

HAMBURGER 05 2016 GRUNDEIGENTUM

Schwerpunktthema:

Denkmal?



Heinrich
Stüven
Kommt das
Gutachten?

Interview – Herlind Gundelach im Gespräch

Stiftungen – Gestaltungsmöglichkeiten

Gartentechnik – Mehr Komfort



Seit 125 Jahren im Auftrag von Haus und Hof und Kind und Kegel.

2016 feiern wir unser stolzes 125 jähriges Jubiläum. Durch diese jahrelange Erfahrung wissen wir, was für Sie als Haus- und Grundbesitzer besonders wichtig ist. Wir bieten jedoch nicht nur Schutz rund um Ihre Immobilie, bei uns können Sie natürlich auch eine Hausrat-, Unfall- oder

Haftpflichtversicherung abschließen. Informationen über unsere Produkte und die besonders günstigen Konditionen für Mitglieder des Hamburger Grundeigentümer Verbandes erhalten Sie unter **040 3766 3333** oder besuchen Sie uns in der **Große Bäckerstr. 7, 20095 Hamburg**.



Grundeigentümer
Versicherung VVaG

PERSÖNLICH VERSICHERT SEIT 1891

Hamburg saniert seine Verkehrswege

Hamburg ist in Bewegung. Das bekommt man schon mit, wenn man bei uns im Glockengießerwall aus dem Fenster blickt. Da wird die Kunsthalle saniert – mittlerweile kündigen die Plakate an, wann man mit der Sanierung fertig sein möchte. Und vor dem Gebäude werden die

gelegt, dabei die Fahrbahn schmaler gemacht, so dass die Straße nur noch einspurig befahren werden kann und ganz nebenbei auch noch die Parkplätze so verändert, dass eine ganze Reihe von Parkplätzen weggefallen ist.

Überhaupt ist das Anlegen von Fahrradspuren ja jetzt groß in Mode. Auch auf dem Glockengießerwall hat man die Fahrradwege zumindest teilweise vom Gehweg auf die Straße verlegt. Die Fußgänger werden freuen, denn so können sie sicher sein, dass die Gehwege wieder ihnen gehören. Zumindest an den

Hauptstraßen. In den Nebenstraßen befahren die Radfahrer ja nach wie vor die Gehwege gerade so, als wären sie für die Radfahrer und nicht für die Fußgänger gebaut.

Aber für die Autofahrer sind diese Radwege ein echtes Problem. Jedenfalls an den von Radfahrern viel be-

Straßen und der große Kreuzungsbereich allmählich fertig. Eine Baustelle, die uns in der Stadt seit einer gefühlten Ewigkeit in Atem gehalten hat – mit ständig geänderten Verkehrsführungen und Sperrungen.

Und das ist ja nur ein Teil des Programms, das Hamburg seit einigen Jahren in Atem hält. Der Umbau des Siemersplatzes, die Umgestaltung der Bebelallee oder aktuell der Stresemannstraße sind weitere Beispiele für die zahlreichen Verkehrsprojekte, die Hamburg in Atem halten. Denn natürlich sind diese Projekte nicht nur ein Grund zur Freude. Für die Autofahrer sind sie sehr häufig das genaue Gegenteil, bedeuten sie doch vor allem zunächst Behinderungen, Staus und Zeitverluste. Und nicht alle Maßnahmen wirken wirklich durchdacht. Ein Beispiel ist die Bebelallee, die von den Verkehrsplanern umgestaltet wurde. Die Straße hatte faktisch in jeder Richtung zwei Fahrspuren, auch wenn diese Fahrspuren nie gekennzeichnet waren. Jetzt hat man zwischen der Sierichstraße und der Deelböge zwei Fahrradwege an-

nutzten Straßen, denn die eiligen Radfahrer überholen die langsameren wo immer sie können und das im Zweifel nicht auf der Radspur, sondern auf der Fahrspur der Autos. Man darf gespannt sein, wann die ersten schweren Unfälle dazu führen, dass dieses Konzept des Nebeneinander von Fahrrädern und Autos wieder überdacht wird. Es sei denn, die Verkehrsteilnehmer stellen sich auf die neue Situation ein und nehmen Rücksicht aufeinander – ein schöner Traum.

Rechtsanwalt Torsten Flomm
Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg

Nicht jeder Straßenumbau scheint wirklich zu Ende gedacht zu sein ...

... etwa die Verlegung der Radwege auf die Straßen ist nicht unproblematisch.



Auch wenn sich herausstellt, dass das eigene Haus nicht mehr viel wert ist, kann das Grundstück, auf dem es steht, zum Schlüssel für eine überraschend lukrative Veräußerung werden.

Wovon der Wert Ihres Grund und Bodens abhängt sowie viele weitere wertvolle Informationen für den erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie finden Sie im „Hamburger Leitfaden für den Hausverkauf“.



**HAMBURGER LEITFADEN
FÜR DEN HAUSVERKAUF**

Diverse Fachautoren,
Herausgeber: Karl Gladigau GmbH,
60 Seiten, Leineneinband.

Kostenlos, keine Versandkosten.

Das Dienstleistungsunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg:

ZUVERLÄSSIG IN VERMIETUNG UND VERKAUF.

Rufen Sie uns an! Wir beraten Sie gern. Telefon (0 40) 32 01 02-22



Damals noch mit Tankstelle: Die Grindelhochhäuser gehören seit den 50er Jahren zu den markantesten Gebäuden Hamburgs.

Schwerpunktthema:

Denkmal?

An moderneren Gebäuden scheiden sich die Geister, wenn es um den Denkmalschutz geht. Was ist erhaltenswert – was sollte man lieber abreißen? Ein Beispiel für diesen Streit ist der City-Hof in der Hamburger Innenstadt.

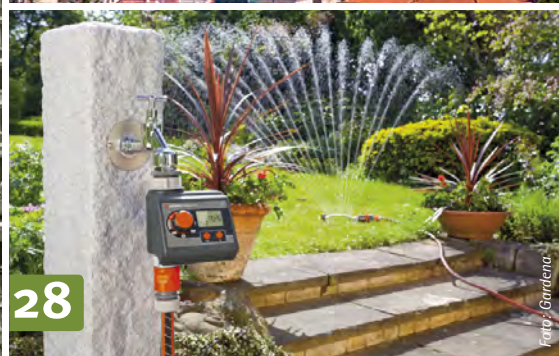
WIRTSCHAFT & POLITIK

06 Schwerpunktthema: Denkmalschutz

- 13 Interview Herlind Gundelach
- 14 Grunderwerbsteuer
- 14 Private Vermietung
- 15 Baugenehmigungen

RECHT & STEUERN

- 16 Neues aus Karlsruhe
- 17 Haustür nicht verschließen
- 18 Streit um KiTa
- 19 Eigenmächtige Instandsetzung
- 20 Stiftungen
- 21 Gewährleistungsausschluss
- 22 Fragen & Antworten



OBEN: Palermo
UNTEN: Automatische Bewässerung

VERBAND & VEREINE

- 12 Gauger-Stiftung
- 23 Fachliteratur
- 24 Uni-Veranstaltung
- 25 Runder Tisch Eimsbüttel
- 25 Stellenanzeige
- 25 Geänderte Mietverträge
- 26 Veranstaltungen

27 Reisen

HAUS & LEBEN

- 28 Gartentechnik
- 31 Lüftungsanlagen
- 33 Rohrrinnensanierung
- 34 Dachbegrünung

FINANZEN & VORSORGE

- 37 Gefahren im Haushalt

THEMEN & MEINUNGEN

- 38 Mietpreisbremse



GUSTAFSEN & CO®

IMMOBILIEN | GEGRÜNDET 1931



VERKAUF GEPLANT?

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

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

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

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

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

ZENTRALE@GUSTAFSEN.DE

TEL.: 41 40 95 0

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

Modern oder einfach hässlich?

Das nach dem zweiten Weltkrieg entstandene Bauerbe hat es nicht leicht, seinen Stellenwert zu behaupten. Das hat gerade wieder die hitzige Diskussion um den Abriss des City-Hofs gezeigt.

Bettina Brüdgam

Kultur oder Schandklotz? Am City-Hof am Hauptbahnhof scheiden sich die Geister. Die einen sehen die vier Türme aus den 50er Jahre als Geschichte und damit als unverzichtbares Zeugnis der Vergangenheit Hamburgs. Für die anderen sind es schlicht hässliche Bauten und das auch noch an prominenter Stelle. „Das Ensemble steht auch als Symbol für andere Nachkriegsarchitektur der Hansestadt, die meist in der breiten Öffentlichkeit leider nach wie vor wenig Ansehen genießen“, sagt Marco Alexander Hosemann, der die Initiative City-Hof zu deren Erhalt gegründet hat.

Dabei prägt sie vielerorts Hamburgs städtebaulichen Charakter. Lagen doch Ende des zweiten Weltkriegs gut 40 Prozent der Gebäude komplett in Trümmern, nochmals der gleiche Anteil war zumin-



Zwei Bilder, ein Problem: Die Ästhetik des City-Hofs nicht. Und auch wenn sich die Fassade verändert hat:

Erhaltenswert oder nicht: An den City-Hof-Hochhäusern scheiden sich die Geister. Doch die Entscheidungen sind wohl jetzt gefallen.

dest zerstört. Neben billigen, schnell hochgezogenen Häusern zur Linderung der drängenden Wohnungsnot entstand nach dem Krieg auch Repräsentatives in geschwungener oder reduzierter Form und mit viel Glas.

Das Denkmalschutzamt hat die Inventarisierung der 50er, 60er und 70er Jahre inzwischen weitgehend abgeschlossen. Jetzt beginnt man auf die Gebäude der 80er Jahre zu schauen. „Für die Unterschutzstellung ist immer ein gewisser zeitlicher Abstand nötig“, weiß Gerhard Hirschfeld, Sprecher des Arbeitskreises Denkmalschutz der Patriotischen Gesellschaft. Auch weil sich der Blick auf die jeweilige Zeitschicht mit den Jahren ändert, meist sieht erst die nachfolgende Generation von Experten das Besondere – und die breite Öffentlichkeit braucht

Foto: Initiative City-Hof/Herbert Wedemeyer



Foto: Initiative City-Hof/Herbert Wedemeyer

Foto: Initiative City-Hof/Herbert Wedemeyer

erschließt sich manchem Beobachter auch beim zweiten Hingucken. So wirklich anders sahen die Hochhäuser auch bei Errichtung nicht aus.

HAUSVERWALTUNG

**Wir kümmern uns
um Ihre Immobilie.**

AUS LEISTUNG WIRD VERTRAUEN.



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

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

StöbenWittlinger

IMMOBILIENMAKLER & HAUSVERWALTUNG
www.stoeben-wittlinger.de

Mitglied im 

IMMOBILIEN SERVICE
ZIMMERMANN
WILHELM ZIMMERMANN

**Mehr wissen,
sicher entscheiden**



Seminare für interessierte Immobilien-eigentümer zu den Themen:

➔ **Wohnen im Alter**

Freitag, 13.05.2016 um 15:30 Uhr oder
Dienstag, 07.06.2016 um 17:00 Uhr

➔ **Grundstücksteilung**

Mittwoch, 08.06.2016 um 19:00 Uhr

Weitere Informationen und Anmeldung für kostenlose Teilnahme telefonisch oder unter www.zimmermann-aktuell.de.

**Freundschaft zwischen Haus und Mensch.
Wir vermitteln.**

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



Nachkriegsmoderne unter Denkmalschutz

Der **City-Hof** gehört zu den hervorstechenden Nachkriegsbauten in Hamburg, entworfen vom Hamburger Architekten Rudolf Klophaus (1885–1957). Errichtet wurden die vier Türme von 1956 bis 1958. Als erste Hochhäuser in der Innenstadt nach dem zweiten Weltkrieg galt der Bau als hochmodern. Die luftige Architektur sollte sich auch von den benachbarten Kontorhäusern absetzen.

Die **Grindelhochhäuser** (geplant und gebaut von 1946 bis 1956, siehe Seite 10) mit 2.120 Wohnungen waren die ersten Wohnhochhäuser Deutschlands. Der damalige Mut zum Experimentellen der beteiligten Architekten wie Bernhard Hermkes oder Ferdinand Streb spiegelt auch die Aufbruchstimmung der damaligen Zeit wider.*

Die **City Nord** steht sowohl als Ensemble mit den Außenanlagen als auch mit einzelnen Gebäuden unter Denkmalschutz. Nach dem zweiten Weltkrieg war die Innenstadt zu klein für Konzerne und Verwaltungen geworden. Der damalige Oberbaudirektor Werner Hebebrand (1899–1966) setzte die Idee einer Bürostadt im Grünen für 200.000 Beschäftigte nahe Innenstadt und Flughafen um – und damit die damals fortschrittliche Lehre einer nach primären Funktionen gegliederten Stadt (Wohnen, Arbeit, Freizeit).

Das **Haus in der Gottorpstraße** (siehe Seite 11) wurde zwischen 1972 und 1975 nach den Plänen des Architekten und Bildhauers Thomas Darboven errichtet. Zu dem Ensemble gehört auch der Garten mit architektonischen Elementen sowie Rasenflächen und Gehölzbestand. Leicht montierbarer Trennwände im Haus gewährleisteten die Flexibilität des Grundrisses, die Einzelräume sind in ein fließendes Konzept integriert. Die Architektur verleiht zeitgenössischen und neuen Baugebilden Gestalt – und passt sich so in die Reihe der jeweils für ihre Zeit avantgardistischen Nachbarvillen ein.*

Die im Jahr 1973 eingeweihte **Alsterschwimmhalle** (Niessen & Störmer) in der Ifflandstraße stellt in der durch Nachkriegsbauten geprägten Umgebung einen herausragenden städtebaulichen Akzent dar. Die innovative Bautechnik und die kühne Form fanden damals deutschlandweit Beachtung. Vor allem die Konstruktion des Dachs lässt sich hervorheben: Die freitragende hyperbolische Stahlbetonschale ruht auf nur drei Stützen und schließt den großteils transparenten Baukörper ab.*

*Quelle: Denkmalschutzamt

dafür nochmals einige Jahre mehr. So würden sich mit der Nachkriegsmoderne heute eher die Jüngeren identifizieren. „Zahlreiche Ausstellungen würdigen sie inzwischen“, beobachtet Hosemann. Und in Berlin etwa zögen viele junge Menschen gerne wieder in die Plattenbauten, das wäre vor zehn Jahren kaum vorstellbar gewesen. Ohnehin unterläge der Geschmack einem stetigen Wandel, so entdeckte man erst in den 70er Jahren die Qualität der Gründerzeit, zuvor mussten diese Gebäude oft Neuem weichen. „Für ganze Quartiere wie St. Georg, Ottensen oder das Karolinenviertel gab es bereits Abrisspläne, bevor man sie dann doch behutsam sanierte“, so der Architekt Professor Volkwin Marg. Auch einige promi-

nente Gebäude der Nachkriegsmoderne sind aus dem Hamburger Stadtbild inzwischen kaum mehr wegzudenken: wie etwa der halbrunde Pavillon an der Binnenalster aus dem Jahr 1953, die Hamburgische Staatsoper mit den großzügigen Glasflächen, die Großmarkthalle in Hammerbrook (Baujahr 1962) mit ihrem dreischiffigen, wellenförmigen Betonbau oder die 1973 eingeweihte Alsterschwimmhalle, deren kühne, aufstrebende Dachflächen und Glasfassaden ihr den Beinamen Schwimmooper eintrugen. Andere, ebenfalls unter Schutz gestellte Bauten aus dieser Zeit, erfahren allerdings weit weniger allgemeine Achtung, dazu gehören etwa Hochhäuser wie das IBM-Gebäude oder eben der Ci-

ty-Hof, über deren Abriss schon länger eine hitzige Diskussion geführt wird.

Selbst Oberbaudirektor Jörn Walter ist der City-Hof ein Dorn im Auge. Im Zuge des Streits um den Erhalt der Backstein-Wohnanlage aus den 20er Jahren am Elisabethgehölz und der Anwohner-Initiative „Rettet Elisa“ etwa betonte er, dass man stattdessen doch lieber die City-Hochhäuser abreißen sollte, die seit Ende März 2013 unter Schutz stehen. Die Abrissdiskussion um die vier Türme, seit 2006 Eigentum der Stadt, gärt zwar schon geraume Zeit, doch mit der Abstimmung der Bürgerschaft am 31. März scheint ihr Ende so gut wie besiegelt. Die rot-grüne Mehrheit entschied sich für die Anhandgabe des Ensembles an das Immobilien- und Bauunternehmen Aug. Prien, das die Häuser abreißen will.

Dagegen hatten die Fürsprecher angekämpft. „Über die Schönheit des City-Hofs lässt sich streiten, nicht aber über seine geschichtliche Relevanz“, sagt Hosemann. Als Zeitzeuge erinnere das Ensemble an den Aufbau nach dem zweiten Weltkrieg. Ursprünglich mit strahlend weißer Fassade errichtet, stand diese für einen hoffnungsvollen Neuanfang und als Kontrapunkt zu dem roten Backstein der Umgebung. „Gerade dieser Bruch, der städtebaulich ein Abwenden vom Nationalsozialismus und von der Weimarer Republik demonstriert, macht ihren Reiz aus“, so Hosemann.

„Roter Backstein, auch hergestellt im Konzentrationslager Neuengamme, war nach dem Krieg ja zunächst bei den Architekten in Hamburg verpönt“, ergänzt der renommierte Architekt Marg, der für Matrix Hochtief ein Sanierungskonzept für die City-Hochhäuser einreichte. Der Entwurf sah vor, die nachträglich aufgesetzte graue Eternitverkleidung unter einer originalgetreuen weiß emaillierten Wärmeschutzfassade verschwinden zu lassen, „um den weißen Schwan zu reaktivieren“, so Marg. Auch die historische Aussage einer Wiedergutmachung der Moderne hätte so wieder sichtbar gemacht werden können.

In dieser Form erschließt sich der City-Hof längst nicht jedem. „Auch weil die Erneuerung in den 70er Jahren mit der grauen Fassade den Charakter der Häuser längst verschandelt hat“, meint Hosemann. Später hätten die Eigentümer

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

Wir suchen zum Kauf!
Ein Mehrfamilienhaus in Hamburg und näherer Umgebung,
6–14 Wohneinheiten, gerne auch Sanierungsobjekte.
Kaufpreis bis 3,2 Mio.
Lutz Winkler Immobilien
Telefon: 040/45 13 62 • winkler.lutz@t-online.de
www.Immobiliien-Hamburg-Lutz-Winkler.de

Fachanwalt für
Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für
Miet- und WEG-Recht
Rechtsanwalt Andreas Behem
Beratung Prozessführung Inkasso
Poststr. 14-16, 20354 Hamburg
Tel. (040) 357 180 80
www.rechtsanwalt-behem.de



Die Alster-Schwimmhalle ist ein Beispiel für unbestritten gute Architektur.

das Ensemble heruntergewirtschaftet und verkommen lassen, vom alten Glanz sei deshalb heute nur noch wenig zu spüren.

Was Denkmalamt und Experten als wertvoll erachten, deckt sich auch sonst nicht immer mit dem Verständnis der Allgemeinheit. Nicht die Schönheit eines Bauwerks entscheidet über den Denkmalstatus, sondern die Bedeutung des baukulturellen Erbes in der jeweiligen Zeitschicht, die Authentizität der Bausubstanz und auch die Anzahl bereits ähnlicher geschützter Gebäude. Aus der Gründerzeit beispielsweise steht in Hamburg bereits viel unter Schutz, soll noch ein neues Gebäude hinzukommen, muss es schon Außergewöhnliches bieten. Was zählt, ist immer der Gesamtkontext.

Ablesen lässt dieser sich etwa an den Grindelhochhäuser mit ihren 2.120 Wohnungen als erste Wohnhochhäuser Deutschlands – sie stehen für die optimistische Aufbruchstimmung nach dem Krieg.

