

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

03|2020



SCHWERPUNKT

Lurup

Vielfalt und Engagement
prägen einen bunten Stadtteil,
der für einige Überraschungen
gut ist.

I Novelle

Das neue Wohnungseigentums-
gesetz nimmt Gestalt an.
Der Referentenentwurf liegt
jetzt vor.

I Verglasung

Mach mehr draus. Durch
eine Verglasung können
Balkone Teil der Wohnung
werden.

Hoheluft



Norderstedt



Eppendorf



Harvestehude



Barmbek-Nord



Eppendorf



Neustadt



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

In den vergangenen beiden Jahren haben wir mit unserem Team Investment-Wohnen Zinshäuser- und Wohnanlagen im Wert von über 500 Millionen Euro vermittelt und dabei für unsere Kunden ein hervorragendes Ergebnis erzielt.

Gehen Sie gemeinsam mit uns Ihren persönlichen Erfolgsweg.



Wohnungseigentum – Neuregelung geplant

Jetzt wird es ernst mit der Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes. Im Januar hat das Bundesjustizministerium den Referentenentwurf für die von vielen Seiten schon lange geforderte Reform vorgelegt. Und es scheint doch ein ehrgeiziges Reformvorhaben zu werden. War ursprünglich nur vorgesehen, Regelungen zur Elektromobili-

der Verwalter, als auch die Rolle des Verbands Wohnungseigentümergeinschaft sollen teilweise erheblich verändert werden. Auch für unseren Hamburger Wohnungseigentümer-Verein wird das ganz sicher eine spannende Zeit werden. Denn natürlich wissen alle, dass das Gesetz in die Jahre gekommen ist und die letzten Teilnovellen eher zur Verwirrung als zur Aufklärung beigetragen haben.

Noch steht die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes ganz am Anfang. Man darf gespannt sein.

tät (vor allem zum Einbau von Ladestationen in Wohnungseigentumsanlagen) und zur Erleichterung von behindertengerechtem Umbau der Wohnanlage in das Gesetz aufzunehmen, ist jetzt eine umfassende Reform des Wohnungseigentumsrechts im Gespräch. Jetzt sind vor allem die Verbände gefordert. Auch Haus & Grund wird zu dem Gesetzentwurf Stellung nehmen. Einen ersten Überblick bieten wir in diesem Heft. Weitere Berichte werden sicher folgen. Denn sowohl die Rolle

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 Vermarktungs-
strategie entwickeln.

Und das zahlt sich für Sie aus!

GLADIGAU
IMMOBILIEN

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

www.gladigau-immobilien.de IVD



**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**

Sprechstunde Mediation

Sie interessieren sich für Mediation als alternative Möglichkeit der Streitbeilegung?

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

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

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

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

www.grundeigentuemerverband.de



INHALT



06

SCHWERPUNKT – Lurup

Vom kleinen Idyll Bö78 bis hin zur neuen Magistralen-
entwicklung an den Hauptstraßen. Lurup ist ein Stadtteil,
der sich wandelt. Spannend zu beobachten – sowohl für
Außenstehende als auch für Einwohner.



24

VERBAND & VEREINE – Reisen

Florentiner Herbstträume. Die Hauptstadt der Toskana
zieht jeden in ihren Bann. Kultur und Genuss – eine
unvergessliche Zeit.



32

HAUS & LEBEN – Haustiere

13,7 Millionen Katzen
werden in Deutsch-
lands Wohnungen
gehalten. Klar, dass es
da auch Ärger gibt.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Lurup
- 13 Green Deals
- 14 WEG-Novelle
- 16 Mieten in Deutschland

RECHT & STEUERN

- 17 Bodenwertzuwachssteuer
- 19 Leserfragen
- 25 Neues aus Karlsruhe
- 26 Übertragung zu Lebzeiten
- 28 Trommeln in der Wohnung
- 29 Grundsteuer

VERBAND & VEREINE

- 12 Vortragsveranstaltung
- 18 Mietrecht aktuell
- 20 Seminare
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Beratungszeiten
- 23 Veranstaltungen
- 23 Gartenberatung
- 24 Reisen
- 27 WEG-Führerschein
- 39 Stellenanzeige

HAUS & LEBEN

- 30 Wer wird Stromkunde?
- 31 Streit um gelbe Tonne
- 32 Haustiere
- 33 Balkonverglasung
- 35 Garten Bergedorf
- 36 Gartenhäuschen
- 38 Grundrissveränderung

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Grobe Fahrlässigkeit

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Das Kreuz mit der Vielfalt



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 Objektes 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



Lurup

Stadtteil mit Seele

Lurup wirkt unprätentiös. Doch wer sich genauer umsieht, stößt auf grüne Perlen und Menschen, die mit viel Herzblut einiges auf die Beine stellen.

Wer in Lurup den Böttcherkamp fast bis zum Ende durchgeht, stößt inmitten von Einfamilienhäusern auf das Kreativ- und Coworking-Haus Bö78. Das Haus hat Malwin Faber von seinem Großvater, dem Theatermaler Gerhard Bareschee, vor gut sieben Jahren übernommen und mit Freunden zusammen renoviert, aufgestockt und es bezogen. „Wir arbeiten hier mit freischaffenden Künstlern in einer kreativen Hausgemeinschaft zusammen“, berichtet Faber.

Vielfalt und Engagement prägen auch sonst den Stadtteil mit seinen gut 35.000 Einwohnern und zahlreichen Nationalitäten. Angrenzend an die Hamburger Stadtteile Osdorf, Bahrenfeld und Eidelstedt sowie die schleswig-holsteinischen Gemeinden Schenefeld und Halstenbek lebt man auf der einen Seite mitten in der Stadt, auf der anderen Seite ein wenig ländlich. Hier gibt es genauso die Straßen mit kleineren Ein- und Zweifamilienhäusern samt Garten wie die Hochausiedlungen Lüdersring, Fläseviertel und den Osdorfer Born, der sich teils auf Lurup erstreckt. Dazwischen sind neue Quartiere und Mehrfamilienhäuser entstanden, wie etwa an der Luruper Hauptstraße, in der Elbgaustraße Ecke Vorhornweg oder

die Luruper Höfe im Böttcherkamp. In den vergangenen Jahren hat sich die Anwohnerzahl um mehr als tausend Menschen erhöht. Und der Stadtteil wächst weiter. Große Pläne verfolgt der Bezirk mit der sogenannten Magistralenstrategie „Entwicklung an Hauptstraßen“. „Grob geschätzt wären 500 bis 600 zusätzliche Wohnungen entlang der Luruper Hauptstraße denkbar“, sagt Bernd Schnier aus der Abteilung Integrierte Stadtteilentwicklung im Bezirksamt Altona. Im Parterre der neuen Mehrgeschossiger könnten sich Läden, Cafés, Handwerker und Ärzte ansiedeln. Die ersten kleineren Häuser an der Luruper Hauptstraße wurden dafür bereits abgerissen. Nahe des Forschungszentrums DESY soll zudem die Science City Bahrenfeld mit naturwissenschaftlichem Schwerpunkt entstehen – und wird als Auslagerung der Universität frischen Wind und sicherlich einige Studenten nach Lurup bringen. Ein neuer S-Bahnanschluss ist ebenfalls geplant. „Wenn alle Pläne realisiert werden, wird Lurup ein ganzes Stück urbaner“, meint Faber. Derzeit sind Cafés und Restaurants im Stadtteil rar, ein pulsierendes Zentrum fehlt ohnehin. „Früher war das Café Marie an der Luruper Hauptstraße ein beliebter Treffpunkt, aber es musste leider im vergangenen Jahr einem Neubau weichen“,

berichtet Sabine Tengeler vom Stadtteilhaus Lurup. Jetzt trifft man sich im Lurup Center, welches allerdings mehr und mehr unter Leerständen leidet.

Wenn auch auf den ersten Blick funkelnde Attraktionen in Lurup fehlen, besondere Orte und Veranstaltungen gibt es durchaus. Die hat Faber gemeinsam mit dem Künstlerkollektiv in eine Art Schatzkarte eingetragen, gut 50 Punkte sind dabei zusammengekommen. Wie etwa die Wilsdorfallée, in der die Anwohner immer im Frühjahr ein beschauliches Kirschblütenfest organisieren. An

Seit 2019 wird der Stadtteil über das RISE-Programm mit verschiedenen Maßnahmen gefördert

die von Kirschbäumen gesäumte Straße stellen sie dann Tische, jeder steuert Essen oder Getränke für das Fest bei. Auch das ökologische Wohnprojekt Brachvogelweg, welches mit dem Hamburger Baugemeinschaftspreis ausgezeichnet wurde, findet sich auf der Karte, ebenso wie das

renaturierte Flaßbargmoor mitten im Wohngebiet, der Rodelberg im Böverstpark, der bei Schnee von Kindern belagert wird, oder das mit viel Herzblut eingerichtete Tauschhaus Lurup vor der Elbgaupassage.

Wer lieber in der Natur ausspannen möchte, wird so nah an Schleswig-Holstein schnell fündig. Geht man an Fabers Haus vorbei die Straße ein Stück weiter, stößt man auf den Helmuth-Schack-See inmitten des Bornparks, der in die Osdorfer Feldmark mündet. Hier breiten sich Pferdekoppeln, Wiesen und Weiden aus, dazwischen kleine Knicks, durch die Landschaft schlängelt sich der Bach Düpenau. Faber unternimmt hier gerne Fahrradtouren oder schiebt den Kinderwagen mit seinem einjährigen Sohn über die Feldwege. Ein weiteres beliebtes Ziel der Anwohner ist der weitläufige Altonaer Volkspark, der eigentlich zu Bahrenfeld gehört, sich aber mit seiner Fläche von 205 Hektar bis an die Grenze Lurups ausdehnt. Als besonderer Besuchermagnet zieht zwischen Mitte Juli bis Ende Oktober der Dahliengarten nicht nur viele Luruper an, auf 15.000 Quadratmetern blühen in dieser Zeit mehr als 11.000 Dahlien in 600 verschiedenen Sorten. „Und an die Elbe kommt man ebenfalls relativ schnell mit dem Fahrrad“, ergänzt Faber.

Die meisten Einwohner in Lurup verfügen über ein eher geringes Einkommen, die Arbeitslosenquote ist vergleichsweise hoch, für große Sprünge fehlt meist das Geld. Um etwas zu bewegen, ist deshalb Einfallsreichtum und Engagement gefragt.

„Die Menschen hier setzen sich füreinander ein und versuchen gemeinsam, die Dinge vor Ort zu verbessern“, sagt Tengeler vom Stadtteilhaus Lurup. Das verbinde und schaffe eine sehr freundschaftliche Atmosphäre. Als etwa

StöbenWittlinger

IMMOBILIEN · INVESTMENT · VERWALTUNG



Wir bieten professionellen Immobilienservice rund um die Themen **Verkauf, Vermietung und Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien** in der Metropolregion Hamburg. Professionelle Beratung, über drei Jahrzehnte Erfahrung, fundierte Marktkennntnis – das ist unser Service für Ihre Immobilie. Denn Ihr Kapital ist es wert, die bestmögliche Betreuung zu erhalten.

Sprechen Sie uns an – wir freuen uns auf Ihren Anruf!

StöbenWittlinger GmbH • Lübecker Str. 128 • 22087 Hamburg

Tel.: 040 25 40 10-85

www.stoeben-wittlinger.de

Mitglied im IVD, BFW und Grundeigentümer-Verband



Grundstück teilen = Freude teilen



-Wollen Sie Ihr Grundstück optimal verkaufen?

-Wollen Sie mit Ihrem Grundstück gleich zwei Familien eine große Freude bereiten?

Sprechen Sie mit uns über Ihre Möglichkeiten.



Frahmredder 7
22393 Hamburg

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





Die Hochhäuser am Lüdersring gehören ebenso zum Stadtteil ...

gehören eine Theaterwerkstatt, Konzerte, Lesungen, Ausstellungen genauso wie Kochkurse und Jogginggruppen oder ganz praktische Vorträge beispielsweise über die Patientenverfügung. Der Bürgerverein sitzt ebenfalls im Stadtteilhaus. Vorstandsmitglied Horst Löding organisiert mit seinen Mitstreitern Ralleys, Spielenachmittage oder

Foto: Bezirksamt Altona

das Haus der Jugend am Böverstland und die Bücherhalle schlossen, taten sich die Anwohner zusammen und eröffneten ein Lese-Kultur-Café, finanzielle Unterstützung organisierten sie bei Unternehmen und bei der Behörde. Später entstand das Kulturzentrum im Stadtteilhaus. Hier unterstützt Tengeler Projekte und Veranstaltungen, dazu

Ausflüge, dabei stellt er jedes Mal ein Sparschwein für besondere Aktionen auf, „700 bis 900 Euro kommen bei den Sammlungen pro Jahr zusammen“, so Löding. Beim letzten Mal ging der Spendenerlös an die Luruper Mini-Feuerwehr für Kinder. Konzerte und Lesungen finden außerdem auch regelmäßig im Künstlerhaus Bö78 statt, dafür hat Faber eigens die urige Kellerbar renoviert. „Das soziale Leben in Lurup befördern zudem etwa das Kinder- und Familienzentrum, zwei Nachbarschaftstreffe und das Bildungshaus beim Lüdersring“, so Tengeler. Man feiert gerne gemeinsam in Lurup: Ob beim Weihnachtsfest im Lüdersring, beim Laternenumzug oder auf dem großen Sommerfest kurz vor den Schulferien, an dem sich alle Vereine emsig beteiligen – und natürlich beim jährlichen Zirkusfestival Lurupina. Das dreitägige Spektakel mit internationalen Shows im Chapiteau und auf den Open Air Bühnen sowie den Akrobatikworkshops zum Mitmachen zieht inzwischen Menschen aus ganz



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.



Immobilien seit 1914

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



Der SV Lurup feiert.

Hamburg an und spiegelt mit dem bunten Treiben die Vielfalt vor Ort wider. Solche Veranstaltungen lassen sich nur mit einer ordentlichen Portion Tatkraft und einer engen Vernetzung auf die Beine stellen. Die Fäden dafür laufen beim stets gut besuchten Luruper Forum zusammen. All jene, die etwas bewegen wollen, kommen, wenn das offene Forum einmal im Monat tagt. Eine Ampel, eine neue Mehrzweckhalle oder Projekte mit Flüchtlingen: „Bei Anträgen an die Stadt und neuen Ideen für Lurup unterstützen wir uns hier gegenseitig und setzen etwa zusammen Schreiben für die Bezirksverwaltung auf“, berichtet Susanne Otto, Vorstand vom Sportverein SV Lurup. Gemeinsam treibe man die Anliegen anderer Instituti-



... wie ruhige Straßen mit viel Grün oder das Flüsseviertel.

onen voran, Probleme werden so oft kreativ in Stärken und neue Vorhaben gewandelt. Otto ist ohnehin an vielen Ecken aktiv: „Ein Sportverein befördert ja auch das soziale Miteinander und die Gesundheit.“ Badminton, Handball, Yoga, Schach oder ambulanter Herzsport – der SV Lurup hat 27 verschiedene Sportarten im Programm. Daneben fungiert der Verein als anerkannter Stützpunkt für Integration und bietet eine Inklusionsgruppe. Otto schmiedet zudem umtriebige Allianzen wie beispielsweise mit der SAGA, um in diesem Fall ein Sommerferienprogramm im Lüdersring auf die Beine zu stellen. Daneben organisiert sie Deutsch-Kurse für Geflüchtete und überzeugt sie, zum Fußball oder Basketball



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

Die Aufteilung Ihres Zinshauses in Eigentumswohnungen kann im Vergleich zur Kompletterveräußerung 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.



