

# HAMBURGER 04 GRUNDEIGENTUM

2016

Schwerpunktthema:

## HafenCity aktuell



Wohnungsverhältnisse in der Metropolregion Hamburg

Übersichtliche Wohnverhältnisse?  
Hilfslos, Kapitalarm, Kapitallos

Prof. Dr. Michael Hopmann



Veranstaltung  
in der Uni  
**Überhitzte  
Wohnungs-  
märkte?**

**Standpunkt – Sonderabschreibung**

**Testament – Viel zu bedenken**

**Klimaschutz – Programm 2050**

Hamburger Sparkasse  
Motiv kommt neu  
vermutlich Montag

## Mögliche Chancen der Zuwanderung

**N**ein – über die Flüchtlingsproblematik soll hier nichts geschrieben werden. Das hat Heinrich Stüven schon im Leitartikel getan. Dem ist nichts hinzuzufügen.

Und zum Bündnis für das Wohnen gibt es diesmal auch nicht viel zu sagen. Die Wohnungswirtschaft

diesem Jahr erstmals auch in das Hotel Reichshof umziehen werden. Wir sind sehr gespannt, wie den Seminarteilnehmern das neue Ambiente gefallen wird. Wir selbst hatten schon anlässlich der Vertreterversammlung Ende vergangenen Jahres Gelegenheit, uns von den Qualitäten des Hotels Reichshof nach dem umfangreichen Umbau zu überzeugen.

Und am 11. April haben wir wieder einen interessanten Referenten für unsere Veranstaltung in der Universität gewinnen können: Professor Michael Voigtländer, Leiter des Kompetenzfeldes Finanz- und Immobilienmärkte an Institut der Deutschen Wirtschaft. Professor Voigtländer wird sich mit überhitzten Wohnungsmärkten beschäftigen; ein Thema, das vor allen in Großstädten immer größere Bedeutung gewinnt. Denn gerade in Großstädten ist der Zuzug unge-

*Die politischen Themen sind ein wenig in Erstarung geraten ...*

hat wohl jetzt die Parole ausgegeben, dass das Bündnis erst geschlossen wird, wenn das Gutachten zur Mietpreisbremse in Auftrag gegeben wurde. Und da hängt man sich in den Verhandlungen derzeit an so vielen Einzelpunkten auf, dass nicht absehbar ist, ob es überhaupt zu einer Auftragsvergabe kommt, die von allen Beteiligten getragen wird.

Der Grundeigentümer-Verband ist an den Verhandlungen über das Gutachten beteiligt; an den Verhandlungen über das neue Bündnis für das Wohnen bekanntlich nicht. Das scheint nach wie vor die richtige Entscheidung gewesen zu sein.

So haben wir auch mehr Zeit, um uns um andere Dinge zu kümmern. Zum Beispiel um das neue große Mietrechtsseminar, dass wir in diesem Jahr erstmals im Hotel Reichshof ausrichten werden. Wir hoffen, dass wir mit dieser Veranstaltung ähnlich erfolgreich sein werden wie mit dem Seminar zum Wohnungseigentumsrecht, das wir seit vielen Jahren im Hotel Steigenberger ausgerichtet haben und mit dem wir in

bremst und damit natürlich auch der Mietanstieg, dem die Politik mit so untauglichen und kontraproduktiven Mitteln wie der Mietpreisbremse begegnen will. Auch mit der Alterung der Bevölkerung wird sich Voigtländer beschäftigen und mit Problemen der Migration. Damit schließt sich dann der Kreis, denn das Thema der Zuwanderung läßt uns am Ende nicht los. Vielleicht kann Voigtländer ja nicht nur Risiken, sondern auch Chancen der Zuwanderung aufzeigen.

*... und so kommen wir dazu, uns anderen Aufgaben zu widmen.*

Rechtsanwalt Torsten Flomm  
Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg

## Besser statt Standard

**Damit unsere Kunden stets unser Bestes bekommen, geben wir uns nicht mit dem Nächstbesten zufrieden.**

Unsere Anforderungen an uns sind mindestens so hoch wie Ihre. Ob Gewerbeobjekt oder Wohnhaus – wir nehmen uns Zeit für jede einzelne Immobilie.

Zeit, die Ihnen für eine erfolgreiche Verwaltung zugute kommt.

**GLADIGAU**  
IMMOBILIEN

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

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



# Äußeres ist Ihnen wichtig?

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

www.dms-gmbh.biz

## INHALT



06

Belebt und beliebt: In der HafenCity ist vor allem an den Wochenenden immer viel los.

Schwerpunktthema:

## HafenCity

Es bleibt ein spannendes Vorhaben, auch wenn schon vieles verwirklicht wurde. Die HafenCity erfreut sich schon jetzt großer Beliebtheit, sowohl bei Besuchern, als auch bei Bewohnern. Und gerade die Bewohner gestalten auch mit.

### WIRTSCHAFT & POLITIK

06 Schwerpunktthema:  
international, offen, familiär

- 13 Standpunkt Sonderabschreibung
- 14 Nicht gegeneinander ausspielen
- 15 Gutachterausschüsse

### RECHT & STEUERN

- 16 Neues aus Karlsruhe
- 17 Testament
- 18 Steuerfalle Vermietungsabsicht
- 19 Zurückbehaltungsrecht
- 20 Tod des Mieters
- 21 Häusliches Arbeitszimmer
- 22 Fragen & Antworten



Foto: Musterwohnung Komplexzentrum Demenz in Schleswig Holstein



Foto: © by Katharina Wieland Müller/PIXELO



Foto: Arbeitsgemeinschaft Die Moderne Küche e.V.

OBEN: Palermo  
UNTEN: Kochfelder

## VERBAND & VEREINE

- 12 Uni-Veranstaltung
- 23 Fachliteratur
- 24 Seminare
- 25 Bergedorfer Stadtrundgänge
- 26 Veranstaltungen
- 26 Ausstellung
- 27 **Reisen**

## HAUS & LEBEN

- 28 **Innovative Kochfelder**
- 31 Frostschäden
- 32 Tag des Eigenheims
- 33 Handwerkerbonus
- 34 Klimaschutz 2050

## FINANZEN & VORSORGE

- 37 Grunderwerbsteuer

## THEMEN & MEINUNGEN

- 38 Vernünftig handeln



GUSTAFSEN & CO®

IMMOBILIEN | GEGRÜNDET 1931



## IM VERKAUFSFALL MEHR ERLÖSEN!

TEILEN SIE IHR ZINSHAUS DOCH IN EIGENTUMSWOHNUNGEN AUF!

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

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

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

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

ZENTRALE@GUSTAFSEN.DE

TEL.: 41 40 95 0

**Beachten Sie unsere Beilage in dieser Ausgabe.**

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



# International, offen und familiär

Die HafenCity ist weit bunter als es sich viele zu Beginn vorstellen konnten. Hier lässt sich in Teilen schon heute ablesen wie die Stadt von morgen aussehen kann.

Bettina Brüdgam

**Z**u Beginn sorgte selbst eine neue Bank oder ein frisch gepflanzter Baum für Gesprächsstoff: „Nach unserem Umzug in das Quartier Am Kaiserkai lebten wir zuerst auf einer großen Sandpiste, jede Entwicklung war ein kleines Ereignis in der Nachbarschaft“, berichtet Tanja Heine, die seit Ende 2007 mit ihrem Mann in der HafenCity lebt. Gerne erinnert sie sich an diese erste Zeit: an die neuen Bekanntschaften, aus denen schnell Freundschaften wuchsen, und die beständige Bewegung im Quartier. Es sei einfach spannend gewesen, zu beobachten, wie das Umfeld mehr und mehr Gestalt annahm – auch dies habe zu einer besonderen Verbundenheit unter den Anwohnern beigetragen.

Noch drehen sich die Baukräne in der HafenCity. Allein in diesem Jahr werden

156.000 Quadratmeter bebaute Fläche hinzukommen. Auf der Strandkaispitze erfolgen vorbereitende Maßnahmen für rund 500 Miet- und Eigentumswohnungen und spätestens im Jahr 2017 geht auch das südliche Überseequartier in den Bau. Der Schwerpunkt der künftigen Wohnraumentwicklung liegt in den kommenden fünf Jahren auf dem Quartier Baakenhafen – insgesamt sollen hier 1.800 bis 2.000 Wohnungen entstehen, daneben Läden, Cafés und Restaurants. Zudem beginnen im Jahr 2016 die ersten Grundstücksausschreibungen für das östlichste Quartier Elbbrücken.

Die HafenCity wächst von Osten nach Westen und von Norden nach Süden. „In den westlichen Quartieren ist das urbane Leben schon deutlich spürbar“, sagt Susanne Bühler, Sprecherin der HafenCity Hamburg GmbH. Inzwischen wohnen

2.500 Menschen hier. Drei Kitas gibt es, eine vierte öffnet im Herbst 2016, zwei weitere folgen dann in der östlichen HafenCity. In die Katharinenschule, bekannt durch ihren Schulhof auf dem Dach, strömen die Kinder bereits seit 2009. Eine zweite Grundschule im Baakenhafen soll ab dem Jahr 2018 Schüler aufnehmen. Im zentralen Quartier Am Lohsepark wird außerdem das Schulzentrum mit Gymnasium und Stadtteilschule geplant.

Der größte Park der HafenCity, der Lohsepark mit seinen 4,4 Hektar, wird im Juli 2016 eröffnet. Weiter im Osten entsteht der 1,6 Hektar große Baakenpark, eine künstlich aufgeschüttete Halbinsel im Baakenhafen, die sich mit unterschiedlichen Erhebungen und einem 14,8 Meter hohen Himmelsberg hervorhebt. Der Grasbrookpark mit seinen verschiedenen Spiel- und Freizeitmöglichkeiten



Keine Fiktion mehr, sondern seit einigen Jahren schon Wirklichkeit: belebte Plätze und Flächen in der Hafen-City.

zieht bereits seit Sommer 2013 die Menschen an. „Die öffentlich nutzbaren Freiflächen nehmen insgesamt 38 Prozent des Areals ein und liegen als Parks oder Promenaden zumeist am Wasser“, sagt Bühler. Gleichzeitig entstehen insgesamt 10,5 Kilometer öffentlich zugängliche Uferlinie.

Aber nicht nur imposante Zahlen zu Flächen und Bauvorhaben machen die HafenCity zum bedeutenden Projekt für Hamburg, sondern auch die Chancen für innovative Stadtentwicklung. Die Hafen-City als Blaupause für die Stadt von morgen? „Wir können hier mit zukunftsweisenden Strategien zu ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit experimentieren, die in einem bestehenden Stadtteil natürlich weit schwieriger umzusetzen wären“, sagt Bühler.

Offen gegenüber Neuem. Fragt man die Anwohner nach dem Reiz der Hafen-City, hört man neben der Nähe zum Wasser und der zentralen Lage immer wieder vom vorherrschenden Pioniergeist, der hilfsbereiten Stimmung und von Nachbarn, die längst zu guten Freunden geworden sind. „Wir leben hier ein bisschen wie auf einem Dorf, aber eben sehr zentral“, berichtet Heine. Man kennt sich untereinander – vielleicht auch weil alle gemeinsam neu angefangen haben. „Die meisten sind sehr neugierig und experimentierfreudig“, so Heine. Und es geht international zu, ihre Freunde im Quartier kommen auch aus England, Russland und



Spielplätze und Parks sollen die Hafen-City beleben. Der größte Park wird der Lohse-Park mit etwa 4,5 Hektar.

HAUSVERWALTUNG

**Wir kümmern uns um Ihre Immobilie.**

AUS LEISTUNG WIRD VERTRAUEN.



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

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

**StöbenWittlinger**

IMMOBILIENMAKLER & HAUSVERWALTUNG  
www.stoeben-wittlinger.de

Mitglied im

IMMOBILIEN SERVICE  
**ZIMMERMANN**  
WILHELM ZIMMERMANN

**Sichern Sie sich die Pole-Position!**



Viele Immobilien aus unserem Bestand vermitteln wir ohne Veröffentlichung direkt an vorgemerkte Kunden. Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:

**Als Käufer** geben Sie Ihre Suchwünsche auf und erhalten neue Angebote bevorzugt. **Als Verkäufer** nutzen Sie dieses diskrete Netzwerk für Ihren erfolgreichen Immobilienverkauf.

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



## Die Quartiere

**Am Sandtorkai / Dalmannkai**

Es war das erste komplette Quartier: Ein Mix aus Büros, Cafes, Läden und Miet- und Eigentumswohnungen breitet sich nahe der historischen Speicherstadt aus, unter den Bauherren sind auch Wohnungsbaugenossenschaften und Baugemeinschaften. Fast fertig ist inzwischen auch das Prestige-Projekt Elbphilharmonie. Beliebte Plätze sind die Marco-Polo-Terrassen und die Magellan-Terrassen, aber auch der kleinere Vasco-da-Gama-Platz. Rund 1.500 Menschen leben und arbeiten im Quartier, darunter junge Singles, Familien, ältere Paare oder Senioren.

**Am Sandtorpark / Grasbrook**

Rund um den kleinen Sandtorpark gruppieren sich Wohn- und Geschäftsgebäude. Hier befinden sich auch die Katharinenschule, der Sandtorpark und der Grasbrookpark. Neben der Wohnbebauung zeichnet sich das Quartier durch besondere Internationalität und zahlreiche Unternehmensansiedlungen aus.

**Strandkai**

Umgeben von Wasser und Park: Im südöstlichen Teil beim Kreuzfahrtterminal entstehen überwiegend Büros, Wohnungen am Grasbrookpark und auf der Kaispitze. Auffälligstes Gebäude: der 55 Meter hohe Marco-Polo-Tower mit den ineinander verschränkten Stockwerken und 58 Luxuswohnungen, nebenan die markante Unilever-Deutschlandzentrale. Auf der Spitze des Strandkais entstehen zudem rund 500 Wohneinheiten, darunter zahlreiche Genossenschafts- und günstige Wohnungen

**Brooktorkai / Ericus**

Schnittstelle zur Speicherstadt: Die historischen Bauten geben mit ihrem Backstein hier auch baulich den Ton an. Aufgrund der relativ hohen Lärmbelastung findet Wohnen hier nur untergeordnet statt. Ihren Sitz haben hier etwa der Germanische Lloyd und die Spiegel-Verlagsgruppe.

**Überseequartier**

Das kommerzielle Herz der HafenCity und das größte und besucherintensivste Quartier: Mit einem hohen Anteil an Einzelhandel ist das Quartier die künftige City des neuen Stadtteils. Promenaden, Terrassen und Plätze lockern die Bebauung auf. In dem rund 14 Hektar großen Stadtraum werden bis zu 6.000 Menschen arbeiten und etwa 2.000 Menschen wohnen.

**Elbtorquartier**

Das Wissensquartier: Die HafenCity Universität, die neuen Greenpeace-Zentrale und das Internationale Maritime Museum Hamburg haben sich hier angesiedelt, zudem zukunftsweisende Projekte wie das Ökumenische Forum, neun christliche Kirchen tragen das Gemeinschaftsprojekt, und das Musikerhaus. Die Elbarkaden südlich der Busanbrücke sollen sich zum öffentliches Schaufenster für die lokale, regionale, aber auch internationale Designbranche mausern. Zudem entstehen insgesamt 370 Wohnungen.

**Am Lohsepark**

Auf historischem Industrie- und Bahnhofsgelände wächst ein familienfreundliches Wohnquartier (730

Wohnungen) mit der größten Grünfläche der HafenCity in seiner Mitte – dem Lohsepark. Die Spiel- und Erholungsfläche für Anwohner und Besucher wird er im Juli offiziell eröffnet.

**Oberhafen**

Ob Kurzfilmfestival, Tanzperformances oder kreative Co-Working-Spaces – das Viertel atmet Kultur und Kreativität. Langfristig sollen bis zu 500 Arbeitsplätze in verschiedenen Kultur- und Kreativwirtschaftsbranchen entstehen als Basis des Milieus, das später auch das Großmarktareal im Osten einbezieht. Statt städtebaulicher Neukonzeption steht die Nutzung der Bestandsgebäude im Fokus.

**Baakenhafen**

Am größten Hafenbecken der HafenCity liegen Wohnen, Arbeiten und Ausspannen dicht zusammen. Als urbanes Dorf konzipiert bestimmen die 2.000 Wohnungen das Quartier, darunter Baugemeinschaften, Genossenschaften und soziale Projekte. Auch eine Grundschule, Sport- und Freizeiteinrichtungen, grüne Freiräume, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten sind geplant. Mit dem Baakenpark wird ein 1,5 Hektar großes Spiel- und Freizeitareal aufgeschüttet und begrünt.

**Elbbrücken**

Neben dem Überseequartier als zweites urbanes Zentrum der Hafencity geplant. Spektakuläre Hochhäuser, Wasserflächen zu drei Seiten und ein großer, zentraler Platz bestimmen den hochverdichteten Geschäfts- und Wohnstandort (circa 1.000 Wohnungen).

**Privat sucht MEHRFAMILIENHAUS**

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

**Persönliche Hausverwaltung gesucht?**

**dhi DAVID HEMPEL**  
IMMOBILIEN • VERWALTUNG

- 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

Fachanwalt für  
**Bau- und Architektenrecht**  
Fachanwalt für  
**Miet- und WEG-Recht**

**Rechtsanwalt Andreas Behem**  
Beratung Prozessführung Inkasso

Poststr. 14-16, 20354 Hamburg  
Tel. (040) 357 180 80  
www.rechtsanwalt-behem.de

Spanien. Mit einem Vorurteil möchte nicht nur sie aufräumen: „Nur die Reichen leben hier nicht.“ Das betont auch Daniel Luchterhandt, der vor vier Jahren mit seiner Familie in die HafenCity zog: „Es gibt eigentlich nicht den typischen Bewohner, der wohlhabende FDP-Wähler ist es jedenfalls nicht.“ Es sei einfach eine sehr bunte Mischung.

Vielfalt unterstützt auch die Stadt. „Das Wohnungsangebot umfasst einen Mix von Miet- und Eigentumswohnungen“, sagt Bühler. Wobei das Spektrum von öffentlich geförderten Mietwohnungen bis hin zum Luxussegment reiche. Aber auch spezifische Bedarfe wie die von Musikern, Designern, Senioren sowie von körperlich eingeschränkten oder chronisch kranken Bewohnern werden berücksichtigt. Eine große Bedeutung bei der Entwicklung des Wohnungsangebots nehmen Baugenossenschaften und Baugemeinschaften ein. „Sie setzen oft wichtige Impulse für die Bildung von nachbarschaftlichen Strukturen“, erklärt Bühler.