Bomben zerstörten das Quartier im zweiten Weltkrieg weitgehend, zwischen 1946 und 1956 wurde es neu geplant und wieder aufgebaut. Dafür hatten die Briten sieben Architekten aus Hamburg ohne NSDAP-Parteimitgliedschaft ausgewählt. Zu den Lehrern der jungen Rie-

ES MUSS JA NICHT GLEICH JEDER WISSEN, DASS SIE VERKAUFEN WOLLEN.

Als führende Experten für Immobilieninvestments in Hamburg wissen wir, wie wichtig Diskretion bei Eigentümerwechseln ist. Wir schweigen und verhandeln in Ihrem Sinne – versprochen!

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

ge unter Federführung von Bernhard Hermkes gehörten namhafte Größen wie Le Corbusier oder Eiermann. Die Fassaden sind glatt und nüchtern gehalten, in den Vordergrund tritt so die Reihung unterschiedlicher Fensterformen. Individualität drückt sich zudem durch den Einbau von Loggien, dem Herausziehen des Obergeschosses und unterschiedlicher Geschossigkeit aus. Mit ihrer Leichtigkeit und Durchlässigkeit spiegelten sie das neue Lebensgefühl wider. Zudem sollten sich die Anwohner im Viertel mit Dingen des alltäglichen Bedarfs versorgen können, also entstanden auch Läden und Büros.

Stadtplaner und Architekten in Deutschland waren sich damals weitgehend einig, die Zerstörung als Chance für Reformen im Städtebau zu nutzen. Zudem wollte man sich auch von der dunklen Vergangenheit absetzen – das damals Neue knüpfte deshalb am unbelasteten Bauhausstil an. „Wohnen mit Licht, Luft und Sonne hieß die Devise beim Bauen in den 50er Jahren“, sagt Hirschfeld. Auch bei den Grindelhochhäusern ging es nicht nur darum, schnell und platzsparend Großwohnbau hochzuziehen, sondern in jede Wohnung sollte beispielsweise das ganze Jahr täglich mindestens eine Stunde Sonnenlicht fallen. Die zwölf Hochhausscheiben mit bis



Die Grindelhochhäuser sind ein Beispiel für gelungene Architektur.

Tradition Vertrauen Seriosität

Vermittlung von Anlageimmobilien ist Vertrauenssache. Haueisen blickt auf 100 Jahre Zusammenarbeit mit Hamburger Immobilieneigentümern zurück. Unser Team von Fachleuten bewertet und beobachtet alle Marktentwicklungen – damit die Hamburger uns auch in Zukunft ihre Anlageimmobilien anvertrauen.

Haueisen
Immobilien seit 1914

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

zu 15 Geschossen ordnete man deshalb rhythmisch versetzt und mit großem Abstand an. Der hellgelbe Klinker steht wohl auch als Kontrast zum damals düster geltenden Backstein der Schumacher-Gebäude, heißt es in der Bewertung des Denkmalschutzamtes. Die Einbettung der Häuser in eine weitläufige Grünanlage entsprach ebenfalls den modernen Maßstäben damaliger Zeit.

„Nach dem Krieg plante man jährlich 10.000 neue Wohnungen in Hamburg“, so Hirschfeld. Dass in den Jahren des Mangels solche Dimensionen nicht immer mit hoher Qualität einhergingen, liege auf der Hand. „Aber niemand möchte

jedes Haus aus den 50er Jahren erhalten wissen“, so Hirschfeld. Es gehe lediglich um herausragende Architektur, deren Substanz sich meist problemlos ertüchtigen ließe. „Aus gutem Grund haben sich auch die Siedlungen wie Tegelsberg oder Steilshoop über die Jahre bewährt“, sagt Marg. Schließlich weisen die Nachkriegsbauten nicht nur Probleme auf, sondern auch ganz eigene Qualitäten, wie weitläufige Abstandsflächen, oft niedrige Bauhöhen und eine unaufgeregte elegante Architektur, die meist erst bei genauerem Betrachten ihren Charme freigibt. Wie das Verwaltungsgebäude an der Alten Rabenstraße des Architekten Ferdinand Streb, das mit hellen Materialien und der geschwungenen Form Sachlichkeit und Leichtigkeit verbindet. „Beim Betreten fällt dann sofort die frei geschwungene Treppe auf, die sich nach oben windet“, so Hirschfeld.

Auch weil solch eine schlichte Ästhetik weit weniger Menschen begeistert als opulenter Stuck und Schnörkel, sehen sich auch die Perlen der Nachkriegszeit immer wieder einem wirtschaftlichen Verwertungsdruck ausgesetzt. „Das Spiegelhochhaus wurde zwar erhalten, aber die Pavillonbauten drumherum riss man ab, so wirkt es amputiert“, sagt Hosemann. Anderswo würden die großzügig geplanten Zwischenräume nicht

selten nachverdichtet – und so ebenfalls die Charakteristik des ursprünglichen Entwurfs verändern. „Zwischen das vorhandene Büroensemble aus Finnlandhaus und BAT-Gebäude wird zurzeit sogar ein dritter Turm gesetzt“, so Marg. Das geschützte Hochhaus vom bedeutenden Architekten Godber Nissen auf dem Commerzbank-Areal stehe ebenfalls zur Disposition, wenn sich der Erhalt als unzumutbar erweist. Wohnungsbau an diesem Standort sei jedenfalls bereits im Gespräch. Und wie sich Denkmalschutz als unzumutbar in Frage stellen lässt, dafür habe die Stadt mit dem City-Hof bereits selbst einen Präzedenzfall geschaffen. „Ein verheerendes Signal“, urteilt Hirschfeld. Schließlich sei es so privaten Grundeigentümern kaum plausibel zu machen, warum sie sich den Vorgaben des Denkmalschutzamtes beugen sollen, wenn der öffentliche Eigentümer sich diesen entziehe. Wenn es nach Hosemann ginge, ist das letzte Wort im Fall City-Hof ohnehin noch nicht gesprochen: „Wir denken über eine Verbandsklage mit unterschiedlichen Institutionen nach, schließlich kann man nicht willkürlich Lücken in ein gebautes Geschichtsbuch reißen.“



Aber auch kleinere Objekte, wie dieses Haus in der Gottorpstraße, können erhaltenswert sein.

Foto: Bildarchiv_Kulturbetriebe

Grossmann & Berger

ZINSHAUS | HAMBURG

WIR STEHEN FÜR IHREN ERFOLG.

Als zuverlässiger Partner bieten wir Ihnen kompetente Objektanalyse, professionelle Vermarktung und optimalen Verkaufserlös.

Grossmann & Berger | Ihre Zinshausexperten



G&B macht. Erfolgreiche Zinshausvermittlung.

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

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

Wohnen im Alter

Untersuchungen zeigen, dass der größte Teil der Menschen auch im Alter in der eigenen Wohnung beziehungsweise im eigenen Haus wohnen bleiben möchte. Und zwar auch dann, wenn dies nicht mehr ohne Unterstützung möglich sein sollte. Doch oft stehen dem Hindernisse entgegen. Zwar wird bereits seit etlichen Jahren aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung die Notwendigkeit altersgerechten Bauens propagiert, doch gerade bei Bestandsimmobilien sieht es auf diesem Gebiet eher düster aus. Da sind dann die Durchgänge plötzlich zu schmal, wenn man auf Rollstuhl oder Rollator angewiesen ist und die Einstiegskante zur Dusche wird für manche zum kaum überwindbaren Hindernis. Und wer unter beginnender Demenz leidet, der braucht besondere Sicherheitssysteme, um sich zum Beispiel vor den Gefahren versehentlich angelassener Elektrogeräte zu schützen.

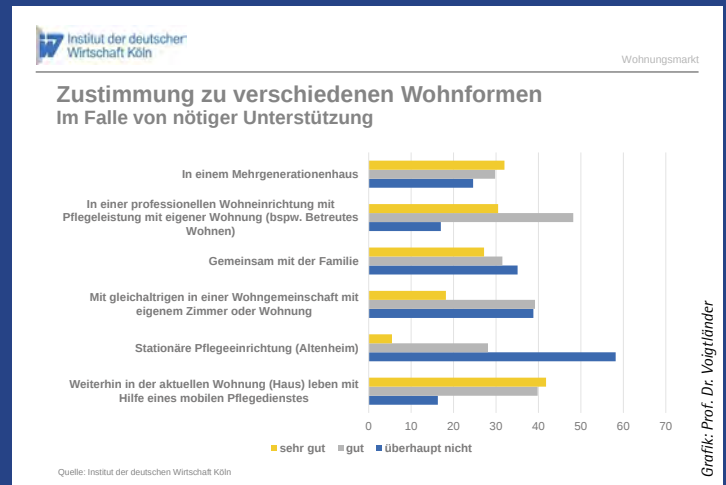
Beratung darüber, was nötig und möglich ist für einen barrierefreie Umgestaltung gibt es für Hamburger kostenlos etwa beim Verein barrierefrei Leben e.V. (www.barrierefrei-leben.de; Tel. 040/29 99 56 56). Über die speziellen Anforderungen, um auch bei Demenz weiter das Leben in der eigenen Wohnung zu erlauben, berichtete

das HAMBURGER GRUNDEIGENTUM ausführlich in seiner diesjährigen März-Ausgabe. Ansprechpartner für weitere Informationen wäre hier zum Beispiel die Alzheimer Gesellschaft Hamburg e.V. (www.alzheimer-hamburg.de; Tel. 040/689 13 62 59).

Aber herauszufinden, was es für Möglichkeiten gibt, ist natürlich nur die eine Seite. Auf der anderen Seite steht die Frage nach der Finanzierung. Die klassischen Möglichkeiten sind hier die Kranken- und Pflegekassen, darüber hinaus gibt es für Umbaumaßnahmen auch Förderprogramme von der bundeseigenen Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW-Programme 159 und 455) sowie der Hamburger Investitions- und Förderbank (IFB).

Daneben gibt es auch verschiedene Stiftungen, die helfen können. Eine davon ist die Otto Ernst Carl Gauger-Stiftung. Förderziel der Gauger-Stiftung ist die Unterstützung älterer bedürftiger Hamburger

Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Die Stiftung leistet dies unter anderem ebenfalls durch finanzielle Hilfe bei altengerechtem Umbau. Zusätzlich gibt es weitere Unterstützungsmöglichkeiten wie die sogenannte Weihnachtszuwendung oder die Hilfe bei notwendigen allgemeinen Instandsetzungsarbeiten an der selbstgenutzten Immobilie – bei Eigentumswohnungen gegebenenfalls auch bei über die Wohnungseigentümergeinschaft veranlassten Maßnahmen. Ein Überblick, welche Fördermöglichkeiten der Stiftung es gibt, findet sich unten auf dieser Seite.



Fördermöglichkeiten im Überblick

1. Zuwendungen

Die Stiftung unterstützt bedürftige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer durch eine einmal jährlich gewährte Zuwendung (in den letzten Jahren als sogenannte Weihnachtszuwendung ausgezahlt).

2. Übernahme der Mitgliedsbeiträge

Die Stiftung übernimmt für bedürftige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die Zahlung für die Mitgliedschaft im Hamburger Grundeigentümerverband.

3. Notwendige Instandsetzung

Die Stiftung fördert bedürftige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bei der notwendigen Instandsetzung der von ihnen selbstgenutzten Gebäude beziehungsweise Wohnungen. Hierzu gehören insbesondere die Instandsetzung der Bausubstanz, die gesetzlich vorgeschriebene energetische Modernisierung und weitere gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmen am

Gebäude, wie etwa die Überprüfung und gegebenenfalls Erneuerung der Sielanchlussleitung oder erforderliche Ergänzungen an der Frischwasserinstallation. Die Förderung ist im Einzelfall auf 2.000 Euro beschränkt.

4. Altengerechter Umbau

Die Stiftung fördert bedürftige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beim altengerechten Umbau der von ihnen selbstgenutzten Gebäude beziehungsweise Wohnungen. Hierzu gehören insbesondere der Umbau von Bädern und Sanitäranlagen, der Einbau einer Rampe oder anderer Vorrichtungen, die den barrierefreien Zugang zur Wohnung ermöglichen, oder die Beseitigung von Barrieren im Inneren der Wohnung. Die Förderung ist im Einzelfall auf 10.000 Euro beschränkt.

Die Förderungen müssen jeweils schriftlich beantragt werden.

Fördervoraussetzungen

Stiftungszweck ist satzungsgemäß die zeitweilige oder lebenslängliche Unterstützung von alten und bedürftigen Hamburger Grundeigentümern. Bedürftigkeit liegt nach den aktuellen Förderrichtlinien unter folgenden Bedingungen vor:

- Der beziehungsweise die Antragsteller haben das 61. Lebensjahr überschritten.
- Das jährliche Bruttoeinkommen übersteigt bei Einzelpersonen 23.940 Euro und bei Paaren 39.300 Euro nicht.
- Das Immobilieneigentum besteht ausschließlich aus einem Ein- oder Zweifamilienhaus beziehungsweise einer selbstgenutzten Eigentumswohnung.
- Das sonstige Vermögen übersteigt einen Wert von 15.500 Euro nicht.

Weitere Informationen bekommen Sie beim Grundeigentümer-Verband Hamburg unter Tel.: 040/309672 – 56/70.

Interview

Verwirrung vorprogrammiert

Wer hierzulande neu bauen oder eine Immobilie sanieren will, der muss die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) einhalten. Für Bauherren, Planer und Architekten ist das Nebeneinander der beiden Vorschriftensysteme ein Dauer-Ärgernis: Die angelegten Maßstäbe und Kenngrößen weichen an vielen Stellen voneinander ab und erfordern damit zusätzliche Berechnungen. Die Nachweisverfahren sind nicht durchgängig aufeinander abgestimmt. Für den Vollzug sind in den Ländern teils unterschiedliche Behörden zuständig. Seit längerem wird auf politischer Ebene über eine Zusammenführung von EnEV und EEWärmeG diskutiert. Wir haben die CDU-Bundestagsabgeordnete Dr. Herlind Gundelach zum aktuellen Stand befragt.



Dr. Herlind Gundelach

Die Zusammenführung der beiden Regelwerke ist bereits in der aktuell gültigen EnEV 2013 vorgesehen und auch im Koalitionsvertrag von 2013 festgeschrieben. Wie weit ist sie gediehen?

Dr. Gundelach: „Seither ist noch nicht allzu viel geschehen. Das lag daran, dass mehrere umfangreiche Themen wie der Streit mit Brüssel um die Ökostrom-Umlage und die zur Lösung notwendige EEG-Novelle, die Probleme beim Netzausbau und die Vorbereitungen für die UN-Klimakonferenz in Paris anstanden. Sie waren an Termine gebunden und hatten deshalb Vorrang. Doch diese Themen sind jetzt weitestgehend abgearbeitet. Mein Eindruck ist, dass es nun mit Nachdruck vorangeht.“

Was kann die Zusammenführung aus Ihrer Sicht bringen?

Dr. Gundelach: „Das Nebeneinander der beiden Systematiken ist für den Verbraucher und oft auch für den Fachmann viel zu verwirrend. Ich erhoffe mir von der Zusammenführung transparente, verständliche und nachvollziehbare Regelungen. Wenn ich etwas verstehe, bin ich eher bereit, das auch umzusetzen. Außerdem müssen wir dafür sorgen, dass die Handhabung deutlich vereinfacht wird. Das bringt dann auch weniger Bürokratie mit sich. Im Ergebnis könnten wir an vielen Stellen zeitlichen und finanziellen Aufwand verringern.“

Derzeit sind verschiedene Modelle der Zusammenführung im Gespräch. Dabei ist eine Kernfrage, ob beide Regelwerke erhalten und aneinander angepasst werden oder ob sie unter einem Dach zusammengeführt werden ...

Dr. Gundelach: „Ich bin ganz entschieden für eine Regelung unter einem Dach, selbst wenn es etwas länger dauert, sie zu erarbeiten. Nur das hat auf Dauer Bestand. Auch aus dem Wirtschaftsministerium gibt es Signale, dass dieser Weg bevorzugt wird.“

Wagen Sie eine zeitliche Prognose?

Dr. Gundelach: „Ich hoffe, dass zur Sommerpause zumindest ein erstes Gerüst mit Eckpunkten aus dem Wirtschaftsministerium vorliegt. Dann ist es realistisch, das notwendige Gesetzgebungsverfahren noch in dieser Legislaturperiode abzuschließen. Das muss unbedingt unser Ziel sein, sonst fangen wir in der nächsten Legislaturperiode wieder von vorne an.“

Herzlichen Dank für das Gespräch!

Das Gespräch wurde beim Zentralverband Haus & Grund Deutschland geführt.

Wir vermitteln Ihr Zinshaus zu einem äußerst attraktiven Kaufpreis. Zügige, vertrauliche Abwicklung. Zuverlässig, hanseatisch



Immobilienmakler und
Grundstücksverwaltungen seit 1913

Jungfernstieg 34 · 20354 Hamburg
Peter Berge 040/35 75 88 - 17
Winfried Lux 040/35 75 88 - 61



Unser Firmensitz
im Heine-Haus

IVD VHH EEK

www.richardgrossmann.de

Grunderwerbsteuer

Rekordeinnahmen im Jahr 2015

Steuereinnahmen aus der Grunderwerbsteuer in Deutschland von 2005 bis 2015 (in Milliarden Euro)

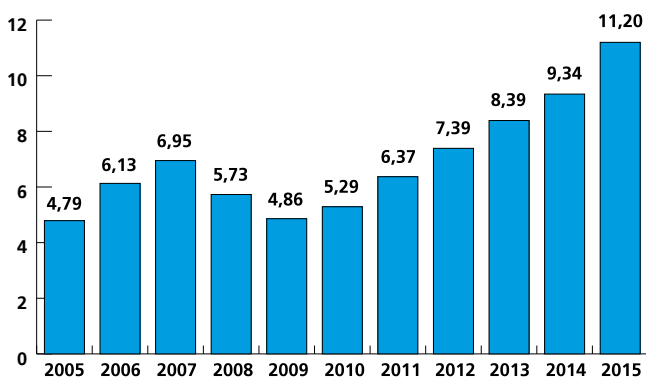
Die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer sind im vergangenen Jahr auf einen neuen Rekordwert von rund 11,2 Milliarden Euro gestiegen. Nach Angaben des Bundesfinanzministeriums erhöhten sich damit die Einnahmen um 20,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Die Einnahmen haben sich damit innerhalb von nur sechs Jahren mehr als verdoppelt.

Aktuelle Grunderwerbsteuersätze in Deutschland

Seit der Föderalismusreform 2006 dürfen die einzelnen Bundesländer die Steuersätze festlegen. Davon machten sie insgesamt 25 Mal in den letzten neun Jahren Gebrauch. Und auch Nummer 26 wird kommen: Der Thüringer Landtag hat zur Konsolidierung der Finanzen eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer zum 1. Januar 2017 von bisher 5 auf dann 6,5 Prozent beschlossen. Der ursprüngliche Satz von 3,5 Prozent,

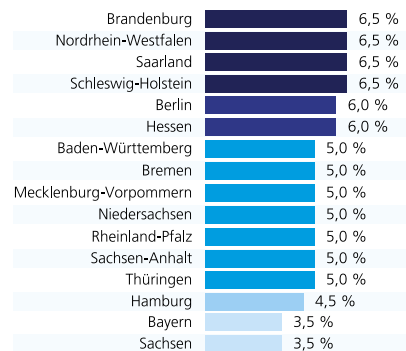
der in allen Ländern bis 2007 galt, wird nur noch in Bayern und Sachsen erhoben. Den aktuellen Stand in den einzelnen Ländern zeigt die Grafik unten rechts.

