



## SCHWERPUNKT

### Einbruchschutz

Sommerzeit – Reisezeit –  
Einbruchzeit. Was kann  
man tun, um sein Eigentum  
nachhaltig zu schützen?

### | Datenschutz

Seit Ende Mai gilt das neue europäische Datenschutzrecht auch in Deutschland. Auch für private Vermieter.

### | Schimmel

Ein Thema, das die Hauseigentümer immer wieder beschäftigt. Wie vermeidet man Schimmel?



Das Dienstleistungsunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg:

# ZUVERLÄSSIG IN VERMIETUNG UND VERKAUF.

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



 **PRIVATGRUND**

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

# Digitalisierung – Segen oder Fluch?

**D**as hat Spaß gemacht. Obwohl die Universitätsveranstaltung in diesem Jahr ja nicht in der Universität, sondern im Hörsaal des Völkerkunde-Museums stattfand, war es eine runde, eine sehr gelungene Veranstaltung. Das

Optimismus und Pessimismus angesichts des technischen Fortschritts bei der Digitalisierung halten sich die Waage.

lag zum einen an dem beeindruckenden Saal, den kaum ein Mitglied bisher kannte. Und es lag zum anderen an dem Referenten. Professor Henning Vöpel malte ein Bild von einer Zukunft voller Perspektiven und Chancen. Die Digitalisierung biete Möglichkeiten aber eben auch Herausforderung für Deutschland.

Wir dürfen gespannt sein, wie Deutschland sich dieser Herausforderung stellt. Gerade die Digitalisierung findet ja nicht nur Freunde. Und die Datenschutz-Grundverordnung, das Thema in diesen Tagen, ist nicht dazu angetan, Mut auf Zukunft zu machen. Natürlich müssen Daten

geschützt und vor missbräuchlichem Zugriff gesichert werden. Aber die Datenschutz-Grundverordnung schüttet das Kind mit dem Bade aus. In ihr tobt sich eine Regelungswut aus, die auch vor dem Vermieter einzelner Wohnungen nicht halt macht. Und so bleiben wir hin- und hergerissen zwischen dem technischen Fortschritt und dem verzweifelten Versuch des Gesetzgebers, ein wenig mit diesem technischen Fortschritt mitzuhalten.

Ihr  
Rechtsanwalt Torsten Flomm  
Vorsitzender des  
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



## Wertsteigerung statt Stillstand

**Oft ist es wie im Märchen:**

**Küsst man den Frosch,  
erscheint der Prinz.**

Das ist bei Immobilien nicht anders. Deshalb geben wir Ihnen nicht nur eine objektive Bewertung Ihres Objektes, sondern mobilisieren auch die Wertreserven!

Und helfen Ihnen, diese zum Vorschein zu bringen!

**GLADIGAU**  
IMMOBILIEN

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

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



# Deutscher Immobilientag

Von Profis, für Profis

14./15. Juni 2018

Schuppen 52

Hamburg

## Tor zur Zukunft

Kostenfreie  
Teilnahme!



© Die Hotelanlagen



© Senat/Kanzlei Hamburg/Binat Engel



© BKH



© Martin Lünebeck



© Harmin Erd



© Pablo Castagnola

### INHALT



Foto: Thorben Wengert/pixelio.de

06

#### SCHWERPUNKT – Eigentum sichern

In der Urlaubszeit haben Einbrecher Hochsaison. Aber mit den richtigen Schutzmaßnahmen kann man ihnen das Geschäft vermiesen.



24

#### VERBAND & VEREINE – Reisen

Auch 2019 bieten wir wieder Schiffsreisen mit der MS Ocean Majesty an. Es geht nach Skandinavien und in die griechische Inselwelt.



33

Foto: LBS

#### HAUS & LEBEN – Wärmedämmung

Verbundsysteme sind besonders verbreitet, doch auch mit anderen Varianten lässt sich Energie sparen.

## WIRTSCHAFT & POLITIK

---

- 06 Einbruchschutz
- 13 Die digitale Stadt
- 14 Zentralverbandstag
- 15 Wohnungsmarktanalyse
- 16 Grundeigentümer-Versicherung

## RECHT & STEUERN

---

- 17 Datenschutz-Grundverordnung
- 19 Grundsteuerreform
- 20 Fragen & Antworten
- 25 Hamburger Energiepass
- 26 Erhöhung Indexmiete
- 27 Neues aus Karlsruhe
- 28 WEG- und Mietrecht
- 29 Neues Bauvertragsrecht

## VERBAND & VEREINE

---

- 12 Seminarübersicht
- 21 Fachliteratur
- 21 Grundlagenseminar
- 22 Beratungszeiten
- 23 Veranstaltungen
- 24 Reisen

## HAUS & LEBEN

---

- 30 Flugdrohnen
- 32 Mieterstrom
- 33 Wärmedämmung
- 35 Insektenschutz
- 36 Gartenzaun
- 37 Briefkasten
- 38 Lüftung und Schimmel

## FINANZEN & VORSORGE

---

- 41 Gartenmöbel versichern

## THEMEN & MEINUNGEN

---

- 42 Weibliche Formulare?



# GUSTAFSEN & CO

IMMOBILIEN SEIT 1931



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

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

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

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

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

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

ZENTRALE@GUSTAFSEN.DE

TEL.: 41 40 95 0

**Beachten Sie unsere Beilage in dieser Ausgabe**

HOCHALLEE 2 | 20149 HAMBURG

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

Gerade vor der Urlaubszeit wichtig

# Das Haus gegen Diebe sichern

Die Zahl der Einbrüche ging in den letzten Jahren zwar zurück, gleichzeitig werden die Täter aber immer dreister. Es gibt jedoch einfache, wirkungsvolle Maßnahmen, Langfinger fern zu halten.



Foto: Thorben Wengert/pixeilo.de

**A**uf den Beginn der Urlaubszeit fiebern nicht nur stressgeplagte Bürger hin. Auch Diebe warten auf die Sommermonate. Denn in leeren Wohnungen können sie ungestört ihrer Arbeit nachgehen. „In den Ferien werden neben den dunklen Wintermonaten die meisten Einbrüche verübt“, berichtet Volker Reimers von der kriminalpolizeilichen Beratungsstelle in Hamburg.

Zwar gehen in Hamburg die Wohnungseinbrüche zurück: Im Jahr 2017 durchsuchten die Langfinger 5.769 Mal fremde Häuser, im Jahr zuvor registrierte die Polizei 7.510 Einbrüche. „Der Trend zeigt schon seit einigen Jahren nach unten, trotzdem sollte man sich nicht einfach zurücklehnen“, so Reimers. Die positive Tendenz resultiere schließlich in Teilen auch aus einer intensiven Aufklärung der Bevölkerung und dem verbesserten Schutz rund ums Haus. „Die Täter gehen deutlich brutaler als noch vor einigen Jahren vor“, beobachtet Rolf Kappler, Geschäftsführer der Firma Rolf Kappler Einbruchschutz in Niendorf

Wurden früher die Schlösser meist noch vergleichsweise elegant mit dem Dietrich geöffnet, setzten Einbrecher heute vorrangig massiveres Werkzeug ein wie Brechstangen oder Bohrer.

Auch solchen Gerätschaften ist man allerdings nicht schutzlos ausgeliefert. „Eine gute Prävention hilft enorm“, betont Reimers. Denn mit dem richtigen Verhalten und moderner Sicherheitstechnik lässt sich die Gefahr stark eindämmen. Den Ausschlag geben können dabei schon relativ einfache Maßnahmen, die die Täter einige Minuten aufhalten. Denn die Praxis zeigt: Brauchen die Diebe länger als drei Minuten, um in die Wohnung zu kommen, geben sie in der Regel auf. Sonst wird das Risiko zu groß, von der Straße aus gesehen zu werden. Untersuchungen der Polizei belegen, dass 46 Prozent der Einbruchversuche scheitern – meist an Sicherungsmaßnahmen. „Es geht darum, es dem Dieb so schwer wie möglich zu machen“, weiß Reimers. Wie sich das Heim am besten sichern lässt, zeigen die Experten in der kriminalpolizeilichen Bera-

tungsstelle auch anhand unterschiedlicher Technik (siehe auch Kasten).

Das einfachste Mittel: Hinweise auf die Abwesenheit während des Urlaubs vermeiden. Ein überquellender Briefkasten, tagelang heruntergelassene Rollläden, verwelkte Blumen und eine Urlaubs-Mitteilung auf dem Anrufbeantworter vermitteln Einbrechern das Gefühl, ungestört ans Werk gehen zu können. „Hier kann Nach-



Foto: Ake/pixelio.de

Hinweise darauf, dass man verreist ist, sollten sich an dem Haus nicht finden.

Der volle Briefkasten lädt ein zum Einbruch.

barschaftshilfe schon einiges bewirken“, so die Erfahrung von Reimers. Wird regelmäßig der Briefkasten geleert und vielleicht sogar mal der Garten mitbenutzt, schreckt das Kriminelle ab. Der Nachbar kann auch den Rasensprenger betätigen oder sein Auto vor der Garage parken. Im besten Fall erklärt sich sogar jemand bereit, während der Abwesenheit als Haussitter einzuziehen. „Wichtig ist, dass Anwesenheit simuliert wird“, sagt Reimers. Dies lässt sich auch mithilfe moderner Haustechnik erreichen, wie etwa mit einer Zeitschaltuhr, die dafür sorgt, dass das Licht abends angeht oder die Rollläden herunterfahren. Zudem gibt es spezielle Lampen, die einen flimmernden Fernseher suggerieren. Eine Smart-Home Technik zur

#### Die Polizei berät

Die Hamburger Polizei berät kostenlos, wie sich das Eigenheim am besten vor Dieben schützen lässt. Adresslisten informieren über Hersteller und Fachbetriebe sowie über die Mitglieder des Verbunds „Bau und Polizei – Netzwerk sicheres Wohnen“. Im Ausstellungsraum erklären Experten nach Terminvereinbarung zudem anhand verschiedener Produkte, wie die verschiedenen Sicherungstechniken funktionieren.

#### Kontakt:

Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle  
Caffamacherreihe 4  
20355 Hamburg  
Tel.: 4286-70777  
Email: kriminalberatung@polizei.hamburg.de

## StöbenWittlinger

IMMOBILIEN · INVESTMENT · VERWALTUNG



### Sicherheit und Kompetenz für Ihre Immobilie.

HAUSVERWALTUNG BRAUCHT VERTRAUEN

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

Also? Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

StöbenWittlinger GmbH  
Lübecker Straße 128  
22087 Hamburg

www.stoeben-wittlinger.de  
Tel.: 040 25 40 10-42  
Fax: 040 25 40 10-11

Mitglied im IVD, BFW und Grundeigentümer-Verband

## Umweltbewusst leben

Das ist das Ziel vieler unserer Kunden, die ein Baugrundstück oder ein gut gedämmtes Einzelhaus suchen. Haben Sie die passende Immobilie? Wir vermitteln!

**Frahmredder 7**  
22393 Hamburg

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

Überwachung hingegen ist oft wenig praktikabel, dann müsste man permanent das Smartphone kontrollieren. „Meist handelt es sich um Gelegenheitstäter und die nutzen eben auch jede gute Gelegenheit“, so Reimers. An bestimmte Tageszeiten hielten sie sich dabei nicht. Selbst wer nur kurz das Haus verlässt, sollte deshalb immer abschließen und nie die Tür einfach nur ins Schloss ziehen. Und gekippte Fenster wirken ohnehin wie eine Einladung auf Diebe.

Bei gut 40 Prozent der Fälle in Einfamilienhäusern versuchen die Langfinger laut einer aktuellen Erhebung des Gesamtverbands der Deutschen Versicherungswirtschaft, über das Fenster einzusteigen. Bei Mehrfamilienhäusern wählen mehr als die Hälfte von ihnen

die Eingangstür, um sich Zutritt zu verschaffen. Aber auch der Zugang über die Kellertür oder die Dachfenster wird immer wieder genutzt, wenn auch weit seltener. „Je nachdem, wo der Täter gut ins Haus gelangen kann, können die Risiken individuell sehr unterschiedlich ausfallen“, berichtet Reimers. Bieten etwa Mülltonnen am Haus einen

Weg ungesehen ans Giebfenster zu gelangen, steige der Einbrecher mit großer Wahrscheinlichkeit an dieser Stelle ein. Ohnehin: Die richtige Gestaltung des Grundstücks erhöht die Sicherheit. So erschwert ein Zaun den Zugang zum Haus. Nicht einsehbare Ecken, die durch hohe Büsche und Stauden Schutz vor neugierigen Blicken bieten, wirken eher einladend auf Diebe. Offene Flächen hingegen bedeuten

---

Verborgene Stellen  
am Haus wirken oft  
einladend auf  
Diebe, weil sie sich  
dort in Ruhe vor-  
bereiten können.

---



Foto: Polizeiliche Kriminalprävention der Länder und des Bundes

40 Prozent aller Einbrüche in Einfamilienhäuser erfolgen über die Fenster.

**Erbin sucht  
MEHRFAMILIENHAUS  
in Hamburg**

**Tel. 0171/62 49 549**

**Anzeigenschaltung  
im HAMBURGER  
GRUNDEIGENTUM:  
Informationen unter  
[www.elbbuero.com](http://www.elbbuero.com)**

**dhi DAVID HEMPEL**  
IMMOBILIEN • VERWALTUNG

**Kompetente  
Hausverwaltung gesucht?**

- Wir verwalten:
- Wohnungseigentümergeinschaften
  - Zins-/Miethäuser
  - Eigentumswohnungen
- Kompetent. Engagiert. Persönlich.

DAVID HEMPEL Immobilien GmbH · Stormsweg 8 · 22085 Hamburg  
Tel: 040 - 181 20 92 30 Fax: 040 - 181 20 92 31 [info@dhi-verwaltung.de](mailto:info@dhi-verwaltung.de)

---

Eine solide Sicherung an  
Fenstern und Eingangstüren  
ist schon eine gute  
Grundlage.

---

für sie ein weit größeres Risiko entdeckt zu werden. „Eine solide mechanische Sicherung an Fenstern und Türen ist die Basis für den Einbruchschutz“, sagt Kappler. Sie erschweren Einbrechern, die Arbeit so sehr, dass sie meist schnell wieder aufgeben. „Auch mit einer Nachrüstung lässt sich viel erreichen“, so Kappler. Verschließbare Fenstergriffe allein genügen nicht. Erst eine aufschraubbare Sicherung verhindere das Aufhebeln. „Zusatzriegel, Fensterstangenschlösser und Bändersicherungen lassen sich fast immer nachträglich montieren“, sagt Reimers. Die Sicherung sollte sowohl an der Griff- als auch an der Bandseite angebracht werden. Besonders nutzerfreundlich, da einfach nur über den Fenstergriff zu bedienen, sei zudem eine Pilzkopfzapfenverriegelung. Übliche Isolierverglasungen stellen in einsamen Lagen kaum ein Hindernis für Einbrecher dar, „hier können unter Um-

ständen einbruchhemmende Verbundsicherheitsgläser Sinn machen“, so Reimers. In belebten Lagen würden die Einbrecher Fenster jedoch eher aufhebeln statt sie einzuschlagen oder aufzubohren.

„Türen sollte man zuerst mit einem von innen aufgeschraubten Querriegel nachrüsten“, so Kappler. Alternativ kann man auch eine Mehrfachverriegelung in die Tür

#### Gut versichert?

Bei Schäden an Haus oder Wohnung durch Einbrüche zahlt die Hausratversicherung, ebenso bei Feuer, Gasexplosion oder Wasserschäden. Bei einer wertvollen Einrichtung ist dieser Schutz durchaus zu empfehlen. Wachsamkeit ist trotzdem angebracht, denn bei fahrlässigem Verhalten lehnt der Versicherer nicht selten die Übernahme der Kosten ab, etwa wenn der Dieb durch ein offenes Fenster einsteigt. Der Schaden wird anteilig zur Versicherungssumme ersetzt. Bargeld, Wertpapiere und Schmuck oft nur sehr eingeschränkt bis zu einer bestimmten Höchstgrenze. Ratsam ist es, eine Liste der Wertgegenstände anzulegen und diese eventuell auch mit Fotos zu dokumentieren.



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

Hamburger Markt. Hamburger Werte. Hamburger Jungs.  
**Zinshäuser in Hamburg.**

**Ihr Zinshaus Team:**  
Georg Venghaus, Karsten Weißer, Markus Witt und Jesko Urbath

**Grossmann & Berger**



Foto: Thomas Max Müller/pixello.de

Alarmanlagen ...

Es gibt ein großes Angebot von Artikeln, die den Einbrechern das Leben schwerer machen. Das hilft, denn häufig kommt es nur darauf an, den schnellen Einbruch zu verhindern.



Foto: Bernd Kasper/pixello.de

... sichere Türschlösser ...

einfräsen lassen. „Das ist etwas aufwändiger, aber man sieht es nicht“. Eine zusätzliche Sperrbügelfunktion ist sinnvoll, Hintergreifhaken stabilisieren zudem die Scharnierseite „Zudem prüfen lassen, ob das Türblatt stabil genug ist“, rät Reimers. Es sollte möglichst aus vier Zentimeter dickem Vollholz bestehen. Türen mit Glaseinsätzen oder mit einer Pappwabenstruktur sind zu unsicher. Verstärken lässt sich das Türblatt von innen etwa mit einer ein Millimeter starken Metallplatte oder mit einer acht

Millimeter Sperrholzplatte. „Dabei aber nicht den Spion verdecken“, ergänzt Reimers. Sein Tipp gerade für Ältere: eine Türspaltsperre einbauen. Diese ergänzt nicht nur den Einbruchschutz, sondern versperrt auch Trickbetrüger den Zutritt, die unter einem Vorwand klingeln und sich dann Einlass verschaffen wollen. „Für Fenstertüren eignen sich – wie für Fenster – vertikale Stangenverschlüsse mit Bandsicherung, eine Vorlegestange, Zusatzriegel oder eine Pilzkopfsicherung“, sagt Reimers. Die Vorlegestange als von außen sichtbarer Schutz habe dabei den Vorteil, dass der Einbrecher unter Umständen gleich wieder von seinem Vorhaben ablässt, wenn er sie bemerkt. Kellerfenster am besten mit einem Gitter versehen, das im Mauerwerk verankert ist oder eine gesicherte Kasematte auf dem Lichtschacht anbringen.