Luchterhandt lebt mit seiner Frau und den beiden Söhnen in der Baugemeinschaft Nidus im Elbtorquartier. Dieses liegt zwischen dem Magdeburger Hafen, dem Brooktorhafen und dem Quartier Am Lohsepark, hier ist die HafenCity Univer-

sität ebenso ansässig wie das Ökumenische Forum. Nicht weit entfernt von Luchterhandts Wohnung befindet sich zudem das Musikerhaus, in dem sich Künstler und Kreative aus zwölf Nationen zusammengetan haben. „Es ist noch viel im Aufbau, das bietet eine tolle Möglichkeit selbst zu gestalten“, berichtet Luchterhandt. So wurde etwa in der Nachbarschaft ein Bolzplatz mit Kunstrasen errichtet, ein Vater trainiert hier die Kinder. Zwei Vereine kümmern sich inzwischen um den Sport im Stadtteil: Der Störtebeker SV bietet ein breites sportliches Programm für alle, der Verein Spielhaus HafenCity fokussiert sich vor allem auf Kinder. Luchterhandt selbst hat mit anderen die Initiative „Freunde des Lohseparks“ gegründet, die etwa ein Frühlingsfest veranstaltet und Baumpatenschaften organisiert. „Wir wollen auch Verantwortung übernehmen“, betont er.

Heine engagiert sich im Rahmen des Vereins „Netzwerk HafenCity“, dessen Vorsitzende sie seit Februar ist, für unterschiedliche Projekte: „Wir möchten mit Anwohnern und Gewerbetreibenden einen lebenswerten und kommunikativen Stadtteil entwickeln.“ Neben anderen größeren Initiatoren, wie der Kirche St. Katharinen oder dem Ökumenischen Forum gäbe es zudem zahlreiche private

## Projekt der Superlative

Seit gut 15 Jahren laufen die Arbeiten auf Europas größter innerstädtischer Baustelle, der HafenCity. Auf dem Areal von rund 157 Hektar entstehen 2,4 Millionen Quadratmeter Geschossfläche und 6.500 bis 7.000 neue Wohnungen für bis zu 14.000 Bewohner, zudem Raum für 45.000 Arbeitsplätze. Die wissenschaftlichen Einrichtungen besuchen schon heute 5.000 Studenten. Voraussichtlich 2025 soll der Bau komplett abgeschlossen sein.

Den Anfang der HafenCity-Entwicklung machte das 2009 fertig gestellte Quartier Sandtorkai/Dalmanndai rund um den stadthistorisch bedeutsamen Sandtorhafen, heute sind fünf Quartiere abgeschlossen und vier weitere im Bau. „Gut 40 Prozent der HafenCity sind mittlerweile realisiert, städtebaulich durchdacht ist sie bis zu den Elbbrücken ganz im Osten“, sagt Susanne Bühler, Sprecherin der HafenCity Hamburg GmbH.

Impulse, die stets auf fruchtbaren Boden fielen, wie der Englisch-Unterricht für Kinder oder die zahlreichen Nachbarschaftsfeste.

„Wir versuchen, die positive Energie zu bündeln und suchen den Dialog mit

## Grossmann & Berger

ZINSHAUS | HAMBURG

# WIR SCHENKEN IHNEN ZEIT.

Damit Ihr Zinshaus Ihnen neue Freiräume eröffnet, brauchen Sie einen Partner mit Erfahrung, Fachkompetenz und Marktkennntnis. Wir erzielen hervorragende Preise für Ihr Zinshaus.

Grossmann & Berger | Ihre Zinshausexperten



**Grossmann & Berger macht. Frei von Verpflichtungen.**

Für ausführliche Informationen rufen Sie uns bitte an oder besuchen Sie uns online!

**040 / 350 80 20**  
www.grossmann-berger.de



Ein fahrradfreundlicher Stadtteil ...

den Bewohnern, um eine funktionierende Nachbarschaft zu fördern“, sagt Bühler. Möchte jemand einen Sportverein gründen, lade man ihn ein und schaue gemeinsam, wo Unterstützung nötig ist. Bei der Entwicklung von Grasbrook- und Lohsepark etwa redete auch ein Schülerbeirat der Katharinschule mit, daneben konnten alle anderen Anwohner ihre Ide-

en einbringen. Dass in den Parks der Hafencity jetzt Gemeinschaftshäuser entstehen, geht auch auf solche Anregungen zurück. Deren Trägerschaft fällt später an eine noch zu gründende Institution, die sich wiederum aus kleinen Beiträgen der Eigentümer und Nutzer finanziert. Der Grundgedanke dieser speziellen Form des Quartiersmanagements: Die privaten

Bauherren, Gewerbetreibenden und Bewohner übernehmen eine zivilgesellschaftliche Verantwortung für ihr Umfeld. Auch das macht moderne Stadtentwicklung aus, die der Vereinzelung entgegenwirkt und den Zusammenhalt vor Ort stärkt.

Themen wie „Leben im Alter“ oder Inklusion wurden ebenfalls bedacht. Ein Projekt der Martha-Stiftung mit Wohnungen für Senioren und angeschlossenen Serviceeinrichtungen im Quartier Am Sandtorkai/Dalmanncai eröffnete bereits 2009. „Weitere Projekte für generationsübergreifendes Wohnen folgen im Baakenhafen“, sagt Bühler. Unter dem Schlagwort „eine Stadt

für alle“ verfolgt man insbesondere in diesem Quartier unterschiedliche soziale Ansätze. In den kommenden Jahren werden sechs Baugenossenschaften, verschiedene soziale Träger und vier Baugemeinschaften 361 Wohnungen bauen – 170 davon gefördert mit Kalt-Mietpreisen von 6,30 pro Quadratmeter im ersten Förderweg und 8,20 Euro im zweiten Förderweg. Die gemeinnützige Hamburg Leuchttfeuer GmbH gehört zu den dort aktiven sozialen Trägern und möchte ein Wohnhaus für jüngere, unheilbar Kranke, etwa für Menschen mit multipler Sklerose oder Aids realisieren. Ein Wohnprojekt für geistig behinderte Menschen plant die Alsterdorfer Assistenz.

Galt es in den 60er Jahren in der Stadtplanung noch als fortschrittlich Wohnen und Arbeiten räumlich zu trennen, haben sich die Vorstellungen von einem modernen und lebendigen Stadtleben längst gewandelt. Auch hier zeigt sich die Hafencity am Puls der Zeit mit Wohnungen, Büros, Läden und Freizeiteinrichtungen eng beieinander. So soll etwa das Erdgeschoss dem Gewerbe vorbehalten bleiben, damit hier Gemüsehändler, Friseur, Supermarkt und Restaurant einziehen können. „Die gewerbliche Nutzung mit Publikumsverkehr ist allerdings nicht überall umgesetzt“, moniert Iris Neitmann, die in der Hafencity arbeitet. Über 500 Firmen mit 11.000 Beschäftigten haben sich bereits in der Hafencity angesiedelt. Eine davon ist das Stadtplanungsbüro mit 15 Mitarbeitern von Luchterhandt, das sich im Nidus-Haus befindet, in dem er auch mit seiner Familie lebt. „Als ich von der Möglichkeit erfuhr, Arbeiten und Wohnen zu verbinden, war ich sofort Feuer und Flamme“, sagt Luchterhandt.

Neitmann hat vor fünf Jahren am Dalmanncai mit ihrem Mann die Galerie Hafencity eröffnet, nicht weit entfernt gibt es seit neuestem das Forum „Stadt Land Kunst“, in dem sich auch ihr Architekturbüro befindet. In unmittelbarer Nähe haben sich inzwischen auch andere Galerien angesiedelt, wie die Metropolitan Gallery oder die Glasgalerie Stölting. „Hier passiert einfach unglaublich viel und es besteht eine große Offenheit“, so Neitmann. Diese besteht auch gegenüber neuen Lebensentwürfen. Denn so wie die Architektin machen es in der Hafencity auch andere: „Man trifft immer wieder auf Menschen, die hier ihre Leidenschaft verwirklichen.“ Etwa der Softwareentwickler, der jetzt Zeitungsmacher ist oder der Banker, der seine eigene Bar betreibt. Gleichwohl: „Um hier als Gewerbetreibender zu überleben, braucht man einen langen Atem“. Den nötigen Unternehmerrgeist und die Visionen würden die meisten ohnehin mitbringen.

## Werte Vertrauen Seriosität

Verwaltung von Grundeigentum heißt für uns Werte erhalten und mögliche Potentiale optimal ausschöpfen. Eine Tradition, auf die wir seit nunmehr 100 Jahren zurückblicken und der wir mit unserem Team von Fachleuten auch in Zukunft treu bleiben werden.

**Hau Eisen**  
Immobilien seit 1914

Tel. 040 32 91 91 | [www.hau Eisen.de](http://www.hau Eisen.de)

Dass die HafenCity jetzt doch weit bunter aussieht, als viele es vorausgesagt haben, darüber ist Neitmann froh. Als sie im Jahr 2000 einen Architekturworkshop zum neuen Stadtteil besuchte, hieß es etwa, dieser wäre für Familien einfach zu teuer und nicht geeignet. Fakt ist: Der Anteil der Haushalte mit Kindern beträgt dort heute 16,9 Prozent. Zum Vergleich: In Eimsbüttel liegt er bei 12,6 Prozent. „Für uns als Familie sind die kurzen Wege, sei es zur Schule, zum Einkaufen, in den Lohsepark oder zu den Spielplätzen ein großer Pluspunkt“, sagt Luchterhandt.

Dieser Vorteil könnte auch neue Formen der Mobilität befördern – ein weiteres Versuchsfeld der Hafencity. Auf das private Auto sollen die Anwohner teilweise verzichten, die Infrastruktur dafür wurde bereits geschaffen. Den 13 Kilometer Straße stehen 35 Kilometer Fußweg und 23 Kilometer Fahrradweg gegenüber. Das StadtRad-Leihsystem ist mit sechs Stationen vertreten, die neue U-Bahnlinie U4 hat inzwischen zwei Haltestellen in der HafenCity, eine dritte soll an den Elbbrücken im Jahr 2018 folgen, ein dichtes Netz an Busstationen gibt es ebenfalls. „Zukunftsweisende Verkehrsinfrastrukturen werden auch den hochverdichteten Raum der östlichen HafenCity prägen“, sagt Bühler. In den Quartieren Am Baa-



... mit guter Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr.

kenhafen und Elbbrücken entstehe nicht nur ein attraktives ÖPNV-Angebot aus U-Bahn, S-Bahn und Bussen, die Areale werden überdies zu einem flächendeckenden Labor für emissionsarme Mobilität. Hierfür verpflichten sich die Bauherren unter anderem, pro Wohnung nur eine reduzierte Anzahl von 0,4 Stellplätzen

zu bauen, dafür aber in allen Tiefgaragen 30 Prozent der Stellplätze mit Ladesationen für Elektromobile auszustatten und sich an Carsharing-Systemen mit hohem Elektrofahrzeuganteil zu beteiligen. Dabei sollen auch E-Bikes, Pedelecs und andere E-Kleinfahrzeuge integriert werden.

Foto: Gärtner + Christ

## Seit 20 Jahren in Hamburg erfolgreich

### Wir stehen für einen diskreten Verkauf Ihres Mehrfamilienhauses.

Wenn Sie sich entschieden haben, Ihr Mehrfamilienhaus zu verkaufen – aber weder Nachbarn noch die langjährigen Mieter verunsichern möchten – so versprechen wir Ihnen, das wir Ihr Haus in kurzer Zeit äußerst diskret und zu Höchstpreisen an den neuen Eigentümer vermitteln. Die langjährigen Kontakte zu unseren Kunden machen dies möglich.



LEIPE  
IMMOBILIEN · IVD



Schlüterstraße 14  
20146 HH-Rotherbaum

Tel. 040 - 41 42 93 60  
www.leipe-immobilien.de





## Vortragsveranstaltung in der Universität Hamburg

Prof. Dr. Michael Voigtländer spricht zum Thema

### Überhitzte Wohnungsmärkte?

#### Alterung, Regulierung, Migration

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

(Eine Anmeldung ist nicht erforderlich)

#### Prof. Dr. Michael Voigtländer

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

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



Prof. Dr. Michael Voigtländer

Standpunktgespräch

## Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau

Die Bundesregierung hat Anfang Februar einen Gesetzentwurf zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus (§ 7b EStG) beschlossen. Noch vor dem Sommer wollen Bundestag und Bundesrat über die endgültige Ausgestaltung der neuen Sonderabschreibung entscheiden. Künftig sollen 35 Prozent der Baukosten innerhalb von drei Jahren steuerlich abgeschrieben werden können, und zwar in degressiver Form: Im Jahr der Anschaffung und in dem darauffolgenden Jahr können Wohnungsbauer künftig neben der linearen Abschreibung bis zu jeweils zehn Prozent und im darauffolgenden dritten Jahr bis zu neun Prozent der Bemessungsgrundlage steuerlich absetzen; die restlichen 65 Prozent sind auf 33 Jahre zu verteilen.

### Herr Dr. Kornemann, wie beurteilen Sie die Pläne der Bundesregierung?

Die Beschlüsse der Bundesregierung sind bloßer Aktionismus. Langfristig orientierte Investitionen in den nachhaltigen, städtebaulich sinnvollen Wohnungsneubau werden damit nicht gefördert. Vielmehr wird die geplante degressive Abschreibung Spekulanten anziehen, die auf eine kurzfristige Steuerersparnis aus sind und danach das Objekt wieder abstoßen. Daran wird auch die zehnjährige Spekulationsfrist nichts ändern.

Meiner Meinung nach hat die beabsichtigte Neuregelung beihilferechtlichen Charakter. Sie steht also unter dem Genehmigungsvorbehalt der Europäi-

schen Kommission. Das Gesetz wird damit erst an dem Tag in Kraft treten, an dem die EU-Kommission die Genehmigung erteilt. Investoren, die sich auf die Regelung verlassen und jetzt mit der Bauplanung beginnen, könnten am Ende im Regen und ohne Sonder-AfA da stehen.

### Wird das Gesetz den Wohnungsbau ankurbeln?

Nein, die Maßnahmen sind ein reines Strohfeuer, die teure Mitnahmeeffekte, aber kein spürbares Ergebnis produzieren werden. Hier werden leider Fehlreize bis hin zu Bauruinen gefördert, die als reine Steuersparmodelle gedacht sind.



Dr. Kornemann

### Was schlagen Sie dagegen vor?

Würde stattdessen die lineare Gebäudeabschreibung von gegenwärtig zwei auf mindestens drei Prozent erhöht, erreichte man jene Investoren, die sich langfristig engagieren wollen. Ein solch kürzerer Abschreibungszeitraum kommt der Realität vieler Gebäudebestandteile auch viel näher. Dazu hängt die Schaffung bezahlbaren – selbstgenutzten oder vermieteten – Wohnraums auch von den Erwerbskosten ab. Bund und Länder müssen deshalb die Grunderwerbsteuer senken. Des Weiteren müssen energetische Standards, die das Bauen teuer machen, reduziert werden. Und Maßnahmen, wie die fast flächendeckend eingeführte Mietpreisbremse und verschärfte Kapplungsgrenzen sowie weitere geplante Reformen des Mietrechts, gefährden und schränken das Engagement der privaten Eigentümer stark ein. Sie müssen deshalb schlichtweg gestrichen werden.

Das Gespräch führte Gordon Gross, Referent für Steuern und kommunale Abgaben bei Haus & Grund Deutschland.

**ERBE EINES MEHRFAMILIENHAUSES?**

**EDGAR WESSENDORF**  
Immobilienkompetenz seit 1914

Seit 100 Jahren vermitteln wir Zinshäuser in allen Stadtteilen von Hamburg. Wir verkaufen Ihr Mehrfamilienhaus, ohne Ihre Verkaufsabsicht publik zu machen. Profitieren Sie von unserer Erfahrung und einer sicheren Abwicklung. Gern stehen wir Ihnen für ein vertrauliches Gespräch sowie eine für Sie kostenlose und unverbindliche Bewertung Ihres Objektes zur Verfügung. Unser Zinshausexperte Hannes Rohde ist für Sie da.

[rohde@edgarwessendorf.de](mailto:rohde@edgarwessendorf.de) · [www.edgarwessendorf.de](http://www.edgarwessendorf.de)  
Tel. 040 / 360 916 916 · Fax: 040 / 37 35 65  
Deichstraße 29 · 20459 Hamburg

ivd HH 1914

## Mietrechtsreform Teil II

# Vermieter und Mieter nicht gegeneinander ausspielen

Nach einer aktuellen Prognose werden wir in Deutschland in den nächsten Jahren jeweils 350.000 neue Wohnungen brauchen, um den auch durch den Zustrom von Flüchtlingen verstärkten Bedarf decken zu können.

Die vom Bundesjustizministerium vorgestellten Eckpunkte für das zweite Gesetzespaket zum Mietrecht würden meiner Meinung nach aber eher zu einer Verschärfung des Problems führen. Statt Investitionen zu fördern, möchte die SPD die Höhe des Prozentsatzes, mit dem Modernisierungskosten auf den Mieter umgelegt werden können, von elf auf acht Prozent absenken und Kappungsgrenzen einführen. Diese Pläne ersticken die Anreize für Vermieter, in ihren Bestand zu investieren, im Keim und gehen über die Vereinbarung im Koalitionsvertrag weit hinaus.

Als Demografiebeauftragter der CDU/CSU-Fraktion im Deutschen Bundestag liegt mein Fokus auch auf unserer immer älter werdenden Gesellschaft. Das Ziel, dass ältere Menschen möglichst lange in ihrer eigenen Wohnung bleiben können, ist nur durch altersgerechten Umbau zu schaffen. Das gleiche gilt für unsere Klimaziele – auch sie sind nur durch energetische Sanierungen erreichbar. Die Planungen der SPD sorgen nicht für eine ausgewogene Kostentei-

lung, sondern signalisieren dem Vermieter, dass eine Modernisierung nur mit Kosten verbunden ist, die er im Zweifel allein tragen muss. Insbesondere private Vermieter, die ihre Wohnungen modernisieren, müssen bei der Bürokratie entlastet und nicht mit weiteren Kosten beschwert werden. Besonders irreführend ist, dass alle Forderungen dieses ideologiegeprägten Papiers mit einer Stärkung der Position des Mieters begründet werden. Die entsprechende Berichterstattung erweckt gerne den Anschein, dass alle Mieter ihren geldgierigen Vermietern hilflos ausgeliefert seien. Die Tatsache, dass die überwiegende Mehrheit der Mieter und Vermieter konfliktfreie Vertragsverhältnisse miteinander unterhält, wird dabei gerne unterschlagen. Atypische Einzelfälle, denen mit der geltenden Rechtslage entgegengewirkt werden kann, werden zu einer gesamtkritischen Lage skandalisiert.

Bei Änderungen des Mietrechts muss immer mit Augenmaß gegen vereinzelte Missstände vorgegangen werden, ohne die ansonsten gut ausbalancierte Rechtslage aus dem Gleichgewicht zu bringen. Es ist ein Trugschluss, dass das Einfrieren von Mie-

ten den Mietern zu Gute käme. Das einzige Mittel gegen stark steigende Mieten ist ein ausreichendes Angebot, also eine Stärkung des Wohnungsbaus.

