



SCHWERPUNKT

Coronavirus

Geschäftsstellen geschlossen,
schriftliche und
telefonische Beratungen
gehen weiter!

| Digitale Stadt

In Hinblick auf die Verwaltung liegt Hamburg bei der Digitalisierung nur im Mittelfeld.

| Starkregen

Extremwetterereignisse nehmen zu. Wie kann man seine Immobilie darauf vorbereiten?



Natürliche Energie für Ihre Zukunft

Entscheiden Sie sich für 100%
regenerativen Strom - zum fairen Preis.

Schließen Sie gleich ab unter
www.vattenfall.de/hamburg-natur oder
telefonisch unter 040 657 988 000.

Auch in schwierigen Zeiten an Ihrer Seite

Möglicherweise sitzen wir, wenn dieses Heft erscheint, auch schon alle zuhause und warten darauf, dass uns der Corona-Virus doch noch heimsucht. Es ist ja der helle Wahnsinn, was zur Zeit in Hamburg, in Deutschland, aber noch mehr in Italien und immer noch in China los ist.

Corona hält auch den Verband in Atem, doch auf Rechtsrat müssen unsere Mitglieder auch jetzt nicht verzichten.

Was heißt das für den Grundeigentümer-Verband? Immerhin sind wir ein Beratungsbetrieb und haben normalerweise eine Menge Publikumsverkehr. Ein Infizierter unter den Beratern reicht und bei uns wird erst einmal „der Laden dichtgemacht“. Also haben wir reagiert und den Beratungsbetrieb umgestellt. Persönliche Sprechstunden gibt es jetzt zunächst einmal nicht mehr. Statt dessen haben wir unsere Telefonberatung ausgeweitet und stehen natürlich auch für schriftliche Anfragen weiter zur Verfügung. Und das nicht nur für die Rechtsberatung, sondern auch

für die Bautechnik, die Wertermittlung und alle anderen Beratungen. Da müssen Sie uns anrufen und wir vereinbaren einen Termin, zu dem der Berater bei Ihnen anruft. Es muss also niemand Sorge haben, langfristig keinen Rat mehr vom Grundeigentümer-Verband Hamburg zu erhalten. Sie können sich darauf verlassen, dass der Grundeigentümer-Verband Hamburg auch in dieser schwierigen Zeit mit Rat (wenn auch vielleicht nicht immer mit Tat) an Ihrer Seite stehen wird.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender 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

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

www.gladigau-immobilien.de IVD

SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?



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

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



SCHWERPUNKT – Wohnen im Alter

Wie möchten wir unseren Lebensabend verbringen? Das Pflegeheim möchten die meisten vermeiden. Mittlerweile gibt es einiges an Alternativen wie etwa Senioren-Wohngemeinschaften.



VERBAND & VEREINE – Reisen

New York – die Weltmetropole Nr.1! Von der Freiheitsstatue über das Empire State Building bis zum Museum of Modern Art. Erleben Sie mit uns die Highlights des „Big Apple“.



HAUS & LEBEN – Freiluftsaison

Ob Outdoorküche, Gartenpool oder Loungebereich im Freien. Wir geben Tipps.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Wohnformen im Alter
- 13 Die Digitale Verwaltung
- 15 PaintBus sucht Wand
- 16 Rechtsfragen zu Corona

RECHT & STEUERN

- 19 Leserfragen
- 25 Neues aus Karlsruhe
- 26 Verkaufszustimmung
- 26 Anfechtungsklage
- 27 Lärmbelästigung
- 27 Räder in der Wohnung
- 28 Keine Informationspflicht
- 29 Anstieg der Wohnkosten?

VERBAND & VEREINE

- 12 Vortrag verschoben
- 18 WEG-Führerschein
- 20 Neue Ausstellung
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Beratungszeiten
- 23 Verabschiedung
- 24 Reisen

HAUS & LEBEN

- 30 Interview Klimaschutz
- 31 Extremwetterereignisse
- 33 Sonnenschutz
- 34 Gasküchen
- 35 Gartenpool
- 36 Outdoor-Wohnzimmer
- 37 Balkongestaltung
- 38 Ladestationen
- 39 Gebäude-Elektromobilität

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Frühjahrs-Check

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Abwasserleitungen



GUSTAFSEN & CO

IMMOBILIEN SEIT 1931



Unser Haus steht für hohe Kaufpreiserlöse und eine sichere Abwicklung!

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

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

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

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

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

ZENTRALE@GUSTAFSEN.DE

TEL.: 41 40 95 0

Beachten Sie unsere Beilage in dieser Ausgabe

HOCHALLEE 2 | 20149 HAMBURG

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

Wohnen im Alter

Servicewohnen oder WG?

Man muss den Lebensabend nicht zwangsläufig im Pflegeheim verbringen. Wer sich rechtzeitig kümmert, kann aus verschiedenen Alternativen wählen.

Die wenigsten möchten sich früh damit auseinandersetzen, auch wenn es doch alle einholt: das Wohnen im Alter. „Leider schieben viele das Thema immer wieder zur Seite“, so die Erfahrung von Ulrike Petersen von der Koordinationsstelle Wohn-Pflege-Gemeinschaften bei der Stadt Hamburg. Dabei sei es wichtig, sich rechtzeitig damit zu beschäftigen, um selbst die Weichen stellen zu können. Wie also möchte man im Alter leben? Diese Frage ist nicht immer einfach zu beantworten, zumal es inzwischen eine große Bandbreite an Möglichkeiten gibt. „Zuerst sollte man sich am besten mit Freunden, Verwandten und Nachbarn austauschen“, so Petersen. Gezielte Informationen oder einen Überblick bieten zudem etwa die bezirklichen Seniorenbeiräte und die Seniorenberatungsstellen der Stadt. All jenen, die auf Pflege angewiesen sind, stehen zudem die Pflegestützpunkte zur Seite.

Medizinische und pflegerische Unterstützung bietet das Pflegeheim, „viele sehen sich aber lieber nach Alternativen um“, so Petersen. Eine davon ist das Servicewohnen, hier sind die Wohnungen seniorengerecht ausgestattet und bei Bedarf lassen sich Leistungen wie Essen, Haushaltshilfen oder Pflegeunterstützung hinzubuchen. Inzwischen gibt es sogar spezielle Angebote, wie beispielsweise die Georg und Emma Poensgen-Stiftung mit 30 Seniorenwohnungen in Lohbrügge, die für Kreative mit niedriger Rente gedacht sind.

Noch sehr rar sind Pflege-WGs. Hier leben Senioren in einer Wohnung zusammen, neben dem eigenen Zimmer und dem Bad gibt es einen Gemeinschaftsraum als Treffpunkt. Der Vorteil: Die Kosten für Miete und Unterstützungsleistungen werden geteilt. So hält man es auch in der Wohngemeinschaft LaVida in Altona, die die Sozialpädagogin Karin Hillengaß im Jahr 2012 gründe-



Foto: Martins e. V.

te. Fünf Senioren aus Hamburg leben hier auf 200 Quadratmetern zusammen, die Älteste ist inzwischen 91 Jahre alt. In der großen Gemeinschaftsküche wird zusammen Gemüse geschnippelt, man unterhält sich oder spielt „Mensch ärgere Dich nicht“. Zudem organisiert Hillengaß Aus-



In der Wohngemeinschaft LaVida leben fünf SeniorInnen mit Pflegeunterstützung.

flüge, einmal im Jahr geht es sogar gemeinsam für ein paar Tage an die Ostsee. „Das Programm bestimmen die Bewohner selbst und sie suchen auch die Fachkräfte aus“, erklärt Hillengaß, die jeden Tag vor Ort ist und das Projekt koordiniert. Eine Pflegekraft versorgt täglich zwischen 8 und 14 Uhr die Bewohner, für die Nacht kommt ebenfalls eine Betreuerin, eine weitere Kraft kümmert sich um den Haushalt. „Ziel ist es, dass die Bewohner so lange wie möglich in der Wohnung bleiben können“, so Hillengaß. Andere Projekte wiederum setzen auf den Generationenmix, schließlich können sich die Gelassenheit des Alters und die Impulsivität der Jugend durchaus gut ergänzen, „vorausgesetzt man empfindet ein quirliges Treiben als Bereicherung“, so Petersen. Im Privaten lässt sich der Ansatz mit den eigenen Kindern in einem gemeinsamen Haus umsetzen, wobei jede Partei ein abgeschlossenes Reich hat, um sich zurückziehen zu können. „Eigentums- grenzen und die Regelungen zum Verkauf dabei immer vertraglich absichern“, rät Alexander Krolzik, Abteilungsleiter Immobilienfinanzierung bei der Verbraucherzentrale Hamburg. Streit oder Trennungen kämen schließlich in den besten Familien vor – dann hilft ein verbindliches Schriftstück dabei, langwierigen Auseinandersetzungen vorzubeugen.

Mit Konzepten zum generationsübergreifenden Miteinander und Seniorenwohnungen warten oft auch Baugemeinschaften auf. „Wer von Anfang an dabei sein möchte, sollte einen Vorlauf von bis zu fünf Jahren einplanen“,

so Krolzik. Die Baugemeinschaft Martinis in Eppendorf richtet sich vorwiegend an alleinstehende Ältere, beim Start im Jahr 2009 waren die Mitglieder zwischen 48 und 70 Jahren. „Oft leben die Kinder heute in anderen Städten, da ist es schön, wenn man mit seinen Nachbarn

Mit wachsendem Durchschnittsalter steigt das Interesse an neuen Formen für das Wohnen im letzten Lebensabschnitt.

StöbenWittlinger

IMMOBILIEN · INVESTMENT · VERWALTUNG



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

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

StöbenWittlinger GmbH • Lübecker Str. 128 • 22087 Hamburg

Tel.: 040 25 40 10-85

www.stoeben-wittlinger.de

Mitglied im IVD, BFW und Grundeigentümer-Verband

IMMOBILIEN SERVICE ZIMMERMANN WILHELM ZIMMERMANN

Wie kann ich mein Haus verkaufen und wohnen bleiben?



- Welche Möglichkeiten gibt es?
- Verkaufen und zurückmieten?
- Verkauf auf Leibrentenbasis?
- Verkauf mit späterer Übergabe?

Informieren Sie sich bei uns über die Alternativen.



Frahmredder 7
22393 Hamburg

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



Rente aus der Immobilie

Nicht ausziehen und trotzdem mit der eigenen Immobilie die Altersvorsorge aufstocken? Das funktioniert mit der Immobilienrente. „Sie ermöglicht es Eigentümern, liquide Mittel aus der Immobilie zu ziehen und trotzdem im Alter in ihrem Haus wohnen zu bleiben“, erklärt Alexander Krolzik, Abteilungsleiter Immobilienfinanzierung bei der Verbraucherzentrale Hamburg.

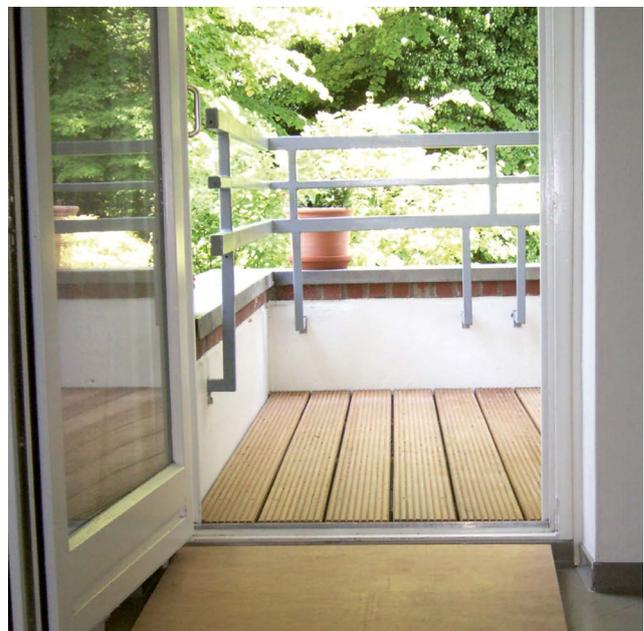
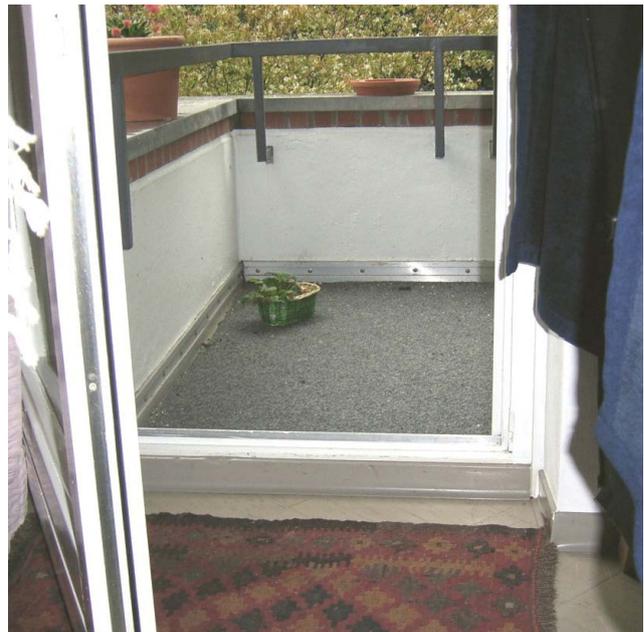
Zu diesem und weiteren Themen referiert Krolzik auf einem Vortrag, den der Grundeigentümerverein im Bezirk Bergedorf zusammen mit der Verbraucherzentrale anbieten möchte.

Geplanter Termin: Mittwoch, 6. Mai, 18 Uhr im Theatersaal der Lohbrügger Bürgerbühne, Neuer Weg 54

Kosten: 30 Euro/Partnerpreis 50 Euro. Für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes: 20 Euro/ Partnerpreis 30 Euro.

Anmeldung unter Tel. 724 72 73 bzw. bergedorf-grundeigentuemerverband.de erforderlich

(Ob der Vortrag aufgrund der aktuellen Einschränkungen zum geplanten Zeitpunkt stattfinden kann, stand bei Redaktionsschluss noch nicht fest.)



Fotos: Barrierefrei Leben e. V.

Selbst kleine Stufen können zu unüberwindbaren Hindernissen werden ...

enger zusammenrückt“, findet Corinna Altenhof, die im September 2019 eine der Wohnungen der Baugemeinschaft bezogen hat. Alle Einheiten sind barrierefrei, Hilfe und Rückhalt liefert zudem die Nachbarschaft. Man kennt sich untereinander, regelmäßig finden Spieleabende oder Kinobesuche statt, es wird gemeinsam gekocht oder man trifft sich einfach spontan auf einen Kaffee. „Ich wurde von Anfang an sehr herzlich aufgenommen, schon beim Umzug gab es viel Unterstützung“, berichtet Altenhof. Es sei sehr beruhigend zu wissen, dass einen das nachbarschaftliche Netz auch im Notfall auffängt. Vorher lebte die alleinstehende Malerin, die drei erwachsene Kinder hat, im Generalsviertel in Eimsbüttel: „Ich wollte gerne auf der Ecke bleiben und in meiner nächsten Wohnung alt werden“, so die 62-Jährige. Dafür hatte sie gezielt nach Baugemeinschaften gesucht, da hier der Zusammen-



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.



Haueisen
Immobilien seit 1914

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

... mittlerweile gibt es mit Rampen, Liften und mehr aber schon viele erprobte Möglichkeiten für einen Umbau.

halt intensiv gepflegt wird. Gleichzeitig lebt man sehr selbstbestimmt und könne sogar, wenn eine Wohnung frei werde, die neuen Nachbarn aussuchen.

Trotz der zahlreichen Möglichkeiten möchten viele Senioren nach wie vor in ihren vertrauten vier Wänden bleiben. „Dabei lässt sich aus der Immobilie sogar eine Rente erwirtschaften, ohne ausziehen zu müssen“, sagt Krolzik (siehe Kasten). Und auch wenn nur ein geringer Anteil des Hamburger Wohnungsbestands in die Kategorien barrierefrei oder seniorengerecht fällt, lassen sich viele Immobilien nachträglich anpassen. „Das kann im Einzelfall sehr unterschiedlich aussehen“, weiß Heike Clauss, Geschäftsführerin vom Verein Barrierefrei Leben. Längst nicht immer sei es nötig, dass alle Räume die DIN-Normen der Barrierefreiheit erfüllen – und gerade in Altbauten sei dies meist



Fotos: Barrierefrei Leben e. V.

HAMBURG IST EIN SICHERER HAFEN. WENN SIE DEN RICHTIGEN LOTSSEN AN BORD HABEN.



Als führende Experten für Immobilieninvestments in Hamburg wissen wir, in welchen Lagen und Teilmärkten Ihr Geld am besten für Sie arbeitet. Durch unser von Vertrauen und Tradition geprägtes Netzwerk bieten wir unseren Kunden exzellente Marktzugänge.

Rufen Sie uns an: **040.411725-0**

zinshausteam-kenbo.de

ZINSHAUSTEAM
KENBO 
CHARTERED SURVEYORS



Das zentrale Element bei der altersgerechten Wohnungsgestaltung ist das Badezimmer.