Foto: Julia Steingeweg

Der Künstler Malwin Faber in seinem Atelier im Kreativ- und Coworking-Haus Böt78.

zu kommen. „Sport verbindet und bietet eine tolle Chance, alle Menschen in das Luruper Leben einzubeziehen.“ Allein das Engagement der Menschen vor Ort kann aber nicht alles zum Besseren wenden. Deshalb soll der Stadtteil weiteren Auftrieb durch das RISE-Förderprogramm erfahren, welches der Hamburger Senat im Sommer 2019 für Lurup festzurte. „Bisherige Programme haben eher punktuell Verbesserungen angestoßen, jetzt haben wir gut zwei Drittel des gesamten Stadtteils im Blick“, sagt Schnier vom Bezirksamt Altona. Damit wird in den kommenden Jahren in die Bildungs- und die soziale In-

frastruktur, das Wohnumfeld, öffentliche Plätze und Grünanlagen investiert, um breit angelegt die Lebensqualität vor Ort zu verbessern (s. Kasten). Im Rahmen eines zuvor gestarteten Programms entsteht derzeit für die Stadtteilschule Lurup ein neues und erweitertes Gebäude, welches im Sommer eröffnet wird. „Wir möchten die Schule enger mit der Stadtteil- und Jugendarbeit verzahnen und die Eltern besser erreichen“, berichtet Rixa Gohde-Ahrens von der Lawaetz-Stiftung, die das Konzept gemeinsam mit verschiedenen Luruper Einrichtungen entwickelt hat. Geplant ist, in den Räumen etwa auch

Dr. O. Campe & Co. **Immobilien** seit 1935

Diplom-Kaufmann
Dr. Matthias Jungclas

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

Verkauf – Verwaltung – Vermietung – Gutachten



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

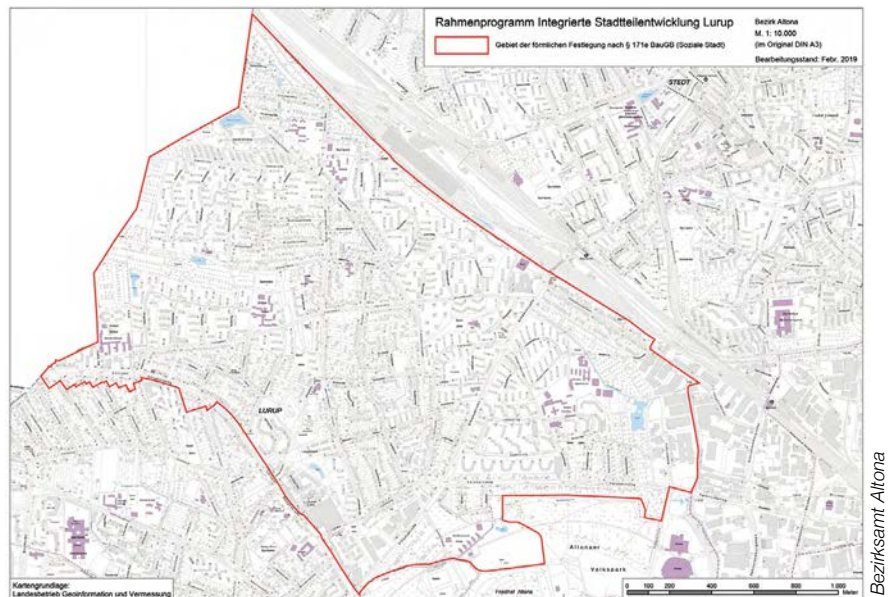


Unterstützung für Lurup

Lurup wird von 2019 bis 2026 über das städtische RISE-Förderprogramm aufgewertet, aus dem mehrere Millionen Euro in den Stadtteil fließen. „Verschiedene Maßnahmen sollen vor allem die sozialen Träger und die Infrastruktur stärken“, erklärt Bernd Schnier vom Bezirksamt Altona. Für die ersten Schritte erstelle man derzeit ein Konzept. Zu den angedachten Maßnahmen gehören etwa die Erweiterung des Eltern-Kind-Zentrums am Lüdersring mit einem Nachbarschaftstreff, zusätzliche Fußball- und Basketballplätze und die Aufwertung des Bövertsparks beispielsweise mit einem Bewegungsparcours, neuen Wegen und Bänken. Ein besonderer Fokus soll zudem auf der Luruper Hauptstraße liegen, wenn hier das Instrument der städtebaulichen Sanierung angewendet werden kann. „Das wird aktuell noch geprüft“, so Schnier. Wird das geförderte Sanierungsverfahren genehmigt, könnten sich die Planer im Rahmen der Magistralenstrategie noch intensiver damit befassen, an der Hauptstraße neben neuen Wohnungen lebenswerte Räume mit kleinen Plätzen, Cafés und Geschäften zu schaffen. Zudem möchte man einen neuen Mittelpunkt für Lurup identifizieren und fördern.

Kino-Abende, Zeichen-, Yoga- und Volkshochschulkurse sowie eine Gesundheitsberatung anzubieten. Dafür arbeite man mit unterschiedlichen Trägern eng zusammen – „und das funktioniert in Lurup eben ganz wunderbar“, so Gohde-Ahrens.

Bettina Brüdgam



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

Kundenzeitungen der letzten zehn Jahre.



Tel. 040-523 05 90

www.dr-schroeder.de · E-Mail: info@dr-schroeder.de



**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**



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

Vortragsveranstaltung im MARKK, Museum am Rothenbaum

Professor Dr. Markus Artz, Direktor der Forschungsstelle für Immobilienrecht

„Begrenzung der Miethöhe für Wohnraum auf Bundes- und Landesebene“

Am Mittwoch, den 29. April 2020 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. Markus Artz

ist seit 2009 Inhaber des Lehrstuhls für Bürgerliches Recht, Europäisches Privatrecht, Handels- und Wirtschaftsrecht sowie Rechtsvergleichung an der Universität Bielefeld. Einer seiner Tätigkeitsschwerpunkte liegt im Wohnraummietrecht. Markus Artz ist Direktor der Forschungsstelle für Immobilienrecht (FIR) sowie seit 2017 Vorsitzender des Deutschen Mietgerichtstages. Zudem gibt er die Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht mit heraus.

Europäische Wachstumsstrategie

Green Deal

Grüne Aussichten

Im Dezember 2019 hat die Präsidentin der Europäischen Kommission Ursula von der Leyen den Europäischen Green Deal – die neue europäische Wachstumsstrategie vorgestellt. Ging es vorher vor allem um Wirtschaftswachstum und Jobs, beschreitet die Kommission nun einen ganz neuen Weg. Das Wachstum wird vollständig an der Erreichung des Ziels der Klimaneutralität bis 2050 ausgerichtet.

Energieeffizienz und Ausbau der erneuerbaren Energien

Die Europäische Kommission will die Treibhausgase bis 2030 um 50, womöglich um 55 Prozent im Vergleich zum Stand von 1990 reduzieren. Hierzu will die Kommission gesetzgeberische und politische Maßnahmen ergreifen, um zum einen die Energieeffizienz in den einzelnen Sektoren voranzutreiben und zum anderen bei der Energieerzeugung den Anteil der erneuerbaren Energien zu erhöhen.

Bauen und Modernisieren

Für den Gebäudesektor sieht der Green Deal vor, die Modernisierungsrate des Gebäudebestands von derzeit etwa ein Prozent mindestens zu verdoppeln. Die EU und die Mitgliedsstaaten sollen sich hierfür an einer „Renovierungswelle“ für öffentliche und private Gebäude beteiligen. Dies bedeutet insbesondere:

- Energie soll je nach Quelle unterschiedlich bepreist werden, um die Hauseigentümer zur Modernisierung anzuhalten. Außerdem sollen die CO₂-Zertifikate in den europäischen Zertifikatehandel einbezogen werden.
- Um die Klimaverträglichkeit des Gebäudebestands zu bemessen, soll der Ausbau digitaler Infrastruktur in Gebäuden vorangetrieben werden.

Des Weiteren will die Kommission die europäischen Finanzierungssysteme überprüfen und neu ausrichten. Insbesondere sollen Hindernisse zur Finanzierung von Gebäudemodernisierung auch auf nationaler Ebene abgebaut werden. Zwar hat die Europäische Kommission



Foto: FRANCOIS LENOIR/REUTERS/stock.adobe.com

EU-Gelder für die Gebäudemodernisierung in Aussicht gestellt. Es sieht derzeit aber so aus, dass diese Gelder vor allem für die Modernisierung öffentlicher Gebäude wie Schulen und Krankenhäuser oder für Wohnungsbauengesellschaften vorbehalten sind.

Was sind die nächsten Schritte?

Bis März 2020 will die Europäische Kommission ein europäisches Klimaschutzgesetz vorschlagen. Auch sollen die nationalen Renovierungsstrategien der Mitgliedsstaaten bewertet und Richtlinien überarbeitet werden.

Inka-Marie Storm

www.hausundgrund.de



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

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



STARK. SICHER. SERVICE.
Elektro-Gemeinschaft Hamburg

Die Reform kommt ins Rollen

Justizministerium veröffentlicht Referentenentwurf

Nach der Festschreibung im Koalitionsvertrag schon im Jahr 2017 und nachdem sich die Länder und das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) im Rahmen einer Arbeitsgruppe ein knappes Jahr mit der Thematik befasst haben, geht es nun endlich weiter: Das BMJV hat einen Referentenentwurf veröffentlicht als ersten Aufschlag, wie das neue Gesetz zum Wohnungseigentum aussehen könnte.

Eine solche Reform ist überfällig, denn das WEG, welches seit 1951 existiert, hat sich seitdem nicht maßgeblich verändert. Die bisherigen Reformen in den Jahren 1973 und 2007 haben das Gesetz zwar partiell modernisiert, mit der Wohnrealität hat das bestehende Gesetz aber trotzdem nicht mehr viel zu tun. Es ist schwer zu verstehen, intransparent und macht Beschlussfassungen aufgrund zu hoher Quoren bisweilen unmöglich.

Haus & Grund fordert bereits seit langem, das Gesetz zu reformieren und insbesondere Beschlussfassungen zu erleichtern und – für vermietende Wohnungseigentümer essenziell – das Miet- und Wohnungseigentumsrecht zu harmonisieren. Der Verband begrüßt also grundsätzlich, dass nun endlich etwas Greifbares vorliegt und es sich dabei nicht nur um Flickwerk handelt, sondern das Gesetz in großem Umfang angefasst wird. Dennoch, an einigen Stellen geht der Entwurf zu weit, an anderen nicht weit genug.

Mehr Rechte und Pflichten

Es soll insbesondere die Stellung der Wohnungseigentümer, der Gemeinschaft und des Verwalters geändert werden. War es bisher umstritten und Aufgabe der Rechtsprechung zu entscheiden, ob die Gemeinschaft oder der einzelne Eigentümer für bestimmte Dinge zuständig ist,

soll nun die WEG selbst Trägerin aller Rechte und Pflichten sein. Damit ist sie Vertragspartnerin und haftet. Das erleichtert einerseits die Kommunikation und die Handhabung von Ansprüchen. Andererseits steht die WEG – und damit alle Wohnungseigentümer – in der Folge zum Beispiel auch für Vertragsschlüsse Dritter, wie dem Verwalter, ein. Gleichzeitig soll der Verwalter mehr Kompetenzen eingeräumt bekommen: im Innen- wie auch im Außenverhältnis. Auch wenn die Gemeinschaft die Kompetenzen

wieder einschränken können soll, so wird der Verwalter gesetzlich aufgewertet, was sowohl Vor- als auch Nachteile hat: WEGs, die sich bisher schwertun mit dem Fassen von Beschlüssen und dadurch zum Beispiel in Instandhaltungsrückstau geraten, werden durch diese Änderung wahrscheinlich gewinnen. Bisher sehr aktiven WEGs wird von Gesetz wegen jedoch ein Großteil ihrer Kompetenz genommen. Beide Beispiele zeigen: Ein bisher sehr konservatives Ge-

Haus & Grund hat
seit langem eine
Reform gefordert
und wird den
weiteren Prozess
kritisch begleiten.

setz, in welchem die demokratischen Entscheidungen der Wohnungseigentümergeinschaft eine große Bedeutung haben, welches dadurch aber etwas sperrig ist, soll nun in das genaue Gegenteil verändert werden. Kompromisse täten dem Entwurf gut.

Harmonisierung ungenügend

Bei der Harmonisierung von WEG- und Mietrecht bleibt der Entwurf jedoch weit hinter dem zurück, was Haus & Grund stetig fordert. Zwar ist es ein großer Schritt, dass die vermietenden Wohnungseigentümer endlich Gehör gefunden und in dem Gesetzentwurf zumindest teilweise bedacht wurden. Die vorgesehenen Änderungen erfüllen jedoch nur ein Mindestmaß von dem, was notwendig wäre. Vorgesehen ist, dass die Betriebskostenabrechnung, die ein vermietender Eigentümer zum Beispiel von seinem Verwalter erhält, direkt an den Mieter

**Ihre Immobilie
in gute Hände!
Arzt sucht langfristige
Kapitalanlage**

– vermietete Wohnungen und Gewerbe –
– Mehrfamilienhäuser –
– Fairer Umgang mit den Mietern –

Tel.: 0171/2 65 60 54
Dr.med.T.Wiechmann@gmx.de

Anzeigenschluss

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 04/2020: 05.03.2020

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



Foto: MQ-Illustrations/stock.adobe.com

weitergeleitet werden kann, ohne dass eine umständliche Umrechnung des Verteilerschlüssels erfolgen muss. Zudem wird geklärt, dass sich die WEG bei Modernisierungsmaßnahmen hinsichtlich Duldung und Ankündigung direkt an den Mieter wenden kann. Alle Arten von Gebrauchsregelungen wurden jedoch nicht bedacht. Es bleibt also nach wie vor bei der unbefriedigenden Situation, dass der Mieter im Rahmen des Mietrechts Ansprüche stellen kann, die der Vermieter in der WEG nicht durchsetzen oder der vermietende Eigentümer durch die WEG verlangte Maßnahmen gegenüber dem Mieter nicht erzwingen kann. Die Ausführungen der Arbeitsgruppe, die noch bestehenden Rechtsunsicherheiten könnten gerichtlich geklärt werden, überzeugen in keiner Weise. Es ist nicht nachvollziehbar, warum hier die Bürger sowie die Gerichte die Kosten für langwierige Rechtsstreits tragen sollen, obgleich eine klare gesetzliche Regelung doch im Rahmen der nun angestoßenen Reform einfach geschaffen werden könnte.

Beschlussfassung vereinfacht

Auch die in den Medien so präsente und geforderte Erleichterung des Einbaus von Ladestationen für Elektroautos findet in dem Entwurf Eingang. Jeder Eigentümer soll zukünftig grundsätzlich einen Anspruch auf einen Einbau haben und die Kosten dafür selber tragen. Entsprechende Regelungen soll es gleichsam für die Barrierefreiheit und für den Einbruchschutz geben. Damit werden die Hürden zur Beschlussfassung enorm gesenkt, denn bislang müssen in bestimmten Fällen alle Eigentümer einem solchen Umbau zustimmen.

Generell sollen Beschlussfassungen erleichtert werden. So sollen alle Maßnahmen, die die Anlage nicht grundlegend umgestalten oder einen Eigentümer unbillig benachteiligen, mehrheitlich beschlossen werden können. Ein solcher Beschluss kann darüber hinaus sogar verlangt werden, wenn all diejenigen Eigentümer zustimmen, die durch die Maßnahme beeinträchtigt werden. Im Zusammenhang mit der im Entwurf ebenso enthaltenen Aufhebung des Beschlussfähigkeitsquorums kann dies dazu führen, dass eine nur kleine Mehrheit von Eigentümern einen Beschluss fassen kann, der sowohl inhaltlich als auch auf der Kostenseite große Auswirkungen für alle Eigentümer haben kann.

So geht es weiter

Bis das Gesetz verabschiedet wird, wird noch viel Wasser die Spree hinunterfließen und es werden wohl noch einige Änderungen vorgenommen. Haus & Grund wird zu diesem Entwurf Stellung nehmen (Stand: Redaktionsschluss) und Kompromissvorschläge einbringen, die zwar eine Modernisierung und Vereinfachung des Gesetzes vorsehen, aber die Eigentümer und ihre Rechte nicht aus dem Blick verlieren.

Julia Wagner
www.hausundgrund.de

Mieten in Deutschland: wirklich unbezahlbar?

Eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft zeigt ein anderes Bild

Die Mieten in Deutschland steigen. Die reinen Zahlen wirken oft dramatisch. Nicht zuletzt, wenn mit statistischen Tricks horrende Preisentwicklungen gezeichnet werden. Doch wird mieten in Deutschland unbezahlbar, wie die derzeitige Debatte um Wohnen und Mieten immer wieder vermuten lässt? Nicht ganz. Misst man die Mietenentwicklung an den Löhnen, sind sie in weiten Teilen Deutschlands sogar erschwinglicher geworden, wie eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) zeigt. Bundesweit ist die Erschwinglichkeit von Mieten sogar gestiegen. Voraussetzung dafür ist die gute Lohnentwicklung.

