

# HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

03|2019

## SCHWERPUNKT

### Neue Strukturen

Die Vier- und Marschlande sind zwar noch immer stark landwirtschaftlich geprägt. Doch das ändert sich zunehmend.



### | Irrtümer

Viele Fehleinschätzungen halten sich vor allem im Erbrecht hartnäckig. Wir sagen, was richtig ist.

### | Balkone

Im Frühjahr freuen sich die Grundeigentümer darauf, Balkone und Terrassen wieder nutzen zu können.

Eppendorf



Lokstedt



Norderstedt



Hier könnte Ihr Zinshaus stehen.

Hoheluft



Eimsbüttel



Neustadt



Harvestehude



## Erfolgreicher Zinshausverkauf. **Grossmann & Berger macht's.**

2018 haben wir mit unserem Team Investment-Wohnen Zinshäuser- und Wohnanlagen im Wert von 260 Millionen Euro vermittelt und dabei für Käufer und Verkäufer ein hervorragendes Ergebnis erzielt.

**Gehen Sie gemeinsam mit uns Ihren persönlichen Erfolgsweg.**



040 - 350 80 20 | [grossmann-berger.de](http://grossmann-berger.de)

**Grossmann & Berger**

# Gutachten zur Mietpreisbremse

In diesem Heft haben wir zwei Beiträge von Haus & Grund Deutschland zum Thema Mietpreisbremse. Zum einen geht es dabei um eine Auswertung der bisherigen Gerichtsverfahren. Zum anderen um das Gutachten, das im Auftrag des Bundesjustizministeriums die bisherigen Auswirkungen der Mietpreisbremse untersuchen sollte.

Es überrascht nicht, dass die Mieten für Wohnungen, für die die Mietpreisbremse nicht gilt, zuletzt besonders stark gestiegen sind.

Vor allem die Untersuchungsergebnisse der Gutachter sind interessant. Zunächst einmal die Feststellung, dass die Mietpreisbremse moderat wirkt. Das kann man positiv sehen, denn sie wirkt ja; oder negativ, weil offensichtlich die Wirkung nicht so ist, wie manch ein Politiker das vielleicht erwartet hat. Was wohl auch daran liegt, dass all diejenigen, die bisher Mieten unter den Mietenspiegelwerten genommen haben, jetzt Mieterhöhungen durchsetzen, weil sie verunsichert sind und nicht

wissen, was sich der Gesetzgeber als nächstes ausdenkt. Und: Die Sachverständigen stellen fest, dass der Preisanstieg bei den Wohnungen, für die die Mietpreisbremse nicht gilt, so hoch gewesen ist wie nie zuvor. Das ist im Neubaubereich vor allem natürlich auf die ständig steigenden Baukosten zurückzuführen. Aber natürlich auch darauf, dass manch ein Vermieter versucht, die Verluste durch die Mietpreisbremse anderswo wieder auszugleichen. Überraschend ist das nicht.

Ihr  
Rechtsanwalt Torsten Flomm  
Vorsitzender 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

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

[www.gladigau-immobilien.de](http://www.gladigau-immobilien.de) IVD

# SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?



Als Dienstleistungsunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg zeigen wir Ihnen in einem persönlichen Gespräch, was beim erfolgreichen Verkauf einer Immobilie entscheidend ist. Unsere Vermarktungsspezialisten stehen Ihnen gern beratend zur Seite.

Rufen Sie uns an! **(0 40) 32 01 02-22**



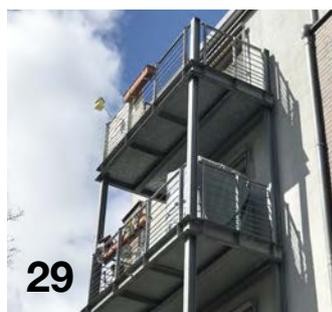
## SCHWERPUNKT – Vier- und Marschlande

Wo Hamburg noch dörflich ist. Doch auch in den Vier- und Marschlanden müssen die Menschen umdenken und sich auf neue Zeiten einstellen.



## VERBAND & VEREINE – Reisen

Mit den Hurtigruten durch Norwegens Fjorde. Eine Reise durch eine einmalige Landschaft, die immer wieder fasziniert und begeistert.



## HAUS & LEBEN – Balkone ...

... und Terrassen erfahren besonders im Frühjahr die besondere Aufmerksamkeit der Eigentümer.

## WIRTSCHAFT & POLITIK

---

- 06 Vier- und Marschlande
- 13 Mietpreisbremse I
- 14 Förderung Schallschutz
- 16 Mietpreisbremse II

## RECHT & STEUERN

---

- 17 Haftung für Mängel
- 18 Irrtümer im Erbrecht
- 19 Fragen & Antworten
- 25 Neues aus Karlsruhe
- 26 Sanierungsgebiete
- 27 Beeinträchtigung
- 28 Grundstückskauf

## VERBAND & VEREINE

---

- 12 Mietrecht aktuell
- 16 Uni-Veranstaltung
- 20 Seminare
- 20 Änderungen am Mietvertrag
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Beratungszeiten
- 23 Veranstaltungen
- 23 Gartenberatung
- 24 Reisen
- 39 Stellenanzeige

## HAUS & LEBEN

---

- 29 Balkone und Terrassen
- 37 Platzierung von Schornsteinen
- 38 Stromnetz Hamburg

## FINANZEN & VORSORGE

---

- 41 Grobe Fahrlässigkeit

## THEMEN & MEINUNGEN

---

- 42 Glaube an den starken Staat



# GUSTAFSEN & CO

IMMOBILIEN SEIT 1931



**UNSER HAUS STEHT FÜR  
HOHE KAUFPREISERLÖSE UND  
EINE SICHERE ABWICKLUNG!**

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

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

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

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

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

ZENTRALE@GUSTAFSEN.DE

TEL.: 41 40 95 0

**Beachten Sie unsere Beilage in dieser Ausgabe**

HOCHALLEE 2 | 20149 HAMBURG

FAX: 41 40 95 49 | WWW.GUSTAFSEN.DE



Foto: Claudia Timmann

Hamburgs ländlicher Südosten

## Altes mit Neuem bewahren

Die Vier- und Marschlande sind Hamburgs Blumen- und Gemüsegarten. Hier pflegt man Traditionen und stemmt sich mit frischen Ideen gegen den Strukturwandel in der Landwirtschaft.

**B**eständigkeit und gleichzeitig Mut für Neues – diese Eigenschaften zeichnen die Bewohner der Vier- und Marschlande von jeher aus. Ersteres spiegelt sich auch in der Häufung bestimmter Nachnamen wider, schließlich leben die Familien oft seit vielen Generationen hier. „Einen Buhk, Eggers, Heitmann, Puttfarken, Timmann und Wulff gibt es an jeder Ecke“, berichtet Willy Timmann, dessen Urgroßeltern vor gut 150 Jahren eine Schnittblumengärtnerei in Neuengamme eröffneten, die heute sein Neffe betreibt. Ähnliche Familiengeschichten finden sich überall im landwirtschaftlich geprägten Gebiet. Die ersten Bauern kamen bereits im Mittelalter, um das fruchtbare Marschland zu bewirtschaften, legten Deiche als Schutz vor der Elbe an, später die Gräben. Vor mehr als 800 Jahren entstand so die partikuläre Kulturlandschaft, die ergiebigen Felder brachten üppige Ernten und Wohlstand. „Die Region gehörte ehemals zu den reichsten Anbaugebieten in ganz Deutschland“, berichtet Schanett Riller, Leiterin

der Bergedorfer Museumslandschaft. Besonders gefragt heute noch sind etwa Vierländer Rosen, Chrysanthemen, Stiefmütterchen, Salat, Tomaten und Erdbeeren aus der Region, die nach wie vor als Blumen- und Gemüsegarten Hamburgs gilt.

Wasser durchzieht das Land. Die Flüsse Elbe mit der Dove- und Gose-Elbe sowie die Bille fungierten ehemals als wichtige Verkehrslinien, um die frische Ware mit Ewern, also Segelschiffen mit besonders geringem Tiefgang, nach Hamburg zu bringen. „Erdbeeren hätte man nur schwer unbeschadet mit Pferd und Wagen über die holprigen Straßen transportieren können“, erklärt Riller. Die Vierländer seien ohnehin sehr erfinderisch gewesen. „Sie haben neue Pflanzgeräte entwickelt und Methoden, um beispielsweise Rhabarber vorzuziehen und diesen früher anbieten zu können als die Konkurrenz.“ Auch in Sachen Marketing hatten die findigen Bauern die Nase vorn. „Die Vierländer Tracht war etwa ab dem Jahr 1750 auf dem Markt in Hamburg ein Gütezeichen für das Obst

und Gemüse aus den Vier- und Marschlanden“, berichtet Timmann, der der Gemeinschaft Vier- und Marschlande (GVM) vorsteht. Heute noch zeugen die stattlichen Kirchen und Hufnerhäuser vom damaligen Reichtum. Vieles hat sich verändert. Mit den steigenden Importen aus aller Welt sinkt der Anteil von Obst, Gemüse und Blumen aus den Vier- und Marschlanden zusehends. Der Tourismus und der regionale Verkauf spielen deshalb eine immer wichtigere Rolle. Als Paradebeispiel gilt der Hof Eggers in Kirchwerder, den die Familie seit dem Jahr 1628 bewirtschaftet und der vor sieben Jahren von Georg Eggers an seinen Neffen Henning Beeken überging. Er betreibt hier mit seiner Frau ökologische Landwirtschaft, baut Getreide an und züchtet Schweine und Kühe. Das Bio-Fleisch wird gleich vor Ort oder über den Online-Shop im Hamburger Raum verkauft. Zudem leben auf dem Bilderbuchhof Ponys, Hühner, Gänse, Schafe, Hund und Katze. All das ergänzt sich bestens mit dem zweiten Standbein, der Gastronomie und Beherbergung. Der Hofladen mit dem Café floriert, er ist beliebter Anlaufpunkt nicht nur für Hamburger, die Ferienwohnungen im imposanten Hufnerhaus buchen Menschen aus ganz Deutschland. „Wir setzen auf Diversifikation, um unseren landwirtschaftlichen Betrieb zu erhalten“, so Beeken. Erdbeeren im Gewächshaus züchten statt Blumen, Swing- und Fußballgolf auf dem Feld als Variante des Golfsports, Erlebnisbauernhöfe, ein Mitmachgarten und eine innovative regionale Vermarktung – andere passen sich ebenfalls kreativ an die neuen Zeiten an. So auch Inga Ute Röwer und Ole Halver, die im Sommer 2017 in einer Gärtnerei in Neuengamme den Betrieb SoLawi Vierlande gründeten.



Foto: Hof Eggers

Landwirtschaft allein reicht oft nicht mehr, um einen Betrieb zu erhalten – auf dem Hof Eggers wurde dies erkannt.

Die Abkürzung SoLawi steht für solidarische Landwirtschaft und war die erste ihrer Art in Hamburg. Die Idee dahinter: Menschen finanzieren Löhne, Pacht und Maschinen, die frische Bio-Ernte wird später direkt vom

## StöbenWittlinger

IMMOBILIEN · INVESTMENT · VERWALTUNG



### Sicherheit und Kompetenz für Ihre Immobilie.

HAUSVERWALTUNG BRAUCHT VERTRAUEN

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

Also? Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

StöbenWittlinger GmbH  
Lübecker Straße 128  
22087 Hamburg

[www.stoeben-wittlinger.de](http://www.stoeben-wittlinger.de)  
Tel.: 040 25 40 10-42  
Fax: 040 25 40 10-11

Mitglied im IVD, BFW und Grundeigentümer-Verband

## IMMOBILIEN SERVICE ZIMMERMANN WILHELM ZIMMERMANN

### Wohnung geerbt? Verkaufen oder vermieten?



- Was ist in der aktuellen Marktlage sinnvoller?
  - Kann und will ich den Aufwand einer Vermietung leisten?
  - Was möchte ich mit dem Geld tun?
- Informieren Sie sich bei uns über Ihre Möglichkeiten.



Frahmredder 7  
22393 Hamburg

Telefon: 040 - 600 10 60  
[www.zimmermann-ivd.de](http://www.zimmermann-ivd.de)



Acker unter den Beteiligten aufgeteilt. Der monatliche Beitrag orientiert sich dabei am aufgestellten Jahresbudget. „Die Direktvermarktung von Obst und Gemüse ist einfach nachhaltiger und wir binden die Konsumenten unter anderem durch ihre Finanzierung besonders eng mit ein“, erklärt Röwer. Die Idee scheint aufzugehen, für die kommende Saison seien bereits 90 Prozent der Anteile zugewiesen. „Leider geben immer mehr konventionelle kleinere Höfe auf“, beobachtet Röwer. Teils weil ein Nachfolger fehlt, teils wegen dem Konkurrenzdruck aus dem Ausland. Die Region verändere sich zusehends. Dazu kommt der zunehmende Wohnungsneubau, etwa mit Siedlungen auf dem ehemaligen Gelände des Bildungs-Informationszentrums des Gartenbaus (BIG) am Ochsenwerder Landscheideweg und nicht weit entfernt Beim Avenberg. Nicht nur in Ochsenwerder, sondern auch in anderen Stadtteilen wie Curslack, Kirchwerder und Fünfhausen sind für die kommenden Jahre weitere Wohnungen geplant. „In Curslack leben inzwischen gut 4.000 Menschen, damit hat sich Einwohnerzahl in den vergangenen Jahren fast verdoppelt“, berichtet Hermann Struß, der dem Kultur- und Heimatverein De Latücht vorsteht. Ein besonders ehrgeiziges Projekt plant man mit dem neuen Modellstadtteil Oberbillwerder. Gut 7.000 Wohneinheiten, bis zu 5.000 Arbeitsplätze, mehrere Schulen und 14 Kitas sollen ab dem Jahr 2023 entstehen.



Foto: Claudia Timmann

Die Riepenburger Mühle mit Laden und Café

Aktuell erstrecken sich auf dem 124 Hektar großen Gebiet noch Wiesen und Felder, die zum großen Teil landwirtschaftlich genutzt werden. „Von den fünf Betrieben wird nur einer übrig bleiben“, beklagt Timmann. Hinzu kämen die nötigen Ausgleichsflächen für den Wohnungsbau, die ebenfalls oft landwirtschaftliche Flächen ersetzen würden. „Eine bedauerliche Entwicklung“, findet auch Beeken vom Hof Eggers. Schließlich machten die Bauernhöfe, Gärtnereien und die über Jahrhunderte gewachsene Kulturlandschaft den besonderen Reiz der Vier- und Marchlanden aus. „Solch eine weitläufige landwirtschaftliche Region nahe der Stadt ist fast einzigartig und unbedingt erhaltenswert“, sagt Beeken.

Mit dieser Meinung steht er nicht allein, die Verbundenheit zum Landstrich und der Geschichte ist überall zu spüren. „Alte Traditionen werden hier auf vielfältige Weise lebendig gehalten“, berichtet Struß. Der Kultur- und Heimatverein De Latücht etwa organisiert jährlich eine Fahrradtour zu geschichtsträchtigen Orten sowie einen Klönabend, Lesungen und Vorträge auf Plattdeutsch und bringt eine Zeitschrift heraus. Der Förderverein Vierländer Ewer baute ein altes Segelschiff mit traditionellen Verfahren originaltreu nach, der Traktoren Oldtimer-Club-Hamburg wiederum widmet sich den historischen Nutzfahrzeugen. Gleich zwei Trachtengruppen, die Vierländer Trachtengruppe sowie die Vierländer Speeldeel

## 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](http://www.haueisen.de)

Gruppe, führen ihre Volkstänze aus den Vierlanden und Norddeutschland nicht nur auf den lokalen Festen auf, sondern auch in anderen Städten und Ländern.

„Das Vereinsleben spielt bei uns generell eine wichtige Rolle“, so Timmann. Ob für Schützen, Sänger, Reiter, Angler, Ruderer, Segler oder Radler – es gibt für jedes Hobby den passenden Club. Darunter Exotisches wie den Junggesellenclub Gambrinus, den man mit der Heirat verlassen muss oder den Vergnügungsverein Frohe Stunde. Besonders breit aufgestellt sind die örtlichen Sportvereine, der Sportclub Vier- und Marschlande (SCVM) beispielsweise gleich mit 16 Sparten, von Fußball, Handball und Judo bis Cheerleading und Einrad fahren, über 3.000 Mitglieder sind allein beim SCVM angemeldet.

Das Kulturprogramm organisieren die Anwohner in Eigenregie, schließlich befinden sich das nächste Kino und Theater in Bergedorf. Dafür spielen gleich vier lokale Theatergruppen in den großen Festsälen der Gasthöfe oder in der Schulaula, „die Aufführungen sind immer gut besucht“, sagt Struß. Und jeder der zahlreichen Clubs organisiert sein eigenes Fest. Das bekannteste darunter: das Erntedankfest mit Gottesdienst, fulminanter Bühnenshow und dem größten Umzug seiner Art in ganz Norddeutschland – 70.000 Besucher kamen nach Schätzungen im vergangenen Jahr. Farbenfrohe Wagen, alte Traktoren



Foto: Claudia Timmann

Das Zollenspieker Fährhaus liegt am südlichsten Punkt Hamburgs

und Kutschen rollen Anfang Oktober durch Kirchwerder, Trachtengruppen, Spielmannszüge, die Feuerwehrkapelle, Sport- und Gesangsverein – „fast jeder bringt sich ein“, berichtet Struß. Feiern verbinden auch sonst: Das neue Jahr beginnt mit dem Feuerwehrball, das mächtigste Osterfeuer Hamburgs organisiert der Gambrinus Club und im Sommer folgen die quirligen Hoffeste sowie das Vierländer Erdbeerfest am Freilichtmuseum Rieck Haus. Zudem veranstaltet die Freiwillige Feuerwehr alljährlich einen Schlauchbootwettkampf und am Eichbaumsee findet seit 40 Jahren das Festival Wutzrock statt. Im Herbst



## ABSOLUT WERTSTEIGERND: DIE HOHE KUNST DES **TEILENS**

Die Aufteilung Ihres Zinshauses in Eigentumswohnungen kann im Vergleich zur Kompletteräußerung deutlich mehr Gewinn bringen. Und das Beste daran: Sie müssen es noch nicht einmal selbst machen. Die ZK Grundinvest GmbH ist Ihr erfahrener Partner von der ersten Analyse bis zum Verkauf der letzten Wohnung. Wir beraten Sie gern.