Am effektivsten ist es, die Technik zum Schutz vor Einbrüchen gleich beim Neubau einzuplanen. „Auch bei der Renovierung sollte man unbedingt daran denken“, betont Reimers. Balkontüren sowie Fenster im Erd- und Obergeschoss sollten der Norm DIN EN 1627 entsprechen und mindestens Widerstandsklasse zwei haben. Bei Fenstern und Türen sind dann Rahmen, Beschlag, Verglasung,



## Werte Vertrauen Seriosität

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



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

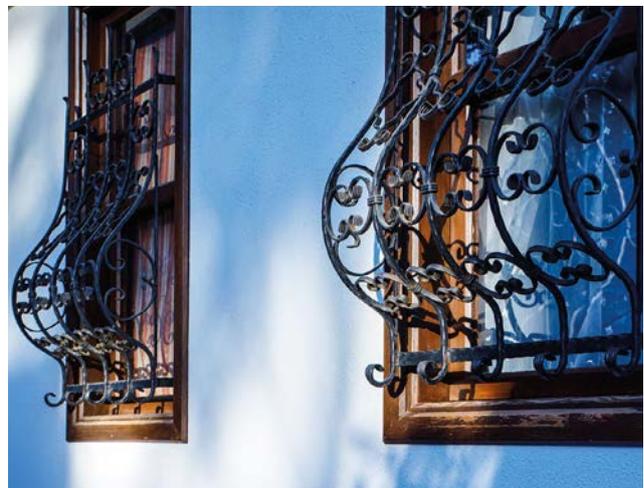


Foto: Rainer Sturm/pixello.de

... und Fenstergitter können Einbrüche verhindern.

Türblatt, Zarge, Schloss und Beschlag aufeinander abgestimmt, um Schwachpunkte auszuschließen. Die zusätzliche Einteilung in sechs Widerstandsklassen gibt an, welchen Werkzeugen die Sicherheitstechnik wie lange Stand hält, wobei die Klasse zwei auf 15 Minuten ausgerichtet ist. „Widerstandsklasse drei kann man unter Umständen bei einem abgelegenen Grundstück wählen“, so Reimers. Sonst reiche die Klasse zwei aus. Welche Maßnahmen im Einzelfall sinnvoll sind, sollte man immer mit einem Fachmann besprechen. Sicherungen können ihren Zweck zudem nur erfüllen, wenn sie richtig eingebaut werden. Von in Eigenregie montierter Sicherheitstechnik rät Reimers ab: „Bei einer falschen Bohrung, braucht der Einbrecher unter Umständen nur zwei statt 15 Minuten, um die Tür aufzuhebeln“.

Alarmanlagen können zusätzlich zur Mechanik dienlich sein. Unbedingt sollte man die Alarmanlage im Fachhandel kaufen und von einem Experten installieren lassen. Auch die Instandhaltung sollte vertraglich geregelt sein. Grundsätzlich lässt sich zwischen zwei Varianten wählen: Die Außenhautüberwachung fokussiert

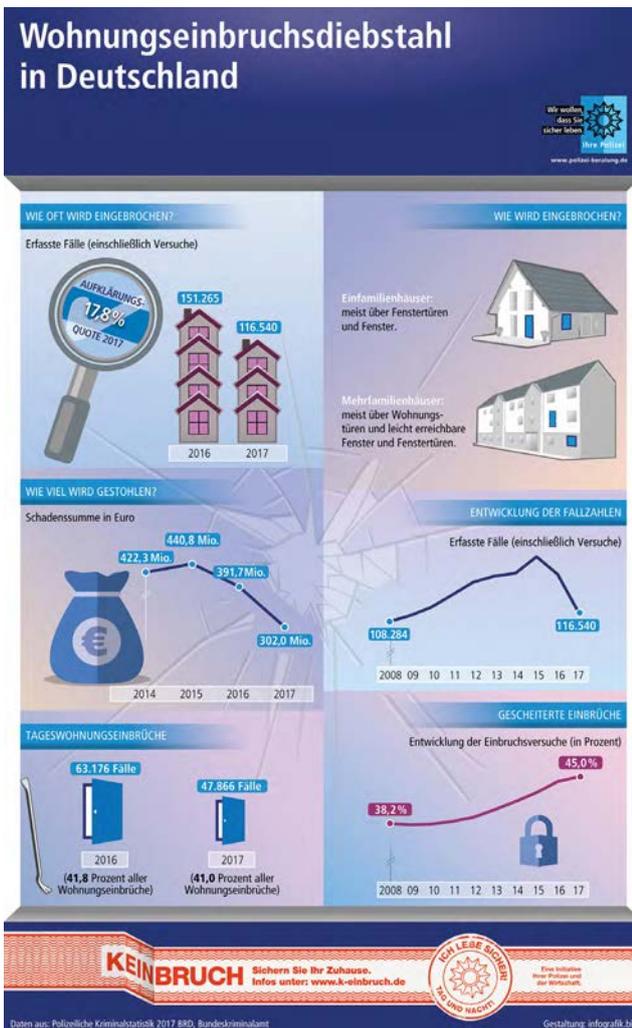
sich auf Fenster und Türen, die Fallenüberwachung hingegen setzt auf Bewegungsmelder in von Dieben vorrangig aufgesuchten Räumen. „Letztere Variante meldet, dass der Dieb es geschafft hat, ins Haus zu kommen“, so Reimers. Die meisten wollen aber gerade diese Situation vermeiden.

Einbruchschutz ist etwas für Fachleute. Eigenarbeit erleichtert nur dem Einbrecher das Leben.

„Unbedingt eine geprüfte und zertifizierte Anlage nehmen“, betont Reimers. Das VDS-Siegel gibt einen Hinweis auf Qualität. Für den gewerblichen Bereich teilt es die Produkte in die drei Klassen A, B und C ein. „Daneben gibt es für den privaten Bereich die Zertifizierung nach VDS Home“, erklärt Kappler, der ebenfalls zur geprüften Variante rät: „Für eine gute Ausführung für die private Nutzung inklusive Montage kann man etwa mit Kosten von 1.500 Euro rechnen“. Die Alarmanlage lässt sich dann an ein Wachunternehmen

anschließen, welches den Einbruch der Polizei meldet. Ergänzend können Bewegungsmelder oder Dauerlicht auf dem Grundstück Sinn machen.

Bettina Brüdgam



**Förderung für mehr Sicherheit**

Private Eigentümer (Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen) und Mieter können mit dem Programm „Altersgerecht Umbauen“ bei der KfW-Förderbank Zuschüsse zur Sicherung gegen Wohnungs- und Hauseinbrüche in Anspruch nehmen.

**Beim Einbruchschutz gelten gestaffelte Zuschüsse:**

Die ersten 1.000 Euro der förderfähigen Investitionskosten werden mit 20 Prozent bezuschusst. Für förderfähige Kosten, die über 1.000 Euro hinausgehen, wird ein Zuschuss von 10 Prozent gewährt. Die Förderung gilt pro Antragsteller und Gebäude.

Anträge müssen vor Beginn des Vorhabens über das KfW-Zuschussportal gestellt werden. Die Mindestinvestitionssumme zur Antragsstellung liegt bei 500 Euro. Die Maßnahmen müssen durch ein Fachunternehmen des Handwerks ausgeführt werden, dieses berät auch dazu, welche Technik bezuschusst wird. Die Förderung greift für ein Investitionsvolumen von maximal 15.000 Euro pro Wohneinheit.

Informationen zu den Fördermöglichkeiten sind über das KfW-Infocenter unter der kostenfreien Telefonnummer 0800/539 9002 erhältlich.

## SEMINARÜBERSICHT 2. HALBJAHR 2018



**Grundeigentümer-  
Verband  
Hamburg**

**Schönheitsreparaturen**

Wann: Mittwoch, 5. September 2018  
17.00 Uhr  
Wo: Grundeigentümer-Verband,  
Glockengießerwall 19, 7. Stock  
20095 Hamburg  
Kosten: 60,- Euro pro Person

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

Wann: Mittwoch, 26. September 2018  
17.00 Uhr  
Wo: Grundeigentümer-Verband,  
Glockengießerwall 19, 7. Stock  
20095 Hamburg  
Kosten: 60,- Euro pro Person

**Betriebskostenabrechnung – gewusst wie!**

Wann: Dienstag, 16. Oktober 2018  
17.00 Uhr  
Wo: Grundeigentümer-Verband,  
Glockengießerwall 19, 7. Stock  
20095 Hamburg  
Kosten: 60,- Euro pro Person

**Wohnungseigentumsrecht von A – Z  
Alles was Sie über das WEG wissen müssen.**

Wann: Mittwoch, 24. Oktober 2018  
17.00 Uhr  
Wo: Grundeigentümer-Verband,  
Glockengießerwall 19, 7. Stock  
20095 Hamburg  
Kosten: 60,- Euro pro Person

**Wohnungseigentum aktuell\***

Wann: Mittwoch, 7. November 2018  
9.00 Uhr  
Wo: REICHSHOF  
Hamburg  
Kirchenallee 34 – 36  
Kosten: 200,- Euro pro Person

**Praxis der Zinshausverwaltung\***

Wann: Dienstag, 27., Mittwoch, 28., und  
Donnerstag, 29. November 2018  
17.00 Uhr  
Wo: Grundeigentümer-Verband,  
Glockengießerwall 19, 7. Stock  
20095 Hamburg  
Kosten: 275,- Euro pro Person

### Teilnahmebedingungen:

Der Beitrag ist vorab, spätestens 10 Tage nach Ihrer Anmeldung, auf das Konto Grundeigentümer-Verband Hamburg e. V. bei der Hypo Vereinsbank (Konto 203 216 BLZ 200 300 00 • IBAN DE66 2003 0000 0000 2032 16 • BIC HY-VEDEMM300) unter Angabe des entsprechenden Seminars zu überweisen. Bitte geben Sie ebenfalls Ihre Mitgliedsnummer bei der Überweisung an!

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

\* Nachstehende Zahlungsbedingungen gelten für die Seminare „Wohnungseigentum aktuell“ sowie „Praxis der Zinshausverwaltung“.

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

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

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

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

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

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

[info@grundeigentuemerverband.de](mailto:info@grundeigentuemerverband.de) FAX 040 / 32 65 06

Vortragsveranstaltung

# Die digitale Stadt

Professor Henning Vöpel spricht vor Grundeigentümern

**W**elche Chancen und Risiken bietet die Digitalisierung Hamburg und den Hamburgern? Dieser Fragestellung widmete sich der Vortrag von Professor Dr. Henning Vöpel, Leiter des Hamburgischen WeltWirtschaftsinstituts (HWWI).

Der traditionelle Frühjahrsvortrag des Grundeigentümer-Verbandes fand in diesem Jahr erstmals nicht in der Universität statt, sondern im altherwürdigen großen Hörsaal des Museums für Völkerkunde Hamburg. Trotz des Ortswechsels fanden wieder zahlreiche Mitglieder und Gäste den Weg zu dieser Veranstaltung, die der Verband mittlerweile zum zwölften Mal organisierte. Sie erlebten einen engagierten Vortrag des HWWI-Direktors, dem man anmerkte, wie sehr ihm das Thema am Herzen lag. Eindringlich wies Vöpel darauf hin, von welcher großen Bedeutung die Digitalisierung für uns alle ist. „Digitalisierung ist nichts, dem wir ausweichen können und sie kommt mit immer größerer Geschwindigkeit und sie erfasst alle gesellschaftlichen Bereiche, alle Lebensbereiche, alle Branchen“, so der Volkswirt in seiner Einleitung. Wobei er die Vernetzung von allem mit allem als das grundlegende Prinzip der Digitalisierung sieht, und zwar auf der Basis einer Erfassung, Speicherung und Kombination von enormen Datenmengen. Die Veränderungen passieren mit immer größerer Geschwindigkeit. So werden digitale Technologien wie Datenplattformen, Robotik, Blockchains und künstliche Intelligenz schon in naher Zukunft unser Leben, unseren Alltag und unsere Wirtschaft stärker verändern, als momentan viele annehmen. Und diese Veränderungen müssen wir annehmen und aktiv mitgestalten, um nicht überrollt zu werden. Städte wie Hamburg sollten die Chance ergreifen, wieder zu Laboren für wirtschaftlichen, technologischen und gesellschaftlichen Wandel zu werden, in denen immer neue Lösungen entwickelt und umgesetzt werden.

Als ganz konkrete Bereiche mit großen Chancen für das Leben in der Stadt sieht Vöpel etwa die Mobilität: Autonomes Fahren kann Freiräume schaffen, die bisher von fahrenden und parkenden Autos belegt sind. Ein anderer Bereich wäre das Wohnen im Alter: Technische Assistenzsysteme können einen längeren Verbleib im angestammten Umfeld ermöglichen. Beides sind Bereiche, in denen Grundeigentümer gestaltend mitwirken können. Aber beide Felder zeigen auch, dass die rechtlichen Rahmenbedingungen noch längst nicht auf die kommenden Ent-



Henning Vöpel und der Verbandsvorsitzende Torsten Flomm

wicklungen abgestimmt sind. Auch dort besteht dringender Handlungsbedarf, um die Chancen des Wandels nutzen zu können und die Risiken abzuwehren.



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

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



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

Haus & Grund feiert Verbandstag in Hannover

# Heimat beginnt in den eigenen vier Wänden

Neue Bedeutung für ein altes Wort

„Die privaten Haus- und Wohnungseigentümer schaffen für sich, ihre Familien und ihre Mieter erfolgreich eine Heimat, in der wir gut und gerne leben. Eine verantwortungsvolle Wohnungspolitik muss diese Bürger zum Maßstab machen.“ Das sagte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke am 3. Mai beim Festakt anlässlich des 132. Verbandstages von Haus & Grund Deutschland in Hannover. Vor den rund 1.100 Mitgliedern und Gästen im Hannover Congress Centrum warb Warnecke bei den zahlreichen Gästen aus Politik und Wirtschaft dafür, die privaten Eigentümer noch stärker als Partner zu sehen – für eine gute Wohnraumversorgung zu angemessenen Mieten und für ein lebenswertes Wohnumfeld. „Private Einzelvermieter bilden nicht nur quantitativ das Rückgrat des Mietwohnungsmarktes in Deutschland. Sie sind auch die Vermietergruppe, mit denen Mieter am zufriedensten sind und sorgen somit für einen stabilen Mietwohnungsmarkt“, unterstrich Warnecke.

## Festredner Wolfgang Kubicki

Als Hauptredner in Hannover kommentierte der Bundestagsvizepräsident und stellvertretende Vorsitzende der FDP, Wolfgang Kubicki, pointiert die aktuelle Bundespolitik. Als bekennendes Haus & Grund-Mitglied geißelte er die Mietpreibremse. Kubicki sprach sich für eine stärkere Wohneigentumsbildung aus. Doch statt neue Fördertöpfe zu schaffen, plädierte er für eine effektive Entlastung der Bürger beispielsweise bei der Grunderwerbsteuer. Kubicki forderte, dass Straßenausbaubeiträge in allen Bundesländern abgeschafft werden sollten. Sie seien in höchstem Maße ungerecht und überforderten gerade ältere Eigentümer, die ausschließlich von ihren Renten leben müssten. „Seien Sie sicher, ich stehe an Ihrer Seite, wenn es darum geht, für privates Eigentum zu kämpfen“, rief er abschließend den Haus & Grund-Mitgliedern zu.

## Haus & Grund Welt

Erstmals konnten sich die Delegierten und Gäste in der Haus & Grund Welt über neue Produkte und Dienstleistungen von Haus & Grund Deutschland informieren. Neue Werbemittel, Fachbücher, Visitenkarten und vieles andere mehr konnte vor Ort bestellt werden. Zudem konnten sich die Besucher von einem Fotografen professionell portraituren lassen.



Foto: Haus & Grund Deutschland, Felix Oberhage

Präsident Kai Warnecke

## Fachforen

In vier verschiedenen Fachforen informierten sich die Teilnehmer des Verbandstages über aktuelle immobilienwirtschaftliche und verbandspolitische Themen. Am ersten Tag wurden die Ergebnisse des Projekts „Haus & Grund in schrumpfenden Regionen“ vorgestellt und diskutiert. Im parallel angebotenen Forum Recht wurden die Auswirkungen der Datenschutzgrundverordnung auf die Vermietung von Wohnraum vorgestellt. Im diesjährigen Steuerforum ging es zunächst um die für private Kleinvermieter und selbstnutzende Immobilieneigentümer wichtigen Entscheidungen der Finanzgerichte aus den vergangenen zwei Jahren. Dazu gab es praktische Tipps zum Steuersparen. Der zweite Teil des Forums brachte aktuelle Informationen über den Stand der Grundsteuerreform.

Im Forum Energie und Europa wurde die aktuelle europäische Energiepolitik diskutiert. Auf dem Podium waren der SPD-Bundestagsabgeordnete Klaus Mindrup, Dr. Artur Runge-Metzger von der EU-Kommission, Andreas Jung vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie sowie Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik bei Haus & Grund Deutschland vertreten. Die Themen reichten von Elektromobilität, Smartness Indikator, unterjährige Energieverbrauchsmessung bis hin zur Gebäudeautomatisierung.

Alexander Wiech  
Geschäftsführer Politik und Kommunikation  
Haus und Grund Deutschland  
[www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)

Wohnungsmarkt

# Gymnasium Ohmoor legt neue Zahlen vor

## Angebot an freien Wohnungen fast halbiert

**D**ie Schülerinnen und Schüler der elften Klasse haben die seit 1986 alljährliche Analyse des Wohnungsmarktes mit folgendem Ergebnis abgeschlossen: Die verlangten Mieten in Hamburg und im Umland sind stärker als im Vorjahr gestiegen.

Bei der Untersuchung wurden Wohnungsangebote aus öffentlichen Wohnungsbörsen ausgewertet. Die Studie trifft keine Aussage darüber, ob die in den Angeboten verlangten Mieten auch tatsächlich erzielt werden konnten. Internetportale wie Immobilienscout24 und Immonet wurden bei der Recherche genutzt. Das Ergebnis wurde auf einer Pressekonferenz im Haus des Mietervereins Ende April vorgestellt, bei der auch Vertreter der Wohnungswirtschaft anwesend waren. Bei der Untersuchung fiel den Schülern auf, dass das Mietwohnungsangebot deutlich eingeschränkter als in den Vorjahren war. Das Angebot hatte sich nahezu halbiert.