Erschwinglichkeit der Mieten gestiegen

In 269 von 401 deutschen Kreisen ist das Wohnen zur Miete der Auswertung zufolge preiswerter geworden. Der Medianbruttolohn in Deutschland stieg von 2014 bis 2018 um fast zehn Prozent auf 3.312 Euro. Heißt: Die eine Hälfte der Deutschen verdient mehr als der mediane Lohn, die andere weniger. Gleichzeitig stiegen die Neuvertragsmieten in Wohnungen und Häusern, die nicht zum ersten Mal vermietet waren, um durchschnittlich 8,5 Prozent auf 7,44 Euro pro Quadratmeter, so das IW. In der bundesweiten Betrachtung ist damit das Wohnen zur Miete, relativ gesehen, günstiger geworden, die Erschwinglichkeit ist gestiegen.

Deutliche Dreiteilung

Allerdings gibt es regional große Unterschiede. So konstatieren die Forscher des IW eine deutliche Dreiteilung Deutschlands. In den neuen Bundesländern – mit der Ausnahme von Berlin – leben die Deutschen günstiger als noch im Jahr 2014. Im Erzgebirgskreis beispielsweise sind die Löhne deutlich stärker gestiegen als die Mieten – die Differenz liegt hier bei fast 14 Prozentpunkten. Ein Grund dafür sei, so das IW, dass auch die Unternehmen im Osten

unter dem Fachkräftemangel leiden. So müssen sich die Firmen zunehmend an westdeutschen Löhnen orientieren. In Westdeutschland zeichnet sich ein ausgeglichenes Bild zwischen Mieten und Löhnen: Im niedersächsischen Osnabrück sind sowohl die Bruttolöhne als auch die Mietpreise nahezu im gleichen Tempo gestiegen. Wohnen ist dort relativ gesehen also weder teurer noch günstiger geworden. Dagegen sind in Baden-Württemberg und im Süden von Bayern die Mieten wesentlich schneller gestiegen als die Löhne. Vor allem die Bewohner Kemptens sind davon stark betroffen: Die Löhne stiegen zwar um zehn Prozent, die Mieten aber um 33 Prozent.

Mietentwicklung in Großstädten unterschiedlich

In den deutschen Großstädten ist vor allem in München das Mieten weniger erschwinglich geworden: Die Mieten stiegen um 19,7 Prozent, die Löhne nur um 10,9 Prozent. In der Hauptstadt Berlin haben sich die Mieten nur leicht um 1,1 Prozent stärker erhöht als die Löhne. In beiden Städten hinkt der Neubau der Nachfrage hinterher, so das IW. In München werde auch in den Umlandgemeinden wenig gebaut. Für Berlin gilt zusätzlich, dass das Mietpreisniveau gerade für Zuziehende aus höher bezahlten Regionen immer noch günstig ist. Exakt im gleichen Maße stiegen Löhne und Mieten in Stuttgart. Ein ganz anderes Bild ergibt sich in Hamburg: Dort ist das Wohnen laut der IW-Studie erschwinglicher geworden. In der Hansestadt stiegen die Löhne um 8,7 Prozent, die Mieten dagegen nur um 3,3 Prozent. Diese Entwicklung schreiben die Wissenschaftler vor allem der Wohnungsbauoffensive Hamburgs zu, mit der ein Niveau bei den Baufertigstellungen erreicht wurde, das ausreicht, um die Nachfrage zu befriedigen.

Matthias zu Eicken
www.hausundgrund.de

Bäume:
Kontrolle, Schäden, Gutachten
Gärten:
Mängelfeststellung, Gutachten

öffentl. bestellter, vereidigter
Sachverständiger Dipl.Ing. F. Heineken

Tel.: 040/723 17 10

**Anzeigenschluss
HAMBURGER
GRUNDEIGENTUM 4/2020:
05.03.2020**

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

dhi DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN • VERWALTUNG

**Kompetente
Hausverwaltung gesucht?**

Wir verwalten:

- Wohnungseigentümergeinschaften
- Zins-/Mietshäuser
- Eigentumswohnungen

Kompetent. Engagiert. Persönlich.

DAVID HEMPEL Immobilien GmbH • Stormsweg 8 • 22085 Hamburg
Tel: 040 - 181 20 92 30 Fax: 040 - 181 20 92 31 info@dhi-verwaltung.de

Bodenwertzuwachssteuer

Gescheiterte Ideen neu aufgewärmt

SPD kramt in der Klamottenkiste

Auf ihrem Parteitag Anfang Dezember 2019 hat die SPD beschlossen, sich für die Einführung einer so genannten Bodenwertzuwachssteuer einzusetzen. Die Pläne überzeugen allerdings aus verschiedenen Gründen nicht.

Schon 1972 machte die SPD Wahlkampf mit dem Slogan „Kampf der Bodenspekulation“. Sie forderte die Abgabe von mindestens 80 Prozent des Wertzuwachses an den Staat, scheiterte aber am Widerstand von CDU, CSU und FDP, die zu Recht die Gefahr einer Doppelbelastung verschiedener Steuern befürchtete. Eine Einigung auf 50 Prozent des Wertzuwachses wäre politisch denkbar, aber wirtschaftlich sinnlos gewesen: Der hohe Aufwand beim Besteuerungsverfahren hätte den Gemeinden unterm Strich kein Geld in die Kassen gespült.

Nach dem Willen der SPD soll nun neben der Grunderwerbsteuer eine weitere Steuer das Immobilieneigentum belasten. Folgende Eckpunkte lassen sich aus dem bisher Bekanntgewordenen ableiten:

- Eine einmalige Abschöpfung von Wertsteigerungen des Grundstücks, die durch planerische Leistungen der Gemeinde (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) entstanden sind.
- Die Wertsteigerung muss erheblich und nicht vom Eigentümer selbst durch wertverbessernde Maßnahmen am Grundstück herbeigeführt worden sein.

Planungswertausgleich statt Bodenwertzuwachssteuer

Der SPD-Vorsitzende Norbert Walter-Borjans hat klar gestellt, dass die Besteuerung nur bei tatsächlicher Realisierung, also bei Verkauf des Grundstücks, erfolgen soll. Damit ist aber auch klar, dass es hier nicht um eine Bodenwertzuwachssteuer gehen soll, sondern um den so genannten Planungswertausgleich. Als Planungswertausgleich bezeichnet man die einmalige Abschöpfung planungsbedingter Wertsteigerungen bei der Umwandlung von Ackerland in Bauland. Damit soll zugleich Baulandspekulation eingedämmt und mit den Einnahmen der soziale Mietwohnungsbau gefordert werden.

Argumente gegen pauschalen Planungswertausgleich

Die Pläne sind aus mehreren Gründen eine Milchmädchenrechnung:

- Nicht jeder normale Bodenhandel ist automatisch eine stadtplanerisch unerwünschte „Bodenspekulation“. Es kann durchaus vor Ort Gründe geben, später und gegebenenfalls hochwertiger zu bauen als „schnell und schlecht“.
- Was an planungsbedingter Wertsteigerung „abgeschöpft“ werden soll, ist oft schon in Form von Erschließungsbeiträgen oder städtebaulichen Verträgen, die Kostenbeiträge zur Infrastruktur beinhalten, vom Eigentümer bezahlt worden.
- Die Ermittlung des Anfangswerts ist unklar: Erste und oft erhebliche Wertsteigerungen können schon durch Presseinformationen ausgelöst werden und durch spätere „Planungsleistungen“ vielfach nur noch in vergleichsweise geringem Umfang ansteigen. Die Wertsteigerung enthält viele Elemente, die mit der Planungsleistung nichts zu tun haben und herausgerechnet werden müssten (Immobilienmarktlage, Arbeitsmarkt).
- Grundstücke werden oft mehrfach veräußert, bevor sie bebaut werden: Etwaige Planungswertabgaben werden gegebenenfalls in der Praxis einfach an den Käufer weitergereicht und haben kaum Lenkungswirkung.
- Ob ein verpflichtender pauschaler Planungswertausgleich für die Kommunen wirklich günstiger ist als die Erhebung individueller Kostenbeiträge, ist nicht gesagt. Beides nebeneinander – pauschaler Planungswertausgleich und individuelle Kostenbeteiligungen – geht nicht. Bereits vom Eigentümer Geleistetes (zum Beispiel im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags) müsste vom Planungswertausgleich abgezogen werden.
- Im Bereich Sanierungen und städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen sieht das Baugesetzbuch bereits Ausgleichsmöglichkeiten über einen Sanierungsbeziehungsweise Planungswertausgleich vor (§§ 154, 163 Absatz 3 Satz 4, 171 BauGB, regionale Sonderregelungen wie zum Beispiel SOBON in Bayern).
- Wertsteigerungen beim Verkauf werden bereits in den Grenzen der Besteuerung von Spekulationsgewinnen abgeschöpft.
- Wertsteigerungen finden darüber hinaus bereits anderweitig steuerliche Berücksichtigung, etwa bei der Bemessung einer wertabhängigen Grundsteuer.

Diese Veranstaltung ist anerkannt im Sinne von § 34c Abs. 2a der Gewerbeordnung i. V. m. § 15b der Makler- und Bauträgerverordnung, Anlage 1 zur MaBV, und wird mit 6,5 Zeitstunden – ausschließlich der Pausen – bescheinigt.

Referenten:

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

Wann: Mittwoch, 1. April 2020
9.00 Uhr bis 17.00 Uhr

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

Kosten: 230,00 Euro pro Person
(für Mitglieder)

260,00 Euro pro Person
(für Nichtmitglieder)

(Weitere Personen, z.B. Familien-
oder Firmenangehörige, zahlen jeweils
230,00 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:

- Update: Neues aus der höchstrichterlichen Mietrechtsprechung
- Die Mietsicherheit und ihre Tücken
- Mietpreisbremse 4.o, Verschärfungen des Mietrechtsanpassungsgesetzes sowie Mietenspiegel 2019
- Der Mieter als Bauherr – Um- und Einbauten durch den Mieter
- Miete: rechtzeitige Zahlung – verspätete Zahlung - Verzug
- Allgemeine Fragen & Antworten

Hiermit melde ich mich zum Mietrecht aktuell an.

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

info@grundeigentuemerverband.de

FAX 040 / 30 96 72 40

Bei **Stornierung** einer Anmeldung 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn werden **50 Prozent** der Seminargebühr berechnet. Bei Nichtteilnahme oder bei Absage acht Tage vor Veranstaltungsbeginn wird die **volle** Teilnehmergebühr in Rechnung gestellt. Die Gebühren entfallen, wenn ein Ersatzteilnehmer von Ihnen zum Seminar angemeldet wird. Der Betrag ist bitte **vorab, spätestens 10 Tage nach Ihrer Anmeldung** auf das Konto Grundeigentümer-Verband Hamburg e.V. bei der HypoVereinsbank IBAN DE66 2003 0000 0000 2032 16, BIC HYVEDEMM300 unter dem Stichwort „Mietrecht aktuell 2020“ 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.

Fragen und Antworten

? Ich habe eine Wohnung vermietet und die Kündigung für vier Jahre ausgeschlossen. Nach Veröffentlichung des neuen Mietenspiegels habe ich von meinem Mieter die Zustimmung zur Mieterhöhung zum 1. April verlangt. Der Mieter hat daraufhin das Mietverhältnis gekündigt. Konnte er kündigen und kann ich die Mieterhöhung gegebenenfalls zurücknehmen?

Wenn ein Vermieter eine Mieterhöhung nach § 558 BGB geltend macht, kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erklärung des Vermieters das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Das Sonderkündigungsrecht nach § 561 BGB besteht auch dann, wenn die Parteien eine ordentliche Kündigung ausgeschlossen haben. Leider ist es auch nicht möglich, die Kündigung des Mieters dadurch unwirksam zu machen, dass Sie Ihr Mieterhöhungsverlangen zurücknehmen. Ein Mieterhöhungsverlangen kann zwar vom Vermieter grundsätzlich zurückgenommen werden, damit entfällt aber nicht das einmal entstandene Kündigungsrecht des Mieters.

? Ich habe mit einer Mieterin einen befristeten Mietvertrag abgeschlossen, weil ich die Wohnung dann wieder selbst bewohnen will. Da die Mieterin einen neuen Arbeitsplatz hat, hat sie mich nun um die Untervermietung der gesamten Wohnung gebeten. Muss ich ihr das erlauben?

Ein Mieter hat keinen Anspruch darauf, dass der Vermieter ihm die Erlaubnis zur Überlassung der ganzen Wohnung an einen Dritten gibt. Verweigert der Vermieter aber die Erlaubnis zur Untervermietung, so kann der Mieter das Mietverhältnis nach § 540 BGB mit dreimonatiger Frist kündigen, wenn nicht in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund vorliegt. Der Vermieter kann deshalb vom Mieter zunächst verlangen, dass dieser ihm zumindest die personenbezogenen Daten, also den Namen, die Anschrift, das Geburtsdatum und den Beruf des Untermieters mitteilt. Da nur selten wichtige Gründe im oben genannten Sinne in der Person des Dritten gegeben sind, sollte ein Vermieter zumindest in Erwägung ziehen, die Untervermietung zu erlauben, um dem Mieter nicht die Möglichkeit zur Kündigung zu geben.

? Da mein Mann und ich nach unserer Rückkehr aus dem Ausland wieder in unser Haus ziehen wollen, haben wir den Mietvertrag mit dieser Begründung auf fünf Jahre befristet. Mein Mieter hat nun das Mietverhältnis vorzeitig gekündigt und uns mitgeteilt, dass er wegen der vereinbarten Staffelmiete berechtigt wäre, zum Ablauf von vier Jahren zu kündigen. Stimmt das?

In § 557 a BGB ist geregelt, dass das Kündigungsrecht des Mieters für höchstens vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden kann. Wenn also ein Zeitmietvertrag abgeschlossen wird, in dem eine Staffelmietvereinbarung getroffen worden ist, hat der Mieter die Möglichkeit, den Mietvertrag zum Ablauf des vierten Jahres zu kündigen, selbst wenn der Zeitmietvertrag eine längere Laufzeit als vier Jahre hat. Diese Tatsache sollte immer berücksichtigt werden, wenn eine Staffelmiete zusammen mit einem Zeitmietvertrag vereinbart werden sollen.

? Mein Mieter, der mit seiner Lebensgefährtin in der Wohnung gewohnt hat, ist plötzlich verstorben. Die Lebensgefährtin, die nicht meine Mieterin ist, sagte mir, dass sie das Mietverhältnis fortsetzen möchte. Ich möchte sie aber nicht als Mieterin haben. Welche Rechte habe ich?

Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt geführt haben, treten beim Tode des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht andere Personen vorrangig eintretungsberechtigt sind. Der Vermieter kann das Mietverhältnis nur außerordentlich kündigen, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund in diesem Sinne ist gegeben, wenn dem Vermieter die Fortsetzung des Vertrages gerade mit dieser Person nicht zugemutet werden kann. Die Unzumutbarkeit muss auf objektiven Umständen beruhen. In Betracht kommen erhebliche Störungen des Hausfriedens in der Vergangenheit oder auch die fehlende oder gefährdet erscheinende Zahlungsfähigkeit des Eintretenden. Auch eine persönliche Feindschaft zwischen dem Vermieter und dem Eingetretenen oder erhebliche tatsächliche oder rechtliche Auseinandersetzungen zwischen ihnen könnte eine Kündigung rechtfertigen.

KOMPAKTSEMINARE

Veranstaltungsort

Grundeigentümer-Verband
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg, Sitzungssaal im 7. Obergeschoss

Kosten: Jeweils 60 Euro pro Person für Mitglieder; 80 Euro pro Person für Nichtmitglieder

Mittwoch, 25. März 2020

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

17 Uhr bis 19 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 und beim Abschluss eines Mietvertrages zu beachten ist.