Lange Zeit war die Elbe der bevorzugte Transportweg in die Stadt für die Güter aus den Vier- und Marschlanden

Foto: Claudia Timmann

geht es nach dem Erntedankfest weiter mit Laternenumzügen, im Winter stehen stimmungsvolle Weihnachtskonzerte in den Kirchen an, später die Faschingsfeiern. Mit dem Kulturfestival KuLaBe (KulturLandschaft Bergedorf), das alle zwei Jahre am letzten Wochenende im Mai stattfindet, öffnen die Häuser in den Vier- und Marschlanden ihre Türen für Besucher. „Wir möchten die einmalige Kombination von Natur, Kultur und Kunst präsentieren, die hier aufeinandertrifft“, berichtet Riller. Dazu gehören nicht nur die historischen Bauten, sondern auch alte Kulturtechniken etwa aus dem Handwerk, Gartenbau und der Landwirtschaft. Um die Landschaft erlebbar zu machen, werden Touren per Rad, Schiff, Kutsche oder zu Fuß angeboten. „Das ehrenamtliche Engagement ist überwältigend, im vergangenen Jahr konnten wir an 30 Orten über 90 Veranstaltungen auf die Beine stellen“, berichtet Riller.

Zu bieten haben die Vier- und Marschlande aber auch sonst einiges. Bei einem Spaziergang stößt man auf prächtige reetgedeckte Fachwerkhäuser, die sich in den langgestreckten Orten hinter den Deichen ducken. Wer neugierig ist, wie es früher im Inneren aussah, kann das Rieck Haus aus dem 16. Jahrhundert in Curslack besichtigen, es gehört zu den ältesten Fachhallenhäuser Norddeutschlands und ist Teil eines Freilichtmuseums. Auf dem Gelände befindet sich auch eine der vier Mühlen der Vier- und Marschlande. In Kirchwerder steht mit der Riepenburger Mühle gleich die älteste und größte erhalte-

ne Kornwindmühle Hamburgs. Ebenfalls wahre Kleinode: die historischen Dorfkirchen. Durch die St. Nicolai zu Altengamme führt Struß oft Besucher, 1247 wurde sie erstmals urkundliche erwähnt, die Fundamente sollen noch hundert Jahre älter sein. „Mit ihrem hölzernen Glockenturm, den schönen Eingangsbauten und den prächtigen Intar-

sienarbeiten zählt sie zu den schönsten Kirchen Hamburgs“, sagt Struß. Ähnliche Schätze bergen die Kirche St. Johannes zu Curslack, St. Severini in Kirchwerder und St. Johannes zu Neuengamme.

„Die Vier- und Marschlande offerieren eine enorm hohen Denkmalsdichte, es gibt viel Interessantes zu entdecken“, bekräftigt Riller, die in ihrer Freizeit Orte und Natur am liebsten mit dem Rad erkundet, etwa entlang dem Horster Damm oder dem Marschbahndamm. Die stillgelegte Bahnstrecke führt als Veloroute durch die malerische Landschaft bis zum Zollenspieker Fährhaus an der Elbe. In den Biergarten der ehemaligen Zoll- und Fährstätte kehrt auch Timmann gerne ein, es ist der südlichste Punkt Hamburgs, der Blick schweift über die Elbe bis nach Geesthacht. Die Fähre zum Elbufer in Niedersachsen war viele Jahrhunderte eine wichtige Verbindung für Händler. Riller radelt von hier aus auch schon mal weiter am Deich entlang bis nach Geesthacht: „Wem dort die Puste ausgeht, kann mit dem Fahrrad in einen der Wagen der historischen Dampflok steigen, die bis Bergedorf zurückfährt.“

Neben den Fahrradrouten gibt es ruhige Straßen für Inlineskater, etwa hinter dem Deich ab Zollenspieker und Pferdefreunde finden reichlich Platz für lange Ausritte, nicht wenige Bauernhöfe sind inzwischen in Reiterhöfe umgewandelt. Die Wasserwege laden zudem zum Paddeln ein, die Dove-Elbe in Allemöhe wurde sogar zur Ruder- und Kanuregattastrecke für die Olympiabewerbung

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

**Anzeigenschluss HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 4/2019: 05.03.2018**  
 Anzeigenannahme: elbbüro, Stefanie Hoffmann,  
 Tel. (040) 33 48 57 11, E-Mail: s\_hoffmann@elbbuero.com

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

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



Fotos: Förderverein Erntedankfest e.V.

Das Erntedankfest hat in der ländlichen Region noch einen großen Stellenwert.

auserkoren, deutsche Meisterschaften finden hier schon seit den 80er Jahren statt. Gleich nebenan liegt der Eichbaumsee, das einst beliebte Badegewässer ist inzwischen in heißen Sommern jedoch immer wieder von giftigen Blaualgen befallen und deshalb zum Schwimmen gesperrt. Der Boberger See, der Hohendeicher See und der Allermöher See locken bei warmen Temperaturen aber nach wie vor viele Hamburger an, ins kühle Nass einzutauchen.

Die grüne Natur ist mindestens ein ebenso beliebtes Ziel für Hamburger, um den Stress der Stadt abzuschütteln. Die Naturschutzgebiete Kirchwerder Wiesen und Die Reit oder die Heidelandschaft Boberger Niederungen bieten eine abwechslungsreiche Flora und Fauna in ländlicher Idylle. Und mit den Boberger Dünen trumpft Hamburgs Obst- und Gemüsegarten sogar mit einer echten Wanderdüne auf.

Bettina Brüdgam

### Info

Die Vier- und Marschlande gehören zum Bezirk Bergedorf, sind bundesweit die größte Gemüse- und Blumenanbauregion und Hamburgs weitläufigstes Naherholungsgebiet. Die Marschlande zählen bereits seit dem 14. Jahrhundert zu Hamburg, die Vierlande komplett erst seit 1867, zuvor wurden sie lange auch von Lübeck mitverwaltet.

Die Vierlande sind nach den vier Kirchspielen benannt und umfassen die Stadtteile Altengamme, Curslack, Kirchwerder und Neuenamme, die Marschlande Allermöhe, Billwerder, Moorfleet, Neuallermöhe (seit 2011) Ochsenwerder, Reitbrook, Spadenland und Tatenberg.

## Immobilienverwaltung mit Tradition

Wir sind eine Immobilienverwaltung die im Großraum Hamburg, Niedersachsen und Schleswig-Holstein tätig ist und ausschließlich Grundstücksverwaltungen durchführt. Sie können gern auf unserer Homepage [www.dr-schroeder.de](http://www.dr-schroeder.de) die unten aufgeführten Fachartikel und Kundenzeitungen einsehen (Downloads). Gern stehen wir Ihnen auch mit gedruckten Exemplaren zur Verfügung.

### Sonderdrucke in ausführlichen Ausarbeitungen zu vielen Themen, beispielsweise:

- Die Eigentumswohnung
- Die Eigentümerversammlung
- Der Verwaltungsbeirat
- Der Energieausweis
- Immobilien erben
- Die Ferienwohnung
- Rauchmelder
- Immobilienkauf auf Rentenbasis
- Schaden durch Schimmel

### Kundenzeitungen der letzten zehn Jahre.



Tel. 040-523 05 90

[www.dr-schroeder.de](http://www.dr-schroeder.de) · E-Mail: [info@dr-schroeder.de](mailto:info@dr-schroeder.de)

**Referenten:**

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

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

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

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

230,00 Euro pro Person  
(für Nichtmitglieder)

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

**Informationen für Eigentümer und Verwalter**

## Mietrecht aktuell

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

**Themen:**

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

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

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

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 HypoVer einsbank IBAN DE66 2003 0000 0000 2032 16, BIC HYVEDEMM300 unter dem Stichwort „**Mietrecht aktuell 2019**“ zu überweisen. Bitte geben Sie ebenfalls Ihre **Mitgliedsnummer** bei der Überweisung an! **Anmeldung:** Wenn Sie an diesem Seminar teilnehmen möchten, senden oder faxen (040/30 96 72 40) Sie den Abschnitt ausgefüllt und unterschrieben an uns zurück. Eine gesonderte Benachrichtigung **erfolgt nur**, wenn das Seminar zum Zeitpunkt Ihrer Anmeldung bereits ausgebucht war und Sie **nicht** daran teilnehmen können.

**info@grundeigentuemerverband.de** FAX 040 / 30 96 72 40

## Fallanalysen

# Die Mietpreisbremse vor Gericht

Was zeigt die von Stiftung Warentest veröffentlichte Liste?

**M**inisterin Katarina Barley erläuterte in einem Pressegespräch ihren Kenntnisstand zu Gerichtsverfahren zur Mietpreisbremse. Danach konnten Mieter in drei Viertel der 91 Gerichtsverfahren Rückzahlungen zu viel gezahlter Miete zwischen 20 und 650 Euro im Monat durchsetzen. Auf die Nachfrage von Haus & Grund, nach welchem System die untersuchten Fälle ausgewählt wurden, hieß es aus dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, es handle sich um die Fälle, die dem Ministerium zur Kenntnis gelangt seien.

Der Verbraucherschutzorganisation Stiftung Warentest sind mit Stand Mitte Januar 2019 rund doppelt so viele Fälle zur Kenntnis gelangt wie dem zuständigen Ministerium.

## Stiftung Warentest analysiert erheblich mehr Fälle als Barley-Ministerium

Tatsächlich handelt es sich bei der Darstellung des Ministeriums nur um einen zufälligen Ausschnitt. Stiftung Warentest hat Anfang 2018 öffentlich und durch gezielte Ansprache beispielsweise von Anwaltskammern, Mietervereinen und Prozessfinanzierern dazu aufgerufen, Gerichtsverfahren zur Mietpreisbremse zu melden. Diese werden auf der Internetseite der Verbraucherschutzorganisation dokumentiert. Auch dort ist damit zwar nur ein Teil der Gerichtsverfahren zu sehen – Stiftung Warentest geht von einer hohen Dunkelziffer bei den Verfahren aus, die nicht über Portale wie wenigermiete.de durchgesetzt werden –, doch handelt es sich hier immerhin um 179 Fälle (Stand: 18. Januar 2019), also deutlich mehr als vom Ministerium betrachtet.

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit – spannend ist ein Blick auf die Details. Zum Beispiel auf die regionale Verteilung der Gerichtsverfahren: Je ein Verfahren wurde aus Kiel und Düsseldorf gemeldet, je zwei aus Frankfurt/Main und München, drei aus Stuttgart, sechs aus Hamburg und acht aus Köln. Alle anderen wurden an Gerichten in Berlin geführt.

## Private Vermieter unterdurchschnittlich betroffen

In der Liste der beklagten Vermieter finden sich bei Stiftung Warentest 75 private Eigentümer – also rund 40 Prozent. Damit sind private Vermieter, die mehr als 60 Prozent aller Mietwohnungen stellen, deutlich unterdurchschnittlich von Gerichtsverfahren zur Mietpreisbremse betroffen.

## Weit mehr Gerichtsverfahren als betroffene Vermieter

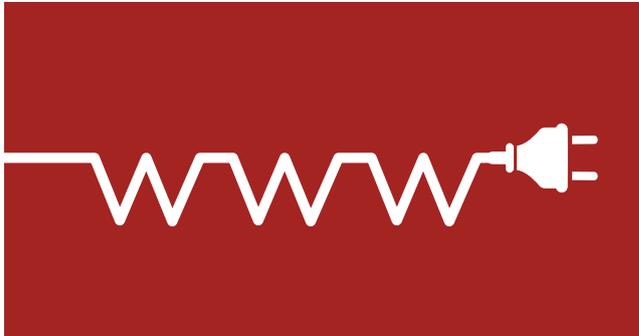
Wir haben den Stand der Stiftung-Warentest-Tabelle im Mai 2018 mit dem heutigen Stand verglichen. Dabei zeigt sich, dass Wohnungsunternehmen, die damals von einem Mieter verklagt wurden, heute von mehreren Mietern mit derselben Postleitzahl, also möglicherweise von Nachbarn, verklagt werden. Die Zahl der dokumentierten Fälle ist also erheblich höher als die Zahl der betroffenen Vermieter. In der öffentlichen Debatte wird beides oft gern gleichgesetzt.

## Zum Weiterlesen:

Die Tabelle bei Stiftung Warentest wird regelmäßig aktualisiert: <http://t1p.de/warentest>

Eva Neumann

[www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)



**Der schnellste Draht zu Fachbetrieben in Ihrer Nähe: [www.eghh.de](http://www.eghh.de)**

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



**STARK. SICHER. SERVICE.**  
Elektro-Gemeinschaft Hamburg

Verbesserte Förderung

# Schallschutzmaßnahmen

Lärmbelästigung an lauten Straßen soll gesenkt werden

**D**ie städtische Schallschutzförderung für Wohngebäude an besonders lauten Straßen wurde deutlich verbessert. Im Rahmen der Förderung gibt es Zuschüsse in Höhe von bis zu 75 Prozent für Maßnahmen, die helfen, die Lärmbelästigung erträglich zu machen. Sowohl Eigenheimbesitzer als auch Vermieter können diese bei der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) beantragen. Die Höhe der Förderung berechnet sich ab sofort nicht mehr pauschal nach der Größe der Bauteilflächen. Die Begrenzung der förderfähigen Kosten je Quadratmeter entfällt, ab sofort sind die für die Maßnahme tatsächlich anfallenden Kosten maßgeblich. Je nachdem welche Maßnahmen umgesetzt werden, werden 65 oder sogar 75 Prozent der nachgewiesenen förderfähigen Kosten bezuschusst. Die Maßnahme muss jedoch bis zum 31. Dezember 2020 abgeschlossen sein. Es ist also ratsam, ein geplantes Vorhaben nicht auf die lange Bank zu schieben.

5.000 Euro Zuschuss im Durchschnitt pro Vorhaben „Bisher konnten wir für selbst genutzten Wohnraum im Durchschnitt 5.000 Euro je Vorhaben als Zuschuss bereitstellen. Dieser Betrag dürfte jetzt noch mal etwas höher ausfallen.“, so Kristian Hentzschel, Programm-Verantwortlicher bei der IFB Hamburg. Interessenten können sich vor Beginn der Maßnahme bei der IFB Hamburg ausführlich beraten lassen. Eine Kombination mit anderen Modernisierungsförderungen ist möglich.



Technisch ist einiges möglich zur Senkung der Lärmbelastung – für die Finanzierung gibt es Unterstützung über die IFB.

## Auch für vermietete Objekte ist Förderung möglich

Bei vermieteten Objekten werden nur die Modernisierungskosten gefördert werden, nicht die Instandhaltungskosten. Zum Ausgleich erhöht sich der Zuschuss auf 85 Prozent der förderfähigen Modernisierungskosten. Die Förderung ist beihilfefrei, enthält also keine De-minimis-Förderung

und verursacht keine Mietpreis- und Belegungsbindung.

## Förderung im Überblick

Antragsberechtigt sind Grundeigentümer von selbst genutztem Wohneigentum oder vermieteten Mehrfamilienhäusern und Wohnungseigentümergeinschaften. Zuschüsse gibt es an Straßen mit

erhöhten Lärmpegeln für Schallschutzmaßnahmen in Wohnräumen, Schlafzimmern und Wohnküchen. Gefördert werden unter anderen folgende Maßnahmen:

- Einbau von Fenstern und Fenstertüren oder Kastenfenstern,
- Lüftungstechnische Maßnahmen,
- erstmaliger Einbau von Einbau-Rollladenkästen,
- Einbau von Prallscheiben vor den Fenstern,
- Verglasung von bestehenden offenen Balkonen und Loggien,
- Lückenschlüsse durch Schallschutzwände.