Die Analyse bestätigte den bereits durch den neuen Mietenspiegel Anfang Dezember 2017 vermittelten Eindruck, dass ein Anstieg der Mieten zu verzeichnen ist. Der Mittelwert der Nettomiete kletterte nach der Studie in Hamburg auf 13,24 Euro pro Quadratmeter und lag damit 4,4 Prozent höher als im Vorjahr. Im Umland stieg der Mittelwert sogar um 7,6 Prozent auf 9,19 Euro pro Quadratmeter. Damit liegt der prozentuale Mietpreisanstieg in etwa auf dem Niveau des Jahres 2016. In dem

Jahr war die Miete nämlich in Hamburg um 5,6 Prozent und im Umland um 7,3 Prozent gestiegen. Der in diesem Jahr festgestellte Anstieg kommt sicherlich nicht ganz überraschend: Hamburg zählt mittlerweile 1,81 Mio. Einwohner. Folge der wachsenden Stadt ist eine größere Nachfrage nach Mietwohnungen. Dies führt zu höheren Preisen, selbst wenn im Rahmen des Bündnisses für das Wohnen jährlich 10.000 Wohnungen neu gebaut werden. Vor allem sind die Mieten in der Stadtmitte und in zentrumsnahen Stadtteilen verstärkt angestiegen. Aber auch in Stadtteilen wie Allermöhe, Steilshoop und Rothenburgsort, die häufig als weniger attraktiv angesehen werden, ist ein Mietanstieg von jeweils über 20 Prozent im Vergleich zum Vorjahr festzustellen.

Die Studie der Schülerinnen und Schüler zeigt auch, dass eine Wohnungssuche begrenzt auf einen bestimmten Stadtteil fatale Folgen haben kann. Es ist daher angezeigt, möglichst großräumig im gesamten Stadtgebiet nach verfügbarem Wohnraum zu suchen. Nach der Untersuchung gibt es beispielsweise noch in elf Stadtteilen Mieten unter zehn Euro pro Quadratmeter, wobei diese vor allem südlich der Elbe gelegen sind.

Ulf Schelenz

Geschäftsführer

Grundeigentümer-Verband Hamburg

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

**WOLLEN SIE IHR  
ZINSHAUS VERKAUFEN?**



**EDGAR WESSENDORF**  
Immobilienkompetenz seit 1914

Für unsere Kunden sind wir laufend auf der Suche nach Mehrfamilienhäusern in Hamburg. Profitieren Sie von der zurzeit sehr hohen Nachfrage auf dem Hamburger Zinshausmarkt. Gern stehen wir Ihnen für eine vertrauliche Beratung sowie eine für Sie kostenlose und unverbindliche Bewertung zur Verfügung. Ihr Zinshausexperte in unserem Haus ist Herr Hannes Rohde.

[rohde@edgarwessendorf.de](mailto:rohde@edgarwessendorf.de) · [www.edgarwessendorf.de](http://www.edgarwessendorf.de)

Tel. 040 / 360 916 916 · Fax: 040 / 37 35 65

Deichstraße 29 · 20459 Hamburg

Neuer Markenauftritt

# Grundeigentümer-Versicherung wird GEV

Spezialisierung auf Immobilien bleibt unverändert

**G**rundeigentümer-Verband und Grundeigentümer-Versicherung verbindet eine lange gemeinsame Geschichte. 1891 wurde vom Vorläufer des Verbandes der „Haftpflicht-Versicherungs-Verein der Hamburger Grundeigentümer“ gegründet, der dann zur Grundeigentümer-Versicherung wurde. Die Zusammenarbeit blieb über die Jahre eng und viele Mitglieder des Verbandes sind zugleich Kunden der Versicherung. Daher stellt die Versicherung hier auch den Lesern des HAMBURGER GRUNDEIGENTUM ihren neuen Markenauftritt vor:

Als Immobilieneigentümer wissen Sie – von Zeit zu Zeit müssen die eigenen vier Wände renoviert werden. Dies haben wir in den vergangenen

Monaten auch mit unserem Markenauftritt gemacht und können Ihnen nun stolz das Ergebnis präsentieren: Ihre Grundeigentümer-Versicherung wird zur GEV.

Die Grundeigentümer-Versicherung besteht seit über 125 Jahren. Diese Tradition und Erfahrung wissen wir zu schätzen. Trotzdem sind wir als Unternehmen jung geblieben. Den Ansprüchen unserer Kunden möchten wir frisch, modern und zeitgemäß entsprechen. Bisher haben wir dies durch unsere Produkte zum Ausdruck gebracht. Nun war es an der Zeit unseren Markenauftritt – analog und digital – zu überarbeiten.

Der Unternehmensname „Grundeigentümer-Versicherung“ ist lang. Hinzu kam unser Logo, das zwar schön, aber in vielerlei Hinsicht schwierig darzustellen war. Wir wollten unseren Namen ändern. Er sollte plakativ und

einfach sein. Warum nicht einfach GEV? Schließlich werden wir – auch bei unseren Kunden – bereits seit einigen Jahren so abgekürzt.

Das neue Logo ist deutlich einfacher gestaltet als unsere alte traditionelle Marke. Neben dem Unternehmensnamen GEV ist ein Pfeil zu sehen, der einem Hausdach nachempfunden ist. Auch die Farbgebung haben wir überarbeitet. Zu unserem Blau ist ein frisches Grün gekommen. Damit unterscheiden wir uns gut von gängigen einfarbigen Bildmarken der Branche.

Unseren neuen Namen und das Logo werden Sie von nun

an nicht nur auf unseren Produktflyern und Broschüren oder Anzeigen sehen. Unsere Webseite erstrahlt ebenfalls im neuen Look und



neuem Design. Schauen Sie sich gern auf unserer Seite [www.gev-versicherung.de](http://www.gev-versicherung.de) um.

Bei aller Modernisierung bleiben wir als Ihr Spezialversicherer für Immobilien natürlich unseren Prinzipien treu: Wir bieten leistungsstarke Versicherungen, die auf die Bedürfnisse unserer Kunden abgestimmt sind. Unser Serviceversprechen wird natürlich auch nicht geändert, ebenso wie die Firmierung „Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit“. Sie haben Fragen zu uns oder unseren maßgeschneiderten Versicherungen? Ihre Ansprechpartner bei der GEV stehen Ihnen wie gewohnt mit Rat und Tat zur Seite. Telefon: (040) 3766 3367.

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

## Efeu Entfernung, Fassadenreinigung

Die einzige Möglichkeit der Entfernung von Efeusaugnäpfen, mittels Trockeneis-Strahltechnik.

LTS-Lütjenburg, Inh. Wolfgang Koss · Bunendorp 10, 24321 Lütjenburg  
Tel. 0 43 81/9 02 27 00, 0162/9 03 10 28 · [info@lts-strahlservice.de](mailto:info@lts-strahlservice.de)

### Anzeigenschluss

**HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 7/2018: 05.06.2018**

Anzeigenannahme: elbbüro, Stefanie Hoffmann,

Tel. (040) 33 48 57 11,

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

## Datenschutz-Grundverordnung

# Was müssen Vermieter jetzt tun?

## Teil 2

**Vor der Wohnungsbesichtigung**

Wenn ein Vermieter eine Wohnung inseriert und zunächst eine allgemeine Wohnungsbesichtigung durchführen will, ohne zuvor eine Auswahl unter den Mietinteressenten zu treffen, so benötigt der Vermieter nur Namen und Telefonnummer der Interessenten. Weitergehende Daten sind für die Durchführung der Besichtigung nicht notwendig. Anders sieht es aus, wenn der Vermieter nur zuvor ausgewählten Interessenten einen Besichtigungstermin anbietet, etwa weil die Böden der Wohnung besonders empfindlich sind oder die Wohnung noch vermietet ist und jeder einzelne Termin mit dem aktuellen Mieter abgestimmt werden muss. In diesem Fall geht es um die Auswahl des richtigen Mieters, bevor ihm die Wohnung gezeigt wird. Auf der Rechtsgrundlage des berechtigten Interesses kann der Vermieter dann weitere Daten, wie die Mieterselbstauskunft, erheben. Bei der Rechtsgrundlage „berechtigtes Interesse“ gilt immer der Maßstab der Verhältnismäßigkeit. Interessen von Vermieter und Mietinteressenten müssen abgewogen werden. So sind Kontodaten für die Auswahl nicht erforderlich. Diese können mit Abschluss des Mietvertrages erhoben werden.

**Aufgedrängte Daten**

Übergibt der Mietinteressent unaufgefordert Unterlagen mit persönlichen Daten, die etwa zur besonderen Kategorie gehören oder die für die Begründung des Mietverhältnisses keine Rolle spielen, sind diese Daten zu löschen. Dies gilt streng genommen auch für Bewerbungsunterlagen, die vor der Besichtigung eingereicht werden. Eine Löschung kann aber dann unterbleiben, wenn der Mietinteressent sein Einverständnis erteilt, dass die Unterlagen bis zur endgültigen Mieterauswahl beziehungsweise zur Begründung des Mietverhältnisses beibehalten werden.

**Wahl des richtigen Mieters**

Nach der Wohnungsbesichtigung hat der Vermieter ein Interesse daran, die Zuverlässigkeit und Zahlungsfähigkeit der verbliebenen Interessenten zu prüfen, bevor er sich für einen Mieter entscheidet. Hierzu dient die Mieterselbstauskunft. Als Rechtsgrundlage kommen zumindest berechtigtes Interesse oder auch Vertragsanbahnung in Betracht.

Wichtig ist, dass nur für den Vertragsabschluss relevante Daten erfasst werden. Nach dem Grundsatz der Datensparsamkeit dürfen keine Daten erfasst werden, die ganz eventuell irgendwann einmal von Interesse sein könnten.

Das Verwandtschaftsverhältnis des potenziellen Mieters zu einer bestimmten Person kann zwar eine relevante Information sein, wenn dieser nach einem 20 Jahre andauernden Mietverhältnis stirbt und ein Abkömmling in den Vertrag eintreten will. Diese Personendaten sind aber für den Zweck der Begründung des Mietverhältnisses nicht erheblich.

**Warteliste**

Möchte ein nicht berücksichtigter Interessent gern benachrichtigt werden, wenn eine andere vergleichbare Wohnung frei wird, kann der Vermieter nicht ohne weiteres auf die zum Zeitpunkt der ersten Wohnungsbesichtigung übergebenen Daten zurückgreifen. Denn der Zweck der Anmietung einer bestimmten Wohnung entfällt, wenn die vorherige Wohnung anderweitig vergeben wurde. Name und Kontaktdaten können nur dann vorgehalten werden, wenn der Interessent eine Einwilligung erteilt.

## Die nächste Generation der Heizkostenabrechnung

ista einfachSmart – digital ablesen, Daten erfassen und abrechnen.  
Jetzt informieren unter: [einfachsmart.ista.de](http://einfachsmart.ista.de)



ista Deutschland GmbH • Luxemburger Straße 1  
45131 Essen • Telefon 0201 459-02  
[info@ista.de](mailto:info@ista.de) • [www.ista.de](http://www.ista.de)

**ista**

Dann muss er darüber aufgeklärt werden, dass er diese jederzeit widerrufen kann. Auch muss sichergestellt werden, dass die Daten nicht dauerhaft gespeichert werden.

### **Abschluss des Mietvertrages**

Bei Abschluss des Mietvertrages werden erneut Daten, beispielsweise Kontodaten, erhoben. Rechtsgrundlage ist Vertragserfüllung.

### **Weitergabe von Daten an Dritte und Auftragsdatenverarbeitung**

Auch die Weitergabe von Daten an Dritte, wie Handwerker oder andere Mieter, ist eine Datenverarbeitung und darf, wenn keine Einwilligung der Person vorliegt, deren Daten verarbeitet werden sollen, nur erfolgen, wenn eine Rechtsgrundlage dies gestattet.

Ein Vermieter kann auch Daten durch einen Dienstleister im Rahmen eines sogenannten Auftragsdatenverarbeitungsvertrages verarbeiten lassen. Der Auftragsdatenverarbeiter erhebt, speichert und bearbeitet Daten im Auftrag und nach Weisung des für den Datenschutz verantwortlichen Vermieters. Eine typische Auftragsdatenverarbeitung liegt beispielsweise bei der Beauftragung eines Unternehmens zur jährlichen Ableseung der Verbrauchsdaten und Erstellung der Heizkostenabrechnung vor.

Der Vermieter bleibt Verantwortlicher für den Datenschutz und muss mit dem Auftragsdatenverarbeiter zwingend einen schriftlichen oder elektronischen Vertrag mit dem Inhalt des Art. 28 DSGVO abschließen. Oftmals bieten die Dienstleister selbst die entsprechenden Verträge an.

Beim Ablesen der Verbrauchsdaten für Heizung und Warmwasser handelt es sich um eine Datenverarbeitung. Für ihre Verarbeitung braucht es eine Rechtsgrundlage. In Betracht kommt Vertragserfüllung, weil die Datenerhebung zur Erfüllung der mietvertraglichen Abrechnungspflicht des Vermieters erforderlich ist. Da die Daten nicht von der Person, deren Daten verarbeitet werden sollen, selbst mitgeteilt werden, muss sie und mögliche Mitbewohner über die Datenerhebung informiert werden. Dies kann entweder durch den Mietvertrag geschehen oder im Vorfeld der Ablesung.

### **Einsichtsrecht eines Mieters in die Verbrauchsdaten der Mitmieter**

Verlangt ein Mieter Einsicht in die Abrechnungsunterlagen zur Betriebskostenabrechnung, muss ihm der Vermieter auf Verlangen auch die Ablesebelege zu den anderen Wohnungen im Haus vorlegen. Es handelt sich hierbei um eine Datenverarbeitung in Form der Weitergabe der Daten an Dritte. Eine Einwilligung der übrigen Mieter

ist nicht erforderlich. Der Vermieter darf dem Mieter die Belege zur Verfügung stellen, denn er ist dazu mietrechtlich verpflichtet (zuletzt Bundesgerichtshof, Urteil vom 7. Februar 2018, VIII ZR 189/17). Gegenüber übrigen Mietern kann sich der Vermieter auf die Rechtsgrundlage des berechtigten Interesses berufen, da kein Grund zu der Annahme besteht, dass die übrigen Mietparteien ein schutzwürdiges Interesse am Ausschluss der Übermittlung haben. Die übrigen Mieter und alle Mitbewohner müssen von der Datenweitergabe an den auskunftsberechtigten Mieter informiert werden.

### **Weitergabe der Daten an Handwerker**

Um seinen Instandhaltungspflichten nachzukommen, darf der Vermieter einen Handwerker beauftragen und ihm – sofern erforderlich – Namen und Adresse seiner Mieter benennen. Als Rechtsgrundlage kommt die rechtliche Verpflichtung bei Modernisierungen, jedenfalls auch berechtigtes Interesse in Betracht. Die Mieter sind darüber zu informieren. Es ist allerdings nicht erforderlich, auch die Telefonnummer der Mieter zur Terminabstimmung zu übermitteln. Diesen kann der Vermieter selbst abstimmen. Die direkte Terminabstimmung mag zwar praktisch sein, ist aber für die Instandsetzung der Wohnung nicht erforderlich. Wenn also die Telefonnummer an den Handwerker übermittelt werden soll, benötigt der Vermieter das ausdrückliche Einverständnis des betroffenen Mieters.

### **Mietverwaltung**

Beauftragt der Vermieter eine Verwaltung mit der kompletten Mietverwaltung, ist dies kein Fall der Auftragsdatenverarbeitung. Die Verwaltung wird regelmäßig bevollmächtigt, selbstständig alle Entscheidungen bezüglich des Mietverhältnisses zu treffen. Die Verwaltung ist folglich „Verantwortlicher“ im Sinne der DSGVO, wenn sie Daten der Mietinteressenten und Mieter erhebt, speichert, bearbeitet und an Dritte weitergibt. Auch der Vermieter muss die Anforderungen der DSGVO erfüllen, sofern er Daten der Mieter von der Hausverwaltung erhält, speichert und ablegt. Gibt der Vermieter Daten der Mieter an seinen Steuerberater auf Grundlage des berechtigten Interesses weiter, muss der Mieter grundsätzlich darüber informiert werden.

---

Hausverwalter sind  
selbständige  
Datenverarbeiter  
und keine  
Auftragsverarbeiter  
des Vermieters.

---

Inka-Marie Storm

Chefjustiziarin

Haus & Grund Deutschland

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

In der Diskussion

# Grundsteuerreform

Der Vorschlag von Haus & Grund: ein marktunabhängiges Modell

**N**ach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts werden noch drei Modelle zur Bemessung der Grundsteuer diskutiert. Beim Kostenwertmodell und bei der Bodenwertsteuer soll die Bemessung auf Grundlage aktueller Verkehrswerte erfolgen.

Beim Flächenmodell ist das nicht der Fall.

In Anlehnung daran hat Haus & Grund Deutschland ein Modell für eine marktunabhängige Bemessungsgrundlage entwickelt. Grundstück und Gebäude werden nach Flächengröße besteuert. Die Grundstücksfläche wird mit einer festgelegten Zahl (Faktor) multipliziert, der zum Beispiel bei 0,02 Euro pro Quadratmeter liegt. In gleicher Weise wird das Gebäude durch Multiplikation der Fläche mit einem anderen Faktor berücksichtigt. So könnte zum Beispiel für ein Wohngebäude der Faktor 0,2 Euro pro Quadratmeter betragen, für ein gewerblich genutztes Gebäude 0,4 Euro pro Quadratmeter. Die Summe aus Grundstücks- und Gebäudebemessung ergibt die steuerliche Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer.

Eine Steuermesszahl ist nicht mehr erforderlich, da die Gebäude nur nach Wohn- und Gewerbenutzung unterschieden werden und keine weitere Differenzierung erfolgt. Dadurch wird das Grundsteuerverfahren zweistufig. Auf die Bemessungsgrundlage kann direkt der Hebesatz der Gemeinde angewendet werden.

Bei einer sowohl gewerblichen als auch Wohnzwecken dienenden Mischnutzung von Gebäuden würden die Nutzflächen entsprechend aufgeteilt.

## Die Vorteile dieses Verfahrens liegen auf der Hand:

- Es ist kein aufwendiges Datenerhebungsverfahren nötig wie beim Kostenwertmodell. Alle für die Steuererhebung relevanten Angaben sind leicht zu überprüfen.
- Es ist kein aufwendiges Bewertungsverfahren erforderlich. Es ist keine aufwendige periodische Neubewertung nötig, die bereits im bisherigen Einheitswertverfahren gescheitert ist.
- Das Verfahren wird insgesamt einfacher, schneller und transparenter.
- Die Marktunabhängigkeit der Parameter sorgt für stabile Einnahmen auch in Zeiten wieder sinkender Immobilienpreise. Die von der Politik zugesagte Aufkommensneutralität ist mit diesem Modell realistisch.