Themenauswahl:

- Mietpreisbremse – zulässige Miethöhe und Auskunftspflicht
- Schönheitsreparaturen – was kann vereinbart werden
- Mietzeit – wann kann ein Mietvertrag befristet werden
- Mieterhöhungsmöglichkeiten

Mittwoch, 8. April 2020

Schönheitsreparaturen – Die Renovierungsverpflichtung des Mieters

17 Uhr bis 19 Uhr

Referent:

Rechtsanwalt Matthias Scheff

Von der wirksamen Vereinbarung bis zur gerichtlichen Durchsetzung. Das Recht der Schönheitsreparaturen wird geprägt durch die Rechtsprechung, da gesetzliche Regelungen nahezu vollständig fehlen. Dieser Aspekt wird berücksichtigt, wichtige Entscheidungen des BGH werden vorgestellt.

Themenauswahl:

- Welche Regelungen sind bei der vertraglichen Gestaltung zulässig
- Was verbirgt sich hinter den Begriffen Anfangs- und Endrenovierung
- Wann verjährt der Anspruch auf Durchführung von Schönheitsreparaturen

Dienstag, 26. Mai 2020

Änderung der Mietpartei – freiwilliger und unfreiwilliger Mieterwechsel

17 Uhr bis 19 Uhr

Referentin:

Rechtsassessorin Lucia-Marie Lindt

Mietverhältnisse über Wohnraum bestehen oft über lange Zeit. Das ist in der Regel auch im Interesse der Vermieter, die sich dadurch nicht ständig mit Neuvermietungen beschäftigen müssen, allerdings kann es auch auf beiden Seiten zu einem Wechsel kommen. In diesem Seminar wird vermittelt, was bei einem Wechsel der Vertragsparteien beachtet werden muss und welche Rechte und Pflichten Vermieter in derartigen Fällen haben.

Themenauswahl:

- Mietaufhebungsvereinbarung und Stellung eines Nachmieters
- Tod des Mieters
- Tod des Vermieters
- Kauf bricht nicht Miete
- Vermieterwechsel im Wege der Zwangsversteigerung und durch Vereinbarung

Mittwoch, 27. Mai 2020

Der Zahlungsverzug des Mieters – Von der fristlosen Kündigung über die Räumungsklage bis zur (Berliner) Räumung

17 Uhr bis 19 Uhr

Referent:

Rechtsanwalt Matthias Scheff

Die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs ist der häufigste Kündigungsgrund in der mietrechtlichen Praxis. Sie stellt dennoch zahlreiche Vermieter vor Probleme, denn diese kennen oft nicht die Voraussetzungen für eine solche Kündigung. Mit diesem Seminar sollen die Voraussetzungen der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs vorgestellt werden. Darüber hinaus wird das gerichtliche Verfahren dargestellt und es wird dargelegt, wer bei Personenmehrheiten zu verklagen ist. Ferner werden kostengünstige Räumungsalternativen zur herkömmlichen Räumung aufgezeigt.

Themenauswahl:

- Wann ist die Miete zur Zahlung fällig

- Wann besteht ein Kündigungsrelevanter Mietrückstand
- Wem ist bei Mietermehrheiten zu kündigen
- Wie wirken sich nachträgliche Zahlungen auf die fristlose Kündigung aus
- Welches Gericht ist für eine Räumungsklage zuständig
- Wer ist zu verklagen, wenn mehrer Personen die Wohnung nutzen
- Welche Räumungsalternativen bestehen
- Kann vollstreckt werden, wenn sich noch Dritte in der Wohnung befinden?

Diese Veranstaltungen sind anerkannt im Sinne von § 34 c Abs. 2 a der Gewerbeordnung i. V. m. § 15 b der Makler- und Bauträgerverordnung, Anlage 1 zur MaBV, und werden mit den jeweiligen Zeitstunden ausschließlich der Pausen bescheinigt.

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

Wir weisen Sie noch auf ein Seminar unseres Kooperationspartners Volkshochschule Hamburg hin:

**Freitag, 24. April 2020
(17.30 Uhr)**

**VHS-Zentrum Innenstadt,
Möckebergstr. 17**

„Betriebskostenabrechnung leicht gemacht – kompakt

Hamburger Volkshochschule Betriebskostenabrechnung erstellen mit Word und Excel. Wochenendseminar mit 14 UStd unseres Kooperationspartners VHS Hamburg, Kosten 159 Euro pro Person.

Anmeldung und weitere Infos unter www.vhs-hamburg.de

FACHLITERATUR

Abnahme-/Übergabeprotokoll

Viele Probleme zwischen Vermietern und Mietern bei der Wohnungsübergabe lassen sich durch das Erstellen eines schriftlichen Abnahmeprotokolls lösen. Der Grund-

eigentümer-Verband empfiehlt daher, ein solches Protokoll bei der Wohnungsübergabe am Anfang und am Ende des Mietverhältnisses anzufertigen, um den Zustand der Wohnung detailliert zu dokumentieren. Dadurch können Streitigkeiten vermieden werden. Nach der Besichtigung und vor der Schlüsselübergabe sollten zwei gleichlautende Ausfertigungen des Protokolls leserlich und eigenhändig von Vermieter und Mieter unterschrieben werden.

2,50 Euro für Mitglieder

4,00 Euro für Nichtmitglieder

**Wohnflächenberechnung –
Die richtige Wohnfläche für Vermie-
tung, Mietvertrag und Betriebs-
kostenabrechnung**

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

**Die Kündigung des Vermieters
wegen Eigenbedarfs**

Von Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2017, ISBN 978-3-939787-90-7
Der Eigenbedarf des Vermieters stellt die in der Praxis mit Abstand am häufigsten vorkommende Art der frist-

gerechten Vermieterkündigung dar. Nach dem Gesetz kann der Vermieter kündigen, wenn er die vermietete Wohnung für sich, die zu seinem Haushalt gehörenden Personen oder für Familienangehörige benötigt. Wie dabei jedoch am besten vorgegangen wird, ist vielen unklar. Die Broschüre richtet sich an alle rechtsberatenden Berufe, aber vor allem an den privaten Hauseigentümer und Vermieter.

Preis: 12,95 Euro

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

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zzgl. Versandkosten

Wohnungsgesuch von Familie R.

Ein Neuanfang bedeutet immer auch Veränderung: Um in Hamburg Fuß zu fassen, mussten sich die studierten Grafikdesigner Herr R. und seine Ehefrau Frau E. nach ihrer Flucht aus Jordanien zunächst einmal neu orientieren. Als Praktikant eines Möbelhauses konnte Herr R. seinen Arbeitgeber überzeugen und erhielt anschließend einen Arbeitsvertrag. Auch Frau E. schlägt einen neuen beruflichen Weg ein. Sie strebt eine Ausbildung zur Arzthelferin an, sobald ihre Deutschkenntnisse dafür ausreichen. Die beiden kleinen Töchter besuchen eine KITA und Grundschule im Hamburger Osten, wo sie bereits einige Freundschaften knüpfen konnten. Für ihre Lebenshaltungskosten und perspektivisch für eine Wohnungsmiete erhalten sie zur Zeit Unterstützung durch das Jobcenter, bis sie finanziell unabhängig sind. Obgleich sich die junge Familie über eine Wohnung im Raum Farmsen/Berne besonders freuen würden, scheut sie auch einen Wohnortwechsel nicht. Um auf dem beengten Hamburger Wohnungsmarkt möglichst bald ein Zuhause für sich und die beiden Mädchen zu finden, sind die Eltern zu großer Flexibilität bereit. Familie R. wird von dem ehrenamtlich engagierten, von der Wohnbrücke geschulten Wohnungslotsen Herr M. unterstützt. Er hat die Familie in einer Geflüchtetenun-

terkunft kennengelernt, als er dort seine Hilfe als ehrenamtlicher Übersetzer anbieten wollte, und möchte die vierköpfige Familie auch beim Ankommen in der ersten eigenen Wohnung weiterhin unterstützen. Als weiterer Kontakt steht das Team der Wohnbrücke Hamburg Vermietern in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Verfügung.

Besitzen Sie eine freie Wohnung ab 2,5 Zimmern bis maximal 1.012 Euro bruttokalt in Hamburg und würden Familie R. gerne kennenlernen? Oder haben Sie eine Wohnung, die vielleicht für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



**Wohnbrücke Hamburg
Koordinierungsstelle**

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

GESCHÄFTSSTELLEN

Grundeigentümer-Verband Hamburg

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

Hamburg-Altona

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

Hamburg-Bergedorf

Neuer Weg 54, 21029 Hamburg
Telefonnummer 040-724 72 73 Fax 040-721 19 52
[Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten](#)
Montag und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 9.00 – 17.00 Uhr
[Persönliche Rechtsberatung \(mit vorheriger Anmeldung\)](#)
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
Internet: www.hug-rahlstedt.de
[Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten](#)
Montag, Mittwoch und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 15.00 – 20.00 Uhr
Nach Terminvereinbarung: [Persönliche Rechtsberatung](#),
[Bau-, Steuer-, Finanzierungs-, Wertermittlungs-,](#)
[Verkaufs- und Gartenberatung, Mediation/Coaching](#)

Hamburg-Sasel

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

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

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

Beratungen

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

Rechtsberatung

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

Rechtsberatung

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

Rechtsberatung

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

Bautechnische Beratung

[\(nur persönlich\)](#)
Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Wertermittlung von Grundbesitz

[\(nur persönlich\)](#)
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Mediationsberatung

[\(nur persönlich nach Terminvergabe\)](#)
Dienstag 16.00 – 17.00 Uhr

Finanzierungs- und Förderberatung

[\(nur persönlich nach Terminvergabe\)](#)
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Gartenberatung

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

Umwelt, Energie und Gebäudetechnik

[\(nur persönlich nach Terminvergabe\)](#)
Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr

Steuerberatung

[\(nur persönlich nach Terminvergabe\)](#)
Dienstag 16.00 – 18.00 Uhr
Mittwoch 16.00 – 18.00 Uhr

Mittwoch, 18. März (18.30 Uhr)

Gemeindesaal der St. Lukas Kirche, Hummelsbütteler Kirchenweg 3
„Ideen für kleine Gärten – Sichtschutz und Gartendesign“

Haus- und Grundeigentümer-Verein Alstertal-Langenhorn-Alstedorf

Mitgliederhauptversammlung mit Vortrag. Es referiert die Gartenexpertin des Grundeigentümer-Verbandes, Matina Buttjes.

Mittwoch, 18. März (18.30 Uhr)

Eidelstedter Bürgerhaus

Jahreshauptversammlung 2020

Haus- und Grundbesitzer-Verein zu Hamburg-Eidelstedt

Mit Berichten aus Eidelstedt.

Mittwoch, 18. März (19.00 Uhr)

Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27

„Mehrwert durch Grundstücksteilung“

Haus- und Grundeigentümerverein Hamburg-Rahlstedt

Arbeitskreis. Anmeldung unter Tel. 677 88 66, Kosten für Mitglieder 12 Euro, für Gäste 24 Euro.

Montag, 23. März (19.00 Uhr)

H4 Hotel, Holzhude 2

„Grundsteuerreform – Hamburg auf dem Weg zur eigenen Ausgestaltung“

Grundeigentümerverein Bergedorf

Hauptversammlung mit Vortrag von Rechtsanwalt Torsten Flomm, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg.

Dienstag, 24. März (18.30 Uhr)

Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8

„Dichtheitsnachweis für Grundstücksentwässerung“

Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg

Vortragsveranstaltung mit Lokman Topbas und Marcus Ziehm von der Firma Dr. Pipe Hamburg GmbH. Verschiedene Möglichkeiten werden vorgestellt, die Leitungen zu prüfen und gegebenenfalls kostengünstig zu sanieren. Anmeldung erbeten unter Tel. 77 41 44.

Mittwoch, 25. März (18.30 Uhr)

Lohbrügger Bürgerbühne, Neuer Weg 54

„Lebensräume im eigenen Garten schaffen“

Grundeigentümerverein Bergedorf

Vortragsabend zu naturnaher Gartengestaltung, siehe auch Seite 35 in dieser Ausgabe. Anmeldung unter Tel. 040/724 72 73 oder info@grundeigentuemerverein-bergedorf.de erforderlich.

Montag, 30. März (19.30 Uhr)

Parkresidenz Rahlstedt, Rahlstedter Straße 29

Mitgliederversammlung und Vortrag

Haus- und Grundeigentümerverein Hamburg-Rahlstedt e. V.

Tagesordnung: 1. Bericht des Vorstands und der Kassenprüfer; 2. Beschluss über Jahresabrechnung 2019 und Haushaltsplan 2020; 3. Entlastung des Vorstands; 4. Vorstandswahlen; 5. Wahl der nächsten Kassenprüfer; 6. Aktuelle Informationen und Verschiedenes; 8. Vortrag: Torsten Mußdorf zu Asbestbeseitigung.

Mittwoch, 15. April (18.00 Uhr)

Grundeigentümer-Verbandshaus, 7. OG, Glockengießerwall 19

„Soziale Erhaltungsverordnung Eilbek – Konsequenzen für den Grundeigentümer?“

Grundeigentümer-Verein von Eilbeck, Hohenfelde und Hamm

Jahreshauptversammlung mit Vortrag von Rechtsanwalt Till Heinisch, Syndikus beim Grundeigentümer-Verband Hamburg.

Samstag, 18. April (8.00 Uhr)

Abfahrt Busbahnhof Rahlstedt

„Schiffahrt auf Aller und Weser ...“

Haus- und Grundeigentümerverein Hamburg-Rahlstedt

... und Bus-Rundfahrt durch die Heide bei Walsrode. Reservierung unter Tel. 677 88 66, Kosten inklusive Mahlzeiten 73 Euro pro Person.

Donnerstag, 23. Juli (bis 27. Juli)

Abfahrt Sasel

„Sommerreise in den Odenwald“

Haus- und Grundbesitzerverein von Sasel, Poppenbüttel und Umgegend

Genießen Sie das sommerliche Blütenmeer an der Bergstraße und die weltberühmte Stadt Heidelberg. Reisepreis pro Person im Doppelzimmer 430 Euro, Einzelzimmerzuschlag 80 Euro. Weitere Informationen in der Geschäftsstelle Saseler Chaussee 193 oder unter Tel. 601 05 35.

Ausfall Beratungen/Änderung Öffnungszeiten

In der Geschäftsstelle Am Soldatenfriedhof 8 entfällt am 5. und 19. März die Rechtsberatung.

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



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.

Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler

BUTERFAS
B & B BUTERFAS

ALLES IN EINER HAND

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



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



21. bis 25. September 2020

Herbstreise nach Florenz

Erleben Sie mit uns Florenz und die Toskana mit ihren sanften Hügelketten, Zypressen, Weinbergen und Olivenhainen, die zusammen mit den mittelalterlichen Städten und Dörfern eine harmonische Einheit bilden.

Wir wohnen in Florenz in sehr guter Lage zu allen Sehenswürdigkeiten. Unter sachkundiger Führung lernen wir die Kunstschatze in den Uffizien kennen, wir staunen über den Dom mit seiner gewaltigen Kuppel. Unsere Stadtspaziergänge führen uns zu herrlichen Plätzen und prächtigen Palazzi.

Natürlich kommt auch die hervorragende toskanische Küche nicht zu kurz.

Der Reisepreis beträgt pro Person in einem Doppelzimmer
Einzelzimmerzuschlag

1.920 Euro
270 Euro

Diese Reise ist individuell geplant, Ihre persönlichen Wünsche berücksichtigen wir gern. Dies ist möglich, da wir ausschließlich mit kleinen Gruppen reisen.

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

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 in Verbindung

Goldener Herbst in Österreich vom 19. bis 25. Oktober 2020

Bunte Wälder, erste weiße Bergspitzen, Kultur und Erholung, hervorragende Gastronomie und vieles mehr erleben Sie bei unserer Herbstreise ins Salzburger Land, nach Leogang.

Nach der Anreise mit dem Flugzeug bis München und anschließender Busfahrt erwartet uns das familiengeführte Vier-Sterne-Hotel LEONHARD mit allen Annehmlichkeiten: **Frühstückbuffet mit regionalen und internationalen Produkten, Wellnesslandschaft mit großem Pool, Innen- und Außensauna, Dampfsauna und Tepidarium**, ebenso können wir Massagen und Beautyanwendungen genießen. Ein Vier-Gang-Menü mit reichhaltigem Salatbuffet und dazu die hervorragenden österreichischen Weine, beschließen einen erlebnisreichen Tag.