Gordon Gross
Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de



Quelle: Statistisches Bundesamt

Grafik: © Haus & Grund



Stand: 22.03.2016
Quelle: Bundesländer

Grafik: © Haus & Grund

Private Vermieter

29 Prozent aller Sozialwohnungen werden von privaten Eigentümern vermietet

Private Eigentümer stellen knapp 430.000 Sozialwohnungen zur Verfügung. Das sind 29 Prozent aller Sozialwohnungen. Darauf weist der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland unter Hinweis auf die Studie „Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hin.

„Die Studie zeigt, dass der Staat bei der Versorgung der Menschen mit bezahlbaren Wohnungen nicht auf die privaten Eigentümer verzichten kann. Ich warne davor, dieses Engagement durch immer mehr Bürokratie und staatliche Eingriffe, vor allem im Mietrecht, abzuwürgen“, kommentierte Haus & Grund-Hauptgeschäftsführer Kai Warnecke. Der Staat könne schon aus finanziellen Gründen

nicht die Rolle der privaten Haus- und Wohnungseigentümer übernehmen.

Wie die BBSR-Studie zudem zeigt, wurden die Wohnungen großer Mehrfamilienhäuser privater Gebäudeeigentümer mit 13 und mehr Wohnungen zu über 60 Prozent an Alleinstehende vergeben, während in den kleineren Mehrfamilienhäusern Paare mit Kindern besonders häufig zum Zuge kamen. „Hier zeigt sich, dass die privaten Eigentümer ihrer sozia-

len Verantwortung gerecht werden. Wir brauchen gerade jetzt politische Signale, die zeigen, dass es sich lohnt, privaten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Nur so können die sozialpolitischen Herausforderungen bei der Wohnraumversorgung gemeistert werden“, betonte Warnecke.

Daniela Stanek / Alexander Wiech
Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

Die Zahlen steigen

Baugenehmigungen auf 15-Jahres-Hoch!

Mitte März 2015 hat das Statistische Bundesamt in Wiesbaden die endgültigen Zahlen für die im Jahr 2015 erteilten Baugenehmigungen veröffentlicht. Vermeldet wurden 308.687 erteilte Baugenehmigungen. Dies bedeutet einen Anstieg von knapp 24.000 oder 8,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Erstmals seit dem Jahr 2000 wurde somit die Marke von 300.000 genehmigten Wohnungen überschritten. Gleichzeitig ist es der siebente Anstieg der Anzahl der Baugenehmigungen in Folge.

Wie das Statistische Bundesamt weiter berichtete, seien rund 264.000 der Genehmigungen für den Neubau von Wohnungen erteilt worden. Den größten absoluten Beitrag zum Anstieg der Neubaugenehmigungen leistet dabei der Bau von Mehrfamilienhäusern: Hier wurden 8.900 Wohnungen (+6,9 Prozent) mehr als im Vorjahr bewilligt. Die Zahl der Genehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser stieg von 107.320 im Jahr 2014 um gut 8.000 auf 115.457 an – ein Plus von 7,6 Prozent.

Bemerkenswert ist allerdings der Anstieg der Baugenehmigungen in einem anderen, kleineren Segment, dem der Wohnheime. Die Zahlen lassen den Schluss zu, dass die Immobilienbranche die Chancen, die der demografische Wandel mit sich bringt, nun nutzen möchte. In diesem Segment wird massiv in den Neubau investiert. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Zahl der erteilten Baugenehmigungen für Wohnheime um 1.300 auf 11.928 an.

Trotz der massiv gestiegenen Baugenehmigungszahlen sind allerdings nach wie vor Rufe nach einer noch stärkeren

Bautätigkeit zu vernehmen. Ob es die mitunter mathematisch nachvollziehbare Forderung nach 350.000 zusätzlichen Wohnungen aus dem Bundesbauministerium oder gar die interessengeleitete Prognose von 400.000 bis 500.000 aus der Bauwirtschaft oder vom Maklerverband IVD sind, ist von nachgelagerter Bedeutung, wenn man darüber nachdenkt, ob es überhaupt Kapazitäten für eine derartige Ausweitung gäbe. Denn wenn dies nicht der Fall ist, bewirken eine weiterhin steigende Nachfrage oder die Vergabe von zusätzlichen Fördermitteln nach ökonomischem Verständnis lediglich ein weiteres Ansteigen der Baupreise, ohne dass auch nur eine zusätzliche Wohnung entsteht.

Torsten Weidemann
Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

Baugenehmigungen von Wohnungen nach Gebäudearten

Gebäudeart	Genehmigte Wohnungen			
	Jahr 1)		Veränderung gegenüber Vorjahr	
	2015	2014	absolut	in %
Wohn- und Nichtwohngebäude (alle Baumaßnahmen)	308 687	284 851	23 836	8,4
Neu errichtete Gebäude	268 083	251 139	16 944	6,7
davon:				
Wohngebäude	264 346	245 989	18 357	7,5
mit 1 Wohnung	95 287	88 168	7 119	8,1
mit 2 Wohnungen	20 170	19 152	1 018	5,3
mit 3 oder mehr Wohnungen	136 961	128 062	8 899	6,9
Wohnheime	11 928	10 607	1 321	12,5
darunter:				
Eigentumswohnungen	70 534	72 170	- 1 636	- 2,3
Nichtwohngebäude	3 737	5 150	- 1 413	- 27,4
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	40 604	33 712	6 892	20,4

1) Vorläufiges Jahresergebnis.

Quelle: Statistisches Bundesamt

Dr. O. Campe & Co.
Immobilien
seit 1935

Diplom-Kaufmann
Dr. Matthias Jungclas

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

Verkauf – Verwaltung – Vermietung – Gutachten



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



Neues aus Karlsruhe

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich in zwei Entscheidungen zum Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen geäußert. Da dieses Thema gerade im mietrechtlichen Bereich eine große Rolle spielt (Formularverträge), sind diese Ausführungen von Interesse.

In der Entscheidung des BGH vom 20. Januar 2016 (VIII ZR 26/15) ging es um die Frage, wann ein „Stellen“ des Vordruckes durch den Verwender des Vordruckes vorliegt und wann man von einem Aushandeln der Vertragsbedingungen und damit von einer Individualvereinbarung ausgehen kann. Im Falle einer Individualvereinbarung würden die einschränkende gesetzlichen Vorschriften im Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht zur Anwendung kommen.

In dem Fall des BGH hatte die eine Vertragspartei der anderen ein für mehr als einen Fall entworfenes Vertragsmuster übersandt und hinzugefügt: „Wenn Sie Anmerkungen oder Änderungswünsche haben, lassen Sie es uns bitte wissen.“ Das Berufungsgericht hat nach Ansicht des BGH die voneinander zu trennenden Fragen des Stellens und des Aushandelns von Allgemeinen Geschäftsbedingungen miteinander vermengt. Verwender sei nach der Legaldefinition in § 305 I Satz 1 BGB diejenige Vertragspartei, die der anderen Partei beim Abschluss eines Vertrages vorformulierte Vertragsbedingungen „stellt“. Demgegenüber regelt § 305 I Satz 3 BGB, dass Allgemeine Geschäftsbedingungen nicht vorliegen, soweit die Vertragsbedingungen im Einzelnen ausgehandelt worden seien. Auch vorformulierte Klauseln könnten im Einzelfall Gegenstand und Ergebnis von Individualabreden sein. Das wesentliche Charakteristikum von Allgemeinen Geschäftsbedingungen habe der Gesetzgeber in der Einseitigkeit ihrer Auferlegung sowie darin gesehen, dass der Vertragspartner auf ihre Ausgestaltung gewöhn-

lich keinen Einfluss nehmen könne. Mit Rücksicht darauf sei das Merkmal des Stellens erfüllt, wenn die Formularbestimmung auf Initiative einer Partei in die Verhandlungen eingebracht und ihre Verwendung verlangt werde. Dabei komme es nicht darauf an, wer die Geschäftsbedingungen entworfen habe. An dem durch einseitige Ausnutzung der Vertragsgestaltungsfreiheit einer Vertragspartei zum Ausdruck kommenden „Stellen“ vorformulierter Vertragsbedingungen fehle es, wenn deren Einbeziehung sich als Ergebnis einer freien Entscheidung desjenigen darstelle, der mit dem Verwendungsvorschlag konfrontiert werde. Erforderlich hierfür sei, dass diese Vertragspartei in der Auswahl des Vertragstextes frei sei und insbesondere Gelegenheit erhalte, alternativ eigene Textvorschläge mit der Möglichkeit ihrer Durchsetzung in die Verhandlungen einzubringen. Für den zu entscheidenden Fall leitete der BGH aus diesen Grundsätzen ab, dass das Schweigen des hier beklagten Vertragspartners auf das Angebot, Anmerkungen und Wünsche mitzuteilen, die Verwendereigenschaft der Klägerin nicht entfallen lasse. Der Beklagte sei durch dieses Angebot nach „Anmerkungen oder Änderungswünschen“ nicht eine Gelegenheit eröffnet worden, alternativ eigene Textvorschläge einzubringen. Es zeigt sich also, dass reine Lippenbekenntnisse nichts nützen, wenn man bei vorformulierten Regelungen zu einer Individualvereinbarung kommen möchte.

In der Entscheidung vom 20. Januar 2016 (VIII ZR 152/15) hatten die Parteien in den Mietvertrag hineingeschrieben:

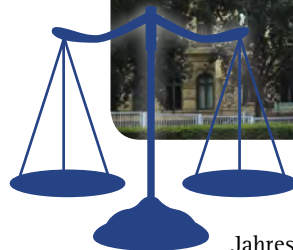


Foto: © by H.D. Volz/PIXELIO

„Spätestens am 30. Juni eines jeden Jahres ist über die vorangegangene Heizperiode abzurechnen“. Die Vorinstanzen legten in Anwendung der Unklarheitenregel (§ 305c II BGB) diese Formulierung so aus, dass sie zulasten des Vermieters eine Ausschlussfrist mit Nachforderungen sahen. Anders der BGH: Allgemeine Geschäftsbedingungen seien nach ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn so auszulegen, wie sie von verständigen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen normalerweise beteiligter Kreise verstanden würden. Hierbei sei auf die Verständnismöglichkeit eines durchschnittlichen, rechtlich nicht vorgebildeten Vertragspartners abzustellen. Sofern nach Ausschöpfung aller in Betracht kommender Auslegungsmöglichkeiten Zweifel verblieben und zumindest zwei Auslegungsergebnisse vertretbar seien, komme die sich zu Lasten des Klauselverwenders auswirkende Unklarheitenregel (es gilt die dem Verwender nachteiligste Auslegung) zur Anwendung. Allerdings hätten Verständnismöglichkeiten unberücksichtigt zu bleiben, die zwar theoretisch denkbar, praktisch aber fernliegend seien und für solche Geschäfte typischerweise nicht ernsthaft in Betracht kämen. Zwar sei die Formulierung nicht eindeutig, die von den Vorinstanzen gewählte Auslegung sei aber fernliegend und komme für diese Vertragstypen nicht ernsthaft in Betracht.

Till Heinisch

Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht
Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

**PRIVATINVESTOR SUCHT
ANLAGEIMMOBILIEN IM
GROSSRAUM HAMBURG**

SUCHPROFIL + INFOS UNTER

WWW.ZINSHAUSKAUFER.DE
ODER 040 - 766 500 800

LÄRMGUTACHTEN UND LÄRMMESSUNGEN

Erfassung und Bewertung von Lärmmissionen jeglicher Art

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

Ermittlung der Trittschalldämmung und des Schalldämmmaßes

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

Tel.: 040-64917028 · www.Braase.de

BAUWERK HAMBURG

Reparaturbedürftiges Zinshaus
oder Baugrundstück in der
Metropolregion Hamburg zum
Kauf gesucht

Tel. 040/41 33 05 43

Verlassen des Hauses muss möglich sein

Haustür niemals abschließen

Wird eine Hauseingangstür verschlossen, und sei es auch nur nachts, oder wird eine solche Verpflichtung innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft eingeführt, so ist dies unzulässig und widerspricht den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung.



friedens sichergestellt werden sollte, wobei insbesondere die §§ 13, 14 WEG, das öffentliche Recht und die Verkehrssicherungspflichten zu beachten seien. Dabei müsse die Regelung der Hausordnung ordnungsgemäßer Verwaltung im Sinne des § 21 III WEG und einem ordnungsgemäßen Gebrauch im Sinne des § 15 II WEG entsprechen. Unter Anlegung dieser Maßstäbe entspreche die Regelung, während der Nachtzeiten die Haustür verschlossen zu halten, nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Bei einer Ergänzung der Hausordnung seien die schutzwürdigen Belange der Wohnungseigentümer zu berücksichtigen und gegeneinander abzuwägen. Diese Abwägung führe dazu, dass auch unter Berücksichtigung des Sicherheitsbedürfnisses der beklagten übrigen Wohnungseigentümer die getroffene Regelung nicht ordnungsgemäß sei. Das Abschließen der Haustür führe zu einer erheblichen Gefährdung der Wohnungseigentümer und ihrer Besucher. Durch das Abschließen der Haustür sei ein Verlassen des Gebäudes im Brandfall oder in einer anderen Notsituation nur möglich, wenn ein Schlüssel mitgeführt werde. Dies schränke die Fluchtmöglichkeit erheblich ein, da es auf der Hand liege, dass gerade in einer Paniksituation nicht sichergestellt sei, dass

Haustüren müssen jederzeit und im Zweifel von jedermann geöffnet werden können.

Das Landgericht Frankfurt am Main hatte mit Urteil vom 12. Mai 2015 über eine Anfechtungsklage zu entscheiden, in der von einem Wohnungseigentümer ein Beschluss zur Änderung der Hausordnung angefochten wurde. In einer Eigentümerversammlung hatte die Wohnungseigentümergeinschaft beschlossen, dass die Hausordnung um folgenden Passus erweitert werden sollte: „Im allgemeinen Interesse ist die Haustür in der Zeit von 22.00 Uhr abends bis 6.00 Uhr morgens verschlossen zu halten.“ Hiergegen klagte ein Miteigentümer. Zu Recht, wie das LG Frankfurt befand. Eine Hausordnung enthalte im Wesentlichen Verhaltensvorschriften, mit denen der Schutz des Gebäudes, die Aufrechterhaltung von Sicherheit und Ordnung und die Einhaltung des Haus-

jeder Hausbewohner oder Besucher bei der Flucht einen Haustürschlüssel griffbereit mit sich führe, so dass sich eine abgeschlossene Tür als tödliches Hindernis erweisen könne. Aus diesem Grunde werde auch eine entsprechende Regelung in Mietverträgen als unzulässig angesehen. Diesem Fluchtinteresse stehe zwar das Interesse der Hausbewohner entgegen, aus Sicherheitsgründen die Haustür verschlossen zu halten. Die so widerstrebenden Interessen seien jedoch nicht miteinander abzuwägen, da es Schließsysteme gebe, die beide Interessen vereine. Man könne die Haustür abschließen, diese aber von innen auch ohne Schlüssel öffnen. Angesichts dieser Möglichkeit entspreche ein Abschließen der Haustür nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und habe zu unterbleiben.

Till Heinisch
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht
Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

smartblock®
POWERED BY KW ENERGIE

EINFACH.
ENERGIE.
ERZEUGEN.

Intelligentes Energiesparen hat einen Namen: smartblock



Die smartblock-Baureihe von KW Energie, einem der führenden deutschen Hersteller von Blockheizkraftwerken, macht Ihre Heizungsanlage bereit für die Zukunft. Sie besticht mit einem einzigartigen Produktspektrum von 7,5 bis 50 kW elektrischer und 23 bis 87 kW thermischer Leistung.

Sie bietet unerreichte Effizienz mit dem höchsten Wirkungsgrad der Branche durch Brennwertechnik und stufenlose Leistungsmodulation, extrem kompakte Bauweise und Spitzenwerte in der Schalldämpfung.

Die herausragende Planungsfreundlichkeit mit Plug-and-Play bei der Installation garantiert höchste Service- und Wartungsfreundlichkeit. Die zukunftsweisende, flexible und intelligente Steuerung macht Sie bereit für die Zukunft der Energieversorgung.

Unser Partner im Raum Hamburg:

GEBERS
ENERGIETECHNIK

Gebbers Energietechnik GmbH
Großmoorkreuz 3
21079 Hamburg
Tel: 040 600 987 59
www.gebers-energietechnik.de

Profitieren Sie als Leser von **HAMBURGER GRUNDEIGENTUM** von unserem Aktionsangebot im Wert eines Wartungs-Kits. Übermitteln Sie dazu unserem Partner einfach den Aktionscode: **PPHH-HG3-2016** (gültig bis 30. Juni 2016)

Wohnungseigentum

Eine KiTa ist kein „Laden“

Das Amtsgericht Hamburg-St. Georg hat den Betrieb einer Kindertagesstätte in einem als Laden ausgewiesenen Teileigentum untersagt, weil typischerweise von Kindern nachteiligere Störungen für die übrigen Bewohner ausgehen, als vom Betrieb einer Verkaufsstelle.

Der Fall

In einem Wohngebäude aus den 1970er Jahren hat ein Teileigentümer die Erdgeschossfläche, die in der Teilungserklärung und im Aufteilungsplan als „Laden“ bezeichnet ist, an vier Tagesmütter vermietet, die dort werktäglich bis zu 20 Kleinkinder betreuen. Die Räumlichkeiten sind nicht mit besonderen Schallschutzeinrichtungen ausgerüstet worden. Zuvor befand sich eine Arztpraxis darin. Oberhalb der KiTa befinden sich 24 Ein-Zimmer-Wohnungen, deren Bewohner in detaillierten Lärmprotokollen das Ausmaß der Beeinträchtigungen durch Schreien, Kreischen, Toben, Trampeln und Springen der Kinder dargelegt haben.

Das Amtsgericht Hamburg-St. Georg hat nun mit Urteil vom 26. Februar 2016 (980b C 23/15 WEG) festgestellt, dass den übrigen Wohnungseigentümern ein Unterlassungsanspruch gegen den Betrieb der KiTa zusteht. Dem Gericht kam es vor allem darauf an, wo die Zweckbestimmung „Laden“ verankert ist. Der Begriff „Laden“ findet sich im vorliegenden Fall schon am Anfang der Teilungserklärung bei der Bestimmung des jeweiligen Sondereigentums. Damit hat diese Bezeichnung als Zweckbestimmung Eingang in das Grundbuch gefunden und ist ein dingliches Recht geworden.

Anders lag ein Fall, den der BGH zu entscheiden hatte, bei dem lediglich im Aufteilungsplan die Bezeichnung „Laden“ enthalten war. Das stufte der BGH (16. November 2012, V ZR 246/11) als bloßen Nutzungsvorschlag des Architekten ein, weil einem Aufteilungsplan allein keine rechtliche Verbindlichkeit zukomme.

Auch die vorherige Nutzung als Arztpraxis, ändere nach Ansicht des Gerichts an der grundbuchlichen Zweckbindung als „Laden“ nichts, weil damit keine Abänderung für die Zukunft verbunden gewesen ist.

Den Begriff „Laden“ legt das Gericht streng nach Wortlaut und Sinn aus, wonach typischerweise allgemein nur der Verkauf von Waren, die nicht vor Ort verzehrt oder verbraucht werden, an Endverbraucher erlaubt ist. Eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung solcher Räumlichkeiten sei davon nicht umfasst.

Auch die ortsgebundene Betreuung von Kindern und Jugendlichen in geschlossenen Räumen sei mit dem Verkauf von Waren nicht gleichzusetzen, sondern vielmehr als Ausübung eines Gewerbes oder Berufes zu qualifizieren, weil dort weder ein Warenverkauf noch regelmäßiger Kundenverkehr stattfindet. Vielmehr bilden die Betreuer und die betreuten Kinder eine geschlossene Gruppe.

