf
040-6032644
0173-2488811

**BAUTROCKNUNG
für Privat und Gewerbe!**
bebautrocknung@gmx.de

HAUSMEISTER Forts.

HAUSDienst
Christian W. Scheuermann
• HAUSMEISTERDIENST
• TREPPENHAUSREINIGUNG
• GARTENPFLEGE · SONDERDIENSTE
• SCHNEE- UND EISBESEITIGUNG
Kollaustraße 148 · 22453 Hamburg
Tel: 554 98 80 · Fax: 554 998 50

MALER Forts.

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

ALTBAUSANIERUNG

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

Beseitigt preiswert und schnell
- kleiner Fachbetrieb -

Putz- u. Mauerwerk-Sanierung,
Isolierungen, Dränagen

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

DACHDECKER

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

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

SANITÄR-INSTALLATEURE

cdh C.-D. Heitsch GmbH Sanitärtechnik
Meisterbetrieb seit 1982

Legionellenprüfung · Gas-Check
Hydraulischer Abgleich · Barrierefreiheit
Sanitär · Heizung · Bedachung

Theodorstraße 31 · 22761 Hamburg
Tel. 040 - 899 60 600
www.haustechnik-hamburg.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

BAUGESCHÄFTE

SANIERUNG · UMBAU · RENOVIERUNG
ABDICHTUNG · FLIESEN
VOLKER BEHRENS
Maurermeister · Spezial-Baugeschäft

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

ENERGIEAUSWEISE

etc GmbH
Energie und Thermografie
Centrum Hamburg GmbH
Meiendorfer Weg 23, 22145 Hamburg
Tel. 040/67 99 99 97 · Fax 040/67 99 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
Waldhöferstr. 332 · 22047 Hamburg
Tel.: 040/696 40 424 · Fax: 040/696 40 425
www.diemobelmacher.de

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

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 Tapezierarbeiten · Bodenbeläge · Stuckarbeiten
Telefon 040 / 41 62 67 41
Innungsbetrieb

WOHNUNGRÄUMUNG

**HAMBURGER
VERWERTUNGS
AGENTUR**

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

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

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

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

Sofort einsatzbereit
Tel. 040/38 31 76
Malermester
Kersten NK
www.malermester-kersten.de



Fondssparen: Schon mit wenig Geld langfristig ein Vermögen aufbauen

In der anhaltenden Niedrigzinsphase ist Geld anlegen kein leichtes Unterfangen. Das Ersparte aufs Sparbuch oder die SparCard zu legen, ist einfach und sicher. Die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) sorgt allerdings bekanntermaßen dafür, dass es dort kaum wächst.

Wer Renditen möchte, kommt an Aktien nicht vorbei. Nun sind Aktienmärkte von Schwankungen betroffen, was manchen Anlegern Sorgen macht. „Eine gute Alternative können Fondssparpläne sein. Sie verbinden regelmäßiges Sparen und Ertragschancen“, sagt Kay Ploetze, Spezialist für Kapitalanlagen im Vertriebsmanagement der Hamburger Sparkasse (Haspa).

Fondssparen eignet sich für verschiedene Zwecke: zum Erfüllen von eigenen Wünschen (zum Beispiel neue Küche, Auto, Weltreise), für die Altersvorsorge mit Fördermöglichkeiten durch den Staat (über Riester-Zulage und Steuervorteile) bis zum Sparen für Kinder und Enkel. Der Sparer kann Fonds mit unterschiedlicher Zusammensetzung wählen und so die Chancen und Risiken entsprechend seinen Wünschen gestalten. Dabei kann

zwischen verschiedenen Fondsarten (zum Beispiel Mischfonds, Aktienfonds) gewählt werden. Letztere bieten aufgrund ihrer breiten Streuung bei langen Laufzeiten durchaus die Chance auf eine höhere Rendite und ein relativ geringes Risiko, das sich gut einschätzen lässt.