Die kommenden Tage verbringen wir mit Ausflügen in die nahegelegene Mozartstadt Salzburg mit Stadtführung, sowie einer Rundfahrt durch das Salzkammergut mit Kaffeepause im bekannten „Weißen Rössl“ am Wolfgangsee.

Wir besuchen die Krimmler Wasserfälle – die höchsten Fälle in Österreich – im Nationalpark Hohe Tauern und genießen die Fahrt auf der „Großglockner Hochalpenstraße“. So schön können Herbsttage im Salzburger Land sein.

Fordern Sie gern unsere ausführliche Reisebeschreibung an.

Der Reisepreis stand bei Redaktionsschluss noch nicht fest.

Neues aus Karlsruhe

Kündigungsausschluss

Gewerbemietverträge folgen eigenen Regeln

Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte mit Urteil vom 23. Oktober 2019, XII ZR 125/18, über die Wirksamkeit einer Kündigungsausschlussvereinbarung zu entscheiden. Die Beklagte, eine saarländische Gemeinde, mietete von den Klägern ein Wohnhaus, in dem Flüchtlinge untergebracht werden sollten. Der Mietvertrag enthielt die Regelung, dass das Recht beider Vertragsparteien zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses für die Dauer von 60 Monaten ab Abschluss des Vertrags ausgeschlossen war. Eine weitere Regelung lautete, dass der darin liegende „Kündigungsverzicht höchstens für die Dauer von 47 Monaten seit Abschluss des Vertrags und mit der Möglichkeit zum Ablauf dieses Zeitraums vereinbart“ werden könne. Aufgrund des Rückgangs der Flüchtlingszahlen fand eine Belegung des Hauses zu keiner Zeit statt. Die Beklagte kündigte das Mietverhältnis mehrfach und zahlte keine Miete mehr. Die Kläger verlangten daraufhin von der Beklagten die Zahlung rückständiger Miete. Das Amtsgericht Sankt Wendel wies die Klage ab, während das Landgericht Saarbrücken die Beklagte antragsgemäß zur Zahlung der Miete verurteilte. Die zugelassene Revision hatte keinen Erfolg. Da der BGH bei Wohnraummietverträgen einen Kündigungsausschluss nur in Höhe von maximal vier Jahren seit Abschluss des Mietvertrags für zulässig hält, wäre der vereinbarte Kündigungsausschluss unwirksam, wenn es sich bei der Anmietung der Räume zur Nutzung als Flüchtlingsunterkunft um einen Wohnraummietvertrag gehandelt hätte. Der BGH kam jedoch zu der Auffassung, dass ein Gewerbemietvertrag vorlag. Wohnraummiete sei nur gegeben, wenn die Räume dem Mieter zur Befriedigung seiner eigenen Wohnbedürfnisse oder der Wohnbedürfnisse seiner Familie dienen sollen. Die Beklagte mietete die Immobilie an, um dort den Wohnbedarf der ihr zugewiesenen Flüchtlinge decken zu können. Der Zweck der Anmietung sei deshalb nicht darauf gerichtet gewesen, selbst die Räume zu Wohnzwecken zu nutzen, zumal eine juristische Person auch keinen eigenen Wohn-

bedarf haben könne. Auch der Schutzzweck des sozialen Mietrechts erfordere keine andere Beurteilung. Darauf, dass der Vertrag als Mietvertrag für Wohnräume bezeichnet wurde, komme es nicht an.

Da nach Ansicht des BGH kein Wohnraummietverhältnis vorlag, hielt er den vereinbarten Kündigungsausschluss für wirksam. Der Kündigungsausschluss benachteilige die

Beklagte nicht unangemessen im Sinne von § 307 BGB. Der BGH ist der Auffassung, dass die Höchstgrenze für einen Kündigungsausschluss lediglich bei Wohnraummietverhältnissen vier Jahre beträgt. Dieser Kündigungsverzicht orientiere sich an der Höchstgrenze von vier Jahren für die Befristung des Mietverhältnisses bei



Foto: Joe Miletzki

Vereinbarungen einer Staffelmiete gemäß § 557 Absatz 3 BGB. Diese Regelung gelte jedoch ausschließlich für Wohnraummietverhältnisse. Aus der Regelung in § 544 BGB könne vielmehr geschlossen werden, dass außerhalb von Wohnraummietverhältnissen für Mietverträge auch Laufzeiten von über 30 Jahren vereinbart werden können. Es handele sich um einen klaren und unmissverständlichen Ausschluss des Kündigungsrechts für die Dauer von 60 Monaten. Daran ändere auch die zusätzliche Formulierung nichts, wonach der Kündigungsverzicht höchstens für die Dauer von 47 Monaten seit Abschluss des Vertrags und mit der Möglichkeit zum Ablauf dieses Zeitraums vereinbart werden könne. Mit dieser Formulierung solle lediglich verdeutlicht werden, dass nach der Rechtsprechung ein Kündigungsverzicht in einem Wohnraummietverhältnis formularvertraglich lediglich auf vier Jahre vereinbart werden könne. Mit dem Wortlaut der Klausel werde jedoch noch hinreichend deutlich, dass im vorliegenden Falle jedenfalls der Kündigungsausschluss von 60 Monaten gelten solle.

Ulrike Schlößer
Rechtsanwältin

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuerverband.de

Mit warmer Hand

Regelungen zu Lebzeiten

Diesmal werden wir uns mit sinnvollen Regelungen bei einer Übertragung zu Lebzeiten, möglichen Problemen und ihren Lösungsmöglichkeiten befassen.

Auch die Eintragung einer Pflegeverpflichtung ist möglich, man sollte sich aber bewusst sein, dass die genaue Definition wie auch die Durchsetzung einige tatsächliche und rechtliche Probleme aufwerfen kann. Man sollte also in diesen Fällen versuchen, Anfall und Inhalt möglichst genau zu definieren. Sinnvoll kann es beispielsweise sein, eine Regelung dahingehend aufzunehmen, dass Ihr Hausarzt über Eintritt und Umfang entscheidet.

Unbedingt zu empfehlen ist die Vereinbarung einer Rückfallklausel. Stirbt beispielsweise der begünstigte Sohn kinderlos vor seinen Eltern, würde das Schwiegerkind eintreten – und das wird nicht in allen Fällen den Interessen der Eltern entsprechen. Üblich und empfehlenswert ist dabei die Regelung der Fälle des Vorversterbens, aber auch des Verkaufs oder einer Belastung und einer Insolvenz des Begünstigten. Damit kann dann auch verhindert werden, dass der Begünstigte über das Objekt gegen den Willen der Übertragenden verfügt.

Regeln sollte man auch, dass die Übertragung auf den Pflichtteils- und den Pflichtteilsergänzungsanspruch des Beschenkten anzurechnen ist (§§ 2315, 2327 BGB). Und wenn es mehrere Kinder, aber nur ein Objekt gibt sollte man präzise festlegen, wie eine Wertausgleichung gegenüber den Geschwistern erfolgen soll. Dies kann man beispielsweise durch eine Zahlungsverpflichtung mit festgelegtem Fälligkeitszeitpunkt regeln. So erhöht sich die Chance, dass es nicht zu einem Streit oder sogar Rechtsstreit zwischen den Kindern kommt. Diese haben nämlich einen Anspruch auf den sogenannten Pflichtteilsergänzungsanspruch (§ 2325 BGB). Durch die Übertragung zu Lebzeiten reduziert sich dieser zwar durch die Anrechnung der Gegenleistungen und die Beschränkung auf den Wert zum Zeitpunkt der Übertragung, aber die Beschränkung auf zehn Jahre bei jährlicher Abschmelzung um zehn Prozent gilt in diesen Fällen nicht (BGH, Urteil vom 27. April 1994, IV ZR 132/93).

Ein in der Praxis manchmal auftretendes Problem ist es, dass Kinder aus erster Ehe bei Übertragung der Immobilie auf den weiteren Ehepartner entgegen der eigentlich bindenden Regelung im gemeinschaftlichen Testament der Eltern statt des Geldes lieber das Haus zurückhaben würden, weil es beispielsweise alter Familienbesitz ist. Das sieht § 2287 BGB zwar grundsätzlich vor, aber nur

dann, wenn kein ‚lebzeitiges Eigeninteresse‘ vorliegt. Dies wird in der Regel aber immer gegeben sein, weil der neue Partner für bisher erbrachte Pflege belohnt, einen Anreiz für zukünftige Pflege gegeben oder dessen Altersversorgung sichergestellt werden soll. Dieses Eigeninteresse sollte dann auch ausdrücklich in den Vertrag aufgenommen werden.

Manchmal kann es ein steuerliches Problem geben, wenn die Immobilie nur auf einen der Eltern eingetragen ist. Dann gilt für Kinder ja nur EIN Freibetrag in Höhe von 400.000 Euro, und der ist ja in Hamburg sehr häufig überschritten. Dann sollte vor der Übertragung das hälftige Eigentum auf den Ehepartner übertragen werden, so dass das Kind dann den Freibetrag zweimal nutzen kann. Liegt der hälftige Wert über dem Freibetrag für Ehegatten von 500.000 Euro und stammt die Immobilie nicht aus einem gemeinsamen Erwerb, sondern aus einer Erbschaft oder Schenkung, sollte geprüft werden, ob nicht hierfür die Zugewinnngemeinschaft aufgelöst werden kann. Dies funktioniert oft, weil der tatsächliche Verkehrswert zwischen Eigentumserwerb des Ehegatten und Beendigung der Zugewinnngemeinschaft erheblich mehr zugenommen hat als eine indexierte Hochrechnung des damaligen Übertragungswertes.

Dies klingt kompliziert und ist es auch – lassen Sie sich deshalb unbedingt vor der Realisierung eingehend rechtlich beraten, auch deshalb, weil eine Rückübertragung wegen ‚groben Undanks‘ (§ 530 BGB) in der Praxis auch in krassen Fällen kaum durchsetzbar ist.

Regeln Sie bei einer Übertragung den eventuellen Rückfall, die Anrechnung auf Pflichtteilsansprüche, Ausgleichungen für andere Kinder und eventuell auch die Aufnahme einer Pflegeverpflichtung!

Michael Pommerening
Rechtsanwalt

Sozietät Pommerening und Breitenbach
www.rae-wandsbek.de

Seminar

„WEG-Führerschein“ – Grundlagenseminar im Wohnungseigentum

Referenten:
Rechtsanwälte des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg

Torsten Flomm (Vorsitzender)
Ulf Schelenz (Geschäftsführer)
Matthias Scheff

Termin:

Montag, 15. Juni 2020
17.00 bis 20.00 Uhr

Dienstag, 16. Juni 2020
17.00 bis 20.00 Uhr

Mittwoch, 17. Juni 2020
17.00 bis 20.00 Uhr
(diese Termine sind zusammenhängend)

Veranstaltungsort:

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

Teilnehmergebühr:

230,00 Euro für Mitglieder
260,00 Euro für Nichtmitglieder

Wir bieten (zukünftigen) Wohnungseigentümern, Mitarbeitern von Verwaltungsfirmen und anderen Interessierten ein Grundlagenseminar im Wohnungseigentumsrecht an. Vorkenntnisse sind nicht erforderlich. Es werden die grundlegenden und besonderen Spielregeln in einer Wohnungseigentümergeinschaft anhand von Beispielen aus der Praxis erläutert: Wer hat welche Aufgaben und wer darf/muss was tun? Was passiert bei Regelverstößen? Wie kann ich mein Anliegen in der Gemeinschaft durchsetzen? Wo liegen potentielle Gefahren einer WEG und wie kann ich mich vor solchen wirksam schützen? Welche Mehrheitsverhältnisse brauche ich für welche Maßnahme? Am Ende des Seminars verfügen Sie über fundiertes Wissen, mit dem Sie die Herausforderungen des täglichen Lebens in der Gemeinschaft gut meistern können.

Themen:

- Das kleine 1 x 1 des Wohnungseigentumsrechts: Grundlagen und Begrifflichkeiten
Verwalter und Verwaltungsbeirat
- Bauliche Maßnahmen und die Verteilung der Kosten
Wohnungseigentümersammlung
- Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung
Der Rechtsstreit im Wohnungseigentumsrecht

Diese Veranstaltung ist anerkannt im Sinne von § 34c Abs. 2a der Gewerbeordnung i.V.m. § 15 b der Makler- und Bauträgerverordnung, Anlage 1 zur MaBV, und wird mit 9 Zeitstunden bescheinigt.

Hiermit melde ich mich zum **WEG-Führerschein** an.

Name, Vorname

Mitgliedsnummer

Firma

Straße, Hausnummer

PLZ

Ort

Telefon

E-Mail

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

Datum, Unterschrift

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

info@grundeigentuemerverband.de

FAX 040 / 30 96 72 40

Bei **Stornierung** einer Anmeldung 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn werden **50 Prozent** der Seminargebühr berechnet. Bei Nichtteilnahme oder bei Absage acht Tage vor Veranstaltungsbeginn wird die **volle** Teilnehmergebühr in Rechnung gestellt. Die Gebühren entfallen, wenn ein Ersatzteilnehmer von Ihnen zum Seminar angemeldet wird. Der Betrag ist bitte **vorab, spätestens 10 Tage nach Ihrer Anmeldung** auf das Konto Grundeigentümer-Verband Hamburg e.V. bei der HypoVereinsbank IBAN DE66 2003 0000 0000 2032 16, BIC HYVEDEMM300 unter dem Stichwort „WEG-Führerschein“ 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) oder mailen (info@grundeigentuemerverband.de) 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.

Hausfrieden gestört

Unerträgliche Mieter

Wer den Hausfrieden stört, muss mit Konsequenzen rechnen. So das Amtsgericht München in einer Entscheidung vom 31. Juli 2019, 417 C 4799/19.

Der beklagte Mieter wohnte bei einer Wohnungsbaugenossenschaft, die gekündigt und auf Räumung geklagt hatte, nachdem vom Mieter erhebliche Lärmbelästigungen ausgegangen waren. Die Vermieterseite trug vor, dass der Mieter offensichtlich betrunken im Treppenhaus herumgeschrien und Mitbewohner als „Huren“ und „Polacken“ bezeichnet habe. Außerdem habe er gegen Wohnungstüren geschlagen.

Später kam es wieder zu Lärmbelästigungen. Wieder war der Beklagte betrunken, schrie herum und beschimpfte in zwar unverständlicher, aber dennoch bedrohlicher Art seine Mitbewohner. Zweimal musste die Polizei gerufen werden. Der Mieter hatte bestritten, dass die Vorwürfe der Gegenseite so korrekt seien. Vielmehr sei es richtig, dass er sich immer ruhig verhalten habe.

Dies sah das Gericht anders, nachdem im Rahmen der Beweisaufnahme eine Nachbarin berichtete, dass der Beklagte im Treppenhaus herumgeschrien habe und andere Mieter als „Huren“ und „Nazis“ beschimpft habe und auch geäußert habe, „man muss alle erschießen“.

Er sei auch nicht zu beruhigen gewesen und erst nach Eintreffen der Polizei habe schließlich Ruhe geherrscht. Nachbarn schilderten, dass sie aus Angst vor dem Beklagten lieber in der Wohnung blieben, so dass das Amtsgericht der Räumungsklage schließlich stattgab.

Nach Auffassung des Amtsgerichts hat der beklagte Mieter den Hausfrieden dermaßen nachhaltig gestört, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zumutbar war.

Hinzukommt, dass der Beklagte Mitbewohner in sexistischer und rassistischer Art und Weise beleidigt hat und auch an die Türen von Mitbewohnern geschlagen hat. Erwiesen war auch, dass insbesondere ältere Bewohner aus Angst ihre Wohnungen nicht mehr verlassen hatten, wenn sich der Beklagte im Treppenhaus aufhielt, so dass die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses rechtmäßig war.

Stefan Engelhardt
Rechtsanwalt
Sozietät Roggelin & Partner
stefan.engelhardt@roggelin.de

Kein dauerhaftes Schlagzeugverbot

Trommeln in der Wohnung

Nach einer Entscheidung des Amtsgerichts München vom 28. Juni 2018, 484 C 14424/16 WEG, darf einem Wohnungseigentümer das Schlagzeugspielen nicht vollständig untersagt werden. Geklagt hat eine Nachbarin, die meist von Montag bis Donnerstag von 8 Uhr bis 18:30 Uhr außer Haus arbeitet.