Das Gericht hat die Geräusche, die typischerweise durch den Betrieb einer KiTa hervorgerufen werden, als besonders hoch eingestuft. Kindliche Laute wie Sprechen und Singen, Lachen und Weinen, Rufen und Schreien und Kreischen, aber auch körperliche Aktivitäten wie Spielen, Laufen, Springen und Tanzen, selbst wenn vielfach die eigentliche Geräuschquelle in kindgerechten Spielzeugen, Spielbällen und Spielgeräten sowie Musikinstrumenten liegt. Ebenso gehören dazu lautes Sprechen und Rufen von Betreuerinnen und Betreuern. Diese Lärmbeeinträchtigungen gingen bei typisierender Betrachtung über dasjenige hinaus, was bei einer Nutzung des Teileigentums als „Laden“ zu erwarten wäre. Maßstab seien dabei nur typische Läden und nicht etwa Beispiele von besonders geräuschintensiven Verkaufsstätten. Andererseits ist Maßstab auch nur eine typische KiTa mit den dort typischerweise auftretenden Geräuschentwicklungen, also nicht die konkret auftretenden Emissionen. Eine Beweisaufnahme vor Ort sei deswegen auch nicht notwendig, erklärte das Gericht und bezog sich auf ein Urteil des OLG Frankfurt/Main (ZWE 2012, S. 35). Das Gericht ließ aber erkennen, dass der Betrieb einer KiTa in einem als „Laden“ ausgewiesenen Teileigentum bei ausreichenden baulichen Vorkehrungen ausnahmsweise auch zulässig sein könnte.

Die notwendigen Schallschutzmaßnahmen hatte der Teileigentümer, der den Mietvertrag mit der KiTa geschlossen hatte, unstrittig nicht erbracht. Er ist daher vom Gericht als mittelbarer Handlungsstörer eingestuft worden, denn er sei als Vermieter in der Lage gewesen, die unmittelbar auftretenden Störungen zu verhindern, zu unterbinden oder adäquat zu regeln.

Damit habe er gegen die Gebrauchsregelungen nach § 15 WEG verstoßen, was wiederum jedem einzelnen der übrigen Wohnungseigentümer einen eigenen Unterlassungsanspruch verschaffe. Die Verpflichtung zur adäquaten Schalldämmung werde auch nicht dadurch aufgehoben, dass § 22 Abs. 1a des Bundesimmissionsschutzgesetzes Geräuschentwicklungen von Kindern gesetzlich privilegiere. Zwar strahle diese Norm auch ins Wohnungseigentumsrecht aus. Für eine ergänzende Auslegung der Teilungserklärung fehle es aber schon an einer Regelungslücke, weil die Nutzung der betroffenen Teileigentumseinheiten als „Laden“ hier konkret festgelegt worden sei.

Das Gericht hat auch keinen zwingenden Vorrang der Privilegierung von Kinderlärm gegenüber den Eigentumsrechten der übrigen Wohnungseigentümer angenommen, etwa mit der Wirkung, dass die kindlichen Geräusche ohne Weiteres hinzunehmen wären. Es bestehe ein Konflikt zwischen der Eigentumsgarantie des Teileigentümers und dem ebenfalls grundrechtlich geschützten Recht der übrigen Wohnungseigentümer auf ungestörte Nutzung ihrer Wohnung. Dieser Konflikt sei zu Lasten des Teileigentümers aufzulösen, weil dieser sich nicht an die Zweckbindung der Teilungserklärung gehalten und keinerlei ihm zumutbare Vorkehrungen dafür getroffen habe, Geräuschentwicklungen, die von den Kindern ausgehen können, zu verringern beziehungsweise gar zu vermeiden.

Ob Kinderlärm auch einen Nachteil der übrigen Bewohner im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG darstellt, hat das Gericht ausdrücklich offengelassen. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig.

Fazit

Sicherlich ist in einem Ballungsraum wie dem Stadtstaat Hamburg jede Fläche, die für den Betrieb einer KiTa infrage kommt, wertvoll. Dieser Fall hat aber gezeigt, dass nicht jede leerstehende Fläche dafür geeignet ist und dass Betreiber und Vermieter in Mehrparteienhäusern erhöhte Anforderungen an Schallschutzvorkehrungen einzuhalten haben, um die Grundrechte der übrigen – erwachsenen – Wohnungseigentümer und Bewohner nicht zu verletzen. Von grundlegender Bedeutung ist die Einordnung des in Teilungserklärungen häufig auftretenden Begriffes „Laden“ als dingliches Recht, wenn er bei der Definition des Teileigentums Verwendung findet.

Peter Ando Lindemann
Rechtsanwalt
www.rathausmarkt-5.de

Sanierungsbedarf?

Kostenersatz für eigenmächtige Maßnahmen

Die Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums ist kostenintensiv. Wenn Maßnahmen fällig werden, kommt es daher oftmals zum Streit. Manche Eigentümer wollen nicht warten, bis es zu einer Einigung kommt, und lassen die Arbeiten eigenmächtig durchführen. Im Anschluss wird dann darüber gestritten, wer die Kosten letztendlich tragen muss. Mit dieser Frage hat sich der Bundesgerichtshof (BGH) in seinem Urteil vom 25. September 2015 (V ZR 246/14) auseinandergesetzt.



Foto: www.Leon-Stein.de

Instandsetzungsbedarf oder nicht? Nicht immer sind Schäden eindeutig.

Der Fall

Ein Mehrfamilienhaus wurde in Wohnungseigentum umgewandelt und die Wohnungen größtenteils verkauft. Bereits zu diesem Zeitpunkt bestand in der Gemeinschaft ein erheblicher Sanierungsstau. Die Wohnungseigentümer beschlossen daher, das Gemeinschaftseigentum zu sanieren. Hierbei sollte jedoch die Kellersohle zunächst ausgenommen werden, da die Eigentümer abwarten wollten, ob die vorhandene Durchfeuchtung der Kellerwände auch ohne eine Sanierung zu beheben sei. Später wurde auch die Souterrainwohnung verkauft. Die neue Eigentümerin ließ nun eigenmächtig die Kellerwände sanieren und verlangte von der Gemeinschaft, ihr die angefallenen Kosten zu ersetzen.

Der BGH gab der Eigentümerin Recht und klärte hierbei zugleich, unter welchen Umständen ein solcher Anspruch auf Schadenersatz bestehen kann. Ein

Anspruch nach § 21 Absatz 2 WEG kommt demnach nur in Betracht, wenn die Maßnahmen zur Abwendung eines unmittelbar drohenden Schadens am Gemeinschaftseigentum notwendig sind. Dies war vorliegend jedoch nicht der Fall. Alternativ könnte ein Anspruch aus der sogenannten Geschäftsführung ohne Auftrag vorliegen. Dies wäre dann möglich, wenn die Vornahme der Maßnahme dem tatsächlichen oder mutmaßlichen Willen der Wohnungseigentümer entspräche. Dies hat der BGH aber ausgeschlossen, da die Eigentümersammlung zuvor beschlossen hatte, die Maßnahme zurückzustellen. Möglich wäre schließlich noch ein bereicherungsrechtlicher Anspruch. Dieser setzt voraus, dass die Maßnahmen ohnehin hätten durchgeführt werden müssen, was der BGH angenommen hat. Es stellte sich nur noch die Frage, ob sich der Anspruch gegen die Wohnungseigentümer oder gegen die Wohnungseigentümergeinschaft richtet. Das hängt wiederum davon ab, ob die Maßnahme erst noch beschlossen werden muss oder nicht. Ist es bisher zu keinem diesbezüglichen Beschluss

gekommen, obwohl dies erforderlich wäre, richtet sich der Anspruch gegen die Wohnungseigentümer. Denn diese sind verpflichtet, einen entsprechenden Beschluss zu fassen. Haben die Eigentümer bereits einen Beschluss gefasst, der aber noch nicht umgesetzt wurde, oder ist eine Beschlussfassung entbehrlich, richtet sich der Anspruch gegen die Gemeinschaft.

Fazit:

Wohnungseigentümer, die eigenmächtig Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum durchführen lassen, haben also eine Chance, die Investition zurückzuerhalten. Dennoch ist hier Vorsicht geboten. Sollte sich herausstellen, dass die Maßnahme nicht oder nicht in dem entsprechenden Umfang erforderlich gewesen ist, kann der Eigentümer auf seinen Kosten (anteilig) sitzen bleiben. Besser wäre es, einen entsprechenden Beschluss und dessen Durchführung gegebenenfalls gerichtlich zu erzwingen.

Gerold Happ
Rechtsanwalt

Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

Trinkwasser-Check alle 3 Jahre wiederholen!

Untersuchung auf Legionellen gehört zu den Verkehrssicherungspflichten.

Jetzt online bestellen!



ista Deutschland GmbH
Grugaplatz 2 • 45131 Essen
Tel.: +49 (0) 201 459-02
info@ista.de • www.ista.de

ista

Wenn Erben fehlen

Mit Ihrer Immobilie 'mal stiften gehen...?

In Deutschland entstehen täglich zwei bis drei neue Stiftungen. Die Zahl der rechtsfähigen Stiftungen bürgerlichen Rechts steigerte sich von 12.670 im Jahre 2004 auf 20.784 Ende 2014. Zwei Drittel davon haben Privatpersonen gegründet. Gestiftetes Vermögen wird zumeist gemeinnützig eingesetzt. 90 Prozent der Stifterinnen und Stifter stiften zu Lebzeiten und sind über 45 Jahre alt, 95 Prozent engagieren sich selbstlos in ihrer Stiftung, oftmals besetzen sie das steuernde Gremium. Hamburg ist die Stiftungshauptstadt Deutschlands (veraltetes Vermögen über 8,5 Milliarden Euro per 31. Dezember 2014).

Bei der Stiftung soll ein Vermögen auf Dauer für einen festgelegten Zweck genutzt werden. Es gibt keine Gesellschaftsanteile und keinen externen Besitz. Bekannt ist die rechtsfähige Stiftung bürgerlichen Rechts, deren Definition und Organisation sich in den §§ 80 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches und den Stiftungsgesetzen der Länder (etwa Hamburgisches Stiftungsgesetz) findet. Den Zweck der Stiftung bestimmt der oder die Stiftende bei der Stiftungsgründung. Er ist dann festgeschrieben und die Satzung kann nur mit Genehmigung der Stiftungsaufsicht geändert werden. 95 Prozent dieser Stiftungen verfolgen gemeinnützige Zwecke im Sinne der §§ 51 ff. der Abgabenordnung (AO), das heißt, sie sind darauf gerichtet, die Allgemeinheit auf materiellem, geistigem oder sittlichem Gebiet selbstlos zu fördern – Katalog siehe § 52 Abs. 2 AO. Daneben findet sich mit fast gleicher Beliebtheit die Treuhandstiftung, die nicht rechtsfähig ist. Der oder die Stiftende überträgt bei ihr das Stiftungsvermögen auf einen Treuhänder, der es getrennt von seinem eigenen Vermögen gemäß den Bestimmungen der Stiftungssatzung verwaltet. Diese Stiftung wird anders als die rechtsfähige Stiftung nicht von der Stiftungsaufsicht, sondern vom Finanzamt kontrolliert. Sie kann ein eigenständiges Steuersubjekt sein und eine eigene Gemeinnützigkeit verfolgen und steuerlich nutzen. Die unselbständigen Treuhandstiftungen verfügen inzwischen in Summe in etwa über ein gleich hohes Stiftungskapital wie die rechtsfähigen Stiftungen.

Bei allen Stiftungsformen gilt: Die Stiftung ist grundsätzlich erst einmal kein Steuersparmodell und der einge-

setzte Vermögenswert wird dem Stifter vollständig entzogen. Aus diesem Grund erwägen viele Immobilieneigentümer erst gar nicht, ihre Immobilie in eine Stiftung einzubringen. Das könnte ein Fehler sein. Gehört die Immobilie erst einmal zum Stiftungsvermögen, entfalten sich erhebliche Schutzwirkungen zugunsten des vom Stifter übertragenen Vermögens, unter anderem Schutz von Vermögen im Scheidungsfall, Schutz vor Pflichtteilsansprüchen, Schutz vor uneinigen Erbengemeinschaften, Schutz vor Inanspruchnahme durch Sozialhilfeträger und Schutz vor Erbschaftsteuer im Erbfall des Stifters. Es gibt zwar eine Erbersatzsteuer, die ist jedoch zeitlich planbar und dementsprechend auch kalkulierbar. Durch die Verselbständigung des Vermögens gibt es keine Zersplitterung oder gar eine Teilungsversteigerung der Immobilie im Erbfall des Stifters. Der Stifter oder die Stifterin können mit ihrer Familie in der Immobilie wohnen bleiben und die Nutzung in der Satzung regeln. Die steuerlichen Aspekte sind auch interessant: Die Versteuerung laufender Gewinne aus der Immobilienverwaltung erfolgt mit 15 Prozent bei entsprechender Regelung, dabei kann wie sonst auch ein steuerlicher Abzug von Kosten für Renovierung und Instandhaltung vorgenommen werden. Nach zehn Jahren ist der Verkauf der Immobilie steuerfrei. Es gibt auch einen Steuerfreibetrag von 5.000 Euro pro Jahr. Es besteht keine Veröffentlichungspflicht. Die Verwaltung kann eine vereinfachte Gewinnermittlung vornehmen. Auf die Vermögensverwaltung der Stiftung entfällt keine Gewerbesteuer. Auf der anderen Seite ist die Vorstandsvergütung steuerwirksam und die Satzung kann die Übernahme von Privatkosten

regeln. Wenn Sie selbst Vorstand Ihrer Stiftung werden, können Sie die Höhe selbst mitbestimmen. Ausschüttungen des Ertrages sind zu 100 Prozent möglich und können für die Versorgung der Familie vorgesehen werden. Die Stiftung kann auch Darlehen an die Stifterfamilie vergeben.

Die Flexibilität bei Treuhandstiftungen ist sehr weitgehend. Diese Stiftungen können im Sinne des Stifters angepasst agieren und insbesondere Missstände, die sich im Laufe der Stiftungsverwaltung zeigen können, beheben, die Satzung ändern (keine Aufsichtspflicht) oder auch personelle Veränderung, bis zur Auswechselung des Treuhänders, vornehmen.

Auch gemeinnützige rechtsfähige Stiftungen können Immobilien verwalten. Dabei ordnen die Abgabenordnung, Rechtsprechung und Verwaltung verschiedene Konstellationen in die Gemeinnützigkeit ein. Dazu gehören etwa Denkmal- und Heimatpflege (wie § 52 Abs. 2 Ziffer 6 AO), Kindergärten und Kleingärtnervereine und auch unter bestimmten Voraussetzungen Kurheime. Allerdings können reine Ausstellungshallen, ein Erholungsheim, die Förderung generationsübergreifenden Wohnens, die Förderung des Wohnungsbaus durch billige Mittel im allgemeinen und das Wohnungsbauwesen ohne entsprechende Gestaltung oder additive Gemeinnützigkeitsaspekte nicht als gemeinnützig anerkannt werden.

Die Stiftung ist als Vermögensverwaltungsinstrument viel besser als von vielen Immobilieneigentümern angenommen, da die Gestaltung einer Treuhand-Stiftung mit Immobilienvermögen weitgehend flexibel ist. Viele Immobilieneigentümer sehen nur, dass ihr Eigentum durch Übertragung auf die Stiftung „abhanden kommt“ und befassen sich nicht mit den Vorteilen dieser Trennung vom eigenen Vermögen. Für ängstliche Eigentümer gibt es immer noch Mischformen, wie zum Beispiel die Übertragung der Immobilie auf die Stiftung unter Nießbrauchsvorbehalt, die an Modelle der vorweggenommenen Erbfolge anknüpft.

„Dann gehen Sie 'mal stiften...!“

Bernd M. Rosenberger
Rechtsanwalt
ROSENBERGER & KOCH
www.roko-law.de

Mangel

Dachgeschoss war nicht ordentlich beheizbar

Kaufverträge über Immobilien sind immer wieder Gegenstand von Rechtsstreitigkeiten. Einen besonderen Fall hatte das Oberlandesgericht Karlsruhe am 18. Juni 2014 zu entscheiden (9 U 184/14).

Der Kläger dieses Verfahrens hatte im Juli 2014 vom Beklagten eine Immobilie erworben. Bebaut war das Grundstück mit einem Fachwerkhause, das mehrfach renoviert, saniert und umgebaut wurde.

Dieses Haus war in drei Wohnungen aufgeteilt worden, die Dachgeschosswohnung reichte über zwei Etagen. Der Kläger erwarb diese Immobilie für 320.000 Euro. Der Beklagte verpflichtete sich, obwohl ein Gewährleistungsausschluss im Vertrag vorhanden war, „diejenigen erheblichen versteckten Mängel zu offenbaren, die ihm bekannt sind oder bekannt sein müssten“. Der Käufer entdeckte schließlich seiner Auffassung nach schwerwiegende Mängel und erhob im Oktober 2007 Klage auf Zahlung von Schadensersatz in Höhe von 66.662 Euro.

Das Landgericht wies die Klage jedoch ab, weil es der Auffassung war, dass der Beklagte lediglich verpflichtet gewesen sei, für solche erheblichen Mängel zu haften, die er arglistig verschwiegen habe. Die Beweisaufnahme habe zwar ergeben, dass ein erheblicher Mangel vorhanden sei, weil die Dachgeschosswohnung wegen der Undichtigkeit des Daches im Winter nicht ausreichend beheizt werden könne, es lasse sich jedoch nicht feststellen, dass dem Beklagten dieser Mangel bekannt gewesen sei.

Das Oberlandesgericht hob diese Entscheidung auf und gab der Klage teilweise statt. Das OLG war der Auffassung, dass dem Kläger gegen den Beklagten wegen der Luftundichtigkeit des Daches ein Schadensersatzanspruch in Höhe von 21.931 Euro aus §§ 437 Nr. 3, 281 Absatz 1 BGB zusteht.

In der betreffenden Immobilie war das Dach nicht luftdicht, der Beklagte hatte auch innerhalb der vorgerichtlich gesetzten Frist die Mängel nicht beseitigt, sondern eine Verantwortlichkeit bestritten. Bis zur Sanierung im Herbst 2011 war das Dachgeschoss des Hauses im Winter nicht ordnungsgemäß beheizbar, es wurden Temperaturen von nicht mehr als 15–16°C erreicht. Zudem trat Zug auf, sodass ein ordnungsgemäßes Raumklima nicht zu erzielen war. Ursache für diesen Mangel war allein die Tatsache, dass das Dach erhebliche Luftundichtigkeiten aufwies.

hebliche Luftundichtigkeiten aufwies.

Somit lag ein Fehler im Sinne des § 434 Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 BGB vor, weil das Dachgeschoss nicht die Beschaffenheit aufwies, die der Kläger bei Abschluss des Kaufvertrages erwarten durfte. Wird in Deutschland ein Wohngebäude erworben, so ist grundsätzlich zu erwarten, dass im Winter eine Beheizung dahingehend möglich ist, das sich ein normales Raumklima erstellen lässt, sodass auch bei starkem Frost und Wind mindestens 20°C in der Wohnung hergestellt werden können, dies ohne nennenswerte Zugescheinungen.

Maßgeblich sind gemäß § 434 Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 BGB die üblichen Erwartungen eines Käufers, der ein Wohnhaus kauft, auf die Einhaltung bestimmter DIN-Normen kommt es nicht an. Der Beklagte hatte diesen Mangel auch zu offenbaren, sodass der vertragliche Gewährleistungsausschluss hier nicht eingriff.

Es kommt nicht darauf an, ob dem Beklagten selbst bewusst war, dass die Dachgeschosswohnung im Winter nicht ausreichend beheizbar war. Es reichte aus, dass der Beklagte dies bei genügender Sorgfalt hätte erkennen müssen und ihm bei genügender Sorgfalt hätte klar sein müssen, dass die Dachgeschosswohnung für einen Käufer nicht den üblichen Anforderungen an die Wohnbarkeit entsprach.