Die Forderungen des Bundesministeriums für Justiz und Verbraucherschutz, den Betrachtungszeitraum, innerhalb dessen Mieten in die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete einfließen, von vier auf zehn Jahre auszuweiten, lehne ich strikt ab. Die ortsübliche Vergleichsmiete würde sofort erheblich sinken und auf niedrigem Niveau stagnieren. Statt einer realitätsnäheren Statistik hätten wir dann ein Zerrbild, das im Zusammenspiel mit der Mietpreisbremse den Zusammenbruch aller Investitionen in diesem Sektor bedeuten würde.

Ein Beispiel für die Folgen von solchen Fehlsteuerungen auf dem Immobilienmarkt ist Schweden. Dort werden die Mieten für den gesamten Mietwohnungssektor stark reguliert. So kann sich in der Theorie auch eine Familie mit geringem Einkommen eine Wohnung in einer Toplage in Stockholm leisten. In der Realität müssen Wohnungssuchende sich aber bei den verschiedenen kommunalen Wohnungswarteschlangen anmelden und mehrere Jahre Wartezeit in Kauf nehmen. Allein in Stockholm warten 400.000 Menschen auf eine Mietwohnung.

Um solche Entwicklungen zu verhindern, müssen Investitionsanreize und nicht -hemmnisse gestärkt werden. Vermieter und Mieter dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden. Investitionen in Wohnungsbau und Modernisierungen des Bestandes nutzen Vermietern und Mietern gleicher-

maßen. Aus diesen Gründen werde ich mich für ein ausgewogenes Mietrecht einzusetzen. Forderungen, die über die Vereinbarungen im Koalitionsvertrag hinausgehen, sind mit mir nicht zu machen. Der Betrachtungszeitraum für Mietenspiegel muss bei vier Jahren bleiben. Die Grundzüge für Qualitätsgrundsätze für Mietenspiegel sollen in einem Gesetz festgelegt werden. Die Union setzt sich für ein ausgewogenes soziales Mietrecht ein, das die Mieter vor Überforderung schützt und dabei aber auch die Rechte der Vermieter wahrt.

**Die derzeitigen Pläne des Justizministeriums ersticken für private Vermieter alle Anreize für sinnvolle Investitionen im Keim.**

**Dass die meisten Mieter mit ihren Vermietern konfliktfreie Vertragsverhältnisse unterhalten, wird von der Politik gerne unterschlagen.**



Michael Friese, MdB (CSU)

Michael Friese, MdB, (CSU)

## Immobilienmarktbericht

# Immobilien für knapp 200 Milliarden wechselten im Jahr 2014 den Eigentümer

Der Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse hat im Dezember 2015 den vierten deutschlandweiten Immobilienmarktbericht vorgelegt. Dem Bericht zufolge haben sich Wohnungen und Häuser in deutschen Großstädten und Ballungsräumen weiter verteuert. 2014 seien bundesweit 900.000 Immobilien im Wert von 191 Milliarden Euro verkauft worden.

Nach Aussage des Berichts konzentrieren sich die Transaktionen auf die boomenden Großstadtreionen. Auf dem Land stagnierten oder sanken die Preise. Die für die gehandelten Immobilien aufgewendete Geldsumme sei um 7,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Im Ver-

gleich mit dem Jahr 2009 sogar um etwa 47 Prozent. Dabei sei aber die Transaktionszahl konstant geblieben. Die Autoren gehen für die Zukunft von weiter steigenden Preisen in Regionen mit steigenden Bevölkerungszahlen aus.

Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser stellt die Studie für die Jahre

2009 bis 2014 ein jährliches Preiswachstum von 3,3 Prozent fest. Der Umsatz mit diesen Eigenheimen legte im gleichen Zeitraum um durchschnittlich 5,5 Prozent jährlich zu. Dies muss als ein Hinweis darauf gewertet werden, dass auch die Zahl der verkauften Eigenheime zugenommen hat. In Großstädten war der Preisanstieg mit rund zehn Prozent pro Jahr sogar stärker.

Trotz häufiger Meldungen, dass insbesondere Eigentumswohnungen massiv teurer geworden seien, stellt der Bericht in diesem Segment geringere Preissteigerungen fest: Wohnungen in diesem Segment sind seit 2009 jährlich um 2,7 Prozent teurer geworden. Insgesamt stellt der Arbeitskreis aber fest, dass die Preise für Wohnungen im oberen Preissegment deutlich stärkere Aufschläge verzeichnen konnten, als Wohnungen im mittleren oder unteren Marktsegment. Dort stagnierten die Preise oder waren rückläufig.

Torsten Weidemann  
Haus & Grund Deutschland  
[www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)

**HUMMEL**  
KÜCHENWERK

**Hamburgs  
Küchenwerk**

»Wir kaufen unsere  
Küche direkt  
beim Hersteller.«  
[www.hummel.de](http://www.hummel.de)

**2x**  
in Hamburg  
seit 1917

City Store: Straßenbahnring 12 **Hamburg-Eppendorf**  
Showroom & Werk: Schweriner Str. 14 **Norderstedt**

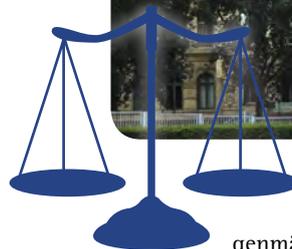
Neues aus Karlsruhe

## Wie weit geht das Recht der Notgeschäftsführung?

Steht dem Wohnungseigentümer ein Kostenerstattungsanspruch gegen die Gemeinschaft zu, wenn er eigenmächtig Gemeinschaftseigentum instand setzt? Mit dieser Frage hat sich der Bundesgerichtshof in einem Urteil vom 25. September 2015 (V ZR 246/14) befasst.

Die Klägerin hatte ihre Wohnung im Jahre 2003 mit einem erheblichen Sanierungsstau erworben. In einer Eigentümerversammlung in 2004 beschlossen die Wohnungseigentümer einen von einem Architekten vorgelegten Plan zur Sanierung der Wohnanlage mit der Einschränkung, dass die vorgesehene Sanierung der Kellersohle zunächst zurückgestellt und abgewartet wird, ob die Durchfeuchtung der Kellerwände auch ohne diese Maßnahme zu beheben ist. Anlass waren die zu erwartenden hohen Kosten und Zweifel an der Verantwortlichkeit der Gemeinschaft. Die Klägerin ließ die Kellersohle ihrer Souterrainwohnung daraufhin mit einem Kostenaufwand von 14.000 Euro sanieren. Außerdem ließ sie für weitere 3.400 Euro die Eingangs- und Innentüren ihrer Wohnung ersetzen, weil die alten als Folge der von der Gemeinschaft durchgeführten beschlossenen Sanierungsmaßnahme an den Kellerwänden nicht mehr passten. Sie verlangte von der Gemeinschaft Ersatz für die Kosten, was die Gemeinschaft mit Beschluss im Jahre 2007 ablehnte. Mit der 2008 erhobenen Klage beantragte die Klägerin, die Gemeinschaft zu verurteilen, einen Beschluss dahingehend zu fassen, dass ihr die aufgewendeten Kosten erstattet werden, hilfsweise, die Beklagte (die Gemeinschaft) zur Zahlung des geforderten Betrages zu verurteilen. Die Beklagte erhob die Einrede der Verjährung. Das Amtsgericht Hamburg gab lediglich dem Hilfsantrag statt. Das Landgericht Hamburg wies auf die Berufung der Beklagten den Hilfsantrag ab. Mit der zugelassenen Revision verfolgte die Klägerin den Hilfsantrag weiter.

Nach Auffassung des Bundesgerichtshofs (BGH) steht der Klägerin im Ergebnis kein Anspruch auf Ersatz der Kosten für die eigenmächtig durchgeführte Sanierung der Kellersohle im Bereich ihrer Souterrainwohnung zu. Zwar sei nach § 1 Abs. 2 WEG jeder Wohnungseigentümer berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer die Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens notwendig seien und der Wohnungseigentümer könne die Kosten als Aufwand für eine Notgeschäftsführung verlangen. Das korrespondierende Notgeschäftsführungsrecht des Verwalters aus § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG berechtige jedoch schon diesen nur in einer Situation zu einem Tätigwerden ohne vorherigen Beschluss, in der ein sofortiges Handeln geboten sei und auch dann nur zu Maßnahmen, welche die Gefahrenlage beseitigen (provisorische Maßnahmen), nicht zur Vornahme oder Beauftragung von Arbeiten, die einer endgültigen Beseitigung der Schadensursache dienen. Das Notgeschäftsführungsrecht des einzelnen Wohnungseigentümers gehe nicht weiter. Der Wohnungseigentümer dürfe selbst nur tätig werden, wenn er durch Einschaltung des Verwalters die Behebung der Notlage nicht erreichen könne. Da die von der Klägerin beauftragte Maßnahme jedoch dazu diene, die Kellersohle dauerhaft zu sanieren, kein unmittelbarer Schaden für das Gemeinschaftseigentum drohte, sich die Gemeinschaft mit der Behandlung der Kellersohle befasst und sich die Sachlage seit der Eigentümerversammlung nicht



nachteilig verändert hatte, war die eigenmächtige Beauftragung vom Notgeschäftsführungsrecht nicht gedeckt. Auch einen anderweitigen Anspruch der Klägerin bejahte der BGH nicht, da die Maßnahme weder dem tatsächlichen noch dem mutmaßlichen Willen der Wohnungseigentümer entsprach und die Wohnungseigentümer beschlossen hatten, die Maßnahme vorerst zurückzustellen und abzuwarten, ob sie notwendig ist.

Einen Anspruch der Klägerin auf Erstattung der Kosten für die Ersetzung der Innentüren in ihrer Wohnung bejahte der BGH, da die Innentüren ausgewechselt werden mussten, weil die Wände in der Wohnung der Klägerin durch die von der Gemeinschaft veranlassten übrigen Sanierungsmaßnahmen breiter geworden waren und die alten Türen nicht mehr passten. Dieser Anspruch richtet sich gegen die Wohnungseigentümergeinschaft und er ist auch nicht verjährt, da die Verjährung des Anspruchs durch die Einreichung der Klage gehemmt wurde. Dass diese nicht auf Zahlung, sondern darauf gerichtet war, die Gemeinschaft zu verurteilen, einen Beschluss zu fassen, änderte daran nichts. Was die Erstattung der Kosten für den Austausch der alten Wohnungsabschlusstüren angeht, die wegen der beschlossenen Sanierungsmaßnahme nicht mehr passten, steht der Klägerin ebenfalls ein Erstattungsanspruch zu.

Carolin Duijn  
Rechtsanwältin

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

**HAMBURGER STIFTUNG  
SUCHT ZUM KAUF:  
ANLAGEIMMOBILIEN**

SUCHPROFIL + INFOS UNTER

[WWW.ZINSHAUSKAUFER.DE](http://WWW.ZINSHAUSKAUFER.DE)  
ODER 040 - 766 500 800

### Wir suchen zum Kauf!

Ein Mehrfamilienhaus in Hamburg und näherer Umgebung,  
6-14 Wohneinheiten, gerne auch Sanierungsobjekte.  
Kaufpreis bis 3,2 Mio.

**Lutz Winkler Immobilien**  
Telefon: 040/45 13 62 · [winkler.lutz@t-online.de](mailto:winkler.lutz@t-online.de)  
[www.Immobilien-Hamburg-Lutz-Winkler.de](http://www.Immobilien-Hamburg-Lutz-Winkler.de)

**BAUWERK HAMBURG**

Reparaturbedürftiges Zinshaus  
oder Baugrundstück in der  
Metropolregion Hamburg zum  
Kauf gesucht

Tel. 040/41 33 05 43

## Testament

# Notwendigkeit und Gestaltung

Nur jeder vierte Bundesbürger hat ein Testament gemacht, und nur jedes vierte davon ist gut. Mit anderen Worten: Nur einer von sechzehn Deutschen hat vernünftig vorgesorgt. Wann aber sollte man unbedingt eine letztwillige Verfügung treffen?

## Patchworkfamilien

Wenn Eheleute mit Kindern nochmals heiraten, ist es dringend zu empfehlen, eine letztwillige Verfügung zu treffen. Dies gilt noch verstärkt dann, wenn inzwischen vielleicht noch ein weiteres, gemeinsames Kind hinzugekommen ist. Sonst ist es letztlich dem Zufall und der Frage, wer zuerst verstirbt überlassen, wer dann wann von wem was erbt, und es entstehen fast zwingend Erbengemeinschaften, meist mit Auseinandersetzungspotential.

## Nichteheliche Lebensgemeinschaft

Das gleiche gilt natürlich für Paare ohne Trauschein. Hier kommt aber als Besonderheit hinzu, dass diese kein gemeinschaftliches Testament machen dürfen. Natürlich kann man auch hier auf Vertrauen setzen, wechselseitige Testamente mit gleicher Schlussfolgerung machen und davon ausgehen, der andere werde schon nicht neu testieren. Die gleiche Unsicherheit gilt dann aber auch für die Kinder des Erstversterbenden. Hier kann sich ein notarieller Erbvertrag anbieten.

## Kinderlose Ehen

Wer keine Kinder hat geht, oft besonders sorglos mit der Frage um, was einmal aus seinem Vermögen werden soll. Doch wenn Grundvermögen vorhanden ist gestaltet sich die Auseinandersetzung in der Regel kompliziert mit häufigen Zwangsversteigerungen, und bei nur entfernten Verwandten oft mit jahrelangen hochstreitigen und das Vermögen weitgehend aufbrauchenden Streitigkeiten. Da keine direkten Verwandten vorhanden sind, kommen oft Geschwister, Nichten und Neffen zum Zuge, aber hier

gibt es nur den geringsten Freibetrag von 20.000 Euro und hohe Steuersätze zwischen 15 und 30 Prozent. Es empfiehlt sich in dieser Konstellation eine durchdachte Verteilung.

## Schubladelösungen

Die hohe Quote schlechter Testamente hängt auch damit zusammen, dass immer wieder Lösungen gewählt werden, die dem Einzelfall nicht gerecht werden. Ein einfaches Beispiel ist das Berliner Testament, das beispielsweise dann schlecht ist, wenn ein größeres Vermögen vorhanden ist und beim ersten Erbfall die Freibeträge für die Kinder verschenkt werden.

## Langfristige Bindung

Ein nicht so häufig auftretender, dann aber für die Erben besonders bitterer Fehler ist der eigentlich nachvollziehbare Wunsch, das Vermögen langfristig zusammenhängend in der Familie zu halten. Dies meinen die Erblasser dann mit dem vollständigen Verbot der zwangsweisen Auseinandersetzung oder mit Sanktionen zu erreichen. Das Elternhaus steht dann beispielsweise jahrelang leer, anstatt bestmöglich veräußert werden zu können. An wen und zu welchen Konditionen soll vermietet werden? Wollen wir das Dach neu decken? Fragen, die zu Spannungen zwischen den Erben führen.

## Grundsätzliche Aufteilungsprobleme

Nach dem Grundsatz, dass die Kunst des Anwalts im Erbrecht darin besteht, den Erben nach Möglichkeit die Chance zum

Streiten zu nehmen, ist es bei Grundbesitz und mehreren Kindern in aller Regel empfehlenswert, eine Teilungsanordnung zu treffen.

## Erbschaftssteuerliche Überlegungen

Wenn größere Vermögenswerte vorhanden sind sollte man eine Übertragung „mit warmer Hand“ in die Überlegungen einbeziehen. Dabei kann man ausnutzen, dass der Gesetzgeber den Beschenkten die Möglichkeit eingeräumt hat, Nießbrauchs- und Wohnungsrechte gegenzurechnen. Wer also sein Haus, das einen Wert von über 400.000 Euro aufweist,



auf eines seiner Kinder überträgt, sollte sich – auch um selbst weiter dort zu wohnen – einen Nießbrauch oder ein Wohnrecht auf Lebenszeit (auch des Partners) einräumen lassen.

## Und noch ein grundsätzliches Problem

Die letzte Schwierigkeit im Zusammenhang mit Testamenten ist ein psychologisches Phänomen, das letztlich die geringe Quote vernünftiger Testamente erklärt. Wir leben in einer Zeit, wo wir – oft auch richtig gut – so alt werden wie keine Menschen jemals vor uns. Aber wir haben trotzdem Schwierigkeiten mit dem Tod und glauben wohl unbewusst, man solle sich gar nicht erst mit ihm beschäftigen. Dabei stellt es ein Stück Lebensqualität dar, wenn man alles geregelt hat. Also: Packen Sie es an, und Sie werden sehen, Sie tun nicht nur etwas Gutes für Ihre Erben, sondern auch für sich selbst!

Michael Pommerening  
Rechtsanwalt

RAe Pommerening & Breitenbach  
www.rae-wandsbek.de

Die nächste Ausgabe der Zeitschrift **Hamburger Grundeigentum** erscheint im Mai 2016.

Anzeigenschluss: 11. April 2016.

Stefanie Hoffmann

Tel.: (040) 33 42 07 12 · s\_hoffmann@elbbuero.com

## LÄRMGUTACHTEN UND LÄRMMESSUNGEN

Erfassung und Bewertung von Lärmmissionen jeglicher Art

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

Ermittlung der Trittschalldämmung und des Schalldämmmaßes

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

Tel.: 040-64917028 · www.Braase.de

## Steuerfälle

## Vermietungsabsicht?

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat entschieden, dass Finanzämter bei einer ungewissen Vermietungsabsicht eine vorläufige Steuerfestsetzung zum Nachteil des Steuerpflichtigen ändern können, wenn sich neue Tatsachen allein durch Zeitablauf ergeben haben (BFH, Urteil vom 16. Juni 2015, IX R 27/14).

Im Streitfall ging es um ein altes Haus, das 1900 erbaut wurde und sich ursprünglich im Familienbesitz befand. Die Klägerin hatte es als Schenkung von ihren Eltern erhalten. Aus beruflichen Gründen zog sie mit ihrem Ehemann in eine andere Eigentumswohnung. Sie meldete dort aber erst ab 1997 ihren Hauptwohnsitz an. In den folgenden neun Jahren setzte die Eigentümerin mit ihrem Ehemann das alte Gebäude wieder instand. Die Kosten für die Instandsetzung beliefen sich auf rund 70.000 Euro und umfassten einen Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung, die Installation von Toilette und Bad und das Dach. Dazu kamen Fahrtkosten zur Immobilie in ebenfalls beträchtlicher Höhe.

Die Klägerin setzte diese von 1996 bis 2007 als vorweggenommene Werbungskosten in der Anlage V von der Steuer ab. Sie gab dabei jeweils an, das Haus später vermieten zu wollen. Ab 2004 schaltete sie aus diesem Grund jährlich drei bis vier Anzeigen. Einen Mieter fand sie auf diese Weise nicht. Das Finanzamt erkannte die Werbungskosten vorläufig an.