Der Sohn der Beklagten studiert Schlagzeug und hat sein Schlagzeug im Hobbyraum der Beklagten aufgestellt. Das beklagte Ehepaar bewohnt eine Erdgeschosswohnung mit einem über eine Wendeltreppe erreichbaren Hobbyraum. Die Klägerin war der Auffassung, dass es sich um eine gewerbliche Tätigkeit handele, die in der Wohnung nicht erlaubt sei. Die Monotonie des Schlagzeugs wie auch dessen Lautstärke seien unerträglich, zumal sich der Sohn der Beklagten an keinerlei Ruhezeiten halte, so dass sie beantragte, das Schlagzeugspielen vollständig zu unterlassen. Die Beklagten trugen vor, dass zwischen dem Hobbyraum und der Wohnung der Klägerin zwei Vollgeschosse lägen und der Hobbyraum schallisierend ausgekleidet sei. Außerdem müsse der Sohn der Beklagten studienbedingt täglich üben. Im Übrigen sei Musizieren ein innerhalb der eigenen Wohnung sozialübliches Verhalten.

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Sachverständiger beauftragt, der zum Ergebnis kam, dass die Grenzen zumutbaren Lärms um zwei bis vier Dezibel überschritten seien.

Daraufhin gab das Amtsgericht München der Klage teilweise statt und beschränkte das Schlagzeugspielen auf Zeiten zwischen 9 Uhr und 20 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen auf maximal eine, ansonsten zwei Stunden. Eine Mittagspause von 13 Uhr bis 15 Uhr ist ebenfalls einzuhalten.

Angemerkt hat das Amtsgericht dazu, dass ein vollständiges Musikverbot lediglich aufgrund schwerwiegender, nach dem Empfinden eines verständigen Durchschnittsmenschen nicht mehr hinnehmbarer Störungen in Betracht käme. Dies sei hier aber nicht der Fall gewesen.

Stefan Engelhardt
Rechtsanwalt
Sozietät Roggelin & Partner
stefan.engelhardt@roggelin.de

Vieles noch ungeregt

Grundsteuerreform und Geschäftsgrundstücke

Neues Bewertungsverfahren – auch in Hamburg?

Bei der Grundsteuerreform wurde viel diskutiert und reguliert. Im Vordergrund der Berichterstattung standen dabei oftmals die Wohnimmobilien. Doch auch für Geschäftsgrundstücke wird es Änderungen in der Bewertung und der Erhebung der Grundsteuer geben.

Bislang wurden Geschäftsgrundstücke gemäß § 76 Absatz 1 Nr. 2 Bewertungsgesetz (BewG) grundsätzlich nach dem Ertragswertverfahren bewertet. So konnte die Jahresrohmiete als Grundlage dienen oder, wenn diese nicht vorlag, eine übliche Miete nach § 79 Absatz 2 BewG geschätzt werden. Nur wenn diese Möglichkeiten fehlten, man also weder eine Jahresrohmiete ermitteln noch eine übliche Miete schätzen konnte, kam das Sachwertverfahren zur Anwendung. Mit der Reform wurde das Ertragswertverfahren für Geschäftsgrundstücke abgeschafft, es gibt nur noch die Bewertung nach dem vereinfachten Sachwertverfahren. Zu Beginn der Beratungen über die Grundsteuerreform war das Ertragswertverfahren für Geschäftsgrundstücke weiterhin vorgesehen, im Verlauf wurde jedoch davon Abstand genommen. Als Argument für diesen Wechsel wird unter anderem angeführt, dass für vermietete Geschäftsgrundstücke im Gegensatz zu Wohngrundstücken keine statistischen Daten erhoben werden. Das ist zwar richtig, jedoch hätte man die tatsächlich erzielte Miete im Einzelfall heranziehen können, wie es nach dem alten Recht möglich war.

Nunmehr bleibt nach der Neuregelung die Bewertung im vereinfachten Sachwertverfahren. Dieses stellt für die Wertermittlung auf die gewöhnlichen Herstellungskosten für die jeweilige Gebäudeart und den Bodenrichtwert ab. Im Vergleich zum alten Sachwertverfahren kommt es zu Vereinfachungen; statt bisher mehr als 30 Angaben reichen nun maximal acht aus. Es entfallen beispielsweise Angaben zur Höhe des Gebäudes, zur Zahl der offenen Kamine, zur Art der Verglasung oder der Heizungsart. Es ist zu begrüßen, dass der Verwaltungsaufwand mit der Reform reduziert und die Grundsteuererklärung vereinfacht wird. Es bleibt jedoch offen, inwieweit es durch die Reform zu einer Steigerung oder Reduzierung der Grundsteuerbelastung für Geschäftsgrundstücke kommen wird. Denn eine Ermittlung nach dem Ertragswertverfahren konnte nach altem Recht im Einzelfall spürbar günstiger für den Steuerschuldner ausfallen als eine nach dem Sachwertverfahren.

Mit der Reform der Grundsteuer wurde auch das Grundgesetz (GG) geändert und mit Artikel 72 Absatz 3 Satz 1 Nr. 7 GG eine Möglichkeit für die Bundesländer geschaffen, eigene Regelungen für die Erhebung der Grundsteuer zu treffen. Dies betrifft nicht nur die Wohngrundstücke, sondern alle Grundstücksarten und folglich ebenso die Geschäftsgrundstücke. Es bleibt zu hoffen, dass die Freie und Hansestadt Hamburg vernünftig von dieser Möglichkeit Gebrauch macht, um größere Steigerungen der Grundsteuer zu vermeiden.

Benjamin Herzog

Rechtsanwalt

Grundeigentümer-Verband Hamburg

www.grundeigentuemerverband.de

Nasse Keller, Schimmel und feuchte Wände müssen nicht sein



SchimmelPeter®
Abdichtungstechnik Fischer

Max-Weber-Str. 34 • 25451 Quickborn
E-Mail: r.fischer@schimmelpeter.de
www.schimmelpeter.de

Telefon: 04106 – 80 59 346

Stromvertrag

Wer wird bei einer vermieteten Wohnung Stromkunde?

BGH sorgt für Klarheit

In der Praxis kommt es leider immer wieder vor: Der Mieter begleicht seine Stromrechnung nicht und der Stromversorger will dann die ausstehenden Beträge vom Vermieter einfordern. Mit seinem Urteil vom 27. November 2019 (VIII ZR 165/18) hat der Bundesgerichtshof (BGH) nun endgültig klargestellt, dass dies nicht zulässig ist. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass die vermietete Wohnung über einen eigenen Stromzähler verfügt.

Ihre Entscheidung erläuterten die BGH-Richter so: Durch das Bereitstellen von Strom bietet der Versorger konkludent an, einen Stromlieferungsvertrag abzuschließen. Dieses Angebot wird durch die Entnahme von Strom angenommen. Das Angebot des Stromversorgers richtet sich hierbei aber immer an die Person, die die tatsächliche

Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss am Übergabepunkt hat. Mit anderen Worten: die Person, die den Strom auch typischerweise abnehmen kann. Bei einer mit einem eigenen Stromzähler ausgestatteten, vermieteten Wohnung ist dies der Mieter. Denn nur dieser hat die tatsächliche Sachherrschaft über die Wohnung. Demzufolge kommt der Stromlieferungsvertrag hier zwischen dem Mieter und dem Stromlieferanten zustande, nicht aber zwischen Vermieter und Stromlieferant. Dieser kann sich bezüglich seiner Ansprüche dann aber auch nur an seinen Vertragspartner halten: den Mieter. Der Vermieter hat mit diesem Vertragsverhältnis hingegen nichts zu tun. Hierbei spielt es übrigens keine Rolle, ob dem Versorger die Identität des Mieters bekannt ist oder ob er überhaupt weiß, dass die Wohnung vermietet wird. Unerheblich ist ebenfalls, ob sich die Stromzähler in der jeweiligen Wohnung befinden. Entscheidend ist allein, dass der Wohnung ein Zähler zugeordnet ist, über den nur der Stromverbrauch der Wohnung läuft.

Im zu entscheidenden Fall hatte ein lokaler Grundversorger versucht, die für eine mit einem eigenen Stromzähler ausgestattete Mietwohnung anfallenden Stromkosten sowie die Kosten für einen erfolglosen Sperrversuch bei dem Vermieter einzuklagen. Der Stromversorger begründete dies damit, dass der Mieter sich nie bei ihm angemeldet habe und er daher gar nicht wisse, wer den Strom tatsächlich entnommen habe. Die BGH-Richter wiesen die Ansprüche gegen den Vermieter ab und verwiesen den Stromanbieter auf den Mieter.

Gerold Happ

www.hausundgrund.de



**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

ISOTEC®
Wir machen Ihr Haus trocken



Tipp

Wenn Sie eine zuvor leerstehende Wohnung wieder vermieten, sollten Sie dem Stromversorger den Tag der Wohnungsübergabe und den Zählerstand mitteilen. So gibt es später keinen Streit, wenn der Mieter sich verspätet bei seinem Stromversorger anmeldet. Denn für den Stromverbrauch während des Leerstandes müssen Sie aufkommen.

Müllentsorgung

Streitfall gelbe Tonne

Wie mit falscher Befüllung umgehen?



Foto: Christian Maurer/stock.adobe.com

nen. Er darf aber wegen falscher Befüllung die Entleerung verweigern oder aber sich diese zusätzlich vergüten lassen, sofern die Nutzungsbedingungen dies vorsehen. Will der Vermieter vermeiden, dass eine falsch befüllte gelbe Tonne nicht mehr entleert beziehungsweise die Entleerung in Rechnung gestellt wird, muss er auf das Verhalten seiner Mieter Einfluss nehmen. Das kann gelingen, indem er sie zum Beispiel anmahnt und die Einhaltung kontrolliert. Oder er lässt den Müll durch Personal nachsortieren. Diese Kosten kann der Vermieter als Nebenkosten auf seine Mieter umlegen.

Inka-Marie Storm

www.hausundgrund.de

Die gelbe Tonne darf vom zuständigen Unternehmen nicht entfernt werden, wenn diese falsch befüllt wurde. Das gilt auch, wenn die Nutzungsbedingungen den Abzug der Tonne bei wiederholter Falschbefüllung vorsehen. Das hat das Oberlandesgericht (OLG) Dresden entschieden (Urteil vom 1. Oktober 2019, 4 U 774/19).

In dem besagten Fall klagte eine Vermieterin gegen den Betreiber der gelben Tonne. Dieser hatte die Recyclingtonne vom Grundstück der Vermieterin abgezogen, nachdem die Mieter der Klägerin diese wiederholt falsch befüllt hatten.

Verbotene Eigenmacht

Die Richter befanden, dass der Abzug der Tonne „verbotene Eigenmacht“ darstelle. Der Betreiber sei dazu nicht berechtigt, selbst wenn die Nutzungsbedingungen dieses vorsehen würden. Der Vermieterin stehe aber kein Schadensersatzanspruch für das Aufstellen von Ersatztonnen zu. Denn die Kosten dafür wären auch dann angefallen, wenn das Entsorgungsunternehmen anstatt die Tonne zu entziehen, diese nicht gelehrt hätte.

Die sächsischen Instanzengerichte werden die Entscheidung regelmäßig beachten. Die Entscheidungsgründe können aber auch die Gerichte anderer Bundesländer überzeugen.

Bedeutung für die Vermietungspraxis

Nach diesem Urteil darf der Betreiber zwar nicht einfach die gelbe Tonne vom Grundstück der Eigentümer entfer-



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.BohndundSohn.de

Haustiere

Wer haftet für Schäden?

Wenn Mietze das Parkett zerkratzt oder Bello die Tapete frisst

Für die einen sind sie treue Begleiter, für die anderen auch mal ein Ärgernis – die Rede ist von Haustieren. Gerade am Ende eines Mietverhältnisses stellt sich die Frage, wer für Schäden aufkommt, die durch ein Haustier entstanden sind.

Während Katzen mit rund 13,7 Millionen, verteilt auf 22 Prozent der deutschen Haushalte, den Löwenanteil stellen, ist die Anzahl von 9,2 Millionen Hunden, verteilt auf 18 Prozent der Haushalte, ebenfalls bemerkenswert. Nimmt man noch Nagetiere, Vögel und Fische mit in die Rechnung auf, findet sich in fast jedem zweiten Haushalt auch ein Haustier – natürlich auch in Mietwohnungen.

Zieht ein Mieter aus, findet man sich schnell, insbesondere wenn die Tierhaltung explizit genehmigt wurde, in einer Diskussion über den vertragsgemäßen Gebrauch im Sinne von § 538 BGB wieder. Übliche Abnutzungserscheinungen sind im Laufe der Jahre zu erwarten und müssen vom Vermieter hingenommen werden. Werden etwa Tapete, der Handlauf oder der Boden durch normalen Gebrauch verschlissen, müssen diese vom Vermieter erneuert werden.

Was bedeutet übliche Abnutzung?

Doch was sind in diesem Kontext übliche Abnutzungserscheinungen? Ein gutes und viel zitiertes Beispiel bietet ein Fall, der in Koblenz verhandelt wurde. Durch das normale Laufverhalten eines Hundes in der Wohnung entstanden Schäden am Parkettfußboden. Da die Hundehaltung erlaubt war, bestätigte das Amtsgericht Koblenz zunächst in seinem Urteil (162 C 939/13) eine übliche Abnutzung. Was sich erstmal nach einem Freifahrtschein für Mieter anhört, wurde in Berufung vor dem Landgericht Koblenz (6 S 45/14) deutlich relativiert. So obliegt es dem Mieter, Schäden durch zumutbare Schutzmaßnahmen zu vermeiden, in diesem Fall ein Teppich oder Übersocken für das Tier. Hier sei angemerkt, dass es



Weisen Sie Ihren Mieter auf die Möglichkeit hin, eine Tierhalter- oder Haftpflichtversicherung abzuschließen, in der sogenannte Allmählichkeits- und Mietsachschäden abgedeckt sind.

sich um auffällige Kratzer mit teilweise bis zu zehn Zentimeter Länge handelte. Zu der vertragsgemäßen Nutzung gehören also nicht enorme Kratz- und Bissspuren oder Verschmutzungen, zum Beispiel durch Urin. Das zeigen auch weitere Urteile wie das des Landgerichts Koblenz (6 S 45/14), des Amtsgerichts Schöneberg (9 C 308/09) und des Amtsgerichts Bremen (19 C 479/13). Mangels höchstrichterlichen Urteils vom BGH empfiehlt es sich für beide Seiten, Vorsorge zu treffen.

Zustimmung kann verlangt werden

Eine Möglichkeit ist die vertragliche Einschränkung der Haustierhaltung. Während ein kategorisches Verbot unzulässig ist (BGH, 20. März 2013, VIII ZR 168/12), sind Zusätze im Mietvertrag möglich, die eine Zustimmung

des Vermieters insbesondere zur Haltung von Hunden und Katzen erfordern. Dies stellt, im Gegensatz zum allgemeinen Verbot, keine Benachteiligung des Mieters dar und ist somit zulässig, wenn die Belange des Vermieters und der anderen Hausbewohner gegenüber den Interessen des Mieters abgewogen werden. Zu beachten ist hier, dass in jedem Fall eine nachvollziehbare Begründung der Ablehnung gegeben werden muss.

Sollte einer Haustierhaltung zugestimmt werden, bietet es sich an, den Mieter frühzeitig über die Rechtslage zu informieren. So gibt es am Ende des Mietverhältnisses für keine Seite ein böses Erwachen, da entsprechende Vorkehrungen getroffen werden können, um vermeidbare Schäden zu verhindern.

Balkonverglasung

Warm und geschützt auf dem Balkon

Damit der Freisitz nicht nur im Sommer genutzt wird



Foto: epr/Lumon

Im Sommer bietet ein Balkon zusätzlichen Wohnraum. Doch wie nutzt man ihn auch im Winter, bei Wind oder bei schlechtem Wetter? Mit einer Balkonverglasung schaffen Eigentümer sich mehr Freiraum und Flexibilität für jede Wetterlage. Das wertet die gesamte Wohnung auf und steigert die Wohnqualität.

Auf das Wetter haben wir leider keinen Einfluss. Aber wir können dafür sorgen, dass sich selbst ein Balkon in lauter oder stark witterungsbeeinflusster Lage in eine Wohlfühloase verwandelt. Mit einer Balkonverglasung können viele kalte Tage, vor allem in der Übergangszeit, gemütlich im Warmen verbracht werden, ohne dabei auf Sonne und Natur verzichten zu müssen. Schließlich bildet ein verglaster Balkon eine wichtige Schnittstelle ins Grüne und die gläserne Transparenz gibt einem das Gefühl, im Freien zu sein.