Da der Beklagte von August 2001 –

November 2004 selbst in der Dachgeschosswohnung gewohnt hatte, hatte er drei Winter miterlebt, sodass ihm der Mangel bewusst war oder hätte bewusst sein müssen. Für den Kläger war vor Abschluss des Kaufvertrages der Mangel nicht erkennbar, weil keine kalten Wintertemperaturen herrschten.

An dieser Stelle kann nur wiederholt werden, dass hinsichtlich des Kaufvertrages besondere Sorgfalt anzuwenden ist, da dieser die Basis darstellt, aus der Ansprüche hergeleitet werden können oder eben auch nicht.

Stefan Engelhardt
Rechtsanwalt
Roggelin & Partner
www.roggelin.de

Wir sind auch bei kleineren Bauvorhaben ganz groß.

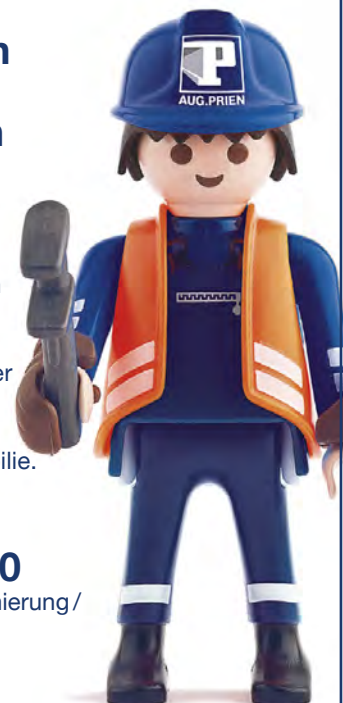
Als eine der größten und traditionsreichsten Bauunternehmungen in Norddeutschland sind wir Ihr verlässlicher Partner beim Umbau, dem Anbau oder der Sanierung Ihrer Immobilie.

Wir beraten Sie gern:

040 77125-240

Abteilung Bauwerkssanierung /
Bauen im Bestand

www.augprien.de



AUG.PRIEN
BAUUNTERNEHMUNG

Betriebskosten

? Ich bin Vermieter eines Mehrfamilienhauses, bei dem auch eine Ladenfläche vermietet ist. Bisher habe ich die Heizkosten für die Gewerbeeinheit über die Fläche verteilt. Ich weiß, dass für Wohnungen die Heizkostenverordnung gilt. Gilt sie auch für Gewerbe?

Ja, die Heizkostenverordnung gilt auch für gewerblich genutzte Einheiten. Sie gilt grundsätzlich für alle Gebäude mit mehreren Nutzern, die von einer gemeinsamen Anlage mit Wärme oder Warmwasser versorgt werden. Eine Ausnahme existiert beispielsweise für Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt. Nach § 6 der Heizkostenverordnung hat der Gebäudeeigentümer die Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser auf der Grundlage der Verbrauchserfassung und der Wohnfläche auf die einzelnen Nutzer zu verteilen. Sie müssten daher auch für die Ladenfläche Verbrauchserfassungsgeräte installieren und die Heizkosten und Warmwasserkosten verbrauchsabhängig abrechnen.

? Ich habe mehrere Wohnungen vermietet. Die Heizkosten werden unterjährig, das heißt von August bis Ende Juli des darauf folgenden Jahres abgerechnet, die Betriebskosten über das Kalenderjahr. Leider habe ich im Mietvertrag nur einen einheitlichen Vorauszahlungsbetrag für die Betriebs- und Heizkosten vereinbart. Kann ich eine Gesamtabrechnung erstellen?

Nach § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB ist über die Vorauszahlungen für Betriebskosten jährlich abzurechnen, das heißt der Abrechnungszeitraum darf ein Jahr nicht überschreiten. Soweit ein bestimmter Abrechnungszeitraum nicht vertraglich vereinbart wurde, ist der Vermieter

in der Wahl des Abrechnungszeitraums (in der Regel wird über das Kalenderjahr abgerechnet) frei. Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 30. April 2008 (VIII ZR 240/07) ist eine Betriebskostenabrechnung auch dann ordnungsgemäß, wenn die darin enthaltene Abrechnung der verbrauchsabhängigen Betriebskosten (Heizkosten) hinsichtlich des Verbrauchserfassungszeitraums mit dem Abrechnungszeitraum des Vermieters nicht völlig übereinstimmt, da der Vermieter auf die Abrechnungsperioden der Versorger in der Regel keinen Einfluss hat und nicht verpflichtet ist, den mietvertraglichen Zeitraum daran anzupassen.

? Wir haben eine Gewerbeimmobilie, bei der wir schon seit Jahren nicht mehr über die Betriebskosten abrechnen, obwohl wir Vorauszahlungen vereinbart haben. Unser Mieter hat sich bislang nicht dagegen gewendet. In 2016 haben wir nun eine Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2014 erstellt und dem Mieter übersandt. Unser Mieter lehnt die Nachzahlung jedoch ab, weil er meint, die Ausschlussfrist sei abgelaufen.

Im Gewerbemietrecht ist eine Frist, innerhalb derer der Vermieter eine Abrechnung zu erstellen hat, gesetzlich nicht geregelt. § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB, der für die Wohnraummiete den Ausschluss von Betriebskostennachforderungen anordnet, die der Vermieter später als zwölf Monate nach Ablauf des Abrechnungszeitraums verlangt, ist nach Ansicht des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 27. Januar 2010, XII ZR 22/07) auf die Geschäftsraum-miete nicht entsprechend anwendbar. Auch wenn keine Ausschlussfrist existiert, ist der Vermieter von Geschäftsräumen dennoch zur Abrechnung über die Betriebskosten, auf die der Mieter Vorauszahlungen geleistet hat, innerhalb einer angemessenen Frist verpflichtet. Diese Frist endet regelmäßig zum Ablauf eines Jahres nach Ende des Abrechnungszeitraums. Sie sind trotz verspäteter Abrechnung daher berechtigt, die Nachzahlung vom Mieter zu verlangen.

? Ich habe eine Wohnung neu vermietet. Im Mietvertrag habe ich lediglich vereinbart, dass der Mieter „die Betriebskosten“ zu tragen hat. Jetzt bin ich unsicher, ob das genügt. Muss mein Mieter Betriebskosten zahlen?

Mit Urteil vom 10. Februar 2016 (VIII ZR 137/15) hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass in der Wohnraummiete zur Übertragung der Betriebskosten auf den Mieter die Vereinbarung genügt, dass dieser „die Betriebskosten“ zu tragen hat. Auch ohne Beifügung des Betriebskostenkatalogs oder ausdrückliche Bezugnahme auf die gesetzlichen Regelungen nebst Betriebskostenverordnung sei die Umlage der in § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB definierten und in der Betriebskostenverordnung erläuterten Betriebskosten vereinbart. In Ihrem Fall reicht damit die Formulierung aus, um die Betriebskosten wirksam auf den Mieter zu übertragen. Ob diese Grundsätze auch auf das Gewerbearaummietrecht anzuwenden sind, bleibt abzuwarten. Hierzu hat sich der Bundesgerichtshof (bislang) nicht geäußert.

? Mein Mieter beruft sich nach Rücksprache mit dem Mieterverein darauf, er müsse die Kosten der Dachrinnenreinigung nicht zahlen. Kann ich die Kosten der Dachrinnenreinigung nicht als sonstige Betriebskosten umlegen?

Die Kosten der Dachrinnenreinigung können als sonstige Betriebskosten vereinbart werden. Sonstige Betriebskosten im Sinne des § 2 Ziff. 17 der Betriebskostenverordnung sind jedoch immer nur dann umlagefähig, wenn die Umlage ausdrücklich vereinbart worden ist. In § 9 Ziff. 3 des Hamburger Mietvertrags für Wohnraum ist eine solche Umlagevereinbarung zu finden. Sollte Sie keine solche Vereinbarung getroffen haben und ist auch keine Abwälzung der Kosten aufgrund jahrelanger Handhabung möglich, können Sie die Kosten der Dachrinnenreinigung auf Ihren Mieter nicht umlegen.

Geschäftsstellen

Grundeigentümer-Verband Hamburg
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg

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

Hamburg-Bergedorf

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

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

Persönliche Rechtsberatung
Dienstag und Donnerstag 17.00 – 19.00 Uhr

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

Hamburg-Blankenese

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

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

Persönliche Rechtsberatung
Mittwoch 17.00 – 18.00 Uhr

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

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

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

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

Hamburg-Rahlstedt

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

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

Persönliche Rechtsberatung
Dienstag 17.20 – 20.00 Uhr
sowie n. Möglichkeit Mittwoch 9.00 – 12.00 Uhr

Nur nach telefonischer Terminvergabe

Hamburg-Sasel

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

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

Persönliche Rechtsberatung
Dienstag 19.00 – 21.00 Uhr

Fachliteratur

Mit uns sind Sie immer aktuell informiert!

☐ **Der Kauf einer Eigentumswohnung**
Von Volker Bielefeld, 3. Auflage 2007, ISBN
978-939787-06-8

Um vermeidbare Risiken zu erkennen und sich nicht in eine Wohnungseigentumsanlage „einzukaufen“, in der ein wirtschaftliches und soziales Desaster bereits abzulesen ist, informiert diese Broschüre über nahezu alle wesentlichen Punkte, die vor Abschluss eines Kaufvertrages geprüft werden sollten. Ein umfangreiches Stichwortverzeichnis von „Abrechnung“ bis „Zwischenfinanzierung“ sowie das aktuell geltende Wohnungseigentumsgesetz erleichtern es dem Leser und Kaufinteressenten, zu allen wichtigen Einzelheiten schnell eine Antwort und damit auch die richtige Eigentumswohnung zu finden.

9,20 Euro für Mitglieder und 8,95 Euro für Nichtmitglieder.

☐ **Wohnflächenberechnung**
von Kai H. Warnecke, 3. Auflage 2009, ISBN:
978-3-939787-19-8

Die Wohnfläche ist eine der wichtigsten Eigenschaften einer Wohnung. Auch auf die Miethöhe hat die Wohnfläche erhebliche Auswirkungen: Maßgeblich für die ortsübliche Vergleichsmiete ist der Preis pro Quadratmeter. Die Rechtslage betreffend hat sich die mietrechtlich anerkannte Fläche von Wohnraum in den letzten Jahren mehrfach erheblich geändert. Diese Broschüre informiert über die Wohnflächenverordnung – auch im Vergleich zur Wohnflächenberechnung nach den §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) – und gibt eine detaillierte Anleitung zur Berechnung der Wohnfläche mit vielen praktischen Tipps.

8,20 Euro für Mitglieder und 8,95 Euro für Nichtmitglieder.

☐ **Betriebskosten – Wirksam vereinbaren und erfolgreich umlegen**

Von Kai H. Warnecke, 7. Auflage 2014, ISBN
978-3-939787-68-6

Seit Jahren steigen die Preise für Energie und weil die Heizkosten regelmäßig den größten Teil der Betriebskosten ausmachen, wirkt sich dies spürbar in der Betriebskostenabrechnung aus. Den Unmut der Mieter bekommen die Vermieter zu spüren, weil die Betriebskosten an den Vermieter zu zahlen sind. Tatsächlich sind die Betriebskosten aber für den Vermieter Arbeit ohne Lohn: Verursacht werden die Kosten vom Mieter, bei dem der Vermieter sie für Dritte – wie Staat und Versorgungsunternehmen – einkassieren muss. Tipps zum Umgang mit dieser Aufgabe liefert dieser Ratgeber.

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

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



Hiermit bestelle ich oben angekreuzte Fachliteratur / en.

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

Bitte füllen Sie das Bestellformular in Druckbuchstaben aus!

FAX-Bestellung

040 / 32 65 06

Vortrag in der Universität

Kaum Gefahr einer Spekulationsblase

Die Wohnungspreise in den Großstädten steigen und mancher warnt bereits vor einer Spekulationsblase. Prof. Dr. Michael Voigtländer vom Institut der Deutschen Wirtschaft gab in seinem Vortrag Entwarnung und wies auf die Hintergründe der Preisentwicklung hin.

Vor zehn Jahren lud der Grundeigentümer-Verband seine Mitglieder und interessierte Gäste das erste Mal zu einem Vortrag in die Universität. Referent war der damalige Leiter des Hamburgischen WeltWirtschaftsinstituts (HWWI), Prof. Dr. Thomas Straubhaar, der zum Thema „Immobilienmärkte heute“ sprach. Nachdem im Laufe der Jahre auch Themen aus anderen Bereichen der Wissenschaften präsentiert wurden, stand diesmal mit „Überhitzte Wohnungsmärkte? Alterung, Regulierung, Migration“ wieder ein spezifisch immobilienwirtschaftliches Thema auf dem Programm. Referent war Prof. Dr. Michael Voigtländer, Leiter des Kompetenzfelds Finanzmärkte und Immobilienmärkte am Institut der Deutschen Wirtschaft in Köln.

Voigtländer konnte gleich zu Beginn seines Vortrags Entwarnung geben. Eine wirkliche Gefahr der Überhitzung und eine wachsende Spekulationsblase sieht er in Hinblick auf die Entwicklung in den deutschen Großstädten nicht, was er durch Zahlenvergleiche mit den Krisenländern Irland und Spanien untermauerte. Seiner Meinung nach gebe es hier nicht zu viel Spekulation am Markt, sondern eine tatsächliche Wohnungsknappheit. In den letzten Jahren zieht es immer mehr Menschen in die Metropolen. Dazu kamen im letzten Jahr noch ungefähr eine Millionen Flüchtlinge. Diese Zahl

wird in den nächsten Jahren wohl sinken aber dennoch auf einem hohen Niveau bleiben. Und so liegt der Baubedarf bis 2020 bei geschätzt circa 440.000 Wohneinheiten pro Jahr in Deutschland. Tatsächlich gebaut wird allerdings wesentlich weniger, dadurch entsteht ein enormer Druck, der die Preise in die Höhe treibt.

Wenn Preise und Nachfrage steigen, wieso kommt es dann aber nicht zu einer Ausweitung des Angebotes, wie es nach marktwirtschaftlicher Theorie der Fall sein sollte? Wieso wird also nicht mehr gebaut? Prof. Voigtländer identifizierte hier das zu geringe Angebot an Bauland als entscheidenden Faktor. So blieb die verkaufte Baufläche in den Großstädten seit 2008 etwa gleich, schrumpfte in Berlin sogar. Hier sieht Voigtländer Politik und Verwaltung in der Pflicht, sich auf die neuen Rahmenbedingungen einzustellen, nachdem man lange von einer schrumpfenden Bevölkerungszahl ausgegangen war.

Die Politik jedoch tut nicht nur zu wenig, um den Neubau anzukurbeln, sie befeuert auch noch die gegenwärtige Preisentwicklung durch Maßnahmen wie die Erhöhung der Grunderwerbsteuer, neue energetische Standards und verschärfte DIN Normen. Auch hier sieht Voigtländer Handlungsbedarf und schlug vor, etwa hinsichtlich des momentanen Bedarfs zur



Prof. Dr. Michael Voigtländer

Unterbringung von Flüchtlingen, die Standards zunächst für einen begrenzten Zeitraum abzusenken, um günstigeres Bauen zu ermöglichen.

Stellschrauben, an denen gedreht werden kann, um die Wohnkosten in den Griff zu bekommen gibt es also durchaus. Aber was tut stattdessen die Politik? Sie „versucht das Problem einfach wegzudefinieren“, so Voigtländer. Etwa mit der Mietpreisbremse, der Kappungsgrenze und den Überlegungen hinsichtlich der Mietenspiegel. Dies bedeute de facto einen Mietstopp. Dass so die Bereitschaft, in den Mietwohnungsmarkt zu investieren, nicht unbedingt erhöht wird, sollte jedem klar sein.

Dass Prof. Voigtländer in seinem Vortrag schließlich auch das Thema der Alterung in der Gesellschaft und sich daraus ergebender Herausforderungen an den Wohnungsmarkt aufgriff, wie es bereits zehn Jahre zuvor Prof. Dr. Straubhaar getan hatte, darf wohl als Indiz dafür gewertet werden, dass auf diesem Gebiet in den letzten Jahren noch nicht so viel geschehen ist, wie es angesichts der Herausforderung angebracht gewesen wäre.

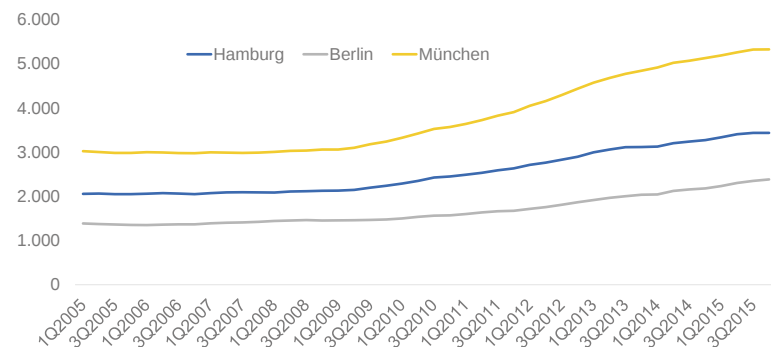
Für Interessierte stehen die Charts des Vortrags von Prof. Dr. Michael Voigtländer unter www.grundeigentuemerverband.de zum Download bereit.

Institut der deutschen
Wirtschaft Köln

Wohnungsmarkt

Wohnungspreise steigen immer weiter

Preise in Euro pro QM für Bestands-ETW



Quelle: F+B

Grafik: Prof. Dr. Voigtländer

Die Preise steigen, aber da es vor allem an Baufläche fehlt, kann der Markt nicht mit einer Ausweitung des Angebots reagieren.

Alf Petermann

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Eimsbüttel

Runder Tisch



Rechtsanwältin Ricarda Breiholdt mit dem Vereinsvorsitzenden Dieter Leipe

Mit einer erfreulich hohen Teilnehmerzahl fand am 31. März 2016 der turnusmäßige „Runde Tisch“ des Grundeigentümervereins Eimsbüttel statt. Das Thema des Abends – die Beendigung von Mietverhältnissen – fand großes Interesse bei den anwesenden Eimsbütteler Mitgliedern, die der Immobilien-Anwältin Rechtsanwältin Ricarda Breiholdt eine Vielzahl an Fragen aus Theorie und Praxis stellten. In angenehmer Atmosphäre des Verbandshauses am Glockengießerwall wurde den interessierten Zuhörern mit auf den Weg gegeben, auf welche Anforderungen bei einer ordnungsgemäßen Kündigung zu achten ist. Zur

Veranschaulichung wurden einige beispielhafte Sachverhalte aus der Rechtssprechungspraxis durchgespielt. Dabei stellte sich die Kündigung wegen Eigenbedarfs als thematischer Schwerpunkt heraus, zu der verschiedene persönliche Sachverhalte samt Fragen geschildert wurden, auf die allesamt zufriedenstellende Antworten gefunden werden konnten. Aufgrund des großen Anklangs der Veranstaltung wird es nun noch einen weiteren Termin in diesem Jahr zu dem Thema „Außerordentlichen Kündigungen“ geben. Dieser wird den interessierten Eimsbütteler Mitgliedern rechtzeitig mitgeteilt.



**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**

www.grundeigentuemerverband.de

Der **Grundeigentümer-Verband Hamburg** sucht per sofort für seine Geschäftsstelle
in der Saseler Chaussee 193

eine/n Sachbearbeiter(-in) (Vollzeit, 37 Wochenstunden)

Sie passen am besten zu uns, wenn Sie Freude am Umgang mit Kunden haben und belastbar sind.
Eine kaufmännische Ausbildung und EDV-Kenntnisse setzen wir voraus.