Fotos: Barrierefrei Leben e.V.

formel gilt: Im Rollstuhl braucht man beispielsweise vor dem Waschbecken eine Bewegungsfläche von 1,50 x 1,50 Meter, mit einem Rollator 1,20 x 1,20 Meter. Auch vor der Küchenzeile sollte deshalb mindestens ein breiter Streifen von 1,20 Meter frei bleiben. Schwellen und Stufen gilt es weitgehend einzuebnen und die Türen sollten breit

nur mit großem Aufwand umsetzbar. Je nach individueller Einschränkung ließen sich jedoch fast alle Wohnungen anpassen. Angefangen bei simplen Maßnahmen, wie lose Teppiche oder Kleinmöbel – und damit Stolperfallen – wegzuräumen. Denn um sich im Alter sicher zu bewegen, sollten die freien Flächen möglichst groß sein. Als Faust-

genug sein, um mit einem Rollator durchzukommen. Besonders oft muss das Badezimmer angepasst werden. Ab einer Größe von fünf Quadratmetern lässt es sich meist so umbauen, dass man es mit Gehhilfe und eingeschränkt auch mit einem Rollstuhl nutzen kann. Im Alter sind Stürze immer wieder ein Thema. Neben Haltegriffen

Dr. O. Campe & Co.

Immobilien

seit 1935

Diplom-Kaufmann

Dr. Matthias Jungclas

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

Verkauf – Verwaltung – Vermietung – Gutachten



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



geben rutschhemmende Fliesen Sicherheit, alternativ tun es aber auch spezielle Antirutschstreifen zum Aufkleben. Zum unüberwindbaren Hindernis wird nicht selten die Badewanne. Je nach Einschränkung ermöglichen ein Badewannenbrett oder ein -drehsitz, ein Badewannenlift oder eine nachträglich integrierte Tür den Zugang. Unkomplizierter ist für viele jedoch meist eine ebenerdige Dusche. Wer Probleme beim Greifen hat, kann sich außerdem gleich sensorgesteuerte Armaturen einbauen lassen. „Eigentlich gibt es für jedes Problem die passende Lösung“, sagt Clauss. Das belegt auch die breite Auswahl von Produkten, die die Ausstellung des Vereins Barrierefrei Leben präsentiert (siehe Kasten). Alleine muss den Umbau niemand stemmen, „es gibt verschiedene Fördermöglichkeiten etwa von der Kranken- und Pflegekasse, von der Hamburgischen Investitions- und Förderbank sowie der KfW-Förderbank“, berichtet Krolzik.

„Altersgerechtes Wohnen schließt auch die Umgebung mit ein“, betont Petersen. Angefangen mit einem Fahrstuhl, wenn die Wohnung nicht im Erdgeschoss liegt. Zudem sollten alle Zugänge auf dem Grundstück auch mit einem Rollstuhl nutzbar sein. „Um selbstständig weiter am Leben teilzuhaben, ist eine fußläufig erreichbare und gut ausgebaute Infrastruktur wichtig“, ergänzt Clauss. Ein Supermarkt, der Friseur, eine Apotheke und Ärzte im direkten Umfeld erleichtern nicht nur den Alltag, sondern sind auch Anlaufstellen für ein nachbarschaftliches Gespräch zwischendurch – und schützen so neben einem Netz sozialer Kontakte vor Vereinsamung. Das kann insbesondere zum Thema werden, wenn ein Ortswechsel ansteht, nachdem die Kinder aus dem Haus sind. „Dann ziehen nicht wenige nochmal vom Stadtrand in eine zentral gelegene Wohnung“, so Petersen. Laut einer Umfrage des Immobiliendienstleisters McMakler möchten immerhin 74 Prozent der Senioren ihre Immobilien verkaufen, zehn Jahre zuvor waren es nur 25 Prozent.

Wer diesen Schritt wagt, muss sich auch mit dem Verkauf des Hauses und der Finanzierung der neuen Immobilie beschäftigen. „Ein bis zwei Jahre sollte man dafür einpla-

Beratung

Der Verein Barrierefrei Leben berät für Hamburger kostenlos rund um den individuellen seniorengerechten Wohnungsumbau. Dazu gehört auch eine Besichtigung der Wohnung vor Ort. Im Beratungszentrum können außerdem verschiedene technische Hilfsmittel ausprobiert werden.

Barrierefrei Leben e. V.
Alsterdorfer Markt 7, 22297 Hamburg
Tel.: 040/29 99 56 – 0
Internet: www.barrierefrei-leben.de
www.online-wohn-beratung.de

nen, um das Haus ohne Druck zu verkaufen“, rät Krolzik von der Verbraucherzentrale Hamburg. Komplikationen können zudem auftreten, wenn die ins Auge gefasste Wohnung im Zentrum mehr kostet als der Verkauf des Hauses im Grünen einbringt. „Das kommt zurzeit relativ häufig vor“, so Krolzik. Aber auch Rentner würden von ihrer Hausbank durchaus einen Kredit erhalten, wenn der Wert der Sicherheiten ausreicht. Voraussetzung hierfür sei darüber hinaus, dass die Kreditraten aus den Altersbezügen abzüglich der Ausgaben beglichen werden können. „Diese Rechnung hängt nicht vom konkreten Kontostand ab, sondern orientiert sich an den durchschnittlichen Lebenshaltungskosten von Vergleichsgruppen“, erklärt Krolzik.

Bettina Brüdgam

**ERBE EINES
MEHRFAMILIENHAUSES?**



EDGAR WESSENDORF
Immobilienkompetenz seit 1914

Seit über 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 • www.edgarwessendorf.de
Tel. 040 / 360 916 916 • Fax: 040 / 37 35 65
Deichstraße 29 • 20459 Hamburg



Grundeigentümer-
Verband
Hamburg



**Aufgrund der aktuellen Coronavirus-Epidemie ist die
Veranstaltung verschoben! Wir werden Sie rechtzeitig
über einen neuen Termin informieren.**

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

Vortragsveranstaltung im MARKK, Museum am Rothenbaum

Professor Dr. Markus Artz, Direktor der Forschungsstelle für Immobilienrecht

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

Am Mittwoch, den 29. April 2020 um 18.00 Uhr im Großen Hörsaal des
Museums am Rothenbaum, Kulturen und Künste der Welt (ehemals Museum für Völkerkunde)

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



Professor Dr. Markus Artz

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

Städteranking

Deutschlands Kommunen im digitalen Zeitalter

Hamburg nur auf Rang 39

Die Politik will die kommunale Verwaltung modernisieren. Gelingen soll dies durch die Entwicklung notwendiger Technologien und den Einsatz digitaler Lösungen. Doch wie ist der aktuelle Entwicklungsstand in den 100 größten deutschen Städten? Das untersuchte eine Studie des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW) im Auftrag von Haus & Grund.

Wer dieser Tage seinen Personalausweis beispielsweise in Essen, Erfurt oder Frankfurt am Main erneuert, wird feststellen, dass sich die Abläufe in den Bürgerämtern während der letzten zehn Jahre idealerweise drastisch geändert haben. Biometrische Informationen, etwa Fingerabdruck, handschriftliche Signatur und Passbild, werden heutzutage bequem, schnell und einfach von den Bürgern an einer Selbstbedienungsstation digital erfasst. Für den richtigen Feinschliff sorgt eine virtuelle Assistenz. Erst für die Dokumentenbeantragung schließt sich der gewohnte Gang zum Verwaltungsmitarbeiter an. Dank Online-Terminreservierung geschieht dies ohne Wartezeit und Wartemarken.

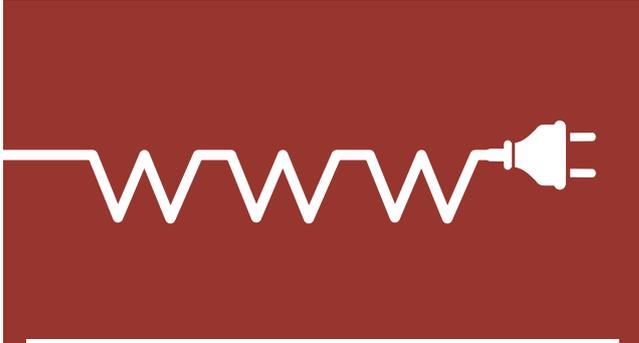
Papierakten ade

Deutlich wird dabei vor allem eine Tatsache: Die kommunale Verwaltung arbeitet längst nicht mehr mit Ordnern voller Papierakten, sondern auch in den Behörden hat die Digitalisierung Einzug gehalten. Begonnen hat das Projekt „digitale Verwaltung“ bereits in den Neunzigerjahren, aber erst die Etablierung rechtlicher Sicherheiten (zum Beispiel eGovG, OZG, DSGVO) verleihen dem wohl größten bundesdeutschen Modernisierungsprojekt neue Entwicklungsdynamik. Betroffen von den digitalen Möglichkeiten der Informationsbearbeitung und -bereitstellung sind aber nicht nur Services der lokalen Bürgerämter, sondern Ziel ist es, mit Hilfe des technischen Fortschritts eine Verwaltung aufzubauen, die Aspekte der Effizienz, Transparenz und Barrierefreiheit miteinander vereint.

Ranking der 100 größten deutschen Städte

Vor diesem Hintergrund misst Haus & Grund gemeinsam mit der IW Consult die digitale Durchdringung kommunaler Informations- und Verwaltungsangebote und gibt somit Aufschluss über den Status quo der digitalisierten Verwaltung in den 100 größten Städten Deutschlands. Als

servicefreundlich werden also jene Städte verstanden, die ausgewählte Informations- und Verwaltungsdienstleistungen online anbieten, denn diese Kommunen ermöglichen eine zeit- und ortsunabhängige Kommunikation, gesellschaftliche Teilhabe und die effiziente Bearbeitung persönlicher und unternehmerischer Anliegen. 125 Indikatoren, aufgeteilt in sieben Themenbereiche (Wohnen, Bauen, Bürgerservice, Unternehmensservice, Mobilität, Familie und Freizeit, Responsivität) und zusammengefasst in einem Gesamtindex, erfassen das digitale Serviceangebot und ermöglichen den interkommunalen Vergleich. Besonders hohe Indexwerte erreichen jene Kommunen, die ihren Bürgern und Unternehmen über die unterschiedlichen Verwaltungseinheiten hinweg vielfältige Möglichkeiten zur digitalen Realisierung ihrer Verwaltungsangelegenhei-



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

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



STARK. SICHER. SERVICE.
Elektro-Gemeinschaft Hamburg

Ranking Servicefreundliche Stadt
Erhebungszeitraum: Dezember 2019 bis Januar 2020

Stadt	Bundesland	Gesamtindexwert	Platzierung Gesamtindex	Bürger-service	Bauen	Wohnen	Unternehmensservice	Mobilität	Familie & Freizeit	Responsivität
Berlin	Berlin	71,6	1	79,5	64,5	53,1	69,3	96,6	64,8	83,3
Schwerin	Mecklenburg-Vorpommern	70,4	2	91,8	69,1	61,4	59,1	74,1	83,6	50,0
Augsburg	Bayern	66,1	3	70,3	70,8	60,6	54,5	93,1	62,8	50,0
München	Bayern	65,1	4	79,5	63,1	44,0	52,3	69,0	61,8	100,0
Worms	Rheinland-Pfalz	63,0	5	71,5	42,9	59,3	54,5	60,3	77,7	83,3
Bielefeld	NRW	62,0	6	74,9	48,6	49,4	48,9	77,6	62,8	83,3
Würzburg	Bayern	61,7	7	80,4	38,5	53,1	44,3	93,1	77,7	50,0
Wiesbaden	Hessen	61,6	8	76,7	43,6	38,6	64,8	84,5	77,7	50,0
Essen	Nordrhein-Westfalen	61,2	9	74,9	56,7	45,6	56,8	70,7	74,7	50,0
Köln	Nordrhein-Westfalen	60,8	10	74,9	44,5	36,9	47,7	70,7	68,7	100,0
...
Hamburg	Hamburg	54,6	39	61,2	36,7	48,1	39,8	74,1	52,9	83,3
...
Chemnitz	Sachsen	41,7	91	40,4	30,8	28,6	38,6	53,4	57,8	50,0
Fürth	Bayern	40,4	92	36,8	29,8	31,1	34,1	53,4	42,9	66,7
Salzgitter	Niedersachsen	39,4	93	37,2	37,2	35,7	54,5	32,8	42,9	33,3
Wolfsburg	Niedersachsen	39,3	94	44,7	20,7	14,9	37,5	60,3	58,8	50,0
Lünen	Nordrhein-Westfalen	39,3	95	42,9	32,1	44,4	33,0	15,5	57,8	50,0
Düren	Nordrhein-Westfalen	39,1	96	57,5	22,6	53,5	53,4	15,5	42,9	16,7
Hagen	Nordrhein-Westfalen	38,4	97	40,2	25,2	46,9	13,6	60,3	40,0	50,0
Marl	Nordrhein-Westfalen	36,7	98	66,9	39,5	34,4	26,1	3,4	35,0	50,0
Villingen-Schwenningen	Baden-Württemberg	36,0	99	52,5	18,5	25,7	43,2	41,4	27,0	50,0
Gera	Thüringen	34,8	100	68,7	13,8	39,4	28,4	34,5	37,5	16,7

geben und zudem ein breites Informationsangebot bereitstellen. Für die Erhebungslogik ist die Auffindbarkeit der ausgewählten Services auf den kommunalen Homepages zentral.

Berlin auf Platz eins

Die Bundeshauptstadt Berlin führt mit 71,6 Punkten das Ranking an. Die Spitzenposition ist auf die Tatsache zurückzuführen, dass für zahlreiche Lebenslagen und über Zuständigkeitsgrenzen hinweg digitale Angebote verfügbar und auffindbar sind. Zu den besonders servicefreundlichen Städten zählen neben den Millionenstädten München (Rang 3) und Köln (Rang 10) Großstädte unterschiedlicher Größe.

Die nur knapp 96.000 Einwohner zählende Stadt Schwerin kann sich mit 70,4 Punkten knapp hinter dem Spitzenreiter positionieren. Den dritten Rang belegt Augsburg. Mit Worms (Rang 5), Bielefeld (Rang 6), Würzburg (Rang 7), Wiesbaden (Rang 8) und Essen (Rang 9) zeigt sich der aktuelle Digitalisierungsgrad heterogen im Hinblick auf die Einwohnerzahl und räumliche Verteilung. Hamburg reiht sich mit lediglich 54,6 Punkten zwischen Städten wie Wuppertal und Offenbach auf einem eher

schwachen 39. Platz ein. Die großen Städte bieten in der Regel ein höheres digitales Serviceangebot an als kleinere Kommunen. Gera hat mit 33,1 Punkten die rote Laterne.

Noch große Entwicklungspotenziale

Die praktische Prüfung verdeutlicht mehrere Aspekte: Es existieren bereits wertvolle Ansätze zur Digitalisierung kommunaler Dienstleistungen, allerdings sind die Entwicklungspotenziale noch erheblich. Um die Servicefreundlichkeit der Verwaltungseinrichtungen zu erhöhen, bedarf es kon-

tinuierlicher Investitionen in die technische Umsetzung sowie ein stetiges Monitoring und Pflege des Webauftritts zur Gewährleistung einer hohen Nutzerfreundlichkeit. Zuletzt kann sich ein strategisches Schnittstellenmanagement als gewinnbringend herausstellen, wenn mittels landesweiter Serviceangebote die kommunale Verwaltung von Entwicklungskosten und -prozessen entlastet wird. Voraussetzung für eine gelungene Digitalisierung der Kommunalverwaltungen ist die Erkenntnis, dass die Digitalisierung kommunaler Services nicht dem reinen Selbstzweck dient. Bürger- und unternehmerfreundliches Verwaltungshandeln spielt vielmehr eine zentrale Schlüsselrolle im (über)regionalen Standortwettbewerb und kann sich wegweisend für das lokale Standortmarketing darstellen.

Die gesamte Studie finden Sie unter:
<https://t1p.de/hug-studie>

Vanessa R. Hünemeyer, Hanno Kempermann
Institut der Deutschen Wirtschaft
(IW Consult GmbH)

Ihre Immobilie in gute Hände!
Arzt sucht langfristige Kapitalanlage
– vermietete Wohnungen und Gewerbe –
– Mehrfamilienhäuser –
– Fairer Umgang mit den Mietern –
Tel.: 0171/2 65 60 54
Dr.med.T.Wiechmann@gmx.de

dh DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN • VERWALTUNG
Engagierte Hausverwaltung gesucht?
Wir verwalten:
■ Wohnungseigentümergeinschaften
■ Zins-/Miethäuser
■ 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

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



PaintBus

Wand gesucht!

Wer möchte seine Immobilie kunstvoll verschönern lassen?