Ist Ihre Wohnung, Ihr Haus förderfähig? Richten Sie Ihre Anfrage an [schallschutz@ifbhh.de](mailto:schallschutz@ifbhh.de)

Die IFB Hamburg berät Sie bei allen Fragen zur Förderung und begleitet Sie beim Antragsverfahren. Weitere Informationen unter [www.ifbhh.de/schallschutz/](http://www.ifbhh.de/schallschutz/)

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

**Anzeigenschluss  
HAMBURGER  
GRUNDEIGENTUM 4/2019:  
05.03.2018**  
Anzeigenannahme: elbbüro,  
Stefanie Hoffmann,  
Tel. (040) 33 48 57 11, E-Mail:  
s\_hoffmann@elbbuero.com

Gutachten belegt moderate Wirkung

# Mietpreisbremse

DIW legt Untersuchungsergebnisse vor

In Gebieten mit geltender Mietpreisbremse steigen die Mieten verlangsamt an. Zu diesem Ergebnis kommt ein Gutachten, welches das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) im Auftrag des Bundesministeriums für Justiz und Verbraucherschutz erstellt hat. Darin hat das DIW Erkenntnisse verschiedener empirischer Studien zur Wirkung der Regulierung zusammengefasst und Ergebnisse eigener Untersuchungen dargestellt. Bezüglich des Mietanstiegs zeigen die zugrunde liegenden Studien unterschiedliche Ergebnisse: Einige kommen zu dem Schluss, dass die Mietpreisbremse in den Märkten besonders gut wirkt, in denen der Mietanstieg besonders hoch war. Andere sehen eine Wirkung besonders bei höherpreisigen Wohnungen. Insgesamt stiegen die Mieten dem Gutachten zufolge in Bestandsgebäuden unter Geltung der Mietpreisbremse weniger stark, wohingegen sie in den von der Mietpreisbremse ausgenommenen Neubauten stärker als zuvor anstiegen. Negative Auswirkungen auf die Bautätigkeit, auf Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen und damit die Wohnqualität oder auf die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen belegt das DIW-Gutachten nicht. Es brachte auch keinen Nachweis dafür, dass sozial schwache Haushalte durch die Mietpreisbremse leichter eine Wohnung finden. CDU/CSU und SPD hatten im Koalitionsvertrag 2018 eine Evaluierung der Mietpreisbremse vereinbart. Im Anschluss an die Präsentation des Gutachtens kündigte Bundesjustizministerin Katarina Barley an, sie werde im Frühjahr einen Entwurf zur Verlängerung der bis 2020 befristeten Regelung vorlegen.

## Empfehlungen der Gutachter

- Die Ausnahmen der Mietpreisbremse müssen erhalten bleiben. Zur Vereinfachung des Vollzugs der Mietpreisbremse sollen Vermieter unabhängig vom Abschluss des Mietvertrags darüber informieren, wenn sie gesetzliche Ausnahmen in Anspruch nehmen.
- Wenn der Mieter rügt, sollen Vermieter zur Rückzahlung einer überhöhten Miete bis zu Beginn des Vertragsschlusses verpflichtet werden. Es könne jedoch eine Frist für die Rüge eingeführt werden, um den Rechtsfrieden zu erhalten.
- Die Mietpreisbremse muss im Zusammenspiel mit Änderungen des Mietspiegels betrachtet werden. Ansonsten besteht die Gefahr, dass Vermietung so unattraktiv wird, dass Wohnungen in großem Maße abgestoßen oder in Eigentumswohnungen umgewandelt werden.
- Eine zeitlich befristete Verlängerung der Mietpreisbremse ist vertretbar. Eine Entfristung oder Ausweitung auf das gesamte Bundesgebiet hingegen wird aus Praktikabilitätsgründen sowie hinsichtlich des Vertrauens von Investoren in die regulatorischen Rahmenbedingungen strikt abgelehnt.
- Die Autoren der Studie bemängeln, dass die Politik die Zeit seit Inkrafttreten der Mietpreisbremse nicht genutzt habe, um wirksame Maßnahmen gegen Wohnungsknappheit zu ergreifen.

Eva Neumann

[www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)

## Dr. O. Campe & Co.

### Immobilien

seit 1935

Diplom-Kaufmann

Dr. Matthias Junglas

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

**Verkauf – Verwaltung – Vermietung – Gutachten**



Hermannstraße 16 · 20095 Hamburg · Telefon: 32 54 32 – 0 · Telefax: 32 54 32 32  
[www.dr-campe-immobilien.de](http://www.dr-campe-immobilien.de) · [info@dr-campe-immobilien.de](mailto:info@dr-campe-immobilien.de)  
 ivd – VHH – VEEK





**Grundeigentümer-  
Verband  
Hamburg**

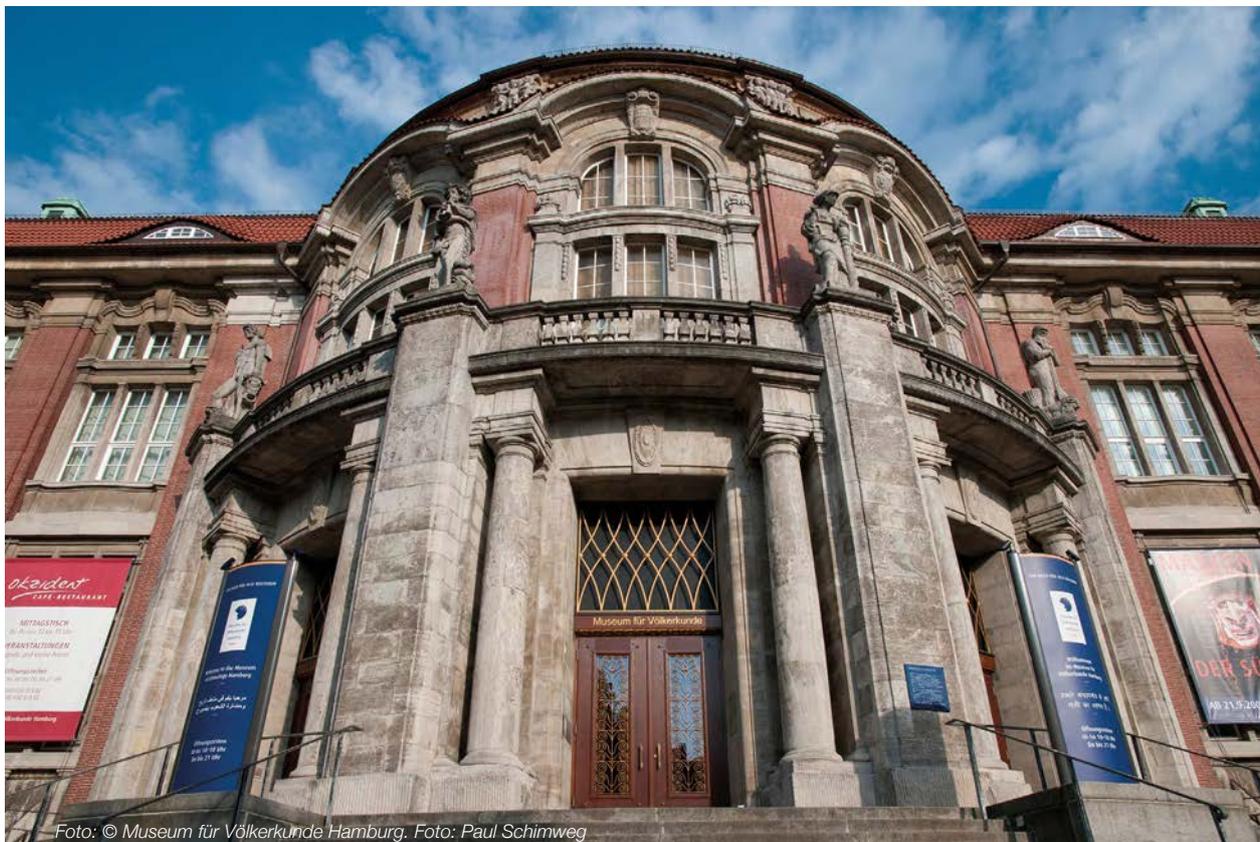


Foto: © Museum für Völkerkunde Hamburg. Foto: Paul Schimweg

## Vortragsveranstaltung im MARKK, Museum am Rothenbaum

Professor Dr. Johannes Caspar, Hamburgischer Datenschutzbeauftragter

# „Ein Jahr Datenschutzgrundverordnung – Resümee und Ausblick“

Am Mittwoch, den 17. April 2019 um 18.00 Uhr im Großen Hörsaal des Museums  
am Rothenbaum, Kulturen und Künste der Welt (ehemals Museum für Völkerkunde)

(Der Eintritt ist frei, eine Anmeldung ist nicht erforderlich)



## Professor Dr. Johannes Caspar

Seit 2009 ist Johannes Caspar Hamburgischer Beauftragter für Datenschutz und Informationsfreiheit und wurde als solcher 2015 für eine weitere sechsjährige Amtszeit wiedergewählt. Zuvor war der habilitierte Jurist unter anderem als Lehrbeauftragter an der Universität Hamburg und Vertretungsprofessor an der Universität Marburg tätig, vor seinem Wechsel in das jetzige Amt schließlich als Stellvertretender Leiter des Wissenschaftlichen Dienstes im Schleswig-Holsteinischen Landtag.

Geteiltes Haftungsrisiko

# Mängelhaftung beim Verkauf gebrauchter Immobilien

Sorgfältig besichtigen ist immer sinnvoll

**B**eim Verkauf von bebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen ist es üblich, dass eine Haftung des Verkäufers für Mängel ausgeschlossen ist. Dies wird in dem notariellen Vertrag aufgenommen. Wenn dabei weder Käufer noch Verkäufer gewerblich tätig sind, ist ein solcher Haftungsausschluss auch zulässig. Und dennoch kommt es immer wieder zu Streitigkeiten genau über diesen Punkt, denn wenn der Verkäufer einen Mangel arglistig verschweigt, bestimmt § 444 BGB, dass der Haftungsausschluss unwirksam ist. Unredliche Verkäufer sollen sich nicht freizeichnen können.

Wann aber ist man als Verkäufer unredlich? Muss man den Käufer auch auf das Offensichtliche hinweisen und diese Hinweise auch noch dokumentieren?

Das Oberlandesgericht Düsseldorf hat mit seinem Urteil vom 11. September 2018 (24 U 185/17) die Klage eines Käufers zurückgewiesen, der nach dem Kaufvertrag mit Haftungsausschluss für Sachmängel vom Verkäufer Geld für die Sanierung feuchter Wände verlangte. Der Käufer behauptete, der Verkäufer habe die Feuchtigkeitsschäden durch einen Anstrich verdeckt. Der Verkäufer hielt dagegen und trug vor, dass der Käufer das Haus mehrfach besichtigt habe und die feuchten Wände von jedermann sofort erkennbar gewesen seien. Wenn aber der Käufer den Schaden gesehen habe und sich anschließend mit einem Haftungsausschluss im notariellen Kaufvertrag einverstanden erklärt habe, könne er sich nicht auf eine arglistige Täuschung berufen. Der Verkäufer muss nur darlegen, dass man den Mangel sehen konnte. Wenn der Käufer dennoch Geld verlangt, muss er darlegen und beweisen, dass man den Mangel nicht sehen konnte, der Verkäufer aber davon wusste. In diesem Fall des OLG Düsseldorf war die Sache einfach, nachdem durch Zeugen und Sachverständige festgestellt werden konnte, dass der Feuchtigkeitsschaden ohne weiteres sichtbar war. Was aber, wenn der Zustand des Gebäudes damals bei Vertragsabschluss nicht mehr sicher festgestellt werden kann. Man denke nur daran, dass der Käufer nach Übergabe mit Baumaßnahmen begonnen hat und dadurch Veränderungen gegenüber dem Zustand bei Verkauf eingetreten sind. Mit dem OLG Düsseldorf, geht das zu Lasten des Käufers, weil er nicht mehr beweisen kann, dass der Mangel „unsichtbar“ war.

Dem Urteil ist zuzustimmen. Der Käufer einer gebrauchten Immobilie hat sich den Kaufgegenstand im eigenen Interesse genau anzusehen, bevor er auf eine Haftung des Verkäufers für Sachmängel verzichtet. Er hat die Möglichkeit, Sachverständige hinzu zu ziehen und je nach deren Feststellungen eventuell von dem Kauf Abstand zu nehmen oder mit dem Verkäufer einen geringeren Kaufpreis zu verhandeln.

Dem Käufer einer gebrauchten Immobilie ist anzuraten, die damit verbundenen Risiken ganz rational abzuwägen. Hat man sich allerdings in ein Objekt verliebt, fällt das nüchterne Abwägen schwer. Man sollte sich das klar machen und dann zu seiner Liebe stehen und zwar so wie sie ist.

Peter Schlatermund  
Notar a. D.

Mit Sicherheit gut vermietet.



Herrlein  
**Richtig vermieten**  
3. Auflage, 2019, 380 Seiten.  
Kartonierte € 26,90  
ISBN 978-3-406-73015-3  
Neu Ende Januar 2019

beck-shop.de/25673275

**JETZT MIT DER NEUEN »MIETPREISBREMSE«**

- Topaktuell mit neuem Mietrecht (MietAnpG 2019)
- und neuem Datenschutzrecht (DS-GVO).
- Praxisorientierte, kompakte Darstellung
- mit zahlreichen Tipps, Formulierungsvorschlägen und Mustern.

Erhältlich im Buchhandel oder bei:  
beck-shop.de | Verlag C.H.BECK oHG - 80791 München - kundenservice@beck.de | Preise inkl. MwSt. | 170012



Notarielles Testament?

# Häufige Irrtümer im Erbrecht

Im Zweifel fragen

**B**ei der Beratung über letztwillige Verfügungen fällt immer wieder auf, dass in weiten Teilen der Bevölkerung Vorurteile über erbrechtliche Bestimmungen und Wirkungen scheinbar unausrottbar sind. Versuchen wir es trotzdem – denn diese gewissermaßen klassischen Irrtümer tragen einen erheblichen Teil der Schuld daran, dass es so viele schlechte Testamente gibt!

## Ein Testament muss notariell sein?

Einer der am weitesten verbreiteten Irrtümer besteht darin, man müsse eine letztwillige Verfügung immer beim Notar errichten. Ein handschriftliches Testament ist aber genauso wirksam, und es sollte genauso gut durchdacht sein. Eine juristische Beratung ist praktisch immer dringend zu empfehlen. Denn sonst kommt es oft zu erbiterten, jahrelangen Rechtsstreitigkeiten! Ein notarielles Testament muss jedoch immer gewählt werden, wenn der Testierende nicht mehr selbst schreiben kann. Leider zeigt die anwaltliche Beratung, dass bei notariellen Verfügungen relativ häufig Schubladenlösungen gewählt werden. Diese stellen die Testierenden manchmal sogar schlechter als ohne Testament, und zwar gerade im Hinblick auf eine Vermeidung unnötiger Erbschaftssteuer.

## Erbeinsetzung und Vermächtnis sind das Gleiche

Vermächtnisse sind Zuwendungen an Geld, Rechten oder Gegenständen. Im Testament müssen aber immer Erben eingesetzt werden, also mit Bruchteilen oder Prozentangaben.

## Ein Testament muss möglichst ausführlich sein

Immer wieder findet man in ohne juristische Unterstützung gefertigten Testamenten lange Ausführungen, wer nun genau was erhalten soll, vom Elfenreigen über dem Sofa über Autos und Sparbücher bis hin zur Katze – aber es fehlt eine Erbeinsetzung insgesamt. Und da sind wir auch gleich beim häufigsten Irrtum oder Fehler: Was nützt es, wenn 27 Einzelzuweisungen vorliegen, aber nicht grundsätzlich geklärt ist, was mit dem Rest geschehen soll? Es ist eigentlich ganz einfach: Jedes vernünftige Testament muss festlegen, wer Erbe werden soll – und dann kann man in Vermächtnissen, also Einzelzuweisungen von Gegenständen oder Rechten, alles bis ins Kleinste regeln.

## Man kann einsetzen, wen man will

Das stimmt grundsätzlich schon, denn die so genannte Testierfreiheit war dem Gesetzgeber zu Recht sehr wichtig. Aber es gibt Einschränkungen zu Gunsten des

Ehegatten und der direkten Verwandten, also der Kinder und, wenn diese vorversterben, der Enkel und, wenn keine Abkömmlinge vorhanden sind, sogar der Eltern. Erben können grundsätzlich alle Menschen – der Jurist nennt sie ‚natürliche Personen‘ und juristische Personen, also Vereine. Den enterbten direkten Verwandten steht dann ein Pflichtteils- und Pflichtteilergänzungsanspruch zu, der aber nur auf Zahlung von Geld besteht, und zwar in Höhe der Hälfte des gesetzlichen Erbteils.

## Auch direkte Verwandte kann man vollständig enterben

Theoretisch schon, aber nur in sehr seltenen Fällen. Dazu muss der eigentlich Berechtigte dem Erblasser oder einem ihm Nahestehenden nach dem Leben getrachtet oder sich eines Verbrechens oder eines schweren vorsätzlichen Vergehens schuldig gemacht haben. Das gleiche gilt, wenn er die ihm dem Erblasser gegenüber gesetzlich obliegende Unterhaltspflicht böswillig verletzt. Nicht ausreichend ist aber – wie Mandanten immer wieder denken oder hoffen – ein vollständiger Abbruch der Kontakte, auch nicht über Jahrzehnte.

## Wer als naher Verwandter nicht durch Testament ausgeschlossen ist, erbt immer

Schon der Sachsenspiegel stellte fest: Blutige Hand nimmt kein Erbe! Weitere Gründe sind Verhindern oder Erzwingen eines Testamentes oder dessen Fälschung. Achtung: die Klärung muss innerhalb eines Jahres gerichtlich (!) erfolgen.

## Auch ein Hund kann erben

Man denkt gleich an Moshammer und seine Daisy – aber durch direkte Erbeinsetzung geht das nicht, weil Tiere im Sinne des Gesetzes Sachen sind. Man kann allenfalls einen Erben verpflichten, für das Tier mit dem Ererbten zu sorgen.

## Ein Testament ist immer widerrufbar

Im Prinzip ja würde Radio Eriwan sagen – die Ausnahme ist ein gemeinschaftliches Testament von Eheleuten, das mit dem Tode des Erstversterbenden bindend wird, es sei denn, man hat den Überlebenden von der Bindungswirkung im Testament ausdrücklich befreit. Und auch ein notarieller Erbvertrag ohne ausdrückliche Befreiung bindet. *(wird fortgesetzt)*

Michael Pommerening

Rechtsanwalt Sozietät Pommerening & Breitenbach

[www.rae-wandsbek.de](http://www.rae-wandsbek.de)

# Fragen und Antworten

**? Ich weiß, dass in Hamburg die Mietpreisbremse gilt und hätte gerne gewusst, wie danach die zulässige ■ **Miete ermittelt wird.****

In Gebieten, in denen die Mietpreisbremse gilt, darf der Vermieter grundsätzlich die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich zehn Prozent verlangen.