Nachdem ihr Ehemann im Jahr 2010 verstorben war, zog sie 2011 wieder in das alte Haus. Das Finanzamt zog daraus den Schluss, dass eine Vermietungsabsicht nie bestanden habe und änderte die teilweise vorläufigen Einkommensteuerbescheide für 1996 bis 2005 mit dem Ergebnis, dass zuvor anerkannte Werbungskostenüberschüsse aus Vermietung und

Verpachtung nicht mehr anerkannt wurden. Die Klägerin machte in ihrem Einspruch geltend, dass es rechtswidrig gewesen sei, die Steuerbescheide nach Ablauf der Festsetzungsfrist noch zu ändern, denn laut § 169 Abgabenordnung sei nach vier Jahren Schluss. Danach dürften für Jahre, die entsprechend lange zurückliegen, keine neuen Steuerbescheide mehr erlassen werden.

Der Bundesfinanzhof folgte dieser Argumentation nicht. Die Richter gaben dem Finanzamt Recht. Da die Bescheide nur vorläufig ergangen sind, ändert auch die Tatsache nichts, dass die Festsetzungsfrist für Steuern längst abgelaufen war. Dazu führten die Richter weiter aus, dass die rechtliche Beurteilung damals unsicher gewesen sei. Kommt es über einen Zeitraum von mehr als zehn Jahren nicht zu der angeblich beabsichtigten Vermietung, ist es regelmäßig nicht zu beanstanden, wenn die Vermietungsabsicht verneint wird. In der Konsequenz sei dies eine neue Tatsache, die eine Änderung der alten Steuerbescheide auch laut Abgabenordnung rechtfertige.

Gordon Gross  
Haus & Grund Deutschland  
[www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)

[www.bublitz-alarm.com](http://www.bublitz-alarm.com)

SICHERHEITSTECHNIK  
**Bublitz**<sup>®</sup>  
GmbH



### Sicherheit mit Bublitz<sup>®</sup> Alarm

- ▶ völlig montagefrei
- ▶ keine Sensoren
- ▶ kein Elektromog
- ▶ keine Installation – Steckdose genügt
- ▶ Bewegungsfreiheit für Mensch & Tier
- ▶ Alarm, bevor Täter das Objekt betritt
- ▶ kostenlose Testvorführung vor Ort



### Montagefreie Alarmanlage

Die Alarmanlage Bublitz B2 schlägt bereits Alarm, bevor der Täter das Haus betritt. Steckdose genügt, keine lästige Verkabelung, keine Sensoren an Türen oder Fenstern!

Der deutsche Hersteller Bublitz GmbH setzt auf modernste Technik und kontinuierliche Qualität. Die hohe Auszeichnung „Industriepreis 2011“ und die Zertifizierung durch die Experten-Jury „Best of 2013“ gibt dem Benutzer das gewünschte Vertrauen und die erforderliche SICHERHEIT.

Will ein Einbrecher ins Haus, muss er entweder eine Scheibe einschlagen, eine Tür oder ein Fenster aufhebeln. Dadurch entsteht eine Druckveränderung und eine Veränderung der Resonanzfrequenz. Nur die einbruchstypische Veränderung dieser beiden Parameter löst zuverlässig Alarm aus.

**Mensch und Haustier können sich bei aktivierter Alarmanlage im geschützten Bereich völlig frei bewegen.**

Das Gerät sichert bis zu 1.000 qm mühelos ab. Durch die Bublitz-Rauchmelder kann die Anlage zur Rauch- und Brandmeldeanlage erweitert werden. Ein GSM Telefonwählgerät holt sofort Hilfe. Der entsprechenden Text informiert, ob es brennt, oder ob es sich um einen Einbruch handelt. Mit der Panik-Taste kann auch bei deaktivierter Alarmanlage jederzeit Alarm ausgelöst und per Telefon ein „stiller“ Alarm gesendet werden. Dass mit dem Alarmgerät u. a. sensible Gebäude bis hin zu militärischen Einrichtungen gesichert werden, kann als Empfehlung gelten.

So urteilt die Presse:

**Galileo (Tech-Check) Pro7:**

„...Keine ist so genial wie der Bublitz Alarm...“

**FAZ:**

„Es war eine überzeugende Demonstration...“

**DIE WELT:**

„Gerät vertreibt ungebetene Gäste, bevor sie eindringen...“

[www.bublitz-alarm.com](http://www.bublitz-alarm.com)

– Anzeige –

## Grenzen der Zahlungsverweigerung

# Zurückbehaltungsrecht bei Mietmängeln

Bei wesentlichen Mängeln am Mietobjekt steht dem Mieter nicht nur ein Recht auf Mietminderung zu, sondern darüber hinaus auch ein Zurückbehaltungsrecht an dem Mietzins. Dies gilt allerdings nicht unbeschränkt.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in seiner Entscheidung vom 17. Juni 2015 – VIII ZR 19/14 klargestellt, dass einem Mieter neben dem Minderungsrecht ein weiteres Druckmittel zur Beseitigung des Mangels gegenüber dem Vermieter zusteht, indem er weiteren Mietzins einbehalten darf. Der Mieter sei berechtigt, sich über die Minderung hinaus auf ein Leistungsverweigerungsrecht aus § 320 Abs. 1 Satz 1 BGB zu berufen, wenn der Vermieter seiner Gebrauchsüberlassungspflicht nicht im vollen Umfang nachkomme. Die Gebrauchsüberlassungspflicht des Vermieters stelle eine in die Zukunft gerichtete Dauerleistungspflicht des Vermieters dar. Sie erschöpfe sich nicht in der einmaligen Handlung des Überlassens, sondern gehe dahin, die Mietsache während der gesamten Mietzeit in einem gebrauchstauglichen Zustand zu erhalten. Bei Nichterfüllung könnte dem grundsätzlich ein Zurückbehaltungsrecht gemäß § 320 Abs. 1 BGB entgegen gehalten werden. Habe allerdings eine Partei die von ihr geschuldete Leistung nur teilweise erbracht, so könne die Gegenleistung insoweit nicht verweigert werden, als die Verweigerung nach den Umständen gegen Treu und Glauben verstoße.

Im Folgenden setzt sich der BGH mit der durchaus unterschiedlichen Rechtsprechung zur Bemessung der Höhe des Einbehaltes auseinander, ohne diese Frage einer abstrakten Berechnungsmethode zuzuführen. In der Instanzrechtsprechung wird hier eine Orientierung an den Kosten der Beseitigung des Mangels, teilweise sogar in mehrfacher Höhe, oder aber eine Bemessung des drei- bis fünffachen Betrages einer angemessenen Mietminderung vertreten. Den Besonderheiten bei der Vermietung von Wohnraum sei dadurch Rechnung zu tragen, dass das Leistungsverweigerungsrecht insbesondere bei Mängeln, die die Gebrauchstauglichkeit nur im beschränkten Umfang mindern, schonend auszuüben sei und grundsätzlich sowohl einer zeitlichen als auch einer betragsmäßigen Beschränkung unterliege.

Der BGH trifft hierzu allerdings keine Entscheidung, sondern führt aus, dass in dieser Hinsicht dem Tatrichter ein Beurteilungs-

ermessen eingeräumt sei und dies sich einer allgemeingültigen Betrachtung entziehe. Eine Grenze sei allerdings dann überschritten, wenn sich der Zurückbehaltungsbetrag praktisch auf einen unbegrenzten Zeitraum erstreckte und so auf unabsehbare Zeit der Mieter überhaupt keine Miete mehr zu zahlen hätte. Eine derartige Betrachtung lasse rechtsfehlerhaft die Besonderheiten des auf dauernden Leistungsaustausch gerichteten Wohnraummietverhältnisses außer acht und werde weder dem Zweck des Zurückbehaltungsrechtes noch dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gerecht. Dieses diene dazu, auf den Schuldner (Vermieter) vorübergehend Druck zur Erfüllung der eigenen, im Gegenseitigkeitsverhältnis zur geltend gemachten Mietforderung stehenden Verbindlichkeit auszuüben. Es ende daher nicht nur bei Beseitigung des Mangels, sondern auch – unabhängig von der Mangelbeseitigung – bei Beendigung des Mietverhältnisses. Mit dem Wegfall des Zurückbehaltungsrechtes würden die, zunächst zu Recht einbehaltenen Beträge grundsätzlich sofort zur Zahlung fällig.

Festzuhalten bleibt, dass der Vermieter bei der Beurteilung von Mietzinsrückständen beim Vorliegen von Mängeln Vorsicht walten lassen muss. Neben dem reinen Minderungsrecht, also dem Recht, den Mietzins im gleichen Verhältnis zu reduzieren, in

dem auch die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung gemindert ist, tritt also das Druckmittel des Mieters, einen weiteren Teil der Miete solange zurück zu behalten, bis der Mangel beseitigt ist. Bei der Beurteilung der Höhe des Zurückbehaltungsrechtes gibt es allerdings keine festen Berechnungssätze. Für Hamburg kann hier allerdings empfohlen werden, anknüpfend an den Beschluss des Landgerichtes Hamburg vom 24. Oktober 2010, 316 T 22/10 diesen Betrag in Höhe des fünffachen eines angemessenen Minderungsbetrages zu bemessen. Diesen Betrag darf der Mieter bereits von der ersten Miete beziehungsweise den ersten Mieten einbehalten, ohne hierdurch mit seiner Zahlungspflicht in Verzug zu kommen. Wer in einem solchen Fall also vorschnell meint, einen kündigungsrelevanten Mietzinsrückstand feststellen zu können, begibt sich in eine erhebliche Gefahr der Fehlbeurteilung. Um hier das verbleibende Beurteilungsrisiko zu beseitigen, sollte vor der Annahme eines bestimmten Mietzinsrückstandes tunlichst ein bestehender Mangel beseitigt werden und erst danach die entsprechenden Konsequenzen wegen eines Mietzinsrückstandes herbeigeführt werden.

Till Heinisch

Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht  
Grundeigentümer-Verband Hamburg  
[www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)

## Wir sind auch bei kleineren Bauvorhaben ganz groß.

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

Wir beraten Sie gern:

**040 77125-240**

Abteilung Bauwerkssanierung/  
Bauen im Bestand

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



**AUG.PRIEN**  
BAUUNTERNEHMUNG

## Tod des Mieters

# Was passiert, wenn der Wohnungsmieter verstirbt?

Mit wem ein Mietverhältnis fortgesetzt wird, wenn ein Mieter verstirbt, ist davon abhängig, ob er allein Mieter der Wohnung gewesen ist und mit wem er in der Wohnung gewohnt hat.

**1.** Sofern ein Mietverhältnis mit mehreren Mietern besteht und einer der Mieter verstirbt, wird es grundsätzlich mit den überlebenden Mietern fortgesetzt. Die Rechtsstellung der übrigen Mieter wird also durch den Tod des einen Mieters nicht beeinträchtigt.

Die überlebenden Mieter sind jedoch berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen. Eine Kündigung durch die überlebenden Mieter wird meistens dann erfolgen, wenn ihnen die Wohnung durch den Tod des einen Mieters zu groß oder zu teuer geworden ist.

Sind mehrere überlebende Mieter vorhanden, so muss die Kündigung durch alle Mitmieter gemeinsam erfolgen. Es ist also nicht möglich, dass nur ein Mieter eine Kündigung für sich ausspricht. Der Vermieter hat in dem Fall nicht die Möglichkeit, das Mietverhältnis zu kündigen. Er muss das Mietverhältnis also gegebenenfalls mit den anderen Mietern fortsetzen, selbst wenn diese allein weniger solvent sind.

**2.** Komplizierter ist die Rechtslage, wenn nur der Verstorbene Mieter der Wohnung gewesen ist, er aber mit weiteren Personen in der Wohnung gewohnt hat.

In dem Fall kommt es zu folgender Rangfolge der Eintrittsberechtigten: Wenn der Mieter dort mit seinem Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartner im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes zusammen gelebt hat, tritt der Ehegatte oder Lebenspartner mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein. Kinder des Mieters können nur eintreten, sofern nicht der Ehegatte eintritt. Weitere Familienangehörige, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt haben, treten mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn weder Ehegatte

noch Lebenspartner eintreten sind. Dies gilt auch für alle anderen Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt geführt haben.

Sämtliche Personen haben jedoch die Möglichkeit, innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, dem Vermieter mitzuteilen, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen. In dem Fall gilt der Eintritt als nicht erfolgt. Wenn mehrere Personen mit dem Verstorbenen zusammengewohnt haben, die alle in das Mietverhältnis eingetreten sind, kann jede Person für sich allein gegenüber dem Vermieter erklären, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen will. Wird das Mietverhältnis von Personen, die in den Mietvertrag eingetreten sind, fortgesetzt, gibt es für den Vermieter nur dann eine Kündigungsmöglichkeit, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt.

Durch diese Regelung soll verhindert werden, dass dem Vermieter ein nicht zumutbarer Mieter aufgezwungen wird. Der Grund dafür muss in der Person des Eingetretenen selbst liegen. Wenn also beispielsweise der Vermieter Kenntnis davon hat, dass es durch diese Person bereits zu erheblichen Störungen des Hausfriedens gekommen ist, läge ein wichtiger Grund in diesem Sinne vor.

Auch die Nutzung einer Wohnung zu ausschließlich gewerblichen Zwecken kann ein Grund in diesem Sinne sein. Schließlich kann die Kündigung des Vermieters auch dann berechtigt sein, wenn ihm bekannt ist, dass der Mieter nicht in der Lage ist, die Miete zu zahlen. Wenn mehrere Personen in den Mietvertrag

eingetreten sind und nur in einer Person ein wichtiger Grund gegeben ist, der den Vermieter zur Kündigung berechtigt, ist umstritten, ob nur diesem allein gegenüber gekündigt werden kann. Da eine Teilkündigung grundsätzlich nicht möglich ist, wird vielfach vertreten, dass in einem derartigen Fall das Mietverhältnis nur insgesamt gekündigt werden kann.

**3.** Wenn der Mieter allein in der Wohnung gewohnt hat oder keine andere Person in den Mietvertrag eingetreten ist, wird das Mietverhältnis mit den Erben des verstorbenen Mieters fortgesetzt. In dem Fall ist sowohl der Erbe als auch der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis außerordentlich mit dreimonatiger Frist zu kündigen.

Diese Kündigung muss jedoch innerhalb eines Monats, nach dem die Parteien vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, ausgesprochen werden. Auch eine Kündigung, die gegenüber den Erben, die anschließend die Erbschaft ausschlagen, erfolgt, bleibt wirksam.

In der Praxis haben Vermieter jedoch häufig das Problem, dass ihnen die Erben des Mieters nicht bekannt sind. Der Vermieter muss dann versuchen, die Erben zu ermitteln, da er nicht berechtigt ist, die Wohnung zu räumen. Er kann sich diesbezüglich an das Nachlassgericht wenden.

Das Nachlassgericht muss für die Sicherheit des Nachlasses sorgen, soweit dafür ein Bedürfnis besteht. Das ist der Fall, wenn der Erbe nicht bekannt ist oder wenn unklar ist, ob er die Erbschaft angenommen hat. Für eine Auskunft beim Nachlassgericht muss der Vermieter ein berechtigtes Interesse geltend machen. Dazu sollte er den Mietvertrag mit dem verstorbenen Mieter vorlegen. Ist auch dort kein Erbe bekannt, gibt es die Möglichkeit, die Einsetzung eines Nachlasspflegers zu beantragen. Der Nachlasspfleger kann das Mietverhältnis kündigen oder die Kündigung des Vermieters entgegennehmen. Er ist Ansprechpartner des Vermieters, soweit es um die Räumung der Wohnung geht.

**Es ist die Reihenfolge zu beachten, in der die in der Wohnung des Verstorbenen wohnenden Personen in den Vertrag eintreten können.**

**Es reicht nicht aus, wenn nur ein Mitbewohner kündigt, sondern es müssen alle Mitmieter an der Kündigung mitwirken.**

Kerstin Magnussen  
Rechtsanwältin

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

## Häusliches Arbeitszimmer

# So beteiligen Sie den Fiskus an den Kosten

Wieder einmal hat sich ein Gericht damit beschäftigt, unter welchen Voraussetzungen welche Ausgaben für ein häusliches Arbeitszimmer steuerlich geltend gemacht werden können. Diesmal war es der Große Senat des Bundesfinanzhofs (BFH, Beschluss vom 27. Juli 2015 – GrS 1/14). Für den Laien ist es angesichts der Vielzahl der Urteile zu diesem Thema nicht einfach, den Überblick zu behalten. Wir helfen bei der Orientierung.

**Fall 1:** Der qualitative Mittelpunkt einer beruflichen oder betrieblichen Tätigkeit liegt im häuslichen Arbeitszimmer. Die dort vorgenommenen Handlungen und Tätigkeiten sind für die konkret ausgeübte Tätigkeit wesentlich und prägend. Das ist beispielsweise bei Heimarbeitern, Freiberuflern und Hausgewerbetreibenden der Fall. Ihre Kosten für das häusliche Arbeitszimmer und seine Ausstattung sind in Höhe der vorgelegten Belege unbeschränkt abzugsfähig. (§ 4 Abs. 5 Satz 1 Nr. 6b Satz 1 des EStG)

**Fall 2:** Das häusliche Arbeitszimmer bildet zwar nicht den qualitativen Mittelpunkt der beruflichen oder betrieblichen Tätigkeit, es steht jedoch kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung. In dieser Situation befinden sich beispielsweise ein Lehrer, der in der Schule keinen Schreibtisch hat, ein Musiker, der zuhause üben muss, oder auch ein Arbeitnehmer, der am häuslichen Schreibtisch eine selbständige Nebentätigkeit verrichtet. Diese Personen können durch Belege nachgewiesene Aufwendungen für das häusliche Arbeitszimmer und Kosten für die Ausstattung bis zu 1250 Euro je Veranlagungszeitraum/Wirtschaftsjahr absetzen. Diese Höchstsumme ist objekt- und nicht personen- oder tätigkeitsbezogen. Teilen Sie sich mit Ihrem Ehepartner das Arbeitszimmer in der Wohnung, dann dürfen Sie beide den Höchstbetrag insgesamt nur einmal pro Zimmer ausschöpfen.

**Fall 3:** Der häusliche Arbeitsplatz bildet nicht den qualitativen Mittelpunkt der Tätigkeit und es steht darüber hinaus ein anderer Arbeitsplatz als das häusliche Arbeitszimmer zur Verfügung. In diese Kategorie gehört beispielsweise eine Ärztin, die am häuslichen Schreibtisch Gutachten erstellt, die notwendigen Patientengespräche und Untersuchungen je-

doch ausschließlich in ihren Praxisräumen durchführt. Sie kann Betriebskosten und ähnliche Aufwendungen für ihr häusliches Arbeitszimmer nicht geltend machen. Die Kosten für Ausstattung und Arbeitsmittel, die ausschließlich oder ganz überwiegend beruflich genutzt werden (zum Beispiel das Regal für die Aktenordner mit den Gutachten) sind jedoch als Werbungskosten/Betriebsausgaben abziehbar.