Bitte senden Sie Ihre Bewerbungsunterlagen an:

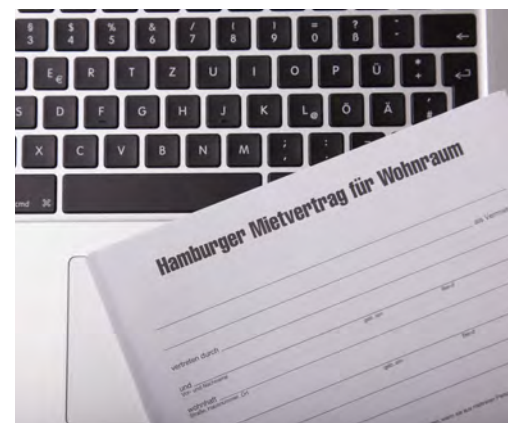
Grundeigentümer-Verband Hamburg · z. Hd. Herrn Grigo · Glockengießerwall 19 · 20095 Hamburg
Unter der Rufnummer 040/30 96 72-0 steht Ihnen Herr Grigo für weitere Informationen zur Verfügung.

Änderungen

Wohnraummietvertrag/Gewerbemietvertrag

Es gibt neue Gewerbemietverträge (Stand Februar 2016) und neue Wohnraummietverträge (Stand März 2016). In § 5 Abs. 2 des Mietvertrages des Mietvertrages für Kontore und gewerbliche Räume wurden erstmalig als sonstige Betriebskosten auch die Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung und die Abgaben für ein öffentlich-rechtliches Innovationsquartier (BID) vereinbart. Die in § 5 Abs. 5 des Mietvertrages enthaltenen Vereinbarungen zur Umsatzsteuer wurden ergänzt und überarbeitet. Es wurde unter anderem eine Schadensersatzpflicht des Mieters für den Fall verein-

bart, dass dem Vermieter Schäden entstehen, weil der Mieter das Mietobjekt für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug beim Vermieter ausschließen. In § 6 entfallen die Angaben für Kontonummer, BLZ und BIC. Es wurde klargestellt, dass sich § 7 Abs. 2 und 3 auf die Nettomiete beziehen. Im Hamburger Mietvertrag für Wohnraum wurden nur geringfügige Änderungen vorgenommen. Auch hier sind in § 11 die Angaben Kontonummer, BIC und BLZ entfallen. Die Hausordnung wurde um eine ergänzende Regelung zur Schließung der Haustür erweitert.



Veranstaltungen

Montag, 9. Mai 2016 (19.30 Uhr)
Vereinsgaststätte TSV Stellingen, Sportplatzring 47
„Verantwortung des Vermieters bei Wohnungsmängeln“
Grundeigentümerverein Stellingen Langenfelde
Mitgliederversammlung mit Vortrag von Rechtsanwalt Torsten Flomm, Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg.

Dienstag, 10. Mai 2016 (18.00 Uhr)
Grundeigentümer-Verbandshaus, Glockengießerwall 19, 7. OG
„Wann ist der Vermieter zur Mängelbeseitigung verpflichtet?“
Grundeigentümerverein von Rotherbaum-Harvestehude
Jahreshauptversammlung mit Vortrag von Rechtsanwalt Torsten Flomm, Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg.

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

Dienstag, 17. Mai 2016 (14.00 Uhr)
Grundeigentümer-Verbandshaus, 6. OG, Glockengießerwall 19
Energieberatung
Grundeigentümer-Verband Hamburg
Energieberatung in Kooperation mit ZEBAU und Energiebauzentrum. Nur nach vorheriger Terminvergabe unter Tel. 040/359 058 22.

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

Donnerstag, 26. Mai 2016 (19.00 Uhr)
Clubhaus TSV-Sasel, Saseler Parkweg 14
„Einbruchsschutz und Sicherheitsmaßnahmen“
Haus- und Grundbesitzer-Verein Sasel, Poppenbüttel und Umgegend
Jahreshauptversammlung mit Vortrag von Kai-Christian Höppner von der kriminalpolizeilichen Beratungsstelle des LKA Hamburg.

Dienstag, 31. Mai 2016 (19.00 Uhr)
Hotel Panorama, Billstedter Hauptstraße 44
„Neues aus Billstedt“
Grundeigentümer-Verein Hamburg-Billstedt
Informationsveranstaltung mit Bezirksamtsleiter Falko Droßmann, dem Regionalbeauftragten Rüdiger Elwart und Matthias Tresp, Leiter des Polizeikommissariats 42.

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

Mittwoch, 8. Juni 2016 (19.00 Uhr)
Hotel Panorama, Billstedter Hauptstraße 44.
„Erbrecht, Vorsorgevollmacht und Patientenverfügung“
Grundeigentümer-Verein Hamburg-Billstedt
Jahreshauptversammlung mit Vortrag von Notar Dr. Kohler.

Mittwoch, 8. Juni 2016 (19.00 Uhr)
Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27
„WEG-Abrechnungen“
Haus- und Grundeigentümerverein Hamburg-Rahlstedt
Arbeitskreis. Anmeldung unter Tel. 040/677 88 66, Kosten für Mitglieder 12 Euro, für Gäste 24 Euro.

Samstag, 11. Juni 2016 (14.00 Uhr)
Geschäftsstelle Sasel, Saseler Chaussee 193
„Konflikte angehen und lösen in der WEG“
Haus- und Grundbesitzer-Verein von Sasel, Poppenbüttel und Umgegend
Workshop mit Mediatorin Andrea Ramsek und Rechtsanwältin Eileen Wendel Kosten: 35 Euro pro Person. Anmeldung in der Geschäftsstelle Sasel, Tel. 040/601 05 35.

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

Ausfall von Beratungen / Änderung Öffnungszeiten
Am Freitag, den 6. Mai bleibt die Geschäftsstelle Schweriner Straße 27 geschlossen.

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

Formularbestellungen

Tel.: 040/30 96 72 - 13 · Fax: 040/32 65 06
E-Mail: info@grundeigentuemerverband.de

(Formulare und Bücher sind vom Umtausch ausgeschlossen.)

Beratungen

(persönliche Beratungen im 6. OG)

Tel.: 040/30 96 72 - 0 · Fax: 040/32 13 97
E-Mail: info@grundeigentuemerverband.de

Rechtsberatung (durch unsere Rechtsanwälte)

Mo – Mi	(persönlich)	9.00 – 12.00 Uhr
	(telefonisch)	14.00 – 16.00 Uhr
Donnerstag	(persönlich)	9.00 – 12.00 Uhr
	(persönlich f. Berufstätige)	16.00 – 18.00 Uhr
	(telefonisch)	14.00 – 16.00 Uhr
Freitag	(persönlich)	9.00 – 12.00 Uhr

(außerhalb dieser Beratungszeiten besteht die Möglichkeit der individuellen Terminvereinbarung werktags ab 8.00 Uhr und am Freitag-Nachmittag; Terminvereinbarung bitte telefonisch unter 040/30 96 72 - 0)

Bautechnische Beratung (nur persönlich)

Dienstag	15.00 – 17.00 Uhr
Donnerstag	16.00 – 18.00 Uhr

(nach Terminvergabe auch vor Ort)

Wertermittlung von Grundbesitz (nur persönlich)

Donnerstag	16.00 – 18.00 Uhr
------------	-------------------

Finanzierungs- und Förderberatung

(nur persönlich)

Donnerstag	16.00 – 18.00 Uhr
------------	-------------------

Gartenberatung (nur persönlich)

(nach Terminvergabe)

jeden 1. Dienstag im Monat	15.00 – 17.00 Uhr
----------------------------	-------------------

(nach Terminvergabe auch vor Ort)

Umwelt und Energie (nur persönlich)

Dienstag	15.00 – 17.00 Uhr
----------	-------------------

(die Beratungsschwerpunkte „Energie“, „Umwelt: gesundes Wohnen und Bauen“, sowie „Gebäude- und Anlagentechnik“ werden im Wechsel angeboten – bitte telefonisch erfragen)

Steuerberatung (nur persönlich)

(nach Terminvergabe – im Erdgeschoss)

Mittwoch	16.00 – 18.00 Uhr
Donnerstag	16.00 – 18.00 Uhr



Vom 10. bis 23. August 2016

Rundreise

Foto: © by Willo/PIXELIO

Bali – Gili – Lombok – die Inseln der Götter!

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

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

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

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

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

Grundeigentümer Reisen



Vom 3. bis 7. November 2016

Rom

Foto: © by Willo/PIXELIO

Entdeckungen im Herbst

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

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

Führung ein in die Welt des einstigen römischen Reiches.

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

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

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



Vom 6. bis 11. Oktober 2016

Palermo und Westsizilien

Foto: © by Kayvan Noori/Wireland Müller/PIXELIO

Milde Herbsttage auf Sizilien

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Mehr Komfort im Garten

Im Liegestuhl auf der Terrasse sitzen, während andere die Arbeit machen: Ein Rasenroboter zieht selbständig seine Bahnen und mäht den Rasen leise ab. Die Messer der autonomen Geräte sind so scharf, dass die Halme abraziert werden. Auch die Nacharbeit bleibt dem Gärtner erspart, denn das Schnittgut muss nicht weggeräumt werden. Die kurzen Grasschnipsel bleiben liegen und dienen als natürlicher Dünger. Doch bevor man die Füße hochlegen kann, erfordern die Rasenroboter einige Vorbereitungsarbeiten. Zur Orientierung des neuen Helfers verlegt man einen speziellen Draht, der die

Automatische Bewässerung, Rasenroboter oder Heckenschnitt ohne Leiter: Die Hersteller versuchen Gartengeräte immer komfortabler zu machen. Was die moderne Technik bringt, wie der Garten wenig Mühe und Zeit kostet.

Steffen Preißler

Rasenfläche, die gemäht werden soll, begrenzt. Das ist bei einfachen Ladeflächen unproblematisch, bei verwinkelten Gärten mit viel Sträuchern und Beeten ist aber die Hilfe eines Fachbetriebes bei der Installation empfehlenswert. Dieses Begrenzungskabel im Gras erzeugt ein elektrisches Feld, anhand dessen der Roboter erkennen kann, bis wohin er mähen soll. Stößt das Gerät innerhalb der Begren-

zung auf ein Hindernis, setzt es zurück und umfährt dieses. Die meisten Modelle mähen nach dem Zufallsprinzip. Das ergibt ein einheitliches Schnittbild. Wenn der Akku leer ist, fährt der Roboter selbstständig zur Ladestation und tankt Energie wieder auf. Erleichtert wird der Anschluss, wenn der Netzanschluss für die Ladestation nicht nur für Innenräume ausgelegt ist. Sonst muss ein Kabel – etwa aus der

Garage – nach draußen geführt werden, um so Trafo und Ladestation zu verbinden. Das Aufladen dauert rund eine Stunde, so lange wie auch der Akku der meisten Roboter reicht.

Bevor also der Rasenroboter einsatzfähig ist, müssen eine ganze Reihe von Dingen beachtet werden. Flächen mit Bäumen, Teichen oder Beeten machen den Einsatz eines Mähroboters schwierig. Zu



die Zimmerer



Holzbau · Schwammsanierung nach DIN

Telefon: 040-319 19 55

www.diezimmerer.de

Der Einsatz eines Rasenmäロボ-
ters lässt mehr Zeit für andere
Tätigkeiten im Garten

den Mähzeiten, die sich über mehrere Stunden erstrecken können, ist der Rasen nur eingeschränkt nutzbar. Das gilt besonders, wenn Kinder im Haus sind. Für sie kann der Roboter wegen der scharfen Messer auch eine Gefahr sein. Auch Tannenzapfen und Fallobst können zum unüberwindbaren Hindernis für den Roboter werden.

Allerdings werden die Modelle ständig verbessert und auch die Preise sinken deutlich, wenngleich die Mähroboter noch eine teure Anschaf-

fung sind. Ein Gerät (Gardena R70Li), das vor zwei Jahren noch 1650 Euro kostete, ist inzwischen für knapp 1000 Euro erhältlich. Die Preisspanne der modernen Helfer reicht von 500 Euro bis zu knapp 3000 Euro. Einige neue Modelle haben bereits ein integriertes GPS-Navigationssystem und benötigen keine Begrenzung mehr. Sie erkennen die Grasfläche und erstellen eine Kartierung des Gartens, um die Rasenfläche möglichst wirtschaftlich und schnell zu mähen. Das betrifft



Ein Bewässerungssystem erleichtert die Arbeit im Garten.

Tipps für einen pflegeleichten Garten

Keine Chance dem Unkraut

Um Unkraut zu verhindern, braucht es keine chemischen Hilfsmittel. Als einfache Regel gilt: Je dichter das Beet bepflanzt ist, desto weniger Platz bleibt dem unerwünschten Kraut zum Wachsen. Auch das Verwenden von Mulch hilft gegen Unkraut. Es hindert Samenunkräuter zu keimen. Wichtig ist, das Beet vor dem Auftragen von Mulch von Unkraut zu befreien und es kräftig durchzuhacken. Anschließend etwa 50 Gramm/Quadratmeter Hornspäne verteilen. Darauf den Rindenmulch etwa drei bis fünf Zentimeter dick auftragen.

Strapazierter Rasen

Wenn sich Moos und Filz über den Rasen ausgebreitet haben und sich vereinzelt sogar gelbe Stellen bilden, lohnt es sich zum Vertikutierer zu greifen. Dieser rupft das Unkraut aus dem Boden und sorgt dafür, dass die Graswurzeln wieder mit ausreichend Sauerstoff versorgt werden. Der Rasen sollte gemäht und trocken sein. Den Vertikutierer schnell und im Schachbrettmuster über den Rasen bewegen. Im Anschluss kann der Filz von der Fläche zusammengerecht und können kahle Stellen mit Rasensamen nachversorgt werden. Kurzer Rasenschnitt kann als Mulch auf der Grünfläche liegen gelassen werden. Die Nährstoffversorgung und Qualität des Bodens werden so verbessert.

Rasenschnitt als Kompost

Rasenschnitt kann aber auch kompostiert werden. Den Grünschnitt hierfür am besten zunächst etwas antrocknen lassen. Damit Rasenschnittgut auf dem Kompost nicht fault und übel riecht, trägt man ihn immer nur in maximal 10 cm hohen Schichten auf. Zwischenschichten bilden andere, möglichst trockene Gartenabfälle, wie Stroh oder Laub vom letzten Herbst. Ob schichtweise oder vor dem Kompostieren direkt vermengt: Wichtig ist, den Rasenschnitt mit trockenem Kompostgut, Gartenerde oder Frischkompost zu vermengen, um für optimale Verrottung zu sorgen.

Terrasse reinigen

Bevor die Gartenmöbel zum Frühling wieder aus der Garage geholt werden, lohnt es sich, die Terrasse zu reinigen. So wird ein Verfärben des Bodens verhindert. Grobe Verschmutzungen lassen sich am einfachsten mit einem borstigen Besen zusammenfegen. Zur Entfernung von unerwünschten Ablagerungen bedarf es nicht immer der Chemie, schließlich ist dies schädlich für die Umwelt. Moose und Flechten lassen sich gut entfernen, indem die betroffenen Stellen mit siedend heißem Wasser begossen werden. So wird der grüne Belag abgetötet, zugleich aufgeweicht und kann dann einfach abgeschrubbt werden.

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

jetzt auch größere Flächen. „Unsere neuen Modelle Gardena Sileno sind durch verbesserte Ausstattung und höherer Reichweite für Rasenflächen von bis zu 1300 Quadratmeter geeignet“, sagt Gardena-Sprecher Heribert Wettels. „Wie auch ihre Vorgänger mähen die neuen Modelle nach einem freien Bewegungsmuster.“

Auch bei den traditionellen Rasenmähern bleibt der Fortschritt nicht stehen. Mit einem Akku-Rasenmäher lassen sich mit einer Energieladung bis zu 500 Quadratmeter Fläche mähen. Die kabellosen Geräte sind leichter handhabbar und haben funktional aufgerüstet. „Die 72V LI-ION Power Akku-Geräte von Wolf eröffnen eine neue Bewegungsfreiheit, sind sparsam im Energieverbrauch und leise“, sagt ein Sprecher des Gartengeräteherstellers. Das CCM-System ermögliche drei Funktionen mit einem Gerät: Schneiden, Fangen und Mulchen. Der Akku ist in rund einer Stunde wieder aufgeladen.

Der Schnitt hoher Hecken kann schnell zur Herausforderung werden. Mit einer Teleskop-Heckenschere ist das Arbeiten auch ohne Leiter möglich. Eine zusätzliche Erleichterung bringen kabellose Akku-Geräte. „Mit unseren Modellen kann man problemlos Hecken bis 3,50 Meter Höhe akkurat in Form bringen“, sagt Heribert Wettels von Gardena. „Um das 48 Zentimeter lange Messer in die richtige Schneidposition zu bringen, lässt sich der Heckenscherkopf ganz einfach abwinkeln.“ So lässt sich auch das Heckendach einfach in Form bringen. Auch Bodendecker können bequem mit dem Gerät geschnitten werden.

Moderne Bewässerungssysteme ersparen den Griff zu Gießkanne oder Gartenschlauch. Die zentrale Wasserzufuhr wird mit einem kleinen, batteriebetriebenen Bewässerungscomputer kombiniert. Ein flexibles, frostsicheres Rohrsystem verbindet die einzelnen Sprinkler im Garten. Wird die automatische

Bewässerung in den frühen Morgenstunden oder abends gestartet, verdunstet weniger Wasser. Das spart Geld und sorgt für eine gezielte, optimale Bewässerung. Zusätzlich am Boden platzierte Sensoren erfassen die Bodenfeuchte und den Niederschlag und können zusätzlich die zeitabhängige Bewässerung steuern.

Bei allem Fortschritt: ohne althergebrachte, solide Gartengeräte wie Spaten, Gartenschere oder Harke geht es nicht. Aber solides und ergonomisch geformtes Werkzeug erleichtert die Gartenarbeit. Die Gartengeräte müssen gut in der Hand liegen und Griff-sicherheit bieten. Das lässt sich schon beim Kauf im Fachmarkt testen. Qualitativ hochwertige Produkte haben zwar ihren Preis, halten aber meist länger als Billigprodukte. Das zeigt sich zum Beispiel bei Rosen- und Heckenscheren, wenn sie nach kurzer Zeit nicht mehr scharf schneiden oder Blasen an den Händen verursachen. Zudem kann eine ausgefranzte Schnittfläche durch Schädlingsbefall auch den Pflanzen schaden. Der Spaten sollte besonders sorgfältig ausgewählt werden. Seine Länge ist ideal, wenn der Griff bei herabhängenden Armen bis zum Ellenbogen reicht. Spaten mit einem Aluminium-Stiel haben den Vorteil, dass sich der Stiel in seiner Höhe verändern lässt. Doch auch bei den traditionellen Geräten bleibt die Entwicklung nicht stehen. Platzsparend bei der Unterbringung sind All-in-one-Geräte. Sie lassen sich mit einem Handgriff von einem Besen in eine Schaufel oder Harke umwandeln.