Wenn in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen nach § 555 b BGB durchgeführt worden sind, kann eine höhere Miete verlangt werden, die nach den Kosten, die für die Modernisierungsmaßnahmen angefallen sind, zu berechnen ist. Der Vermieter ist auch berechtigt, eine höhere als die ortsübliche Miete zuzüglich zehn Prozent zu verlangen, wenn die zulässige Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete, höher war. In dem Fall darf grundsätzlich eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Unberücksichtigt bleiben in diesem Zusammenhang jedoch Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

Die oben genannten Beschränkungen gelten nicht für die Vermietung von Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden sowie für Wohnungen, die erstmalig nach umfassender Modernisierung vermietet werden.

**? Ich habe gehört, dass ich bei einer Neuvermietung eine höhere Miete nehmen darf, wenn mein letzter ■ **Mieter eine höhere Miete gezahlt hat und dass ich dem neuen Mieter die Miete, die der letzte Mieter ein Jahr vor Beendigung gezahlt hat, mitteilen muss. Im letzten Jahr gab es aber noch eine Staffelmietserhöhung. Welche Miete darf ich jetzt nehmen?****

Sie sind berechtigt, mit dem neuen Mieter eine Miete in der Höhe zu vereinbaren, wie sie Ihnen der Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses schuldete. Bei der Ermittlung der Vormiete bleiben lediglich solche Mieterhöhungen unberücksichtigt, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind. Da die Staffelmiete schon bei Abschluss des Mietvertrages vereinbart worden ist, können Sie also die Miete verlangen, die der Vermieter am Ende seines Mietverhältnisses schuldete. Dennoch sind Sie auch in diesem Fall verpflichtet, dem neuen Mieter vor Vertragsabschluss die Miete mitzuteilen, die der Vermieter ein Jahr vor Beendigung des Mietverhältnisses gezahlt hat.

**? Ich möchte meine Wohnung in Eppendorf neu vermieten und habe bei einer Beratung bei Ihnen ■ **erfahren, wie hoch die Nettomiete sein darf. Ich weiß, dass die Mieten in der Gegend ausnahmslos sehr viel höher sind. Ich hätte deshalb gern gewusst, was eigentlich passiert, wenn ich eine höhere Miete verlange.****

Ein Mieter kann vom Vermieter den Teil der Miete, den er nicht schuldet, zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse gerügt hat und die zurückverlangte Miete nach dem Zugang der Rüge beim Vermieter fällig geworden ist. Ein Anspruch des Mieters auf Rückzahlung für die Zeit vor seiner Rüge besteht also nicht. Ab dem Zugang der Rüge beim Vermieter muss der Mieter dann nur noch die Miete, wie sie bei Einhaltung der Mietpreisbremse zulässig gewesen wäre, zahlen.

**? Mein Mann und ich haben unser Zinshaus im vergangenen Jahr aufwendig modernisiert. Im Januar ■ **haben wir einen neuen Mietvertrag abgeschlossen und wegen der Modernisierungen eine entsprechend höhere Miete vereinbart. Leider haben wir vergessen, den Mieter darauf hinzuweisen, dass wir eine höhere Miete nehmen dürfen. Jetzt meint unser Mieter, dass er zu viel zahlt. Wie ist die Rechtslage?****

Wenn Sie Ihren Mieter nicht darüber informiert haben, dass in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind und Sie deswegen eine höhere Miete als die ortsübliche Miete zuzüglich zehn Prozent vereinbart haben, sollten Sie diese Auskunft möglichst schnell in der vorgeschriebenen Form nachholen. Selbst dann können Sie sich aber erst zwei Jahre nach Nachholung der Auskunft auf eine nach § 556 e Abs. 2 zulässige Miete, also die Miete, die Sie wegen der zuvor durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen hätten nehmen dürfen, berufen.

Wenn ein Vermieter die Auskunft zwar erteilt hat, sie aber nicht in der vorgeschriebenen Form erteilt wurde, kann er sich auf die zulässige Miete berufen, wenn er die Auskunft in der vorgeschriebenen Form nachgeholt hat.

### KOMPAKTSEMINARE

#### Veranstaltungsort

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

**Mittwoch, 20. März 2019**

#### Ende gut, alles gut! – Die rechtssichere Beendigung von Mietverhältnissen

17.00 Uhr (bis ca. 19.00 Uhr)

#### Referent:

**Rechtsanwalt Matthias Scheff**

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

#### Themenauswahl:

- Was kann der Vermieter verlangen am Ende des Mietvertrages? Bestehen insbesondere Ansprüche wegen unterlassener Schönheitsreparaturen?
- Sollte ich die Rücknahme der Wohnung

unter Umständen verweigern? Was darf ich und was nicht?

- Welche Schritte habe ich vor und nach Rückgabe der Wohnung einzuhalten, um meine Ansprüche rechtssicher durchzusetzen?
- Sind Vereinbarungen zwischen Vor- und Nachmietern ratsam? Was ist zu beachten?
- Welche Erfolgchancen bestehen im Gerichtsverfahren bei der Verfolgung offener Ansprüche des Vermieters und wo liegen Risiken?

**Mittwoch, 8. Mai 2019**

#### Richtig vermieten! Was bei der Vermietung von Wohnraum unbeachtet werden sollte!

17.00 Uhr (bis ca. 19.00 Uhr)

#### Referentin:

**Rechtsanwältin Kerstin Magnussen**

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

#### Themenauswahl:

- Zulässige Miete
- Befristung
- Mieterhöhungsmöglichkeiten

**Mittwoch, 29. Mai 2019**

#### Welchen Mietzins darf ich nehmen?

17.00 Uhr (bis ca. 19.00 Uhr)

#### Referent:

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

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

#### Themenauswahl:

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

**Weitere Informationen, Zahlungsbedingungen und Anmeldung unter [www.grundeigentuemerverband.de/seminare](http://www.grundeigentuemerverband.de/seminare)**

## Hamburger Mietvertrag für Wohnraum

# Änderungen

**A**nfang März erscheinen neue Hamburger Mietverträge für Wohnraum mit neuem Herausgabedatum Januar 2019. Die Verträge wurden aufgrund des zum 1. Januar 2019 eingetretenen Mietrechtsanpassungsgesetzes überarbeitet. Wenn der Vermieter im Falle der Geltung einer Mietpreisbremse bei Mietvertragsabschluss eine höhere Nettomiete vereinbaren möchte als die ortsübliche Nettomiete zuzüglich zehn Prozent, muss er den Mieter vor Abschluss des Mietvertrags hierüber informieren. In § 4 Ziffer 2 wurden Felder für die vom Vermieter in diesen Fällen zu erteilende Information aufgenommen. Je nachdem, welche Ausnahme von der Mietpreisbremse vorliegt, muss der jeweils gel-

tende Ausnahmegrund angekreuzt werden. In § 9 Ziffer 3 wurden als sonstige Betriebskosten zusätzlich die Kosten des Betriebs und der Wartung von elektrischen Anlagen (E-Check) aufgenommen. Wenn im Mietvertrag vereinbart wird, dass der Mieter zur Ausführung von Wegereinigungspflichten verpflichtet ist, dann ist er gemäß § 13 Ziffer 1 zukünftig für das Besorgen des Streumaterials und der Reinigungsgeräte verantwortlich. In § 13 Ziffer 5 wurde klargestellt, dass der Mieter auch bei dauerhafter Verhinderung, wie Alter und Gebrechlichkeit, für eine Vertretung hinsichtlich der Reinigungspflichten auf seine Kosten zu sorgen hat.

## FACHLITERATUR

**Verwaltungsbuch**

Das Verwaltungsbuch erfüllt die an

eine ordnungsgemäße und zweckmäßige Buchführung zu stellenden Anforderungen insbesondere dadurch, dass es eine klare, übersichtliche und praktische Aufgliederung der Einzelkosten bietet.

Es ist besonders für diejenigen Grundeigentümer geeignet, die auf eine Verwaltung ihrer Immobilien mit dem Computer verzichten möchten.

Einfache Form:

**3,30 Euro für Mitglieder**

**6,60 Euro für Nichtmitglieder**

**Erweiterte Form:**

**5,50 Euro für Mitglieder**

**8,80 Euro für Nichtmitglieder**

**Wohnflächenberechnung – Die richtige Wohnfläche für Vermietung, Mietvertrag und Betriebskostenabrechnung**

Von Dr. Kai H. Warnecke, 4. Auflage 2016, ISBN: 978-3-939787-82-2

Die Wohnfläche ist eine der wichtigsten Eigenschaften einer Wohnung. Vermieter brauchen die Fläche häufig als Berechnungsgrundlage für die Betriebskostenabrechnung. Und maßgeblich für die ortsübliche Vergleichsmiete ist der Preis pro Quadratmeter. Diese Broschüre informiert über die Wohnflächenverordnung und gibt eine detaillierte Anleitung zur Berechnung der Wohnfläche.

**Preis: 9,95 Euro**

**Einbruchschutz für Haus- und Grundeigentümer**

Von Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2016, ISBN 978-3-939787-84-6

Die bundesweite Kriminalstatistik verzeichnet seit Jahren eine drama-

tische Zunahme von Einbruchsdelikten. Einbruchschutz in technischer, elektronischer, aber auch in soziologischer Hinsicht ist deshalb mehr denn je geboten.

Die Broschüre zeigt rechtliche Aspekte des Einbruchschutzes in Mehrfamilienhäusern sowie auf Grundstücken.

**Preis 10,95 Euro**

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

[www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)  
bei Versand jeweils zzgl. Versandkosten

## Wohnungsgesuch von Familie R.

Die afghanische Familie R. würde sich besonders über eine kleine Wohnung in Rahlstedt oder Wandsbek freuen, da die 13-jährige Tochter in ihrer Schulklasse dort bereits viele Freunde gefunden hat. Der Drei-Personen-Haushalt weiß jedoch, wie schwierig es in Hamburg ist, eine Wohnung zu finden, und würde sich auch sehr über ein Angebot in anderen Hamburger Stadtteilen freuen. In Afghanistan war Herr R. als Schuhmacher tätig und konnte in Hamburg bereits ein Praktikum bei einem Orthopädienschuhmacher absolvieren. Bevor er wieder in seinem Berufsfeld tätig werden kann, muss der Familienvater aber seine guten Grundkenntnisse in Deutsch noch weiter verbessern. Frau R. arbeitete in Afghanistan als Arzthelferin und wünscht sich in Deutschland wieder eine Tätigkeit im medizinischen Bereich ausüben zu können.

Begleitet wird die kleine Familie von dem ehrenamtlich engagierten, geschulten Wohnungslotsen Herrn D. Herr D. unterstützt den Haushalt bei der Wohnungssuche und perspektivisch auch beim Ankommen in der neuen Nachbarschaft. Als weiterer Kontakt stehen die Mitarbeitenden der Wohnbrücke Hamburg Koordinierungsstelle Vermie-

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

Haben Sie eine freie Wohnung ab zwei Zimmern bis maximal 801,26 Euro bruttokalt in Hamburg und würden Familie R. gerne kennenlernen? In einem Haus ohne Fahrstuhl dürfte aufgrund gesundheitlicher Einschränkung die Wohnung maximal im 3. OG liegen. Oder haben Sie eine Wohnung, die vielleicht für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg Koordinierungsstelle freut sich über Ihren Anruf!



**Wohnbrücke Hamburg  
Koordinierungsstelle**

**Lawaetz-wohnen&leben gGmbH**

**Tel.: 040/466 551 433**

**Fax: 040/466 551 435**

**[wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de](mailto:wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de)**

**[www.wohnbruecke.de](http://www.wohnbruecke.de)**

## GESCHÄFTSSTELLEN

### Grundeigentümer-Verband Hamburg

Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg  
Öffnungs- und Beratungszeiten unter  
[www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)

### Hamburg-Altona

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

### Hamburg-Bergedorf

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

### Hamburg-Blankenese

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

### Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

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

### Hamburg-Rahlstedt

Schweriner Straße 27, 22143 Hamburg  
Telefonnummer 040-677 88 66 E-Mail: [info@hug-rahlstedt.de](mailto:info@hug-rahlstedt.de)  
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten  
Montag, Mittwoch und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr  
Dienstag und Donnerstag 15.00 – 20.00 Uhr  
Persönliche Rechtsberatung (nach Terminvereinbarung)  
Bau-, Steuer-, Finanzierungs-, Wertermittlungs-,  
Verkaufs- und Gartenberatung, Mediation:  
nach Terminvereinbarung

### Hamburg-Sasel

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

## HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

### Informations-Centrum

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

### Beratungen

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

### Rechtsberatung

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

### Rechtsberatung

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

### Rechtsberatung

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

### Bautechnische Beratung

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

### Wertermittlung von Grundbesitz

(nur persönlich)  
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

### Mediationsberatung

(nur persönlich nach Terminvergabe)  
Dienstag 16.00 – 17.00 Uhr

### Finanzierungs- und Förderberatung

(nur persönlich nach Terminvergabe)  
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

### Gartenberatung

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

### Umwelt, Energie und Gebäudetechnik

(nur persönlich nach Terminvergabe)  
Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr

### Steuerberatung

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

**Donnerstag, 14. März 2019 (10.00 Uhr)**

Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8

**Bautechnische Beratung**

Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg

Bautechnische Beratung von 10.00 bis 12.00 Uhr.

Info unter Tel. 040/77 41 44.

**Montag, 18. März 2019 (19.00 Uhr)**

H4 Hotel Hamburg-Bergedorf, Holzhude 2

**„Baukosten in Hamburg – Ist bezahlbares Bauen und Wohnen in Hamburg möglich?“**

Grundeigentümerversammlung Bergedorf

Mitgliederversammlung mit Vortrag von Dietmar Walberg von der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V.

**Mittwoch, 20. März 2019 (14.00 Uhr)**

Grundeigentümer-Verbandshaus, 6. OG,

Glockengießerwall 19

**Energieberatung**

Grundeigentümer-Verband Hamburg

Energieberatung in Kooperation mit dem EnergieBau-

Zentrum. Nur nach vorheriger Terminvergabe unter

Tel. 040/359 058 22.

**Mittwoch, 20. März 2019 (19.00 Uhr)**

Geschäftsstelle Neuer Weg 54

**„Rost trifft Farbe“**

Grundeigentümerversammlung im Bezirk Bergedorf

Vernissage zur Ausstellung der Bergedorfer Künstlerin

Petra Landolt in den Räumen des Grundeigentümerversammlung

**Montag, 25. März 2019 (18.00 Uhr)**

Hanse-Villa, Max Brauer Allee 24

**„General- und Vorsorgevollmacht, Betreuungs- und Patientenverfügung – was brauche ich wirklich?“**

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversammlung Altona und Elbvororte

Jahreshauptversammlung mit Vortrag von Notar

Dr. Tobias Köpp.

**Montag, 25. März 2019 (18.30 Uhr)**

Gemeindehaus Kirchengemeinde Maria Magdalenen,

Stübeheide 172

**„Jahreshauptversammlung mit Filmeabend“**

Haus- und Grundeigentümerversammlung Wellingsbüttel

Jahreshauptversammlung mit einer Vorführung von der

Hamburger Filmwerkstatt.

**Montag, 25. März 2019 (19.30 Uhr)**

Parkresidenz Rahlstedt, Rahlstedter Straße 29

**Mitgliederversammlung und Vortrag**

Haus- und Grundeigentümerversammlung Hamburg-Rahlstedt e. V.

Tagesordnung: 1. Bericht des Vorstands und der Kassenprü-

fer; 2. Beschluss über Jahresabrechnung 2018 und Haus-

haltsplan 2019; 3. Entlastung des Vorstands; 4. Vorstands-

wahlen; 5. Wahl der nächsten Kassenprüfer; 6. Wahl der

Delegierten zur Vertreterversammlung; 7. Aktuelle Informati-

onen und Verschiedenes; 8. Vortrag: Peter Wolf „Immobilien

richtig versichern“

**Mittwoch, 27. März 2019 (18.00 Uhr)**

Grundeigentümer-Verbandshaus, 7. OG,

Glockengießerwall 19

**„Geschichtlicher Streifzug durch Hohenfelde“**

Grundeigentümer-Verein von Eilbeck, Hohenfelde und Hamm

Jahreshauptversammlung mit Vortrag von Harald Gevert von der Geschichtswerkstatt St. Gertrud.

**Mittwoch, 10. April 2019 (16.00 Uhr)**

ELBCAMPUS, Zum Handwerkszentrum 1

**„Fenstermodernisierung“**

EnergieBauZentrum

Verwalterstammtisch zum Thema Fenstermodernisierung.

Tel. EnergieBauZentrum: 040/359 058 22

**Donnerstag, 11. April 2019 (18.00 Uhr)**

Patriotische Gesellschaft, Reimarus-Saal, Trostbrücke 4 – 6

**„Die Eigentümerversammlung – Einberufung, Durchführung und Hausrecht“**

Hamburger Wohnungseigentümer-Verein

Jahreshauptversammlung mit Vortrag. Es referiert Rechts-

anwalt Jürgen Steiner, Vorsitzender des Vereins.

**Montag, 15. April 2019 (19.00 Uhr)**

Hotel Panorama, Billstedter Hauptstraße 44

**„Neues aus Billstedt“**

Grundeigentümer-Verein Hamburg-Billstedt

Informationsveranstaltung mit Bezirksamtsleiter Falko Droß-

mann und Sascha Michels, stellvertretender Leiter

des Polizeikommissariats 42.