Der Schüler-Kunstwettbewerb PaintBus stand in diesem Jahr unter dem Motto „About our Future“ (wir berichteten in unserer Ausgabe vom Oktober letzten Jahres). Mittlerweile ist der Wettbewerb beendet und die Jury hat ihre Entscheidung getroffen, welche der Entwürfe auf den beiden vom HVV zur Verfügung gestellten Bussen realisiert werden sollen: Die beiden diesjährigen Paintbusse werden von der Stadtteilschule Bergstedt, WP 8, und dem Heisenberg Gymnasium, Kunstprofil Jahrgang 11, bemalt. Sie fahren anschließend ein Jahr im Hamburger Liniendienst. Darüber hinaus gab es jedoch noch zahlreiche weitere bemerkenswerte Entwürfe, die es verdient haben, in großem Format realisiert zu werden. Für die Umsetzung des Entwurfs des Siebtklässlers Josef Kluth vom Albert Schweizer Gymnasium sucht der Grundeigentümer-Verband daher gemeinsam mit der Wettbewerbsleitung jemanden, der oder die eine geeignete Wand zur Verfügung stellen möchte.

Die Bemalung der Wand durch Josefs Kunstkurs wird dann durch den Hamburger Künstler Kai Teschner geleitet werden. Von Mitgliedern, die bereits in den vergangenen Jahren an einer solchen Aktion teilnahmen, gab es durchweg positive Rückmeldungen. Unter anderem nahmen die Probleme mit illegalen Graffiti drastisch ab.

Wer also eine geeignete Wand – sie sollte mindestens zwölf Meter lang und vier Meter hoch sein – zur Verfügung stellen möchte, setze sich bitte mit der Wettbewerbsleitung in Verbindung (Kontakt Daten siehe unten). Am 11. Mai 2020, 14 Uhr, präsentieren sich die zwei neuen Paintbusse auf dem Friedrich-Schütter-Platz vor dem Ernst Deutsch Theater den Hamburger*innen. Im Foyer werden 62 ausgezeichnete Entwürfe ausgestellt. Die Schüler*innen erhalten Urkunden und Preise. Insgesamt haben sich 1685 Schüler*innen von 66 Schulen aus Hamburg und dem Umland mit 946 Entwürfen am Wettbewerb beteiligt. Ein hervorragendes Ergebnis. Der Grundeigentümer-Verband Hamburg unterstützt den Wettbewerb seit 20 Jahren.

Kontakt:

Cläre Bordes, Wettbewerbsleitung Stadtteilschule Stellingen, info@paintbus.de, 0176 244 81 555

Entwurf von Josef Kluth



Dieses Kunstwerk – angepasst auf die örtlichen Gegebenheiten – könnte schon bald Ihre Immobilie verschönern.

Was bedeutet die aktuelle Situation für Vermieter?

(Rechts-)Fragen in der Corona-Krise

Interview mit Rechtsanwalt Torsten Flomm,
Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes

Herr Flomm, die ganze Welt beschäftigt sich derzeit mit dem Coronavirus. Es infiziert alle Lebensbereiche und wirft überall neue Fragen auf. Dies gilt auch für den Immobilienbereich.

Frage: Darf beispielsweise ein Gewerberaummieter die Miete mindern, wenn sein Betrieb wegen Corona geschlossen wird?

Flomm: Die Betriebsschließung ist weder auf die Gebäudesubstanz noch auf den Zustand der Mietsache zurückzuführen. Somit geht die Betriebsschließung nicht zu Lasten des Vermieters. Ein Mangel der Mietsache und damit ein Mietminderungsrecht bestehen nicht.

Gleichwohl steht es dem Vermieter frei, einem in finanzieller Not befindlichen Mieter entgegenzukommen.

Häufig wird sich früher oder später die Frage nach einem (teilweisen) Verzicht auf die Miete stellen. Es kann sich auch anbieten, mit dem Mieter eine Stundung der Miete zu vereinbaren. Abzuwarten bleibt jedoch, ob der Mieter am Ende tatsächlich in der Lage ist, die gestundete Miete nachzuzahlen. Dies wird häufig nicht der Fall sein, da Einnahmen dauerhaft fehlen. Im Einzelfall muss deshalb genau geprüft werden, ob eine solche Stundungsvereinbarung sinnvoll und empfehlenswert ist.

Frage: Können Mieter nach einer Kündigung Besichtigungen aus Angst vor Corona verweigern?

Flomm: Dies hängt von einer Gesamtabwägung der beteiligten Interessen ab. Dabei spielt die persönliche Situation des Mieters (beispielsweise eine besondere Krankheitsanfälligkeit wegen Vorerkrankung) genauso wie die für die Suche nach einem Nachmieter verbleibende Zeit bis zum Mietende eine Rolle. Massenbesichtigungen am Ende des Mietverhältnisses und damit ein erhöhtes Ansteckungsrisiko sind einem Mieter wohl eher nicht zumutbar.

Wenn allerdings nach einer sorgfältigen Vorauswahl nur einzelne Mietinteressenten (möglicherweise sogar mit Mundschutz, Handschuhen oder ähnlichem versehen) besichtigen wollen, so spricht einiges dafür, dass ein Mieter dies nicht gänzlich verweigern kann. Schließlich wird sich kaum ein Mietinteressent darauf einlassen, eine Wohnung ohne Vorbesichtigung anzumieten. Möglicherweise wird ein eingeschalteter Makler draußen bleiben müssen, um ein Ansteckungsrisiko für den Mieter zu minimieren. Letztlich wird zu beachten sein, dass es einem Vermieter bei der Gemengelage nicht unmöglich gemacht wird, Besichtigungen durchzuführen. Aber sicherlich sind Besichtigungen unter Berücksichtigung der jeweiligen aktuellen Gefahrenlage auf das notwendige Maß zu beschränken.

Frage: Herr Flomm, ein Mietminderungsrecht wegen Corona besteht nicht. Was muss getan werden, um Vermietern und Mietern zu helfen?

Flomm: Die Corona-Krise trifft uns alle! Es ist somit nicht richtig, die Lasten nur einseitig auf die Schultern der Vermieter zu verteilen, indem beispielsweise Mieter bei Nichtzahlung der Warmmiete pauschal vor Kündigungen geschützt werden. Dies ist zu kurz gedacht. Viele Vermieter unter anderem Rentner sind gerade auf die Mieteinnahmen angewiesen. Oder es sind Handwerker und Gastronomen, denen nun ihrerseits durch die Corona-Krise betriebliche Einnahmen wegbrechen. Diese große Gruppe der privaten Vermieter wird durch eine einseitige Lastenverteilung (erneut) in die Krise gestürzt! Wenn einvernehmliche Lösungen zwischen Mietparteien (Mietverzicht und Stundungen) nicht (mehr) möglich sind, ist staatliches Handeln erforderlich. Der Staat muss Wohnkosten unbürokratisch und schnell zahlen und bestehende gesetzliche Grenzen/Fonds zur Übernahme erweitern, um effektive Hilfe für Vermieter und Mieter zu leisten.

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

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 · Mobil: 0171 / 644 46 19 · winkler.lutz@t-online.de

**Anzeigenschluss
HAMBURGER
GRUNDEIGENTUM 5/2020:
05.04.2020**
Anzeigenannahme: elbbüro,
Stefanie Hoffmann,
Tel. (040) 33 48 57 11, E-Mail:
s_hoffmann@elbbuero.com

**Unsere Strom- und
Erdgastarife. Bezahlbar,
zuverlässig, unkompliziert**

e.on

**Günstige Energie über Ihren
Verband. Einfach auf
eon.de/grundeigentuemmer
abschließen.**

Seminar

„WEG-Führerschein“ – Grundlagenseminar im Wohnungseigentum

Referenten:
Rechtsanwälte des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg

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

Termin:
Montag, 15. Juni 2020
17.00 bis 20.00 Uhr

Dienstag, 16. Juni 2020
17.00 bis 20.00 Uhr

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

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

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

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

Themen:

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

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

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

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

Bitte füllen Sie die Anmeldung in Druckbuchstaben aus!

Datum, Unterschrift

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

Bei **Stornierung** einer Anmeldung 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn werden **50 Prozent** der Seminargebühr berechnet. Bei Nichtteilnahme oder bei Absage acht Tage vor Veranstaltungsbeginn wird die **volle** Teilnehmergebühr in Rechnung gestellt. Die Gebühren entfallen, wenn ein Ersatzteilnehmer von Ihnen zum Seminar angemeldet wird. Der Betrag ist bitte **vorab, spätestens 10 Tage nach Ihrer Anmeldung** auf das Konto Grundeigentümer-Verband Hamburg e.V. bei der HypoVer einsbank IBAN DE66 2003 0000 0000 2032 16, BIC HYVEDEMM300 unter dem Stichwort „WEG-Führerschein“ zu überweisen. Bitte geben Sie ebenfalls Ihre **Mitgliedsnummer** bei der Überweisung an! **Anmeldung:** Wenn Sie an diesem Seminar teilnehmen möchten, senden oder faxen (040/30 96 72 40) oder mailen (info@grundeigentuemerverband.de) Sie den Abschnitt ausgefüllt und unterschrieben an uns zurück. Eine gesonderte Benachrichtigung **erfolgt nur**, wenn das Seminar zum Zeitpunkt Ihrer Anmeldung bereits ausgebucht war und Sie **nicht** daran teilnehmen können.

Fragen und Antworten

? Ich muss im August 2020 neu vermieten. Da dann die Mietpreisbremse in Hamburg nicht mehr gilt, ■ meine ich, dass ich bei der Mietpreisbildung frei bin. **Übersehe ich hier irgendetwas?**

Laut Beschluss des Bundestages über den Gesetzesentwurf zur Verlängerung der Mietpreisbremse (dem allerdings der Bundesrat noch zustimmen muss – bei Redaktionsschluss noch nicht erfolgt – womit aber auf jeden Fall zu rechnen ist) wird voraussichtlich mit Wirkung zum 1. April 2020 der § 556 d II BGB eine Verlängerung der Mietpreisbremse bis zum 31. Dezember 2025 zugelassen. Da dies als fest ausgemacht anzusehen ist, und Hamburg von der Möglichkeit dieser Verlängerung Gebrauch machen wird, beraten wir hier bereits auf dieser Grundlage und können Ihnen daher mitteilen, dass so gut wie sicher ist, dass auch Ihr nächster Mietvertrag ab 1. August 2020 den Regelungen der Mietpreisbremse unterfallen und somit Ihre Mietpreisbildung nicht frei sein wird.

? Mein Mieter fordert eine angeblich überhöhte ■ Miete für die Zeit seit Mietbeginn vor acht Monaten zurück, ohne mich irgendwie vorher auf sein Anliegen hingewiesen zu haben. Er hat den Vertrag doch so unterschrieben. Dann muss er wohl doch auch zu diesem stehen?

Sollte Ihre Miete tatsächlich gegen die Mietpreisbremsvorschriften verstoßen, so schuldet der Mieter trotz anderer Regelung im Mietvertrag nur die zulässige, nicht aber eine im Vertrag aufgeführte überhöhte Miete. Er hat also eventuell mehr gezahlt als er schuldete. Nicht geschuldete Leistungen kann der Leistende grundsätzlich nach bereicherungsrechtlichen Vorschriften zurückverlangen. Im Mietrecht ist hier nach der bisherigen Gesetzeslage aber in § 556g BGB bestimmt, dass für die Rückforderungsberechtigung überzahlter Miete immer eine Rüge der Mietzinsüberhöhung durch den Mieter in Textform erforderlich ist. Eine Rückforderung für überzahlte Beträge, die vor der Rüge fällig und gezahlt wurden, scheidet daher bisher aus. In Ihrem Fall gab es eine solche Rüge offenbar nicht, sodass eine Rückforderung nach dem für Ihr Mietverhältnis anwendbaren Recht daher ausscheidet.

? Ich habe gehört, dass Mieter für bis zu 30 Monate ■ überhöhte, der Mietpreisbremse widersprechende Mieten ohne Rüge zurückfordern können. Ich dachte immer das gehe nicht.

Nach der bisherigen Rechtslage bedurfte eine Rückforderung mitpreismenswidrig überhöhter Mietzinszahlungen immer einer Rüge vor Fälligkeit und Zahlung der jeweiligen Miete. Nach den neuen Gesetzen, die voraussichtlich ab 1. April 2020 gelten werden (der Bundestag hat das Gesetz verabschiedet und bei Redaktionsschluss stand nur noch die als sicher zu erwartende Zustimmung des Bundesrates aus) wird diese Lage für Mietverträge, die ab dem Zeitpunkt der Wirksamkeit dieses Gesetzes abgeschlossen werden, geändert. In der neuen Fassung des § 556 g II BGB wird nunmehr eingeführt, dass der Mieter zwar die Miethöhe rügen muss, er dann aber die bisher überzahlte Miete auch für die Vergangenheit zurückfordern kann. Dies soll allerdings dann nicht gelten, wenn die Rüge erst mehr als 30 Monate nach Mietbeginn ausgesprochen wird, oder die Rüge dem Vermieter erst nach Beendigung des Mietverhältnisses zugeht. Dann ist eine rückwirkende Rückforderung ausgeschlossen.

? Ich habe eine ursprünglich im Jahr 2014 vereinbarte ■ Miethöhe meinem neuen Mietverhältnis zugrunde gelegt und mit dem neuen Mieter im Mietvertrag vereinbart. Jetzt meint der Mieter, er schulde nur einen geringeren Betrag, weil ich ihm diese vorherige Miethöhe vor Vertragsschluss nicht in Textform mitgeteilt habe. Ich habe sie ihm aber bei der Besichtigung auf Nachfrage gesagt.

Tatsächlich fordert der seit dem 1. Januar 2019 geltende § 556 g I a BGB, dass der Vermieter dem Mieter die Höhe der Vormiete vor Vertragsschluss in Textform bekannt macht, ansonsten der Vermieter sich nicht auf die Vormiete berufen kann und so auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich zehn Prozent zurückfällt. Allerdings kann der Vermieter diese Information formgerecht nachholen. Hat er vorher gar nicht über die Miethöhe informiert, so kann er sich für zwei volle Jahre ab der Nachholung der Information nicht auf die Vormiete berufen. Hat er aber – wie bei Ihnen – informiert, hat aber lediglich die Textformanforderung verletzt, so kann er sich nach § 556 g I a Satz 4 BGB sofort ab der formgerechten Nachholung der Information auf die Vormiete berufen, so dass der Mieter die Miete ab dem Berufen dann in voller, vereinbarter und zulässiger Höhe schuldet.

KOMPAKTSEMINARE

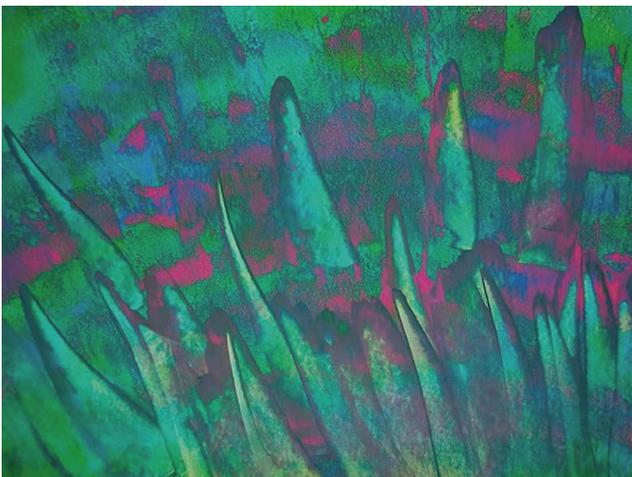
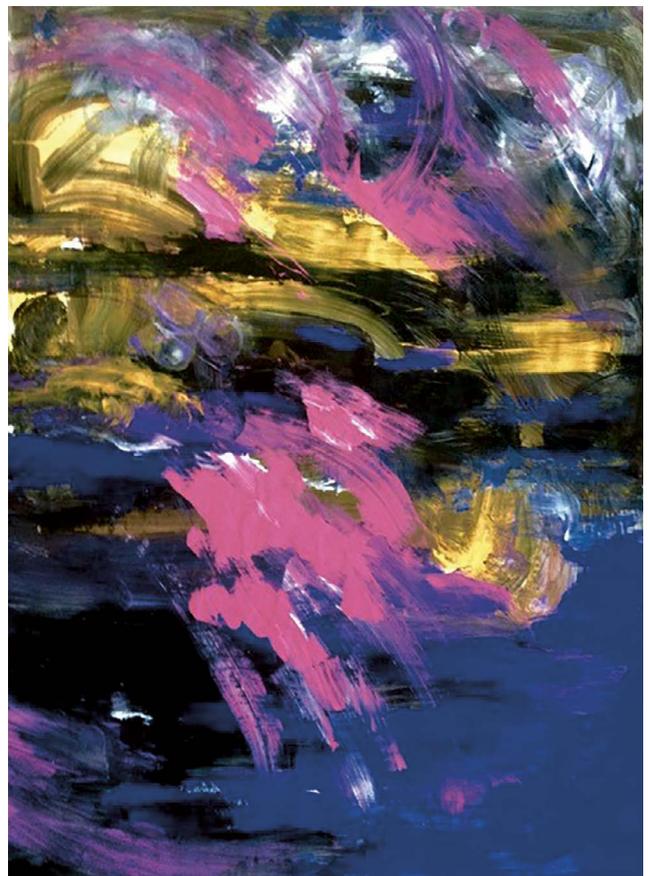
Bitte beachten Sie, das sämtliche für April und Mai geplanten Seminare des Grundeigentümer-Verbandes vorerst abgesagt sind. Über die weitere Seminarplanung werden wir Sie an dieser Stelle in einer der nächsten Ausgaben informieren!