Schließlich kann auch die Gestaltung des Gartens die Arbeit wesentlich erleichtern. Wer möglichst viel Zeit ohne Spaten, Harke und Gießkanne auf seinem Grundstück verbringen will, muss wissen, was viel Arbeit macht: Ein gepflegter Rasen, Obstbäume, Rosen oder Knollengewächse wie Dahlien oder Gladiolen, die Jahr für Jahr aus- und wieder eingegraben werden müssen. Die Alternative kann

ein Blumenrasen sein, der nur wenig bewässert, nicht gedüngt und kaum gemäht werden muss. Rankpflanzen wie Clematis, die nur einen windgeschützten und sonnigen Standort benötigen, können eine Alternative zu Rosen sein. Wer sich nur mit dem Bücken schwertut, kann Gemüse in Hochbeetkästen anbauen. „Die verschaffen den Pflanzen einen besonderen Auftritt und sind leicht und bequem zu pflegen“, sagt Claudia Schaaf vom Garten- und Landschaftsbaubetrieb Ingo Beran. Bohnen, Kürbis und Zucchini sind pflegeleichte Arten. „Ein besonderes Augenmerk liegt bei vielen Gartenbesitzern zunehmend auf pflegeleichten Pflanzen“, sagt Schaaf. „Es gibt drei Komponenten, die einen Garten gut strukturieren und pflegeleichter machen. Solitär-gewächse wie japanischer Hartriegel, Unterpflanzungen durch Buchsbaum, Hortensien oder Rhododendren sowie bodendeckende Stauden wie Storchenschnabel, Salbei, Frauenmantel und Elfenblumen“, sagt die Expertin, deren Betrieb dem Verbund Gärtner von Eden angehört. Anordnung und Pflanzenauswahl bestimmen die Pflegeintensität des Gartens. Die Gehölze an einer Stelle, ausdauernde Stauden an einer anderen und auch die Blumenbeete oder -rabatten sind konzentriert an einem Ort. Im Kampf gegen das Unkraut helfen immergrüne Bodendecker.

„Verzichten Sie auf wechselnde Bepflanzungen und nutzen winterharte Stauden“, sagt Helge Masch vom Botanischen Sondergarten in Wandsbek. Er rät zu Kugellauch, Herbstzeitlose und Winterjasmin. Je älter Stauden werden, desto widerstandsfähiger werden sie. Die Auswahl ist groß: Taglilie, Pfingstrose, Geißbart oder Funkie erfordern kaum Pflege und bereiten über Jahre Freude. Die Faustformel lautet: Wer sich auf zehn bis zwanzig Pflanzen beschränkt, die gut mit unseren klimatischen Bedingungen und Bodenverhältnissen zurechtkommen, hat deutlich weniger Arbeit im Garten.



**Nasse Wände?
Feuchter Keller?**

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

ISOTEC Hamburg GmbH
Donnerstr. 10, 22763 Hamburg
☎ 040 - 41 33 90 33 oder 04101 - 785 99 70

ISOTEC®
Wir machen Ihr Haus trocken

TEAM
ISOTEC
HANDWERK
AUF HOCHSTEM
NIVEAU

www.isotec.de/hamburg

Viele Missverständnisse

Lüftungsanlagen – ein Muss bei Neubau und nach energetischer Sanierung?

Um es vorweg zu nehmen – auch wenn es noch so oft zu hören ist – durch die Energieeinsparverordnung ist weder bei Neubau noch nach Sanierung der Einbau einer Lüftungsanlage vorgeschrieben. Auch wenn die Erstellung eines Lüftungskonzeptes gefordert ist, kommt am Ende nicht zwingend der Einbau einer Lüftungsanlage heraus, sondern auch der Schluss, dass Fensterlüftung ausreicht.

Ob jedoch der Verzicht auf eine Lüftungsanlage sinnvoll ist, steht auf einem anderen Blatt.

Ausreichende Dämmung und Lüftung

Sowohl nach energetischen Sanierungen von alten Gebäuden als auch bei energieeffizienten Neubauten treten leider häufig Feuchtigkeits- und sogar Schimmelschäden auf. Häufig zeigen sie sich direkt

nach Fertigstellung. Daher wird oftmals in Zusammenhang mit Feuchtigkeitsproblematik geäußert, zu viel Dämmung führe zu Schimmel.

Bei diesen Meldungen könnte man meinen, dass man sich entscheiden muss zwischen einer intakten Bausubstanz oder einem energieeffizienten Gebäude. Doch so ist es bei Weitem nicht.

Tatsächlich verursacht eine korrekt ausgeführte Außen-

dämmung keinen Schimmel, sogar im Gegenteil – eine ungedämmte, kalte Wand ist eher anfällig für Schimmel als eine warme, gedämmte Wand. Eine nach heutigen technischen Standards ausgeführte Gebäudehülle ist aber nicht nur gedämmt, sie ist auch dicht. Fenster und Dichtungsfolien sind abgeklebt. Daher geht das Thema „Dämmung“ automatisch mit dem Thema „Lüftung“ einher. »

HANSA BAUTENSCHUTZ SANIERUNGSTECHNIK GMBH

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

Hansa Bautenschutz
Sanierungstechnik GmbH
Am Lehmberg 4
22143 Hamburg

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

Zertifizierter Fachbetrieb
für Bausanierung

Gerhard Engel GmbH + Co. KG
Kiebitzhörn 32, 22885 Barsbüttel
Telefon: 040 / 670 10 15
info@engel-wasser.de
www.engel-wasser.de



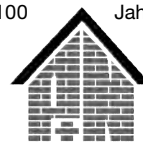
**Reparatur und Erneuerung von
Wasser- und Abwasserleitungen.
Trinkwasser- und Sielanschlüsse,
grabenlose Rohrverlegungen.
Sanierung von Drainageleitungen
und Kellerabdichtungen.**

Zertifiziertes Fachunternehmen für Grundstücks-
entwässerungsanlagen der Umweltbehörde Hamburg



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

MEISTERBETRIEB
100 Jahre



solide-zuverlässig

PENTZIN & NÄGELER
BAUUNTERNEHMEN

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

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



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**

Heute müssen sich die Bewohner auf jeden Fall bewusst werden, dass eine ausreichende Lüftung besonders wichtig ist.

Wie sieht die Praxis aus?

Aus den genannten Gründen macht der Einbau von Lüftungstechnischen Maßnahmen also durchaus Sinn, um

tigkeitsbedingten Bauschäden haben muss. Darüber hinaus werden durch den ständigen Luftaustausch neben der Feuchtigkeit auch Schadstoffe wie CO₂ oder Formaldehyd, das aus Möbeln entweicht, regelmäßig abgeführt.

Sowohl bei der Effizienz als auch bei den Kosten von un-

Bei Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung kann bei guten Geräten 80 bis über 90 Prozent der in der Abluft enthaltenen Wärme auf die frische Zuluft übertragen werden. Diese Anlagen verfügen über Filter, so dass die Zuluft gereinigt ins Gebäudeinnere kommt. Um die Vorteile der Lüfthygiene, die eine Lüftungsanlage bietet, nutzen zu können, sollte man sich vorab über den Wartungsaufwand informieren.

Es gibt zentrale Lüftungsgeräte bei denen über Kanäle die Wohnräume mit Frischluft versorgt werden und die Abluft aus den feuchtigkeits- und geruchsbelasteten Räumen abgeführt wird. Aufgrund der notwendigen Rohrverlegung kommen diese Geräte vorzugsweise im Neubau oder bei umfangreicher Sanierung im Gebäudebestand zum Einsatz. Insbesondere bei kleineren Sanierungsvorhaben im Gebäudebestand eignen sich eher die dezentralen Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung. Hierzu wird das Gerät mit Hilfe einer Kernbohrung in die Außenwand gesetzt. Pro Wohnung oder Haus werden dann entsprechend der Anzahl der Räume, die belüftet werden sollen, eine entsprechende Anzahl von Geräten eingebaut.

Die Gesamtkosten für die Systeme hängen jeweils von der Größe des Gebäudes und der Anzahl von Geräten ab. Während man bei den einfachen Systemen eher mit einem drei- bis vierstelligen Gesamtbetrag rechnen kann, kommt man bei den Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung je nach Einbausituation eher auf einen vier- bis fünfstelligen Betrag. Bei einer dezentralen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung kann man beispielsweise pro Gerät in-

klusive Einbau mit knapp 1.000 Euro rechnen. Eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung für ein Einfamilienhaus könnte etwa 10.000 bis 14.000 Euro kosten.

Bei Kostenvergleichen wurde im EnergieBauZentrum die Erfahrung gemacht, dass es zwischen einzelnen Angeboten mitunter Abweichungen von über 100 Prozent gab, obwohl die Leistungsunterschiede im Angebot nicht zu erkennen waren.

Informationen und Ausstellung im EnergieBauZentrum – kostenfrei und unabhängig

Das EnergieBauZentrum bietet im Auftrag der Behörde für Umwelt und Energie täglich zu festen Öffnungszeiten kostenfrei und unabhängig Beratungen zu allen Themen an, die sich mit dem energieeffizienten Bauen und Sanieren befassen, wie Dämmung, Heizung, Lüftung, Förderprogramme, Baustandards, Energieeinsparverordnung, Energieausweise und vieles mehr.

Die Beratung findet in der Dauerausstellung des EnergieBauZentrums statt, in der zahlreiche bau-, heizungs- und lüftungstechnische Modelle ausgestellt sind. Zum Thema Lüftung kann man sich im EnergieBauZentrum verschiedene Modelle für zentrale und dezentrale Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung ansehen und zum Teil auch im Betrieb anhören. Außerdem sind zahlreiche einfache Lüftungssysteme zur Frischluftzufuhr und ein Passivhauskompaktgerät ausgestellt.



Lüftungsanlagen - im Bestand kaum anzutreffen

Schäden am Gebäude zu vermeiden. Da ist es verwunderlich, dass gerade hocheffiziente Neubauten heutzutage zum Teil noch ohne Lüftungsanlagen angeboten werden.

Auch im privaten Einfamilienhausbereich zeigt sich, dass bei geplanten energetischen Sanierungen der Einbau von Lüftungstechnischen Maßnahmen häufig eingespart wird – oft aus Unwissenheit oder Befürchtung weiterer hoher Kosten bei der ohnehin schon kostspieligen Sanierung.

Effizienz und Kosten

Allen Lüftungssystemen gemeinsam ist, dass der Bewohner oder Eigentümer keine Sorge mehr vor zu hoher Feuchtigkeit und somit feuch-

terstützenden lüftungstechnischen Maßnahmen gibt es eine sehr große Spannweite.

Es gibt sehr einfache, kostengünstige Systeme, die immerhin dafür sorgen, dass Feuchtigkeit in ausreichendem Maße abgeführt wird. Dabei kann es sich beispielsweise um Öffnungen im Wand- oder Fensterbereich handeln, durch die Zuluft ins Gebäudeinnere strömen kann, teilweise auch automatisch feuchtigkeitsgesteuert. Solche Systeme können auch mit zentralen Abluftanlagen gekoppelt werden, die wiederum an ein Feuchtigkeits- oder CO₂-Messgerät angeschlossen sind und auf diese Weise nach Bedarf lüften. Aus energetischer Sicht sind diese Systeme als weniger effizient einzustufen.



Individuelle Kundenbetreuung

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

Telefon 040 / 63 97 65 76 • www.timms-team.de



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

Anerkannte Regeln der Technik

Achtung bei Rohrrinnensanierung von Trinkwasserleitungen

Trinkwasseranlagen müssen nach den Vorgaben der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (aaRdT) geplant, gebaut und betrieben werden.

Bis zur Hausanschlussstelle liegt die Verantwortung für die Trinkwasserqualität beim regionalen Wasserversorger. Während der Planung und des Baus der Trinkwasseranlage im Gebäude müssen der Architekt oder Ingenieur und das Installationsunternehmen die aaRdT einhalten. Nach der Inbetriebnahme hat der Eigentümer während der gesamten Nutzungszeit sicherzustellen, dass die Qualität

des Trinkwassers in der Hausinstallation den Vorgaben der TrinkwV entspricht. Das trifft auch auf die Instandhaltung der Trinkwasseranlage zu, wie etwa bei Rohrrinnensanierungen. Hierbei wird das Rohr von innen gereinigt und dann mit Epoxidharz oder einem Keramik-Komposit-Beschichtungsstoff ausgekleidet.

Die Rohrrinnensanierungen müssen jedoch den aaRdT entsprechen. Die Anforderungen gelten gewöhnlich als erfüllt, wenn die Verfahren oder Produkte, die zum Einsatz kommen, durch ein für den Trinkwasserbereich akkreditiertes Unternehmen, zum Beispiel vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfa-

ches e.V. (DVGW) zertifiziert wurden. Die für die Zulassung von Rohrrinnensanierungen zutreffenden Regelwerke wurden jedoch 2011 wegen bestehender Unsicherheiten zurückgezogen. Seit einiger Zeit warnen auch Wasserversorger vor den Verfahren.

Nach den Regelungen der TrinkwV entscheidet das Umweltbundesamt (UBA) über die Bewertungsgrundlagen für die Prüfung und Zulassung von Werkstoffen und Materialien, die mit Trinkwasser in Berührung kommen. Für Emaille und Keramik liegt mittlerweile eine Bewertungsgrundlage als Entwurf vor, die demnächst veröffentlicht werden soll. Nach Informatio-

nen des UBA kann aber eine Zertifizierung durch eine unabhängige Stelle bis zur Veröffentlichung der Bewertungsgrundlage nach dem Entwurf erfolgen. Für organische Beschichtungen wie dem Epoxidharz liegt seit März 2016 eine Beschichtungsleitlinie vor. Die Leitlinie ist jedoch rechtlich nicht verbindlich. Es ist geplant, diese ebenfalls in eine Bewertungsgrundlage zu überführen.

TIPP: Im konkreten Fall sollte der Anbieter einer Rohrrinnensanierung befragt werden, inwieweit das Verfahren den Vorgaben der TrinkwV entspricht und ob die Zulassung nach einer geltenden Bewertungsgrundlage vorgenommen wurde. Im Zweifelsfall ist der Rohrrinnensanierung ein Rohraustausch vorzuziehen.

Dipl.-Ing. Corinna Kodim
Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

Haustechnik: ALTBAUSANIERUNG / FASSADENRENOVIERUNG / VOLLWÄRMESCHUTZ / FENSTER / TÜREN

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: Fahland.GmbH.Bautechnik@t-online.de

Sparen Sie bis zu 70% Heizkosten!

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



SANIERUNGSTECHNIK LORENZ ANDRESEN
WIR LEGEN SIE TROCKEN

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

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

Anzeigenschluss: 10. Mai 2016.

Stefanie Hoffmann

Tel.: (040) 33 42 07 12 • s_hoffmann@elbbuero.com

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

Feuchte Häuser?

Nasse Keller? Modergeruch?



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

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

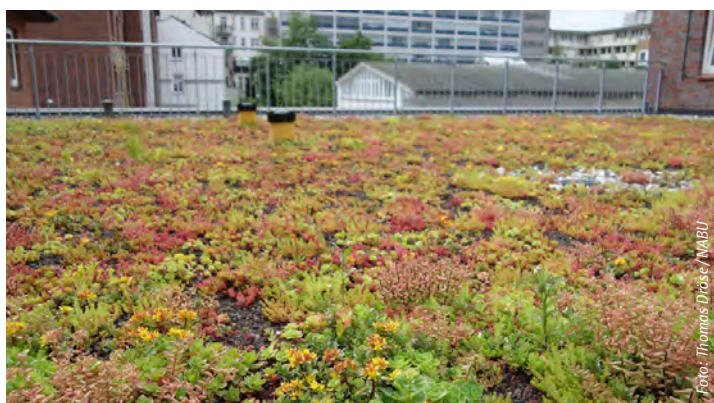


Gründächer in der Stadt

Grüne Flächen im grauen Stadtbild bereichern die StadtNatur

Nicht nur Gärten, Parks und Bäume sind für Tiere und Pflanzen in der Stadt wichtig, auch das Grün auf Dächern von Häusern, Carports oder Gartenhäuschen schafft wertvolle Naturräume. Das gilt insbesondere für Arten, die den in der Stadt seltener werdenden Mager- und Trockenrasen benöti-

gen. Durch die extremen Witterungsbedingungen eignen sich vor allem Pflanzen, die häufig auf Trocken- und Magerrasenflächen anzutreffen sind. Sie bilden schnell blühende Pflanzenverbände und erhalten sich in einem funktionierenden Ökosystem selbst. Die Flächen sind extrem pflegearm und sind vor allem bei geringen Lastreserven und großflächigen Industriebauten,



Extensives Gründach

gen. Sie können hier geeignete Ersatzlebensräume finden. Mit der Anlage eines Gründachs kann also ein wichtiger Beitrag zum Erhalt der Biodiversität in der Stadt geleistet werden. Darüber hinaus hat Dachbegrünung auch einen ästhetischen und einen klimatischen Wert. Begrünte Dächer wirken wie eine Klimaanlage und schützen das Dach vor extremen Witterungsbedingungen und Temperaturschwankungen.

Welche Art von Dachbegrünung?

Extensive Dachbegrünung besteht überwiegend aus krautigen Pflanzen, Sedumarten und

beziehungsweise Dächern die sonst nicht begehbar sind, geeignet. An Pflegeaufwand ist nur ein jährlicher Wartungs-gang notwendig.

Intensive Dachbegrünung ist ein aufwendig gestalteter Dachgarten und dementsprechend pflegeintensiver. Hier ist die Substratschicht im Vergleich zu extensiver Begrünung einige Zentimeter höher und ermöglicht so eine größere Auswahl von Pflanzen: Neben verschiedenen Kräutern und Sedumarten können auch mittelhohe Stauden gepflanzt werden.

Intensive Dachbegrünung muss wie ein Garten geplant

und angelegt werden. Je nach Nutzungsanspruch und Dachgröße können hier auch Wiesenflächen, Teiche, Bäume und Sträucher integriert werden. Der Pflegeaufwand ist dadurch deutlich höher als bei der extensiven Dachbegrünung, da eine kontinuierliche Bewässerung notwendig ist und Fremdanwieser regelmäßig entfernt werden müssen.

Vorteile eines grünen Daches

► Neuer Lebensraum

Gründächer bieten Lebensraum für Vögel, Insekten und andere Kleintiere sowie für wind- und tierausgebreitete Pflanzen. Wenn das neue Gründach zudem als Garten nutzbar ist, entsteht auch für die Menschen ein neuer Erlebnisraum.

► Klima

Beschattung, Verdunstung und Wasserrückhalt auf dem Dach können sich positiv auf das Mikroklima auswirken. Das ausgewachsene Dachgrün fungiert als zusätzliche Wärmedämmung und auch Hitzeabschirmung – das wirkt sich positiv auf das Wohnklima aus und Heiz- beziehungsweise Kühlungskosten können eingespart werden.

► Wasserrückhalt

Bis zu 50–90 Prozent der Niederschläge können durch die Dachbegrünung zurückgehalten werden. Das Wasser wird zum Teil von den Pflanzen direkt aufgenommen und in den Wasserkreislauf zurückgeführt. Das restliche Wasser wird mit erheblicher zeitlicher Verzögerung abgeleitet, wodurch die städtische Kanalisation eine enorme Entlastungswirkung

zu verzeichnen hat (niedrigere Abwassergebühren).

► Bindung von Staub und Schadstoffen

Die Pflanzen filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft und sorgen so für eine bessere Luftqualität im urbanen Raum.

Aufwand

Kosten

Extensive Dachbegrünungen kosten je nach Aufbau und Größe etwa 15–40 Euro/m², intensive Dachbegrünungen ab 60 Euro/m².

Zeitaufwand

Abhängig vom Umfang der Maßnahme. Bei Trockenansaat und Einpflanzung von Dachbegrünung beträgt der Deckungsgrad der Vegetation nach dem ersten Jahr bereits 60–80 Prozent.

Pflegeaufwand

Extensive Dachbegrünung: Jährliche Überprüfung auf Durchwurzelung und funktionierende Entwässerung, eventuell ein- bis zweimal jährliche Mahd.

Intensive Dachbegrünung: Pflegeaufwand lässt sich je nach Bepflanzung mit dem eines ebenen Gartens vergleichen.

Beispiele für Pflanzenarten

Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*): 5–10 cm hoch, blüht gelb von Juni bis Juli, mehrjährig. Rundblättrige Glockenblume (*Campanula rotundifolia*): 10–30 cm hoch, blüht blau von Mai bis Juli, mehrjährig. Heidenelke (*Dianthus deltoideus*): 10–40 cm hoch, blüht rosa von Juni bis August, mehrjährig.