„Renditechancen der Kapitalmärkte können genutzt werden, da es hier um eine längerfristige Anlage geht, bei der Schwankungen aufgefangen und ausgeglichen werden können. Man bleibt dabei stets flexibel: Die Sparraten können schon mit kleinen Beträgen ab 25 Euro frei gewählt, jederzeit geändert, also erhöht oder gesenkt, und bei Bedarf ausgesetzt werden“, sagt Ploetze. „Wer regelmäßig eine feste Rate spart, nutzt den sogenannten Durchschnittskosteneffekt, auch Cost-Average-Effekt genannt: Bei höheren Kursen werden weniger und bei niedrigeren Kursen mehr Anteile erwor-

ben. Über den richtigen Zeitpunkt der Anlage muss man sich daher keine Gedanken machen.“ Er nennt einen Vergleich aus dem Alltag: „Ich tanke immer für den gleichen Betrag. Ist der Sprit günstig, ist mein Tank schnell voll. Wenn das Benzin teuer ist, tanke ich weniger.“

Hinzu kommt der Zinseszinsseffekt, der darin besteht, dass die automatisch wiederangelegten Erträge ebenfalls Erträge abwerfen. In diesem Zusammenhang könnten Dividenden zum neuen Zins werden.

„Fondssparpläne sind auch sehr beliebt, um vermögenswirksame Leistungen anzulegen. Darauf hat in Deutschland die Mehrheit der Arbeitnehmer Anspruch“, so der Spezialist. Er empfiehlt, ein Gespräch mit einem Berater zu vereinbaren. Das geht einfach online oder in einer der rund 150 Haspa-Filialen. Weitere Informationen zum Fondssparen gibt es im Internet unter www.haspa.de/fondssparen, wo das Thema in einem kurzen Film schnell und einfach erklärt wird. Außerdem werden hier verschiedene Fondsmodelle vorgestellt und zahlreiche Begriffe erläutert.

Immobilien-Rechtsschutzversicherung

Nicht nur bei Nachbarschaftsstreitigkeiten

Über Gartenzäune kann man sich bekanntlich mit seinen Nachbarn trefflich streiten. Was dabei Ihr gutes Recht ist, sagen Ihnen als Mitglied des Grundeigentümer-Verbandes unsere Rechtsberater. Doch was ist, wenn die Nachbarn uneinsichtig bleiben, oder Sie in anderen Fällen nicht nur Recht haben, sondern auch Recht bekommen wollen?

Dann müssen Sie womöglich vor Gericht gehen. Dabei können die Kosten für den eigenen Rechtsanwalt, für das Gericht und eventuell erforderliche Sachverständige schnell hohe Summen erreichen.

Aber auch hier kann Ihnen Ihre Mitgliedschaft im Grundeigentümer-Verband Hamburg weiterhelfen. Denn seit langen Jahren gibt es eine Kooperation des Verbandes mit der Roland Rechtsschutz-Versicherung, die Ihnen besonders günstige Konditionen sichert.

Als selbstnutzender Eigentümer, aber auch als Vermieter können Sie umfangreichen Immobilien-Rechtsschutz erhalten, der passend auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt ist. Im Vorfeld nutzen Sie die durch Ihre Mitgliedschaft abgedeckten Beratungsleistungen des Grundeigentümer-Verbandes, die Versicherung greift

dann, wenn es vor Gericht geht. Diese Kombination ermöglicht niedrige Jahresprämien von zum Beispiel 43,51 Euro pro vermieteter Wohneinheit und 33,69 Euro für selbstgenutzte Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäuser (jeweils zuzüglich

Versicherungssteuer). Dabei deckt die Versicherung die drei Leistungsbereiche Wohnungs- und Grundstücksrechtsschutz, Straf-Rechtsschutz und ordnungswidrigkeiten-Rechtsschutz ab.

Einige Beispiele, bei denen eine solche Versicherung einspringen könnte:

- Ihr Mieter widerspricht gegen Ihre Kündigung
- Sie haben nachbarrechtliche Streitigkeiten wegen Grenzzäunen
- Sie haben Streitigkeiten mit anderen Eigentümern oder dem Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz
- Sie verletzen die Streupflicht und ein Fußgänger wird daraufhin schwer verletzt
- Sie erhalten einen Bußgeldbescheid wegen Lärmbelästigung bei Baumaßnahmen

Bitte berücksichtigen Sie, dass in den meisten Fällen eine Wartezeit von drei Monaten einzuhalten ist, kümmern Sie sich also rechtzeitig um Ihren Versicherungsschutz!