Margret Weinbrecht

Neue Ausstellung



Zeitnah nach Wiedereröffnung werden im Grundeigentümer-Verbandshaus im Glockengießerwall 19 Gemälde von Margret Weinbrecht gezeigt. Nach ihrer Ausbildung zur Fotografin und anschließendem Studium Grafik-Design und Freie Malerei in Hannover startete die Künstlerin als Grafik-Designerin in einer Werbeagentur in Hamburg. Seit 1993 leitet sie Malkurse und ist in verschiedenen Einrichtungen als externe Dozentin tätig. Nach einer Ausbildung zur Kunsttherapeutin widmet sie sich der Arbeit mit geflüchteten Menschen und leitet Kreativgruppen im Hamburger Frauenhaus.



Angefangen mit Kohle, farbiger Kohle und Kreide ist Weinbrechts bevorzugte Technik momentan Gouache- und Acrylmalerei. Diese Techniken ermöglichen einen eher spontanen Umgang mit dem Material und gleichzeitigem flächigen Auftrag. Dadurch kann das Unmittelbare eines Ausdrucks erhalten oder aber auch eine malerische Bildauffassung erzeugt werden. Dies zeigt sich besonders in den abstrakten Werken. Inspiriert wurde die Künstlerin durch Maler der Neuen Sachlichkeit wie zum Beispiel Christian Schad aber auch Egon Schiele, Anita Rée und Elfriede Lohse-Wächtler. Bis Ende Juni werden Werke von Margret Weinbrecht im 6. Obergeschoss des Grundeigentümer-Verbandshauses zu den üblichen Geschäftszeiten zu sehen sein.

FACHLITERATUR



Die Schadensersatzpflicht des Mieters wegen Beschädigung der Mieträume

Von Hans Reinold Horst 1. Auflage 2012, ISBN 978-3-939787-55-6
Welche Haftungsgrundlagen gibt es für den Mieter? Wer muss was beweisen? Wann verjähren die Ansprüche des Vermieters? Kann durch den Mietvertrag von den Haftungsregelungen des Gesetzes abgewichen werden? Wie und in welchem Umfang muss der Mieter überhaupt Schadensersatz leisten? Diese und weitere Fragen werden in diesem Praktikerleitfaden behandelt.

Preis: 9,95 Euro

Abwehr nachbarlicher Störungen

Von Hans Reinold Horst 1. Auflage 2020, ISBN 978-3-96434-007-8
Die Broschüre thematisiert außer der Beeinträchtigung durch Nachbars Bäume und Pflanzen nahezu alle Formen nachbarlicher Störungen. Anhand vieler Beispielfälle und vor allem gestützt auf die Rechtsprechung wird der Stoff eingängig vermittelt. Auch taktische Überlegungen zur Führung und zur Beilegung von nachbarlichen Streitigkeiten fehlen nicht. Die Broschüre richtet sich an alle rechtsberatenden Berufe, die Justiz, aber vor allem an den privaten Hauseigentümer und seine Nachbarn.

Preis: 14,95 Euro

Verwaltungsbuch

Das Verwaltungsbuch erfüllt die an eine ordnungsgemäße und zweckmäßige Buchführung zu stellenden Anforderungen insbesondere dadurch, dass es eine klare, übersichtli-

che und praktische Aufgliederung der Einzelkosten bietet. Es ist besonders für diejenigen Grundeigentümer geeignet, die auf eine Verwaltung ihrer Immobilien mit dem Computer verzichten möchten.

Einfache Form:

3,30 Euro für Mitglieder

6,60 Euro für Nichtmitglieder

Erweiterte Form:

5,50 Euro für Mitglieder

8,80 Euro für Nichtmitglieder

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

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zzgl. Versandkosten

Wohnungsgesuch von Familie R.

Familie R. aus Syrien gehört zu jenen Familien, die das Glück hatten in eine sogenannte Unterkunft mit Perspektive Wohnen nach Fuhlsbüttel verlegt worden zu sein. Diese Neubauten der Stadt werden zunächst als Unterkünfte für Geflüchtete genutzt und später als normale Sozialwohnungen vermietet. Obwohl Familie R. nach ihrer Ankunft in Deutschland 2015 nun also zum ersten Mal ein eigenes Bad und eine eigene Küche benutzen kann, ist sie aufgefordert, sich eine Bleibe auf dem Wohnungsmarkt zu suchen. Das ist auch deshalb nötig, weil die beiden Zimmer für die Eltern und zurzeit zwei erwachsenen Kinder schlicht zu beengt sind. Und auch der 20-jährige Sohn, der zurzeit noch in Mannheim untergebracht ist und in einer Bäckerei arbeitet, möchte gern zu seiner Familie nach Hamburg ziehen. Während die 19 Jahre alte Tochter auf ein Gymnasium im Hamburger Westen geht, um ihr Abitur zu machen, hat die 24-jährige Tochter bereits eine Ausbildung zur Zahnarzthelferin begonnen. Frau R. hat inzwischen eine Teilzeittätigkeit als Küchenassistentin in einem Hamburger Pflegeheim aufgenommen. Auch Herr R. bereitet sich darauf vor, bald wieder auf eigenen Beinen zu stehen. Mit den Erfahrungen als Eigentümer eines Supermarktes möchte er sich im Einzelhandel nach einem Job umsehen. Mit seinen sehr guten Deutschkenntnissen sollte es ihm nicht allzu schwerfallen.

Familie R. wird von der ehrenamtlich engagierten, und von der Wohnbrücke geschulten Wohnungslotsin Frau A. unterstützt. Sie möchte die fünfköpfige Familie beim Ankommen in der ersten eigenen Wohnung begleiten und im Mietverhältnis ansprechbar bleiben. Als weiterer Kontakt steht das Team der Wohnbrücke Hamburg Vermietern in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Verfügung.

Besitzen Sie eine freie Wohnung ab drei Zimmern bis maximal 1.267 Euro bruttokalt in Hamburg und würden Familie R. gerne kennenlernen? Oder haben Sie eine Wohnung, die vielleicht für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



**Wohnbrücke Hamburg
Koordinierungsstelle**

Lawaetz-wohnen&leben gGmbH

Tel.: 040/466 551 433

Fax: 040/466 551 435

wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de

www.wohnbruecke.de

GESCHÄFTSSTELLEN

Grundeigentümer-Verband Hamburg

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

Hamburg-Altona

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

Hamburg-Bergedorf

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

Hamburg-Blankenese

Erik-Blumenfeld-Platz 7
Telefonnummer 040-724 72 73
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 9.00 – 17.00 Uhr
Persönliche Rechtsberatung (mit vorheriger Anmeldung)
Dienstag und Donnerstag 17.00 – 19.00 Uhr
Energie- und Finanzierungsberatung:
nach Terminvereinbarung

Hamburg

Am Sohl 1
Telefonnummer 040-724 72 73
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag – Donnerstag 9.00 – 14.00 Uhr
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr
Persönliche Rechtsberatung (mit vorheriger Anmeldung)
Montag und Mittwoch 16.00 – 18.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Hamburg-Rahlstedt

Schweriner Straße 21, 22777 Hamburg
Telefonnummer 040-601 05 35 E-Mail: info@hug-rahlstedt.de
Internet: www.hug-rahlstedt.de
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag, Mittwoch und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 15.00 – 20.00 Uhr
Nach Terminvereinbarung: Persönliche Rechtsberatung,
Bau-, Steuer-, Finanzierungs-, Wertermittlungs-,
Verkaufs- und Gartenberatung, Mediation/Coaching

Hamburg-Sasel

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

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

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

Beratungen

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

Rechtsberatung

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

Rechtsberatung

(persönlich, ohne Terminvergabe)

**Wegen der Coronavirus-Epidemie bleiben die
Geschäftsstellen bis auf Weiteres geschlossen,
die persönlichen Beratungen entfallen. Selbstver-
ständlich sind wir aber weiter für Sie da:
Sie erreichen uns montags bis mittwochs von 9 bis
16 Uhr, donnerstags von 9 bis 18 Uhr sowie freitags
von 9 bis 14 Uhr unter Tel. 040/30 96 72 0
oder per Mail: info@grundeigentuemerverband.de
Wir bitten um Verständnis!**

Rechtsberatung

(persönlich nach Terminvergabe)
Dienstag 16.00 – 17.00 Uhr

Finanzierungs- und Förderberatung

(nur persönlich nach Terminvergabe)
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Gartenberatung

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

Umwelt, Energie und Gebäudetechnik

(nur persönlich nach Terminvergabe)
Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr

Steuerberatung

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

Geschäftsstelle Sasel

Verdienter Ruhestand

Petra Döhler verabschiedet

Seit dem 1. Juni 2016 war Petra Döhler die gute Seele des Haus- und Grundbesitzer-Vereins von Sasel, Poppenbüttel und Umgegend e. V. Durch ihre strukturierte und konstruktive Arbeitsweise hatte sie in Sasel alles im Griff.

Ihrer Kreativität und ihrem Ideenreichtum waren keine Grenzen gesetzt, so dass es nicht verwunderlich war, dass es ihr schnell gelang einen guten Draht zu den Mitgliedern und Vorstandskollegen aufzubauen. Das kam dem Verein in jeder Hinsicht zugute. Von ihrer fröhlichen, aufgeschlossenen Art ließ man sich gern anstecken und manch einer kam ab und zu auch nur mal auf einen heiteren Klönschnack in der Geschäftsstelle vorbei.

Die neu gewonnene Zeit soll mit Handarbeiten, Ausstellungen auf Basaren sowie mit Ausflügen und Reisen ausgefüllt werden.

Tanja Trieb hat zum 1. Januar 2020 die Aufgaben von Petra Döhler übernommen und wird bei Bedarf auch zukünftig von Frau Döhler unterstützt, zum Beispiel im Falle der Urlaubsvertretung.



Herzlichen Dank, liebe Petra Döhler, für die vergangenen Jahre und dafür, dass du dem Verein weiterhin als Mitglied des Vorstands erhalten bleibst.

Yvonne Ackermann

Veranstaltungen

Liebe Mitglieder,

wegen der Coronavirus-Epidemie bleiben die Geschäftsstellen bis auf Weiteres geschlossen, die persönlichen Beratungen entfallen. Selbstverständlich sind wir aber weiter für Sie da:

Sie erreichen uns montags bis mittwochs von 9 bis 16 Uhr, donnerstags von 9 bis 18 Uhr sowie freitags von 9 bis 14 Uhr unter Tel. 040/30 96 72 0 oder per Mail: info@grundeigentuemerverband.de

Wir bitten um Verständnis.

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

I VERBAND & VEREINE



3. bis 9. November 2020

New York

Wenn es eine Weltstadt außerhalb Europas gibt, die man unbedingt gesehen haben muss, dann ist es New York – die Weltmetropole Nr. 1!

Wir haben ein Programm zusammengestellt, das viele wichtigen Sehenswürdigkeiten beinhaltet, aber auch Zeit und Raum bietet für Dinge, die jeder Einzelne für sich erleben kann – wenn er denn möchte!

BIG APPLE – MoMA – EMPIRE STATE BUILDING – MANHATTAN – STATE OF LIBERTY – TIMES SQUARE

MoMA, eines der besten zeitgenössischen Kunstmuseen, genau wie das Reina Sofia in Madrid und das Guggenheim in Bilbao, bietet außergewöhnliche und interessante Aus-

stellungen in einem großartigen Gebäude! Kommen Sie mit uns! Wir begleiten Sie auf der Reise und lassen Sie nicht allein (nur wenn Sie es möchten) in dieser so faszinierenden Stadt!

Die ausführliche Reisebeschreibung finden Sie in unserem nächsten Heft und/oder auf unserer Homepage unter:

<https://www.grundeigentuemerverband.de/reisen>

Der Reisepreis stand bei Redaktionsschluss noch nicht fest!

Weitere geplante Reisen für dieses Jahr sind:

Nordkap zur Mittsommernacht vom 18. bis 30. Juni 2020 ab/bis Kiel

Lassen Sie sich von der norwegischen Naturkulisse verzaubern, wenn zur Mittsommernacht grandiose Farb- und Lichtspiele die Fjordlandschaft bestimmen – ein Traum und das Highlight eines jeden Kreuzfahrers.

Herbstreise nach Florenz vom 21. bis 25. September 2020

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

Der Reisepreis beträgt pro Person in einem Doppelzimmer Einzelzimmerzuschlag

**1.920 Euro
270 Euro**

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

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

Der Reisepreis beträgt pro Person in einem Doppelzimmer Einzelzimmerzuschlag

**1.650 Euro
220 Euro**

Die ausführlichen Reisebeschreibungen finden Sie auf unserer Homepage unter:

<https://www.grundeigentuemerverband.de/reisen>

Kontakt

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

Neues aus Karlsruhe

Wegerecht infolge jahrzehntelanger nachbarlicher Duldung ?

Ein Gewohnheitsrecht ist nicht entstanden

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat geurteilt, dass sich Grundstückseigentümer nicht darauf berufen können, eine Zuwegung auf einem Nachbargrundstück dauerhaft nutzen zu dürfen, auch wenn diese Mitnutzung vom Nachbarn jahrzehntelang geduldet wurde (BGH Urteil vom 24. Januar 2020, V ZR 155/18). Ein Gewohnheitsrecht ergebe sich aus diesem Umstand nicht.

Hintergrund der Entscheidung war, dass drei Eigentümer nebeneinanderliegender, bebauter Grundstücke über Jahrzehnte eine Zuwegung der benachbarten Grundstückseigentümerin genutzt hatten, um ihre rückwärtig gelegenen Garagen zu erreichen. Die Garagen waren baurechtlich nicht genehmigt, die drei Grundstücke rückwärtig nicht

erschlossen und auch nicht zukünftig erschließungsfähig. Die neue Eigentümerin des Nachbargrundstücks, auf dem sich die Zuwegung befindet, kündigte die Mitnutzungserlaubnis schließlich auf und drohte die Sperrung der Zuwegung sowie den Bau einer Toranlage an.

Die drei Grundstücksnachbarn erhoben Unterlassungsklage. Sie beriefen sich auf ein zu ihren Gunsten bestehendes Wegerecht kraft gewohnheitsrechtlicher Übung, hilfsweise auf ein Notwegerecht.

Das erstinstanzlich mit der Klage befasste Landgericht Aachen bejahte den Unterlassungsanspruch der drei Kläger. Die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten vor dem Oberlandesgericht Köln war erfolglos. Beide Instanzen waren der Auffassung, dass die Kläger aufgrund von Gewohnheitsrecht zur Nutzung des Weges zum Erreichen ihrer Garagen berechtigt seien. Der rückwärtige Teil der klägerischen Grundstücke sei jahrzehntelang über die auf dem Grundstück der Beklagten befindliche Zuwegung erreicht worden. Die Mitnutzung sei stets geduldet worden, woraus sich eine gewohnheitsrechtliche Übung gebildet habe.

Die Revision zum BGH brachte der beklagten Wegeigentümerin schließlich Erfolg. Der BGH hat das angefochtene Urteil aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Oberlandesgericht zurückverwiesen. Er ist der Auffassung, dass sich die drei Kläger nicht auf eine gewohnheitsrechtliche Übung berufen können. Zwar könne sich Gewohnheitsrecht auch im Verhältnis einzelner Eigentümer oder Pächter zueinander

einstellen, jedoch sei hierfür Voraussetzung, dass die ungeschriebene Regelung sich nicht allein auf den Einzelfall und ein konkretes Rechtsverhältnis beschränke, sondern vielmehr abstrakt-generell auf eine Vielzahl von gleichartigen Fällen übertragbar sei. Dies sei hier aber nicht der Fall. Im Verhältnis einzelner Eigentümer oder Pächter

zueinander könne ein Wegerecht daher ausschließlich durch eine schuldrechtliche Vereinbarung oder als Notwegerecht (§ 917 BGB) entstehen. Eine schuldrechtliche Vereinbarung sei hier nicht getroffen worden. Das Vorliegen eines Notwegerechts sei durch beide Vorinstanzen noch nicht geprüft worden und das müsse nun nachgeholt werden. Jedoch scheidet ein Notwegerecht aller Voraussicht nach aus, da die Garagen mangels Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen nicht genehmigungsfähig seien. Bauplanungsrechtlich sei dies auch nicht beabsichtigt.



Foto: Joe Miletzki

Rechtsanwalt Christian Bocklage
 Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Verkaufszustimmung eingeklagt

Wer zahlt die Prozesskosten?