**Ausfall Beratungen/Änderung Öffnungszeiten:**

In der Geschäftsstelle Am Soldatenfriedhof 8 entfällt am

14. und 21. März die Rechtsberatung.

**Die aktuellen Beratungszeiten der Geschäftsstellen**

**und der Ortsvereine erfahren Sie unter**

**[www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)**



Foto: uschi dreiuicker/pixello.de

**Gartenberatung vor Ort**

**Frühlingszeit – Gartenzeit**

Machen Sie mehr aus Ihrem Garten – wir helfen Ihnen dabei. Ob es um eine ideenreiche und optimale Gestaltung geht oder um Fragen zu speziellen Pflanzen und Gewächsen. Unsere Gartenbauingenieurin kommt zu Ihnen und berät Sie umfassend.\*

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

14. bis 28. Juli 2019

## Norwegen per Postschiff



Foto: Andre Nottelmann

### Es gibt Erlebnisse, die man nie mehr vergisst!

Eine Reise mit einem Postschiff der Hurtigrute entlang der norwegischen Küste gehört auf jeden Fall dazu.

Das Meer – die Berge – der Himmel und das Land: eine Reise – viele Erlebnisse!

Zu einer der schönsten Jahreszeiten bieten wir Ihnen eine ab Deutschland begleitete Sonderreisen mit den Hurtigruten vom 14. bis 28. Juli 2019 inklusive Transfer von vielen norddeutschen Orten nach Kiel an. Auf der Sommerreise geht nördlich des Polarkreises die Sonne nicht mehr unter,

und Sie erleben die endlosen norwegischen Sommernächte und es erwarten Sie spannende Ausflüge in atemberaubender Landschaft. Genießen Sie die lauen Sommernächte auf den Lofoten und sehen Sie das besondere Lofotenlicht, das schon viele Künstler angezogen hat. Die Fahrt zwischen den Lofoten mit ihren spektakulären Lichtstimmungen ist ein besonderes Erlebnis. Ein weiteres Highlight auf dieser Reise ist sicherlich der Besuch des Nordkaps. Jeder Tag auf Ihrer Reise verspricht viele Höhepunkte!

**Gehen Sie mit uns an Bord der Hurtigrute!**

### Gourmetreise ins Périgord und durch das Tal der Dordogne – vom 13. bis 19. Oktober 2019

Das Périgord und Quercy sind zwei verträumte Gegenden Frankreichs in denen die Flüsse Dordogne und Lot gemächlich dahinziehen, umrahmt von zahlreichen Burgen und pittoresken Dörfern. Unsere Reise führt Sie zu malethischen Plätzen abseits der bekannten Touristenziele auf stillen Wegen durch lichte Wälder zu den schönsten Dörfern Frankreichs: Rocamadour, Souillac mit der ehemaligen Abteikirche, Albi mit der gewaltigen Kathedrale, Saint Cirq-Lapopie sowie die Höhlen von Paderac, Carcassonne die große Festungsstadt und noch vieles mehr. Erleben Sie jeden Abend ein mehrgängiges Menü mit lokalen Spezialitäten in ausgewählten Spitzenrestaurants.

Seien Sie live dabei wenn das größte Verkehrsflugzeug der Welt entsteht während einer Besichtigung der Airbus Werke in Toulouse. Wie gewohnt haben wir wieder fast „ALLES“ im Reisepreis eingeschlossen.

**Der Reisepreis beträgt pro Person in einem Doppelzimmer**

**2.377 Euro**

**Einzelzimmerzuschlag**

**632 Euro**

**Fordern Sie gern unsere ausführliche Reisebeschreibung an!**

### Weitere geplante Reisen sind:

**28.05. bis 01.06. Venedig**

**28.05. bis 10.06. China**

**12.07. bis 19.07. Kreuzfahrt Zauberhafte Welt der Fjorde**

**10.09. bis 14.09. Florenz**

**05.10. bis 15.10. Kreuzfahrt Griechische Inselwelt**

**Fordern Sie hierzu auch gern die ausführlichen Reisebeschreibungen an.**

## Kontakt

Wenn Sie Interesse an einer dieser Reisen haben, setzen Sie sich gern mit Frau Marion Kruck, Tel. 30 96 72 14, Fax 30 96 72 40, Mail: [kruck@grundeigentuemerverband.de](mailto:kruck@grundeigentuemerverband.de) in Verbindung

## Gebäudeversicherung

## Mietausfall mitversichert

Sind die Kosten als Betriebskosten umlagefähig?

**D**er Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 6. Juni 2018 (VIII ZR 38/17) entschieden, dass auch die Kosten eines in der Gebäudeversicherung mitversicherten Mietausfalls in Folge eines Gebäudeschadens umlagefähig sind, wenn die Mietvertragsparteien die Umlage der Kosten der Gebäudeversicherung auf den Mieter vereinbart haben.

Die Parteien stritten darüber, ob die Kosten für die Gebäudeversicherung in voller Höhe auf den Mieter umgelegt werden können. Der von der Vermieterin abgeschlossene Gebäudeversicherungsvertrag schloss das Risiko eines „Mietverlustes“ infolge

des versicherten Gebäudeschadens ein. Die Mieter vertraten die Ansicht, dass die Kosten der Gebäudeversicherung im Hinblick auf das Risiko des Mietausfalls nicht umlagefähig seien und der Vermieter deshalb den dafür anfallenden Prämienanteil herausrechnen müssen.

Der BGH ist der Ansicht, dass der Umlage der Kosten für die Gebäudeversicherung auf den Mieter nicht entgegenstehe, dass diese Versicherung einen etwaigen Mietausfall infolge eines Gebäudeschadens einschließe. Ein infolge eines versicherten Gebäudeschadens entstandener Mietausfall sei – anders als bei einer separaten Mietausfallversicherung – kein eigenständiger Versicherungsfall, sondern Bestandteil des Versicherungsfalls der Gebäudeversicherung. Ein Mieter, der die Versicherungsprämie der Gebäudeversicherung mitfinanziert, darf im Verhältnis zum Vermieter die berechnete Erwartung haben, dass ihm seine Aufwendungen im Schadensfall in irgendeiner Weise zugutekommen. Er sei nach gefestigter Rechtsprechung des BGH regelmäßig vor dem Rückgriff des Gebäudeversicherers in der Weise geschützt, dass es einen Regressverzicht des Versicherers gebe, wenn der Mieter den versicherten Schaden durch einfache Fahrlässigkeit verursacht habe.

Mit Urteil vom 22. August 2018 (VIII ZR 99/17) hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass es für das Bestehen der Pflicht des Vermieters, die Wohnung zum

vertragsgemäßen Gebrauch zu überlassen und sie fortlaufend in diesem Zustand zu erhalten, unerheblich ist, ob der Mieter die Wohnung tatsächlich nutzt und ihn ein Mangel subjektiv beeinträchtigt.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die Kläger sind Mieter der Wohnung des Beklagten. Bewohnt wurde die Wohnung jedoch nicht durch die Mieter, sondern von einem Dritten, der auch die Miete entrichtete. Die Kläger hatten die Miete um 15 Prozent wegen eines behaupteten Defekts der Gastherme gemindert. Außerdem verlangten die Kläger die Vornahme der

erforderlichen Instandsetzungsarbeiten.

Der BGH hat entschieden, dass die Kläger einen Anspruch auf Instandsetzung der Gastherme sowie auf die Feststellung einer auf den Defekt der Gastherme gestützten Mietminderung in Höhe von 15 Prozent haben.

Nach Ansicht des BGH fehle es auch dann, wenn die Kläger die Wohnung Dritten überlassen haben,

nicht an dem erforderlichen Rechtsschutzinteresse der Kläger. Der BGH vertritt weiter die Auffassung, dass die Beklagte eine funktionsfähige Heizung schulde, da die Wohnung mit Heizung vermietet worden sei. Die Überlassung der Wohnung an Dritte schließe den Anspruch auf Instandsetzung der Gastherme nicht aus. Da durch die mangelhafte Heiztherme auch eine nicht nur unerhebliche Minderung der Gebrauchstauglichkeit der Wohnung im Sinne von § 536 Absatz 1 Satz 3 BGB eingetreten sei, sei nach Ansicht des BGHs vom Bestehen eines Minderungsrechtes auszugehen. Schließlich stehe auch die Überlassung der Wohnung an Dritte dem Minderungsbegehren nicht entgegen. Die Minderung nach § 536 Absatz 1 BGB trete vielmehr kraft Gesetzes ein.



Foto: Joe Wlitzki

Kerstin Magnussen  
Rechtsanwältin

Grundeigentümer-Verband Hamburg  
[www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)

# Immobilienenerwerb in Sanierungs- und Erhaltungsgebieten

Besondere Regelungen erfordern besondere Kenntnisse

**F**ür Eigentümer sowie Erwerber von Immobilien, welche sich in einem Sanierungs- oder Erhaltungsgebiet befinden, bestehen einige Besonderheiten. Im Folgenden soll ein kurzer Überblick gegeben werden:

## 1. Sanierungsrecht

Ein Gebiet kann zum Sanierungsgebiet erklärt werden, wenn städtebauliche Missstände in Form einer Substanzschwäche oder Funktionsschwäche vorliegen. Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB ist die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; diese ist auf 15 Jahre begrenzt. Mit der Festsetzung von Sanierungsgebieten soll damit bewirkt werden, dass eine städtebauliche Weiterentwicklung der Gebiete erfolgt.

Teilweise wird jedoch von Investoren und Käufern die Lage des Grundstücks in einem Sanierungsgebiet nicht hinreichend beachtet. Insoweit ist nämlich darauf hinzuweisen, dass in einem Sanierungsgebiet die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks sowie der zugrundeliegende Kaufvertrag genehmigungsbedürftig ist. Der Antrag auf Genehmigung wird dabei von dem Notar, welcher den Kaufvertrag beurkundet, bei der Behörde gestellt. Die Genehmigung darf dann versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass die rechtsgeschäftliche Veräußerung die Durchführung der Sanierung unmöglich macht oder wesentlich erschweren würde. In diesem Zusammenhang erfolgt eine Preisprüfung der Behörde. Durch die Preisprüfung soll im Wesentlichen sichergestellt werden, dass der Verkäufer eines Grundstücks sich nicht durch einen hohen Kaufpreis etwaigen Sanierungszahlungen zu entziehen versucht. Auf der anderen Seite soll der Käufer davor bewahrt werden, für die Werterhöhungen, die im Zusammenhang mit der Sanierung des Gebiets entstehen, doppelt zu zahlen. Zu beachten ist nämlich, dass für die Sanierung des Gebiets regelmäßig ein Ausgleichsbetrag zu entrichten ist.

Ferner ist bei dem Erwerb von entsprechenden Grundstücken zu beachten, dass teilweise Grundstücksbelastungen genehmigt werden müssen. Auch bedürfen bauliche Änderungen, Nutzungsänderung und Modernisierungen teilweise einer Genehmigung, auch wenn grundsätzlich keine Baugenehmigung erforderlich sein sollte. Dies gilt etwa für den Austausch von Fenstern. Dabei ist jedoch

darauf hinzuweisen, dass die Genehmigung nur versagt werden darf, wenn Grund zur Annahme besteht, dass die Vorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung entgegenstehen würden.

Von besonderer Bedeutung ist ferner, dass längerfristige Mietverträge der Genehmigung durch die Behörde bedürfen. Unbefristete Mietverträge sind genehmigungsfrei. Doch gerade bei Gewerbemietverträgen, welche teilweise befristet geschlossen werden, ist zu beachten, dass Verträge, welche für länger als ein Jahr eingegangen oder darüber hinaus verlängert werden, der sanierungsrechtlichen Genehmigung bedürfen. Andernfalls sind die Mietverträge schwebend unwirksam. Auch ist ein unbefristeter Mietvertrag ausnahmsweise dann genehmigungsbedürftig, wenn eine Kündigungsfrist von mehr als einem Jahr vereinbart worden ist.

## 2. Erhaltungsrecht

Unter Erhaltungsgebieten sind Gebiete zu verstehen, die städtebaulich in einem gewissen Umfang nicht verändert werden sollen. Dies kann etwa für die Eigenart des Gebiets oder die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gelten. In einem Erhaltungsgebiet ist regelmäßig die Umwandlung in Wohnungseigentum unzulässig. Auch ist das Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zu beachten. Der Stadt kann damit ein Vorkaufsrecht zustehen, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt, was in Hamburg teilweise geschieht. Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts soll verhindert werden, dass der Erwerber womöglich das Grundstück nutzt oder in einem Umfang verwertet, welches dem Erhaltungsgebiet widerspricht.

## Fazit

Der Erwerb eines Grundstücks in einem Sanierungs- oder Erhaltungsgebiet erfordert bei verschiedenen Fragen ein besonderes Bewusstsein.

Jens Sander

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Rechtsanwälte Steiner & Roloff

[www.steiner-roloff.de](http://www.steiner-roloff.de)

Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?

# Anforderungen bei baulichen Veränderungen

Wann sind bauliche Änderungen zulässig?

**D**er Bundesgerichtshof (BGH) hat eine interessante sowie verwunderliche Entscheidung (Urteil vom 18. November 2016; V ZR 49/16) zur Frage der Beeinträchtigung der Wohnungseigentümer durch bauliche Veränderungen erlassen. In dem Fall hatte die Wohnungseigentümergeinschaft im Zuge von Dachsanierungen einen Dachgarten mit einem von den entsprechenden Eigentümern angelegten Dachvorbau beseitigt. Diesen haben die Eigentümer der Wohnung sodann ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer neu und in abweichender Ausführungsart erstellt, was von außen sichtbar war. Hiergegen wandten sich andere Eigentümer und verlangten Rückbau.

Da die Teilungserklärung die entsprechende Dachterrasse als Sondereigentum auswies, was ebenso wie bei Balkonen zulässig sei, gehe es bei dem Vorbau um die Frage einer Veränderung am Sondereigentum. Die Vorschriften des § 22 I WEG über die Voraussetzungen der Veränderung von Gemeinschaftseigentum seien daher nicht unmittelbar einschlägig.

Ein nach § 14 I WEG nicht hinzunehmender Nachteil liege aber auch dann vor, wenn bauliche Maßnahmen am Sondereigentum auf den optischen Gesamteindruck des Gebäudes ausstrahlten und diesen erheblich veränderten. Die Notwendigkeit der Zustimmung aller Wohnungseigentümer könne sich auch aus § 14 Nr. 1 WEG ergeben. Jeder Wohnungseigentümer dürfe mit seinem Sondereigentum nach Belieben verfahren, doch müsse er dabei das Gesetz und die Rechte Dritter berücksichtigen (§ 13 I WEG). Demgemäß dürfe jeder Eigentümer gemäß § 14 Nr. 1 WEG von seinem Sondereigentum nur in solcher Weise Gebrauch machen, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer ein über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehender Nachteil erwachse.

Bei der Prüfung der Frage, ob eine solche nachteilige bauliche Veränderung vorliege, sei nicht nur auf das einzelne Bauteil abzustellen. Ein solcher Nachteil entstehe vielmehr erst dann, wenn die Veränderung des einzelnen Bauteils auch zu einer erheblichen optischen Veränderung des gesamten Gebäudes führe. Bezugspunkt der anzustellenden Wertung sei damit das Gebäude als Ganzes, nicht das einzelne Bauteil.

Nicht zu prüfen sei dabei, ob sich das Erscheinungsbild des Gebäudes positiv oder negativ verändere, denn hier könne es verschiedene Geschmäcker geben. Festzustellen sei daher, ob die Veränderung der einzelnen Bauteile überhaupt zu einer erheblichen optischen Veränderung des gesamten Gebäudes geführt habe.

Dies erfordere eine umfassende Wertung, bei der insbesondere die Bedeutung des veränderten Bauteils für den Gesamteindruck des Gebäudes und die Auswirkungen der vorgenommenen Veränderung für diesen Gesamteindruck zu berücksichtigen seien. Die sich hier bei dem anzustellenden Vorher-Nachher-Vergleich ergebenden Veränderungen ergäben dann einen Nachteil, den andere Wohnungseigentümer nach den Maßstäben des § 14 Nr. 1 WEG nicht hinnehmen müssten, wenn sie erheblich seien. Die Wertungen des § 22 I WEG zur baulichen Veränderung am Gemeinschaftseigentum seien hier analog anzuwenden. Dies gelte ebenso für die Grundsätze des § 22 II und III WEG (Modernisierung, modernisierende Instandsetzung), soweit ein entsprechender Nachteil der anderen Eigentümer anzunehmen sei. Entsprechende Genehmigungen können also mit den jeweiligen erleichterten Mehrheiten des § 22 II, III WEG beschlossen werden. Wieso ein Dachausbau und damit ein konstruktiver Bestandteil des Gebäudes, der nach § 5 II WEG Gemeinschaftseigentum sein könnte, als Sondereigentum anzusehen sein soll, hat der BGH in der Entscheidung allerdings leider nicht näher dargelegt. Ebenso wurde nicht erwo-gen, dass bauliche Umstände, die Fassadengestaltend wirken, schon aufgrund dieser Wirkung zum Gemeinschaftseigentum zu zählen sein könnten (§ 5 I WEG). Es bleibt abzuwarten, ob der BGH die Möglichkeit wahrnimmt, dies in späteren Entscheidungen näher zu erläutern und die Unwissenden in dieser Hinsicht zu erleuchten.