Wenn Sie Interesse an dieser Versicherung haben, können Sie sich gerne zu den üblichen Geschäftszeiten mit uns in Verbindung setzen. Tel. 040/30 96 720 oder per Mail an info@grundeigentuemerverband.de



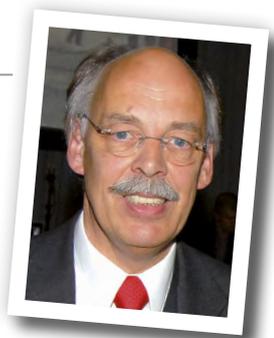
Nicht nur über Maschendrahtzäune kann man sich als Grundeigentümer streiten ...

Sollte der Rechtsstreit wider Erwarten verloren gehen, kämen auch noch Kosten für den Anwalt der Gegenseite hinzu. Bei dem Gedanken daran kann einem schon mal mulmig werden, selbst wenn man sich sicher im Recht wähnt.



DER RECHTSSCHUTZ-VERSICHERER.

RA Heinrich Stüven zum Thema



Gehwegreinigung

Schöner? Vor allem teurer!

Umweltsenator Jens Kerstan von den Grünen möchte unsere Stadt sauberer gestalten. Vermutlich wird die überwiegende Anzahl der Bürger diesem Ansinnen positiv gegenüberstehen. Mit der Sauberkeit in unserer Stadt hapert es nicht gerade seit gestern, und manchmal fühlt man sich an Wohngemeinschaften erinnert, es reinigt immer der Bewohner, der die geringste Toleranzschwelle besitzt.

Man sollte meinen, dass schon die gute Kinderstube den Bürger dazu anhält, seinen Müll nicht einfach dort fallen zu lassen, wo er gerade steht.

Sehr beliebt sind auch das Spucken und die Entsorgung von Kaugummi auf dem Gehweg. Es gibt also viel zu tun, lassen wir es erst einmal liegen.

So gesehen sind Hamburgs Bürgersteige ein Hort ständigen Ärgernisses. Von den etwa 6.400 Kilometern Wegstrecke werden rund die Hälfte von der Stadt gereinigt. Wer nun aber glaubt, die von der Stadt gereinigten Wege seien besonders sauber, schließlich zahlt der Anwohner dafür eine satte Gebühr, bewegt sich bedauerlicherweise in utopischen Gefilden.

Es gibt wohl kaum einen Streitpunkt mit der Stadt, der den Bürgern schon seit Jahrzehnten so häufig aufstößt. Man könnte glauben, Hamburg hätte ausreichend damit zu tun, die freiwillig eingegangene Reinigungsverpflichtung zu optimieren. Weit gefehlt, unser Umweltsenator ist jetzt auf die kluge Idee gekommen, die nicht erbrachten Leistungen neu zu verteilen und dafür eine neue Gebühr zu erheben.

Deren Höhe dann zur Einführung 2018 ermittelt werden soll. Selbst wenn diese Gebühr zunächst niedrig ausfallen würde, an der Gebühren-

schraube zu drehen, ist der Politik nie schwer gefallen. Wäre es nicht sinnvoller, der Senator würde zunächst einmal vor seiner eigenen Tür kehren?

Bei Schneefall muss man sich nur einmal die Gehwege vor den öffentlichen Gebäuden ansehen. Wenn überhaupt, wird mit Sicherheit sehr spät gereinigt.

Vorbild zu sein, ist schon lange aus der Mode gekommen. Unabhängig davon verteuert eine neue Gebühr völlig unnötigerweise das Wohnen.

Da werden teure Symposien mit dem Ziel abgehalten, dass Wohnen günstiger zu gestalten, und die Stadt greift völlig unreflektiert wieder einmal in die Taschen des Bürgers.

Ist der Senat sich überhaupt bewusst, welches politisch aberwitzige Signal er ausgibt?