Um sicherzustellen, dass beim Verkauf von Wohnungseigentum keine „schwarzen Schafe“ in die Gemeinschaft kommen, wird der Verkauf in vielen Teilungserklärungen unter den Vorbehalt der Zustimmung des Verwalters gestellt. Wenn dieser hierbei sein Ermessen pflichtbewusst ausübt, muss der Verwalter die in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten nicht selber tragen. Dies hat der BGH mit Urteil vom 18. Oktober 2019 (V ZR 188/18) entschieden. Das gilt auch für die Prozesskosten, wenn ein Gericht den Verwalter später zu einer Zustimmung verurteilt. Er kann die bei ihm anfallenden Kosten also von der Gemeinschaft zurückfordern. Falls der Verwaltervertrag ihn hierzu ermächtigt, kann er die Kosten sogar selber direkt aus dem Gemeinschaftsvermögen entnehmen. Im konkreten Fall war in der Teilungserklärung einer Wohnungseigentümergeinschaft geregelt, dass die Veräußerung von Wohnungseigentum der Zustimmung des Verwalters bedarf. Der Verwalter verweigerte drei Wohnungseigentümern diese Zustimmung. Die Eigentümer verklagten den Verwalter daraufhin auf Erteilung der Zustimmung und bekamen vom Gericht Recht. Die Kosten des Rechtsstreits wurden dem Verwalter auferlegt, der hierfür auf das Gemeinschaftsvermögen zurückgriff. Die Gemeinschaft wollte die Beträge anschließend vom Verwalter erstattet bekommen. Die BGH-Richter lehnten dies ab. Der Verwalter müsse diese Gerichtskosten nicht selber tragen. Da er bei der Entscheidung für und im Interesse der Gemeinschaft tätig geworden ist, steht ihm ein Ersatzanspruch zu. Er darf die Kosten, die im Rahmen eines Verfahrens zur Veräußerungszustimmung entstehen, unmittelbar dem Gemeinschaftsvermögen entnehmen, wenn der Verwaltervertrag ihn hierzu ermächtigt. Dies war der Fall.

Auch dass der Verwalter den Rechtsstreit verloren hat, ändert hieran zunächst nichts. Denn dies besagt noch nicht, dass er zum Zeitpunkt der Verweigerung seiner Zustimmung pflichtwidrig gehandelt hat. Das Risiko, dass ein Gericht die Entscheidung des Verwalters abändert, kann nicht auf ihn abgewälzt werden. Schließlich wird er bei der Entscheidung nicht im eigenen Interesse tätig, sondern im Interesse der Gemeinschaft. Da die Vorinstanz nicht geklärt hatte, ob der Verwalter die Zustimmung pflichtwidrig versagt hatte, haben die BGH-Richter das Verfahren zur Klärung dieser Frage zurückverwiesen.

Gerold Happ
www.hausundgrund.de

Weisungen beschließen

Prozessführung in der WEG

Wenn ein Wohnungseigentümer einen Beschluss anfechtet, bestimmt grundsätzlich der Verwalter, der die beklagten Wohnungseigentümer in diesem Verfahren vertritt, wie der Prozess auf ihrer Seite geführt wird.

Von dieser Befugnis des Verwalters ist auch der Abschluss eines Vergleichs umfasst. Der BGH entschied jedoch mit Urteil vom 18. Oktober 2019 (V ZR 286/18), dass die Wohnungseigentümer dem Verwalter per Mehrheitsbeschluss Weisungen für die Prozessführung oder für einen konkreten Prozessvergleich erteilen können.

Im konkreten Fall wurde eine Verwalterin per Mehrheitsbeschluss abberufen. Sie focht diesen Beschluss an. Das Gericht schlug einen Vergleich vor. Die Gemeinschaft beschloss mehrheitlich, den Vergleich anzunehmen. Der neue Verwalter teilte dies nun im gerichtlichen Verfahren mit, wobei ein Eigentümer, der gegen die Annahme des Vergleichs gestimmt hatte, Widerspruch einlegte. Das Gericht ignorierte diesen Widerspruch mit Verweis auf den diesbezüglich gefassten Beschluss. Der Wohnungseigentümer focht den Beschluss zur Annahme des Vergleichs daraufhin an.

Die BGH-Richter stellten in ihrer Entscheidung zwar klar, dass der Verwalter grundsätzlich über die Prozessführung und somit auch über den Abschluss eines Vergleichs entscheide. Als Teil ihres Rechts auf Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nach § 21 Absatz 3 WEG könnten die Eigentümer in diese Befugnis aber durch Mehrheitsbeschluss eingreifen und dem Verwalter so Weisungen bezüglich der Prozessführung erteilen. Dies hätten die Eigentümer in dem konkreten Verfahren in zulässiger Weise getan, indem sie beschlossen, dass der Verwalter den Vergleich annehmen solle. Der Widerspruch des Wohnungseigentümers gegen die Annahme des Vergleichs durch den Verwalter sei hingegen unbeachtlich, da dieser nichts daran ändere, dass der Verwalter auch diesen Eigentümer gerichtlich vertrete. Die Prozessvertretung des Verwalters für diesen Eigentümer wäre nur dann erloschen, wenn der widersprechende Wohnungseigentümer dem Gericht mitgeteilt hätte, dass er sich selber vertrete und sich nicht mehr von dem Verwalter vertreten lassen wolle. Dies sei aber in dem Prozess nicht erfolgt. Die Anfechtungsklage des Wohnungseigentümers wurde daher zurückgewiesen.

Gerold Happ
www.hausundgrund.de

Lärmbelästigung?

Container ist hinzunehmen

Zunehmend muss sich die Justiz mit Fällen auseinandersetzen, in denen Eigentümer von Wohnungen einen Wertverlust ihrer Wohnung befürchten, sei es durch eine Kita im Haus, sei es durch andere Umstände.

Einen relativ seltenen Fall hat das Oberlandesgericht Düsseldorf am 21. Januar 2020 (I 21 U 46/19) zu entscheiden gehabt.

Die Kläger, ein Ehepaar, hatten im Jahr 2015 eine etwa 140 Quadratmeter große Wohnung in Düsseldorf für etwas über eine halbe Million Euro gekauft.

Die Wohnung befand sich in einem Neubaugebiet, insgesamt sollen hier etwa 1.800 Wohnungen errichtet werden. Die Stadt Düsseldorf musste auch die entsprechende Infrastruktur herstellen, so dass auf der anderen Straßenseite gegenüber der Wohnung der Kläger eine Containeranlage für Altglas und Altpapier errichtet wurde.

Die Kläger fühlten sich dadurch arglistig getäuscht, weil sie bei Abschluss des Kaufvertrages davon keine Kenntnis hatten. Sie waren der Auffassung, dass die Wohnung aufgrund der optischen Beeinträchtigung sowie der Lärm- und Geruchsbelästigung, die ihrer Auffassung nach von der Containeranlage ausging, etwa 30.000 Euro weniger wert sei.

Mit ihrer Klage machten sie lediglich 10.000 Euro geltend, hatten damit allerdings weder vor dem Landgericht noch vor dem Oberlandesgericht Erfolg.

Das Oberlandesgericht Düsseldorf hat dazu angemerkt, dass eine ökologisch sinnvolle Abfallentsorgung zum urbanen Leben gehört und die Kläger sich damit arrangieren müssten. Mit der Wahl ihrer Wohnung haben sie sich für ein Leben in der Stadt entschieden und müssen dementsprechend auch mit einer Abfallcontaineranlage leben, denn die mit der Anlage verbundene Beeinträchtigung sei schlicht unvermeidbar.

Dies gelte auch für Wohnviertel mit gehobenen Quadratmeterpreisen, so dass sich aus der Höhe des von den Klägern gezahlten Kaufpreises ein anderer Maßstab nicht ergebe. Die Abfallentsorgung müsse auf jeden Fall sichergestellt werden.

Vertragsgemäßer Gebrauch?

Fahrräder in der Wohnung

Dass Fahrräder, insbesondere in Großstädten, häufig Objekte der Begierde sind, ist nichts Neues. Ein interessantes Urteil zu diesem Thema hat das Amtsgericht Hamburg-Altona am 5. Juli 2019, 318c C 1/19, gefällt.

Eine Mieterin hatte sich in dem betreffenden Verfahren angewöhnt, ihr Fahrrad durch das Treppenhaus in ihre Wohnung im zweiten Stock zu tragen.

Mehr oder weniger naturgemäß gab es dabei regelmäßig an den Wänden, dem Treppengeländer sowie der Wohnungseingangstür immer wieder Schäden, was dem Vermieter nicht wirklich gefiel.

Mit seiner Klage wollte er nun erreichen, dass ihr verboten wird, das Fahrrad durch das Treppenhaus in die Wohnung zu tragen.

Das Amtsgericht Hamburg-Altona hatte dafür wenig Verständnis. Nach Auffassung des Amtsgerichts liegt hier kein vertragswidriger Gebrauch der Mietsache vor, weil das Abstellen von Rädern zum allgemeinen Gebrauch einer Mietwohnung gehört!

Insbesondere in Großstädten ist es alles andere als unüblich, gerade teure Fahrräder in der Wohnung abzustellen. Natürlich ist es nicht erlaubt, beim Transport des Fahrrades Beschädigungen im Treppenhaus zu verursachen, allerdings reicht es nicht aus, um den Fahrradtransport an sich zu untersagen.

Der Vermieter muss dann versuchen, die einzelnen Schäden der Mieterin zuzuordnen und diese gegenüber der Mieterin geltend zu machen.

Das Gericht hat in seiner Entscheidung angemerkt, dass der vertragsgemäße Gebrauch in diesem Falle bejaht werden konnte, weil es eine abweichende Regelung im Mietvertrag nicht gibt. Vermietern ist somit zu raten, eine entsprechende Regelung mit dem Mieter zu finden und zwar möglichst nicht im Rahmen der üblichen Klauseln innerhalb des Mietvertrages, sondern idealerweise im Rahmen einer individuellen Vereinbarung mit dem Mieter. Anderenfalls wäre eine Überprüfung einer solchen Klausel durch die Gerichte möglich, so dass die Gefahr bestünde, dass eine solche Klausel nach dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam sein könnte.

Jeder ist für seine Unkenntnis selbst verantwortlich

Keine Informationspflicht

Auch bei länger andauernden Verhandlungen beim Grundstücksverkauf

Auch nach länger andauernden Vertragsverhandlungen über einen Grundstückskaufvertrag kann sich ein Verhandlungspartner grundsätzlich ohne Nachteile von den Verhandlungen zurückziehen. Macht der andere Vertragsteil im Hinblick auf einen erhofften Vertragsschluss Aufwendungen, dann trägt er selbst die damit verbundenen Risiken.

Und: Die Eigenverantwortung für die Beschaffung notwendiger Informationen auf eigene Kosten und eigenes Risiko stellt einen zentralen Vertrauensaspekt dar, der auch bei der Beurteilung von Informationspflichten zu beachten ist. In einer Marktwirtschaft ist im Grundsatz jede Seite selbst dafür verantwortlich, sich über die Marktverhältnisse zu informieren und sich vertragsrelevante Informationen zu verschaffen.

Zwei wichtige Erkenntnisse des Oberlandesgerichts (OLG) Düsseldorf im Urteil vom 17. Dezember 2019 (24 U 21/19).

Sachverhalt

Der klagende Bauunternehmer, der eigene und fremde Grundstücke bebaut und vermarktet, erfuhr über einen Makler von der Verkaufsabsicht des beklagten Grundstückseigentümers. Auf dem Grundstück befindet sich eine nicht eingetragene, unterirdisch verlaufende Wasserleitung. Zum Nachbargrundstück besteht eine sanierungsbedürftige Giebelwand, die Gegenstand eines selbstständigen Beweisverfahrens war. Der Kläger plante die Errichtung eines Gebäudes mit sechs Wohnungen und stellte über den vom Beklagten eingeschalteten Makler das Projekt ins Internet. Der Kläger schloss weiterhin einen Berater- und Planungsvertrag mit einem Zeugen S. ab, mit einem Entgelt von 15.000 Euro für die Vertragsgestaltung und Vermarktung des Objekts. Dabei ergab sich, dass der vom Beklagten geforderte Kaufpreis wirtschaftlich nicht angemessen war. Da keine Einigung über den Kaufpreis erzielt wurde, wurden die Verhandlungen abgebrochen.

Der Kläger behauptet, der Beklagte habe ihn erst, nachdem er, der Kläger, die Kosten für die Planung aufgegeben habe, darüber informiert, dass eine unterirdische Wasserleitung und eine schadhafte Giebelwand sich auf dem Grundstück befinde. Hätte er hiervon Kenntnis gehabt, hätte er die Planung nicht in Auftrag gegeben. Der Kläger verlangte vom Beklagten wegen Verletzung der Aufklärungspflichten 39.000 Euro. Das Landgericht gab der Klage statt.

Entscheidung

Die Berufung des Beklagten führt zur Abweisung der Klage. Nach Auffassung des OLG Düsseldorf scheidet der Anspruch bereits daran, dass der Kaufvertrag nicht zustande gekommen ist, und dass es grundsätzlich das gute Recht eines jeden an Vertragsverhandlungen Beteiligten ist, vom Vertragsschluss Abstand zu nehmen. Macht jemand in der Hoffnung, der Vertrag werde zustande kommen, Aufwendungen, begründet dies, selbst wenn der andere Teil von diesen Aufwendungen weiß, keine Haftung aus Verschulden bei Vertragsschluss. Der zukünftige Vertragspartner muss auch nicht ungefragt auf vertragsrelevante Umstände hinweisen, von denen er annehmen kann, dass nach ihnen gefragt wird, falls sie von Bedeutung sind. Jeder Vertragspartner muss sich die für die eigene Willensentscheidung notwendigen Informationen auf eigene Kosten beschaffen. Anderes kann gelten, wenn der eine Teil durch sein Verhalten im anderen Teil das berechnete Vertrauen erweckt, dass es mit Sicherheit zum Abschluss des Vertrages kommen werde oder auch den potentiellen Vertragspartner zu Maßnahmen ermuntert, die nur bei einem Zustandekommen des Vertrages sinnvoll sind. Bei notariell zu beurkundenden Verträgen ist im Übrigen besondere Vorsicht bei der Prüfung einer vorvertraglichen Haftung gegeben. Denn würde eine Verpflichtung zum Ersatz des Vertrauensschadens ohne Weiteres bejaht werden, könnte dies einen indirekten Zwang zum Vertragsschluss begründen.

Fazit

Beim Grundstückskaufvertrag liegen die wegen des mit dem Formerfordernis der notariellen Beurkundung bezweckten Übereilungsschutzes die Voraussetzungen für die Verletzung eines Vertrauensstatbestandes besonders hoch. Wird beispielsweise eine in Wahrheit nicht vorhandene Abschlussbereitschaft vorgetäuscht oder entfällt eine zunächst vorhandene Abschlussbereitschaft und wird dies nicht dem potentiellen Vertragspartner mitgeteilt, kann eine vorsätzliche Treupflichtverletzung vorliegen. Unterschiedliche Auffassungen über den Kaufpreis, die zum Abbruch der Verhandlungen führen, können deshalb grundsätzlich nicht haftungsbegründend sein.

Ricarda Breiholdt

Fachanwältin für Miet-/WEG-Recht

Breiholdt Voscherau Rechtsanwältinnen Partnerschaft mbB

www.breiholdt-voscherau.de

Wohnkosten

Mietenexplosion?

Einkommen höher, Wohnkosten niedriger

Um zu prüfen, ob auf dem Wohnungsmarkt eine häufig zitierte „Mietenexplosion“ stattgefunden hat, bietet es sich an, die Entwicklung der Wohnkosten mit der generellen Einkommensentwicklung in Deutschland zu vergleichen. In Abgrenzung zur Nettokaltmiete zählen zu den Wohnkosten außerdem Strom, Wasser, Gas und andere Brennstoffe. Als Vergleichswert lässt sich weiterhin die sogenannte Wohnkostenbelastung heranziehen.

Verfügbares Einkommen gestiegen

Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt, dass seit 2009 die verfügbaren Einkommen im Vergleich zu Nettokaltmieten und Wohnkosten deutlich gestiegen sind. Letztere bewegten sich im gleichen Rahmen wie der allgemeine Verbraucherpreisindex, welcher die durchschnittliche prozentuale Preisveränderung sämtlicher Waren und Dienstleistungen des privaten Bedarfs in Deutschland angibt. Eine Mietkostenexplosion sieht anders aus.

Im Gegenteil zeigt sich heute eine deutliche Entspannung der Situation, wenn wir den Zeitraum von 1999 bis 2009 zum Vergleich heranziehen. Hier stiegen die Wohnkosten noch stärker als die verfügbaren Einkommen.

Auch das qualifiziert sich jedoch nur auf den ersten Blick als Mietkostenexplosion – die Nettokaltmiete entwickelte sich im Vergleich zum Verbraucherpreisindex unterdurchschnittlich, Preistreiber der Wohnkosten waren weitere Faktoren wie Wasser, Strom und Gas. Es lässt sich also feststellen, dass sich die eigentlichen Mieten, sprich Nettokaltmieten, bestenfalls gemäß der durchschnittlichen Preisentwicklung verändert haben, teils sogar dahinter zurückgeblieben sind.

Wohnkostenbelastung rückläufig

Ein noch aussagekräftigeres Bild lässt sich anhand der Entwicklung der Wohnkostenbelastung veranschaulichen. Hier werden insbesondere die Unterschiede zwischen größeren und kleineren Städten, Vororten und ländlichen Gebieten beleuchtet. Die Höhepunkte lagen hier in den Jahren 2011 bis 2012, seitdem ist selbst in Städten ein Rückgang zu verzeichnen. Während die Wohnkostenbelastung sich hier mit ungefähr 24 Prozent relativ konstant hält, sinken die Werte insbesondere im ländlichen Bereich und lagen 2018 gerade mal knapp über 17 Prozent, also deutlich unter dem häufig verwendeten „Richtwert“ von nicht mehr als 30 Prozent. Selbst am absoluten Höhepunkt der Entwicklung im städtischen Bereich im Jahr

2012 liegt die Wohnkostenbelastung mit 25 Prozent noch ein gutes Stück darunter.