### Checkliste: Was ist ein „häusliches Arbeitszimmer“?

#### Nutzung

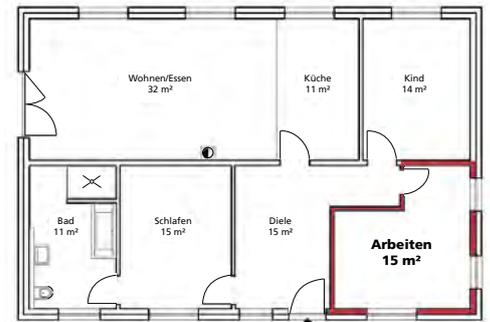
Der jeweilige Raum wird ausschließlich oder nahezu ausschließlich für betriebliche oder berufliche Zwecke, also für Tätigkeiten zur Erzielung von Einnahmen, genutzt. Eine unbedeutende private Nutzung, die regelmäßig bis zur Grenze von zehn Prozent angenommen wird, ist grundsätzlich zu vernachlässigen. Am Schreibtisch darf also auch mal privater Schriftverkehr erledigt werden. Dient der Raum in einem größeren Umfang privaten Zwecken, dann sind die Aufwendungen insgesamt nicht abziehbar. Aufwendungen für eine sogenannte Arbeitsecke sind also nicht abzugsfähig. Eine Aufteilung gemischt veranlasster Aufwendungen und anteilige Berücksichtigung im Umfang der betrieblichen oder beruflichen Verwendung ist nicht möglich.

#### Größe

Neben dem Arbeitszimmer muss noch ausreichend Platz für normale Wohnzwecke vorhanden sein. Dabei werden Familienstand und Zahl der Kinder berücksichtigt.

#### Einrichtung

Sie muss büromäßig sein. Schreibtisch, Stuhl, Regal, Computer gehören dazu. Ein Gästebett oder einen Fernseher sehen Fi-



Ein Streitpunkt mit dem Finanzamt ist häufig das häusliche Arbeitszimmer.

nanzbeamte gar nicht gern. Die umfangreiche Carrera-Bahn des Sohnes, der Heimtrainer oder der Kleiderschrank gelten ebenfalls als Indizien einer mehr als untergeordneten privaten Nutzung.

### Abgeschlossenheit

Das Arbeitszimmer ist nach Lage, Funktion und Ausstattung in die häusliche Atmosphäre eingebunden (zum Beispiel ein Raum im selbst genutzten Einfamilienhaus). Es muss jedoch durch eine Tür von den übrigen Wohnräumen abgetrennt sein. Raumteiler oder Vorhänge reichen nicht.

### Frage an unseren Steuerexperten, Gordon Gross:



Foto: Die Hofphotografen GmbH Berlin

### Wenn die steuerrechtlichen Voraussetzungen gegeben sind – welche Posten kann ich absetzen?

Generell sind nur Ausgaben abziehbar, die auf das Arbeitszimmer entfallen. Alle Kosten, die dem Arbeitszimmer direkt zugeordnet werden können, sind in voller Höhe abziehbar. Dazu gehören beispielsweise die Anschaffung des neuen Bürostuhles, der Schreibtischlampe, der Gardinen oder auch die Renovierung des Raumes. Alle Aufwendungen, die nicht direkt zugeordnet werden können, müssen im Verhältnis der Wohnfläche des Arbeitszimmers zur Wohnfläche der Wohnung bzw. des Hauses aufgeteilt werden. Sämtliche Betriebskosten, die Grundsteuer, die Gebäudeversicherung, die Gebäudeabschreibung, die Zinsen für Immobilienkredite, aber auch für die Dachsanierung oder den Badumbau können Sie also anteilig geltend machen.

# Die Eigentümersammlung

**? Bald findet für meine Eigentumswohnung eine Eigentümersammlung statt, an der ich jedoch nicht teilnehmen kann. Da ich mich gut mit meinem Mieter verstehe, möchte ich, dass mein Mieter mich bei der Versammlung vertritt. Ist dies möglich?**

Grundsätzlich sind auch Mieter berechtigt, Wohnungseigentümer bei der Versammlung zu vertreten. Die Vertretung durch einen Nicht-Wohnungseigentümer führt nicht zu einer Verletzung des Grundsatzes, dass eine Versammlung nicht öffentlich ist. Es kann jedoch Vertretungsbeschränkungen geben, die in der Teilungserklärung geregelt sind. Oft wird die Vertretungsbefugnis auf andere Wohnungseigentümer, den Ehegatten und den Verwalter beschränkt. Dann dürfen Sie sich nur durch diese Personen vertreten lassen. Bitte überprüfen Sie Ihre Teilungserklärung, ob dort Vertretungsbeschränkungen enthalten sind. Eventuell sind dort auch Formvorschriften für die zu erteilende Vollmacht enthalten, dass diese beispielsweise notariell beglaubigt werden muss.

**? Mein Mann und ich haben unsere Eigentumswohnung in zwei Einheiten aufgeteilt und zwei Wohnungsgrundbücher angelegt. Diese Änderungen konnten wir ohne Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer vornehmen. Führt die Unterteilung der Wohnungen dazu, dass wir in der Eigentümersammlung mit zwei Stimmen abstimmen dürfen? Und was ist beim Verkauf einer Einheit?**

Nein, Ihnen steht nach wie vor nur ein Stimmrecht zu. Dies hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 7. Oktober 2004, VZB22/04, entschieden. Die Mitwir-

kung der übrigen Wohnungseigentümer bei der Unterteilung war nicht erforderlich und ist auch tatsächlich unterblieben. Mithin darf die Unterteilung nach Ansicht des BGH nicht dazu führen, dass sich die ursprüngliche Stimmenzahl zu Lasten der anderen Wohnungseigentümer verändert. Die Schaffung einer weiteren Sondereigentumseinheit führt daher nicht zum Entstehen eines weiteren Stimmrechts. Wenn Sie die neue Einheit verkaufen, dann spaltet sich das zuvor auf die ungeteilte Einheit entfallende Stimmrecht entsprechend der Zahl der neu entstandenen Einheiten nach Bruchteilen auf und wird diesen zugewiesen. Etwas anderes kann im Ausnahmefall nur dann gelten, wenn die Auslegung Ihrer Teilungserklärung etwas anderes ergibt. Diese sollte daher diesbezüglich geprüft werden.

**? Ich habe das Eigentum an meiner Wohnung auf meine Tochter übertragen und mir den Nießbrauch vorbehalten. Nach einem Streit möchte meine Tochter nicht mehr, dass ich Sie auf der Eigentümersammlung vertrete. Darf ich trotzdem teilnehmen?**

Als Nießbraucherin haben Sie grundsätzlich kein Recht, an der Wohnungseigentümersammlung teilzunehmen. Dies ist nur möglich, wenn Sie andere Wohnungseigentümer vertreten, soweit Ihnen das nach der Teilungserklärung gestattet ist. Sie können den Antrag stellen, an der Versammlung teilzunehmen. Wenn alle Wohnungseigentümer damit einverstanden sind, haben Sie ein Teilnahmerecht. Sollte Ihre Tochter jedoch eine Teilnahme Ihrerseits nicht wünschen, ist eine Teilnahme nicht möglich.

**? In unserer Wohnungseigentümergeinschaft muss eine große Dachsanierung vorgenommen werden. Ein Wohnungseigentümer mit großem Stimmrechtsanteil ist Bauunternehmer und hat**

**auch ein Angebot für die Dachsanierung abgegeben. Er liegt deutlich unter dem Preis der zwei anderen Vergleichsangebote. Wir haben allerdings den Eindruck, dass ihm diese vor Abgabe des eigenen Angebots bekannt waren und fürchten, dass sich seine Kosten nach Ausführung deutlich erhöhen werden und er uns eine höhere Abschlussrechnung vorlegen wird, sodass er letztlich über den Kosten der zwei Vergleichsangebote liegen wird. Wie können wir verhindern, dass die Gemeinschaft diesen Wohnungseigentümer beauftragt?**

Die Gemeinschaft hat großes Ermessen, wen sie mit der Instandsetzung beauftragt. Wenn die Prüfung des Angebots und der dort eingestellten Leistungen ergibt, dass das Angebot ordnungsgemäß ist, dann ist ein entsprechender Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümergeinschaft rechtmäßig. Der betreffende Wohnungseigentümer ist jedenfalls nach § 25 Abs. 5 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) nicht berechtigt, bei der Beschlussfassung über die Auftragsvergabe an sein Unternehmen mitzustimmen. Nach dieser Vorschrift ist ein Wohnungseigentümer nicht stimmberechtigt, wenn die Gemeinschaft mit ihm ein Rechtsgeschäft abschließt. Versuchen Sie die übrigen Wohnungseigentümer davon zu überzeugen, dass ein anderes Bauunternehmen beauftragt wird. Schließlich ist es auch nicht angenehm, etwaige Gewährleistungsansprüche wegen Mängeln bei der Ausführung der Arbeiten gegen benachbarte Wohnungseigentümer geltend zu machen. Sie sollten bei der nächsten Einholung von Vergleichsangeboten darauf achten, dass der betreffende Wohnungseigentümer als Erster sein Angebot abgibt, damit dieser keine Gelegenheit erhält, die anderen Vergleichsangebote einsehen zu können und sein Angebot an diesen Preisen auszurichten.

**Geschäftsstellen**

**Grundeigentümer-Verband Hamburg**  
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg

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

**Hamburg-Bergedorf**

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

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

Persönliche Rechtsberatung  
Dienstag und Donnerstag 17.00 – 19.00 Uhr

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

**Hamburg-Blankenese**

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

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

Persönliche Rechtsberatung  
Mittwoch 17.00 – 18.00 Uhr

**Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg**

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

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

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

**Hamburg-Rahlstedt**

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

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

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

Nur nach telefonischer Terminvergabe

**Hamburg-Sasel**

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

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

Persönliche Rechtsberatung  
Dienstag 19.00 – 21.00 Uhr

**Fachliteratur**

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



**Nachbarstreit im Wohnungseigentum**

Von Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2014, ISBN 978-3-939787-69-3

Diese Broschüre vermittelt alle Antworten auf Fragen, die sich aus den nachbarlichen Beziehungen von Wohnungseigentümern innerhalb der Gemeinschaft und aus dem Nachbarschaftsverhältnis zu externen Grundstückseigentümern als Nachbarn entwickeln. Mehr noch als im allgemeinen Nachbarrecht ist das nachbarliche Miteinander oder auch Gegeneinander im Bereich des Wohnungseigentums von einer sehr engen räumlichen Beziehung geprägt. Neben der Wohndichte ist häufig von großer Bedeutung, dass sich jeder als Eigentümer fühlt und den Kontrahenten dominieren will. Genauso häufig geht es innerhalb von Wohnungseigentümergeinschaften um Geld.

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

**Immobilien in Europa**

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

An die Formerfordernisse der Immobilienübertragung werden in den europäischen Ländern unterschiedliche Anforderungen gestellt. Die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages ist in vielen Ländern vorgeschrieben. Abweichend hiervon kann in Spanien ein Immobilienkaufvertrag ohne Einhaltung dieses Formerfordernisses oder gar des Schriftformerfordernisses wirksam abgeschlossen werden. Diese Veröffentlichung richtet sich mit einer

Reihe von präzisen praktischen Ratschlägen an Personen, die im Ausland Grundbesitz erwerben möchten.

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

**Instandhaltung und Instandsetzung im Mietverhältnis**

Von Dr. Carsten Brückner, 1. Auflage, ISBN 978-3-939787-72-3

Eigentümer haben ein überragendes Interesse am ordnungsgemäßen Zustand ihres Eigentums. Ein Mangel am Immobilieneigentum zeigt sich in den allermeisten Fällen als eine bauliche Beeinträchtigung der Immobilie. Die Beseitigung eines Mangels erfolgt dann durch eine bauliche Maßnahme. Die vorliegende Broschüre thematisiert den Umgang mit baulichen Mängeln im Mietverhältnis über Räume, beschreibt Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien und stellt die Möglichkeiten der Durchsetzung dar.

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

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

Hiermit bestelle ich oben angekreuzte Fachliteratur / en.

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

**Bitte füllen Sie das Bestellformular in Druckbuchstaben aus!**

**FAX-Bestellung**

**040 / 32 65 06**

## Kompaktseminare

### Veranstaltungsort:

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

**Kosten 60,00 Euro pro Person**

*In zwei kompakten Seminaren wird das Thema Schimmelpilz in Gebäuden ausführlich sowohl von der juristischen als auch der fachlichen Seite beleuchtet. Sie erfahren Grundlegendes über Schimmelpilze in Wohnräumen, wie Sie bei einem Befall vorgehen oder auch Schimmel im Ansatz vermeiden können.*

### Teilnehmergebühr:

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

**Mi, 20. April 2016**

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

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

### Themen:

- Schimmelpilze in Gebäuden
- biologische, chemische und physikalische Voraussetzungen
- gesundheitliche Aspekte
- bauliche Ursachen
- nutzerbedingte Ursachen

- Methoden zur Eingrenzung der Ursache
- Untersuchungen und ihre Aussagekraft
- Sanierungskonzepte
- Vermeidungsstrategien

**Mi, 21. April 2016**

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

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

### Themen:

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

**Mi, 27. April 2016**

### Beschlussanfechtungsverfahren nach § 46 WEG

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

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

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

**Do, 28. April 2016**

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

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

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

Weitere Informationen zu den Seminarinhalten finden Sie unter [www.grundeigentuemerverband.de/veranstaltungen/seminare](http://www.grundeigentuemerverband.de/veranstaltungen/seminare)

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

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

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

Datum, Unterschrift

**FAX-Anmeldung**

**040 / 32 65 06**

### Teilnahmebedingungen:

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

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

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

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

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

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

## Stadtrundgang

# Bergedorfs Altstadt besuchen und Geschichte erleben



Immer wieder sind die Besucher, Touristen, aber auch Kongress-Teilnehmer bei einem Spaziergang durch Bergedorfs historisches Zentrum erstaunt, wie eng Geschichte und Moderne im Bergedorfer Stadt- und Landgebiet nebeneinander zu finden sind.

Nicht weit vom S-Bahnhof Bergedorf zeigt sich gleich der Kleinstadt-Charakter. So wirkt der 155 qkm große Bezirk mit seinen über 122.000 Einwohnern für Besucher eigentlich wie eine eigene Stadt. „Bergedorf“ ist zwar einer der sieben Hamburger Bezirke, hat aber viel eigenen Charakter bewahrt (mehr zur Stadtteilgeschichte: [www.bergedorf-chronik.de](http://www.bergedorf-chronik.de)).

Schon Anfang des 20. Jahrhunderts kamen geschichtlich interessierte Gruppen, wie zum Beispiel der Verein für Hamburgische Geschichte, in die Vier- und Marschlande um etwa die alten Landkirchen zu besichtigen. Und seit den 1950er-Jahren führen Mitglieder des Bergedorfer Bürgervereins Gruppen durch den Bezirk. In den letzten Jahren wird der Bürgerverein verstärkt um Führungen durch den Bergedorfer Altstadt-

kern gebeten, wie er sie auf seinen Internetseiten anbietet.

Diese geführten Altstadt-Rundgänge dauern um 90 Minuten und werden durchgeführt von kundigen Mitgliedern des Bürgervereins. Sie stellen dabei an allen besuchten Orten eine Verbindung von der geschichtlichen Bedeutung zur Jetztzeit her; auch allgemeine Fragen zum Bezirksgeschehen werden gerne beantwortet. Durchweg wird mit den Gruppen, aber auch mit Familien oder Einzelpersonen, ein individuell abgesprochener Rundgang durch Bergedorfs Zentrum gemacht; auf Wunsch kann ein Ergänzungsprogramm besprochen beziehungsweise angeboten werden.

Auch in der Geschäftsstelle des Bergedorfer Grundeigentümergevereins wird nachgefragt, da etliche Bergedorf-Besucher auf dem in der Nähe der Geschäftsstelle liegenden kostenfreien Parkplatz Frasciatiparkplatz parken.

Nun bieten Bürgerverein und Grundeigentümergeverein allen Hamburger Bürger- und Grundeigentümergevereinen für ihre Ausflüge geführte Rundgänge durch Bergedorf zu Sonderkonditionen an. Die

Geschäftsstelle des Bergedorfer Grundeigentümergevereins übernimmt gerne die Vermittlung; Tel. 040/724 72 73.

Für Interessierte, die lieber ohne Führung sich umsehen wollen, gibt es in Bergedorf seit 1984 an etlichen historischen Bauten „blaue Tafeln“ mit kurzen Texten zur Gebäudegeschichte. Ergänzend dazu hat das Internet-Team des Bürgervereins 2013/15 im Altstadt-Bereich einige der blauen Tafeln mit sogenannten QR-Codes versehen und diese zu extra entwickelten Internetseiten mit mehr geschichtlichen Objekt-Informationen verlinkt.

Weitere Vorschläge für Rundgänge, Wanderungen oder Radfahr-Touren durch die Bergedorfer Stadt- und Kultur-Landschaft findet man unter: [www.bergedorf-info.de](http://www.bergedorf-info.de), hier findet man auch die PDF-Datei des Faltblattes „Der kleine Altstadt-Rundgang“.

Gerd Hoffmann  
Bergedorfer Bürgerverein  
[www.bergedorf-info.de](http://www.bergedorf-info.de)

## Veranstaltungen

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

Mittwoch, 6. April 2016 (18.00 Uhr)  
 Grundeigentümer-Verbandshaus, Glockengießerwall 19, 7. OG  
**„Unterversicherung und deren Risiken“**  
 Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein von Eppendorf, St. Pauli, Kloster, Hoheluft und Gr. Borstel  
 Informationsabend mit Vortrag von Ingrid Jordan-Berger, Rechtsanwältin und Geschäftsführerin der GET Service GmbH.

Dienstag, 12. April 2016 (18.30 Uhr)  
 NTSV-Clubheim Lington am Sachsenweg  
**„Wärmedämmung“**  
 Grundeigentümer-Verein Lokstedt-Niendorf-Schnelsen  
 Jahreshauptversammlung mit Vortrag.

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

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

Donnerstag, 14. April 2016 (19.00 Uhr)  
 Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27  
**„Richtig vorsorgen: Vollmacht und Testament“**  
 Haus- und Grundeigentümergeverein Hamburg-Rahlstedt  
 Arbeitskreis. Anmeldung unter Tel. 040/677 88 66, Kosten für Mitglieder 12 Euro, für Gäste 24 Euro.