Sibylle Barent

Referentin Steuern und Recht

Haus & Grund Deutschland

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

## Zwei Rechenbeispiele

Ein Einfamilienhaus in Düsseldorf, das ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird, hat eine Nutzfläche von 128 m<sup>2</sup>. Es liegt auf einem 222 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Der Hebesatz für Düsseldorf liegt derzeit bei 440 Prozent.

Gebäudeanteil: 128 m<sup>2</sup> x 0,2 Euro/m<sup>2</sup> = 25,6 Euro

Grundstücksanteil: 222 m<sup>2</sup> x 0,02 Euro/m<sup>2</sup> = 4,44 Euro

Bemessungsgrundlage: 25,6 Euro + 4,44 Euro = 30,04 Euro

Grundsteuer: 30,04 Euro x 440 Prozent = 132,18 Euro

Ein Mehrfamilien-Wohnhaus in Essen hat eine Nutzfläche von 715 m<sup>2</sup> und eine Grundstücksfläche von 558 m<sup>2</sup>. Der Hebesatz liegt in Essen bei 670 Prozent.

Gebäudeanteil: 715 m<sup>2</sup> x 0,2 Euro/m<sup>2</sup> = 143 Euro

Grundstücksanteil: 558 m<sup>2</sup> x 0,02 Euro/m<sup>2</sup> = 11,16 Euro

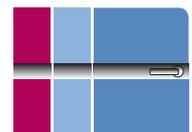
Bemessungsgrundlage: 143 Euro + 11,16 Euro = 154,16 Euro

Grundsteuer: 154,16 Euro x 670 Prozent = 1.032,87 Euro

## Immobilien-Aufwertung mit mehr Sicherheit und Komfort

### Elektronische Schließanlage

Verlorene Schlüssel können schnell und einfach gesperrt werden.



### Motorische Schlosslösung

Die Haustür ist ständig abgeschlossen und kann dennoch über die Klingelanlage geöffnet werden.

**BOFFERDING**  
Sicherheit • Türautomatik

**BOFFERDING GmbH**  
Bahnenfelder Ch. 98  
22761 Hamburg  
T: (040) 89 96 46-0

### Intelligente Paketkastenanlage

Die Bewohner können Pakete empfangen und versenden, auch wenn keiner zu Hause ist.

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

# Fragen und Antworten

**?** Ich hatte bereits vor Monaten beim Verwalter einen bestimmten Tagesordnungspunkt für die ordentliche Eigentümerversammlung in diesem Jahr beantragt. Nun habe ich die Ladung bekommen und festgestellt, dass der Tagesordnungspunkt nicht aufgenommen wurde. Wäre der Verwalter nicht dazu verpflichtet gewesen?

In aller Regel muss der Verwalter die beantragten Tagesordnungspunkte auf die Tagesordnung der nächsten Eigentümerversammlung nehmen. Dies ist immer dann gemäß § 21 IV Wohnungseigentumsgesetz (WEG) der Fall, wenn die Behandlung des Tagesordnungspunktes ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Dies setzt lediglich voraus, dass sachliche Gründe dafür sprechen, den Punkt in der Versammlung zu erörtern und darüber abzustimmen, was regelmäßig anzunehmen sein dürfte, jedenfalls dann, wenn auch nur ein Eigentümer hieran ein Interesse hat. Den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung würde es beispielsweise dann widersprechen, wenn der Punkt rechtswidrig und damit anfechtbar wäre oder die Ladungsfrist nicht mehr gewahrt werden könnte, ohne dass ein besonderer Eilfall vorliegt.

**?** Ich habe nach Erhalt der Ladung zur Eigentümerversammlung noch einen Tagesordnungspunkt zu einer von mir geplanten baulichen Veränderung beantragt. Der Verwalter lehnt dessen Aufnahme aber ab, dies sei nun nach der Ladung zu spät.

Eine Beschlussfassung über eine geplante bauliche Veränderung eines Eigentümers entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung und der entsprechende Tagesordnungspunkt muss vom Verwalter auf die Tagesordnung mit aufgenommen werden, soweit dies noch ordnungsgemäß möglich ist. Hieran ist der Verwalter auch nicht durch die bereits erfolgte Ladung gehindert, da er den Tagesordnungspunkt noch nachträglich aufnehmen und den Eigentümern mitteilen kann. Nur wenn die Ladungsfrist, die nach § 24 IV WEG 14 Tage beträgt, nach der Teilerklärung aber auch hiervon abweichen kann, nicht mehr gewahrt werden kann, wäre er an einer nachträglichen Aufnahme gehindert, da sonst diesbezüglich ein Ladungsmangel vorläge, der den Beschluss über diesen Tagesordnungspunkt anfechtbar machen könnte.

**?** Bei der letzten Eigentümerversammlung waren nur drei von 14 Wohnungseigentümern anwesend. Dennoch hat der Verwalter die Versammlung abgehalten und über alle Punkte abstimmen lassen. Ist das zulässig? Unsere Teilerklärung enthält hierzu keine Regelungen.

Dies könnte unzulässig gewesen sein. Eine Versammlung darf nur dann abgehalten werden und Abstimmungen erfolgen, wenn Beschlussfähigkeit gegeben ist. Dies ist nach dem Gesetz nur dann der Fall, wenn mehr als 50 Prozent der Miteigentumsanteile anwesend oder vertreten sind. Sollte dies bei Ihnen also nicht der Fall gewesen sein, so war das Vorgehen rechtswidrig. Nach der Rechtsprechung sind die Beschlüsse dann nichtig (AG Hamburg-Altona, Urteil vom 15. Mai 2013, 303b C 1/13).

**?** In der Ladung zur Eigentümerversammlung lädt der Verwalter immer gleich für den Fall der Beschlussunfähigkeit zu einer 30 Minuten später beginnenden zweiten Versammlung über die gleiche Tagesordnung. Geht das so einfach?

Ein solches Vorgehen ist nur zulässig, wenn die Teilerklärung dies ausdrücklich zulässt. Fehlt dort eine Regelung, so ist die neue Ladung erst nach Scheitern der ersten Versammlung zulässig und hat dann die Ladungsfrist von – im Zweifel – 14 Tagen zu wahren.

**?** Das letzte Protokoll der Eigentümerversammlung haben die beiden Beiräte und der Versammlungsleiter unterzeichnet. Ist dies ausreichend?

Ja, dies ist ausreichend. Nach § 24 VI WEG muss das Protokoll von dem Verwaltungsbeiratsvorsitzenden oder dessen Vertreter, einem Wohnungseigentümer und dem Versammlungsleiter unterzeichnet werden. Da die Beiräte auch Wohnungseigentümer sind, hat der eine Beirat als Beiratsvorsitzender oder dessen Vertreter und der andere Beirat als Wohnungseigentümer unterzeichnet (OLG Hamm, Beschluss vom 8. Juli 2011, I-15 W 183/11).

## GRUNDLAGENSEMINAR

### Veranstalter:

Grundeigentümergeverein Bergedorf in Zusammenarbeit mit der Verbraucherszentrale Hamburg

### Ort:

Theatersaal der Lohbrügger Bürgerbühne, Neuer Weg 54, Bergedorf, von 18.00 Uhr bis 21.30 Uhr

**Mittwoch, 20. Juni 2018**

## Wege zu den eigenen vier Wänden

Referent: Alexander Krolzik, Verbraucherszentrale Hamburg e. V., Leiter Immobilienfinanzierung, Bau- und Kaufvertrag  
Jurist und Baufinanzierungsberater

Dieses Seminar soll einen ersten Schritt zur Vorbereitung für den Weg zum Immobilieneigentum setzen. Die Zinsen sind nach wie vor nied-

rig. Wer schon immer plante, eine Wohnung zu kaufen oder ein Haus zu bauen, sollte sich dennoch ausreichend informieren. Denn auch wenn die Rahmenbedingungen auf den ersten Blick verlockend sind, birgt der darlehnsfinanzierte Kauf einer Immobilie ein finanzielles Risiko.

Das Seminar bietet Antworten auf wichtige Fragen wie:

- Kann ich mir eine Wohnung oder ein Haus überhaupt leisten?
- Mit welcher Belastung muss ich rechnen?
- Wie finde ich das richtige Geldinstitut?
- Was mache ich mit Bausparvertrag und Lebensversicherung?
- Wie sieht der Immobilienmarkt in Hamburg aus?
- Lassen sich Steuervorteile nutzen?

Das Ziel des Seminars ist es, Verbrauchern, die über den Erwerb einer Immobilie nachdenken, Grundlagenwissen zu vermitteln. Es soll das nötige Know-how an die Hand gegeben

werden, sodass nur genau so viel für die Finanzierung ausgegeben wird wie nötig, damit der Immobilienerwerb nicht zu einer unerträglichen Belastung wird.

Kosten: 40 Euro (60 Euro für Paare), 30 Euro für Mitglieder des Grundeigentümergevereins Bergedorf, zahlbar an der Abendkasse. (Auch Kinder von Mitgliedern, die sich mit dem Erwerb einer Immobilie beschäftigen, können sich einmalig zum Mitgliedspreis anmelden)  
Anmeldung: erforderlich unter [info@grundeigentuemerverein-bergedorf.de](mailto:info@grundeigentuemerverein-bergedorf.de) oder Tel.: 040/724 72 73.

**Eine Übersicht über Seminare des Grundeigentümer-Verbandes im zweiten Halbjahr 2018 finden Sie auf Seite 12 in dieser Ausgabe, ausführlichere Ankündigungen folgen ab Juli an dieser Stelle.**

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

## FACHLITERATUR



### Der Verwaltungsbeirat – Seine Pflichten und seine Rechte

Von Volker Bielefeld, 4. Auflage 2016, ISBN 978-3-939787-76-1

Die Entscheidung über Verwaltungsangelegenheiten obliegt den Wohnungseigentümern. Um sich nicht um alle Angelegenheiten kümmern zu müssen, können sie einen Verwaltungsbeirat wählen. Diese Broschüre soll Wohnungseigentümern und ihren Verwaltungsbeiräten Wegweiser und Ratgeber sein für eine ordnungsgemäße Verwaltung ihres Eigentums und für ein gedeihliches Zusammenleben im Interesse aller Eigentümer und Bewohner ihrer Wohnungseigentumsanlage.  
**11,00 Euro für Mitglieder**  
**11,95 Euro für Nichtmitglieder.**

### Betriebskosten – Wirksam vereinbaren und erfolgreich umlegen

Von Dr. Kai H. Warnecke und Dr. Carsten Brückner, 8. Auflage 2017, ISBN 978-3-939787-88-4

Dieser Ratgeber bietet auch in der achten Auflage allen Vermietern Unterstützung bei der Umlage der Betriebskosten. Von der richtigen Vereinbarung der Kostenarten bis zur Abrechnung wird alles Wichtige erläutert – selbstverständlich auch die Betriebskostenarten im Einzelnen. Einen schnellen Einstieg gewährleistet der Betriebskosten-Kompass für Wohnraummiete.

**12,00 Euro für Mitglieder**  
**12,95 Euro für Nichtmitglieder**

### Streit im Mehrfamilienhaus

Von Dr. Hans Reinold Horst, 1. Auflage Juni 2009, ISBN 978-3-939787-25-9

Was muss man sich von seinen Nachbarn bieten lassen, wogegen kann man sich wehren? Welche Rolle bekleidet der Vermieter, wenn es unter seinen Mietern Krach gibt? Dieses Buch arbei-

tet die neu entstandenen nachbarrechtlichen Fragen am Beispiel des „Streits im Mehrfamilienhaus“ im Verhältnis Mieter/Mitmieter/Vermieter/ Eigentümergemeinschaft auf und behandelt alle in der Praxis häufigen Streitgründe.

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

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

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

### GESCHÄFTSSTELLEN

#### Grundeigentümer-Verband Hamburg

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

#### Hamburg-Altona

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

#### Hamburg-Bergedorf

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

#### Hamburg-Blankenese

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

#### Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

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

#### Hamburg-Rahlstedt

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

#### Hamburg-Sasel

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

### HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

#### Informations-Centrum

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

#### Beratungen

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

#### Rechtsberatung

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

Informationen zur Rechtsberatung mit Termin und  
zu den sonstigen Beratungen finden Sie unter  
[www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)



**Grundeigentümerverein**  
**Stellingen Langenfelde**  
von 1890 e.V.

**SONNTAG**  
**1. Juli 2018**  
**11 Uhr**

Wir freuen uns, Sie und  
Ihre Freunde zu einem  
musikalischen,  
geselligen  
Beisammensein  
einzuladen.

Veranstaltungsort ist  
der Platz vor dem  
Vereinshaus des  
TSV-Stellingen,  
**Sportplatzring 47**

Für Unterhaltung  
sorgen

**vis-à-vis**

die Big-Band des  
TSV-Stellingen von 1888

und

die jungen Talente der  
Band

**E2**

**Freier Eintritt**



**Mittwoch, 6. Juni 2018 (18.00 Uhr)**

Hanse-Villa, Max Brauer Allee 24  
**„Der Verwaltungsbeirat als Kontrolleur des Verwalters?“**

Hamburger Wohnungseigentümer-Verein  
 Vortragsveranstaltung. Es referiert RA Jürgen Steiner. Im Anschluss stehen die Rechtsanwälte Kathrin Loose, Jürgen Steiner und Torsten Flomm für Fragen zur Verfügung. (Begrenzte Teilnehmerzahl, Einladung erforderlich – diese wird den Vereinsmitgliedern zugesandt. Inhaltlich identisch mit der Veranstaltung am 13. Juni.)

**Freitag, 8. Juni 2018 (10.00 Uhr)**

Domplatz von Sankt Petri  
**„Mystisches Hamburg – Die Geheimnisse einer Stadt“**  
 Haus- und Grundbesitzer-Verein zu Hamburg-Eidelstedt  
 Stadtrundgang. Dauer circa zwei Stunden, Kosten 15 Euro pro Person. Anmeldung in der Fahrschule Döblitz erforderlich.

**Mittwoch, 13. Juni 2018 (18.00 Uhr)**

Hanse-Villa, Max Brauer Allee 24  
**„Der Verwaltungsbeirat als Kontrolleur des Verwalters?“**  
 Hamburger Wohnungseigentümer-Verein  
 Vortragsveranstaltung. (Begrenzte Teilnehmerzahl, Einladung erforderlich – diese wird den Vereinsmitgliedern zugesandt. Inhaltlich identisch mit der Veranstaltung am 6. Juni.)

**Donnerstag, 14. Juni (10.00 Uhr)**

Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8  
**Bautechnische Beratung**  
 Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg  
 Bautechnische Beratung von 10.00 bis 12.00 Uhr.  
 Info unter Tel. 040/77 41 44.

**Mittwoch, 20. Juni 2018 (14.00 Uhr)**

Grundeigentümer-Verbandshaus, 6. OG, Glockengießerwall 19  
**Energieberatung**  
 Grundeigentümer-Verband Hamburg  
 Energieberatung in Kooperation mit dem EnergieBau-Zentrum. Nur nach vorheriger Terminvergabe unter Tel. 040/359 058 22.

**Mittwoch, 20. Juni 2018 (19.00 Uhr)**

Billstedter Hauptstraße 44, Hotel Panorama  
**„Vorbeugender Einbruchschutz“**  
 Grundeigentümer-Verein Hamburg-Billstedt  
 Jahreshauptversammlung mit Vortrag.

**Mittwoch, 20. Juni 2018 (19.00 Uhr)**

Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27  
**„Wohnungseigentümer und WEG-Verwalter“**  
 Haus- und Grundeigentümergebiet Hamburg-Rahlstedt  
 Geht es auch ohne Spannungen? Arbeitskreis. Anmeldung unter Tel. 677 88 66, Kosten für Mitglieder 12 Euro, für Gäste 24 Euro.

**Freitag, 22. Juni 2018 (14.00 Uhr)**

Abfahrt Bahnhof Harburg  
**„Rund um den Spargel am Ratzeburger See“**  
 Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg  
 Ausfahrt mit Spargelstechen, Schiffstour, Spargelbuffet und Kaffeegedeck. Preis pro Person 55,00 Euro. Anmeldung/Bezahlung in der Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8; nähere Informationen unter Tel. 040/77 41 44.

**Sonntag, 1. Juli 2018 (9.45 Uhr)**

Abfahrt Schnelsen: Wählingsallee, Niendorf: Busbahnhof, Lokstedt: Siemersplatz  
**„Salzstadt Lüneburg“**  
 Grundeigentümer-Verein Lokstedt-Niendorf-Schnelsen  
 60. Gesellschaftsfahrt. Preis für Mitglieder 40 Euro, für Gäste 45 Euro, inkl. Busfahrt, Mittag- und Abendessen sowie Salzmuseum. Kartenverkauf 12. Bis 21. Juni in folgenden Geschäftsstellen: Lokstedt: MW Immobilien, Siemersplatz 5, Niendorf und Schnelsen: Büro der Fa. Richard Maier, Tibarg 32 b.

**Sonntag, 22. Juli 2018 (15.00 Uhr)**

Café Marienhof, Rosengarten 50, 23730 Neustadt  
**„Auswirkungen des Urteils zur Grundsteuer auf die Zweitwohnungssteuer“**  
**„Neue Gesetze und Urteile, die die Zweitwohnung berühren“**  
 Hamburger Wohnungseigentümer-Verein  
 Vortragsveranstaltung der Abteilung für Zweitwohnungen mit den Rechtsanwälten Jürgen Happ und Tom Kemcke.

Die aktuellen Beratungszeiten der Geschäftsstellen und der Ortsvereine erfahren Sie unter [www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)

**Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler**

**BUTERFAS**  
**B & B BUTERFAS**

ALLES IN EINER HAND

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



Der Fachbetrieb mit Komplettlösungen für Fassaden, Balkone und Keller  
**Telefon 040 - 229 55 00 • [www.buterfas.de](http://www.buterfas.de)**



23. bis 30. Mai 2019

## Schwedischer Küstenzauber

5. bis 15. Oktober 2019

## Griechische Inselwelt

Die Reiseplanung für das nächste Jahr:

**Auch im nächsten Jahr werden wir unseren Mitgliedern zwei Schiffsreisen anbieten.**

**Mit dem kleinen Schiff – der MS Ocean Majesty – reisen Sie komfortabel und stilvoll.**

Die Bordsprache ist deutsch und mit nur maximal 500 Gästen ist es möglich, Individualität und Privatsphäre zu erleben.