Zusammengefasst: Seit 1999 sind die Nettokaltmieten bestenfalls im gleichen Maße gestiegen wie die allgemeinen Lebenshaltungskosten, streckenweise sogar geringer. Weiterhin ist auch die Wohnkostenbelastung seit 2012 insgesamt rückläufig und lag selbst zum Höhepunkt noch unterhalb von 30 Prozent.

Jakob Grimm

Wissenschaftlicher Mitarbeiter

www.hausundgrund.de

Nasse Keller, Schimmel und feuchte Wände müssen nicht sein



SchimmelPeter®
Abdichtungstechnik Fischer

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

Telefon: 04106 – 80 59 346

„Klimaschutz darf nicht nur zulasten von Eigentümern gehen“

Mehr Pflichten einerseits – steuerliche Vorteile andererseits

Markus Herbrand ist Steuerberater und Bundestagsabgeordneter der FDP. Im Interview erklärt er einerseits, welche steuerlichen Vorteile energetische Modernisierungen bringen. Andererseits weist er auf die Unzulänglichkeiten des neuen Gesetzes hin und kritisiert, dass die Bundesregierung Eigentümern und Vermietern immer wieder neue kostspielige Pflichten auferlegt.

Im Rahmen des Klimaschutzprogramms 2030 werden energetische Modernisierungsmaßnahmen im selbstgenutzten Eigentum steuerlich gefördert. Dafür wird ein neuer Paragraph 35 c im Einkommensteuergesetz geschaffen. Welche steuerlichen Vorteile bringt es?

Eigennutzer können bis zu 20 Prozent ihrer Aufwendungen für energetische Sanierungen, maximal jedoch 40.000 Euro je Objekt, absetzen. Dies erfolgt über einen Zeitraum von drei Jahren, wobei in den ersten beiden Jahren jeweils sieben Prozent und im dritten Jahr sechs Prozent geltend gemacht werden können. Das neue Gesetz gilt ab 2020 für einen Zeitraum von zehn Jahren. Der Abzug erfolgt von der Steuerlast und nicht bei der Ermittlung des zu versteuernden Einkommens.

Was müssen Eigentümer beachten?

Die Arbeiten müssen von einer Fachfirma ausgeführt werden und diese muss eine Bescheinigung für die Steuer ausstellen, damit der Steuerzahler den Abzug erhält. Sanierer können die Investitionen auf die gesamten zehn Jahre verteilen und zum Beispiel zunächst die Fenster erneuern und über drei Jahre absetzen und in den kommenden Jahren beispielsweise die Fassadendämmung angehen.

Wie bewerten Sie das neue Gesetz?

Ich denke, dass der neue Paragraph 35 c im Kern eine gute Regelung ist, die das Potenzial hat, den Klimaschutz im Gebäudesektor voranzutreiben. Außen vor bei dieser direkten steuerlichen Erleichterung bleiben die Vermieter; sie können energetische Sanierungen lediglich – wie bisher – über die Werbungskosten geltend machen. Ich sehe zudem die Gefahr, dass das Gesetz die Preise der Handwerksunternehmen weiter nach oben treibt. In Zeiten von Fachkräftemangel haben die Handwerker schon

jetzt volle Auftragsbücher. Wichtig wäre es hier, dauerhaft verlässliche Rahmenbedingungen für die Unternehmen zu schaffen, damit sie Planungssicherheit haben und nicht nur auf den schnellen „Förder-Euro“ schauen, sondern nachhaltig zum Beispiel in Ausbildung und technische Ausstattung investieren.

Das Klimaschutzprogramm sieht auch die Einführung einer CO₂-Bepreisung für den Wärmemarkt vor. Was bedeutet das für Eigentümer?

Dass Energie insgesamt teurer wird. Da zudem die Einführung einer beschränkten Umlagefähigkeit der Heizkosten auf die Mieter im Gespräch ist, bleibt für die Vermieter ungewiss, in welchem Umfang steigende Energiekosten an ihnen hängen bleiben. Diese Pläne halte ich für fatal. In den vergangenen Jahren hat die Regierung den Eigentümern bereits genug neue Vorschriften und Regelungen in puncto Energieeffizienz aufgehalst – deren Umsetzung die Vermieter viel Geld kostet. Verstehen Sie mich nicht falsch: Ich bin für den Klimaschutz. Aber die Politik muss sich auch fragen, welche Maßnahmen wirklich sinnvoll sind und welche der derzeitigen – ich nenne es einmal Klimahysterie – entspringen und vor allem Aktionismus sind.

Was wäre denn wirklich sinnvoll?

Ein Gesamtkonzept muss her, anstatt des Sammelsuriums an Einzelmaßnahmen, das wir derzeit haben. Dazu gehört im Gebäudebereich zum Beispiel die Vereinfachung und der Ausbau der bestehenden Förderinstrumente der KfW. Vor allem kleine private Vermieter müssen von diesen Instrumenten leichter Gebrauch machen können. Gerade weil der Klimaschutz im Gebäudebereich zu mehr Pflichten und Kosten für Eigentümer führt, müssen diese auch besonders unterstützt werden. Beim Klimaschutz insgesamt muss der EU-weite Emissionshandel endlich auf die Sektoren Verkehr und Gebäude ausgeweitet werden. Anstatt von Planwirtschaft und Subventionen würde die Energiewende dann endlich durch marktwirtschaftliche Mechanismen bestimmt. Die Vergangenheit zeigt, dass dies mit Abstand der erfolgreichste Weg ist.

Das Interview führte Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Immer mehr extreme Wetterereignisse

Starkregen

Wie vorbeugen, wie absichern?

Starkregen ist eines der meist unterschätzten Wetterphänomene. Die starken Regenfälle sorgen für überschwemmte Straßen und Wege, vollgelaufene Keller, verwüstete Häuser, Berge von Schlamm und Schutt. Häuserteile können weggespült werden und die Böden so aufgeweicht werden, dass Schlammlawinen drohen. Zwischen 2001 und 2017 waren generell die Gebiete um die Mittelgebirge sowie das Alpenvorland besonders von Starkregen betroffen. Mittlerweile kommen punktuell auftretende Unwetter in ganz Deutschland vor und verursachen Schäden in Millionenhöhe. Insgesamt stieg die Anzahl der Elementarschäden von 50.000 im Jahr 2014 auf 70.000 im Jahr 2016. Und die Zukunftsaussichten sehen nicht besser aus. Die deutsche Versicherungswirtschaft hat gemeinsam mit Klimaforschern wetterbedingte Schäden der letzten Jahrzehnte mit unterschiedlichen Klimamodellen verknüpft und Schadensszenarien bis zum Jahr 2100 abgeleitet. Demnach werden die Winterstürme heftiger, die Pegelstände der fünf größten Deutschen Flüsse – Rhein, Donau, Elbe, Ems und Weser – werden steigen und die Sommer heißer und trockener werden. Auch die Extremwetterereignisse werden zunehmen. Nach den Extremwetterereignissen Elvira, Friederike und Gisela mussten die deutschen Versicherungen beispielsweise 2016 Schäden in Höhe von 2,5 Milliarden Euro regulieren. Die betroffenen Landesregierungen gewährten Soforthilfen je nach Umfang der Schäden. Aufgrund der schweren Prognostizierbarkeit und der damit verbundenen unberechenbaren Kosten von Unwetterschäden haben deutsche Behörden jedoch nun beschlossen, staatliche Soforthilfen bis auf wenige Ausnahmen zu reduzieren. Das nimmt die Eigenheimbesitzer in die Pflicht, die Schutzmaßnahmen für solch extreme Unwetter in die eigenen Hände zu nehmen. Einem Großteil der deutschen Hausbesitzer ist jedoch weder bekannt, dass sie kein Recht auf staatliche Unterstützung haben, noch, wie groß das Risiko durch Starkregen für sie wirklich ist.

Wann ist Regen als Starkregen zu betrachten?

Als Starkregen bezeichnet der Deutsche Wetterdienst (DWD) eine Niederschlagsmenge von mehr als 25 Litern pro Quadratmeter innerhalb einer Stunde beziehungsweise mehr als 35 Liter Regen pro Quadratmeter innerhalb von sechs Stunden. Meteorologen können dabei oft nicht genau vorhersagen, wo es wie viel regnen wird, da die Wolken, aus denen Starkregen fällt, sehr schnell entstehen und sich genauso schnell wieder verflüchtigen. Somit



Erich Westendarp/pixello.de

ist die Vorwarnzeit auch verhältnismäßig kurz. Da Vorsorgemaßnahmen oft nicht schnell genug getroffen werden können, entstehen häufig enorme Schäden.

Ein Dauerregen ist noch kein aussagekräftiger Indikator für Überschwemmungen, da die gesamte Regenmenge hier meistens geringer ausfällt als bei Starkregenereignissen und der Boden genug Zeit hat, das Regenwasser aufzunehmen. Allerdings bedeutet das nicht, dass Gebiete abseits von Küsten, Bächen und Seen völlig frei von einem Überschwemmungsrisiko durch Starkregen sind. Wenn so viel Regen fällt, dass der Grundwasserspiegel überdurchschnittlich steigt und ein sogenanntes Grundhochwasser entsteht, kann sich der Vorgarten innerhalb kürzester Zeit in einen kleinen See verwandeln. Die Folge ist ein möglicher Wassereintritt in das Haus durch Kellerfenster oder ebenerdige Türen. Bei einem Starkregenereignis kann es außerdem passieren, dass mehr Wasser in die Kanalisation drängt, als diese aufnehmen kann. Die Folge dieses Rückstaus ist, dass Regenwasser an anderer Stelle, beispielsweise durch Ventile im Keller des Hauses, wieder austritt.

Starkregen kann durch folgende weitere Aspekte Schäden an Gebäuden und Inventar verursachen:

- mitgerissenes Material, wie z. B. Gebäudeteile, Mobiliar oder ganze Fahrzeuge durch abfließende Wassermassen
- Überlaufen von Bächen, Flüssen und Seen, sofern kein Platz zum Abfließen vorhanden ist
- Rückstau von Gewässern an Engstellen wie Brücken oder Rohren
- oberflächlich abfließendes Wasser aus überlasteter Kanalisation oder Grundstücksentwässerung wie Dachrinnen
- oberflächlich abfließendes Regenwasser, das in Gebäude eindringt, zum Beispiel am Hang

- austretende Stoffe aus Industrie oder überfluteten Kläranlagen

Starkregenvorsorge: So schützen Sie Ihr Haus

Die beste Vorsorge fängt bereits bei der Bauplanung an. Gegen Starkregen helfen folgende Maßnahmen:

Außenbereich

- die Kellerfenster möglichst hoch anbringen
- bauen Sie Schwellen vor Öffnungen ein: Haus- und Terrassentüren sowie Garageneinfahrten
- versiegeln Sie Wanddurchführungen druckwasserdicht
- Grünflächen statt Steingarten: Regenwasser versickert in der Erde und läuft langsamer ab
- beim Bodenbelag der Ein- und Auffahrt und der Gehwege gilt das ebenfalls: Asphalt nimmt kein Wasser auf, sondern leitet es direkt weiter

Im Haus

- sichern Sie Ihre Heizungsanlage und Öltanks
- verzichten Sie in Kellerräumen auf elektrische Anschlüsse in Bodennähe
- bauen Sie mit wasserfesten Materialien wie etwa Beton

Doch auch wenn das Haus bereits gebaut ist, können Sie durch Umbaumaßnahmen vorsorgen. Investitionen in

diesem Bereich verhindern Schäden und ersparen Ihnen Stress und zusätzliche Kosten. Folgende Dinge sollten Sie unbedingt nachrüsten, wenn diese noch nicht verbaut sind:

- Rückstauventil bzw. eine Rückstauschleife durch eine Hebeanlage
- Wasserfeste Fenster und Türen

Überprüfen Sie regelmäßig alle Schwachstellen. Dazu zählen alle Wandöffnungen wie Türen oder Fenster oder tiefliegende Garagen. Stellen Sie auch Nachforschungen an, ob es in Ihrem Wohngebiet bereits Überflutungen gab. Starkregen richtet besonders dann Schäden an, wenn die Kanalisation durch die Wassermassen überfordert ist.

Ist eine Elementarversicherung notwendig?

Die Schadensstatistik spricht eine deutliche Sprache: Von 2002 bis 2017 entstanden in Deutschland Schäden durch Starkregen in Höhe von 6,7 Milliarden Euro. Jedes Jahrzehnt bringt inzwischen ein Jahrhundert-Ereignis mit. Daher ist eine Elementarversicherung für Hausbesitzer notwendig und eine sinnvolle Ergänzung zur Wohngebäudeversicherung. Denn eine Wohngebäudeversicherung deckt nicht alle durch Naturgewalten entstandenen Schäden ab. Insbesondere Überschwemmungen durch Starkregen sind in vielen Produkten nicht enthalten. Diese Gefahren müssen durch eine Elementarversicherung versichert werden.

Wenn Sie mit Öl heizen, benötigen Sie eine Versicherung, die Gewässerschäden abdeckt. Tritt nämlich durch Starkregen Wasser in den Heizkeller ein, kann das darin enthaltene Öl entweichen und das Erdreich kontaminieren – gewaltige Schadensansprüche sind die Folge.

Was ist zu tun, wenn Wasser ins Haus eindringt?

Vor allem: Ruhe bewahren. Achten Sie darauf, dass Sie in Sicherheit sind und helfen Sie anderen, die sich nicht helfen können bei der Evakuierung.

Halten Sie sich nicht in tieferen Gebäudeteilen wie Kellern oder Tiefgaragen auf: Die Wassermassen machen es so gut wie unmöglich, aus diesen Teilen zu entkommen. Entfernen Sie sich bereits bei den ersten Anzeichen und bringen Sie sich auf höheren Etagen in Sicherheit. Öffnen Sie auch keine Türen, hinter denen Wasser sein könnte. Einmal geöffnet, dringt das Wasser druckvoll in den Raum ein und kann Sie wegreißen. Die Türen lassen sich bei drückendem Wasser auch nicht mehr schließen. Stellen Sie den Strom ab, wenn weitere Gebäudeteile gefährdet sind. Dadurch verhindern Sie Stromschläge, wenn Sie nach dem Starkregen aufräumen.

Weitere Informationen zum richtigen Versicherungsschutz erhalten Sie bei der GEV Grundeigentümer-Versicherung unter 040 3766 3333 oder im Internet auf gev-versicherung.de.



**Nasse Wände?
Feuchter Keller?**

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

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

TEAM ISOTEC
HANDWERK AUF HÖCHSTEM NIVEAU

ISOTEC®
Wir machen Ihr Haus trocken

www.isotec-hamburg.de

Sonnenschutz

Ein schattiges Plätzchen

Sonnenschirme, -segel und -markisen

Die Tage werden wieder länger und die meisten freuen sich wieder auf Temperaturen im zweistelligen Bereich. Sobald diese jedoch die 30-Grad-Marke überschreiten, am besten noch in der Großstadt und über mehrere Tage am Stück, sehnt man sich schnell nach einem schattigen Plätzchen auf Balkon, Terrasse oder Garten.

Die einfachste Variante ist hier der klassische Sonnenschirm: je nach Ausführung günstig in der Anschaffung, flexibel in der Anwendung und einfach zu montieren. Zum klassischen runden Schirm gesellen sich heute zahlreiche Variationen wie großflächige Ampelschirme oder platzsparende Wandschirme. Klarer Nachteil ist natürlich die Windanfälligkeit – ohne ausreichende Fixierung kann ein Sonnenschirm kippen.

Sonnenschirm sicher befestigen

Was im Garten noch kein großes Problem ist, sieht beim Sturz eines Schirms von einem Balkon schnell anders aus. Ein großer und stabiler Standfuß kann jedoch, insbesondere bei kleineren Balkonen, ein Problem darstellen. Hier bieten sich als Alternative spezielle Halterungen für das Balkongeländer an. Diese können in vielen Fällen sehr leicht und ohne zu bohren montiert werden, wobei das

Tipp:

Ein wasserfestes Sonnensegel sollte immer mit mindestens 15 Grad Neigung aufgehängt werden, damit das Regenwasser ablaufen kann.

ohnehin knappe Platzangebot nicht noch weiter eingeschränkt wird.

Sonnensegel liegen im Trend

Ein echter Hingucker mit mediterranem Flair ist das Sonnensegel. Ob dreieckig, quadratisch oder maßgeschneidert, einzeln oder in Gruppen arrangiert, hier sind der gestalterischen Freiheit kaum Grenzen gesetzt. Die meisten Modelle bieten einen sehr hohen Sonnenschutz, sind bis zu einem

gewissen Grad wasserdicht und schützen so zugleich vor leichtem Regen. Die Befestigung mit dauerelastischen Spanngurten sorgt für hohe Sicherheit. Sie halten auch stärkeren Windböen stand.