Welche Ausbaustufe darf es sein?

Zunächst gilt es, die Ziele einer Umgestaltung zu definieren: Soll der neue Balkon als vollwertiger Wohnraum ganzjährig genutzt werden oder nur als geschützter Freisitz im Sommer? Dann kann ihn eine seitliche Teilverglasung, die vor Wind und Regen schützt, bereits deutlich aufwerten. Wenn Sie sich für eine Rundum-Verglasung entscheiden, sollte diese unbedingt eine oder mehrere seitliche oder frontale Öffnungsmöglichkeiten bieten. Die Vollendung findet die Balkonverglasung dann im angelehnten Wintergarten, der Ihren Balkon rundum einhaust und bei entsprechender Isolationsverglasung zum ganzjährig nutzbaren Wohnraum umgestaltet. Sinnvoll ist diese Wahl, wenn der Balkon bauseits nach oben offen ist und über eine ausreichende Grundfläche verfügt.

Welche Öffnungsmöglichkeiten gibt es?

Die gängigsten Öffnungssysteme für Balkonverglasungselemente sind Faltsysteme, Schiebesysteme oder Schiebe-Klapp-Systeme. Die einzelnen Glaselemente laufen in der Regel in einem fest montierten Rahmen auf Schienen und lassen sich beim Öffnen je nach System zur Seite bewegen und hintereinander oder nebeneinander verstauen. Auch der Einsatz von handelsüblichen Wohnraumfenstern mit Schwing-Klapp-Funktion, zum Beispiel auf gemauerten Balkonbrüstungen, ist denkbar.

Bauliche Gegebenheiten berücksichtigen

Bei der Auswahl des Systems müssen natürlich die baulichen Gegebenheiten berücksichtigt werden. Ist eine Brüstung vorhanden, aus welchem Material ist die Unterkonstruktion, gibt es gestalterische Vorgaben einer Hausgemeinschaft? Balkone mit einer halbhohen gemauerten Brüstung können zum Beispiel recht leicht mit normalen Fenstern verglast werden. Dagegen muss eine einfache Reling-Brüstung meist erst demontiert werden.

Außerdem muss bei jeder Aufrüstung des Balkons unbedingt die Statik geprüft werden. Große, mehrfach verglaste Sicherheitsscheiben können gerade Altbaubalkone durchaus an die Grenze ihrer Tragfähigkeit bringen. Ein ganz wichtiges Thema bei jeglicher Nachrüstung sei die Sicherheit, betont auch Markus Broich vom Bundesverband Flachglas e. V. „Die Verglasung muss absturzsicher sein und der DIN 18008/4 entsprechen“. Dabei spielt die Auswahl des richtigen Glases in Kombination mit dem Rahmenprofil und dem passenden Anschluss an die Brüstung eine entscheidende Rolle.

„Dieses Zusammenspiel sollte eingehend mit der gewählten Fachfirma erörtert werden“, rät der Experte.

Baugenehmigung einholen

In der Regel ist in Deutschland auch eine Balkonverglasung baugenehmigungspflichtig und bedarf eines Bauplans. Da diesbezügliche Vorschriften auf Länderebene und kommunaler Ebene variieren können, sollten Sie sich vorab beim zuständigen Bauamt nach den jeweiligen Anforderungen erkundigen. Bei Wohnungseigentümergemeinschaften gilt: Da durch eine bauliche Veränderung an Balkonen eine Veränderung der Fassade entsteht, sind von dieser Änderung alle Eigner betroffen und müssen

dieser zustimmen. Das kann unter Umständen kompliziert werden.

Welches Glas eignet sich?

Die Wahl des richtigen Glases hängt von der beabsichtigten Nutzung des Balkons ab. Wer seinen verglasten Balkon nur in der warmen Jahreszeit intensiv nutzen will und ihn im Winter vorwiegend zum Überwintern von Pflanzen nutzt, ist mit einer Kaltverglasung ausreichend versorgt. Wer den Balkon ganzjährig als Wohnraum

nutzen möchte, entscheidet sich besser für eine Warmverglasung. Zur Verfügung stehen grundsätzlich Einscheiben-Sicherheitsglas (ESG-Glas), Isolierglas und auch Isolierglas mit speziellen Schallschutzeigenschaften. Je nach Glasart und Ausführung lassen sich die Heizkosten einer Wohnung durch einen isolierten Glasanbau signifikant senken, während sich der Schallschutz deutlich erhöht.

Kostenplanung

Je nach Größe, Umfang und Ausführung sind

die Kosten für eine Balkonverglasung sehr unterschiedlich. Entscheidend sind unter anderem die Breite und Anzahl der Scheiben. Eine Wärmeschutzverglasung oder ESG-Glas, das im Falle eines Scheibenbruches in kleine Bruchstücke zerfällt, ist natürlich teurer als eine Einfachverglasung. Hinzu kommen die Kosten für die Montage und in den meisten Fällen die für die unumgänglichen Genehmigungsverfahren wie das Einholen der Baugenehmigung. Auch die Kosten für ein statisches Gutachten vorab sollten in die Kalkulation miteinbezogen werden. In den meisten Fällen wird man für günstige Teil-Verglasungen bei durchschnittlichen Balkongrößen inklusive aller Kosten mindestens 2.000 Euro rechnen müssen. Rahmenlose Verglasungen mit gutem Wärmeschutz und einer Schiebevorrichtung zum Zusammenschieben der Verglasung im Sommer können aber schnell auch ein Mehrfaches davon kosten.

Die Vorteile einer Balkonverglasung liegen auf der Hand:

- Schutz vor Wind und Kälte
- Schutz vor Verschmutzung
- Zusätzlicher Wohnraum, oft noch mit
- schöner Aussicht ins Grüne
- Spürbare Geräuschdämmung gegenüber störenden Außengeräuschen

Um im Hinblick auf die Kosten sicher und zuverlässig planen zu können, ist es auf jeden Fall ratsam, sich mehrere Angebote von Fachbetrieben einzuholen und auch verschiedene Ausbau-Alternativen miteinander zu vergleichen. Oft sind attraktive Mehrausstattungen nicht wesentlich teurer als die Grundvarianten und zahlen sich langfristig aus.

Naturnahe Gartengestaltung

Lebensräume im eigenen Garten schaffen

Bienen- und Insektensterben stoppen helfen

Mit dem eigenen Garten einen Beitrag zum Arten- und Umweltschutz leisten? Nicht nur über das Insektensterben reden, sondern auch konkret etwas dagegen tun?

Das geht – mit naturnaher Gartengestaltung. In kleinen wie in großen Gärten, auf Balkonen und auf Dachterrassen. Kleine Maßnahmen – richtig umgesetzt – haben hier große Wirkung.

Private Gärten nehmen in Hamburg und Umgebung eine große Fläche ein. Sie bieten uns die einmalige Chance Rückzugsort und Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten zu schaffen und Natur hautnah vor der eigenen Haustür zu erleben. Naturnahe Gärten sind keine ungepflegten Wildnisgärten oder schnelllebige Modeerscheinungen, sondern gestaltete Gärten mit langlebigen Pflanzengesellschaften und umweltfreundlichen Baumaterialien. Sie bieten insbesondere unseren Insekten Nahrungsquellen sowie Möglichkeiten zur Vermehrung und Überwinterung. Und damit haben auch heimische Vögel bessere Überlebenschancen.



Die Liebe zur Natur, ein paar Wildpflanzen- und Gartentipps, geeignete Bezugsquellen und Gartenbeispiele, Offenheit für Neues und die Freude am Gärtnern reichen aus, um naturnahe Gartenräume anzulegen und zu pflegen.

Wollen Sie dabei sein?

Der Grundeigentümergebiet Bergedorf lädt mit diesem Schwerpunktthema zum Vortragsabend am Mittwoch, den 25. März 2020 ab 18:30 Uhr in den Theatersaal der Lohbrügger Bürgerbühne, Neuer Weg 54 ein. Drei ausgewiesene Experten – Petra Schünke, Hans-Jürgen Hamer und Joschka Meyer – von Naturgarten e.V. Hamburg informieren darüber, was einen Naturgarten ausmacht und wie ein konkreter Start mit den „richtigen“ Blumen und Pflanzen gelingt.

Wegen begrenztem Platzangebot ist eine vorherige Anmeldung bitte unter bergedorf@grundeigentuemerverband.de oder 040 724 72 73 bis zum 23. März erforderlich.



Zaunteam

Zäune | Tore | Sichtschutz

- fachgerechte Montage
- kompetenter Service
- größte Auswahl

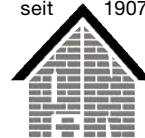
Gratis-Tel. 0800 84 86 888

HANSA-GLASBAU

GLASBAUSTEINE + ZUBEHÖR Verlegung + Verkauf

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

BAUBETRIEB
seit 1907



solide-zuverlässig

PENTZIN & NÄGELER
BAUUNTERNEHMEN

Ausführung sämtlicher Bauarbeiten

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

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

BAU & HAUSTECHNIK
GMBH

Beratung • Planung • Abwicklung

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

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

Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung

Gartenhäuser

Von schlicht bis exklusiv

Aus Holz, Kunststoff oder Metall; als Lagerraum, Sauna oder klassische Laube

**„Übermütig sieht's nicht aus,
Dieses stille Gartenhaus.
Allen, die darin verkehrt,
Ward ein guter Mut beschert.“**

So schrieb Goethe über seinen Ort der Muße, sein Gartenhaus im Weimarer Ilmpark. Auch ein Gartenhaus von heute kann ein Rückzugsort für stille Stunden oder Treffen mit Freunden sein – oder einen ganz anderen Nutzen haben: Sauna im Grünen, überdachter Grillplatz, Abstell- oder Geräteschuppen, Gartenlaube mit Veranda oder Gartenpavillon. Gartenhäuser gibt es in verschiedenen Materialien, Grundrissen, Stilen, mit oder ohne Veranda und mit allen gängigen Dachformen wie Sattel-, Flach-, Spitz- oder Pultdach. Ein gutes Fundament ist nicht nur statisch wichtig, sondern schützt vor Feuchtigkeit, Mäusen und Insekten. Man kann Gartenhäuser von der Stange kaufen, auf Onlineportalen nach seinen Bedürfnissen und Vorstellungen konfigurieren oder sich ein Designexemplar gönnen.

Wichtig, bevor man eine Kaufentscheidung trifft, sind drei Punkte: Wie viel Platz ist vorhanden und wo auf

dem Grundstück soll das Häuschen aufgestellt werden? Oft ist es aus Platzgründen sinnvoll, das Häuschen an der Grundstücksgrenze aufzustellen. Ob die jeweilige Bauordnung dies zulässt, muss allerdings im Vorfeld geprüft werden.

Zweitens sollte man sich konkrete Gedanken zur Nutzung machen und schließlich, welche Größe es haben sollte. Von diesen Parametern hängt auch ab, ob man eine Baugenehmigung benötigt (siehe Kasten).

Die verschiedenen Gartenhaus-Kategorien

Gerätehaus: Die Hütten zum Aufbewahren von Gartengeräten werden in verschiedenen Größen, ein- oder zweitürig, aus Holz, Metall oder Kunststoff angeboten. Zu den Unterkategorien gehören:

- Brennholzlager: drei Wände und überdacht, schützt Feuerholz vor Feuchtigkeit
- Lagerschuppen: klassisches Gerätehaus mit angebauter Remise für große Geräte, Fahrräder und anderes
 - Fahrradbox/-garage
 - Geräteschrank: ideal bei kleinem Grundstück



Foto: Charlotte/stock.adobe.com

Holen Sie vor dem Errichten eines Gartenhauses Informationen über den örtlichen Bebauungsplan ein. Informieren Sie vor dem Bau die Nachbarn und fragen Sie die zuständige Baubehörde, ob der Bau genehmigungsfrei oder ein Bauantrag erforderlich ist.

Freizeithaus, Gartenlaube, Gartenlounge

Egal ob schlicht oder komfortabel – wer sich dafür interessiert, trifft auf viele Designs: modern und funktional, massiv-rustikal aus Blockbohlen, im maritimen oder Alpenlook, als Finnhütte oder verspielt als Märchenhaus und in Fassform. Man kann sich auch für eine Gartenlounge mit einer breiten Falttür entscheiden, mit der man das Zimmer in einen luftigen Draußenwohnplatz verwandelt. Oft eignen sich Freizeithäuser zum Übernachten, besonders, wenn sie mehretagig sind.

Gartenpavillon

Freistehende Außensitze gibt es in mobiler und fest verankerter Form. Der klassische offene oder geschlossene Gartenpavillon ist fest installiert und benötigt in der Regel ein Fundament. Für diese Pavillons kann eine Schacht- oder Baugenehmigung erforderlich sein. Mobile Pavillons sind meistens viereckig. Feste Pavillons gibt es auch sechs- oder achteckig, rund und in weiteren Formen.

Gartensauna

Saunahäuser sind vom Fußboden bis zum Dach aus Massivholz mit Wandstärken von 42 bis 70 Millimeter und außerdem gedämmt, damit keine Wärme entweicht. Größe, Form und Ausstattung sind variabel.

Baustoffe für Gartenhäuser

Holz: Holz wirkt gemütlich und passt sich gut in die Gartenumgebung ein. Jede Holzart hat Vor- und Nachteile und bedarf regelmäßiger intensiver Pflege, die schon vor dem Aufstellen beginnen muss. Dazu sollte man sich im Fachhandel beraten lassen. Die Wandstärke richtet sich nach der Gebäudenutzung, denn sie beeinflusst die Stabilität und die Lebensdauer erheblich. Als Hölzer eignen sich Kiefer, Nordische Fichte und Lärche. Esche, Buche und Eiche eignen sich weniger.

Kunststoff: Gartengebäude aus Kunststoff, meistens PVC, sind pflegeleicht und langlebig.

Metall ist preislich attraktiv sowie beständig und wird besonders gern für Gerätehäuser eingesetzt.

Häuser aus Kunststoff oder Metall gibt es auch in Holzoptik.

Bettina Iduna Kieke

Freie Journalistin

Rechtsgrundlagen

Ein Gartenhaus, gleich welcher Nutzung, ist ein Gebäude und unterliegt damit dem Baurecht. Es gelten:

- das Bauplanungsrecht des Bundes, festgesetzt im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die jeweilige Landesbauordnung (Überblick hier: www.hausbauberater.de/lbo)

Ausschlaggebend ist der von der Kommune beschlossene Bebauungsplan, der den Bau von „Nebenanlagen“ innerhalb bestehender Baugrenzen regelt.

PIETSCH BAUWERKSERHALTUNG
GMBH

Feuchtigkeitsprobleme?

Abdichtung von nassen Kellern, Fassaden und Balkonen

- Putz- und Mauerwerkssanierung
- Injektionen

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

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

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

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

FEUCHTE 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

www.salpeter.de

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

Raumaufteilung anpassen

Grundrissveränderung

Weniger ist mehr

Die Raumaufteilung alter Häuser und Wohnungen entspricht heute oft nicht mehr den Ansprüchen ihrer Bewohner. Der geschickte Umbau schafft hier nicht nur mehr Wohnraum, sondern auch ein ganz neues Lebensgefühl.

Wer heute ein älteres Haus übernimmt oder eine Etagenwohnung saniert, wünscht sich in den meisten Fällen helle große Räume und kurze Wege. „Wohnen, Essen und Kochen werden oft nicht mehr voneinander getrennt“, nennt Laura Fogarasi-Ludloff, Architektin und Mitglied des Vorstands des BDA Berlin, ein Beispiel. Das gelte für den Umbau eines Einfamilien- oder Reihenhauses genauso wie für die Sanierung einer Altbauwohnung.

Grundriss planen

Damit sich die Bewohner später auch tatsächlich über die neu geschaffenen Räume freuen, sollte der Grundriss ihren Alltagsbedürfnissen entsprechen. „Da gilt es zuerst einmal, wichtige Fragen zu klären“, sagt die Berliner Architektin, die schon verschiedene Häuser und Wohnungen umgebaut hat. Wo etwa spielt sich das Leben ab? Wie sieht der Tagesablauf aus? Wird die Wohnung von einer Familie, einem Paar oder einem Single genutzt? Ist Familienzuwachs geplant? Oder sind die Kinder schon aus dem Haus? Wie viel Rückzugsmöglichkeit braucht der Einzelne?