**Die ausführliche Reisebeschreibung finden Sie in unserem nächsten Heft.**

---

## Kontakt

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

---

**Der Oman ist ein schönes Land – Hochgebirge, herrliche Küsten, Oasen und Wüstendünen.** Das alles hat unsere fröhliche Reisegruppe erlebt.

Zum Wohlbefinden haben auch immer die freundlichen und hilfsbereiten Omani beigetragen.



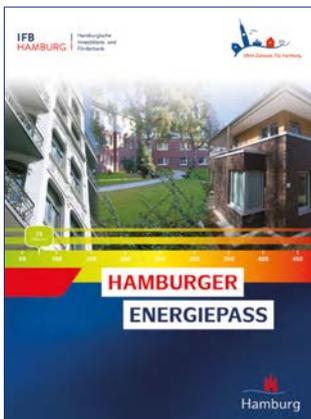
Sätze angehoben

# Verbesserte Förderung für den Hamburger Energiepass

Entscheidungshilfe bei energetischer Modernisierung

Die Behörde für Umwelt und Energie hat rückwirkend zum Jahresbeginn die Förderbedingungen für den Hamburger Energiepass weiter verbessert. Die Beauftragung eines Energiepasses ist noch attraktiver aufgrund einer deutlichen Anhebung der Fördersätze. Zusätzlich ist unter bestimmten Voraussetzungen eine Kombination mit der Förderung des Bundesamts für Wirtschaft und Ausführung (BAFA) möglich.

## Hamburger Energiepass



Der Hamburger Energiepass bietet eine gute Entscheidungshilfe zur energetischen Sanierung von Wohngebäuden. Autorisierte Berater erstellen den Hamburger Energiepass. Alle energetisch relevanten Bauteile (Dach, Außenwände, Grundflächen und Fenster) werden dargestellt und hinsichtlich ihres energetischen

Zustands bewertet. Der Hamburger Energiepass bildet zunächst den energetischen Ist-Zustand des Gebäudes ab. Darüber hinaus informiert er über energetische Einsparpotentiale und Modernisierungsmöglichkeiten. Darauf basieren Empfehlungen, welche baulichen Maßnahmen sinnvoll sind und was bei einer Modernisierung beachtet werden sollte.

## Energieausweis enthalten

Wer den Hamburger Energiepass anfertigen lässt, bekommt automatisch einen nach aktueller Energieeinsparverordnung (EnEV) ausgefertigten Energieausweis. Mit diesem bedarfsorientierten Energieausweis können Eigentümer ihre Miet- oder Kaufinteressenten über die Energieeffizienz ihrer Immobilie aufklären.

## Kosten für den Hamburger Energiepass

Rückwirkend zum 1. Januar 2018 beträgt die Höhe der Förderung nun bis zu 80 Prozent. Eigentümer von Gebäuden mit ein bis zwei Wohneinheiten zahlen so nur noch 200 Euro für den Hamburger Energiepass.

Zahl der Wohneinheiten im Gebäude	Kosten für die Erstaussstellung	Zuschuss	Eigenanteil des Eigentümers
1 – 2	1.000 €	80 %	200 €
3 – 4	1.100 €	70 %	330 €
5 – 6	1.200 €	60 %	480 €
7 – 12	1.400 €	45 %	770 €
13 – 19	1.600 €	40 %	960 €
20 – 99	1.800 €	35 %	1.170 €
über 100	2.000 €	30 %	1.400 €

Tabellen: Kosten für den Hamburger Energiepass

## Kombination Hamburger Energiepass und individueller Sanierungsfahrplan

Mit den neuen Förderbedingungen wird ein zusätzlicher Zuschuss von 400 Euro gewährt, wenn ein individueller Sanierungsfahrplan (iSFP) in Kombination mit dem altbewährten Hamburger Energiepass erstellt wird. In diesem Fall ist die Kombination mit der Bundesförderung zur BAFA-Energieberatung für Gebäude – bekannt als „BAFA-Vor Ort Beratung“ – zugelassen. Der neue entwickelte individuelle Sanierungsfahrplan bietet dem Eigentümer eine vertiefte Energieberatung.

## Präsentation des Energiepasses in der Wohnungseigentümerversammlung

Für Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) gibt es mit einem weiteren Vorteil. Die Vorstellung des Hamburger Energiepasses durch den Energieberater in der WEG-Versammlung wird gefördert. Die Gemeinschaft bekommt einen guten Einblick in den Zustand ihres Gebäudes und die notwendigen Maßnahmen. Förderfähig sind die vollständigen Kosten bis maximal 500 Euro.

## Weitere Information und Kontakt

Weitere Information, die Förderrichtlinie, das Antragsformular sowie eine Liste der autorisierten Hamburger Energiepass-Berater sind auf der Homepage der Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) unter <https://www.ifbhh.de/qualitaetssicherung/hamburger-energiepass/> zugänglich. Die Ansprechpartnerin bei der IFB ist Frau von Valtier. Sie hat die Telefonnummer (040) 24846-377 und ist per E-Mail unter [c.vonvaltier@ifbhh.de](mailto:c.vonvaltier@ifbhh.de) zu erreichen.

Mieterhöhung

# Erhöhung einer Indexmiete

Angabe der prozentualen Veränderung nicht erforderlich

**E**ine Mieterhöhungserklärung des Vermieters erfordert bei einer Indexmiete nicht die Angabe der prozentualen Veränderung der Indexdaten.

**Sachverhalt**

Der Vermieter erhöhte die Kaltmiete um 85 Euro. Zur Begründung führte er aus, dass der maßgebliche Verbraucherpreisindex seit August 2006 von 94,2 Punkten auf 106,1 Punkte gestiegen sei. Da der Mieter die Erhöhungsbeträge nicht zahlte, verrechnete der Vermieter diese bei Mietende mit der Mietkaution.

**Entscheidung**

In seinem Urteil vom 22. November 2017, VIII ZR 291/16, vertrat der BGH (Bundesgerichtshof) die Auffassung, dass der Vermieter die Miete wirksam erhöht

habe. Gemäss § 557 b III 1, 2 BGB müsse eine Änderung der Miete durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden. Dabei seien die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Dem gegenüber setze ein wirksames Erhöhungsschreiben nicht voraus, dass der Vermieter angebe, welche prozentuale Veränderung sich aus den im Erhöhungsschreiben mitgeteilten Indexdaten ergebe.

Axel Adamy

Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht

Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

Bonk Rechtsanwälte – Fachanwälte

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



**MONTAGEFREIE  
ALARMANLAGEN**

- ▶ komb. Einbruch-/ Rauchmeldeanlage
- ▶ völlig montagefrei – Steckdose genügt
- ▶ keine Sensoren – kein Elektrosmog
- ▶ Alarm, bevor Täter das Objekt betritt
- ▶ Bewegungsfreiheit für Mensch & Tier
- ▶ kostenlose Testvorführung vor Ort



## Urlaubszeit ist Einbruchszeit

Jeder kennt es, die Urlaubszeit rückt näher, die Freude über schöne Tage mit den Liebsten ist groß. Doch gleichzeitig drängt sich zwangsläufig die Frage auf... ist mein Haus während meiner Abwesenheit sicher? Der Einbrecher hat meist schon nach kurzer Zeit registriert, dass abends niemand nach getaner Arbeit Heim kommt. Auch die früher so beliebten Zeitschaltuhren, die regelmäßige Anwesenheit simulieren sollen, schrecken heutzutage nur noch wenige ab. Und wer möchte schon nach einer schönen Zeit der Urlaubsentspannung mit der harten Realität eines Einbruchs konfrontiert werden? Alleine die Vorstellung, dass ein Täter in den eigenen vier Wänden sein Unwesen getrieben hat, zerstört bereits jede Geborgenheit oft auf Jahre.

Damit einem diese Erfahrung erspart bleibt, werden auf dem Markt zahlreiche Alarmanlagen angeboten – sie alle versprechen Schutz.

Eine Innovation in Sachen Sicherheitstechnik bietet da die Bublitz Alarmanlage. Sie verfügt über hochmoderne Technik, die die komplette Außenhaut – sämtliche Fenster und Türen – des zu sichernden Objektes rund um die Uhr zuverlässig schützt. So schlägt das Gerät bereits beim Versuch des Einbruchs Alarm. Dem Einbrecher gelingt es nicht, unbemerkt ins Innere des Objektes vorzudringen.

DIE WELT urteilt hierzu: „Gerät vertreibt ungebetene Gäste, bevor sie eindringen...“!

Die hochmoderne Technik des Gerätes reagiert auf Veränderungen des Luftdrucks sowie Schwingun-

gen des Luftvolumens – diese Faktoren ändern sich zwangsläufig, sollte sich jemand unerlaubt Zugang verschaffen wollen, z.B. durch Einschlagen einer Scheibe oder Aufhebeln einer Tür. Bis zu 1.000 m² auf mehreren Etagen können auf diese Weise abgesichert werden. Gleichzeitig ist das System in hohem Maße fehlalarmsicher – es reagiert weder auf Umwelteinflüsse wie Gewitter noch auf Vogelflug oder Überschallknall. Bewohner und Haustiere können sich trotz eingeschalteter Alarmanlage frei im Gebäude bewegen.

Die Bublitz Alarmanlage ist komplett montagefrei – es ist lediglich eine Steckdose notwendig. Dadurch entfallen Montage- und Wartungsarbeiten, gleichzeitig ist das Gerät durch den integrierten Akku manipulationssicher. Technische Erweiterungen sind je nach Bedarf durch etwa Telefonwahlgeräte oder Rauchmelder jederzeit möglich. Einsatzgebiete des Gerätes sind sowohl Privathaushalte als auch öffentliche Einrichtungen.

Seit über 35 Jahren setzt das deutsche Familienunternehmen auf modernste Technik und zuverlässige Qualität „Made in Germany“.

Die Auszeichnungen „Industriepreis 2011“ und die Zertifizierung durch die Experten-Jury „Best of 2014“ & „Best of 2016“ geben dem Benutzer das gewünschte Vertrauen und die erforderliche Sicherheit.

„... keine ist so genial wie der Bublitz Alarm...“ urteilt Galileo (Tech-Check) Pro7, die FAZ meint, „... Es war eine überzeugende Demonstration...“

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

## Abrechnung

## Wer ist in der Pflicht?

Verwalterwechsel blieb folgenlos für die Abrechnungspflicht

**D**ie Beklagte war die Verwalterin der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft, sie war in der Wohnungseigentümersammlung als Verwalterin abberufen worden. Zugleich war der Verwaltungsvertrag gekündigt worden. Die neue Verwalterin hatte die Beklagte im Juni zur Erstellung der Jahresabrechnung 2014 aufgefordert. Dieser Aufforderung ist die Beklagte nicht nachgekommen. Die klagende Wohnungseigentümergeinschaft hat daraufhin die Beklagte auf Zahlung der Kosten für die Erstellung der Jahresabrechnung durch die neue Verwalterin in Anspruch genommen. Die Klage war in den Vorinstanzen erfolgreich, sie hatte auch vor dem Bundesgerichtshof Bestand (Urteil vom 16. Februar 2018, V ZR 89/17). Der BGH setzt sich in diesem Urteil zunächst mit den bislang vertretenen Auffas-

sungen auseinander, denn es war streitig, wer die Jahresabrechnung für den abgelaufenen Abrechnungszeitraum erstellen muss, in dem der ausgeschiedene Verwalter noch bestellt war. Nach einer Ansicht hat bei einem Verwalterwechsel derjenige die Jahresabrechnung zu erstellen, der bei der Entstehung der Abrechnungspflicht Verwalter ist. Nach anderer Auffassung kommt es darauf an, wer im Zeitpunkt der Fälligkeit Verwalter ist. Der BGH erklärt der letztgenannten Auffassung eine Absage und stellt für die Verpflichtung zur Erstellung der Jahresabrechnung auf den Zeitpunkt der Entstehung der Abrechnungspflicht ab. Die Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung trifft den Verwalter, der im Zeitpunkt der Entstehung der Abrechnungspflicht Amtsinhaber ist. Scheidet der Verwalter im Laufe des Wirtschaftsjahres aus seinem Amt aus, schuldet er die Jahresabrechnung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr, unabhängig davon, ob im Zeitpunkt seines Ausscheidens die Abrechnung bereits fällig war. Ist die Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung entstanden, besteht sie fort, auch wenn der Verwalter im Laufe des Wirtschaftsjahres aus dem Amt scheidet; sie geht nicht auf den neuen Verwalter über. Dem steht die Beendigung des

Verwaltervertrages nicht entgegen. Der Verwaltervertrag ist ein auf Geschäftsbesorgung gerichteter Dienstvertrag und es entspricht allgemeiner Ansicht, dass nach Beendigung des Verwaltervertrages nachwirkende Pflichten bestehen können. Eine zusätzliche Vergütung kann der ausgeschiedene Verwalter dafür nicht verlangen, denn die Erstellung der Jahresabrechnung gehört zu den dem Verwalter nach § 28 Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) gesetzlich zugewiesenen Aufgaben. Dem Verwalter wird durch das Ausscheiden aus dem Amt die Erstellung der Jahresabrechnung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr auch nicht unmöglich. Soweit er die Verwaltungsunterlagen inzwischen an den neuen Verwalter herausgegeben hat, steht ihm ein Einsichtsrecht zu. Dieses umfasst auch die für die Abrechnung erforderlichen Unterlagen und Belege, die im Zeitpunkt des Ausscheidens aus dem Verwalteramt noch nicht

vorlagen, sondern erst später dem neuen Verwalter zur Verfügung stehen, wie etwa die auf einen Dienstleister übertragene Heizkostenabrechnung. Streit über den genauen Zeitpunkt der Entstehung der Abrechnungspflicht (am 31. Dezember oder am 1. Januar) brauchte von dem BGH nicht geklärt zu werden, sie war nicht entscheidungserheblich, denn der beklagte Verwalter ist erst am 21. Januar abberufen worden. Vorzugswürdig erscheint jedoch die Auffassung, die auf den ersten Tag des folgenden Wirtschaftsjahres, bei einem mit dem Kalenderjahr identischen Wirtschaftsjahres also am 1. Januar des Folgejahres für die Entstehung der Pflicht zur Abrechnung abstellt.



Foto: Joe Mletzki

Matthias Scheff  
Rechtsanwalt

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

Interview mit Elisabeth Winkelmeier-Becker MdB, CDU

# Harmonisierung von WEG-Recht und Mietrecht in Sicht

Dringend notwendige Rechtsanpassungen geplant

**V**ermietende Wohnungseigentümer bewegen sich in einem schwierigem Spannungsverhältnis von WEG-Recht und Mietrecht. Im Koalitionsvertrag ist nun festgeschrieben, dass die beiden Regelwerke harmonisiert werden sollen. Eva Neumann hat dazu Elisabeth Winkelmeier-Becker befragt. Sie ist Sprecherin der Arbeitsgruppe Recht und Verbraucherschutz der CDU/CSU-Bundestagsfraktion.

**Wird aus Ihrer Sicht in den aktuellen mietrechtlichen Debatten genug an die Zielgruppe der vermietenden privaten Wohnungseigentümer gedacht?**

Elisabeth Winkelmeier-Becker: In der vergangenen 18. Wahlperiode des Deutschen Bundestages haben wir das Mietrecht und das Bauvertragsrecht novelliert und die Rechte von Mietern und privaten Bauherren gestärkt. Jetzt müssen auch die Rechte der Wohnungseigentümer in der Gesetzgebung Berücksichtigung finden. Denn Fakt ist, dass der stark gestiegene Bedarf auf dem Wohnungsmarkt in Verbindung mit den niedrigen Zinsen der Eigentumswohnung zu einer ganz neuen Attraktivität verholfen hat.

**Wohnungseigentümer sind in der Regel juristische Laien, für die der Umgang mit dem sehr komplexen WEG-Recht eine Herausforderung, wenn nicht gar eine Hürde ist. Wo sehen Sie Möglichkeiten, dieses zu vereinfachen?**

Elisabeth Winkelmeier-Becker: Es wäre schon viel gewonnen, wenn wir das gegenwärtig recht lückenhafte Wohnungseigentumsgesetz, bei dem man sich ohne Kenntnis der Rechtsprechung in vielen Fragen keine Klarheit verschaffen kann, den aktuellen Anforderungen

anpassen und außerdem mit dem Mietrecht harmonisieren. Vor allem die Rechte des Wohnungseigentümers im Verhältnis zur gesamten Wohnungseigentümergeinschaft müssen neu austariert werden. Hierbei geht

es zum Beispiel um energetisch bedingte Sanierungen, bauliche Maßnahmen zum barrierefreien Umbau, wie zum Beispiel Fahrstuhleinbau, zur Sicherung vor Einbruchsdiebstählen oder auch zur Ausstattung und dem Einbau von Ladestationen für Elektromobile.

**Warum müssen WEG-Recht und Mietrecht harmonisiert werden?**

Elisabeth Winkelmeier-Becker: Das Mietrecht (im BGB) regelt die Rechtsbeziehungen zwischen Vermieter und Mieter und das Wohnungseigentumsgesetz die Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander; beide Regelungsmaterien stehen selbstständig nebeneinander, obwohl der Mieter einer

Eigentumswohnung tagtäglich die Rechte der anderen Eigentümer tangiert.

**Handlungsbedarf besteht auch beim Thema Beschlussfassungen zu barrierefreien Umbaumaßnahmen. Wie stehen Sie zu der Idee, die notwendigen Mehrheiten zu staffeln: Bei Kostentragung aller Eigentümer wird eine doppelt qualifizierte Mehrheit im Rahmen einer Modernisierung nach § 22 II WEG benötigt, bei Kostenübernahme des Einzelnen eine Duldungspflicht ähnlich des § 554a BGB?**

Elisabeth Winkelmeier-Becker: Das ist ein interessanter Vorschlag, der in die richtige Richtung geht.

*Herzlichen Dank für das Gespräch!*



Foto: Tobias Koch/www.tobiaskoch.net

---

Wohnungseigentumsrecht und Mietrecht müssen künftig besser aufeinander abgestimmt werden.

---

# Das neue Bauvertragsrecht

## Besonderheiten beim Bauträgervertrag

**D**er Bauträgervertrag ist mit nur zwei Vorschriften im neuen Gesetz geregelt: §§ 650 u und 650 v BGB. In 650 u Abs. 1 Satz 1 BGB ist der Bauträgervertrag definiert. Er hat die Errichtung oder den Umbau eines Hauses oder eines vergleichbaren Bauwerks zum Gegenstand und enthält zugleich die Verpflichtung des Unternehmers, dem Besteller das Eigentum an dem Grundstück zu übertragen. Satz 2 bestimmt, dass hinsichtlich der Errichtung oder des Umbaus die Vorschriften des allgemeinen Werkvertrags, des Bau- und Verbraucherbaugesetzes Anwendung finden. Satz 3 regelt die Anwendung der Vorschriften über den Kauf für den Anspruch auf Übertragung des Eigentums an dem Grundstück. § 650 v BGB verweist für den Anspruch des Bauträgers auf Abschlagszahlungen letztendlich auf § 3 MaBV.