Dienstag, 19. April 2016 (19.00 Uhr)  
 Block-House Wandsbek, Schloßstraße 48.  
**„Mehrere Mieter – Mehrere Vermieter.“**  
 Grundeigentümer-Verein von Eilbeck, Hohenfelde und Hamm  
 Jahreshauptversammlung mit Vortrag von Rechtsanwalt Matthias Scheff, Syndikus beim Grundeigentümer-Verband Hamburg.

Mittwoch, 20. April 2016 (19.00 Uhr)  
 Theatersaal im Helms-Museum, Museumsplatz 2  
**„Wohnungspolitik und Chancen für den Süderelberaum“**  
 Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg  
 Jahreshauptversammlung mit Vortrag von Matthias Kock, Staatsrat der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen.

Dienstag, 26. April 2016 (14.00 Uhr)  
 Grundeigentümer-Verbandshaus, 6. OG, Glockengießerwall 19  
**Energieberatung**  
 Grundeigentümer-Verband Hamburg  
 Energieberatung in Kooperation mit ZEBAU und Energiebauzentrum. Nur nach vorheriger Terminvergabe unter Tel. 040/359 058 22.

Mittwoch, 11. Mai 2016 (19.00 Uhr)  
 Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27  
**„Vermieten ohne Makler“**  
 Haus- und Grundeigentümergeverein Hamburg-Rahlstedt  
 Arbeitskreis. Anmeldung unter Tel. 040/677 88 66, Kosten für Mitglieder 12 Euro, für Gäste 24 Euro.

Mittwoch, 25. Mai 2016 (18.00 Uhr)  
 Grundeigentümer-Verbandshaus, Glockengießerwall 19, 7. OG  
**„Auswirkungen der Flüchtlingszuwanderung aufs Grundeigentum“**  
 Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein von Eppendorf, St. Pauli, Kloster, Hoheluft und Gr. Borstel  
 Jahreshauptversammlung mit Vortrag von Torsten Flomm, Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg.

Samstag, 28. Mai 2016 (11.00 Uhr)  
 Abfahrt Hotel Panorama, Moorfleeter Straße  
**„Spargelesen » satt «“**  
 Grundeigentümer-Verein Hamburg-Billstedt  
 Fahrt zum Spargelesen im Gasthaus zu Linde in Wingst, anschließend Besichtigungsmöglichkeit der Künstlerdörfer Worpsswede und Kaffeetrinken. Preis pro Person 27 Euro für Mitglieder und deren Angehörige beziehungsweise 30 Euro für Nichtmitglieder und Gäste. Schriftliche Anmeldung bis spätestens 14. Mai.

Mittwoch, 1. Juni 2016 (8.00 – 20.00 Uhr)  
 EnergieBauZentrum, Zum Handwerkszentrum 1  
**Rechtliche und energetische Beratung aus einer Hand**  
 EnergieBauZentrum und Grundeigentümer-Verband  
 Aktionstag. Kostenfreie Beratungsgespräche mit je einem Anwalt und einem Energieberater, auch für Nichtmitglieder. Anmeldung unter Tel. 040/359 058 22 erforderlich.

Freitag, 17. Juni 2016 (8.30 Uhr)  
 Abfahrt Bahnhof Harburg  
**Eutin und die Landesgartenschau**  
 Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg  
 Tagesfahrt mit geführtem Rundgang, Schiffstour und Mittagessen. Preis pro Person 49,00 Euro. Anmeldung/Bezahlung in der Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8; nähere Informationen unter Tel. 040/77 41 44.

**Ausfall von Beratungen/Änderung Öffnungszeiten**  
 Am 7. April entfällt die persönliche Rechtsberatung in der Geschäftsstelle Am Soldatenfriedhof 8.

### Atelier Lichtzeichen

## Ausstellung

Bereits seit Anfang Januar präsentiert der Grundeigentümer-Verband Werke des 1993 für Künstler mit Handicap gegründeten und inzwischen durch über 500 Ausstellungen auch international bekannten Ateliers Lichtzeichen. Anfang Juni wird noch einmal umgehängt, sodass auch denjenigen, die die Ausstellung bereits kennen, etwas Neues geboten wird. Die Ausstellung ist noch bis Ende Juni in der Hauptgeschäftsstelle im Glockengießerwall 19 im 6. Obergeschoss zu sehen. Nähere Informationen auch unter [www.atelier-lichtzeichen.de](http://www.atelier-lichtzeichen.de).



Grundeigentümer Reisen



Vom 6. bis 11. Oktober 2016

# Palermo und Westsizilien

## Milde Herbsttage auf Sizilien

Sizilien ist die größte Insel Italiens. Griechen, Araber, Römer und Normannen prägten ihre Kultur, ihre Bauwerke und Besonderheiten. Dennoch erhielt sich diese Insel an der einstigen Grenze zwischen Abend- und Morgenland in großem Maß ihre Eigenständigkeit.

Unsere Reise in dem klimatisch sehr angenehmen Monat Oktober führt uns nach Palermo, Hauptstadt und Kulturzentrum der Insel. Die Ausflüge durch die eindrucksvolle Landschaft führen uns nach Agrigent im Westen, nach Sciacca und Monreale.

Unser erster Stadtrundgang durch das Viertel Mandamento Kalsa vermittelt einen guten Eindruck dieser vielfältigen Stadt. Einen

ganzen Tag widmen wir dann dem Stadtzentrum: Üppige Märkte, die Kathedrale mit den Sarkophagen Friedrichs des II. und Heinrichs des VI. und die arabisch anmutende Kirche San Giovanni degli Eremiti mit dem bezaubernden kleinen Park stehen auf unserem Programm. Auch der Normannenpalast mit den goldenen Mosaiken in der Cappella Palatina ist Ziel dieser spannenden Stadterkundung.

Die Geschichte Siziliens ist stark durch die Griechen geprägt. Eine Ganztagestour führt uns an die Westküste der Insel nach Agrigent. Die Tempel und Grundmauern des antiken Akragas im Valle dei Templi sind beeindruckend. In herrlicher Landschaft erleben wir die Zeugnisse einer großen Zeit. Nach dem gemeinsamen Mittagessen in einem Landgasthof fah-

ren wir nach Sciacca, einem Kurort am Meer. Nach kurzem Aufenthalt geht es durch die Berge zurück nach Palermo.

Sizilien ist auch die Insel üppiger Tafelfreuden – die Eroberer brachten nicht nur Kunst und Gesetze, sondern auch ihr kulinarisches Erbe – dieses werden wir erkunden und erleben.

Freuen Sie sich auf unsere Herbstreise. Sizilien, die Insel der Kunstschätze, der herrlichen Landschaften und der eindrucksvollen Zeugen einer großen Vergangenheit, erwartet Sie!

**Der Reisepreis beträgt pro Person in einem Doppelzimmer 1.890,- Euro Einzelzimmer 2.110,- Euro**



Vom 10. bis 23. August 2016

# Rundreise

## Bali – Gili – Lombok – die Inseln der Götter!

Wie bereits ausführlich in unserem März-Heft beschrieben, bieten wir Ihnen eine traumhafte Rundreise durch die indonesische Inselwelt an.

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

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

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

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



Vom 3. bis 7. November 2016

# Rom

## Entdeckungen im Herbst

Diese Stadt ist Geschichte, erlebbar nicht nur in Museen und Kunstsammlungen sondern im gesamten Stadtbild. Prächtige Kirchen, zum Beispiel San Luigi dei Francesi mit den Gemälden des Caravaggio, Santa Maria in Trastevere und der einzige erhaltene Kuppelbau der Antike: das Pantheon stehen auf unserem Programm. Ein schöner Spaziergang führt zum Petersplatz und der Basilica di San Pietro, dem Petersdom.

Den Gegensatz zu Prunk und überwältigender Schönheit finden wir in den Altstadtquartieren rund um den Campo di Fiori und in Trastevere, wo viele kleine Geschäfte, Handwerker, Märkte und versteckte Winkel noch immer das ursprüngliche Rom zeigen. Im Kolosseum und Forum Romanum tauchen wir unter sachkundiger

Führung ein in die Welt des einstigen römischen Reiches.

Auch die „arte culinaria“ die Kunst des Speisens kommt auf dieser Reise natürlich nicht zu kurz. Erleben Sie mit uns den milden römischen Herbst!

**Der Reisepreis beträgt pro Person in einem Doppelzimmer 1.790,- Euro im Doppelzimmer zur Alleinnutzung 2.030,- Euro**

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



# Nach eigenem Gusto

**K**ochen ist Leidenschaft? Oder gar Kunst? Einige sehen das so, aber längst nicht alle. Schließlich hantiert nicht jeder mit Herzblut an Töpfen und Pfannen. Entsprechend gehen auch die Ansprüche und Wünsche an Küche und Herd auseinander. Und so steht bei der Neuplanung des Kochreichs immer auch die Frage im Raum: Elektro, Induktion oder Gas?

Lange als Klassiker schlechthin galt der Elektroherd, an ihn haben sich viele längst gewöhnt. „Damit kann eigentlich jeder umgehen und er ist nach wie vor weit verbreitet“, sagt Rüdiger Hentze von Küchen und Hausgeräte Hentze

im Alstertal. Zudem ist er in der Anschaffung meist die günstigste Alternative. „Und zusätzliche Ausgaben für neues Kochgeschirr fallen nicht an“, ergänzt Georg Mayer vom gleichnamigen Kücheneinrichtungshaus in Othmarschen. Die guten alten Herdplatten seien heute jedoch kaum noch gefragt. „Solche Massekochfelder führen wir gar nicht mehr im Angebot“, berichtet Hentze. Die

Nachfrage sei einfach zu gering. Abgenommen würden solche Kochfelder in erster Linie noch von Wohnungsunternehmen für ihre Mieter in größeren Chargen. Zeitgemäß aufrüsten kann man den Herd alternativ mit einer Glaskeramikfläche, bekannt unter dem Markennamen Ceran. Die glatte Fläche heizt nicht nur etwas schneller auf, sie lässt sich auch einfacher reinigen. Hier funktioniert dann aller-

dings nur Kochgeschirr mit wirklich planem Boden.

Anspruchsvollen Hobbyköchen genügt diese Technik oft nicht. Sie zeigen sich meist mit der schwankenden Temperatur eines Elektroherds unzufrieden. „Auch heizen die Kochplatten vergleichsweise langsam auf, eine Feinregulierung der Hitze ist zudem nicht möglich“, so Christiane Djalili, Geschäftsführerin des Küchenforums Bergedorf. Es

**Technisch auf dem neusten Stand, nach bewährter Art oder mit heimlicher Flamme – bei der Auswahl des Kochfelds zählen vor allem individuelle Ansprüche und Gewohnheiten.**

Bettina Brüdgam

die Zimmerer



Holzbau · Schwammsanierung nach DIN

Telefon: 040-319 19 55

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

Das Kochfeld freistehend mitten in der Küche. Luxus und nicht für jedermanns Geldbeutel geeignet.

gäbe allerdings auch Kunden, die sich über die Jahre auf diese Gemächlichkeit eingestellt haben und die es gar nicht schneller möchten. Bis das Wasser kocht, kann man dann schnell noch die Kartoffeln schälen oder Zwiebeln hacken – wer es so gewohnt ist, dem fiel die Umstellung manchmal schwer. In jedem Fall verbraucht der E-Herd aber wegen hoher Umwandlungsverluste mehr Energie als ein Induktionsherd.

Seit Jahren steigen die Verkaufszahlen für den Herd mit Induktionsfeldern kontinuier-

lich an: „Diese Technologie wird von den Kunden am meisten gekauft“, beobachtet auch Djalili. Die Bedienung sei einfach sehr bequem, da die Regulierung sich direkt am vorderen Rand des Kochfeldes befindet. Auch mit Kindern erscheine dies vielen sicherer. „Die Temperatur schwankt zudem kaum, sondern bleibt sehr stabil“, sagt Mayer. Die Induktionsspulen unter der Glaskeramik erzeugen die Wärme direkt im Topfboden, diese überträgt sich über ein magnetisches Wechselfeld, das beim Aufsetzen des leitfähigen



Ein großes Kochfeld bietet Vorteile.

## Smarte Alleskönner

Der moderne Herd passt sich flexibel an individuelle Bedürfnisse an, lässt sich per Smartphone steuern und verbraucht wenig Energie.

**Flexibel:** Grillen und kochen oder Gas neben Induktion – die Hersteller bieten heute Kombinationen für jeden Geschmack. Die Kochfläche ist nicht mehr an den Herd gebunden, sie lässt sich dort in die Arbeitsplatte einsetzen, wo es am besten passt. Einzelne Module kann man zudem nach eigenen Vorlieben zusammenstellen und so sein individuelles Kochzentrum gestalten. Links zwei Induktionsfelder, einen Starkbrenner für den Wok, daneben die Edelstahl-Grillfläche, der Lava-Grill oder eine Friteuse. Wer sich nicht zwischen Gas und Induktion oder Elektro entscheiden kann, mixt auch hier. Unter den Backöfen gibt es ebenfalls Alleskönner, sie sind dann zusätzlich mit Dampfgerar und Mikrowelle ausgestattet.

**Digital:** Der moderne Herd denkt mit und kommuniziert über mobile Endgeräte. Wer etwa einen Kuchen backen möchte, kann das Rezept vom Tablet an den Ofen senden, der dann am Luftwiderstand erkennt, wann der Kuchen fertig ist, und den Zuckerbäcker im Wohnzimmer via SMS informiert oder selbstständig ausschaltet. „Hier gibt es inzwischen viele unterschiedliche Lösungen“, sagt Kirk Mangels von der Arbeitsgemeinschaft Die Moderne Küche (AMK). Eine temperaturgenaue digitale Einstellung am Kochfeld, die etwa ein Überkochen verhindert ist ebenso möglich wie der Check, ob der Herd wirklich aus ist, per Smartphone draußen auf der Straße.

**Effizient:** „Das Thema Energieeffizienz ist ein Dauerbrenner“, sagt Mangels. In den vergangenen Jahren wurden immer sparsamere Herde entwickelt, die weniger Hitze nach außen abgeben. Auch die Technik spielt eine Rolle. So verbraucht ein moderner Induktionsherd inzwischen weit weniger Strom als ein E-Herd. Für Backöfen und Dunstabzugshauben informiert das EU-Energielabel seit Januar 2015 über den Verbrauch. Die effizientesten Backöfen werden mit der Klasse A+++ gekennzeichnet, die sparsamsten Dunstabzugshauben seit 2016 mit A+ ( ab 2018 A++, ab 2020 A+++).

Kochgeschirrs Wirbelströme initiiert. Ohne Topf heizt die Kochfläche gar nicht auf. Schaltet man das Induktionsfeld ab, erkaltet es sofort und um den Topf herum wird es nie heiß. Übergekochtes und Fettspritzer brennen so nicht ein. „Das erleichtert auch die Reinigung der Glasfläche“,

sagt Djalili. Bei der Planung der Küche sollte man allerdings daran denken, dass ein Induktionsherd über eine größere Einbautiefe verfügt.

„Induktion verbraucht 10 bis 20 Prozent weniger Energie als Elektro“, sagt Miele-Sprecher Michael Prempert. Wer eher selten in der Küche

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](http://www.buterfas.de)





Foto: Arbeitsgemeinschaft Die Moderne Küche e.V.

Die Steuerung des Ofens funktioniert auch über das iPad.

steht, spürt dies allerdings kaum im Geldbeutel. Die Ersparnis ergibt sich in erster Linie durch das schnelle Ankochen. Bei der Prüfung von Stiftung Warentest blubberten anderthalb Liter Wasser schon in fünf Minuten, beim Elektrofeld dauerte es sieben Minuten. „Neue Entwicklungen gibt es vor allem für Induktionsgeräte“, berichtet Prempert. Bei

einigen lassen sich inzwischen zwei Zonen zu einer Gesamtfläche für Bräter oder sehr große Töpfe zusammenschalten oder das Kochfeld reagiert flexibel dort, wo der Topf steht. Besonders fortschrittlich: Sensoren in den Kochfeldern, die die Temperatur penibel konstant halten, ein Nachregulieren beim Kochen ist dann nicht mehr nötig.



Foto: © by Rainer Sturm/PIXELIO

Bei Insidern immer noch beliebt: der klassische Gasherd.

„Allerdings benötigt man für einen Induktionsherd unter Umständen neues Kochgeschirr, da dieses aus magnetisierbarem Material sein muss“, sagt Djalili. Wer sich nicht sicher ist, ob die Töpfe auf dem Induktionsfeld funktionieren, könne dies ganz einfach mit einem Magneten testen. Neuere Töpfe seien ohnehin immer induktionsfähig. Vorsicht ist laut Bundesamt für Strahlenschutz für Menschen mit Herzschrittmacher geboten, da die entstehenden magnetischen Streufelder deren Funktion unter Umständen beeinträchtigen. „Die Hersteller warnen Menschen mit Herzschrittmachern, deshalb raten wir dann ab“, sagt Mayer.

Big. Zudem funktionieren hier alle Töpfe und Pfannen. Allerdings kann man sich an der Flamme auch schon mal die Finger verbrennen.

Gerade für Familien mit Kleinkindern eignet sich diese Alternative unter Umständen nicht. „Ansätze von Herstellern, eine Glaskeramikplatte über die Flamme zu setzen, haben sich nicht durchgesetzt“, sagt Prempert, der rät, auf Sicherheit zu achten: Die Gaszufuhr sollte unterbrechen, wenn die Flamme erlischt, ebenso nach mehrmaligem erfolglosen Zünden. „Auch die Reinigung der Kochfläche ist komplizierter“, sagt Hentze. Dafür muss nicht nur der Topfträger aus Eisen über den Gasbrennern entfernt werden, sondern auch das Putzen der Mulden ist aufwändiger als das einer glatten Glaskeramikfläche.



Nasse Wände?  
 Feuchter Keller?



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

ISOTEC Hamburg GmbH

Donnerstr. 10, 22763 Hamburg

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

www.isotec.de/hamburg



## Frostschäden

## Wann haftet ein Gebäudeversicherer

Diese Frage stellte sich auch das Oberlandesgericht Oldenburg, das in einer Entscheidung vom 23. Dezember 2015, 5 U 190/14 über eine Klage zu entscheiden hatte, die der Eigentümer eines Ferienhauses angestrengt hatte. Anfang 2012 herrschten in der Umgebung des Ferienhauses Minustemperaturen im zweistelligen Bereich, das Haus war zu dieser Zeit nicht bewohnt.

Die Heizungsanlage aus dem Jahr 2009 fiel aus, mehrere Leitungen und Heizkörper platzten, sodass ein massiver Wasserschaden entstand.