Smarte Markisen

Die solideste Lösung ist sicher die Markise. Jenseits der altbewährten Handkurbel bieten sich hier die größten technischen Möglichkeiten. Per Wandschalter, Fernbedienung oder Smartphone bis hin zu voll automatisierter Beschattung ist hier alles möglich. Die Nachteile sind natürlich der Kostenfaktor und der Installationsaufwand, doch wer auf langfristige Lösungen setzt, ist mit einer Markise meist gut bedient.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de



HANSA-GLASBAU



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

BAUBETRIEB
seit 1907



PENTZIN & NÄGELER
BAUUNTERNEHMEN

Ausführung sämtlicher Bauarbeiten
Bramfelder Str. 102a, 22305 Hamburg
Tel. 040/690 52 53, Fax 040/691 62 60
Internet: www.pentzin-naegeler.de
E-Mail: info@pentzin.de

solide-zuverlässig

B AU & **H** AUSTECHNIK
GMBH

Beratung • Planung • Abwicklung

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

Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung

Outdoorküchen

Gekocht wird an der frischen Luft

Mit Herd, Spüle und allem, was sonst noch dazugehört

Ob groß oder klein, beweglich oder fest – Außenküchen liegen im Trend. Der Grund: Es macht einfach Spaß, mit Freunden und Familie im Freien zu kochen.

Früher hat es bei vielen der einfache Holzkohlegrill getan. Später sattelte der eine oder andere auf einen Gasgrill um. Und heute? Heute leisten sich manche gleich eine ganze Außenküche oder auch Outdoorküche genannt. „Es ist ein Nischenmarkt, der in den vergangenen Jahren stark zugelegt hat“, sagt Volker Irlé, Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft „Die moderne Küche“. Die einen zelebrieren dort mit Freunden und Familie ein großes Koch-Ereignis am Wochenende. Die anderen nutzen ihre Außenküche auch unter der Woche. Ganz nach dem Motto: Wenn ich schon so lange im Büro sitze, möchte ich wenigstens in der Freizeit immer draußen sein. Auch das lästige Pendeln zwischen drinnen und draußen nimmt ab.

Für jeden Geschmack und Geldbeutel

Dabei gibt es wie bei den herkömmlichen Küchen für jeden Geschmack und Geldbeutel etwas. Mal selbstgebaut, mal maßgeschneidert, mal als Modul. Sie reichen von einfachen Varianten vom Discounter bis zu ausgefeilten Lösungen spezieller Hersteller im In- und Ausland. Darunter namhafte Grill- und Küchenhersteller oder Neulinge, die sich einzig und allein der Außenküche verschrieben haben. Das spiegelt sich auch bei den Kosten wider: „Wer selbst mit Hand anlegt, kommt unter 10.000 Euro weg“, sagt Tobias Nägele von Gardelino, einem Onlineshop für Outdoorküchen. Und nach oben? „Da gibt es keine Grenzen“, sagt er mit Blick auf raffinierte Außenküchen im In- und Ausland.

Ob ausgefeilt oder einfach, Kernstück jeder Außenküche ist nach wie vor ein Gas-, Kohle- oder Elektrogrill. Dieser wird mit weiteren Kochplatten und ausreichend Arbeitsflächen und Stauraum kombiniert. Praktisch ist auch ein Spülbecken, das an den Gartenschlauch oder im besten Fall an die Hausleitung angeschlossen werden kann. In der Luxusvariante gehören auch ein Kühlschrank und andere elektrische Geräte dazu.



Foto: OCQ von gardelino.de/Sabrina Hensel

Witterungsbeständig

Damit die Liebhaber von Outdoorküchen möglichst lange Freude an ihrer Investition haben, sollten die Geräte nicht nur mit Feuchtigkeit und Hitze keinerlei Probleme haben, sie sollten auch Minusgrade gut überstehen. „Hier sollte man an der Qualität nicht sparen“, sagte Nadine Pollex, Inhaberin von OCQ-Outdoor Cooking Queen. Viel eher sollte man überlegen, was man wirklich in der Außenküche brauche. Für die Geräte empfehlen Experten Edelstahl und für die Arbeitsflächen – insbesondere bei festinstallierten Küchen – auch Naturstein wie beispielsweise Granit sowie Keramik- oder Feinsteinzeugplatten. Das sieht nicht nur schön aus, es lässt sich auch gut sauberhalten. Bleibt die Frage des passenden Standortes. Wo immer möglich, sollte man darauf achten, dass die Außenküche an einem windgeschützten Ort aufgebaut wird. Je nachdem ist auch eine kleine Überdachung sinnvoll. In jedem Fall sollte die Küche auf festem Boden stehen. Und kommt die kalte Jahreszeit? Dann heißt es entweder anpacken und die Küchen-Module in die Garage oder den Unterstand schieben oder Deckel zu und eine Wetter-schutzhaube drauf. Was aber noch lange nicht heißt, dass nicht auch im Winter die Außenküche zum Wintergrillen und Glühweintrinken genutzt werden kann.

Karin Birk
Freie Journalistin

Poolbau

Erfrischung im eigenen Garten

Nicht nur für die Kinder ein Vergnügen

Die vergangenen Sommer waren lang und heiß und der nächste steht schon vor der Tür. Ein eigener Pool verspricht dann eine willkommene Abkühlung. Doch worauf müssen Eigentümer achten, wenn sie sich ein Schwimmbaden in den Garten setzen möchten?

Es ist der denkbar einfachste Weg, sich den Wunsch nach einem eigenen Pool zu erfüllen: Einfach einen Bausatz mit Schritt-für-Schritt-Anleitung im Baumarkt kaufen, nach Hause transportieren und zusammenschrauben. In der Anschaffung sind die robusten Fertigpools aus Polyester oder Stahl günstig. Die Pool-Sets zum Selberbauen gibt es im Fachhandel schon ab rund 5.000 Euro. Wichtig ist, dass Wasseraufbereitungstechnik und Transportkosten im Kaufpreis enthalten sind.

Individuelle Pools sind teurer

Wer Wert auf einen individuellen Pool legt, lässt sich eine Betonschale gießen oder einen Pool aus Iso-Steinen gestalten. Die müssen jedoch aufwendig eingepasst und verputzt werden. Beide Varianten sind deutlich teurer, bieten dafür aber beständigen Schutz gegen Schäden durch Wurzeln oder das Buddeln von Nagern. Individuell geformte Edelstahlbecken, vom Fachmann geplant, eingepasst und installiert, zeichnen sich durch elegantes Design, Langlebigkeit und geringere Wartungsmühen aus. Solche Pools sind jedoch teuer – die Preisspanne beginnt bei etwa 20.000 Euro zuzüglich Kosten für Pooltechnik, wie Wärmepumpe und Filteranlage, sowie Zubehör.

Wer in seinem Pool die eine oder andere Bahn ziehen möchte, braucht eine Länge von mindestens acht Metern. In der Tiefe genügen 1,50 Meter, sonst erhöht sich der Wasserdruck auf die Außenwände des Pools und kompliziert die Planung.

Wichtig: Bauamt fragen

Ist die Wahl entschieden, geht es an die Planung. Ein Grundriss von Haus, Terrasse und Garten zeigt, wo das Becken am besten aufgestellt wird. Eine solche Planzeichnung braucht auch das örtliche Bauamt. Denn je nach Poolgröße muss der Bau zuvor genehmigt werden. Vor dem Bau sollten zudem Daten zu Bodenbeschaffenheit und Grundwasserspiegel recherchiert werden. Eine Bodenuntersuchung hilft, den zum Untergrund passenden Baustoff zu wählen.

Sinnvoll ist es, den Pool in einem südlich ausgerichteten, schattenfreien Areal aufzustellen. Dort erwärmt sich das Wasser dank Sonneneinstrahlung von selbst, die Wärmepumpe hat Pause. Liegt der Pool in Terrassennähe, können auch bereits vorhandene Strom- und Wasseranschlüsse genutzt werden.

Wichtig ist zudem eine Poolabdeckung. Sie schützt nicht nur vor Wasserverschmutzung und -verdunstung, sondern auch davor, dass Haustiere oder Kinder in den Pool fallen. Poolbesitzer haben außerdem eine Verkehrssicherungspflicht: Sie müssen Vorkehrungen treffen, um Schäden anderer zu verhindern und ihr Grundstück mit einem mindestens 1,20 Meter hohen Zaun umschließen.

Katharina Lehmann
Freie Journalistin

PIETSCH BAUWERKSERHALTUNG
GMBH

Feuchtigkeitsprobleme?
Abdichtung von nassen Kellern, Fassaden und Balkonen
● Putz- und Mauerwerkssanierung ● Injektionen

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

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

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

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

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

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

SANIERUNGSTECHNIK NORD

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

www.salpeter.de

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

Outdoor-Wohnzimmer

Der Wohnbereich endet nicht an der Hausfassade

Lounge-Bereiche im Freien

Die Grenzen zwischen drinnen und draußen verschwinden immer mehr. Warum also neben Kochen und Essen nicht auch das Wohnen ins Grüne verlagern?

Die meisten Menschen verbringen fast den ganzen Tag in geschlossenen Räumen. Nichts liegt da näher, als im Sommer Terrasse und Garten als vollständigen Wohnraum zu nutzen – Sofa und Sessel eingeschlossen. Im besten Fall plant man entsprechende Plätze von Anfang an mit ein oder gestaltet das grüne Fleckchen später um. Ganz nach dem Motto des Gartenarchitekten Bernd Franzen: „Der Wohnbereich endet nicht an der Hausfassade, sondern an der Grundstücksgrenze“.

Individuelle Planung

Ob professionell geplant oder selber gestaltet, immer geht es darum, die eigenen Wünsche zu erkunden. Soll die Wohlfühloase mehr als Rückzugsort zum Ausruhen dienen oder Treffpunkt für Familie und Freunde sein oder auch beides. „Die Menschen müssen sich von Anfang an im Garten wohlfühlen“, sagt Franzen. Und noch etwas ist für den Profi entscheidend: „Die Gestaltung des Outdoor-Wohnbereichs ist immer im Zusammenhang mit der Hausarchitektur zu sehen“, betont er. Dabei spielt es keine Rolle, ob es eine kleine Wohlfühloase in der Großstadt oder der Villengarten weiter draußen ist. Die Kunst besteht darin, Form und Materialien des Hauses im Garten wiederaufzunehmen.

Je nach Nutzung, räumlichen Möglichkeiten sowie Licht- und Windverhältnissen kann der Standort für den Lounge-Bereich im Grünen ganz nah am Haus oder eben als Gegengewicht zu diesem am Ende des Gartens geplant werden.

Ganz wichtig dabei ist ein fester Untergrund aus Steinplatten, Fliesen, Holz oder Kies als Basis für Sessel, Sofas oder Wohninseln. Manchmal sind sie durch Hecken, Mauern oder andere Wandelemente zur Seite hin begrenzt, manchmal auch unter einem festen Dach geschützt.

bleibt die Auswahl des passenden Mobiliars: „Hier sind der Individualität keine Grenzen gesetzt“, sagt Trendberaterin Gabriela Kaiser. Gleichwohl sei derzeit ein Trend zu leichteren und filigranen Lounge-Möbeln auszumachen. Angefangen von faltbaren Polyrattan-Möbeln bestehend aus zwei Sesseln und einem kleinen Tischchen bis hin zu



Foto: Photographee.eu/stock.adobe.com

einem veritablen Outdoor-Wohnzimmer aus dem gleichen Material.

Daneben werden auch gerne Metallgestelle – etwa aus pulverbeschichtetem Aluminium – oder Gestelle aus Holz gewählt. Teilweise werden die Materialien auch gemischt und finden sich in Tischen und Beistelltischen wieder. Dabei sollten die Materialien – inklusive Kissenbezüge – witterungsbeständig sein und Feuchtigkeit und Sonneneinstrahlung gut aushalten.

Akzente setzen

Und die Farben? Die sind so vielfältig wie die Bewohner selbst. „Von dezent bis knallbunt geht alles“, sagt Kaiser. Wer nicht gleich beim Gestell auf Farbigkeit setzt, kann auch mit Kissen oder anderen Accessoires die nötigen Akzente setzen. Je nachdem kann auch ein Outdoor-Teppich die Sache abrunden.

Um sich an einem Platz richtig wohl zu fühlen, gehört immer auch die richtige Beleuchtung dazu. Das können große Windlichter sein, tragbare kleine und große Akku-Stehlampen bis hin zu festinstallierten Außenleuchten in der Wand oder im Boden – oder man kombiniert das eine mit dem anderen. Und auch hier gilt: „Wer beim Hausbau oder einer Haussanierung einen möglichen Lounge-Bereich gleich mit einplant, hat es später nicht nur mit der Beleuchtung leichter“, sagt Gartenarchitekt Franzen.

Karin Birk
Freie Journalistin

Balkongestaltung

Lieblingsplatz Balkonien

Auch wenig Raum gut nutzen

Es muss nicht immer ein großer Garten sein, auch mit wenigen Quadratmetern kann man sich tolle Blumenträume erfüllen und mit den passenden Möbeln und Accessoires einen Lieblingsplatz an der frischen Luft schaffen.

Doch wie gestaltet man einen wohnlichen Balkon? Eine große Sitzlounge ist zwar gemütlich und liegt im Trend, sie kann einen kleinen Balkon allerdings auch schnell einengen. Daher sollten die Möbel immer entsprechend dem vorhandenen Platz gewählt werden. Für kleine Stadtbalkone empfehlen sich platzsparende Tische und Sitzgelegenheiten, die sich bei Bedarf zusammenklappen lassen. Sonst wirkt der Balkon schnell vollgestellt und man kann sich nicht mehr frei bewegen. Wer etwas mehr Platz zur Verfügung hat, kann auch verschiedene Sitzgruppen einrichten: eine Lounge für das ausgelassene Beisammensein mit Freunden und ein großer Sitzbereich, um an schönen Tagen auf dem Balkon zu speisen.

Behagliche Beleuchtung

In jedem Fall spielt die Beleuchtung eine große Rolle bei der Behaglichkeit. Mit romantischen Windlichtern und Laternen wird der Balkon auch am Abend perfekt in Szene gesetzt. Empfehlenswert ist daher eine Kombination verschiedener Lichtquellen. Ein Wandlicht für die optimale Ausleuchtung, Teelichter für mehr Gemütlichkeit und Solarlichter, die zusätzlich als elegante Dekoration fungieren. Solarleuchten, wie Lichterketten, Tisch- und Dekoleuchten, haben viele Vorteile. Sie verbreiten ein angenehmes Licht und wirken sich nicht auf die Stromkosten aus. So lassen sich die lauen Sommerabende perfekt im Freien genießen.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Gebäudekommunikation &
Zutrittskontrollsysteme

INTRATONE

Warum nicht gleich in größer nehmen?

10 JAHRE
GARANTIE

Das
XL-Servicepaket:
Gegensprechanlage +
10 Jahre Garantie +
Info-Display

Machen Sie Ihre Hausverwaltung noch einfacher und direkter – mit dem neuen XL-Servicepaket von Intratone:

- ▶ kabelloser Gegensprechanlage mit Videofunktion
- ▶ extralange 10-Jahres-Garantie inkl. technischem Support, Hardware-Updates u. v. m.
- ▶ innovative Echtzeit-Verwaltung und -Modifikation dank Fernzugriff

Die neue Größe in der Hausverwaltung.
Das XL-Servicepaket von Intratone.



Wir informieren Sie gerne:
+49 (0) 211 601 7700
info@intratone.de
www.intratone.de



Interview

„Vermietete Stellplätze mit Ladestationen ausrüsten“

Mehr Infrastruktur für E-Automobile

Professor Dr.-Ing. Peter Marx plädiert für mehr Ladestationen an privaten Stellplätzen. Das sei günstiger und bequemer als an öffentlichen Ladepunkten. Für Vermieter sieht er darin eine Zusatzeinnahme, für Mieter ein Sparmodell.

Warum ist der Ausbau der öffentlichen Ladeinfrastruktur Ihrer Meinung nach nicht zielführend?

Das Laden an öffentlichen Ladesäulen ist teuer und umständlich. Etwa 80 Prozent aller Ladevorgänge für Elektroautos erfolgen deshalb zurzeit mit privaten Wallboxen in Garagen oder Stellplätzen von Eigenheimen zum günstigen Haushaltsstromtarif. Über die Hälfte der Deutschen sind jedoch Mieter und verfügen über keinen eigenen Parkplatz. Deshalb sind sie auf teure öffentliche Ladesäulen angewiesen.

Warum ist eine eigene Ladebox kostengünstiger?

Die Ladebox mit vorgeschaltetem Stromzähler wird beim örtlichen Stromlieferanten als eigene Messstelle (genau wie in der Wohnung) angemeldet. Der eingebaute Zähler ist also nur dem Mieter des Stellplatzes persönlich per Vertrag mit dem Stromanbieter zugeordnet. Zusatzkosten durch aufwendige elektronische Technik – wie bei öffentlichen Ladesäulen – zur Datenübermittlung und Rechnungserstellung durch einen Ladesäulenbetreiber entfallen. Die Bezahlung erfolgt zum günstigen Haushaltsstromtarif, der bei etwa 30 Cent pro Kilowattstunde (kWh) liegt. Für die Strecke von 100 Kilometern benötigt ein E-Auto etwa 15 kWh. Es fallen also Stromkosten von circa 4,50 Euro an. Zum Vergleich: An öffentlichen Ladesäulen fallen derzeit bis zu 89 Cent pro Kilowattstunde an, also über 13 Euro pro 100 Kilometer.