Der Gesetzgeber wollte den Bauträgervertrag nicht neu ordnen, sondern lediglich Klarstellungen und Anpassungen an das geänderte Recht des Bauvertrages und des Verbraucherbaugesetzes vornehmen. Insbesondere die Vorschriften zur Baubeschreibungspflicht in § 650 j BGB, der Auslegungsregel bei intransparenter Baubeschreibung in § 650 k Abs. 2 BGB, der Pflicht zur Angabe der Bauzeit gemäß § 650 k Abs. 3 BGB, der Pflicht zur Stellung einer Erfüllungssicherheit gemäß § 650 m Abs. 2 und 3 BGB sowie der Pflicht zur Herausgabe von Unterlagen gemäß § 650 n Abs. 2 und 3 BGB sollen dem Erwerber Verbraucherschutz vermitteln. Dennoch hat der Gesetzgeber die Rechtsposition des Erwerbers gegenüber der bisherigen Rechtslage durch einen Federstrich deutlich verschlechtert: Obwohl gesetzlich nicht vorgeschrieben, wird in der Praxis nahezu ausnahmslos der „klassische Bauträgervertrag (Vormerkungsmodell)“ beurkundet. Danach baut der Bauträger auf eigenem Grundstück das Vertragsobjekt und erhält während der Bauphase Abschlagszahlungen für höchstens sieben, von ihm fertig gestellte Bauabschnitte, die in § 3 Abs. 2 MaBV mit Prozentsätzen vom Erwerbpreis bewertet sind. Das Eigentum wird auf den Erwerber erst übertragen, wenn er den Erwerbpreis vollständig bezahlt hat. Der Erwerber tritt mit seinen Zahlungen somit in Vorleistung. Der Anspruch des Erwerbers auf Eigentumsübertragung ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 MaBV im Grundbuch durch eine Auflassungsvormerkung gesichert,

sodass der Bauträger das Vertragsobjekt nicht ein weiteres Mal veräußern kann.

Bei Verträgen, die bis zum 31. Dezember 2017 beurkundet wurden, konnte der Erwerber im Fall einer groben Vertragsuntreue des Bauträgers den Bauerrichtungsteil des Vertrages gegebenenfalls aus wichtigem Grund kündigen, vom Bauträger die Übertragung des Eigentums verlangen und die Restarbeiten von einem anderen Unternehmer fertigstellen lassen. In § 650 u Abs. 2 BGB hat der Gesetzgeber nunmehr geregelt, dass dem Erwerber wegen der Einheitlichkeit des Bauträgervertrages weder ein freies, noch ein Kündigungsrecht aus wichtigem Grund zusteht. Nach seiner Ansicht sei der Erwerber dadurch ausreichend geschützt, dass er vom Vertrag zurücktreten könne, wenn der Bauträger vertragsuntreu werde.

Diese Fehleinschätzung des Gesetzgebers ist für den Erwerber fatal. Durch die ausschließlich verbliebene Möglichkeit des Erwerbers sich durch Rücktritt vom Vertrag zu lösen, verliert er seine Sicherheit. Mit der Rückabwicklung des Bauträgervertrages erlischt der Anspruch des Erwerbers auf Eigentumsverschaffung. Damit wird seine davon abhängige (akzessorische) Auflassungsvormerkung gegenstandslos. Ist oder wird der Bauträger in dieser Phase insolvent, kann der Insolvenzverwalter die Löschung der Auflassungsvormerkung

verlangen, ohne dass der Erwerber dies wegen der bis dahin gezahlten Abschläge verweigern könnte. Der Anspruch auf Rückzahlung des angezahlten Erwerbpreises ist eine einfache Insolvenzforderung gemäß § 38 InsO, auf die der Erwerber erst nach Jahren (wenn überhaupt) nur eine geringe Quote erhält. Vor diesem Hintergrund wird vertreten, dass der Abschlagszahlungsplan des „klassischen Bauträgervertrags (Vormerkungsmodell)“ gegen Europäisches Recht verstößt. Es wird auch vertreten, dass der Notar auf das Risiko besonders hinweisen muss. Man wird abwarten müssen, wie sich die Rechtsprechung dazu stellt.

---

Ob beabsichtigt  
oder nicht:  
Der Bauherr steht  
nach neuem Recht  
wesentlich  
schlechter da.

---

Prof. Thomas Karzewski  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Rembert Rechtsanwälte  
[www.rembert-rechtsanwaelte.de](http://www.rembert-rechtsanwaelte.de)



Foto: Rainer Land/pixelio.de

Von fliegenden Kameras und gestörten Nachbarn

# Drohnen für den Hausgebrauch

Was ist erlaubt und was verboten?

**S**ie heißen Quadrocopter, Multikopter oder Drohnen: fliegende Hightech-Geräte, die weit mehr können als „nur“ in die Luft zu gehen – sie filmen, nehmen Töne auf und übertragen die Bilder teilweise in Echtzeit an ihre Besitzer. Was vor einiger Zeit noch Berufsgruppen wie dem Militär oder professionellen Fotografen vorbehalten war, ist längst zum Massenphänomen geworden. Auch für Hauseigentümer bietet der Einsatz derartiger Fluggeräte zahlreiche Vorteile, sei es für die Überprüfung der Dacheindeckung oder zur Fertigung geeigneter Luftaufnahmen im Falle eines Verkaufs. Doch wie sieht es mit der Rechtslage in Wohngebieten aus? Dürfen Drohnen ohne Weiteres eingesetzt werden? Und welche Möglichkeiten haben Immobilieneigentümer, um eine ungewollte „Spionage“ Dritter oder neugierige Blicke des Nachbarn zu verhindern?

In der mit Wirkung zum 6. April 2017 novellierten Drohnenverordnung sind neben technischen Grenzwerten und konkreten Anforderungen an das Fluggerät sowie den Piloten auch die Bereiche klar definiert, in denen der Einsatz von Drohnen zulässig oder aber verboten ist.

## Grundsätzliche Regelungen

Für den Betrieb einer Drohne über 250 Gramm ist seitdem eine Drohnen-Haftpflichtversicherung vorgeschrieben. Zudem müssen diese Geräte mit einem wetter- und feuerfesten Kennzeichen versehen sein, auf dem Name und Adresse des Eigentümers vermerkt sind. Die maximale Flughöhe darf nur noch 100 Meter betragen, geflogen werden darf ausschließlich auf Sicht. Verboten ist der Drohnenflug grundsätzlich über sensiblen und wichtigen

Orten, wie beispielsweise Einsatzorten der Polizei oder von Rettungskräften, sowie über Krankenhäusern und Menschenansammlungen. Auch wichtige Einrichtungen, wie Justizvollzugsanstalten, Bundeswehr- oder Industrieanlagen, oberste Landes- und Bundesbehörden sowie Naturschutzgebiete, sind Flugverbotszonen. Zudem müssen ein vorgeschriebener Abstand von 100 Metern zu bestimmten Verkehrswegen eingehalten und Kontrollzonen (inklusive der Einflugschneisen) von Flugplätzen beachtet werden.

## Filmen der eigenen Immobilie erlaubt

Es gibt kein grundsätzliches Flugverbot in Wohngebieten. Erlaubt ist hier etwa nach wie vor der Einsatz kleiner Modelle (unter 250 Gramm), die über keine Film- oder Audiorekorder verfügen – ähnlich der kleinen „Spielzeug-Modelle“ für den Innenbereich. Grundsätzlich in Wohngebieten verboten ist hingegen der Einsatz video- oder tonaufzeichnender Fluggeräte sowie von Drohnen mit einem Gewicht über 250 Gramm. Eine Ausnahmeregelung greift, sofern der Eigentümer des überflogenen Grundstücks dem Überflug im Vorhinein ausdrücklich zustimmt.

Der Luftraum über seinem eigenen Haus gehört grundsätzlich dem Grundstückseigentümer. Wer seine Immobilie verkaufen möchte, kann also so viele Bilder davon machen, wie er möchte. Werden Bild- oder Tonaufnahmen von Mitmenschen gefertigt, setzt dies selbstverständlich deren ausdrückliches Einverständnis voraus. Andernfalls müssen die Personen, insbesondere im Falle einer Veröffentlichung des Bildmaterials, unkenntlich gemacht werden.

Einschränkungen gelten allerdings auch auf dem eigenen Grundstück in Sachen Nähe zum Flugplatz, Gleisanlagen und so fort. Beim „Mitfilmen“ benachbarter Grundstücke gilt die Regel: Alles, was mit dem bloßen Auge von Straßensicht aus sichtbar ist, darf auch fotografiert oder gefilmt werden. Um spätere Rechtsstreitigkeiten auszuschließen empfiehlt es sich natürlich dennoch, die geplanten Sequenzen kurz mit dem betroffenen Nachbarn zu besprechen.

### Fliegende Spione im Garten

Richtig ärgerlich wird es, wenn „ungebetene Drohnen-Gäste“ über den Gartenzaun surren, um dem neugierigen Nachbarn im wahrsten Sinn des Wortes ein Bild davon zu vermitteln, wie die eigene Freizeitgestaltung aussieht, ob die Hecke fachgerecht geschnitten oder der Rasen ordentlich gemäht ist. Hier stehen Immobilieneigentümern nach § 1004 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Abwehrensprüche zu. So hat beispielsweise das Amtsgericht Potsdam (Urteil vom 16.04.2015, 37 C 454/13) bereits den Umstand, dass mit einer Drohne der Nachbargarten überflogen und gefilmt wurde, als Verletzung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts gewertet

und den Drohnenpiloten zur Unterlassung und Erstattung vorgerichtlicher Anwaltskosten verurteilt. Zudem stehen dem Geschädigten Beseitigungsansprüche zu, etwa wenn eine Drohne kaputtgeht und auf seinem Haus landet. Und auch Ganoven können die Technik nutzen, um potenzielle Einbruchsziele auszuspähen. Merkt man, dass

das eigene Objekt in verdächtiger beziehungsweise unzulässiger Weise ausgespäht wird, empfiehlt es sich, die Polizei zu rufen.

—  
Weit mehr als  
500.000 Drohnen  
wurden mittlerweile  
verkauft.  
—

### Pilot und Halter haften im Schadensfall

Es gilt die „verschuldensunabhängige Haftung“ nach § 33 des Luftverkehrsgesetzes. Neben dem Piloten haftet demnach auch der Halter mit seinem gesamten Vermögen, selbst wenn er am eigentlichen Unfall persönlich keine Schuld trägt. Aus diesem Grund ist der Abschluss einer entsprechenden Haftpflichtversicherung nicht nur sinnvoll, sondern auch gesetzlich vorgeschrieben.

Johannes Ohnesorg  
Hausbesitzerverlag Stuttgart  
[www.hausbesitzerverlag.de](http://www.hausbesitzerverlag.de)

Anzeige

## Mit SchimmelPeter gegen feuchte Wände

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

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

### 25 Jahre Ruhe – garantiert.

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

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



Ihre saubere und dauerhafte Lösung. Foto: schimmelpeter

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



SchimmelPeter  
Abdichtungstechnik Fischer



Hauströckenlegung  
· Horizontal & Vertikalsperren  
· Schimmelbeseitigung  
Kostenlose Schadensanalyse  
im ganzen Großraum Hamburg  
Ziegeleiweg 11, 19057 Schwerin  
Tel. 0385/48597882  
E-Mail: [r.fischer@schimmelpeter.gmbh](mailto:r.fischer@schimmelpeter.gmbh)

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

Stromerzeugung im Mietshaus

# Mieterstromgesetz

Offene Fragen und bürokratische Hürden bremsen Engagement der Eigentümer

**A**uch nach dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Förderung von Mieterstrom im Juli 2017 sehen sich Eigentümer mit zahlreichen Unsicherheiten konfrontiert, die ihr Engagement ausbremsen: Die eigentlichen bürokratischen Hürden bestehen fort. Die Investition in eine Solarstromanlage bleibt weiterhin ein finanzielles Wagnis. Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik von Haus und Grund Deutschland, beantwortet Fragen, die aus der Organisation an sie herangetragen wurden.

## Was muss beachtet werden, um den Mieterstromzuschlag zu erhalten?

Zunächst müssen zahlreiche Voraussetzungen gegeben sein: Vermieter oder Betreiber, die im Wohngebäude mit einer nach dem 24. Juli 2017 in Betrieb genommenen Solarstromanlage Strom erzeugen, der über das hausinterne Stromnetz an die Mieter geliefert und von diesen verbraucht wird, erhalten dafür einen Mieterstromzuschlag, wenn

- die installierte Leistung der Anlagen des Gebäudes insgesamt maximal 100 Kilowatt beträgt,
- mindestens 40 Prozent der Fläche des betreffenden Gebäudes dem Wohnen dienen und
- der Strom nicht durch das allgemeine Stromnetz geleitet wird.

Die jährliche Förderung ist in Summe auf 500.000 Kilowatt Leistung gedeckelt. Bisher liegt die Summe der Leistung der seit 2017 für die Mieterstromversorgung angemeldeten Solaranlagen unter 700 Kilowatt. Des Weiteren muss mit den Mietern oder Wohnungseigentümern ein Mieterstromvertrag abgeschlossen werden. Als nächstes ist gegenüber dem Netzbetreiber als sogenannte Veräußerungsform der Mieterstromzuschlag bekannt zu geben. Gleichzeitig muss angegeben werden, wie die Vergütung des überschüssigen, im Haus nicht verbrauchten und in das allgemeine Netz eingespeisten Stroms erfolgen soll. Schließlich muss die Mieterstromlieferung im Marktstammdatenregister, das von der Bundesnetzagentur ([www.bundesnetzagentur.de](http://www.bundesnetzagentur.de)) verwaltet wird, registriert werden.

## Wie hoch ist der Mieterstromzuschlag?

Die Höhe des Mieterstromzuschlags hängt vom Zubau der Fotovoltaikanlagen insgesamt („atmender Deckel“) und von der Größe der im Gebäude installierten Solaranlage

ab. Dabei werden von der monatlich festgelegten Einspeisevergütung für Solarstrom 8,5 Cent pro Kilowattstunde abgezogen. Derzeitig liegt der Mieterstromzuschlag zwischen 3,70 Cent je Kilowattstunde für Anlagen bis 10 Kilowatt und 2,11 Cent je Kilowattstunde für Anlagen bis 100 Kilowatt Leistung (Stand April 2018).

## Wie funktioniert die Abrechnung mit den Mietern?

Die Abrechnung des an die Mieter gelieferten Stroms aus einer hauseigenen Solar- oder BHKW-Anlage muss über einen Stromliefervertrag geregelt werden, und zwar mit jedem Mieter separat. Die Abrechnung über die Betriebskosten ist nur möglich, wenn der erzeugte Solarstrom für die Hausstromversorgung (Beleuchtung, Fahrstuhl, Heizungsanlage) genutzt wird.

## Was muss speziell bei Mieterstromverträgen beachtet werden?

Um das Recht des Mieters auf die freie Wahl seines Stromanbieters sicherzustellen, darf ein Mieterstromvertrag nicht Bestandteil des Mietvertrags sein. Die Laufzeit eines Mieterstromvertrags ist auf ein Jahr begrenzt.

## Wie wird der Mieterstrompreis kalkuliert?

Der Vermieter oder Betreiber einer hauseigenen Solaranlage kann vom Mieter oder Wohnungseigentümer einen Preis für den an ihn gelieferten und verbrauchten Strom verlangen. Bei Mieterstromverträgen darf dieser jedoch maximal 90 Prozent des jeweiligen Grundversorgungstarifs betragen. Ob dieser Preis auskömmlich ist, hängt von mehreren Faktoren ab: der Höhe des Mieterstromzuschlages, der Größe der im Gebäude installierten Solaranlage, der an die Mieter gelieferten und ins Netz eingespeisten Strommengen, der Kosten des aus dem Netz bezogenen Zusatzstroms. Netzentgelte, Stromsteuer und Konzessionsabgaben müssen für den Mieterstrom, nicht aber für den Zusatzstrom gezahlt werden. Es wird auch die volle EEG-Umlage von gegenwärtig 6,79 Cent je Kilowattstunde Mieterstrom und Zusatzstrom fällig.

## Muss auf den verkauften Strom eine Steuer abgeführt werden?

Die Einnahmen aus dem Stromverkauf, den Mieterstromzuschlägen und der Einspeisevergütung nach EEG müssen als gewerbliche Einnahmen versteuert werden. Darüber hinaus unterliegt der an die Mieter verkaufte Strom der Umsatzsteuerpflicht.

Energieeinsparung

# Welches System passt?

## Wärmedämmung für die Außenwände

**D**ie Außenwand macht den größten prozentualen Anteil an der Gebäudehülle aus. Entsprechend hoch können die Energieverluste sein. Davor schützt die Dämmung der Außenwände. Bei der Entscheidung für ein bestimmtes Dämmverfahren ist ein Energieberater ein wichtiger Helfer. Vor allem die Außenwandkonstruktion, aber auch die Umgebungssituation bestimmen, welches System in Frage kommt. Und nicht jedes Material ist für jedes System geeignet.

### Weit verbreitet: Wärmedämmverbundsystem

Die meisten Häuser in Deutschland verfügen über einen einschaligen Wandaufbau zum Beispiel aus Ziegel, Bims- oder Porenbeton. Zur äußeren Dämmung solcher Fassaden sind sogenannte Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) weit verbreitet: Dämmplatten werden von außen auf das bestehende Mauerwerk oder den Putz geklebt, gedübelt oder mit Schienen befestigt. Darauf kommt eine Armierung – eine Mörtelschicht, in die ein Glasfasergewebe eingearbeitet ist.

Sie verhindert, dass sich später aufgrund von Temperaturunterschieden oder Erschütterungen Risse bilden. Zum Schluss folgen der Sichtputz und der Anstrich.

Weit verbreitet sind Wärmedämmverbundsysteme aus Polystyrol-Hartschaum.

Sie zählen jedoch zu den brennbaren Baustoffen und entwickeln zudem im Brandfall starke Rauchgase. Bei Mehrfamilienhäusern ab einer Höhe von sieben Metern müssen bestimmte Sicherheitsvorkehrungen wie Brandriegel eingebaut werden. Wer das Risiko eines Fassadenbrandes ganz ausschließen möchte, entscheidet sich für nicht-brennbare Mineralwollplatten.