Verklagt war nun der Gebäudeversicherer auf Zahlung einer Entschädigung in Höhe von 11.000 Euro. Der Kläger hatte hier behauptet, dass ein von ihm beauftragtes Ehepaar

das Ferienhaus regelmäßig kontrolliert und dabei auch die Funktionsfähigkeit der Heizung überprüft habe. Die Ventile der Heizkörper hätten auf der Stufe 1 oder zwischen der sogenannten Sternstellung und Stufe 1 gestanden, sodass eine ausreichende Frostsicherung gewährleistet gewesen sei.

Der Gebäudeversicherer bestritt dies natürlich und war der Auffassung, dass es bei hohen Minustemperaturen nicht genüge, die Ventile der Heizkörper in die sogenannte Sternstellung zu bringen.

Das Landgericht hatte Zeugen gehört und gab der Klage teilweise statt, weil es davon überzeugt war, dass das Ferienhaus nicht ausreichend beheizt gewesen sei, weil die Heizungsanlage mit der Ein-

stellung eines Ferienprogramms eine zu geringe Temperatur gehabt habe.

Zudem hätten die Kontrollen durch das vom Kläger beauftragte Ehepaar zweimal die Woche nicht genügt. Damit habe der Kläger seine Obliegenheiten aus dem Versicherungsvertrag fahrlässig verletzt, sodass ihm nur 50 Prozent der Versicherungsleistung zustehe.

Dies sah das Oberlandesgericht anders und gab der Klage bis auf einen kleinen Betrag in der Berufungsinstanz statt.

Nach Auffassung des Oberlandesgerichtes hat der Kläger keine vertraglichen Obliegenheiten verletzt, weil das Ferienhaus ausreichend beheizt und gegen Frost gesichert war. Die Ventile der Heizkör-

per hatten zumindest auf der sogenannten Sternstufe gestanden, das Ferienprogramm war mit einer Frostsicherung versehen.

Zudem war die Heizungsanlage ausreichend kontrolliert worden, da das vom Kläger beauftragte Ehepaar zweimal die Woche nach dem Rechten gesehen habe und alles überprüft habe.

Eine Heizungsanlage ist nach Auffassung des Gerichtes grundsätzlich nur so häufig zu kontrollieren, dass nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge ein reibungsloses Funktionieren gewährleistet werden kann.

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

## HANSA BAUTENSCHUTZ

### SANIERUNGSTECHNIK GMBH

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

Hansa Bautenschutz  
Sanierungstechnik GmbH  
Am Lehmborg 4  
22143 Hamburg

Fon: (040) 668 578 07  
Fax: (040) 668 578 09

Zertifizierter Fachbetrieb  
für Bausanierung

## HANSA-GLASBAU

### GLASBAUSTEINE + ZUBEHÖR

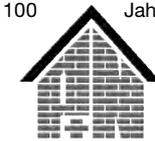
Verlegung + Verkauf

Bramfelder Straße 102a • 22305 Hamburg

Tel. 040/690 52 54 • Fax 040/691 62 60

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

MEISTERBETRIEB  
100 Jahre



solide-zuverlässig

## PENTZIN & NÄGELER

BAUUNTERNEHMEN

### Ausführung sämtlicher Bauarbeiten

Bramfelder Str. 102 a, 22305 Hamburg

Tel. 040/690 52 53, Fax 040/691 62 60

Internet: www.pentzin-naegeler.de

E-Mail: info@pentzin.de

## BAU & HAUSTECHNIK GMBH

Beratung • Planung • Abwicklung

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

Fax (040) 550 91 71 [www.bau-und-haustechnik.com](http://www.bau-und-haustechnik.com)

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

Tag des Eigenheims am 23. April 2016

## Über 50 Aussteller zum Thema Wohneigentum

Immobilienangebote, Finanzierungsberatung, Informationen zum Thema Bautechnik und Fachvorträge – darum geht es beim 17. Tag des Eigenheims am Sonnabend, 23. April 2016. In diesem Jahr sind erstmalig über 50 Aussteller von 10 bis 17 Uhr bei der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) im Besenbinderhof 31 (Nähe Hauptbahnhof) zu Gast.

Die Messe richtet sich an alle, die in Hamburg selbst genutztes Wohneigentum bauen, kaufen oder modernisieren wollen. Im Mittelpunkt stehen die großen Trends der Zukunft, unter anderem intelligente Haussysteme, barrierefreies Bauen, Umweltverträglichkeit und Energieeffizienz.

Die IFB-Experten erklären, wie eine Baufinanzierung mit Hilfe von staatlicher Förderung gelingen kann. Der Eintritt ist frei. Es gibt eine kostenlose Kinderbetreuung.

### Immobilienangebote im Hamburger Stadtgebiet

Im Bauträger-Zelt geht es um aktuelle Immobilienprojekte und Finanzierungsangebote im Bereich Wohneigentum. Viele Bauträger, Baufirmen, Banken und Sparkassen zeigen, welche Eigentumswohnungen, Reihenhäuser oder Einzelhäuser in Hamburg entstehen und wie sie finanziert werden können. Bauwillige können sich über freie Grundstücke im Hamburger Stadtgebiet informieren. Wer gemeinsam mit anderen seinen

Traum von den eigenen vier Wänden verwirklichen will, ist im Hauptgebäude richtig.

Hier präsentieren sich im Raum Hafencity Planungsbüros, die Baugemeinschaften koordinieren. Impulsvorträge gibt es zu jeder vollen Stunde.

### Fachvorträge im Bauforumszelt

Das Bauforumszelt steht dieses Jahr im Innenhof des Erweiterungsbaus der IFB Hamburg.

Hier erklären Fachleute für Gebäudetechnik, worauf man bei Neubau oder Modernisierung achten sollte, und geben Auskunft über effiziente Heizungsanlagen oder die Nutzung erneuerbarer Energien. Aktuelle Fachvorträge gibt es den ganzen Messtag rund um die Immobilie.

### Fördermittel für neu gebautes Wohneigentum

Besondere Fördermöglichkeiten gibt es bei der IFB Hamburg für den Bau oder den Kauf von neu gebautem Wohneigentum im Hamburger Stadtgebiet.

Insbesondere Familien mit Kindern können von zinsgünstigen Darlehen und Zuschüssen profitieren. Voraussetzung ist, dass sie bestimmte Einkommensgrenzen und Kostenobergrenzen nicht überschreiten.

Angebote der bundeseigenen KfW Förderbank lassen sich in vielen Fällen mit den städtischen Programmen kombinieren.

### Schlagkräftiges Doppel: Hausbank und IFB Hamburg

Wer nicht innerhalb der Einkommensgrenzen liegt, kann vom Kooperationsmodell der IFB Hamburg mit Hausbanken unter Einbindung von KfW- und IFB-Mitteln profitieren.

auch, wie man Zuschüsse für energetische Modernisierungen, den Einsatz erneuerbarer Energien oder den Umbau zu barrierefreien Wohnungen bekommen kann. Ein spezielles Angebot vereinfacht für Mitglieder von Wohnungseigentümergeinschaften den Zugang zu zinsgünstigen Krediten.

### Wohnraumförderung im Auftrag der Hansestadt Hamburg

Schon zum 17. Mal richtet Hamburgs Förderbank den Tag



Auf dem Tag des Eigenheims präsentieren sich in diesem Jahr erstmals mehr als 50 Aussteller, auch der Grundeigentümer-Verband ist mit einem Stand und Vorträgen beteiligt.

Dadurch lassen sich Neubauten und der Erwerb einer Bestandsimmobilie zu den aktuell sehr niedrigen Konditionen finanzieren.

Insgesamt sechs Banken und Sparkassen sind beim Tag des Eigenheims mit ihren Beratern vertreten.

des Eigenheims aus. Auch nach Umbenennung und Ausweitung ihrer Aufgaben im Jahr 2013 führt sie die Wohnungsbauförderung in bewährter Form weiter.

### Modernisierung: Investition mit Zuschuss

Die IFB-Experten erläutern beim Tag des Eigenheims

Mehr Informationen finden Interessierte unter [www.ifbhh.de](http://www.ifbhh.de).



### Individuelle Kundenbetreuung

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

Telefon 040 / 63 97 65 76 • [www.timms-team.de](http://www.timms-team.de)



## Straßenbau

## Handwerkerbonus

Der sogenannte Handwerkerbonus ist im § 35a EStG verankert. Demnach muss eine Handwerkerleistung im Haushalt des Steuerpflichtigen erbracht werden. Die Finanzverwaltung schloss hieraus bisher, dass nur handwerkliche Tätigkeiten, die in der privaten Wohnung oder dem Haus nebst Zubehörräumen und Garten geleistet werden, steuerlich begünstigt sein sollten (BMF, Schreiben vom 10. Januar 2014). Nach Auffassung des BFH griff dieses enge Verständnis der Vorschrift jedoch zu kurz, da der Begriff „im Haushalt“ vielmehr räumlich-funktional ausgelegt werden müsse. Demzufolge kann auch die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen, die jenseits der Grundstücksgrenze

auf fremdem, beispielsweise öffentlichem, Grund erbracht werden, begünstigt sein. Die Voraussetzung dafür ist aber, dass die Leistungen in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang zum Haushalt durchgeführt werden müssen und darüber hinaus dem Haushalt dienen. Die Richter des Bundesfinanzhofs sehen die Voraussetzung des Handwerkerbonus auch dann, wenn der Haushalt des Steuerpflichtigen an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen wird. Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg vertrat vor einigen Monaten die Auffassung, dass bei festgesetzten Ausbaubeiträgen für die Gemeindestraße kein räumlich-funktionaler Zusammenhang mit dem Haushalt besteht, wenn das Grundstück bereits

vor der Durchführung der Ausbaumaßnahme durch eine Straße erschlossen ist. Der Haushalt könnte nämlich auch ungeachtet der Ausbaumaßnahme geführt werden. Dazu ist der Ausbau einer Straße keine Maßnahme der öffentlichen Daseinsvorsorge. Vielmehr fielen unter diesen Begriff nur Aufgaben wie die Abfallbeseitigung, die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom oder der Betrieb des öffentlichen Personennahverkehrs (Urteil vom 15. April 2015, 11 K 11018/15).

Das Finanzgericht Nürnberg sieht dies erfreulicherweise anders. Nach Auffassung der Richter gehören zu einer ordentlichen Haushaltsführung gleichermaßen Wasseranschlüsse, Abwasser, Elektrizität, aber eben auch

eine Zuwegung. Die Führung eines zeitgemäßen Haushalts ist nur dann möglich, wenn ein Grundstück an das öffentliche Wege- und Straßennetz angebunden ist. Das Finanzgericht führte weiter aus, dass nach der Rechtsprechung des BFH auch Handwerkerleistungen begünstigt sind, die jenseits der Grundstücksgrenze auf fremdem, beispielsweise öffentlichem, Grund erbracht werden (Urteil vom 24. Juni 2015, 7 K 1356/14).

Zurzeit wird das gültige BMF-Schreiben vom 10. Januar 2014 (BStBl 2014 I S. 75) von der Finanzverwaltung überarbeitet. Die Rücknahme könnte dafür sprechen, dass die Entscheidung des Finanzgerichts Nürnberg in der Praxis angewendet werden soll.

Gordon Gross  
Haus & Grund Deutschland  
www.hausundgrund.de

## Haustechnik: ALTBAUSANIERUNG / FASSADENRENOVIERUNG / VOLLWÄRMESCHUTZ / FENSTER / TÜREN

**PIETSCH** BAUWERKERERHALTUNG  
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: Fahland.GmbH.Bautechnik@t-online.de

## Sparen Sie bis zu 70% Heizkosten!

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



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



## Nasse Wände, feuchte Keller?

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

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

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

## Feuchte Häuser?

## Nasse Keller? Modergeruch?

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

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



# Wenige Anreize für Investitionen

**P**arallel zum Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen arbeitet das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) seit Monaten an einem bundesweiten Klimaschutzplan. Es geht hierbei um die Erreichung der im Energiekonzept der Bundesregierung von 2010 verankerten Klimaschutzziele bis 2050.

In einem breit angelegten Dialog- und Beteiligungsprozess mit den Ländern und Kommunen, den Verbänden und weiteren Interessensvertretungen, der Wirtschaft und mit den Bürgern wurden unter wissenschaftlicher Begleitung zahlreiche Vorschläge zusammengetragen. Das nunmehr anlässlich eines Verbändeforums Ende Februar 2016 als „Maßnahmenpaket 2.1“ bekannt gewordene Papier umfasst 288 Seiten und beinhaltet einen Maßnahmenkatalog für alle energierelevanten Sektoren (Energiewirtschaft, Industrie, Gewerbe, Gebäude und Verkehr).

Das Papier hat nicht nur bei den Immobilienverbänden für Aufregung gesorgt. Auch die Wirtschaft, die im Allgemeinen gut an den energetischen Modernisierungsmaßnahmen verdient, war entsetzt.

Für den Gebäudesektor sind zahlreiche Maßnahmen formuliert worden, die in der derzeitigen Fassung kaum einen positiven Anreiz zum Klimaschutz bieten. Dabei hatte das BMUB gerade durch den breiten Beteiligungsprozess auf innovative Ideen gehofft, um einen nahezu klimaneut-

ralen Gebäudebestand bis 2050 zu erreichen. Weder Ideen wie die Einführung der Nutzungspflicht für erneuerbare Energien zur Wärmebereitung im Gebäudebestand noch die höhere Grundsteuer für schlecht gedämmte Gebäude oder die Strafsteuern für fossile Brennstoffe sind wirklich neu.

Die Erfahrungen aus Baden-Württemberg haben gezeigt, dass ein Zwang zur Nutzung erneuerbarer Energien bei einem Heizungsaustausch die Eigentümer eher zu wiederholten Reparaturen ihrer alten ineffizienten Heizkessel motiviert hat als zu deren Modernisierung.

Hier wurde verkannt, dass der nachträgliche Einbau erneuerbarer Energien für die Heizung für viele private Eigentümer zu teuer ist, zumal damit oftmals zusätzliche Baumaßnahmen verbunden sind. Bei sinnvollem Einsatz einer Wärmepumpe zum Beispiel muss das komplette Heizsystem in den Wohnungen ausgetauscht und das Gebäude gedämmt werden.

Die Grundsteuererhöhung oder die Erhebung von zusätzlichen Energiesteuern für fossile Brennstoffe werden einkommensschwache Haushalte noch mehr belasten. Für sinnvolle energetische Modernisierungen bleibt dann erst recht kein Geld mehr übrig. Jahrelang sind die Brennstoffpreise gestiegen. Derzeit stagnieren oder sinken die Preise, und nun sollen sie künstlich verteuert werden, um den Austausch von Gas- und Öl-Heizungen zu be-

schleunigen. Ein „Anreiz“ sieht anders aus.

Derartige Vorschläge konkreter sind zudem die Maßnahmen aus dem Nationalen Aktionsplan Energieeffizienz (NAPE) und der Energieeffizienzstrategie Gebäude, die vom Bundeswirtschaftsministerium (BMWi) erarbeitet und von der Bundesregierung beschlossen wurden. Beide Papiere beinhalten marktwirtschaftliche und sozialverträgliche Maßnahmenvorschläge.

Auch nach dem Koalitionsvertrag sollen das Wirtschaftlichkeitsgebot, die Technologieoffenheit und der Verzicht auf Zwang feste Eckpunkte des Energiekonzepts bleiben. Das vorgelegte Maßnahmenpaket zum Klimaschutzplan 2050 läßt diese Grundsätze vermissen.

Dennoch enthält das Maßnahmenpaket durchaus auch sinnvolle Vorschläge. Der Einsatz nachhaltiger Baustoffe durch Förderung von Forschungs- und Entwicklungsmaßnahmen, entsprechende Bauvorschriften und eine unabhängige Beratung stehen durchaus im Einklang mit den Interessen der Eigentümer. Auch die Etablierung von Plusenergiequartieren ist bei Schaffung der nötigen rechtlichen Rahmenbedingungen eine vorstellbare Möglichkeit für mehr Klimaschutz. Um zuviel erzeugte Energie (Strom oder Wärme) in der Nachbarschaft verkaufen zu können, bedarf es jedoch einiger Anpassungen im Energiewirtschaftsrecht.

Gute Erfolgschancen hat auch das Förderkonzept für

Wärme-Strom-Speichersysteme. Volatiler Strom aus Photovoltaik- oder Windanlagen kann neben den Batteriespeichern auch gut in Wärmespeichern zwischengepeichert und später zur Wärmebereitstellung im Gebäude genutzt werden.

Aussicht auf mehr Investitionen in den Klimaschutz im Gebäudebestand können auch durch eine intensivere Förderung erreicht werden. Ein entsprechender Vorschlag im Maßnahmenpaket zum Klimaschutzplan muss dahingehend überarbeitet werden, dass nicht pauschal, sondern für



Die Bundesregierung plant weiter den Klimaschutz, die neuen Maßnahmen stoßen allerdings auf wenig Begeisterung.

das individuelle Gebäude die jeweils wirksamste Maßnahme gefördert wird.

Die Attraktivität der Förderprogramme in Zeiten niedriger Zinsen durch signifikante Zuschüsse zu erhöhen, dürfte ebenfalls die Zustimmung vieler selbstnutzender Hauseigentümer und Vermieter finden.

Dipl.-Ing. Corinna Kodim  
Haus & Grund Deutschland  
[www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)

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

**ANZEIGENVERKAUF:**

Stefanie Hoffmann  
[www.elbbuero.com](http://www.elbbuero.com)

Tel.: 040/33 42 07 12

Fax: 040/33 42 07 13

[s\\_hoffmann@elbbuero.com](mailto:s_hoffmann@elbbuero.com)

## HANDWERKSBETRIEBE EMPFEHLEN SICH

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

## Kontakt:

elbbüro · Stefanie Hoffmann

Tel.: 040/33 42 07 12 · s\_hoffmann@elbbuero.com

## ARCHITEKTEN

Aufstockungen  
und Anbauten  
für Wohnhäuser

040. 99 99 45 73  
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architekthin  
ich mach was draus.

## ALTBAUSANIERUNG

Nasse Wände, feuchte Keller,  
Schimmelpilz?

Beseitigt preiswert und schnell  
– Kleiner Fachbetrieb –

Putz- u. Mauerwerk-Sanierung,  
Isolierungen, Dränagen

☎ 87 58 08 95 oder 0177-340 4521  
HPWestphal Bausanierung

## BAUGESCHÄFTE

SANIERUNG · UMBAU · RENOVIERUNG  
ABDICHTUNG · FLIESEN

**VOLKER BEHRENS**  
Maurermeister · Spezial-Baugeschäft



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

## H.-W. Hengfoß

MAURERMEISTER

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

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

## A. Kraft Bautenschutz

Meisterbetrieb für GmbH

Fassaden · Balkone · Fliesenarbeiten  
Aus- u. Umbauten · Kellertrockenlegung

Karnapp 31 · 21079 Hamburg  
Telefon 0171 / 372 01 35

Ausführung sämtlicher

**Maurer reparaturarbeiten**

**HELMUT KRAK**

Maurermeister

Emilienstraße 39a, 20259 Hamburg  
Telefon 40 60 21, Fax 491 17 46

## BAUGESCHÄFTE Forts.

**HELMUT SCHULZ**

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

## BAUTROCKNUNG



Wiesenhöfen 7  
HH-Volksdorf  
040-6032644  
0173-2488811

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

## DACHDECKER

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

## ENERGIEAUSWEISE



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

## FENSTER + TÜREN

## Fenster + Türen

erneuern · reparieren · einstellen  
Reparatur auch alter morscher Fenster!