Dr. Katharina Schmidt
Diplom-Biologin
www.NABU-Hamburg.de/stadtnatur

	WENN EIN TRAUER-FALL EINTRITTS...
	Ertel Beerdigungs-Institut 20095 Hamburg · Alstertor 20 · ☎ (040) 309636-0
	Stut Rahlstedt Bestattungsinstitut seit 1894 Meiendorfer Straße 26 · Tel. 678 11 90

ANZEIGENVERKAUF:	Tel.: 040/33 42 07 12
Stefanie Hoffmann	Fax: 040/33 42 07 13
www.elbbuero.com	s_hoffmann@elbbuero.com

HANDWERKSBERETRIEBE EMPFEHLEN SICH

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

Kontakt:

elbbüro · Stefanie Hoffmann

Tel.: 040/33 42 07 12 · s_hoffmann@elbbuero.com

ARCHITEKTEN

**Aufstockungen
und Anbauten
für Wohnhäuser**
040. 99 99 45 73
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architektin
ich mach was draus.

BAUGESCHÄFTE Forts.

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

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



MALER Forts.

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

SANITÄR-INSTALLATEURE

Badewannendoktor
über 50 Jahre Erfahrung



**Neue Wanne und Reparatur
ohne Fliesenschaden**
040/61 63 63

ALTBAUSANIERUNG

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

Beseitigt preiswert und schnell
– kleiner Fachbetrieb –

Putz- u. Mauerwerk-Sanierung,
Isolierungen, Dränagen

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

BAUTROCKNUNG

BE BLAUE ELISE
BAUTROCKNUNG
Wiesenhöfen 7
HH-Volksdorf
040-6032644
0173-2488811
**BAUTROCKNUNG
für Privat und Gewerbe!**
bebautrocknung@gmx.de

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

HAUS- u. GRUNDSTÜCKS-BETREUUNG
Aufsicht · Pflege · Instandhaltung
ANDREAS ZIERACH
Friedrich-Ebert-Damm 143
D-22047 Hamburg
Telefon 696 17 90 · Fax 696 41 681
E-Mail: Andreas@Zierach.de
www.zierach.de

Dierk Fleck e.K.

Inh. Nicole Johannsen

**Heizung · Klempnerei
Sanitärtechnik · Dach**

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

BAUGESCHÄFTE

SANIERUNG · UMBAU · RENOVIERUNG
ABDICHTUNG · FLIESEN
VOLKER BEHRENS
Maurermeister · Spezial-Baugeschäft
Feuerbergstraße 2 · 22337 Hamburg
Tel. 040-59 53 84 · Fax 040-59 74 37

DACHDECKER

Schleicher+Sohn GMBH
Dachdecker- und Klempnermeister
Bedachungen aller Art
Dehnhäide 77, 22081 HH, Tel. 29 66 37
www.schleicher-dach.de

HEIZÖL

BERND IDEN
Heizöl
60 70 136

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

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

ENERGIEAUSWEISE

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

MALER

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

TISCHLER

DIE MÖBELMACHER
DIE HAMBURGER TISCHLEREI FÜR
EXKLUSIVEN MÖBELBAU
Tischlermeister
Steven Scheer
Walddörferstr. 332 · 22047 Hamburg
Tel.: 040/696 40 424 · Fax: 040/696 40 425
www.diemoebelmacher.de

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
erneuern · reparieren · einstellen
Reparatur auch alter morscher Fenster!
• Rollläden + Markisen
• Wintergarten Reparatur + Erneuern
• Einbruchschutz v.d. Krippe empfohlen
Dietrich Hartmann ☎ 606 71 250

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

WOHNUNGSRÄUMUNG

**HAMBURGER
VERWERTUNGS
AGENTUR**
• RÄUMEN • PFANDRECHT
• VERWERTEN • VERSTEIGERN
• UMLAGERN • EINLAGERN
HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR
CHRISTIAN W. SCHEUERMANN E.K.
TEL.: 040-554 99 826
KOLLAUSTR. 148 · 22453 HAMBURG
VEREIDIGTER UND ÖFFENTLICH
BESTELLTER AUKTIONATOR

Ausführung sämtlicher
Maurer-Reparaturarbeiten
HELMUT KRAK
Maurermeister
Emilienstraße 39a, 20259 Hamburg
Telefon 40 60 21, Fax 491 17 46

Den Kosten die Zähne zeigen



Foto: Torsten Borchers

Auch wer regelmäßig Zähne putzt, Zahnseide benutzt und Vorsorgetermine in der Praxis konsequent wahrnimmt, kann nicht ausschließen, dass es zu teuren Eingriffen des Zahnarztes kommt. „Wenn eine Krone, Brücke oder Implantat fällig wird, kommt auf einen Schlag eine hohe Rechnung. Hier kann man sich mit dem Haspa ZahnSchutz wappnen“, sagt Christiane Thiele, Versicherungs- und Vorsorgeexpertin bei der Hamburger Sparkasse. Diese Zusatzversicherung wurde wiederholt von der Stiftung Warentest mit der Note „sehr gut“ bewertet.

Zum guten Aussehen gehört auch ein Lächeln. Gesunde Zähne sind also so etwas wie die Visitenkarte eines gepflegten Menschen. Die Zähne werden jeden Tag stark beansprucht. „Auch wer sie pflegt, ist vor Problemen, Schmerzen und Erkrankungen nicht gefeit“, betont Thiele. Laut einer Studie zur Mundgesundheit haben nur 70,1 Prozent der Kinder und noch nicht einmal die Hälfte der Jugendlichen (46,1 Prozent) ein Gebiss ganz ohne Karies, bei Erwachsenen sinken die Zahlen noch weiter. „Wenn der Zahnarzt zum Bohrer greift, zahlt die Krankenkasse die Grundversorgung, aber eben auch nicht mehr“, mahnt die Spezialistin. Zahnersatz wird immer teurer. Und wenn man berücksichtigt,

dass 52,7 Prozent der Erwachsenen unter mittelschweren und 20,5 Prozent unter schweren Formen der Parodontitis leiden, dann ist absehbar, dass hier langfristig erhebliche Kosten entstehen können. „Die Leistungen der gesetzlichen Krankenkassen decken davon lediglich einen Bruchteil ab. Da kommen dann schnell mal ein paar hundert oder auch mehrere tausend Euro auf den Patienten zu“, rechnet Thiele vor. „Mit dem Haspa ZahnSchutz lassen sich die Kosten bis auf 0 Euro reduzieren.“

Ein Beispiel aus der Praxis: Im Oberkiefer wird eine Totalprothese nötig. Dies kostet inklusive Material 700 Euro. Für den Patienten verbleibt ein Eigenanteil von rund 340 Euro. Da es sich in diesem

Fall um eine Regelversorgung handelt, werden bis zu 100 Prozent des Eigenanteils erstattet. Bei privatärztlicher Versorgung mit Verwendung von höherwertigen Materialien sowie für Inlays und Implantate werden bis zu 90 Prozent des Eigenanteils übernommen. Das kann zum Beispiel bei drei Implantaten und einer Brücke eine Reduzierung des verbleibenden Eigenanteils von fast 4.000 auf knapp über 500 Euro bedeuten.

„Wer sich noch umfassender absichern und auch gleich einen Prophylaxe-Baustein in seine Zahnvorsorge integrieren möchte, dem empfehle ich den Haspa ZahnSchutz Plus. Dazu gehören eine professionelle Zahnreinigung, besondere Füllungen, Wurzelbehandlungen und Fissurenversiegelung“, sagt Thiele. „Je früher die Zusatzversicherung abgeschlossen wird, desto günstiger sind die Beiträge.“ Aktuell gibt es noch einen weiteren Vorteil: Bei Abschluss bis zum 20. Juni 2016 entfällt die branchenübliche Wartezeit von sechs Monaten. Das bedeutet: Die Kunden haben einen sofortigen Leistungsanspruch. Und können an einem Gewinnspiel für einen Reisegutschein über 1.000 Euro teilnehmen.

Weitere Informationen gibt es in den rund 150 Haspa-Filialen oder im Internet unter www.haspa.de.

Gefahren im Haushalt

Sie lauern überall

Gefahren im Haushalt lauern immer und überall – nicht nur beim Frühjahrsputz. Jedes Jahr sterben mehr Menschen im Haushalt als im Straßenverkehr. Laut des Statistischen Bundesamtes kommen in Deutschland durchschnittlich 8.300 Menschen pro Jahr nach einem Unfall im Haushalt ums Leben. Das ist jeder vierte Unfalltote. Die Hausarbeit ist also lebensgefährlich. Deshalb sollten Sie möglichst viele Gefahrenquellen ausschließen, damit Ihr Zuhause nicht zu einer tödlichen Falle wird.

Routine macht unvorsichtig!

Oft ist die Hausarbeit Routine – sie machen ja immer wieder die gleichen Arbeiten – und noch nie ist etwas passiert. Deshalb werden Sicherungsmaßnahmen oft nicht beachtet. Die oberen Fächer der Schränke werden ohne Leiter gereinigt oder es wird einfach zu einem wackeligen Hocker gegriffen. Besonders oft werden auch Herdplatten alleine gelassen, obwohl sie angeschaltet sind und das Essen vor sich hin köchelt. Machen Sie sich der Gefahren bewusst und stellen Sie Regeln für sich und Ihre Familienmitglieder auf. Genauso wie Sie beim Fensterputzen nichts auf dem Fenstersims verloren haben, ist auch die Lehne vom Sofa nicht der geeignete Untergrund, um die Gardinen abzunehmen. Auch wenn das Telefon klingelt oder jemand an der Haustür steht, machen Sie die Herdplatten aus. Denn sonst können wirklich gefährliche Situationen entstehen – bis hin zu einem Wohnungsbrand.

Gefahrenquellen minimieren!

Schon der Fußboden kann zu einer Gefahr werden. Gerade auf ebenen Flächen passieren Stürze aus Gedankenlosigkeit oder aus minimal veränderten Umständen. Durch einen nassen Boden wird die Gefahr des Ausrutschens immens verstärkt. Putzmeister oder Staubsauger können Hindernisse darstellen und Sie oder Ihre Kinder zum Stürzen bringen. Genauso wie verrutschte Kleinmöbel oder Pflanzen zur Stolperfalle werden können, führen Verlängerungskabel und herumliegende Deckel oder Kleinteile

möglicherweise zu bösen Unfällen. Schalten Sie diese Gefahrenquellen aus. Ein Putzmeister sollte an der Wand stehen und nutzen Sie immer die naheliegendste Steckdose. Sofern sich weitere Personen in der Arbeitsumgebung befinden oder unerwartet eintreffen könnten, dann warnen Sie diese.

Strom im Haushalt!

Ohne Strom geht gar nichts, fast alle Geräte sind heutzutage elektrisch. Auch hier lauern tückische Gefahren, denn Strom sieht, hört und riecht man nicht. Reparieren Sie defekte Geräte nie selbst, sie gehören in die Hände von einem Fachmann. Benutzen Sie auch keine Elektrogeräte, die nur noch notdürftig funktionieren, das ist gefährlich und keinesfalls empfehlenswert.

Bei Kleinkindern ist besondere Vorsicht geboten!

Wenn Kinder im Haushalt leben, dann müssen sie besondere Vorsichtsmaßnahmen treffen, denn die Kleinen erkennen ja die Gefahren noch nicht. Sie wollen alles untersuchen und so landen die kleinen Fingern schnell in den Löchern der Steckdose. Heiße Töpfe und Pfannen müssen außer Reichweite der Kinder bleiben und vor allen Dingen, lassen Sie die Kleinen nie in der Küche allein. Auch vor spitzen Gegenständen und Messern sei gewarnt und Medikamente gehören nicht in Kinderhände. Die Treppe muss natürlich ebenfalls geschützt werden, hier gibt es spezielle Treppenschutz-Gitter, die die Kleinen nicht „abstürzen“ lassen.

Fazit:

Die meisten Unfälle im Haushalt passieren aus Unachtsamkeit und manchmal auch aus Leichtsinn. Viele Unfälle können aber vermieden werden, ohne dass der Spaß an der Hausarbeit darunter leiden muss. Auch wenn Sie nur schnell eine Glühbirne austauschen wollen, holen Sie eine Leiter. Kabel und andere Gegenstände sollten nicht einfach so herumliegen, entfernen Sie also jeden Kabelsalat und räumen Sie auf. Wenn Sie mit chemischen Mitteln arbeiten, sollten Sie vorher die Gebrauchsanweisung lesen und bei der Arbeit natürlich immer Handschuhe tragen. Übrigens, füllen Sie nie Chemikalien in „normale“ Flaschen, Familienmitglieder könnten daraus trinken.

Achten Sie darauf, sicheres Werkzeug zu benutzen. Sperren Sie gefährliche Gegenstände weg und bessern Sie Gefahrenstellen aus. Machen Sie nicht alle Arbeiten auf einmal. Wenn Sie in Hektik geraten, passieren leichter Unfälle. Und für kleinere Verletzungen sollten Sie eine Hausapotheke bereithalten, die mit Heftpflaster, Binden und Salben bestückt ist.

Unser Tipp:

Um sich und Ihre Familie vor den finanziellen Folgen von Unfällen zu schützen, können Sie mit unserer privaten Unfallversicherung vorsorgen. Diese ist gerade für Kinder und nicht berufstätige Menschen von besonderer Bedeutung. Mehr dazu erfahren Sie unter www.grundvers-direkt.de



Weitere Informationen zu den Versicherungsprodukten erhalten Sie unter www.grundvers.de

RA Heinrich Stüven zum Thema



Mietpreisbremse

Kommt das Gutachten?

Es ist hinlänglich bekannt, dass die Haltbarkeitsdaten von Politikeraussagen vielfach geringer sind als das Verfallsdatum von Frischmilch. Insoweit verwundert es auch nicht, dass das Vertrauen der Bevölkerung in die Politik immer mehr schwindet.

Wer als Bürger davon träumt, mit Behörden oder Politik auf Augenhöhe sprechen zu können, benötigt insoweit eine verdammt lange und sturz sichere Leiter. Gesprächspartner mit Versprechungen in Vertragsbeziehungen zu verwickeln und zu vorschnellen Entscheidungen zu bewegen, kannten wir bisher nur von Kaffeefahrten und Haustürgeschäften.

Aber vielleicht der Reihe nach. Das erste Bündnis für das Wohnen in Hamburg war deshalb so erfolgreich, weil alle Schwierigkeiten von den Partnern lösungsorientiert diskutiert wurden. Zu der drohenden Mietpreisbremse hieß es von der damaligen Senatorin, man werde zu gegebener Zeit im Bündnis darüber reden und gemeinsam Lösungen finden.

Als dann allerdings die Bürgerschaftswahl vor der Tür stand, hieß es nur noch, die flächendeckende Mietpreisbremse wird kommen, dies sei politisch gewollt. Insoweit gab es nichts mehr zu bereden.

Der Grundeigentümer-Verband ist daraufhin folgerichtig aus dem Bündnis für das Wohnen in Hamburg ausgetreten, die übrigen Mitstreiter sahen die Grenze des Zumutbaren wohl noch nicht als erreicht an. Nach den Wahlen begannen die Verhandlungen über ein neues Bündnis mit einem weiteren Versprechen.

Ein unabhängiges Gutachten sollte klären, ob die Einführung der flächendeckenden Mietpreisbremse in Hamburg notwendig sei. An diesem

Thema, obwohl es zügig in Auftrag gegeben werden und nach Ansicht der Stadtentwicklungsbehörde noch 2015 vorliegen sollte, laborieren die Vertragspartner noch heute, denn ein Auftrag ist nicht erteilt.

Von der Aussage der Stadtentwicklungsbehörde, man benötige ein solches Gutachten doch gar nicht mehr bis hin zum Vorschlag des Bürgermeisters, jede Seite könne doch ein eigenes Gutachten in Auftrag geben, ist offensichtlich alles im Fluss. Grund allein ist die Angst der Politik, es müssten möglicherweise Gebiete von der Mietpreisbremse befreit werden.

So sind in Harvestehude und Eppendorf vermutlich kaum mehr Mietpreissteigerungen festzustellen.

len, da diese schon viel früher stattgefunden haben.

Ein ständiges Grundrauschen von Gerüchten sorgt obendrein in der Wohnungswirtschaft für Ratlosigkeit und Verunsicherung. Der Bundesjustizminister droht immer wieder gerne einmal mit der zweiten Mietrechtsänderungsnovelle. Bleibt nur noch die Frage, wie lange will sich die Wohnungswirtschaft dieses Verhalten der Politik noch bieten lassen?

Wann ist der Spannungsbogen so überreizt, dass selbst der Gutmütigste den Austritt aus dem Bündnis erklären wird? Auch im Bestand gibt es reichlich zu tun und irgendwann ist auf Grund der gesetzlichen Anforderungen der Neubau ohnehin so teuer, dass er von den Mietern kaum noch angenommen wird.

Was spricht also dagegen, der Politik eine intensive Zeit des Nachdenkens zu gewähren? Einmal wortbrüchig zu werden, ist schon zu viel. Beim zweiten Mal sollte man eine Vertragspartnerschaft intensiv auf den Prüfstand stellen.

Vielleicht benötigt die Stadt eine Zeit des intensiven Nachdenkens darüber, wie man mit Vertragspartnern umgehen sollte und wie nicht.

IMPRESSUM

Mai 2016

Redaktionsleitung:

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

Verlag und Gesamtherstellung:

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

Anzeigenverkaufsleitung:

elbbüro
Bismarckstraße 2 · 20259 Hamburg
Tel.: 040/33 42 07 12 · Fax: 040/33 42 07 13
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 40, gültig ab 01.01.2016

(31.590 monatlich im 1. Quartal 2016)



ivw geprüft

Erscheinungsweise: monatlich

Abonnements- und Adressverwaltung:

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

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

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

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

TITELBILD

Altonaer Rathaus – Michael Zapf

NEUE INDEXZAHLEN

Verbraucherindex (2010 = 100)
Alle Werte ab 1992 auf www.grundeigentuemerverband.de
Jan 106,1 · Feb 106,5 · März 107,3

BEILAGENHINWEIS

Dieser Ausgabe sind die Teilbeilagen

- Abdichtungstechnik Weber
- Hausmeisterei Bergmann GbR und die Gesamtbeilagen
- Grossmann & Berger GmbH
- RSD Reise Service Deutschland GmbH beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

boelter
IMMOBILIEN GMBH · IVD
VERKAUF/VERMIETUNG
BLANKENESER LANDSTR. 58
868672

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

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

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

**ALSTERTAL UND
WALDDÖRFER:**
Verkauf mit
Heimvorteil!
FRÜNDT
IMMOBILIEN
040 / 6001 6001
Internet: www.fruendt.de

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

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

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

GRUNDSTÜCKS-
VERWALTUNG
GW
NORD GMBH & CO. KG
Verwaltung · Vermietung · Verkauf
Beselerstraße 2a · 22607 Hamburg
Tel. (040) 800 4080
Fax 890 7133
www.gvn-hamburg.de

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

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

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

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

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

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

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

ARTHUR TH. MEWES
HAUSMAKLER SEIT 1929
VERKAUF
VERMIETUNG
VERWALTUNG
IMMOBILIEN IM HAMBURGER OSTEN
Alte Holstenstraße 65-67 · 21029 HH
Tel. 040/721 6021 · Fax 040/721 9871

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



NATÜRLICHE ENERGIE FÜR IHRE ZUKUNFT

Mit dem Tarif Natur12 Strom entscheiden Sie sich für
100% regenerative Energie – und das zum fairen Preis.

Schließen Sie gleich ab unter www.vattenfall.de/hamburg-natur
oder telefonisch unter 040 657 988 000 (Mo bis Fr 8–18 Uhr).