Nur wenn die einzelnen Systemkomponenten aufeinander abgestimmt und bauaufsichtlich zugelassen sind, kann die gedämmte Gebäudehülle den Witterungsbelastungen optimal standhalten. Genauso entscheidend ist die sorgfältige, fachgerechte Verarbeitung: Die Platten müssen nahtlos aneinanderstoßen, Anschlüsse und Durchdringungen mit Dichtungsbändern abgeklebt werden. Insgesamt lässt sich ein Wärmedämmverbundsystem schnell und

Zu den Verbundsystemen gibt es durchaus Alternativen, wie etwa die Kerndämmung.

### Fassadenmodernisierung bedeutet nicht immer Dämmpflicht

In § 9 der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016 sind die energetischen Anforderungen bei einer Fassadensanierung geregelt. Danach müssen die Wärmeschutzanforderungen aus der Verordnung nur für den Flächenteil der Fassade erfüllt werden, der auch tatsächlich saniert wird.

Beträgt die sanierte Fassadenfläche bis zu zehn Prozent der gleichen Außenbauteilfläche, dann ist keine Modernisierung nach den Vorgaben der Energieeinsparverordnung erforderlich. In diesen Fällen gelten die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz durch die Baunormen.



**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. 20, 22763 Hamburg

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

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

**ISOTEC®**  
Wir machen Ihr Haus trocken

TEAM  
ISOTEC  
HANDWERK  
AUF HÖCHSTEM  
NIVEAU



Foto: LBS

Die Luftschicht zwischen dem Mauerwerk wird mit einem Endoskop ausgemessen, dann wird über Bohrungen in der Außenwand wasserabweisendes Dämmmaterial – zum Beispiel Mineralfaserflocken oder Perlit-Granulat – in den Hohlraum eingeblasen. Wichtig ist, dass das Dämmmaterial dabei so verdichtet wird, dass es sich gleichmäßig verteilt, lückenlos auch Hindernisse wie Mörtelanker oder durchgehende Bindersteine umschließt und setzungssicher die Hohlschicht ausfüllt. Bei der Kerndämmung begrenzt die Tiefe des Zwischenraums die mögliche Dämmwirkung.

einfach montieren. Dabei wird allerdings oft die äußere Gestalt des Gebäudes verändert, weil auf die kostenintensive Rekonstruktion von Simsen und Verzierungen eher mal verzichtet wird.

#### **Vielseitig gestaltbar: Vorhangfassade**

Eine aufwendigere Alternative ist eine vorgehängte hinterlüftete Fassade. Auf das Mauerwerk werden Kanthölzer gedübelt, dazwischen kommt nahtlos der Dämmstoff. Auf dieser Konstruktion wird eine ebenfalls dämmende Holzfaserplatte befestigt. Den Abschluss bildet eine Lattenkonstruktion mit einer darauf befestigten Verblendung aus Holz, Schiefer, Kunststoff oder auch Faserzementplatten. Aus bauphysikalischer Sicht ist diese Konstruktionsform eine besonders sichere Maßnahme zum Wetterschutz, da Feuchtigkeit von der Außenwand abtransportiert wird.

#### **Tipps zur Ausführung**

Sowohl beim Wärmedämmverbundsystem als auch bei einer vorgehängten Fassade gilt das besondere Augenmerk allen Befestigungen von Bauteilen: Montageeisen für Fensterläden, Verankerungen für Geländer, Regenrinnen und Fallrohre, in die Wand eingelassene Briefkästen etc. müssen thermisch getrennt werden. Außerdem stehen wahrscheinlich Folgearbeiten an: Oft müssen Fensterbänke verlängert und der Dachüberstand vergrößert werden.

#### **Besonders preisgünstig: Kerndämmung**

Bei zweischaligem Mauerwerk, wie es vor allem in Norddeutschland häufig vorkommt, ist eine Kerndämmung die Methode der Wahl. Sie erfordert nämlich kein teures Gerüst.

Verbundsysteme sind bei der Dämmung weit verbreitet.

#### **Ausweichvariante: Innendämmung**

Es gibt Fälle, wo eine Außenwanddämmung unmöglich ist – bei denkmalgeschützten Häusern, älteren Gebäuden mit Sichtfachwerk oder regionaltypischer Fassadengestaltung, bei Grenzbebauung oder wenn das Nachbarschaftsrecht Gebäudeabstände oder Hausfluchten vorschreibt. Dann bleibt die Innendämmung als einzig praktikable Lösung.

Eva Neumann

Haus und Grund Deutschland

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

#### **Wärmeleitfähigkeit**

Sie ist das wichtigste Kriterium für die wärmedämmende Wirkung eines Dämmstoffs. Der sogenannte „Lambda-Wert“ ( $\lambda$ -Wert) bezeichnet und beschreibt, wie gut der Dämmstoff Wärme transportiert.

Je niedriger die Wärmeleitfähigkeit des Dämmstoffs, umso besser ist seine Wärmedämmwirkung. Gebräuchliche Dämmstoffe haben Lambda-Werte von 0,025 bis 0,045 W/(mK). Die Hersteller müssen den „Nennwert“ der Wärmeleitfähigkeit  $\lambda_D$  neben dem CE-Zeichen angeben.

Damit die Plagegeister draußen bleiben

# Insektenschutz-Gaze

Gespannt, geklebt oder als Rollo

**W**eit geöffnete Fenster lassen in den Sommernächten die ersehnte Luft ins Haus und sorgen für ein wenig Abkühlung. Leider verirren sich dann auch gerne Stechmücken und Co. nach drinnen. Ihr bedrohlich lauter werdendes, hohes Surren kann zur Nervenprobe werden und den Schlaf rauben. Dabei lassen sich die lästigen Tierchen mit einfachen Insektenschutzlösungen fernhalten.

Der Klassiker fürs Fenster ist ein Spannrahmen, der mit wenigen Handgriffen eingehängt und beispielsweise zur trüben Jahreszeit ruck-zuck abmontiert und im Keller aufbewahrt wird.

Beispielsweise von der Firma Tesa gibt es sowohl Systeme, bei denen die Gaze und die Profile individuell zugeschnitten werden, als auch Teleskop-Rahmen mit stufenlos verstellbaren, millimetergenauen Alu-Profilen.

Fensterhersteller wie Velux oder Bayerwald setzen auf das Rollo-Prinzip: Am Innenfutter des Fensters oder an der Wand wird ein Rollo-Kasten montiert. Das Rollo aus Glasfasernetz wird ganz nach Bedarf auf- und abgerollt.

Selbst im Winter oder beim Fensterputzen muss der Insektenschutz nicht entfernt werden.

Eine andere Variante sind transparente Insektenschutznetze, die mit Hilfe von Klebe- oder Klettsystemen am Fensterrahmen befestigt werden. Für ungewöhnliche Fenstermaße bietet sich feinmaschige Gaze an, die auf das jeweilige Fenstermaß zugeschnitten und ebenfalls mit speziellen Klebestreifen mit Klettsystem fixiert wird. Der große Nachteil von solchen Lösungen ist, dass der Insektenschutz entweder für jedes Öffnen und Schließen des Fensters umständlich abgenommen und dann wieder angebracht werden muss oder das Fenster die ganze Saison über mit dem Netz versehen ist.

Für alle Blutsauger, die dann noch ein Schlupfloch finden, liegt am besten die Fliegenklatsche auf dem Nachttisch bereit.

 **HANSA-GLASBAU**

**GLASBAUSTEINE + ZUBEHÖR** Verlegung + Verkauf  
Bramfelder Straße 102a • 22305 Hamburg  
Tel. 040/6905254 • Fax 040/6916260  
Internet: www.hansa-glasbau.de • E-Mail: info@hansa-glasbau.de

**BAUBETRIEB**  
seit 1907



**PENTZIN & NÄGELER**  
BAUUNTERNEHMEN

**Ausführung sämtlicher Bauarbeiten**  
Bramfelder Str. 102a, 22305 Hamburg  
Tel. 040/6905253, Fax 040/6916260  
Internet: www.pentzin-naegeler.de  
E-Mail: info@pentzin.de

solide-zuverlässig

**HANSA**  
**BAUTENSCHUTZ**

**SANIERUNGSTECHNIK GMBH**





**Bautenschutz - Holzschutz - Mauerarbeiten**  
**Schimmelsanierungen - Energetische Sanierungen**

**040 - 668 578 07**

Am Lehmberg 4 • 22143 Hamburg  
www.hansa-bautenschutz.de  
info@hansa-bautenschutz.de

**Jetzt anrufen  
und Termin  
vereinbaren!**

**B AU & H AUSTECHNIK**  
GMBH

**Beratung • Planung • Abwicklung**

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

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

Gartenzaun

# Abgrenzung, Zierde und mehr

Wie soll er aussehen, aus welchem Material soll er sein?

**K**aum ein Bauelement hat so viele Aufgaben wie der Zaun. Er grenzt das eigene Grundstück zu den Nachbarn und zum öffentlichen Raum ab. Er ist der gestalterische Rahmen für den Garten und das Wohngebäude. Er kann Sicht- und Windschutz bieten, die eigenen Kaninchen im Zaun und fremde Hunde fernhalten. Aufbau und Design richten sich danach, welche dieser Aufgaben Vorrang haben.

Wenn es nur um die Zierde und die Signalwirkung geht, sind der Gestaltung nur wenig Grenzen gesetzt. Ein harmonisches Gesamtbild entsteht, wenn der Zaun sowohl zum eigenen Haus als auch zur Nachbarschaft passt und dort vorhandene Stilelemente oder auch Materialien aufgreift. Die wichtigsten Werkstoffe sind Holz und Metall. Beide sind in einer großen Palette an Farben, Höhen und Designs in unterschiedlicher Qualität verfügbar. Auf dem Land prägen traditionell Einfassungen aus Holz das Bild – klassische Jägerzäune, Latzen- und Staketenzäune, auf Draht gewickelte Spalthölzer oder naturnahe Flechtzäune aus zusammengesteckten Ästen oder Weidenruten. Auch bei Heimwerkern ist Holz als Zaunbau-Material dank der einfachen Verarbeitungsmöglichkeiten beliebt. Kunstvoll geschmiedete, oft auch verzierte Zäune aus feuerverzinktem und eventuell pulverbeschichtetem Eisen umrahmen vor allem alte Villen- und Stadtgärten. Die Alternative sind Zaunfelder aus pulverbeschichtetem Aluminium. Glattes, kühles Edelstahl passt besonders gut zu modernen Neubauten. Nahezu unverwundlich sind sie alle. Insgesamt gebe es einen leichten Trend zu Metallzäunen, so Gerold Jungjohann, Vizepräsident des Bundesverbandes Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau. „Sie sind

zwar in der Regel etwas teurer als Holzzäune, aber auch langlebiger und weniger aufwendig in der Unterhaltung. Das muss man in die Kostenrechnung durchaus mit einbeziehen.“ Zäune aus Drahtgeflecht oder Gittermatten rangieren unter ästhetischen Gesichtspunkten unter ferner liefen, sind jedoch überall da erste Wahl, wo viele Meter sicher, preiswert und platzsparend eingezäunt werden

müssen. Pflanzfreunde nutzen sie dankbar als Rankhilfe für Efeu und blühende Kletterer.

Je nach Bauart und Länge der Grundstücksgrenze werden die Zaunfelder an Pfosten aus Stein

oder Metall oder auch an gemauerten Pfeilern befestigt. Ein stabiles Fundament ist in jedem Fall unverzichtbar. Je nach Wohnumfeld ist auch ein gemauerter Sockel ein Thema. „Er wirkt ein wenig repräsentativer und wertet das Grundstück auf“, erläutert Landschaftsarchitekt Jungjohann. Natursteine und Klinker seien dabei die gefragtesten Materialien.

Egal, welches die Grundstücksbegrenzung der Wahl sein soll – Teil der Planungen ist auch ein Anruf beim Bauamt vor Ort. Nachbarschaftsrecht ist Landesrecht, so dass in den Bauverordnungen durchaus unterschiedliche Regelungen zum Beispiel zur maximalen Höhe eines Zaunes oder auch zu den Zuständigkeiten der Eigentümer enthalten sein können. Darüber hinaus sind kommunale Vorschriften wie beispielsweise

Erhaltungssatzungen oder auch Vorgaben im Rahmen von B-Plänen zu beachten, die sich auf die gestalterischen Möglichkeiten auswirken können.

Die ungefähre Länge der Grundstücksgrenzen ist aus dem Lageplan vom Katasteramt zu ersehen, doch am Messen an Ort und Stelle führt kein Weg vorbei.

---

## Der Trend geht zum Metallzaun.

---



Foto: SueSchil/pixelio.de

Leicht vergessen

# Einen Briefkasten braucht jeder

Auch in Zeiten von E-Mails und Messaging-Diensten

**W**er neu baut, ist erstmal mit einem einfachen Kasten am Straßenrand glücklich. Spätestens, wenn ein Zaun errichtet werden soll, stellt sich jedoch die Frage nach einer langfristigen Lösung für die Post. Der Briefkasten soll zur Zugangssituation und zum Gebäude passen, er kann je nach baulicher Situation im Gebäude oder auch in einem Zaunfeiler unter Putz oder aufgesetzt montiert, mit einem Ständerwerk freistehend aufgebaut oder in den Hauseingang inte-

griert werden. Der Postbote und andere Dienstleister sind dankbar, wenn sie ihre Lieferung direkt am Gartenzaun oder der Hofeinfahrt abliefern können. Optimal ist eine witterungsgeschützte Stelle beispielsweise unter einem Vordach.

Wie ein Briefkasten – vor allem sein Einwurfschlitz und sein Innenraum – am besten beschaffen ist, damit die Briefe am Stück, trocken und am besten noch knitterfrei ankommen können, ist in der DIN EN 13724 festge-



Foto: Max Knobloch Nachf. GmbH

schrieben. Als Standard gilt dabei die Größe C4. „Wer sich einen neuen Briefkasten anschafft, sollte vorher grob überschlagen, wie viel Post und welche Art von Zusendungen er bekommt“, rät Detlef Schmale, Vertriebsleiter beim renommierten Hersteller Burg-Wächter. Oft ist ein Kasten mit Komforttiefe oder einem breiteren Einwurfschlitz sinnvoll, damit die Post nicht aus dem Kasten herausragt. Für Zeitungsleser hat sich eine Zeitschriftenrolle bewährt. Sie sollte an der Wetterseite durch eine Klappe geschützt sein. Und für alle, die viel im Internet bestellen, bieten mittler-

weile alle großen Hersteller von Briefkästen Systeme mit Paketkästen an.

„Im Trend liegen derzeit zurückgezogene, gradlinige Formen und Grau-Töne“, beobachtet Thomas Kolbe, Geschäftsführer des Traditionsunternehmens Max Knobloch. Bei Burg-Wächter setzt eine zweite große Gruppe der Kunden nach wie vor auf runde Formen. Viele Jahre Freude sichern sowohl Produkte aus Kunststoff als auch aus Metall.

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

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

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

**SANIERUNGSTECHNIK  
NORD**

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

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

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

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

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

**MAUERWERK-  
TROCKENLEGUNG**

Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung

**Telefon 038821/150000**

Auch im Sommer

# Schimmel und Lüftung

Ein weit verbreitetes Thema im Gebäudebestand

## Wer hat Schuld am Schimmel?

Eine Vielzahl von Wohnungen und Häusern sind sowohl bei Neubauten als auch in älteren Gebäuden von Schimmelschäden betroffen. Gerade in vermieteten Objekten ist die Streitfrage groß, was die Ursache für den Schimmelschaden ist – der Bewohner, der nicht ausreichend lüftet oder der Vermieter, der keine ordnungsgemäße Bausubstanz zur Verfügung stellt. Ganz häufig liegt die Wahrheit auch in der Mitte.

## Notwendigkeit einer ausreichenden Dämmung und Lüftung

Sowohl nach energetischen Sanierungen von alten Gebäuden als auch bei energieeffizienten Neubauten treten leider häufig Feuchtigkeits- und sogar Schimmelschäden auf. Oft wird dann die Dämmung als Ursache gesehen. Tatsächlich kann eine korrekt ausgeführte Außendämmung jedoch keinen Schimmel verursachen, 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. Daher geht das Thema „Dämmung“ automatisch mit dem Thema „Lüftung“ einher.

Heute müssen sich die Bewohner auf jeden Fall bewusst werden, dass eine ausreichende Lüftung besonders wichtig ist. Wer weiterhin den erforderlichen Luftwechsel über herkömmliche Fensterlüftung bewältigen will, muss hier sehr diszipliniert regelmäßig lüften. Das wird schwierig, wenn die Bewohner beispielsweise aus beruflichen Gründen tagsüber gar nicht zuhause sind.

## Lüftungsanlagen sind keine Pflicht

Auch wenn es noch so oft zu hören ist – durch die Energieeinsparverordnung ist weder bei Neubau noch nach Sanierung der Einbau einer Lüftungsanlage vorgeschrieben. Allerdings macht der Einbau von Lüftungstechnischen Maßnahmen durchaus Sinn, um Schäden am Gebäude zu vermeiden.



Das EnergieBauZentrum berät kostenfrei zu Themen des energieeffizienten Bauens und Sanierens.

## Vor- und Nachteile sowie Effizienz und Kosten von Lüftungstechnischen Maßnahmen

Allen Lüftungssystemen gemeinsam ist, dass Bewohner und Eigentümer keine Sorge mehr vor zu hoher Feuchtigkeit und somit feuchtigkeitsbedingten Bauschäden haben müssen. Darüber hinaus werden durch den ständigen Luftaustausch neben der Feuchtigkeit auch Schadstoffe wie CO<sub>2</sub> oder Formaldehyd, das aus Möbeln entweicht, regelmäßig abgeführt. Sofern die Systeme regelmäßiger Wartung unterliegen, hat man also auch einen gesundheitlichen Vorteil.

Sowohl bei der Effizienz als auch bei den Kosten von unterstützenden 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 feuchtegesteuert. Es gibt Systeme, die bei zu starkem Winddruck schließen, um einen übermäßigen Energieverlust zu verhindern. Solche Systeme können auch mit zentralen Abluftanlagen gekoppelt werden, die wiederum an ein Feuchtigkeits- oder CO<sub>2</sub>-Messgerät angeschlossen sind und auf diese Weise nach Bedarf lüften. Aus energetischer Sicht sind diese Systeme als weniger effizient einzustufen.