· Rollläden + Markisen  
· Wintergarten Reparatur + Erneuern  
· Einbruchschutz v.d. Kripo empfohlen  
Dietrich Hartmann ☎ 606 71 250

## HAUSMEISTER

**GHG** Gesellschaft für Haus und  
Grundstückspflege mbH

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



## HAUSDIENT

Christian W. Scheuermann

• HAUSMEISTERDIENST

- TREPPENHAUSREINIGUNG
- GARTENPFLEGE · SONDERDIENSTE
- SCHNEE- UND EISBESEITIGUNG

Kollastraße 148 · 22453 Hamburg

Tel: 554 98 80 · Fax: 554 988 50

## HAUS- u. GRUNDSTÜCKSBETREUUNG

Aufsicht · Pflege · Instandhaltung

**ANDREAS ZIERACH**

Friedrich-Ebert-Damm 143  
D-22047 Hamburg

Telefon 696 17 90 · Fax 696 41 681  
E-Mail: Andreas@Zierach.de  
www.zierach.de

## HEIZÖL



**BERND IDEN**

Heizöl

☎ 60 70 136

## MALER



Malermester Thorsten Ahrens berät  
kompetent u. gern bei Malerarbeiten,  
Schimmelprävention u. Wohnungsrenov.

Tel 040-45 03 76 47  
www.ahrens-malereibetrieb.de

**WESP**  
Malereibetrieb

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

Innungsbetrieb

## SANITÄR-INSTALLATEURE

**Badewannendoktor**  
über 50 Jahre Erfahrung



Neue Wanne und Reparatur  
ohne Fliesenschaden  
040 / 61 63 63

## Dierk Fleck e.K.

Inh. Nicole Johannsen

Heizung · Klempnerei  
Sanitärtechnik · Dach

Werkstatt: Borsteler Chaussee 128  
22453 Hamburg · Tel. 5 53 73 22  
www.sanitaer-fleck.de

Sanitär Otto Sense  
GmbH

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

## TISCHLER

**DIE MÖBELMACHER**  
DIE HAMBURGER TISCHLEREI FÜR  
EXKLUSIVEN MÖBELBAU



Tischlermeister  
Steven Scheer

Walddörferstr. 332 · 22047 Hamburg  
Tel.: 040/696 40 424 · Fax: 040/696 40 425  
www.diemoebelmacher.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 AUKTIONÄTOR

# Ausgezeichnete Beratungsqualität



Beim Qualitätstest des Deutschen Instituts für Bankentests und der Tageszeitung „Die Welt“ ist die Hamburger Sparkasse (Haspa) erneut als „Beste Bank in Hamburg“ ausgezeichnet worden. Sie erzielte in den Kategorien Privatkundenberatung und Firmenkundenberatung jeweils Bestnoten.

**D**ie Tester prüften in Hamburg elf Geldinstitute, die zusammen einen Marktanteil von

mehr als 90 Prozent repräsentieren. Einbezogen wurden die wesentlichen Faktoren für die Wahl einer Bankverbindung: Atmosphäre/Freundlichkeit, Beratungsqualität, Angebote und Konditionen/Preise. Die Haspa erreichte durchgehend Noten mit einer Eins vor dem Komma und lag damit in allen Kategorien vor der Konkurrenz.

„In Hamburg gibt es Banken wie Sand am Meer. Aber bei der Beratungsqualität gibt es große Unterschiede“, so das Resümee der Tester. Die Mitarbeiter der Haspa zeichneten sich durch ihr außerordentlich gutes Fachwissen und das Eingehen auf die Kundenwünsche aus. „Wir stecken viel Energie in die fortlaufende Verbesserung unserer Beratungs- und Servicequalität. Über die erneute Auszeichnung freuen wir uns sehr. Sie ist eine schöne Bestätigung für unsere Mitarbeiter und unsere Beratungsphilosophie des menschlichen Bankings“, sagte Joachim Ewald, Leiter des Regionalbereichs Nord-Ost bei der Haspa. „Dabei hilft uns die regionale Aufstellung der Haspa, mit der wir so nah am Kunden sind wie noch nie.“

Diese Nähe zu den Kunden werde jetzt noch weiter ausgebaut, kündigte Ewald an. Vom 2. April an werden insgesamt acht Haspa-Filialen auch am Sonnabend geöffnet sein (siehe Kasten), davon befinden sich fünf in seinem Regionalbereich.

„Wir wollen die persönlichste Multikanalbank in der Metropolregion Hamburg sein. Deshalb investieren wir sowohl in unsere Filialen als auch in Online-Anwendungen, wie Online-Banking, Chat, Video-Chat und Apps“, sagte Ewald. „Wir nehmen uns gern vor Ort Zeit für unsere Kunden. Deshalb weiten wir unsere Öffnungszeiten mit persönlicher Beratung und Betreuung auf den Samstag aus“, so der Regionalbereichsleiter weiter. Die SB-Bereiche in den Filialen stünden weiterhin rund um die Uhr für das Abheben von Bargeld und das Ausdrucken von Kontoauszügen zur Verfügung. Ebenfalls rund um die Uhr sei das Online-Banking möglich.

„Wir möchten auch den Kunden einen Besuch in einer unserer rund 150 Filialen in der Metropolregion Hamburg ermöglichen, die während der Woche keine Zeit finden, um sich beraten zu lassen, bestimmte Fragen persönlich in der Filiale zu klären oder unsere vielfältigen Serviceleistungen zu nutzen“, sagte Ewald. Während andere Banken ihre Servicezeiten immer weiter einschränkten, sei die Haspa überzeugt, dass nur im persönlichen Gespräch Nähe und Vertrauen entstehen könne. Deshalb seien langjährige, teils generationenübergreifende Kundenbeziehungen bei der Haspa eher die Regel als eine Ausnahme.

## Samstag offen

Diese Filialen haben auch am Sonnabend geöffnet:

**Ahrensburg**, Rathausplatz 8:  
9.00 – 13.00 Uhr

**Glinde**, Mühlenstraße 1:  
9.30 – 13.00 Uhr

**HH-Harburg**, Phoenix-Center:  
9.30 – 16.00 Uhr

**HH-Innenstadt**, Jungfernstieg 1:  
10.00 – 16.00 Uhr

**HH-Osdorf**, Elbe-Einkaufszentrum:  
9.30 – 16.00 Uhr

**HH-Poppenbüttel**,  
Alstertal-Einkaufszentrum:  
10.00 – 16.00 Uhr

**HH-Rahlstedt**, Rahlstedter Bahnhofstr. 31:  
9.00 – 13.00 Uhr

**HH-Volksdorf**, Im Alten Dorfe 41:  
9.30 – 13.00 Uhr

Grunderwerbsteuer sparen

## Clever sein

Wer sich eine Immobilie kauft, zahlt zur Zeit zwischen 3,5 und 6,5 Prozent Grunderwerbsteuer – je nach Bundesland, in dem er die Immobilie erwirbt. Bei einem Kaufpreis von 250.000 Euro fallen so circa 9.000 bis 15.000 Euro allein für die Grunderwerbsteuer an. Es gibt allerdings ein paar legale Tricks und Kniffe, mit denen Sie diese Kosten minimieren können.

Die Grunderwerbsteuer ist eine Steuer, die den Bundesländern zusteht und auch von diesen festgelegt wird. Deshalb gibt es hier keinen einheitlichen Steuersatz. Die meisten Länder erhöhten die Grunderwerbsteuer in den letzten Jahren aber stetig. So wurden 2010 bundesweit 5,29 Milliarden Euro Grunderwerbsteuer gezahlt, während es laut des Statistischen Bundesamtes 2015 bereits rund 10 Milliarden Euro waren.

Die letzte Erhöhung fand am 1. Juli 2015 in Brandenburg statt, der nächste Stichtag wird am 1. Januar 2017 in Thüringen sein. Auch in Bayern und Sachsen ist mit einem

Kaufvertrag vor dem neuen Stichtag einer Steuererhöhung ab. Oder ziehen Sie den Erwerb einer Immobilie in einem naheliegendem Bundesland in Erwägung.

Was genau die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer für das Finanzamt ist, liefert ebenfalls geldwerte Vorteile für den angehenden Eigenheimbesitzer. Das Finanzamt definiert nämlich, dass nur, was untrennbar mit dem Gebäude verbunden ist, der Grunderwerbsteuer unterliegt. Bewegliche Zusätze, die sich ohne Weiteres entfernen und wieder einbauen lassen, sind dagegen von der Grunderwerbsteuer nicht

gesondert auflisten oder dafür einen eigenen Vertrag schließen.

Cleveren Bauherren sei zudem gesagt, dass sich die Grunderwerbsteuer, wenn ein Grundstück und das darauf gebaute Haus aus einer Hand erworben wird, nach dem Komplettpreis bemisst. Wenn Sie das Grundstück allerdings erst kaufen und dann einen gesonderten Vertrag für den Hausbau abschließen, zahlen Sie die Grunderwerbsteuer nur auf den Kaufpreis des Baugrundstücks. Sind Grundstücksverkäufer und Bauunternehmer identisch, sollten Sie allerdings auf getrennte Rechnungen sowie eine zeitliche sogenannte „Schamfrist“ von mindestens 6 Monaten zwischen Grundstückskauf und Baubeginn achten.

Auch beim Kauf einer gebrauchten Eigentumswohnung können Sie sparen, indem Sie die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft im Kaufvertrag gesondert ausweisen. Denn dieser Posten unterliegt ebenfalls nicht der Grunderwerbsteuer.

Grundsätzlich ist aber zu beachten, dass all diese Strategien Auswirkungen auf andere Steuern und Finanzierungsmöglichkeiten haben können. Deshalb raten wir dazu, vorab mit Ihrer finanzierenden Bank und Ihrem Steuerberater zu sprechen.

**TIPP:** Ihre Baufinanzierungsexperten der Grundeigentümer-Versicherung beraten Sie gerne bei Ihren Finanzierungsplänen. Und sollten Sie sich zum Kauf einer Immobilie entschieden haben, vergessen Sie nicht den passenden Versicherungsschutz. Mehr Informationen finden Sie unter [www.grundvers-direkt.de](http://www.grundvers-direkt.de).



Foto: © by ginkgo/PIXELIO

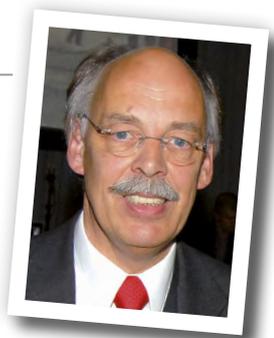
Anstieg zu rechnen, da diese ihre Grunderwerbsteuer als einzige Bundesländer noch nie erhöht haben. Achten Sie also auf die gesetzlichen Regelungen in Ihrem Bundesland und schließen Sie, wenn möglich, den

erfasst. Dazu zählen zum Beispiel Einbauküche, Sauna, Markise, Gartenhaus und Schränke. Käufer sollten diese Positionen daher aus dem Gesamtkaufpreis herausrechnen und im notariellen Kaufvertrag



Weitere Informationen zu den Versicherungsprodukten erhalten Sie unter [www.grundvers.de](http://www.grundvers.de)

RA Heinrich Stüven zum Thema



## Flüchtlinge

# Mit Sinn und Verstand handeln

**A**uch wenn die Anzahl der Flüchtlinge uns vor schier unendlichen Aufgaben stellt, sollten wir das Kind nicht unbedingt mit dem Bade ausschütten. Der Staat hat Vorbildfunktion und gerade in Krisenzeiten sollte er Leitfunktionen übernehmen und nicht mit zwielichtigen Gesetzesänderungen die nachfolgenden Verwaltungen in Bedrängnis bringen.

So dienten bisher baurechtliche Regelungen dazu, städtebauliche Nutzungskonflikte zu vermeiden und durch Bebauungspläne Nutzungsarten auf Grundstücken vorzuschreiben. Verständlich ist insoweit, dass in einem Wohngebiet keine Chemiefabrik gebaut werden darf.

Den Begriff der Asylbewerberunterkunft allerdings kannte das Baurecht bisher nicht. Diese Unterkünfte

dienen in erster Linie nicht dem Wohnen, sondern sind Gemeinschaftsunterkünfte mit einem heim- oder kaserenartigen Charakter.

Sie dienen einer gemeinschaftlichen Betreuung zahlreicher und wechselnder Asylbewerber auf engstem Raum. In solchen Fällen tritt der Wohncharakter zu Gunsten der Betreuung zurück.

Mit dem Flüchtlingsunterbringungsmaßnahmegesetz, welches befristet bis zum 31. Dezember 2019 gelten soll, hat der Gesetzgeber gegenwärtig in Gewerbe- und Außengebieten das Bauen von Asylunterkünften zugelassen. Aufgrund dieses Gesetzes greift Hamburg in seiner Not zu weitergehenden Maßnahmen und genehmigt sogenannte Expressbauten in Gebieten, in denen vorher niemals Wohnungen gebaut werden durften. Dabei handelt es sich um Sozialwohnungen mit allen Standards, die zunächst als Flüchtlingsunterkünfte, danach je-

doch als normaler Wohnraum genutzt werden sollen.

Für die Umwidmung in Wohnraum bedarf es aber eines Bebauungsplans, zu dem die betroffenen Bürger angehört werden müssen. Eine solche Anhängung wird bei bestehenden Bauten allerdings zur reinen Farce. Welches Gericht soll dann auch noch die Umnutzung verbieten, wenn zugleich jede Wohnung mit circa 70.000 Euro bis 80.000 Euro gefördert worden ist?

Es besteht ohnehin die Frage, ob eine Förderung solcher Bauten in Höhe von insgesamt 455.000.000 Euro nicht

eine unzulässige Beihilfe im Sinne des Europäischen Rechts ist. Zumindest liegt ein Verstoß gegen gesetzliche Förderungsvorschriften und die Förderrichtlinien der Förderbank vor.

Hiernach dürfen lediglich Wohn-

nungen im baurechtlichen Sinne unterstützt werden. Die Stadt wird sich bei diesen wahrscheinlich rechtswidrigen Maßnahmen sehr weit aus dem Fenster lehnen müssen. Wenn der Staat schon auf die Einhaltung seiner Gesetze pfeift, wird er wohl kaum den Bürgern rechtsstaatliches Denken vermitteln können.

Wäre es nicht viel einfacher, den so genannten Königsteiner Schlüssel ad acta zu legen und die vielen leerstehenden Wohnungen im Bundesgebiet für Flüchtlinge zu nutzen? Die finanziellen Mittel, welche Hamburg zurzeit für Flüchtlinge aufbringt, wären für Unterbringungs- und Integrationsmaßnahmen an diesen Orten sicherlich sinnvoller ausgegeben. Obendrein gewänne man Zeit und könnte in Ruhe die Entwicklung der Flüchtlingsproblematik weiter abwarten. Humanitärer als mehrere Familien zimmerweise in Wohnungen unterzubringen wäre es allemal.

**Der Begriff der Asylbewerberunterkunft ist bisher im Baurecht weitgehend unbekannt. Das heißt aber nicht, dass Behörden tun können, was sie wollen.**

## IMPRESSUM

April 2016

### Redaktionsleitung:

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

### Verlag und Gesamtherstellung:

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

### Anzeigenverkaufsleitung:

**elbbüro**  
Bismarckstraße 2 · 20259 Hamburg  
Tel.: 040/33 42 07 12 · Fax: 040/33 42 07 13  
E-Mail: [s\\_hoffmann@elbbuero.com](mailto:s_hoffmann@elbbuero.com)  
Internet: [www.elbbuero.com](http://www.elbbuero.com)  
Anzeigenpreisliste Nr. 40, gültig ab 01.01.2016

(32.488 monatlich im 4. Quartal 2015)



ivw geprüft

Erscheinungsweise: monatlich

### Abonnements- und Adressverwaltung:

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

Einzelhefte erhältlich zum Preis von € 2,80 für Mitglieder und € 3,80 für Nichtmitglieder, im Informations-Centrum des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e.V.

Für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e.V. ist der Bezugspreis mit dem Mitgliedsbeitrag bereits abgegolten.

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

## TITELBILD

Sachsentor, Bergedorf – Gerd Hoffmann

## NEUE INDEXZAHLEN

Verbraucherindex (2010 = 100)  
Alle Werte ab 1992 auf [www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)  
Dez 107,0 · Jan 106,1 · Feb 106,5

## BEILAGENHINWEIS

Dieser Ausgabe sind die Teilbeilagen  
· Leipe Immobilien GmbH & Co. KG  
· Haferkamp Immobilien GmbH  
· Abdichtungstechnik Weber  
und die Gesamtbeilagen  
· Gustafsen & Co. Immobilien GmbH & Co. KG  
· Grossmann & Berger GmbH  
· Zehrer + Petersen GmbH & Co. KG  
beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

# Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und  
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

**BELLINGRODT**  
- Immobilien -  
Elisenstraße 15 · 22087 Hamburg  
Fax 25 30 78-25 · Tel. 25 30 78-0  
Zuverlässige Verwaltung  
Vermietung - Verkauf  
www.bellingrodt.de

**doelter**  
IMMOBILIEN GMBH · IVD  
VERKAUF/VERMIETUNG  
BLANKENESER LANDSTR. 58  
8686725

**Dr. O. Campe & Co.**  
Immobilien  
seit 1935  
Vermittlung · Verwaltung · Gutachten  
www.dr-campe-immobilien.de  
Tel.: 040-32 54 32 0

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

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

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

**IM HAMBURGER  
NORDEN...**  
sind wir die  
Spezialisten!  
**FRÜNDI**  
IMMOBILIEN  
040 / 6001 6001  
Internet: www.fruendt.de

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ARTHUR TH. MEWES**  
HAUSMAKLER SEIT 1929  
VERKAUF  
VERMIETUNG  
VERWALTUNG  
IMMOBILIEN IM HAMBURGER OSTEN  
Alte Holstenstraße 65-67 · 21029 HH  
Tel. 040/721 60 21 · Fax 040/721 98 71

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beratung zu einer  
Anzeigenschaltung innerhalb der  
IVD-Gemeinschaftswerbung  
unter 040/33 42 07 12



Das Dienstleistungsunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg:

# ZUVERLÄSSIG IN VERMIETUNG UND VERKAUF.

Rufen Sie uns an! Wir beraten Sie gern. Telefon (0 40) 32 0102-22



 **PRIVATGRUND**

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