Was kosten Installation und Anschaffung?

Eine Wallbox mit elf Kilowatt Ladeleistung kostet zwischen 500 und 2.500 Euro. Ich selber habe zum Beispiel eine Stele mit Ladebox, skalierbarer Leistung und wet-



Foto: privat

terfestem Gehäuse entwickelt, die rund 750 Euro kostet. Dazu kommt noch die Verlegung eines Drehstromkabels mit Kosten von etwa 1.000 Euro, abhängig von den örtlichen Gegebenheiten. Wenn der Staat – wie von der Bundesregierung geplant – für diese privaten Ladestationen einen Zuschuss gewährt, wird die Finanzierung der Ladebox noch günstiger.

Was raten Sie Vermietern?

Vermieter sollten ihre Mieter über die Möglichkeit in Kenntnis setzen, dass eine persönliche Ladestation auf vermieteten Stellplätzen mit der Option Kauf oder Miete installiert werden kann. Bei letzterem kann der Vermieter einfach die Stellplatzmiete entsprechend erhöhen. Gleichzeitig spart der Stellplatzmieter durch den Bezug des günstigen Haushaltsstromtarifs. Eine Win-Win-Situation für beide Seiten.

Das Interview führte Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Tipp Ladepunkte in der WEG

Noch erfordert das WEG-Recht die Zustimmung der Miteigentümer, wenn ein Elektroautobesitzer einen Ladepunkt installieren möchte. Suchen Sie deshalb am besten vor der jährlichen Eigentümerversammlung das Gespräch mit Ihren Miteigentümern, um eventuelle Unklarheiten auszuräumen. Mit der kommenden WEG-Reform soll diese Hürde aber in Zukunft wegfallen.

Neuer Gesetzesentwurf

Gebäude-Elektromobilität

Eigentümer sollen ihre Gebäude für spätere Ladestationen vorbereiten

Die Europäische Union hat bereits 2018 mit der Gebäuderichtlinie (EPBD) die Vorhaltung der erforderlichen Leitungsinfrastruktur für die spätere Errichtung von Ladestationen in Gebäuden vorgeschrieben.

Das Bundeskabinett hat nun einen Gesetzesentwurf beschlossen, mit dem das EU-Recht eins zu eins in nationales Recht umgesetzt wird.

Die Regelungen des zukünftigen GEIG sehen etwa vor, dass bei Neubau oder bei größerer Renovierung von Gebäuden mit mehr als zehn Stellplätzen

- bei Wohngebäuden künftig jeder Stellplatz und
- bei Nichtwohngebäuden künftig jeder fünfte Stellplatz

mit Installationsrohren für Elektro- und Datenkabel auszustatten ist. Bei größeren Renovierungen gilt die Pflicht nur, wenn diese auch den Parkplatz oder die Gebäude-

elektrik umfasst. Bei Nichtwohngebäuden ist zusätzlich mindestens eine Ladestation zu errichten. Zudem müssen bis 2025 alle bestehenden Nichtwohngebäude mit mehr als 20 Stellplätzen über mindestens einen Ladepunkt verfügen.

Werden Gebäude gemischt genutzt und verfügen sie zusammen über mehr als zehn Stellplätze, sind sie je nach der Art der überwiegenden Nutzung entweder als Wohn- oder Nichtwohngebäude zu behandeln.

Wie geht es weiter?

Der Gesetzesentwurf zum GEIG muss nun noch von Bundestag und Bundesrat verabschiedet werden. Nach den Vorgaben der Gebäuderichtlinie hätten die EU-Vorgaben bereits zum 10. März 2020 in Kraft treten sollen.

Dipl.-Ing. Corinna Kodim
www.hausundgrund.de

ARCHITEKTEN

Wohnhäuser
mit Würde
und Feingefühl.

040.99994573
info@heidrunohm.de



heidrun ohm architektin

ALTBAUSANIERUNG

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

Beseitigt preiswert und schnell
– Kleiner Fachbetrieb –

Putz- u. Mauerwerk-Sanierung,
Isolierungen, Dränagen

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

BAUGESCHÄFTE

H.-W. Hengfoß
MAURERMEISTER

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

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

FORTS. BAUGESCHÄFTE

A. Kraft Bautenschutz

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

FENSTER + TÜREN

**Fenster Türen
Einbruchschutz**

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

Rollläden Markisen

HAUSMEISTER

**BALTIC
HAUSSERVICE**

- Hausmeisterservice
- Treppenhausreinigung
- Gartenpflege
- Winterdienst

040/257 397
service@balticgmbh.de

FORTS. HAUSMEISTER

GHG Gesellschaft für Haus und
Grundstückspflege mbH

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



HAUSDIENT
Christian W. Scheuermann

- HAUSMEISTERDIENST
 - TREPPENHAUSREINIGUNG
 - GARTENPFLEGE · SONDERDIENSTE
 - SCHNEE- UND EISBESEITIGUNG
- Kollastraße 148 · 22453 Hamburg
 Tel: 554 99 80 · Fax: 554 998 50

HAUS- & OBJEKTPFLEGE
 Betreuung · Reinigung · Gartenpflege

ANDREAS ZIERACH

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

HEIZÖL

BERND IDEN
Heizöl
☎ 60 70 136

MALER

Ahrens
Malereibetrieb

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

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

Gramlich G

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

WOHNUNGRÄUMUNG



**HAMBURGER
VERWERTUNGS
AGENTUR**

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

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

– Anzeige –

Ohne Aktien geht es nicht

Mit Fonds sparen und vorsorgen

Geldanlage in Zeiten von Niedrigzinsen

In der anhaltenden Niedrigzinsphase ist das Geldanlagen kein leichtes Unterfangen. Die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) verhindert, dass es derzeit zum Beispiel auf Tagesgeldkonten „echte Zinsen“ gibt. Wer Rendite möchte, kommt an Aktien nicht vorbei. Dies ist nicht ohne Risiko, denn die Kapitalmärkte sind von Schwankungen betroffen. Viele Anleger scheuen sich deshalb, hier Geld zu investieren. „Eine gute Alternative können Fondssparpläne sein. Sie verbinden regelmäßiges Sparen und Ertragschancen“, sagt Stefan Böttger, Leiter der Haspa-Filialen in der HafenCity. „Das ist bequem und einfach und bereits ab 25 Euro monatlich möglich.“

Beim Fondssparen werden die einzelnen Sparraten in Fondsanteile investiert. Der Sparer kann Fonds mit unterschiedlicher Zusammensetzung wählen und so die Chancen und Risiken entsprechend seinen Wünschen gestalten. Dabei kann zwischen verschiedenen Fondstypen, zum Beispiel Aktienfonds, gewählt werden. Letztere bieten aufgrund ihrer breiten Streuung in unterschiedliche Wertpapiere bei langen Laufzeiten durchaus die Chance auf eine höhere Rendite und ein relativ geringes Risiko, das sich gut einschätzen lässt. „Renditechancen

der Kapitalmärkte können genutzt werden, da es hier um eine längerfristige Anlage geht, bei der Schwankungen aufgefangen und ausgeglichen werden können“, sagt Böttger. „Je länger man spart, desto eher kann sich das Risiko eines Verlusts verringern und die Wahrscheinlichkeit auf einen höheren Ertrag des angesparten Guthabens steigen.“ Wer also regelmäßig spart, nutzt den Durchschnittspreis-effekt: bei höheren Kursen werden weniger und bei niedrigeren Kursen mehr Anteile erworben. „Über den richtigen Einstiegszeitpunkt muss man sich daher keine Gedanken machen. Allerdings kann ein ungünstiger Ausstiegszeitpunkt durchaus zu Verlusten führen. Denn Kursschwankungen an den Kapitalmärkten können sich negativ auf die Anlage auswirken“, stellt der Filialleiter klar.

Die Sparraten können schon mit kleinen Beträgen frei gewählt, jederzeit geändert und bei Bedarf ausgesetzt werden. „Fondssparpläne sind auch sehr beliebt, um vermögenswirksame Leistungen anzulegen. Darauf hat in Deutschland die Mehrheit der Arbeitnehmer Anspruch“, so Böttger abschließend. Hier helfen Arbeitgeber und – unter bestimmten Voraussetzungen – auch der Staat kräftig mit. Das Fondssparen kann auch eine attraktive Möglich-

keit für die Altersvorsorge sein, zum Beispiel über sogenannte Riester-Verträge.

Übrigens: Neukunden, die bis Ende Mai einen neuen Fondsspar-Vertrag abschließen, können 25 Euro Startguthaben erhalten – solange der Vorrat reicht.



Foto: Torsten Borchers

Die Chancen des Kapitalmarktes nutzen, Risiken minimieren – mit regelmäßigem Fondssparen schon ab 25 Euro.

Der Frühling ist da

Fünf Tipps für Haus und Garten

Eventuelle Winterschäden beseitigen

Der Winter war vielerorts stürmisch und nass. Spätestens nun ist es Zeit, das Eigenheim für den Frühling fit zu machen und auf Schadensuche zu gehen, denn Feuchtigkeit kann der Gebäudesubstanz schaden. Durch frühzeitige Reparaturen können größere Schäden vermieden werden.

1. Fassade und Dach prüfen

Gebäude leiden unter Frostperioden und Regenfällen. Nach der Winterzeit ist deshalb das Mauerwerk auf Risse zu prüfen. Vielleicht hat sich auch Putz gelöst. Denken Sie daran, dass dadurch Feuchtigkeit eindringen kann und größere Schäden entstehen können. Deshalb kleine Risse besser gleich selbst verputzen, größere Schäden von Fachfirmen beseitigen lassen. Außerdem kann es sein, dass Dachziegel durch Sturm, aber natürlich auch durch Schnee- oder Tauwetter ins Rutschen geraten sind. Prüfen Sie das Dach sorgfältig. Aus der Regenrinne ist der Schmutz zu entfernen, Abläufe zu säubern und die Festigkeit zu überprüfen. Übrigens: Wer eine Solar- beziehungsweise Fotovoltaikanlage auf dem Dach hat, sollte die Zellen im Frühjahr unbedingt reinigen. Verschmutzte Kollektorflächen bringen nämlich weniger Leistung.

2. Check im Gebäude

Prüfen Sie die Rauchmelder und wechseln Sie gegebenenfalls die Batterien. Befreien Sie die Sensoren der Rauchmelder von Staub, damit es nicht zu einem Fehlalarm kommt. Hierfür das Gerät vorsichtig absaugen. Außerdem sollte die Heizungsanlage geprüft werden. Diese macht wahrscheinlich ab dem späten Frühling eine Sommerpause. Zeigt die Anlage nun Störungen an, zum Beispiel durch Signalleuchten, sollten Sie die Anlage auf Vordermann bringen lassen.

3. Isolierung prüfen

Im Frühjahr sind die Isolierungen von Fenster und Türen

zu prüfen; schließlich sind diese ganzjährig allen Witterungen ausgesetzt. Silikondichtungen oder Kitt können spröde werden. Bei Außentüren ist die Anschlagschiene unter die Lupe zu nehmen. Sind hier Risse in der Fuge entstanden, kann Feuchtigkeit in den Estrich eindringen und Schäden verursachen.

4. Stolperfallen beseitigen

Terrassen, Balkone und Auffahrten sollten auch in Augenschein genommen werden. Gerade durch die vielen Regenfälle kann Sickerwasser Platten anheben. Durch Frost können Fliesen abplatzen oder Beton bröckeln. Hier heißt es: Nachbessern bevor jemand stolpert und sich verletzt.



Foto: andrey gonchar/stock.adobe.com

5. Klassischer Schaden im Außenbereich – Leitungswasserschäden

Im Außenbereich wird meist nur der Garten aus dem Winterschlaf geholt. Dazu gehört aber nicht nur, die Beete vom restlichen Herbstlaub zu

befreien, Blumentöpfe mit Frühlingsblumen zu bepflanzen und Büsche herunterzuschneiden. Auch Bäume sollten überprüft werden und morsche Äste sind abzusägen. Gibt es zum Garten auch einen Wasseranschluss, ist die Leitung auf Frostschäden zu kontrollieren, da diese Bereiche besonders frostanfällig sind. Mögliche Folge: Leitungswasserschäden, die große Schäden im und am Gebäude verursachen können.

Übrigens: In dem Basis-Schutz der Wohngebäudeversicherung der GEV sind frostbedingte Bruchschäden an Rohren außerhalb von Gebäuden mitversichert. Weitere Informationen erhalten Sie von unserem Beratungsteam unter 040 3766 3367.

Ulf Schelenz

Die Prüfung der Abwasserleitungen zieht sich hin

Die am Jahresende ablaufende Frist zur Durchführung einer Dichtheitsprüfung für private Abwasserleitungen kommt schneller als man denkt. Bei der Dichtheitsprüfung geht es um den Schutz des Grundwassers vor Versickerung von Abwasser infolge undichter Leitungen. Ohne Zweifel ist die Pflicht zur Durchführung einer Dichtheitsprüfung an sich sinnvoll. Das Problem ist nur, dass die zuständigen zertifizierten Fachunternehmen schon seit geraumer Zeit völlig überlastet sind und es nahezu unmöglich ist, „jetzt noch“ ein solches Unternehmen für die Dichtheitsprüfung bis zum Jahresende zu finden. Damit nicht genug: Selbst wenn die Prüfung noch durchgeführt wird und eine Einordnung in höchster Sanierungsstufe erfolgt, wird es zeitlich eng

Es ist für viele Grundeigentümer kaum noch möglich, ihre Abwasserleitungen rechtzeitig prüfen zu lassen.

mit der schmonatigen Beseitigungspflicht für Undichtigkeiten. Schaut man sich auf dem Markt um, so wird schnell klar, dass mittlerweile allein die Erstellung eines Angebotes für eine solche Sanierung ein halbes Jahr dauert. Ratsam ist zusätzlich die Einholung mehrerer Vergleichsangebote. Zu allem Überfluss noch der dezente Hinweis: Wer bis Ende des Jahres die Dichtheitsprüfung nicht vornehmen lässt, begeht eine Ordnungswidrigkeit. Kommt

es nach Jahresende zu Grundwasserverunreinigungen durch Leitungsdefekt, kann sich der Eigentümer sogar strafbar machen. Geht's eigentlich noch, fragt man sich. Wäre es nicht besser gewesen, das für Grundeigentümer vorhersehbare Fiasko durch unterschiedlich endende Fristen für Dichtheitsprüfungen beispielsweise nach verschiedenen Baualtersklassen zu vermeiden? Vor allem wird sich das Schauspiel auch in Zukunft wiederholen, wenn der Dichtheitsnachweis nämlich erneut zu erbringen ist. Letztlich lässt sich nur hoffen, dass die Leitungen der öffentlichen Abwasseranlagen genauso streng und sorgfältig kontrolliert werden, wie dies von den Grundeigentümern verlangt wird.

Ulf Schelenz
Geschäftsführer



IMPRESSUM

April 2020

Redaktionsleitung

Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e.V.
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Tel.: 040/309 67 20, Fax: 040/30 96 72 44
E-Mail: info@grundeigentuemerverband.de
Internet: www.grundeigentuemerverband.de

Verlag und Gesamtherstellung

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

Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg
Tel.: 040/33 48 57 11, Fax: 040/33 48 57 14
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 44,
gültig ab 01.01.2020
(Druckauflage 32.124 im 1. Quartal 2020) 

Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

Titelbild

Jenischpark/Michael Zapf

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2015 = 100)
Dez. 105,8; Jan. 105,2; Feb. 105,6

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
- Grossmann & Berger GmbH
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
- Hausmeisterei Bergmann GbR
- Zaunteam Franchise AG

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

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

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

TheobaldDanielsen
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 J. FRANZEN
SEIT 1927
BEIM STROHHAUSE 27 · 20097 HAMBURG
TEL. 040-320 22 66 · FAX 040-320 22 600
IVD · VHH · Fiabci

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TREPTE
IMMOBILIEN
erfolgreich seit 1978
gut beraten, gut verkauft
www.treppe-immobilien.de

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

WOLFFHEIM
IMMOBILIEN
Die 100% Experten für Wohnimmobilien
Beratung · Vermietung · Verkauf
Eppendorfer Landstraße 32 · 20249 Hamburg
040 - 460 59 39
www.wolffheim.de

Beratung zu einer Anzeigenschaltung
innerhalb der IVD-Gemeinschaftswerbung unter

040 / 33 48 57 11



LENTZ Gebäudeservice KG



Wir bieten Ihnen ein breites Spektrum aus dem Bereich Fassadenreinigung sowie Sonderreinigungen.

Unsere Schwerpunkte sind: Abbeizen von Fassaden, Fassadenreinigung, Graffiti-entfernung, Graffiti-schutz und Klinkersanierung. **Auch ohne Chemie mittels Sandstrahltechnik.**



Telefon: 0800 788 02 90
info@lentz-gs.de
www.lentz-gs.de