Till Heinisch

Rechtsanwalt

Grundeigentümer-Verband Hamburg

[www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)

Grundstückskaufvertrag

# Schadenersatz

## Finanzierungsschaden des Kaufinteressenten

**E**in Verkäufer haftet dem Kaufinteressenten nicht, wenn er bei vorhandener Abschlussbereitschaft nicht offenbart, dass er sich vorbehält, den Kaufpreis zu erhöhen; auch dann nicht, wenn er weiß, dass der Kaufinteressent im Vertrauen auf das Zustandekommen des Vertrages bereits einen Darlehensvertrag abgeschlossen hat.

### Sachverhalt

Ein Kaufinteressent wandte sich nach einer Wohnungsbesichtigung an den Vertrieber eines Immobilienunternehmens und teilte mit, dass er die angebotene Wohnung zum inserierten Preis von 376.700 Euro kaufen wolle. Daraufhin erhielt er von dem Vertrieber in der Folge einen Kaufvertragsentwurf sowie die Teilungserklärung. Auf Befragen teilte der Vertrieber dem Kaufinteressenten sogar mit, dass es keine Hinderungsgründe gebe, die einer Abwicklung eines Kaufvertrages im Wege stehen könnten. Der Kaufinteressent nahm daraufhin ein Bankdarlehen zur Finanzierung des Kaufpreises auf, wovon er den Vertrieber der Verkäuferin auch in Kenntnis setzte. Hierauf teilte der Vertrieber dem Kaufinteressenten einen Beurkundungstermin mit. Kurz vor dem anstehenden Beurkundungstermin teilte der Vertrieber dem Kaufinteressenten mit, dass die Wohnung nur noch zu einem höheren Preis verkauft werde, der 472.400 Euro betragen solle. Da der Kaufinteressent hiermit nicht einverstanden war, nahm er von einem Kauf Abstand. Die Wohnung wurde an einen Dritten veräußert. Für die Rückabwicklung des bereits geschlossenen Darlehensvertrages musste der Kaufinteressent an seine Bank 9.000 Euro zahlen, die er mit seiner Klage von der Verkäuferin erstattet verlangt.

### Entscheidung

Zu Unrecht, wie der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 13. Oktober 2017 (V ZR 11/17) entschied. Im Rahmen der Privatautonomie habe jede Partei bis zum Vertragsschluss das Recht, von dem in Aussicht genommenen Vertrag Abstand zu nehmen. Nur, wenn der Vertragsschluss nach den Verhandlungen zwischen den Parteien als sicher anzunehmen ist und in dem hierdurch begründeten Vertrauen Aufwendungen zur Durchführung des Vertrages vor dessen Abschluss gemacht werden, können diese vom Vertragspartner unter dem Gesichtspunkt vorvertraglicher Schutzpflichten zu erstatten sein, wenn er den Vertragsschluss später ohne triftigen Grund ablehne. Bei einem Grundstückskaufvertrag setze dies

eine vorsätzliche Treupflichtverletzung voraus. Diese sei nur bei Vorspiegeln einer tatsächlich nicht vorhandenen Abschlussbereitschaft gegeben oder wenn ein anfangs verkaufsbereiter Verhandlungspartner seine Verkaufsbereitschaft aufgibt, ohne dies unverzüglich zu offenbaren. Ansonsten stehe es ihm aber frei, von seiner Verkaufsabsicht abzurücken, da er an seine Erklärung mangels notarieller Erklärung nicht gebunden sei. Einen Vorbehalt, von seiner Verkaufsabsicht eventuell abzurücken, muss der Verkäufer dem Kaufinteressenten demgegenüber nicht offenbaren. Ein Schadenersatzanspruch des Kaufinteressenten sei auch nicht dadurch begründet, dass die Verkäuferin Kenntnis vom bereits geschlossenen Darlehensvertrag besaß. Dies stelle keine besonders schwerwiegende Treupflichtverletzung dar, da der Kaufinteressent es sonst in der Hand hätte, den Verkäufer durch eigene Dispositionen mittelbar zum Abschluss des Kaufvertrages zu bewegen, obwohl ein formgültiger Vertrag noch nicht zustande gekommen ist.

### Fazit

Ein Kaufinteressent sollte daher zunächst lediglich eine Finanzierungszusage seiner Bank einholen und den Darlehensvertrag erst nach der Beurkundung des Kaufvertrages schließen.

Axel Adamy

Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht

Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

Bank Rechtsanwälte – Fachanwälte

[www.hohebleichen21.de](http://www.hohebleichen21.de)

Balkonanbau

# Mehr Wohnqualität und Wertsteigerung



Foto: GM Photography/stock.adobe.com

Wenn die ersten Sonnenstrahlen locken, träumt mancher Bewohner eines Mehrfamilienhauses von Frühstückskaffee in der Morgensonne auf dem Balkon oder von frischen Kräutern und Naschbeeren in Greifweite. Ein Balkon steigert die Wohnqualität für Selbstnutzer und Mieter gleichermaßen. Der nachträgliche Anbau von Balkonen ist daher für viele Eigentümer eine Überlegung wert, auch im Hinblick auf den Wert der Immobilie. Lesen Sie auf den folgenden Seiten, was dabei zu bedenken ist.

Wohnfläche und Wohnwert erhöhen

# Schritt für Schritt zum Freiluftzimmer

Balkonanbau richtig planen und durchführen

**I**m Einfamilienhaus werden selten nachträglich Balkone angebaut. Ein Freisitz mit einer Terrasse ist viel einfacher herzustellen. Im Mehrfamilienhaus sieht das anders aus. „Hier sind die wichtigsten Gründe für einen Balkonanbau, dass man den Wohnwert erhöhen und zugleich die Wohnfläche vergrößern kann. Letzteres ist vor allem im Mietwohnungsbereich relevant“, berichtet Axel Einemann, Ingenieur und Sachverständiger für Bauwerksschäden. Das „Projekt Balkon“ sollte allerdings nicht unterschätzt werden. Damit es nicht zum Fiasko wird, sind Planung und Expertenrat gefragt.

## **Ideale Partner: Fassadensanierung und Balkonanbau**

Ein idealer Zeitpunkt für einen nachträglichen Anbau ist, wenn eine energetische Sanierung der Fassade ansteht und ohnehin ein Gerüst errichtet werden muss. Dann können die Balkonanschlüsse gleich fachgerecht in die Sanierung einbezogen werden. Sind bereits Balkone am Gebäude vorhanden, spricht noch ein weiteres Argument dafür, die anstehende Sanierung zum Anlass zu nehmen, so Axel Einemann: „Dann kann ich die vorhandenen Balkone zurückbauen, Wärmebrücken eliminieren, die

Fassade dämmen und dann neue, thermisch entkoppelte Balkone anbauen. Auf diese Weise wird zugleich die Nutzungsdauer deutlich erhöht, was bei einer Balkonsanierung nicht der Fall wäre.“ Dass an einen nicht sanierungsbedürftigen Neubau nachträglich Balkone angebaut werden, ist seiner Erfahrung nach eher selten. Zunächst muss die baurechtliche Seite geklärt werden. In der jeweiligen Landesbauordnung und unter Umständen auch im örtlichen Bebauungsplan oder kommunalen Verordnungen ist festgelegt, welche Bedingungen erfüllt werden müssen, damit der Anbau genehmigungsfähig ist.

## **Die Nutzung und die Sonne im Blick**

Dann geht es um die Frage der Ausrichtung. In der Regel wird ein Balkon so platziert, dass die Bewohner vom Wohnzimmer oder der Küche ins Freie treten. Vor einem Bad oder einem Schlafzimmer wird ein Balkon eher selten angebaut. Nur: Ein Raum, der in einer Etage als Wohnraum dient, wird möglicherweise in einer anderen als Schlafzimmer genutzt. Hilfreich ist also für Eigentümer, wenn sie nicht nur die eigene Wohnungsaufteilung, sondern auch die ihrer Mieter kennen und berücksichtigen können. Das gilt auch für die angestrebte Balkonnutzung.

---

Vorstellbalkone sind oft die einfachste Möglichkeit, nachträglich Freisitze zu errichten.

---



Foto: Stephan Walchnik/stock.adobe.com

**Tipp:**

„Das Geld für einen Architekten oder Bauingenieur, der eine Grundlagenermittlung durchführt, ist auf jeden Fall gut investiert. In einem zweiten Schritt kann der Bauherr dann bei Balkonherstellern Vergleichsangebote einholen.“

*Axel Einemann, Ingenieur, Hamburg*

Wer in der Sonne baden will, braucht einen Südbalkon, der bitte auch nicht vom Nachbargebäude beschattet wird. Wer das Freiluftzimmer nur am Feierabend genießen kann, sucht dagegen die Abendsonne nach Westen. Wer Ruhe und Erholung möchte, wird die der Straße abgewandte Seite bevorzugen.

Damit ein Tisch und mehrere Stühle bequem auf dem Balkon Platz finden, sollte der Balkon mindestens viereinhalb bis fünf Meter lang und zwei bis zweieinhalb Meter breit sein. Der künftige Zugang hat idealerweise die Breite einer Raumtür. Meist bietet es sich an, ein vorhandenes Fenster zur Tür zu vergrößern.

Heute plant man  
etwa zehn  
Quadratmeter für  
einen großzügigen  
Balkon.

**Konstruktion:  
Vorgehängt oder  
vorgestellt?**

Die Gretchenfrage ist die der Konstruktionsform. Für die Nachrüstung kommen vorrangig vorgehängte Anbaubalkone oder selbsttragende vorgestellte Balkone infrage.

Ein Anbaubalkon besteht aus einer Bodenplatte, die nachträglich mit Edelstahllankern im Mauerwerk befestigt wird. „Eine vorgehängte Konstruktion setzt voraus, dass ich die Lasten horizontal und vertikal über das Gebäude abführen muss. Das geht aus statischen Gründen nicht immer“, erläutert Ingenieur Einemann. Zudem können an den Stahlträgern und Winkeln Kälte- oder Wärmebrücken entstehen und Baumängel nach sich ziehen.

Einfacher und unabhängig vom Gebäudezustand können Vorstellbalkone – auch Vorsatzbalkone genannt – errichtet werden. Die Bodenplatte wird von vier Stützpfeilern auf gegossenen Fundamenten getragen, die so angeordnet sind, dass rechnerisch eine ausreichende Standsicherheit nachgewiesen werden kann. Die Konstruktion ist also statisch eigenständig und separat gegründet vor einem Gebäude. Zur Horizontalaussteifung sind sie an wenigen Punkten durch spezielle Laschen und Anker mit dem Gebäude verbunden. Damit können sich die Bauteile frei bewegen. Sie leiten ihre Kräfte nicht in die Fassade und sind thermisch von ihr getrennt.

**Material: Holz oder Metall plus x**

Sowohl vorgehängte als auch vorgestellte Balkone können ein- oder mehrgeschossig ausgeführt werden. Als Materialien stehen Holz, Aluminium oder Stahl und Kombinationen mit Beton zur Wahl. Viele Holz- und Metallbauunternehmen bieten Komplettpakete an. „Holzständerbauweise kommt eher bei kleinen Häusern und damit insgesamt seltener zum Einsatz. Das liegt unter anderem daran, dass Stahlkonstruktionen schmaler und filigraner sind“, sagt der Experte. Darüber hinaus ist verzinkter Stahl besonders gut haltbar und pflegeleicht.

Für Brüstung und Geländer können neben oder anstelle des Konstruktionsmaterials auch Glas und Kunststoff ins Spiel kommen. Der Boden wird zumeist mit Fliesen, Platten oder Holzdielen belegt. Fehlen noch Überdachungen und Sichtschutzvorrichtungen. Dann kann das Freiluftzimmer möbliert, begrünt und dekoriert werden.

Eva Neumann

[www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)



**Wir dichten Ihre alte Gasleitung mithilfe von schnell härtenden Dichtungsmitteln von innen**

**Ihre Vorteile bei einer Gasleitungsinnenabdichtung:**

- deutlich geringere Kosten
- schnell durchführbar
- kein Schmutz durch Wandaufbrüche o.ä.
- keine nachträglichen Renovierungsarbeiten
- gilt nach der Innenabdichtung als neue Gasleitung
- gleiche Gewährleistung wie bei einer neuen Gasleitung
- bleibt im Bestandschutz
- es muss kein teurer Brandschutz hergestellt werden

**G. Bohn & Sohn GmbH**

☎ 040 - 691 66 48

Fabriciusstraße 109, 22177 Hamburg

[www.BohndSohn.de](http://www.BohndSohn.de)



Bodenbeläge im Überblick

# Holz und Holzwerkstoffe für die Terrasse

Unterschiede bei Arbeitsaufwand, Haltbarkeit und Ökobilanz

**D**ie natürliche Optik und Haptik, die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten, das angenehme Fußgefühl, die einfache Verlegung und wenig aufwändige Pflege – all das macht Holz zu einem beliebten Belag für Balkone und Terrassen.

Ob dabei Dielen aus Massivholz oder aus Holz-Polymer-Werkstoffen zum Einsatz kommen, ist vor allem eine Glaubensfrage.

## Massivholzdielen: Natürliche Anmutung

Im Handel ist eine große Auswahl an Terrassendielen erhältlich. Viele von ihnen sind mit benutzerfreundlichen Klicksystemen ausgestattet. Dabei bestimmt die Holzart nicht nur die Optik, sondern auch den Preis und die Langlebigkeit. Heimische Nadelhölzer wie Douglasie, Kiefer, Fichte oder Lärche überzeugen durch kurze Transportwege und damit eine gute Ökobilanz sowie durch ihren Preis. Tropische Harthölzer wie Teak oder Bangkirai sind besonders aufgrund ihrer Witterungsbeständigkeit und ihrer warmen, rotbraunen Farbtöne beliebt.

Gemeinsam ist allen Massivholzprofilen die natürliche, durch ihre Maserung und nach und nach entstehende Patina geprägte Optik.

## Verbundwerkstoffe: Langlebig und individuell gestaltbar

Mit dieser natürlichen Anmutung können Verbundwerkstoffe nicht ganz mithalten. Dielen aus dem Werkstoff WPC (Wood Plastic Composite) bestehen zu gut zwei Dritteln aus Kunststoff und zu einem Drittel aus Holz oder Holzmehl. Ihr großes Plus ist die Langlebigkeit, hinzukommt die gleichmäßige Optik. Und: WPC splittert nicht. Die Farbe, die Oberflächenstruktur und auch die Rutschhemmung lassen sich individuell gestalten. Früher wurden Holzdielen im Außenbereich nahezu

ausschließlich verschraubt. Heute gibt es viele – auch für geübte Heimwerker handhabbare – Klicksysteme. Anders als Terrassen aus Platten oder Steinen brauchen Sitzplätze mit Holzdielen kein massives Fundament. Das bringt zugleich den Vorteil mit sich, dass sie später erweitert

werden können. Beim Verlegen gilt es dennoch einiges zu beachten – bei der Konstruktion des Unterbaus, den Auflagen- und Fugenabständen, den Übergängen zu festen Begrenzungen wie der Hausmauer oder den Randsteinen. Besonders wichtig ist die ausreichende Be- und Hinterlüftung des Belages. Mit dem Fachmann ist man als Bauherr auf der sicheren Seite.

## Schönheitskur fürs Holz

Dreckfräsen und Hochdruckreiner können Holzböden empfindlich schaden. Sie sind auch nicht erforderlich, wenn der Belag regelmäßig gereinigt wird. Dafür sind ein grobborstiger Besen und die Scheuerbürste, Neutralreiniger und Wasser die wichtigsten Hilfsmittel. Zunächst wird das Holz sorgfältig abgebürstet – am besten

in Richtung der Dielenstruktur. Dann werden Laub- und Schmutzreste aus den Spalten zwischen den Dielen und aus der Unterkonstruktion entfernt. Sonst besteht die Gefahr, dass sich hier Feuchtenester bilden – der perfekte Nährboden für Pilze. Anschließend wird eine neutrale Seifenlauge aufgetragen, möglichst ein paar Stunden einwirken gelassen und dann mit Wasser abgespült. Nach dem Trocknen kann die schützende Imprägnierschicht aufgefrischt werden. Dafür kommen Öl oder eine Lasur in Frage. Wichtig ist, bei dem Mittel zu bleiben, mit dem das Holz in der Vergangenheit behandelt wurde.



Bald beginnt wieder die Freiluftsaison

Foto: Dariusz Jarzabek/stock.adobe.com

Sicherheit

# Frühjahrscheck rund um den Balkon

Haben Herbst und Winter Spuren hinterlassen?

**B**evor der Balkon für den Sommer hergerichtet wird, muss er nicht nur gesäubert, sondern auch auf mögliche Schäden überprüft werden. Immerhin war er über Monate seinen größten Feinden – Frost und Feuchtigkeit – ausgesetzt. Sobald die obersten Schichten der Konstruktion beschädigt sind, kann Feuchtigkeit in die Unterkonstruktion und ins Gemäuer eindringen. Dort kann sie erheblichen Schaden anrichten, spätestens wenn sie im nächsten Winter gefriert und sich dann beim Tauen ausdehnt. Dann entwickelt die Feuchte eine enorme Sprengkraft und gefährdet die Stabilität des Balkons. Sobald erste Schäden erkennbar sind, gilt es deshalb, einen Fachmann hinzuzuziehen.

Deutlich sichtbare Alarmzeichen sind abgeplatzter Putz an den Wänden – vor allem im Sockelbereich –, Risse in Fliesen und Platten oder ein lockerer Belag. Wassernasen und weiße Salzausblühungen auf der Unterseite des Balkons oder an den Rändern weisen darauf hin, dass bereits Feuchte eingedrungen ist. Durch einen Klopfest kommt man Hohlräumen unter dem Sockelputz auf die Spur. Auch Holzkonstruktionen macht der Winter zu schaffen. Fäulnis, holzzerstörende Pilze und morsche Stellen sind manchmal, aber nicht immer mit bloßem Auge erkennbar. Auch hier hilft ein Klopfest. Alle beschädigten Teile des Balkons sollten vor Beginn der Freiluftsaison fachgerecht instand gesetzt werden.