Auch Licht- und Geräuschverhältnisse spielen eine Rolle. „Wohn- und Essräume sollten möglichst nach Süden oder Westen ausgerichtet sein“, betont Fogarasi-Ludloff. Beim

Schlafzimmer komme es dagegen eher auf die Geräuschkulisse an. Wenn möglich sollte auch das Bad nicht allzu weit weg sein. „Je nachdem muss man aber auch Kompromisse eingehen, will man nicht die ganze Installation verlegen“, fügt sie hinzu. Von Anfang an sollte man auch genügend Stauraum und entsprechende Stellwände beziehungsweise Einbauschränke mit einplanen.

Flur in den Wohnraum integriert

Als Beispiel nennt sie den Umbau einer großbürgerlichen Wohnung im Berliner Westend. „Um im Eingangsbereich mehr Großzügigkeit zu schaffen, wurde der Flur in den bestehenden Wohnraum integriert und die heutige Küche davon nur durch einen Schrank abgetrennt. „Von der einen Seite dient er als Küchenschrank, von der anderen Seite als Garderobe“, beschreibt die Architektin das maßgefertigte Möbelstück. Und wo früher – weit weg von den repräsentativen Räumen – die Küche war, gibt es heute ein Kinderzimmer.

Manchmal wird ein weiträumiges Zuhause dadurch geschaffen, dass zwei über- oder nebeneinanderliegende Wohnungen zusammengelegt werden. „Da es sich hier meist um größere Bauvorhaben handelt, sollte in jedem Fall geprüft werden, ob ein Experte für Baustatik hinzugezogen werden muss“, erklärt Michael Stauch, Tragwerksplaner und Mitglied der Baukammer Berlin mit Blick auf tragende Wände oder einen Deckendurchbruch. „Wird eine solche Wand durchbrochen, muss vorher der spätere Sturz mit Abfangträgern stabilisiert werden“, sagt

er. Auch beim Durchbruch des Dachbodens für den Einbau einer Treppe müsse man die Statik der oberen Geschossdecke im Blick haben, um keine böse Überraschung zu erleben, rät er.

Wer Wohnungen zusammenlegt, sollte nach Ansicht von Fogarasi-Ludloff daran denken, wie man später wieder einen Teil als Gästewohnung nutzen kann. „Ein Grundriss sollte sich den Bedürfnissen der Bewohner anpassen, nicht umgekehrt“, beschreibt sie ihr Credo.



Foto: Ludloff Ludloff Architekten/Werner Huthmacher

Karin Birk
Freie Journalistin



Der Grundeigentümer-Verband Hamburg sucht für seine Geschäftsstelle in Hamburg-Rahlstedt ab April 2020 (oder früher) für 25 Std. wöchentlich

einen engagierten Mitarbeiter (m/w/d) für die Mitgliederbetreuung.

Die Arbeitszeit richtet sich nach den Öffnungszeiten der Geschäftsstelle:
Mo., Mi., Fr. 9 – 14 Uhr, Di. + Do. 15 – 20 Uhr

Der Aufgabenbereich umfasst die Betreuung und Verwaltung der Mitglieder, die Buchhaltung und alle administrativen Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Mitgliederbetreuung.

Sie arbeiten kundenorientiert und haben idealerweise Kenntnisse im Vereinswesen und/oder Immobilienbereich, beherrschen die Windows-Standardprogramme, sind mit dem Internet vertraut, können unsere Buchhaltung auf dem Laufenden halten und können verantwortlich für einen reibungslosen Ablauf der Geschäftsstelle sorgen?

Dann senden Sie Ihre aussagekräftige Bewerbung 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. 99 99 45 73
info@heidrunohm.de



heidrun ohm architektur

FENSTER + TÜREN

Fenster Türen Einbruchschutz

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

Rollläden Markisen

FORTS. HAUSMEISTER



HAUSDIENT
Christian W. Scheuermann
• HAUSMEISTERDIENST

- TREPPENHAUSREINIGUNG
 - GARTENPFLEGE - SONDERDIENSTE
 - SCHNEE- UND EISBESEITIGUNG
- Kollastr. 148 • 22453 Hamburg
Tel: 554 99 80 • Fax: 554 998 50

MALER

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

Gramlich

Ausführung sämtl. Maler- und Tapezierarbeiten - Bodenbeläge - Stuckarbeiten
Telefon 040 / 41 62 67 41
Innungsbetrieb

BAUGESCHÄFTE

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

HAUSMEISTER

BALTIC HAUSSERVICE

- Hausmeisterservice
- Treppenhausreinigung
- Gartenpflege
- Winterdienst

040/257 397
service@balticgmbh.de

HAUS- & OBJEKTPFLEGE
Betreuung · Reinigung · Gartenpflege

ANDREAS ZIERACH

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

WOHNUNGSRÄUMUNG



**HAMBURGER
VERWERTUNGS
AGENTUR**

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

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

HEIZÖL



BERND IDÉN
Heizöl

☎ 60 70 136

A. Kraft Bautenschutz

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

GHG Gesellschaft für Haus und Grundstückspflege mbH

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



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

– Anzeige –

Haspa Lotteriesparen

Mehr Gewinnchancen beim Sparen und Helfen

Regionale Einrichtungen profitieren

Am 1. April startet das neue Sparjahr beim Haspa Lotteriesparen. Es gibt verschiedene Änderungen, denn diese Kombination aus Sparen, Helfen und Gewinnchancen wird moderner und noch attraktiver.

Die Zahl drei spielt eine wichtige Rolle und taucht immer wieder auf. „Mit dem Lotteriesparen werden mit einem Schritt gleich drei Dinge in einem erledigt“, sagt Thomas Alves, Leiter der Haspa-Filiale am Bramfelder Dorfplatz 12-14: Pro Los für fünf Euro werden vier Euro gespart, 25 Cent gehen direkt an eine gemeinnützige Organisation in Hamburg und Umgebung und jedes Los nimmt an der Verlosung attraktiver Geldgewinne teil. Jeden Monat können mit der richtigen Endziffer drei Euro gewonnen werden. „Wer hier auf Nummer sicher gehen will, spielt zehn Lose“, empfiehlt Alves. Für drei richtige Endziffern gibt es 30 Euro. Die weiteren monatlichen Gewinnklassen sind 300, 3.000 und 30.000 Euro. Außerdem wandern alle Lose dreimal pro Jahr in eine Sonderauslosung. Ausnahmsweise läuft dieses Sparjahr nur acht

Monate, denn es endet im Dezember. Ab Januar 2021 ist das Sparjahr dann identisch mit dem Kalenderjahr. Das bedeutet, dass das Ersparte im Dezember – statt wie bisher im März – ausgezahlt wird. Dieses Geld steht dann zum Erfüllen von kleinen Wünschen zur Verfügung, zum Beispiel für Weihnachtsgeschenke oder einen Kurzurlaub. Gewinne gibt es stets sofort aufs Konto. „Mit den Fördermitteln aus dem Haspa Lotteriesparen werden jedes Jahr mehr als 500 Empfänger aus den Bereichen Soziales, Bildung, Sport

und Kultur unterstützt. So profitieren regionale Bildungseinrichtungen, Seniorenheime, Sportvereine, Hilfsorganisationen, Museen, Theater und viele mehr davon“, betont der Filialleiter. „Das Haspa Lotteriesparen wurde vor mehr als 60 Jahren ins Leben gerufen, um den Sparsinn zu fördern. Im Laufe der Zeit ist es aber auch zu einer wichtigen Institution im sozialen Leben der Metropolregion geworden – und damit gut für Hamburg und die Stadtteile.“ Bei der Zuteilung der Fördermittel werde darauf geachtet, dass möglichst viele Institutionen profitieren und so wichtige Anschaffungen in unterschiedlichen Bereichen ermöglicht werden.

Am Lotteriesparen kann man in jeder Haspa-Filiale oder online unter www.haspa.de/lotteriesparen teilnehmen.



Foto: Torsten Borchers

Dreimal etwas tun mit nur einem Schritt: Das geht einfach und bequem mit dem Haspa Lotteriesparen.

Haftung und Versicherung

Grobe Fahrlässigkeit – das unterschätzte Risiko

Decken Ihre Versicherungen solche Schäden ab?

Brennende Kerzen, ein gekipptes Fenster oder eine laufende Spülmaschine: Schnell ist man unvorsichtig, ja fahrlässig. Doch Unachtsamkeit kann teuer werden.

Immer wieder passieren Unglücke, an denen niemand schuld ist: Ein Blitz schlägt in ein Haus ein. Ein Baum, durch einen Sturm entwurzelt, stürzt auf ein Dach. Hierfür leisten die Versicherer Schutz.

Fahrlässigkeit: Was heißt das?

Im Gegensatz zu den oben genannten Beispielen gibt es die absichtlich verursachten Schäden, die vom Versicherungsschutz ausgeschlossen sind. Wer ganz bewusst und vorsätzlich eine Fensterscheibe einschlägt, muss die Kosten für die Reparatur auch selbst tragen. Doch in den seltensten Fällen ist der Sachverhalt so eindeutig und klar. Verursacht eine Person zwar nicht absichtlich oder willentlich einen Schaden, aber „lässt die erforderliche Sorgfalt außer Acht“, spricht man von Fahrlässigkeit. Das ist in § 276 BGB geregelt. Wer das Haus bei gekipptem Fenster verlässt, macht es Einbrechern leicht. Hier muss sich der Hausbesitzer wegen fahrlässigen Handelns eine Mitschuld anlasten lassen.

Einfache oder grobe Fahrlässigkeit: Was ist der Unterschied?

Fahrlässigkeit heißt also, dass ein Verhalten vermeidbar gewesen wäre und die aus der Unachtsamkeit oder Nachlässigkeit resultierenden Folgen abzuwenden waren. Je nach Schwere und Umfang der Mitschuld wird zwischen einfacher und grober Fahrlässigkeit unterschieden. Doch die Abgrenzung ist oft schwierig. Einfache Fahrlässigkeit liegt meist vor, wenn ein Schaden aufgrund einer kurzen, spontanen Unachtsamkeit, aus einem Versehen heraus entstanden ist. Grob fahrlässig handelt, wer elementare Sorgfaltspflichten außer Acht lässt und unüberlegt oder unvorsichtig agiert. Als einfache Faustformel gilt: Lässt sich der Sachverhalt mit der Aussage „So etwas kann jedem mal passieren“ beschreiben, liegt vermutlich eine einfache Fahrlässigkeit vor. Heißt es „Das darf einfach nicht passieren“, wurde vermutlich eher grob fahrlässig gehandelt.



Foto: helia/stock.adobe.com

Grobe Fahrlässigkeit und Versicherungsschutz

Die Unterscheidung zwischen einfacher und grober Fahrlässigkeit kann ausschlaggebend für die Leistungen der Versicherung sein. Denn bei grober Fahrlässigkeit ist der Versicherer je nach Schwere des Verschuldens berechtigt, die Versicherungsleistung ganz zu streichen oder teilweise zu kürzen (Quotelung). Glücklicherweise wurde die grobe Fahrlässigkeit in den Leistungskatalog vieler Versicherungen aufgenommen: Privathaftpflicht-, Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht- und Hausratversicherung. Auch in der Wohngebäudeversicherung ist diese Leistung mitunter enthalten.

Unser Rat

Prüfen Sie, ob Ihre Versicherungen auch bei grober Fahrlässigkeit leisten und ob die Deckung ausreichend hoch ist.

Sie haben Fragen zu Ihrem Versicherungsschutz? Wir beraten Sie gern zu unseren Versicherungstarifen. Unser Beratungsteam steht Ihnen telefonisch unter 040 3766 3367 zur Seite.

Weitere Informationen unter www.gev-versicherung.de

Grundeigentümer-Versicherung

Torsten Flomm

Das Kreuz mit der Vielfalt

Neulich sprach mich jemand an, der mich darauf aufmerksam machte, dass wir bei der ganzen Aufregung über die Neuregelung der Grundsteuer einen Teil des Grundstücksmarktes, nämlich die Gewerbegrundstücke, völlig vergessen hätten. Der Mann hat recht. Unsere Stellungnahmen und Diskussionsbeiträge drehen sich fast ausschließlich um Wohnimmobilien. Dabei haben auch die Eigentümer von Gewerbegrundstücken ihre Sorge mit dem Thema.

Die Bewertung soll sich nach dem Bundesrecht künftig ausschließlich im Sachwertverfahren vollziehen. Und so richtig weiß man eben nicht, wie sich das auf die Höhe der Grundsteuer auswirkt. Es fehlt für die Gewerbegrundstücke schlicht jede belastbare Statistik. Anders

als bei Wohngebäuden lässt sich bei den Gewerbeobjekten eben nicht so einfach ausrechnen, wie die Grundsteuerreform sich auf die Höhe der Grundsteuer auswirkt; ebensowenig, wie sich das für die angedachten Alternativmodelle für die Grundsteuer greifen lässt.

Die Vielzahl der unterschiedlichen Eigentums- und vor allem Nutzungsverhältnisse macht es fast

unmöglich, ein für alle Betroffenen „gerechtes“ Modell zu finden. Aber wie der Grundeigentümer-Verband forderten auch beispielsweise die Handwerker die Einführung eines Flächenmodells statt des von Finanzminister Scholz bevorzugten Sachwertmodells. Und ähnliche wie die Immobilienwirtschaft konnte sich auch das Handwerk mit dieser Forderung beim Bundesgesetzgeber nicht durchsetzen. Es wird daher spannend sein, wie die Diskussion um einen Hamburger Weg bei der Grundsteuerreform am Ende ausgehen wird. Wohnungswirtschaft und die Vermieter gewerblich genutzter Immobilien scheinen da jedenfalls weitgehend an einem Strang zu ziehen.

Torsten Flomm
Vorsitzender



IMPRESSUM

März 2020

Redaktionsleitung

Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e.V.
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Tel.: 040/309 67 20, Fax: 040/30 96 72 44
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. 44,
gültig ab 01.01.2020
(Druckauflage 32.944 im 4. Quartal 2019) 

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

Maritimes Museum/Gerd Hoffmann

Neue Indexzahlen

Verbraucherindex (2015 = 100)
Nov. 105,3; Dez. 105,8; Jan. 105,2

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Deutsche Fernsehlotterie
- Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
- RSD Reiseservice GmbH

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

BAUMGARTE + FIEBIG GbR
Ihre Immobilienmakler aus Hamburg
Hofweg 12 · 22085 Hamburg · Tel.: 040/30 06 7567
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:**
Verkauf mit
Heimvorteil!
**FRÜNDT
IMMOBILIEN**
040 / 6001 6001
Internet: www.fruendt.de

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

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

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

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
Schlüterstraße 14, 20146 Hamburg · Rotherbaum
Tel.: 040 - 41 42 93 60 info@leipe-immobilien.de

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

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

ARTHUR TH. MEWES
HAUSMAKLER SEIT 1929
VERKAUF
VERMIETUNG
VERWALTUNG
IMMOBILIEN IM HAMBURGER OSTEN
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

**Von Haus aus mit Leidenschaft
und Überzeugung**
Telefon 040 - 360 9999 6
info@rathjens-immobilien.de
Rathjens & Mandellas
Immobilien GmbH

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

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

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

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

TR TREPTE IMMOBILIEN
erfolgreich seit 1978
gut beraten, gut verkauft
www.trep-te-immobilien.de

WITTHÖFT
Immobilien aus gutem Hause
Rolfenckstraße 15 · 22591 Hamburg
Saseler Chaussee 205 · 22595 Hamburg
Tel.: (040) 63 64 63-0 · www.witthoef.com

WOLFFHEIM WOLFFHEIM
IMMOBILIEN
Die 100% Experten für Wohnimmobilien
Beratung · Vermietung · Verkauf
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

ZUSAMMEN SICHER.

ZUSAMMEN GEV.

AR 01/103.2002

10%

Rabatt für
Haus & Grund-
Mitglieder

Zusammen leben, zusammen versichern! Mit der Wohngebäude- und Hausratversicherung der GEV sind Sie gemeinsam abgesichert!

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