Bei Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung kann bei guten Geräten 80 % bis über 90 % der in der Abluft enthaltenen Wärme auf die frische Zuluft übertragen werden. Daher sind diese unter energetischen Aspekten die besten

**Feuchte Häuser? Nasse Keller? Modergeruch?**  
**Kellerabdichtung · Sperr- u. Sanierputze · schnell · dauerhaft · preiswert**  
**Wohnklimaplatzen gegen Schimmel und Kondensfeuchte**  
**VEINAL®-Kundenservice · E-Mail: BAUCHEMIE@veinal.de**  
**kostenloses Info-Telefon 08 00 / 8 34 62 50**  
**Fordern Sie unsere kostenlose Info-Mappe an! www.veinal.de**

Lösungen. Diese Anlagen verfügen über Filter, so dass die Zuluft gereinigt ins Gebäudeinnere kommt. Dies kann gerade für Allergiker einen Vorteil gegenüber Fensterlüftung bieten.

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.

Die Gesamtkosten für die Systeme hängen jeweils von der Größe des Gebäudes beziehungsweise 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 inklusive Einbau. Bei einer dezentralen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung kann man beispielsweise pro Gerät inklusive Einbau

Mehr Informationen und Hinweise zu Veranstaltungen des EnergieBauZentrums finden Sie auch im Internet.

mit knapp 1.000 Euro rechnen. Eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung für ein Einfamilienhaus könnte etwa 10.000 Euro bis 14.000 Euro kosten. Dies können nur ungefähre Anhaltspunkte sein. Zu beachten ist allerdings, dass es Förderprogramme gibt, die Zuschüsse für den Einbau einer Lüftungsanlage gewähren.

Es empfiehlt sich, pro geplanter Maßnahme mindestens drei Angebote einzuholen. Bei Kostenvergleichen wurde im Ener-

gieBauZentrum die Erfahrung gemacht, dass es zwischen einzelnen Angeboten mitunter Abweichungen von über 100 % gab, obwohl die Leistungsunterschiede im Angebot nicht zu erkennen waren.

Dipl.-Ing. Nicola Beck  
Leiterin EnergieBauZentrum  
[www.energiebauzentrum.de](http://www.energiebauzentrum.de)

**ARCHITEKTEN**

**BAUEN OHNE GRUNDSTÜCK**

- Anbauten
- Aufstockungen

040.99994573  
[www.heidrunohm.de](http://www.heidrunohm.de)



**heidrun ohm architektin**  
ich mach was draus.

**BAUTROCKNUNG**



Wiesenhöfen 7  
HH-Volksdorf  
040-6032644  
0173-2488811

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

**HAUSMEISTER**



**CRONEOS**  
Immobilien Service

Ihr Hausmeisterservice  
in Hamburg

Telefon 040 / 22 63 52 0 - 80  
[www.croneos-hausmeister.de](http://www.croneos-hausmeister.de)

**HEIZÖL**



**BERND IDEN**  
Heizöl

☎ 60 70 136

**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

**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

**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](http://www.ghg-hamburg.de)



**Ahrens**  
Malereibetrieb

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

Tel. 040-45 03 76 74  
[www.ahrens-malereibetrieb.de](http://www.ahrens-malereibetrieb.de)

**H.-W. Hengfoß**  
MAURERMEISTER

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

[www.baugeschaefht-hengfoss.de](http://www.baugeschaefht-hengfoss.de)  
Tel. 040/84 07 98 93, Fax 84 07 93 91

**HAUSDIENT**  
Christian W. Scheuermann  
HAUSMEISTERDIENST

- TREPPENHAUSREINIGUNG
- GARTENPFLEGE · SONDERDIENSTE
- SCHNEE- UND EISBESEITIGUNG

Kollaustraße 148 · 22453 Hamburg  
Tel: 554 99 80 · Fax: 554 998 50

Suchen Sie kurzfristig eine Malerlösung?

**Malermeister Kersten NK**

Tel. 040/38 31 76  
[www.malermeister-kersten.de](http://www.malermeister-kersten.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

**HAUS- & OBJEKTPFLEGE**  
Betreuung · Reinigung · Gartenpflege

**ANDREAS ZIERACH**  
Friedrich-Ebert-Damm 143  
D-22047 Hamburg

Telefon 696 17 90 · Fax 696 41 681  
E-Mail: [Andreas@Zierach.de](mailto:Andreas@Zierach.de)  
[www.zierach.de](http://www.zierach.de)

**WOHNUNGSRÄUMUNG**



**HAMBURGER VERWERTUNGSGESELLSCHAFT**

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

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

– Anzeige –

Die Hamburg-Edition der Haspa bietet für jeden etwas

# Bekenntnis zur schönsten Stadt der Welt

**E**s gibt mehr als 1.000 Gründe, Hamburg zu lieben: Elbe, Alster, Hafen, Speicherstadt, Michel, Stadtpark, St. Pauli, Hafencity ... oder Franzbrötchen, Labskaus, Aalsuppe und Currywurst (sorry, liebe Berliner: Unsere Lena Brücker hatte sie zwei Jahre vor Eurer Herta Heuwer erfunden ;-)). Jeder hat individuelle Gründe, für seine Liebe zur Hansestadt, aber immer mehr Menschen – auch im internationalen Vergleich – sagen: „Meine Stadt heißt Hamburg.“ Ob man nun hier geboren und aufgewachsen oder Quiddje (Zugezogener) ist oder die Stadt einfach toll findet, spielt dabei keine Rolle. Alle können sich zur „schönsten Stadt der Welt“ bekennen – mit der Hamburg-Edition der Haspa.

Mit dem Spruch „Meine Stadt heißt Hamburg“ setzt man ein deutliches Zeichen. Dies ist meine Stadt, hier will ich sein. Das zeitlose Design überzeugt und auch der Preis stimmt, denn die Haspa hat bewusst auf hochwertige Materialien und eine gute Verarbeitung geachtet. HaspaJoker-Kunden bekommen die Artikel übrigens einen Euro günstiger. Und alle tun mit dem Kauf etwas Gutes, denn 25 Cent von jedem Produkt werden für einen guten Zweck in Hamburg gespendet.

Die Hamburg-Edition ist der ideale Begleiter durch den Tag: Der beginnt mit Kaffee oder Tee aus dem spülmaschinenfesten Kaffeebecher (8,99 Euro), außen weiß und innen rot. Weiß ist auch die 14 Zentimeter große Müllschale (13,99 Euro), aus der auch Suppe, Süßigkeiten oder Chips schmecken. Brot oder Brötchen werden auf dem Frühstücksbrettchen (5,99 Euro) aus unverwüstlichem Melamin geschmiert. Darauf kann man auch die Stullen für unterwegs zubereiten oder das Abendbrot. Für unterwegs gibt es den extragroßen Coffee-to-go-Becher (14,99 Euro) mit Silikonbanderole und Kunststoffdeckel. Er hält lange warm und schont die Umwelt. Auf dem Rücken oder in der anderen Hand wird der weiße Turnbeutel (8,99 Euro) aus 100 Prozent Bio-Baumwolle getragen. Übrigens ein echter Allrounder, der sich beim Sport, als Wäschesack auf dem Kurztrip oder als Stofftier-Transportbeutel für den Nachwuchs bewährt. Wer es größer und wasserfest möchte, greift zum roten Seesack (24,99 Euro) aus Lkw-Plane mit verschweißten Nähten. Mit einer Größe von 50 x 70 Zentimetern ist er ideal als

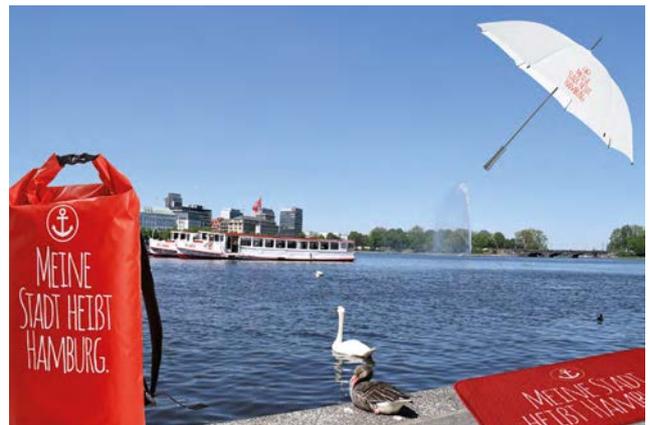


Foto: Haspa

Jede Menge praktischer Alltagshelfer finden sich in der Hamburg-Edition der Haspa: von wasserdichten Seesack über die Fußmatte bis zum Regenschirm.

Rucksack oder auch als Packsack auf der Kanutour geeignet.

Bei Hamburger Schietwetter hilft auch der extragroße, stabile Regenschirm (12,99 Euro) mit 105 Zentimeter Durchmesser und Einhandautomatik. Allein oder engumschlungen mit der Liebsten geht es so durch Wind und Wetter. Zurück zu Hause werden dann

erst einmal die Füße abgetreten – auf der roten Fußmatte (12,99 Euro) aus 100 Prozent Polyamid. Dieses Statement fürs Treppenhaus ist antirutsch-beschichtet und kann bei 30 Grad gewaschen werden.

Diese und weitere Artikel für ein Bekenntnis zu Hamburg, als Souvenir oder zum Verschenken gibt es in den rund 130 Haspa-Filialen. Wo die nächste ist, kann man bequem online unter [www.haspa-filialsuche.de](http://www.haspa-filialsuche.de) nachschauen.

Übrigens: Acht Filialen haben auch am Samstag geöffnet, zum Beispiel am Jungfernstieg, im Elbe-Einkaufszentrum, im Alstertal-Einkaufszentrum und im Phoenix-Center.

## Outdoor-Möbel

## Schätze im Garten?

## Versicherungsschutz prüfen

**B**alkone, Terrassen und Gärten werden in den warmen Monaten immer mehr als „erweiterter Wohnraum“ genutzt. Einfache Gartenmöbel sind out – stattdessen gibt es ganze Sofaland-schaften, LED-Lampen und Outdoor-Teppiche für Terrassen und Balkone. Doch wie sieht es mit dem Versicherungsschutz für die teuren Gartenmöbel aus?

Im Sommer genießen viele Balkon- und Gartenbesitzer die Zeit draußen. Damit man sich besonders wohl fühlt, werden hochwertige Outdoor-Möbel angeschafft. So wird der Balkon oder die Terrasse zu einem weiteren Zimmer. Getoppt von Gasgrill, Feuerstellen oder Kugelgrill mit Sonderausstattungen. Da wird der Grillabend mit der Familie oder Freunden zu einem Barbecue. Vielleicht wurde sogar eine Gartenbar oder Außenküche für die Sommerzeit eingerichtet? Rechnet man

all diese Dinge zusammen, kommen da ganz schöne Werte zusammen. Deshalb ist es besonders ärgerlich, wenn etwas abhanden kommt oder kaputt geht. Beispielsweise, weil ein Freund den teuren Gasgrill unsachgemäß bedient hat. Spätestens dann stellt sich die Frage: Wer kommt für den Schaden auf?

Verursacht ein Dritter einen Schaden, kann man Schadenersatzansprüche geltend machen. Dies ist gesetzlich geregelt. In unserem Beispiel könnte der Gasgrillbesitzer also Schadenersatz von seinem Freund verlangen. Im besten Fall hat dieser eine Privathaftpflichtversicherung. Diese kommt genau für solche Schäden auf – nämlich, wenn jemand anderer durch Sie zu Schaden kommt und die Ansprüche berechtigt sind. Unberechtigte Ansprüche kann die Privathaftpflichtversicherung nämlich auch ablehnen. In diesem Fall zahlt sie nicht.

Stehen nun wertvolle Gartenmöbel oder der Gasgrill draußen und wird vom Grundstück entwendet, kann es sein, dass die Außenversicherung der Hausratversicherung in Kraft tritt. Dies kommt aber auf die jeweiligen Versicherungsbedingungen an. In älteren Verträgen, sind meist Gartenmöbel, die durch Diebstahl entwendet werden nicht versichert. Bei der GEV sind im Pro Domo Kom-

pakt- und Pro Domo Premium-Tarif der Hausratversicherung Schäden, die durch Diebstahl im eigenen Garten entstehen übrigens bis zu einer gewissen Versicherungssumme mitversichert. Häufig fällt ein Grill nicht unter die Definition von Gartenmöbeln, das heißt der teure Gasgrill ist im Zweifel nicht versichert, wenn er über Nacht auf der Terrasse stehen bleibt. Dies sollte mit der Versicherung geklärt werden.

Außerdem kann es sein, dass Schäden, die durch grobe Fahrlässigkeit entstehen, nicht abgesichert sind. Wurde beispielsweise ein Sturm ab Windstärke 8 angekündigt und die Gartenmöbel ungesichert draußen stehen gelassen. Kommt es dann zu Schäden, kann der Versicherer unter Umständen die Leistung verweigern. Ihre Ansprechpartner von der GEV beraten Sie gern. Tel. (040) 3766 3367.



Solche Möbel möchte man natürlich nicht nach jedem Gebrauch in Keller oder Garage tragen, daher sollten sie über eine Versicherung abgesichert sein.

Foto: Rainer Sturm/pixelio.de

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

Ulf Schelenz

# Gleichberechtigung durch sprachlichen Irrwitz?

Ja, ich bin ein Mann und wage trotzdem diese heikle Frage zu stellen: Bringt uns die Diskussion über eine sprachliche Gleichstellung von Frau und Mann wirklich weiter? Wollen wir immer und überall sowohl die weibliche als auch die männliche Personenbezeichnung lesen, liebe Mitgliederinnen und Mitglieder? Ich bin der Meinung: Nein! Gleichwohl bin ich der Überzeugung, dass es in vielen gesellschaftlichen Bereichen und auch gerade im Berufsleben durchaus Sinn macht, über eine umfassende Gleichberechtigung der Geschlechter (hoffentlich nicht nur) zu reden. Denn nur dies führt zu verändertem Verhalten. Ist es aber wirklich hilfreich, einer Geschlechterbenachteiligung durch sprachliche Regelungen begegnen zu wollen? Mann/Frau könnte mir entgegenhalten, dass dies zumindest ein Anfang sei. Bringt uns das aber wirklich in der Sache weiter, wenn wir uns die

---

Es macht durchaus Sinn, über die Gleichberechtigung von Männern und Frauen auch weiter nachzudenken.

---

sprachlichen Verrenkungen vor Augen führen, zu denen dieser konsequent verfolgte Ansatz führt? Wollen wir wirklich in Mietvertragsformularen und Vordrucken für Verwalterverträge an allen Stellen die weibliche und männliche Personenbezeichnung lesen? Was machen wir mit denjenigen, die sich weder als Mann noch als Frau sehen? Gibt es beim Gendern keine

Einigung, müssen Gerichte entscheiden. Der Bundesgerichtshof hat in einer Besetzung von drei Frauen und zwei Männern geurteilt, dass die Klägerin keinen Anspruch auf weibliche Personenbezeichnungen in Vordrucken und Formularen einer Bank hat. Sie wird durch eine männliche Personenbezeichnung nicht benachteiligt, da diese nach dem allgemeinen Sprachgebrauch und Verständnis auch Personen umfassen kann, deren natürliches Geschlecht nicht männlich ist. Wie auch immer, es sollte jedenfalls insoweit Einigkeit bestehen, dass bloße sprachliche Veränderungen am Verhalten der Menschen nichts ändern. Verwenden wir doch deshalb lieber unsere Kraft darauf, für Gleichberechtigung und Gleichbehandlung in den vielen anderen Bereichen des täglichen Lebens einzutreten.

Ulf Schelenz  
Geschäftsführer



## IMPRESSUM

Juni 2018

### Redaktionsleitung

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

### Verlag und Gesamtherstellung

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

### Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH  
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

### Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann  
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg  
Tel.: 040/33 48 57 11, Fax: 040/33 48 57 14  
E-Mail: s\_hoffmann@elbbuero.com  
Internet: www.elbbuero.com  
Anzeigenpreisliste Nr. 42,  
gültig ab 01.01.2018  
(32.330 monatlich im 4. Quartal 2017)



### Erscheinungsweise

monatlich

### Abonnement- und Adressverwaltung

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

Einzelhefte erhältlich zum Preis von 2,80 Euro für Mitglieder und 3,80 Euro für Nichtmitglieder, im Informations-Centrum des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e.V. Für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e.V. ist der Bezugspreis mit dem Mitgliedsbeitrag bereits abgegolten. Das Hamburger Grundeigentum ist Mitglied im Anzeigenverbund Haus & Grund Medien, einem überregionalen Zusammenschluss von Zeitschriften mit einer Gesamtauflage von über 507.000 Exemplaren. Bei Interesse an überregionalen Schaltungen kontaktieren Sie uns bitte. Wir beraten Sie gern.

### Titelbild

Eichredder, Gerd Hoffmann

### Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2010 = 100)  
Alle Werte ab 1992 auf  
www.grundeigentuemerverband.de  
Feb. 110,3 März 110,7 Apr. 110,7

### Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
- RSD Reise Service Deutschland GmbH
- Zaunteam Franchise AG

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

# Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und  
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

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

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

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

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

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

**IM HAMBURGER NORDEN:**  
Den Bestpreis erzielen wir für Sie!  
**FRÜNDI**  
IMMOBILIEN  
040 / 6001 6001  
Internet: www.fruendi.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 GROBMANN**  
Immobilien seit 1913  
Jungfernstieg 34 · 20354 Hamburg  
Telefon (040) 35 75 88 - 0  
www.richardgrossmann.de

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

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

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

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

**Walter A. Meulke**  
HH-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. 040/7216021 · Fax 040/7219871

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

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

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

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

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

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

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

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

Beratung zu einer Anzeigenschaltung  
innerhalb der IVD-Gemeinschaftswerbung unter  
**040 / 33 48 57 11**

# DIE GRUNDEIGENTÜMER- VERSICHERUNG TIPPTOPP RENOVIERT.



## Dürfen wir vorstellen: Unser neuer Markenauftritt.

Wir haben in den letzten Monaten gründlich renoviert und der Grundeigentümer-Versicherung einen neuen Look verpasst. Denn so stolz wir auch auf über 125 Jahre Erfahrung sind, so jung sind wir im Herzen unseres Unternehmens geblieben. Deshalb treten wir jetzt frischer, moderner, plakativer auf und möchten so zeitgemäßer mit Ihnen kommunizieren. Was wir nicht verändert haben und auch nie verändern werden: unser Service- und Leistungsversprechen. Ganz so, wie Sie es von uns kennen. Das versichern wir Ihnen.

Ihr Spezialversicherer für Immobilien.