Insoweit kann man nur dem Mieterverein zu Hamburg beipflichten, wenn dieser fordert, die tatsächlichen Verursacher in der „Event-Stadt-Hamburg“ zur Finanzierung heranzuziehen. Wenn schon nicht dem einzelnen Verursacher beizukommen ist, könnte die Stadt zumindest einen kleinen Teil der Steuereinnahmen aus den ganzen Feierlichkeiten wieder der Reinigung zuführen.

Angesichts der höchsten Steuereinnahmen aller Zeiten ist die geplante Gebühr ein Schlag ins Gesicht derjenigen, die mit einem geringen Einkommen auskommen müssen. Das werden natürlich vor allem die Mieter sein, die am Ende über die Betriebskostenabrechnung zur Kasse gebeten werden. Mit der Mietpreisbremse senkt der Senat die Mieten, um andererseits dann neue Gebühren zu erfinden, um sie den Mietern und Eigentümern aufzuerlegen.

Von ausgereifter Politik sind wir meilenweit entfernt Herr Senator.

Es wäre doch einmal eine Idee, die Nutznießer der Event-Kultur bei der Straßenreinigung zur Kasse zu bitten.

IMPRESSUM

März 2017

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

(32.684 monatlich im 4. Quartal 2016)



ivw geprüft

Erscheinungsweise: monatlich

Abonnements- und Adressverwaltung:

Grundeigentümer-Verband Hamburg v. 1832 e.V.
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

Krokusse vom Sievekingplatz – Michael Zapf

NEUE INDEXZAHLEN

Verbraucherindex (2010 = 100)
Alle Werte ab 1992 auf www.grundeigentuemerverband.de
Nov 108,0 · Dez 108,8 · Jan 108,1

BEILAGENHINWEIS

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

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

doelter
IMMOBILIEN GMBH · IVD
VERKAUF/VERMIETUNG
BLANKENESER LANDSTR. 5 B
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 O. FRANZEN
SEIT 1927
BEIM STROHHAUSE 27 · 20097 HAMBURG
TEL. 040-320 22 66 · FAX 040-320 22 600
IVD · VHH · Fiabci

**ALSTERTAL UND
WALDDÖRFER:**
Am besten ver-
kaufen Sie
mit uns!
FRÜNDT
IMMOBILIEN
040 / 6001 6001
Internet: www.fruendt.de

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

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

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

GRUNDSTÜCKS-
VERWALTUNG
NORD GMBH & CO. KG
G/W
Verwaltung · Vermietung · Verkauf
Beselerstraße 2a · 22607 Hamburg
Tel. (040) 800 4080
Fax 8907133
www.gvn-hamburg.de

Immobilienmarkt Hanse GmbH
★ 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@dh-verwaltung.de

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

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

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

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

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

MOHR & BRECHT
seit 1923
Haus- und Hypothekemakler
Vermögens- und
Grundstücksverwaltungen
Gutachter
Glockengießerwall 19, 20095 HH
Telefon 33 68 64 - 30 37 63 60

PEPER
GERHARD PEPER
HAUS- UND GRUNDSTÜCKSMAKLER
VERKAUF · VERMIETUNG
VERWALTUNGEN · ALTBÄUSANIERUNG
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
Ihre Immobilienmakler mit Erfahrung seit 1979
Verkauf · Vermietung · Bewertung
Telefon 040/70 97 05 86 · Telefax 040/70 97 05 99
Rudolf-Diesel-Straße 1 · 21629 Neu Wulmsdorf
info@makler-puttkammer.de · www.makler-puttkammer.de

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

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

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

seit 1948 **Tiemann & Co.**
Immobilien
Verkauf
Vermietung
Verwaltung
Lehmweg 7 · 20251 Hamburg
Tel.: (040) 35 67 47 - 0
www.tiemann-co.de

WITTHÖFT
Immobilien aus gutem Hause
Rolfinckstraße 15 · 22391 Hamburg
Saseler Chaussee 205 · 22395 Hamburg
Tel.: (040) 63 64 63-0 · www.witthoef.com

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

ALTER VERWALTER



IHRE IMMOBILIEN-VERWALTUNGSEXPERTEN

PrivatBau Techniker und sorgfältig ausgewählte Vertragspartner übernehmen die komplette technische Betreuung Ihrer Immobilie. 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