Anzeige

## Mit SchimmelPeter gegen feuchte Wände

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

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

### 25 Jahre Ruhe – garantiert.

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

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



**Ihre saubere und dauerhafte Lösung.** Foto: schimmelpeter

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



SchimmelPeter  
Abdichtungstechnik Fischer



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

[www.schimmelpeter.gmbh](http://www.schimmelpeter.gmbh)

Hecken, Zäune, Mauern

# Terrassengestaltung

Schutz vor Zugluft und unerwünschten Blicken

**E**ine leichte Brise ist an heißen Sommertagen auf der Terrasse sehr willkommen. In Übergangszeiten oder auch gegen Abend wird ein zugiger Sitzplatz jedoch rasch ungemütlich. Dann leistet ein Windschutz gute Dienste. Er hält zugleich unerwünschte Blicke fern.

Je nach Ausrichtung des Grundstücks und der Terrasse gilt es, bei der Planung ein paar Formalien zu berücksichtigen: In den einzelnen Landesbauordnungen ist geregelt, was auf dem Grundstück gebaut werden darf und wie hoch die Bauten maximal sein dürfen. Außerdem ist dort festgeschrieben, welche Abstände zur Grundstücksgrenze einzuhalten sind.

Innerhalb dieses Rahmens haben Eigentümer jedoch ein breites Spektrum an Konstruktionsmöglichkeiten zur Auswahl. „Eine grundsätzliche Frage ist, ob man einen lebendigen, grünen Sicht- und Windschutz – also in der Regel eine Hecke – oder eine bauliche Abgrenzung – also

eine Wand aus Mauerwerk, Holz oder auch Glas – haben möchte“, sagt Manuel Sauer vom Bund Deutscher Landschaftsarchitekten. Ein lebender Windschutz hat den Vorteil, dass er einen fließenden Übergang vom Gebäude in das Grün des Gartens bildet. Hinzu kommt: „Eine grüne Wand ist in der Regel deutlich günstiger als eine gebaute Wand mit dem dafür notwendigen Fundament“, erläutert Manuel Sauer. „Das gilt vor allem dann, wenn ich junge Pflanzen kaufe und ein oder zwei Jahre Geduld habe, bis sie die gewünschten Ausmaße erreichen.“

Allerdings braucht eine grüne Wand vergleichsweise viel Platz. Für eine gesunde Hecke sollte man durchaus eine Tiefe von mindestens 60, besser jedoch 80 Zentimetern, für eine Bambushecke sogar von 100 Zentimetern einkalkulieren, so die Empfehlung des Landschaftsarchitekten. Zur Bepflanzung kommen klassische Heckengehölze wie Hainbuche, Weißdorn oder Ilex-Arten infrage. Ungeeignet sind dagegen Gewächse, die nicht verschnitten werden dürfen, wie ein japanischer Ahorn oder eine Zaubernuss, sowie Gehölze mit flachen Ausläufern, wie etwa der Sanddorn, welche die Terrasse anheben können. Manuel Sauer Favorit ist die Eibe. „Sie wächst kompakt und lässt sich sehr gut schneiden.“

Für kleine Gärten bieten sich Spaliere oder Rankgitter aus Holz oder Metall, Zaunelemente aus Bambus oder Weide oder auch ein einfacher Maschendraht an. Sie können mit Efeu oder Geißblatt, Waldreben, Kletterrosen oder auch Klettererdbeeren begrünt werden. In punkto Wind- und Geräuschschutz muss man bei solchen Konstruktionen allerdings Abstriche machen. „Schon durch die Fugen eines Holzzaunes oder auch durch eine Bambushecke dringen Luft und Lärm in erheblichem Maße durch. Außerdem funktionieren Wind- und Geräuschschutz erst ab einer gewissen Höhe“, gibt der Landschaftsarchitekt zu bedenken. Umgekehrt gilt: Je massiver das Material, umso höher die Schutzwirkung. An besonders zugigen Plätzen oder bei hoher Lärmbelastung ist deshalb eine Schutzwand aus Stein, massivem Holz oder auch Glaselementen die beste Wahl. Eine darüber gespannte Markise oder ein Segeltuch sorgt dafür, dass im Windschatten der Wand keine Verwirbelungen entstehen.



**Nasse Wände?  
Feuchter Keller?**

Mit bisher über 100.000 erfolgreichen Sanierungen in der ISOTEC-Gruppe bieten wir Ihnen die Sicherheit für ein trockenes und gesundes Wohnen.

**ISOTEC Hamburg GmbH**  
Donnerstr. 20, 22763 Hamburg  
☎ 040 - 41 33 90 33

[www.isotec-hamburg.de](http://www.isotec-hamburg.de)



**ISOTEC®**  
Wir machen Ihr Haus trocken

Eva Neumann

[www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)

## Gartenplanung

## Wege planen und anlegen

Unterwegs auf dem eigenen Grundstück

**W**er ein Haus gebaut hat und nach jedem Einkauf und erst recht jedem Gang zum Kompost haufenweise Schmutz ins Haus trägt, hat schnell die Nase voll von dem Acker vor der Haustür. Es wird Zeit für befestigte Wege. Es lohnt sich, ein wenig Zeit in die Planung der Wege auf dem Grundstück zu investieren. Schließlich benötigen sie meist einen Unterbau. Und den verändert man so bald nicht mehr.

#### Planung nach praktischen und gestalterischen Gesichtspunkten

Bei der Planung kann man unterschiedlich vorgehen. „Eine Methode ist, nach dem Hausbau das Grundstück aufzuräumen, zunächst unbefestigt zu lassen und nach ein paar Monaten zu schauen, wo die Trampelpfade verlaufen. Die werden dann befestigt. In der Regel werden das die kürzesten Wege sein“, erläutert Thomas Banzhaf, Vizepräsident des Bundesverbandes Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau. Gestalterische Aspekte bleiben bei dieser pragmatischen Herangehensweise allerdings außen vor. Eine andere Strategie ist, zunächst die Punkte auf dem Grundstück zu definieren, die regelmäßig trockenen Fußes erreicht werden sollen, und diese dann so zu verbinden, dass dabei zugleich der Garten gestaltet wird. So können beispielsweise gerade Linien die klare Architektur des Wohngebäudes aufgreifen. Ein sich schlängelnder Weg hingegen kann einzelne Elemente, wie etwa den Hausbaum, gut in Szene setzen.

#### Haupt- und Nebenwege

„Bei der Planung der Wege sind durchaus Abstufungen nach Art und Häufigkeit der Nutzung sinnvoll“, so Galabau-Experte Banzhaf. Sie bestimmen dann die Breite und unter Umständen auch den Belag des Weges. Unverzichtbar ist ein befestigter Weg von der Grundstücksgrenze bis zur Haustür. Ist er etwa 1,20 Meter breit, dann können zwei Personen nebeneinander oder aneinander vorbei gehen. Auch die Wege zu Mülltonnen, Kompost, Garage oder Carport werden oft genutzt, sie müssen jedoch nicht so breit sein. „Den lauschigen Sitzplatz in der hinteren Gartenecke oder auch den Pool will man vor allem im Sommer und bei gutem Wetter erreichen“, beschreibt Banzhaf. „Dann reichen möglicherweise Trittplatten aus.“

#### Das richtige Material

Nach der Wegführung gilt es, den Baustoff zu bestimmen. Er sollte zum Stil des Hauses und des Gartens passen, aber die für die jeweilige Nutzung notwendige Stabilität bieten. Auf den Hauptwegen machen sich langlebige Natur- oder Betonpflaster sowie Klinker besonders gut. „Bei der Materialwahl ist Sicherheit ein wichtiger Aspekt: In allen schattigen Bereichen entsteht bei Feuchte Rutschgefahr. Dort sollten Holz und glatte, geschliffene Oberflächen vermieden werden“, erinnert Thomas Banzhaf. Lose Materialien, wie Rindenhäcksel, Mulch und Kies, kommen vor allem auf Pfade zwischen Blumenbeeten. „Sie sind zwar vergleichsweise kostengünstig und können


**HANSA-GLASBAU**

**GLASBAUSTEINE + ZUBEHÖR** Verlegung + Verkauf  
Bramfelder Straße 102a • 22305 Hamburg  
Tel. 040/690 5254 • Fax 040/691 6260  
Internet: www.hansa-glasbau.de • E-Mail: info@hansa-glasbau.de

BAUBETRIEB  
seit 1907



solide-zuverlässig

**PENTZIN & NÄGELER**  
BAUUNTERNEHMEN

**Ausführung sämtlicher Bauarbeiten**  
Bramfelder Str. 102a, 22305 Hamburg  
Tel. 040/690 5253, Fax 040/691 6260

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

**B AU & H AUSTECHNIK**  
GMBH

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

Beratung • Planung • Abwicklung

**Wohnungssanierung**  
**Maurerarbeiten**  
**Balkonsanierung**  
**Fassadensanierung**

ästhetisch ansprechend sein. Allerdings bringen sie einen hohen Pflegeaufwand mit sich.“

### Ein solider Unterbau

Die Wege sind nur dann über Jahre sicher, frostfest und belastbar, wenn Tragschicht, Bettung und Belag optimal abgestimmt sind. „Die Beschaffenheit des Bodens stellt sehr unterschiedliche Anforderungen an den Unterbau“,

betont Galabauer Banzhaf. „Wenn an dieser Stelle Fehler gemacht werden, können Setzungen und Dellen, also gefährliche Stolperfallen, die Folgen sein.“ Spätestens jetzt kommt der Fachmann ins Spiel.

Eva Neumann  
[www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)

Efeu, Kletterrose und mehr

# Fassadenbegrünung

Ästhetisch ansprechend, ökologisch wertvoll und energetisch oft hilfreich

**E**ine begrünte Fassade sieht nicht nur schön aus, sie hat auch praktische Vorteile: Das Gemäuer wird vor Wind, Regen und krassen Temperaturschwankungen geschützt. Zwischen dem Blattwerk und der Wand entsteht ein isolierendes Luftpolster, das im Sommer die Aufheizung der Hauswände verringert und im Winter die Kälte abschirmt. Zudem binden die Pflanzen Staub und Schadstoffe, produzieren gleichzeitig Sauerstoff und verdunsten Wasser und tragen damit zur Luftverbesserung bei. Und schließlich bietet eine grüne Fassade zahlreichen Insekten Unterschlupf und Singvögeln Nahrung und Nistplätze.

Ideal zur Begrünung geeignet sind Betonwände sowie intaktes Sichtmauerwerk oder rissfreier Rauputz. „Eine Fassadenbegrünung kommt nicht in Frage, wenn die Fassade in irgendeiner Form beschädigt ist oder wenn die Statik nicht ausreichend gesichert ist, um das Gewicht der Pflanzen und ihres Haltesystems zu tragen“, warnt Michael Henze vom Bundesverband Garten- und Landschaftsbau. Mit bloßem Auge kann der Laie allerdings oft nicht erkennen, ob die Fassade völlig intakt ist. Im Zweifelsfall sollte das der Fachmann beurteilen. Auch denkmalgeschützte Fassaden dürfen nur begrenzt begrünt werden.

„Besonders wenig Aufwand machen Selbstkletterer wie Efeu oder Kletterhortensie“, schlägt Henze vor. Diese Kletterpflanzen brauchen keine Rankhilfe. Sie finden mit ihren Haftwurzeln oder -scheiben an der Wand Halt und bilden so eine lückenlose grüne Hülle. Doch Vorsicht – die Haftorgane und die Licht fliehenden Triebe von Efeu und Co suchen dunkle Ritzen und offene Fugen. Wenn sie die im Putz oder Mauerwerk finden, hinein wachsen und dicker werden, entwickeln sie eine enorme Sprengkraft, welche die Gebäudesubstanz schädigen kann. Auf Holzwänden, vorgehängten oder beispielsweise mit Schie-

fer verkleideten Fassaden, kunststoffhaltigen Wandanstrichen oder -putzen sollten deshalb keine Selbstklimmer wuchern. Und auch auf anderen Fassaden will ihr Einsatz wohl überlegt sein: Ist man ihrer überdrüssig, lassen sich viele von ihnen nur mit fachmännischer Hilfe wieder entfernen.

Die zweite Gruppe der Fassadenbegrüner sind die Gerüstkletterer wie etwa Blauregen und Clematis, immergrünes Geißblatt und robuster Knöterich, duftende Kletterrose oder zarter Winterjasmin. Sie alle benötigen eine auf ihre Wuchseigenschaft abgestimmte Kletterhilfe. Neben klassischen Holzspalieren kommen bevorzugt langlebige Metallgerüste oder feuerverzinkte Spanndrähte an Ochsenschrauben zum Einsatz. Für Leichtgewichte sind netzartig mit Nylonfäden überspannte Holzrahmen eine Alternative.

Entscheidend für die Wahl der Pflanze sind neben der Wandoberfläche die Standortansprüche der Pflanze und der verfügbare Platz. Auch der Pflegeaufwand will bedacht sein. „Wasser- und Nährstoffversorgung muss natürlich gesichert und Fenster, Dachrinnen und Nachbargebäude durch Schnittmaßnahmen freigehalten werden“, erklärt Henze. Das gilt auch für Fensterläden und Rolllädenkästen, Antennen, Blitzableiter und Außenleitungen. Vor allem bei stark wüchsigen Knöterich, Efeu und Blauregen muss man häufig zur Schere und zur Leiter greifen.

Eva Neumann  
[www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)

Verschärfung der Bundesimmissionsschutzverordnung

# Änderung bei Schornsteinen

Vorschriften zur Platzierung und Höhe

**W**er plant, einen Kamin, eine Pelletheizung oder eine andere kleine Feuerungsanlage für Festbrennstoffe in seine Immobilie einbauen oder ersetzen zu lassen, sollte sich beeilen. Denn zum 1. Juli 2019 ist eine Verschärfung der 1. Bundesimmissionsschutzverordnung in Arbeit, welche neue Anforderungen an Bauherren mit sich bringen kann.

## Das Ziel: Störung der Nachbarschaft verhindern

Wenn der Schornstein weit entfernt und unterhalb vom Dachfirst sitzt, kann es bei bestimmten Witterungsbedingungen passieren, dass die Abgase zwischen Schornstein und Dachfläche zirkulieren, dadurch nicht ungestört abtransportiert und auch nicht ausreichend verdünnt werden. Das führt zu Belästigungen und gesundheitsgefährdenden Immissionen in der Nachbarschaft. Bereits 2017 wurde deshalb die VDI 3781 Blatt 4 neu gefasst. Sie sieht vor, dass die Austrittsöffnung firstnah angeordnet ist und den First um 40 Zentimeter überragt. Dieser anerkannte Stand der Technik soll nun in die Verordnung übernommen werden und damit Gesetzeskraft erhalten.

## Wer ist betroffen?

Von den neuen Änderungen betroffen sind jene Eigentümer, die ihre Holzfeuerstätte wesentlich ändern wollen, die eine alte emissionsträchtige gegen eine neue effiziente und emissionsarme Feuerstätte ersetzen müssen, weil die alte nicht mehr funktioniert oder die Emissionsgren-

zwerte nicht einhält, oder die eine neue Feuerungsanlage mit festen Brennstoffen einbauen wollen.

## Verbände protestieren

Der Bundesverband der Deutschen Heizungsindustrie (BDH), der Bundesverband des Schornsteinfegerhandwerks (ZIV), der Deutscher Energieholz- und Pellet-Verband (DEPV), der Industrieverband Haus-, Heiz und Küchentechnik (HKI) und der Zentralverband Sanitär Heizung Klima (ZVSHK) machen Front gegen die Verschärfung der Verordnung: Finanzielle Zusatzbelastungen für die Investoren, erhöhter Bürokratieaufwand im Falle der geplanten Ausnahmeregelungen, erheblicher Berechnungsaufwand der erforderlichen Abgasanlagenhöhe durch eine Vielzahl von Eingabedaten, zusätzliche, zum Teil nicht realisierbare statische Sicherung der wesentlich verlängerten Schornsteine über Dach – all das wird den Ausbau von neuen, emissionsarmen Holzheizungen und Öfen – und damit letztlich die Umsetzung der klimapolitischen Ziele der Bundesregierung deutlich behindern, so die Kritik der Verbände. Dem schließt sich auch Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke an: „Die geplante Regelung stellt die Menschen vor unverhältnismäßige Kosten bei gleichzeitig sehr geringem Nutzen. Das Vertrauen und die Akzeptanz der Energiewende sollten nicht leichtfertig verspielt werden.“

Eva Neumann

[www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)

**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](http://www.pietsch-bauwerkserhaltung.de)

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

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

**SANIERUNGSTECHNIK  
 NORD**

Winklers Platz 4  
 22767 Hamburg  
 Tel. 040 / 60 77 22 333  
 E-Mail: [sanierungen@salpeter.de](mailto:sanierungen@salpeter.de)

[www.salpeter.de](http://www.salpeter.de)

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

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

Hohenfelder Allee 11 \* 22087 Hamburg  
 E-Mail: [info@fahland.de](mailto:info@fahland.de)

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

125 Jahre Stromnetz

# Ein sicheres Netz für Hamburg

Seit genau 125 Jahren hat das Hamburger Stromnetz einen Weg voller Spannung beschritten. Unser Unternehmen steht für die sichere und zuverlässige Stromversorgung der Menschen, der Infrastruktur und der Wirtschaft in Hamburg. Doch wie wird die Versorgung und Versorgungsqualität gesichert und welche Aufgabenfelder hat ein Verteilungsnetzbetreiber?

**M**it unserer fünfteiligen Artikelserie „125 Jahre Stromnetz“ möchten wir unser Unternehmen und unsere Aufgaben aus unterschiedlichen Blickwinkeln vorstellen.

In den kommenden Ausgaben bieten wir Ihnen Wissenswertes rund um die Themen flächendeckende Einführung digitaler Zähler, Vorteile des Mehrspartenmesswesens (Multi Metering) sowie Trends und Möglichkeiten im Bereich Elektromobilität.

In dieser Ausgabe geht es um die Instandhaltung, den Ausbau und die Modernisierung des Hamburger Stromverteilungsnetzes.

## Wir modernisieren das Stromnetz

Die Hamburger Wirtschaft und der Wohnungsbestand sind auf Wachstumskurs. Ob in der Hafencity, in der Neuen Mitte Altona oder in Oberbillwerder bei Bergedorf:

An vielen Ecken unserer Elbmetropole entstehen neue Wohnquartiere, Gewerbe- und Industriegebiete. Bis 2030 wird es voraussichtlich über 50.000 neue Haushalte geben. Diese zusätzlichen Wohnungen und Gewerbebetriebe müssen an das Stromnetz angeschlossen werden. Hierfür verlegen wir neue Leitungen im Umfang von rund 100 Kilometern pro Jahr.

Mit der Energiewende und der verstärkten Nutzung von Elektromobilität verändern sich zudem die Anforderungen an unser Versorgungssystem. Der steigende Anteil erneuerbarer Energien und die zunehmend dezentrale Erzeugung stellen das Stromnetz vor besondere Herausforderungen: Es muss „kommunikativer“ werden, damit Erzeugung und Verbrauch flexibel miteinander verknüpft werden können. Hier kommt die Einführung digitaler Zähler ins Spiel: Bis 2032 werden wir flächendeckend rund 1,1 Millionen digitale Stromzähler in Hamburg installieren.

## Wir übernehmen Verantwortung für und in Hamburg

Unser Netz stammt in Teilen noch aus der Nachkriegszeit, aus den Wirtschaftswunderjahren und den 1970ern. Für das Stromnetz gilt ebenso wie für Brücken, Straßen, Wasserleitungen und andere technische Infrastruktur: Es muss zyklisch erneuert werden. In den vergangenen Jahren haben wir bereits große Investitionsanstrengungen unternommen und das Verteilungsnetz instandgehalten und ausgebaut. Doch wir müssen noch mehr tun. Dafür modernisieren wir nach dem neuesten Stand der Technik und optimieren das Netz für die urbane Energiewende. Um baubedingte Belastungen für die Bürgerinnen und Bürger, die Stadt und den Verkehr möglichst gering zu halten, ist es vorgesehen, viele unserer Maßnahmen mit anderen leitungsgebundenen Unternehmen und Straßenbauvorhaben der Stadt zu koordinieren.

Mit unserem Investitionsprogramm machen wir das Stromnetz fit für die Zukunft – und sorgen auch weiterhin für eine hohe Versorgungsqualität.





**Grundeigentümer-  
Verband  
Hamburg**

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg sucht per April 2019  
für seine Hauptgeschäftsstelle im Glockengießerwall 19 einen

## Mitarbeiter (m/w/d) für die Mitgliederbetreuung inkl. Formularverkauf

(befristete Teilzeit für zwei Jahre, mindestens 20 Wochenstunden)

Sie passen am besten zu uns, wenn Sie Freude am Umgang  
mit Kunden haben und belastbar sind.

Wir setzen eine kaufmännische Ausbildung und EDV-Kenntnisse voraus.

Bitte senden Sie Ihre Bewerbungsunterlagen an:

Grundeigentümer-Verband Hamburg • z. Hd. Frau Oechsler • Glockengießerwall 19 • 20095 Hamburg  
Unter der Rufnummer (040) 30 96 72-0 steht Ihnen Frau Oechsler für weitere Informationen zur Verfügung.

### ARCHITEKTEN

Wohnhäuser  
mit Würde und  
Feingefühl.

040.99994573  
info@heidrunohm.de



heidrun ohm architektin

**Dominoeins Architektur**  
Stefan Dölle  
Architekt  
Neubau  
Umbau  
Aufstockung

040.18175531 www.dominoeins.de  
Mehrwert durch Gestaltung

### BAUGESCHÄFTE

SANIERUNG · UMBAU · RENOVIERUNG  
ABDICHTUNG · FLIESEN

**VOLKER BEHRENS**  
Maurermeister · Spezial-Baugeschäft

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

**H.-W. Hengfoß**  
MAURERMEISTER

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

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

### BAUGESCHÄFTE FORTS.

**A. Kraft Bautenschutz**

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

### ENERGIEAUSWEISE

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

### FENSTER + TÜREN

**Fenster Türen  
Einbruchschutz**

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

**Rollläden Markisen**

Eine Rubrik zu Ihrer  
Fachrichtung fehlt?  
Wir eröffnen diese für Sie  
– bitte sprechen Sie  
uns gern an!

elbbüro, Stefanie Hoffmann  
Tel. (040) 33 48 57 11 oder  
s\_hoffmann@elbbuero.com

### HAUSMEISTER

**GHG** Gesellschaft für Haus und  
Grundstückspflege mbH

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



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

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

### HEIZÖL

**BERND IDEN**  
Heizöl  
☎ 60 70 136

### MALER

**Ahrens**  
Malereibetrieb

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

Suchen Sie kurzfristig  
eine Malerlösung?

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

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

**Gramlich**

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

### WOHNUNGSRÄUMUNG



**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

– Anzeige –

Anschlussfinanzierung

# Günstige Zinsen langfristig sichern

Wie geht es weiter, wenn die Zinsbindung ausläuft?

**D**as Darlehen für die eigenen vier Wände läuft schon länger, jeden Monat werden die Raten abgebucht. Alles geht seinen Gang – bis die Sollzinsbindung ausläuft. Wann das der Fall ist, hat der Kreditnehmer mit seiner Bank im Erstvertrag vereinbart. In der Regel sind das 5 bis 20 Jahre. Bis dahin bleiben die Zinsen und die anderen Konditionen unverändert. Danach ist alles offen. Denn häufig ist nach Ablauf der Frist noch eine Restschuld übrig, für deren Tilgung nun ein neuer Festzins vereinbart werden kann. Ist das Zinsniveau deutlich gestiegen, wachsen auch die Aufwendungen für das Folgedarlehen. Aber das muss nicht sein. Drei Monate vor Ablauf der Zinsbindungsfrist unterbreitet die Bank einen Vorschlag für die Anschlussfinanzierung. Wenn die Zusammenarbeit fortgeführt werden soll – mit aktualisierten Konditionen bei Zinsen und Tilgung – heißt dies Prolongation. In die Verlängerung zu gehen ist bequem, denn für eine reine neue Zinsvereinbarung werden von der Bank keine neuen Unterlagen angefordert. Da die Grundschuld nicht übertragen wird, kann zudem der Weg zum Notar entfallen.

Wenn die Zinsbindungsfrist ausläuft, sind meist etliche Jahre vergangen, manchmal haben sich die Lebensumstände verändert oder es soll etwas erneuert werden (von Küche und Bad bis zur Heizung, von der Garage bis zum Wintergarten). Da ist es sinnvoll einen Partner an der Seite zu haben, mit dem man die Sicherheit hat, dass an alles gedacht ist. Die Hamburger Sparkasse (Haspa) ist der größte Baufinanzierer in der Metropolregion Hamburg und verfügt über ein umfangreiches Netzwerk von Partnern sowie mehr als 90 Immobilienspezialisten vor Ort. Sie helfen Eigentümern bei einfachen Verlängerungen, bei Neufinanzierungen und Umschuldungen sowie bei Kombinationen mit zusätzlichen Maßnahmen. Dabei haben sie auch staatliche Fördermittel im Blick. Ein Anschlussfinanzierer ist in der Regel ein Kunde mit guter Bonität. Denn er verfügt über eine Immobilie, deren Wert in den vergangenen Jahren meist gestiegen ist und die zum Teil schon abbezahlt ist. Wer sich bei der Anschlussfinanzierung schon frühzeitig die aktuell niedrigen Zinsen für längere Zeit sichern will, sollte sich um ein Forward-Darlehen kümmern. Dieses kann bis zu 42 Monate vor Inanspruchnahme vereinbart werden. So wissen Sie, was bei der Immobilien-Finanzierung auf Sie zukommt und können die Zukunft ganz gelassen nehmen.



Foto: Pixabay.com/pexels

Nach Ablauf der Zinsbindungsfrist für das gemütliche Zuhause sollte manchem ein Licht aufgehen: Zufrieden mit der Bank oder wechseln? Nur die Konditionen ändern oder auch noch zusätzliches Geld für Umbauten oder Erneuerungen aufnehmen?

## Tipps für die Anschlussfinanzierung

Gibt es während der Laufzeit des Anschlussdarlehens zusätzliche Einnahmen, zum Beispiel Bonuszahlungen oder die Auszahlung einer Lebensversicherung? Dieses Geld kann für Sondertilgungen von jeweils fünf Prozent pro Jahr eingesetzt werden. Dadurch werden Laufzeit und Zinszahlungen reduziert.

Häufig hat sich die Lebenssituation während der Laufzeit des ersten Immobilienkredites verändert, der finanzielle Spielraum verbessert. Dies könnte zum Beispiel für einen höheren Tilgungssatz bei der Anschlusszinsbindung sprechen. Damit wird die Laufzeit verkürzt und langfristig werden Zinszahlungen gespart. Alternativ wäre als Folgekredit auch ein Volltilger-Darlehen möglich. Hier profitiert man von einem sehr günstigen Zinssatz. Bei gleichbleibender Rate weiß man genau, wann das Darlehen komplett zurückgezahlt ist.

Die Immobilienspezialisten der Haspa analysieren gern im persönlichen Beratungsgespräch, welche Baufinanzierung am besten zum Kunden passt. Kontakt und Terminvereinbarung sind einfach und bequem unter [haspa-beraterfinder.de/immobilie](https://www.haspa-beraterfinder.de/immobilie) möglich.

Grobe Fahrlässigkeit

# Versicherungsschutz prüfen

Damit eine kleine Unachtsamkeit nicht zur finanziellen Katastrophe wird

Bereits ein gekipptes Fenster bei einer kurzen Abwesenheit kann als grob fahrlässig gewertet werden.



Foto: Andrey Popov/stock.adobe.com

**W**enn ein Schaden entsteht, möchte man natürlich, dass die Versicherung für die finanziellen Folgen aufkommt.

Ärgerlich wird es für den Versicherungsnehmer dann, wenn der Versicherer nicht leistet, beispielsweise weil der Geschädigte „grob fahrlässig“ gehandelt hat.

Doch was bedeutet diese Formulierung genau? Und gibt es eine Möglichkeit, dass die Versicherung trotz grober Fahrlässigkeit für entstandene Schäden aufkommt, zumindest anteilig?

## Wann ist eine Handlung „grob fahrlässig“?

Irren ist menschlich. Diesen Spruch kennen wir alle. Und jedem ist bereits schon aus Unachtsamkeit ein Missgeschick passiert. Meistens haben wir Glück und ein Schaden bleibt aus oder wir erkennen rechtzeitig unsere Schusseligkeit. Häufig haben wir in diesen Momenten der Unachtsamkeit grob fahrlässig gehandelt. Beispielsweise wenn wir Kerzen im Wohnzimmer angezündet haben oder den Topf auf dem Herd vergessen und den Raum verlassen. Schließlich kann schnell ein Zimmerbrand entstehen. Ein weiterer Fall ist denkbar, wenn wir einkaufen gehen und ein Fenster auf Kipp gestellt lassen. Ein Einbrecher kann die Gelegenheit nutzen, das Fenster leicht öffnen und ins Haus gelangen. Kommt es durch die „Schusseligkeiten“ zu Schäden, kommt der Versicherer nur dafür auf, wenn die „grobe Fahrlässigkeit“ im Versicherungsschutz enthalten ist.

## Worauf sollte man beim Versicherungsschutz achten?

Überprüfen Sie Ihren bestehenden Versicherungsschutz, insbesondere Ihre Wohngebäude- und Hausratversicherung. Umfassen diese Versicherungen die Leistung „grobe Fahrlässigkeit“? Schließlich möchten Sie Ihr Hab und Gut

zu jedem Zeitpunkt schützen. Und gerade im Alltag passieren schnell kleine Missgeschicke. Leider ist bei vielen Policen dieser Schutz nicht automatisch enthalten. Das musste auch jüngst die Verbraucherzeitschrift Finanztest (Ausgabe 12/2018) feststellen. Hier wurden Wohngebäudeversicherungen getestet und viele Produkte konnten den Prüfungsanforderungen von Finanztest nicht standhalten, weil wichtige Leistungen in der Police fehlten, unter anderem die Leistung „grobe Fahrlässigkeit“. Übrigens: Die GEV hat für ihre Wohngebäudeversicherung von Finanztest die Note „sehr gut“ erhalten, schließlich ist die grobe Fahrlässigkeit durch das Plusschutz-Modul hier mitversichert. Und bei der Hausratversicherung ist dieser wichtige Bestandteil im Tarif MAX enthalten. Sprechen Sie uns an. Die Mitarbeiter der GEV beraten Sie gern telefonisch unter (040) 3766 3367.

[www.gev-versicherung.de](http://www.gev-versicherung.de)

Torsten Flomm

# Der Glaube an den starken Staat hilft niemandem

War es ein Sturm im Wasserglas oder eine Debatte um einen neuen Weg zu einer Begrenzung der Wohnraummiete auf ein für vertraglich gehaltenes Niveau? In der JuristenZeitung hatte sich ein Autor namens Peter Weber mit der Frage beschäftigt, ob die Bundesländer berechtigt seien, eigene Obergrenzen für die Wohnraummiete festzusetzen. Der Berliner kam zu dem Ergebnis: Ja, sie dürfen.

---

Der Blick in die Geschichte zeigt, dass Mietgrenzen die Probleme am Wohnungsmarkt nie lösen konnten.

---

Nun könnte man das Ganze als juristische Fachdebatte ohne praktische Konsequenz abtun und zur Tagesordnung übergehen. Doch das verhindern vor allem Berliner Politiker und in Hamburg DIE LINKE zur Zeit recht erfolgreich. So fordert vor allem DIE LINKE in Hamburg jetzt die landesgesetzliche Einführung einer Mietobergrenze.

Der juristischen Debatte folgt

nun also die politische Diskussion. Das schadet nicht, solange die Besonnenen unter den Sozialdemokraten und bei den GRÜNEN die Oberhand behalten. Die argumentieren rechtlich und politisch. Lassen wir hier einmal die Finger von der rechtlichen Debatte. Denn was politisch gewollt ist, kann rechtlich am Ende schon irgendwie passend gemacht werden.

Aber ist der Weg der flächendeckenden Mietpreisbremse wirklich der richtige? Was würde eine solche Mietpreisbegrenzung auslösen? Ganz sicher keine Investitionen in den Wohnungsmarkt. Denn wer soll denn bauen, wenn die Erträge anschließend die Baukosten nicht decken. Und Investitionen in den Bestand auch nicht. Denn wer hat den Ehrgeiz, sein Haus schöner, wohnlicher, energetisch wertvoller zu machen, wenn er daraus nicht auch mehr Einnahmen erzielen kann? Natürlich bedarf es einiger Rechenkunststücke, um nachzuweisen, dass teure Neubauten am Ende dabei helfen, billigen Wohnraum zu erhalten. Es bedarf aber nicht einmal dieser Kunststücke, sondern nur des Blicks in die Geschichte, um zu erkennen, dass gesetzliche Preisbegrenzungen ganz sicher das falsche Mittel sind.



Torsten Flomm, Vorsitzender

## IMPRESSUM

März 2019

### Redaktionsleitung

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

### Verlag und Gesamtherstellung

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

### Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH  
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

### Anzeigenverkaufsleitung

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



### Erscheinungsweise

monatlich

### Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

### Titelbild

Neuallermöhe/Gerd Hoffmann

### Neue Indexpzahlen

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

### Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

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

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

# Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und  
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

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

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

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

**GERSTELKG**  
Immobilienmanagement seit 1913  
Sportallee 47 · 22335 Hamburg  
Tel.: 51 48 42-0 · Fax: 51 48 42-11  
www.gerstel-kg.de  
VERWALTEN • VERKAUFEN • VERMIETEN

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

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

GRUNDSTÜCKS-  
VERWALTUNG  
**G.V.N.**  
NORD GMBH & CO. KG  
Verwaltung · Vermietung · Verkauf  
Beselerstraße 2a · 22607 Hamburg  
Tel. (040)8004080  
Fax 8907133  
www.gvn-hamburg.de

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**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  
Rolfinkstraße 15 · 22391 Hamburg  
Saseler Chaussee 205 · 22395 Hamburg  
Tel.: (040) 65 64 65-0 · www.witthoeft.com

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

Beratung zu einer Anzeigenschaltung  
innerhalb der IVD-Gemeinschaftswerbung unter

040 / 33 48 57 11

**MIT UNS BLEIBEN SIE  
IM TROCKENEN!**

AR 01/103.19.02

**10%**

Rabatt für  
Haus & Grund-  
Mitglieder

## Wasserschaden? Vorbeugen und richtig versichern. Mit der GEV!

Informationen über unsere Produkte und die besonders günstigen Konditionen für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg erhalten Sie bei Ihrem persönlichen Beratungsteam unter der Telefonnummer 040 3766 3367.

Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

**GEV**   
GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG