

# HAMBURGER 07 2016 GRUNDEIGENTUM

Schwerpunktthema:

## Flüchtlingsunterbringung



Heinrich  
Stüven  
Bündnis für  
das Wohnen

**Analyse – Weiterer Mietenanstieg**

**Erbschaft – Familienheim und Steuern**

**Wellness – Pool im eigenen Garten**

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)

# WERBUNG NERVT ...



## Courtagepflicht des Vermieters wird allgemein akzeptiert

**W**ohnungsvermietung gerecht? Seit etwas über einem Jahr gilt, das Courtagen im Zweifel nicht mehr vom Mieter genommen werden dürfen. Nur in Ausnahmefällen, etwa wenn er selbst den Makler mit einer gezielten Suche beauftragt, ist der Mieter

halten sich natürlich an das Gesetz. Überhaupt die Makler – die haben die Neuregelung seinerzeit ja besonders intensiv beklagt, insbesondere erhebliche Courtagerrückgänge und den Verlust von Arbeitsplätzen befürchtet.

Doch davon scheint nicht allzu viel übrig zu sein. Die Makler machen mittlerweile wieder einen zufriedenen Eindruck, trotz gesunkener Vermittlungsgebühren. Denn es scheint wohl so zu sein, dass die Makler es verstanden haben, den Vermietern ein umfangreicheres Leistungsangebot zu unterbreiten

und so die Courtageausfälle weitgehend zu kompensieren. Wie es in den einzelnen Unternehmen wirklich aussieht, wissen natürlich nur die Unternehmen selbst. Doch Klagen hört man erstaunlich wenig.

Das mag auch daran liegen, dass die vermeintlichen Maklerkon-

*Die meisten Beschwerden hört man nach wie vor vom Mieterbund ...*

auch courtagepflichtig. Doch das ist in der Praxis so gut wie nie der Fall.

Also zahlen seit einem Jahr eigentlich stets die Vermieter die Provision. Das kann man gerecht finden oder als einen staatlichen Eingriff in ein funktionierendes Marktgeschehen verurteilen. Das Gesetz gilt und dass es jemals wieder so werden wird, wie vor der Gesetzesänderung, kann man nicht ernsthaft erwarten.

Sollte doch alles jetzt zur Zufriedenheit insbesondere der Mietervertreter gelöst sein. Doch weit gefehlt. Die Mietervereine beschwerten sich, dass noch immer Makler und Vermieter auf dem Markt unterwegs sind, die Courtagen – oder anders genannte Zahlungen für die Vermittlung von Wohnraum – von den Mietern verlangen. Und es gibt eben auch viele Mieter, die das solcherart von ihnen verlangte Geld auch tatsächlich bezahlen. Das ist für die Mieterorganisation natürlich ärgerlich. Aber ehrlich gesagt: So viele Fälle dürften das eigentlich nicht sein, denn die meisten Vermieter und Makler

kurrenten, die im Zusammenhang mit der Gesetzesänderung wie Pilze aus dem Boden geschossen waren, längst nicht so erfolgreich waren, wie zunächst befürchtet. Wenn man heute die Stichworte „Wohnungssuche“ und „Hamburg“ im Internet eingibt, findet man nahezu keines dieser Unternehmen mehr auf der ersten Ergebnisseite. Und die Vermieter? Sie müssen jetzt den Spaß allein bezahlen, doch auch sie beschwerten sich kaum. Hat der Gesetzgeber alles richtig gemacht?

*... aber das ist ja vielleicht auch seiner Rolle geschuldet.*

Rechtsanwalt Torsten Flomm  
Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg

... wenn sie schlecht gemacht ist. Gute Werbung verkauft Ihr Haus fast von selbst.

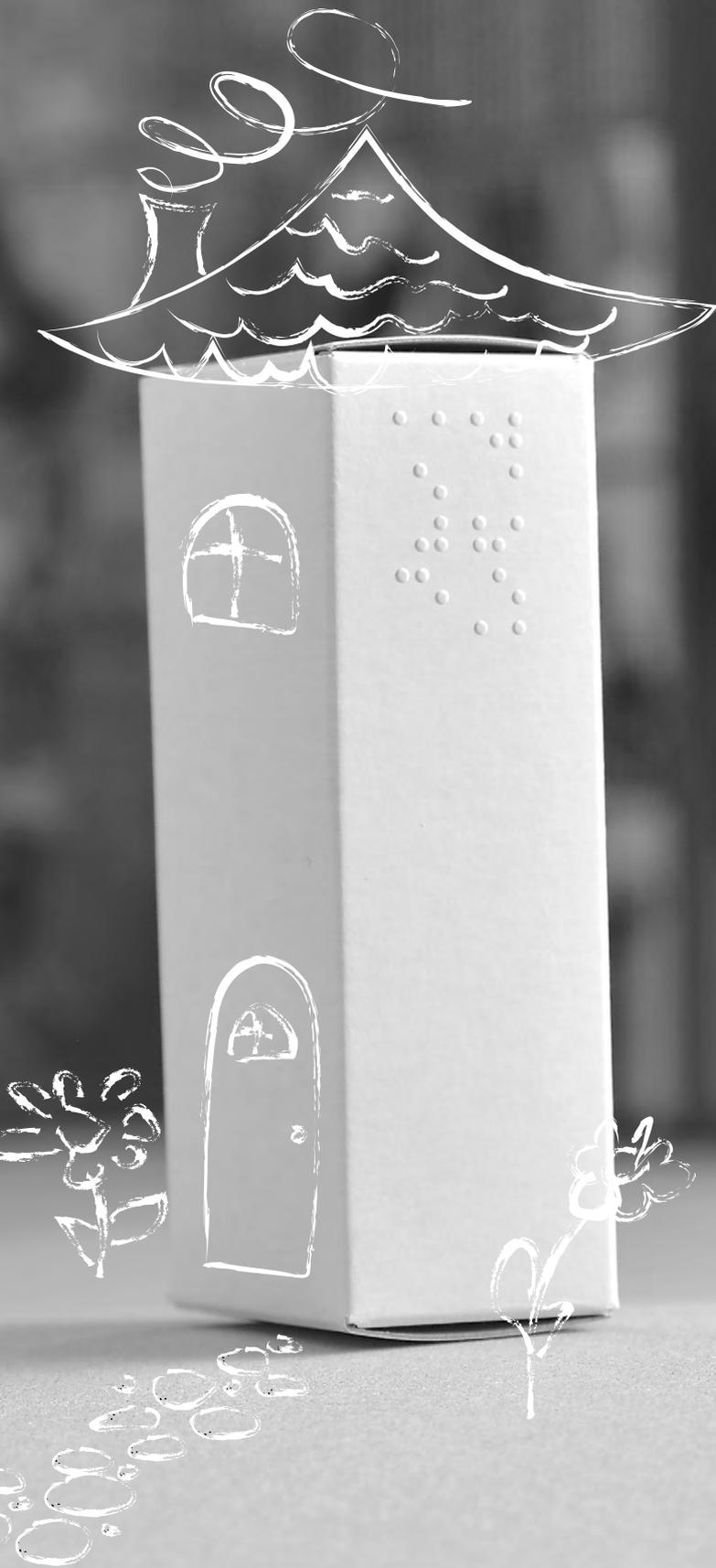
Alles über die professionelle Vermarktung Ihres Eigentums sowie viele weitere wertvolle Informationen für den erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie finden Sie im „Hamburger Leitfaden für den Hausverkauf“.



**JETZT KOSTENLOS BESTELLEN**  
Online  
oder per Telefon:  
040 369080

**HAMBURGER LEITFADEN FÜR DEN HAUSVERKAUF**  
Diverse Fachautoren,  
Herausgeber: Karl Gladigau GmbH,  
60 Seiten, Leineneinband.  
**Kostenlos, keine Versandkosten.**

Auf uns können Sie bauen.



Faltschachteln nach Ihren  
Maßen und Wünschen.

www.mensing-druck.de

mensing | print & packaging solutions

## INHALT



Die Lage bei der Erstaufnahme von Flüchtlingen hat sich entspannt. Aber wie geht es bei der Unterbringung weiter?

Schwerpunktthema:

## Folgeunterkünfte

Für viele Flüchtlinge fehlen noch längerfristige Wohnmöglichkeiten. Die Stadt plant hierfür trotz rechtlicher Bedenken eine Reihe von Großsiedlungen. Aber welche Auswirkungen hat dies auf die betroffenen Stadtteile und kann Integration so überhaupt gelingen?

### WIRTSCHAFT & POLITIK

06 Schwerpunktthema:  
Flüchtlingsunterbringung

- 13 Mietenmarktanalyse
- 14 Immobilienvermarktung
- 15 Marktbericht Alstertal
- 15 Konferenz Wohnen 2030

### RECHT & STEUERN

- 16 Neues aus Karlsruhe
- 17 Stellung von Nachmietern
- 18 Eingeschränkte Minderung
- 19 Streitfall Familienheim
- 20 Provisionsanspruch
- 20 Entwendete Einbauküche
- 21 Fehlende Farbwahlklausel
- 22 Fragen & Antworten



Foto: ZKF/Kerstin Graupner



Foto: ©by Christoph Konitzer/PIXELO



Foto: Bundesverband Schwimmbad & Wellness e.V. (bsw)

**27**

**28**

OBEN: Island-Kreuzfahrt  
UNTEN: Wellness unter freiem Himmel

### VERBAND & VEREINE

- 12 Wohnungseigentum aktuell
- 23 Fachliteratur
- 24 Seminare
- 25 Zentralverbandstag
- 26 Veranstaltungen
- 26 Alstertal-Langenhorn
- 26 Neue Ausstellung
- 27 Reisen**

### HAUS & LEBEN

- 28 Badespaß im Garten**
- 31 Alte Fahrräder gesucht
- 32 Denkmal spart Steuern
- 33 Neue Immobilienmesse
- 34 Einbruchschutz

### FINANZEN & VORSORGE

- 36 Altersvorsorge
- 37 Naturgewalten

### THEMEN & MEINUNGEN

- 38 Neues Bündnis



**GUSTAFSEN & CO®**

IMMOBILIEN | GEGRÜNDET 1931



## VERKAUF GEPLANT?

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

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

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

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

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

ZENTRALE@GUSTAFSEN.DE

TEL.: 41 40 95 0

**Beachten Sie unsere Beilage in dieser Ausgabe**

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



# Die Angst vor sozialen Brennpunkten

Großsiedlungen für Flüchtlinge rufen den Widerstand der Anwohner auf den Plan. Viele befürchten, dass ein fehlendes Konzept zur Integration das Quartier überfordert.

Bettina Brüdgam

Platz ist in Hamburg ein knappes Gut. Noch enger wird es mit den zuströmenden Flüchtlingen. Längst plant die Stadt auch Standorte mit mehr Asylsuchenden als für die Umgebung verträglich – so zumindest sehen es viele, die gleich nebenan leben. „Der Senat versucht das Problem mit Polizeirecht und brachialen Mitteln zu lösen – ohne Rücksicht auf die Anwohner“, sagt Thomas Mickleit von der Bürgerinitiative „Lebenswertes Klein Borstel“. Auf dem ehemaligen Anzuchtgarten am Ohlsdorfer Friedhof gleich neben einem Neubaugebiet im Westen des Stadtteils mit 800 Bewohnern, darunter 400 Kindern, sollen 700 Flüchtlinge in Containern untergebracht werden. „Diese

überdimensionierte Lösung überfordert das Quartier“, so Mickleit.

So wie Mickleit denkt man nicht nur in Klein Borstel. Ob in Lurup, Billwerder, Neugraben-Fischbek oder Langenhorn – bereits 15 Bürgerinitiativen in verschiedenen Stadtteilen Hamburgs wurden gegründet, um Anliegen besser durchzusetzen. Als deren Dachverband agieren die „Initiativen für erfolgreiche Integration (IFI), der sich die nachhaltige Integration von Geflüchteten in Hamburg auf die Fahnen geschrieben hat. Angetrieben wird der Protest von Ängsten einer Ghettoisierung und auch der Sorge um den Naturschutz. Die Forderung nach einer Höchstgrenze von 1.500 Flüchtlingen für Neugraben-Fischbek etwa prangt auf der

700 Flüchtlinge sollen untergebracht werden, über 300 unmittelbare Anwohner gehen auf die Straße. So wie hier in Klein Borstel wird vielerorts gegen die geplanten Großsiedlungen protestiert.



Foto: Birgit Seifriedtschmidt/Lebenswerte Klein Borstel e.V.

Internetseite der dortigen Bürgerinitiative. In Hummelsbüttel wiederum sorgt man sich um den Erhalt der Hummelsbüttler Feldmark, die bebaut werden soll. In Billwerder im Gleisdreieck am Mittleren Landweg lösten die geplanten 800 Wohnungen in fester Bauweise Verunsicherung aus. „Bei einem Stadtteil mit 1.200 Einwohnern führt eine schlagartige Erweiterung um 4.000 Flüchtlinge zur sozialen Schieflage“, heißt es auf der Internetseite der Bürgerinitiative. Zudem sei das zu bebauende Grundstück der letzte natürlich Korridor zwischen den Naturschutzgebieten „Reit“ und „Boberger Niederung“.

Inzwischen ist die Stadt bereits ein Stück zurückgerudert. „Aber auch wenn hier letztendlich 700 Wohnungen für 2.500 Flüchtlinge entstehen, ist das immer noch zu viel“, urteilt Rechtsanwalt Ulf Hellmann-Sieg von der Kanzlei Klemm & Partner, die den Großteil der Klagen



Foto: ZK/Keislin/Grainner

Folgeunterkunft „Am Radeland“ in HH-Heimfeld

HAUSVERWALTUNG

**Wir kümmern uns um Ihre Immobilie.**

AUS LEISTUNG WIRD VERTRAUEN.



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

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

**Stöben Wittlinger**

IMMOBILIENMAKLER & HAUSVERWALTUNG  
www.stoeben-wittlinger.de

Mitglied im

IMMOBILIEN SERVICE  
**ZIMMERMANN**  
WILHELM ZIMMERMANN

**Erdgeschosswohnung am Alsterlauf**

**Poppenbüttel:** Nahe AEZ und S-Bahn, 3 Zimmer, ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Baujahr 1980, Terrasse, Keller und Tiefgarage, Gaszentralheizung von 2001, Wohngeld mtl. € 477,90, Energieverbrauchsausweis 201,79 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) ohne Warmwasser.  
Kaufpreis € 350.000,--

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



Noch sind viele der Flüchtlinge wie hier in den Erstaufnahmeeinrichtungen untergebracht.

Foto: ZK/kerstin Graupner

der Hamburger Bürgerinitiativen vor Gericht vertritt. Auf diese Weise entstünden soziale Brennpunkte nach Plan. Und auch Lärm und Staus seien damit programmiert. Im März habe man deshalb einen Baustopp beantragt. Es gehe aber in keiner der Klagen darum, die Unterkünfte komplett zu verhindern, sondern um deren angemessene Verteilung. Durch die sinkenden Flüchtlingszahlen eröffne sich jetzt die Chance, durchdachte Konzepte zu erstellen, statt freie Flächen reflexartig mit Großsiedlungen zu überziehen.

Nicht nur am Billwerder Gleisdreieck zeigen die Proteste Erfolg. An der Hummelsbüttler Feldmark sollen am Rehagen nur noch 1.000 statt 1.500 Flüchtlinge wohnen, den Standort Wildes Moor strich man dort ganz. Im Eidelstedter Hörgensweg dampfte man die anfänglich geplanten 600 Wohnungen auf 350 ein, in Rissen wurden aus 800 Unterkünften 400.

Beeinflusst hat das Umdenken wohl vor allem die sinkende Zahl von Asylsuchenden. Vor wenigen Monaten wurde

Hamburg noch regelrecht von Flüchtlingen überrannt. Im vergangenen Herbst kamen teilweise über 300 Flüchtlinge täglich an. Im Januar diesen Jahres waren es 3.890 Asylsuchende, von denen 2.334 der Hansestadt zugewiesen wurden, im Februar 2.841 (2.342). Ursprünglich ging man in diesem Jahr von 40.000 neuen

fortbestehen. Gleichwohl passe man die Planungen aktuell an.

Großsiedlungen, die lange als Tabu galten, schienen im vergangenen Jahres plötzlich als rettende Lösung – 28.000 Flüchtlinge plante man flugs dort ein. Die Idee: Jeder Bezirk errichtet im Schnellverfahren bis Weihnachten 2016

einen Standort mit bis zu 800 festen Wohnungen. Diese insgesamt 4.800 Plätze mietet die Stadt dann 15 Jahre für Asylsuchende, anschließend werden sie als reguläre Wohnungen genutzt. Das rief nicht nur die

**„Großsiedlungen können keine Lösung sein.  
Sie sind nicht nur stadtplanerisch eine Fehlentscheidung,  
sondern verhindern auch die Integration.“**

*Heinrich Stüven,  
Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbands Hamburg*

Plätzen aus. Doch inzwischen entspannt sich die Lage – im April lag die Zahl bei 1.136 (567) Flüchtlingen und im Mai nur noch bei 948 (545). In Hamburgs Erstaufnahme war Mitte Juni rund jeder dritte Platz nicht besetzt. „Die Prognose zu konkreten Zahlen ist allerdings sehr schwierig, da niemand vorhersagen kann, wie sich die Situation weiter entwickelt“, sagt Hamburgs Flüchtlingskoordinator Anselm Sprandel. Auch weil die Fluchtursachen in den verschiedenen Ländern

Volksinitiative „Hamburg für gute Integration“ auf den Plan, sondern auch den Grundeigentümer-Verband Hamburg. „Großsiedlungen können keine Lösung sein,“ betont Heinrich Stüven, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbands Hamburg. „Sie sind nicht nur stadtplanerisch eine Fehlentscheidung, sondern verhindern auch die Integration.“ Andere Großbausiedlungen in Hamburg, wie Kirchdorf-Süd oder Steilshoop, hätten gezeigt, dass abgeschottete Migranten-

quartiere schnell zu Problemquartieren werden. Erst intensive Maßnahmen vor Ort haben hier eine Besserung gebracht. „Aus den alten Fehlern hat man aber offenbar nichts gelernt“, so Stüven.

Zu den sogenannten Expresswohnungen hat

der Grundeigentümer-Verband Hamburg ein Rechtsgutachten beim Staats- und

## „Aus den alten Fehlern hat man aber offenbar nichts gelernt“

Heinrich Stüven,  
Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbands Hamburg

Verwaltungsrechtler Prof. Edmund Brandt aus Braunschweig in Auftrag ge-

Unterkünfte nicht ohne weiteres umsetzbar ist. Der Plan der rot-grünen Landes-

geben. „Dieses Vorhaben beschädigt den Rechtsstaat“, so Stüven. Statt seiner Vorbildfunktion nachzukommen, umgehe der Staat Gesetze, deren Einhaltung er von den Bürgern einfordere. Das Gutachten zeigt dann auch, dass der Bau dieser

## Abnehmende Flüchtlingszahlen

Im Mai wurden in Hamburg 948 Flüchtlinge in das bundesweite Verteilungsverfahren aufgenommen, davon verblieben 545 Asylsuchende in der Hansestadt.

Monat 2016	Schutzsuchende (mit Zuweisungsentscheidung)	davon Hamburg zugewiesen	darunter mit Unterbringungsbedarf
Januar	3.890	2.334	2.022
Februar	2.841	2.342	2.156
März	1.362	643	507
April	1.136	567	381
Mai	948	545	346
<b>Summe:</b>	<b>10.177</b>	<b>6.431</b>	<b>5.412</b>

Quelle: ZKF

## Grossmann & Berger

ZINSHAUS | HAMBURG

# WIR LOTSEN SIE ZUM ERFOLG.

Für Erben und Erbengemeinschaften werfen Zinshäuser komplexe Fragen auf. Wir stehen Ihnen als Berater mit Erfahrung, Fachwissen und Vermarktungskompetenz zur Seite.

Grossmann & Berger | Ihre Zinshausexperten



Grossmann & Berger macht. **Kompetente Beratung.**

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

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

regierung sah vor, die im Herbst 2015 vom Bundestag beschlossene Ausnahmeregelung im Baugesetzbuch zu nutzen – und feste Unterkünfte rasch hochzuziehen, ohne die Bürger in die Planung einzubeziehen. Anschließend sollten sie als reguläre Wohnungen zur Verfügung stehen. „Ein doppeltes Umgehungsgeschäft“, urteilt Prof. Brandt. Zum einen gelte die Ausnahmeregelung erst in der Notsituation, also wenn alle anderen Möglichkeiten, wie etwa das Wohnungsbauprogramm oder mobile Container, geprüft und als nicht nutzbar verworfen seien. „Das ist hier nicht der Fall.“ Zum anderen sei es nicht zulässig, die Unterkünfte später in reguläre Wohnungen umzuwandeln, ohne die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu erfüllen. „Hier versucht man trickreich Vorschriften auszuhebeln“, so Stüven. Nicht erschlossene Gebiete würden so beiläufig für den Wohnungsbau freigegeben.

Der Dachverband der Bürgerinitiativen fordert ohnehin Standorte mit maximal 300 Flüchtlingen und einem Kilometer Abstand dazwischen. Dass es die bessere Lösung ist, möglichst kleine Einheiten über das Stadtgebiet zu verteilen, darüber herrscht weitgehend Einigkeit. „Inwieweit diese Forderung umsetzbar ist, müsste jedoch im konkreten Einzelfall geprüft werden“, so Flüchtlingskoordina-

## Flächen finden

In jedem Workshop des Projekts „finding places“ steht einer der sieben Hamburger Bezirke im Fokus. Pro Bezirk sind zunächst sechs Workshops mit jeweils 30 Personen geplant, die letzte Veranstaltung findet Mitte Juli statt. Eine Anmeldung ist erforderlich.

Interessierte können sich im Internet unter [www.findingplaces.hamburg](http://www.findingplaces.hamburg) anmelden oder per Telefon unter 040/ 43 13 93 93. Zudem lassen sich die Ergebnisse der Workshops online einsehen.

Alle Workshops finden im Erdgeschoss der HafenCity Universität, Überseeallee 16, 20457 Hamburg, statt und dauern etwa zwei Stunden.

tor Sprandel. Die Volksinitiative „Hamburg für gute Integration!“ verleiht der Forderung Nachdruck mit der Drohung eines Volksentscheids – ein schweres Druckmittel bei den Verhandlungen mit der Stadt.

Den juristischen Weg nutzen immer mehr Anwohner in Hamburg, um gegen die Unterbringungspläne der Stadt vorzugehen. „Viele haben das Gefühl, dass die demokratischen Spielregeln keine Gültigkeit mehr besitzen“, erklärt Hellmann-Sieg. Es sei kaum verständlich, dass die Stadt für die Errichtung ganzer Siedlungen das Baurecht einfach umgehe. „Selbst wenn nicht alle Verfahren den vollen Erfolg bringen, schaffen sie doch immerhin klare rechtliche Rahmenbedingungen.“ So darf etwa die Siedlung

Fiersburg in Lemsahl-Mellingstedt nach dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Hamburg errichtet werden – aber nur mit mobilen Unterkünften für maximal drei Jahre. Zudem ziehen jetzt nach Protesten der Anwohner nur noch rund 250 Flüchtlinge hierher, statt wie anfangs von der Stadt geplant 950 Menschen, was die Richter bestätigten. „In Rissen wurde ebenfalls die Belegungszahl reduziert, ein einheitliches Vorgehen wäre aber weit besser als solche punktuellen Zugeständnisse“, so Hellmann-Sieg.

Beteiligen an der Flächensuche dürfen sich Anwohner seit Mitte April in Workshops.

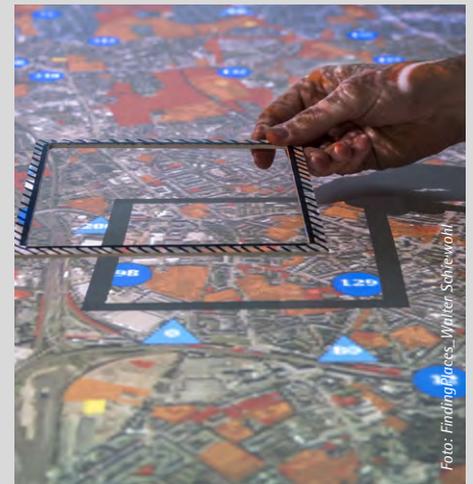


Foto: Finding Places, Winter, Schreyer

Mit dem interaktiven Datenmodell „City Scope“ der HafenCity Universität (HCU) können Bürger bei den Veranstaltungen in einem Hamburgmodell auf zwei Tischen codierte Legosteine verrücken, die für die Unterkünfte stehen. So sind die Auswirkungen der Ideen sofort erkennbar – die Anzahl der noch fehlenden Plätze in der Stadt dabei immer im Blick. „Das Modell fokussiert sich auf öffentliche Flächen, Privatgrundstücke bleiben außen vor“, erklärt Prof. Gesa Ziemer, Vizepräsidentin für Forschung und Direktorin des CityScience Labs der HCU. Zudem gehe man bei der Suche nach Plätzen von einer Modulbauweise aus. Auch wenn die Flüchtlingszahlen aktuell sinken, rund 3.500 Menschen sind noch in prekären Unterkünften wie Baumärkten und winterfesten Zelten untergebracht. Sie bräuchten dringend bessere Wohnmöglichkeiten.

„Der zentrale Koordinierungsstab Flüchtlinge prüft die Vorschläge auf Machbarkeit“, erklärt Flüchtlingskoordinator Sprandel. Das Ergebnis werde auf der Internetseite des Projekts „finding places“ veröffentlicht. Ob eine Fläche dann tatsächlich genutzt werden könne, hänge allerdings von vielen Faktoren ab. „Die 250.000 Flächen sind mit jeweils 30 unterschiedlichen Kriterien unterlegt“, erklärt Prof. Ziemer. Biotope, Wälder und

## Tradition Vertrauen Seriosität

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



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

Friedhöfe etwa sind ebenso tabu wie Lärmschutzzonen nahe des Flughafens oder Industrieareale. Auch sandige oder moorige Gebiete eignen sich nicht. Die Arbeit mit dem Modell verdeutlicht den Teilnehmern auch die Komplexität der Aufgabe und steigert die Akzeptanz für Unterkünfte in der Nachbarschaft. Die Anwohner als Experten des Quartiers können zudem auch einige Flächen benennen, die vorher gar nicht in Betracht gezogen wurden, dazu gehören etwa

kaum genutzte kleinere Parks oder breite Grünstreifen. Noch bis Mitte Juli können die Hamburger sich in den Workshops einbringen (siehe Kasten).

„Echte Gesprächsbereitschaft gibt es nicht, um gemeinsam Flächen zu identifizieren“, so die Erfahrung von Hellmann-Sieg, der auch den Grundeigentümer-Verband im Bezirk Bergedorf vertritt. Zudem klammere das Modell die Flächen des Wohnungsbauprogramms aus. Flüchtlinge sollten aber nicht in dezent-

ralen Großsiedlungen untergebracht werden, sondern verteilt über die Stadtteile. Und ein intelligentes Konzept zur Integration sei ohnehin nicht erkennbar: Nicht nur in der Umgebung der Siedlung Gleisdreieck am Mittleren Landweg fehlten Kindergärten und Schulen. „Wenn die Integration der Flüchtlingsmassen scheitert, betrifft das ganz Hamburg“, warnt Hellmann-Sieg. „Damit droht eine Parallelgesellschaft, die wir uns einfach nicht leisten können.“

In Workshops an der HafenCity Universität können Interessierte die Schwierigkeiten der Unterbringung spielerisch selbst erleben.



## 20 Jahre Immobiliennetzwerk in Hamburg

### Verkaufen oder investieren?

Wir beraten Sie hinsichtlich der Entscheidung, eine Immobilie zu halten oder die hohen Marktpreise zu nutzen und Ihr Mehrfamilienhaus zu verkaufen.

### Diskret und erfolgreich!

Unser professionelles Immobilien-Netzwerk und die langjährigen Kontakte zu unseren Kunden machen es möglich, Ihre Immobilie diskret und höchst erfolgreich zu vermitteln.

### Verlässlichkeit und Engagement

Die Vermittlung von Immobilien ist seit 20 Jahren unser Kerngeschäft und wir haben Freude an dieser Herausforderung. Wir legen uns für Sie ins Zeug.

Ihr LEIPE IMMOBILIEN – Team



Schlüterstraße 14  
20146 HH-Rotherbaum

LEIPE  
IMMOBILIEN · IVD

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





Informationen für Eigentümer und Verwalter

# Wohnungseigentum aktuell

**Referenten:**

Torsten Flomm, Rechtsanwalt  
 Carolin Duijn, Rechtsanwältin  
 Jürgen Steiner, Rechtsanwalt  
 Matthias Scheff, Rechtsanwalt  
 Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Rechtsanwalt  
 Barry Sankol, Richter

**Wann:** Donnerstag, 10. November 2016,  
 9.00 Uhr (bis ca. 17.00 Uhr)

**Wo:** Reichshof Hamburg,  
 Kirchenallee 34-36,  
 20099 Hamburg

**Kosten:** 200,00 Euro pro Person  
 (für Mitglieder)

230,00 Euro pro Person  
 (für Nichtmitglieder)

(Weitere Personen, z. B. Familien-  
 oder Firmenangehörige, zahlen jeweils  
**200,00 Euro** inkl. Umsatzsteuer.)

Dieses Ganztagsseminar ist für Wohnungseigentümer, Verwaltungsbeiräte, Verwalter und Rechtsanwälte gedacht.

Ein bewährtes Konzept mit neuem Namen und neuem Veranstaltungsort: Wir haben uns in diesem Jahr entschieden, unser großes Seminar rund um das Wohnungseigentum, das bisher als „WEG – aktuell“ bekannt war, in einem anderen Hotel stattfinden zu lassen, und zwar im Reichshof Hamburg. Das Traditions Haus in der Kirchenallee wurde im Juli 2015 mit neuer Pracht im Stil der 1920er-Jahre wiedereröffnet. Wir sind sicher, Sie werden sich wohlfühlen. **Die Teilnehmer erhalten Seminarunterlagen, ein Mittagessen mit einem alkoholfreien Getränk und Kaffee / Tee in den Pausen.**

**Themen:**

- Darlehnsaufnahme durch die Wohnungseigentümergeinschaft
- Überbüdung von Leistungspflichten auf einzelne Wohnungseigentümer
- Vermietung des Gemeinschaftseigentums
- Erwerb von Eigentum durch die Wohnungseigentümergeinschaft
- Rechtsfolgen nichtiger Fensterbeschlüsse – kann der Einzelne Ersatz verlangen?
- aktuelle und lokale Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsrecht

Hiermit melde ich mich zum **Wohnungseigentum aktuell** an.

<input type="text"/>		<input type="text"/>
Name, Vorname		Mitgliedsnummer
<input type="text"/>		
Firma		
<input type="text"/>		
Straße, Hausnummer		
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
PLZ	Ort	Telefon
<input type="text"/>		
E-Mail		
<input type="text"/>		
<input type="text"/>		
<input type="text"/>		

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

Bitte füllen Sie die Anmeldung  
 in Druckbuchstaben aus!

Datum, Unterschrift

**FAX - Anmeldung**

040 / 32 65 06

Bei **Stornierung** einer Anmeldung 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn werden **50 Prozent** der Seminargebühr berechnet. Bei Nichtteilnahme oder bei Absage acht Tage vor Veranstaltungsbeginn wird die **volle** Teilnehmergebühr in Rechnung gestellt. Die Gebühren entfallen, wenn ein Ersatzteilnehmer von Ihnen zum Seminar angemeldet wird. Der Betrag ist bitte **vorab, spätestens 10 Tage nach Ihrer Anmeldung** auf das Konto Grundeigentümer-Verband Hamburg e.V. bei der HypoVereinsbank IBAN DE66 2003 0000 0000 2032 16, BIC HYVEDEMM300 unter dem Stichwort „**Wohnungseigentum aktuell 2016**“ zu überweisen. Bitte geben Sie ebenfalls Ihre **Mitgliedsnummer** bei der Überweisung an! **Anmeldung:** Wenn Sie an diesem Seminar teilnehmen möchten, senden oder faxen (040/32 65 06) Sie den Abschnitt ausgefüllt und unterschrieben an uns zurück. Eine gesonderte Benachrichtigung **erfolgt nur**, wenn das Seminar zum Zeitpunkt Ihrer Anmeldung bereits ausgebucht war und Sie **nicht** daran teilnehmen können.

## Marktanalyse

# Mietanstieg trotz Mietpreisbremse

Die Schülerinnen und Schüler des Gymnasiums Ohmoor haben ihre jährliche Analyse des Wohnungsmarktes mit einem „verblüffenden“ Ergebnis beendet: Die Mietpreisbremse ist ohne Wirkung!

Seit mittlerweile 30 Jahren untersucht das Gymnasium Ohmoor den Hamburger Wohnungsmarkt nebst Umland sowie die Entwicklung der Preise bei Eigentumswohnungen in Hamburg. Das Ergebnis der Untersuchung wurde auf einer Pressekonferenz im Hause des Mietervereins zu Hamburg vorgestellt. In diesem Jahr war deswegen besondere Spannung geboten, weil die Auswirkungen der seit dem 1. Juli 2015 in Hamburg geltenden Mietpreisbremse zu beurteilen waren. Es stellte sich die Frage, ob die trotz Kritik der Wohnungswirtschaft vom Senat flächendeckend eingeführte Mietpreisbremse erste Wirkung entfaltet hat. Um es vorweg zu nehmen: Dies war nicht der Fall! Stattdessen zeigte die Analyse des Gymnasiums Ohmoor einen ungebremsten Anstieg der Mieten in Hamburg.

Die Schülerinnen und Schüler des Gymnasiums Ohmoor untersuchten in diesem Jahr 2.981 verschiedene Mietangebote innerhalb Hamburgs und 2.124 Wohnungsanzeigen des Umlandes, sodass über 5.000 Wohnungen des freien Marktes in die Analyse einfließen. Zusätzlich wurden 1.969 aktuelle Angebote für Eigentumswohnungen erfasst. Der größte Teil der berücksichtigten Daten

stammt aus dem Immobilienportal Immonet.de. Weitere Internetmietwohnungsbörsen wurden vom Wahlkurs Geografie des Gymnasiums Ohmoor herangezogen, um die statistische Grundlage für Stadtteile mit wenig Angebot zu verbessern.

Für Hamburg zeichnet sich eine ungewöhnlich deutliche Zunahme der Angebotsmieten auf 12,45 Euro pro Quadratmeter ab. Dies ist ein Anstieg um 5,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Im Umland verteuerte sich der Wohnraum sogar um 7,3 Prozent, wobei der Quadratmeterpreis von 8,35 Euro erheblich unter dem städtischen Niveau verbleibt. Festzuhalten ist jedoch auch, dass in vielen Außenbezirken der Stadt die Angebotsmieten eher das niedrige Niveau der Umlandkreise haben. Höhere Mieten werden eher in den zentrurnahen Quartieren erzielt. Diese Unterscheidung unterstreicht den Standpunkt des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg, nicht alle Stadtteile über einen Kamm zu scheren und undifferenziert die Mietpreisbremse über ganz Hamburg zu stülpen. Trotz anderslautender Zusage des Senates konnte sich jedoch auch das mittlerweile erneut formierte Bündnis für das Wohnen nicht dazu durchringen, das versprochene Gut-

achten einzuholen, um zu überprüfen, ob tatsächlich in Folge Wohnungsknappheit in allen Stadtteilen Hamburgs die Einführung der Mietpreisbremse flächendeckend gerechtfertigt war.

Nicht nur bei den Wohnungsmieten, sondern auch bei den Eigentumswohnungen setzte sich der Trend eines Preisanstieges fort. Preise von mehr als 4.000 Euro pro Quadratmeter wurden in den beliebten Stadtteilen entlang der Elbe im Hamburger Westen und zentrurnah erzielt. Aber auch in Fuhlsbüttel und in Volksdorf wurden Eigentumswohnungen vielfach in diesem Preissegment angeboten.

Der von den Schülerinnen und Schülern des Gymnasiums Ohmoor festgestellte Mietanstieg trotz Mietpreisbremse ist kein Phänomen, das sich nur auf Hamburg beschränkt. Auch in anderen Großstädten wie Berlin und München zeigten sich teilweise noch größere Preisanstiege bei der Vermietung von Wohnungen. Bisher jedenfalls hat die vielfach hochgelobte Mietpreisbremse ihre Wirkung verfehlt. Es bleibt abzuwarten, ob sich dies – und wenn ja in welchem Umfang – in den nächsten Jahren ändern wird. Auch die im neuen Bündnis für das Wohnen angekündigten 10.000 Baugenehmigungen pro Jahr, und damit 4.000 mehr als bislang, werden voraussichtlich eher zu einem Preisanstieg bei Mietwohnungen und beim Kauf von Eigentumswohnungen führen. Anders mag dies bei älteren Bestandsmietwohnungen sein, für die die Mietpreisbremse Geltung hat. In jedem Fall darf auch im nächsten Jahr mit Spannung der Marktanalyse des Gymnasiums Ohmoor entgegengesehen werden.

Ulf Schelenz  
Rechtsanwalt

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

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



Immobilienmakler und  
Grundstücksverwaltungen seit 1913

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



Unser Firmensitz  
im Heine-Haus

IVD VHH EEK

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

## Immobilienvermarktung

# Makler beauftragen oder lieber privat vermarkten?

Auf dem Immobilienmarkt geht fast nichts mehr ohne die großen Online-Portale. Sie machen es den Eigentümern leicht, ihre Immobilien selbst zu vermarkten. Spätestens seit das Bestellerprinzip in Kraft ist, nutzen viele diesen Weg.

## Was für den Makler spricht...

Gerade wenn es um den Verkauf einer Immobilie geht, haben Makler aber durchaus ihre Berechtigung – sofern es gute Makler sind, die sich wirklich Zeit für ihre Kunden nehmen. Denn diese tun mehr als Exposés schreiben und Anzeigen schalten: Im ersten Schritt bewerten sie die Immobilie gründlich. Diesen Service bieten einige Makler, wie zum Beispiel German Homes, sogar kostenlos an. Darüber hinaus planen sie den Verkauf und fertigen professionelle Grundrisse und Bilder an. Sie stellen alle erforderlichen Unterlagen zusammen, die der Käufer für seine Entscheidung braucht. Sie gewähr-

leisten, dass bei der Besichtigung der bestmögliche Eindruck entsteht, und sie sind Ansprechpartner für alle Beteiligten. Insofern nehmen sie Eigentümern viel Arbeit ab. Was viele nicht wissen: Gute Makler ebnen auch der Finanzierung den Weg. Vielen Eigentümern sind so schon böse Überraschungen erspart geblieben.

## ... und was dagegen

Auf der anderen Seite gibt es gute Gründe für die Vermarktung auf eigene Faust: Erstens ist die Technik mittlerweile so weit fortgeschritten, dass das Erstellen der Online-Anzeigen keine Barriere mehr darstellt. Portale wie ohne-makler.net er-

möglichen es sogar, die Anzeige per Mausclick gleichzeitig an alle großen Portale zu übermitteln.

Zweitens sparen sich Eigentümer bei der privaten Vermarktung die Courtage. Das ist insbesondere bei Vermietungen ein Argument. Denn hier dürfen Eigentümer die Kosten seit Einführung des Bestellerprinzips nicht mehr an die Mieter weitergeben. Drittens hat der Eigentümer bei der privaten Vermarktung den direkten Kontakt zu den Interessenten und behält jederzeit die Fäden selbst in der Hand. Und viertens suchen manche Mieter und Käufer bevorzugt Privatangebote. Dann erweitert die Selbstvermarktung den Empfängerkreis.

Insofern gilt: Komplexe Immobilienprojekte brauchen Fachwissen und persönliche Betreuung. Wer selbst also unsicher ist oder keine Zeit hat, sollte deshalb gerade beim Verkauf besser mit einem Makler zusammenarbeiten. Wer aber nur einen neuen Mieter sucht oder selbst über die nötige Zeit und Immobilienkompetenz verfügt, für den können Immobilienportale durchaus eine Alternative darstellen.

Henning Evers  
Gründer und Betreiber  
ohne-makler.net

– Anzeige –

## 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 LANGFINGERN DAS HANDWERK LEGEN

Ist mein Haus auch sicher? Mehrmals pro Tag – beim Verlassen der Wohnung oder abends – überprüfen die meisten von uns Türschloss und Fenster. Denn alle drei Minuten wird in Deutschland eingebrochen, oft einhergehend mit übler Verwüstung durch Vandalismus. Die Opfer leiden danach an Ängsten und chronischen Schlafstörungen. Die Vorstellung, dass der Täter bereits im Heim war, zerstört jede Geborgenheit, oft auf Jahre.

Alarmanlagen gibt es wie Sand am Meer, sie alle versprechen Schutz. Auch Plagiate werden immer wieder angeboten. Aber die Einbruchforschung zeigt, dass viele Produkte von Kriminellen leicht ausge-trickst werden können. Ein gewaltiger Fortschritt in der Sicherheitstechnik ist das Bublitz®-Alarmgerät. Das Hightech-Gerät der neuen Generation überwacht rund um Uhr die komplette Objektaußenhaut, also alle Fenster und Außentüren. Diese Aufgabe übernimmt ein im Gerät integriertes hochempfindliches Sensorsystem.

Wird eine Scheibe eingeschlagen bzw. ein Fenster oder eine Tür aufgehebelt, so verändert sich nicht nur impulsartig der Luftdruck im Objekt, sondern gleichzeitig auch die immer vorhandene Schwingung des Luftvolumens, und zwar im unhörbaren Bereich von 1 bis 16 Hertz. Erst wenn das Gerät beide Veränderungen in einer bestimmten Art und Ausprägung registriert, wird sicher Alarm ausgelöst ... ganz wichtig, der Täter ist dann noch draußen.

Der Clou: Da das Alarmgerät Bublitz® weder auf Gewitter, Vogelanzug, Überschallknall und ähnliche Umweltereignisse reagiert, ist es in hohem Maße fehlalarmsicher. Bewohner und Haustiere können sich bei aktiviertem Alarmgerät frei bewegen. Die Überwachung funktioniert zuverlässig über mehrere Etagen auf bis zu 1.000 Quadratmetern Nutzfläche.

Da weder Kabel, Bewegungsmelder, Magnetkontakte noch Glasbruchsensoren erforderlich sind und zusätzlich Montagearbeiten und hoher Wartungsaufwand entfallen, kann das Alarmgerät preisgünstig angeboten werden. Erweiterungen, wie z. B. ein automatisches Telefonwählgerät oder die Kopplung an die Rauch- und Brandmeldeanlage können jederzeit nachträglich vorgenommen werden. Dass mit dem Alarmgerät u. a. sensible Gebäude bis hin zu militärischen Einrichtungen gesichert werden, kann als Empfehlung gelten.

So urteilt die Presse:

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

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

**FAZ:**

„Es war eine überzeugende Demonstration...“

**DIE WELT:**

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

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

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

Alstertal

## Marktbericht 2016

Die Preise im Alstertal sind in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Einige Wohnlagen haben Wertsteigerungen von 50 Prozent und mehr innerhalb von nur drei Jahren erfahren. BAUWERK Hamburg veröffentlicht einen aktuellen Marktbericht.

Das Unternehmen BAUWERK Hamburg, das zuletzt 2014 einen Hamburger Zinshausmarktbericht vorlegte, hat sich diesmal in einer aufwändigen Ausarbeitung dem Wohnen im schönen Alstertal zugewandt. Der Marktbericht schlüsselt die Situation nach den sechs Stadtteilen Bergstedt, Duvenstedt, Lemsahl, Poppenbüttel, Sasel und Wellingsbüttel auf. Jeder Stadtteil wird in mehreren Kartenblättern erfasst und sowohl hinsichtlich Grundstückspreisen je Quadratmeter als auch Wert-

entwicklung seit 2010 Straßenzug für Straßenzug ausgewertet und grafisch mit unterschiedlichen Farbabstufungen aufbereitet. Eigentümer können so „fundamentale und abgesicherte Rückschlüsse auf den Wert Ihres Einfamilienhauses oder Ihrer Doppelhaushälfte schließen, ohne einen Gutachter in Ihr Haus lassen zu müssen“ so René Müller, Geschäftsführer der BAUWERK Hamburg Vermittlungs- und Beratungs GmbH & Co. KG. Für Kaufinteressenten ist der Bericht natürlich ebenso von Interesse.

Die Autoren haben sich bei ihrer Analyse auf die Bodenwerte konzentriert, die sich wesentlich objektiver und vergleichbarer darstellen lassen als die Einfamilienhauspreise. Basis waren die Daten des sogenannten Gutachterausschusses für Grundstückswerte. An diesen werden die tatsächlichen Preise sämtlicher Immobilienverkäufe gemeldet, die häufig stark von den etwa in Anzeigen oder im Internet veröffentlichten Preisen in Verkaufsangeboten abweichen. Da die Richtwerte des Gutachterausschusses jedoch immer nur einen Blick in die Vergangenheit darstellen, hat das Team vom BAUWERK in weiteren Arbeitsschritten dann noch die neueren Marktentwicklungen eingearbeitet, um schließlich einen aktuellen, sogenannten Bodengrundwert zu ermitteln.

Interessierte finden den Marktbericht unter [www.bauwerk-hamburg.de](http://www.bauwerk-hamburg.de) zum Download oder erhalten eine gedruckte Ausgabe in der Grundeigentümer-Verbands-Geschäftsstelle Saseler Chaussee 193 zu den üblichen Geschäftszeiten (siehe Seite 23).

Fachkonferenz am 26. April 2016

## Wohnen 2030 – Impulse und Perspektiven

Senatorin Stapelfeldt und die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen hatten eingeladen, in sogenannten „Panels“ über zukünftiges Wohnen in Hamburg und Realisierung des Wohnungsbedarfs zu diskutieren.

Knapp 200 Akteure aus allen Sparten der Wohnungswirtschaft waren dem Aufruf gefolgt und besprachen Themen wie „Nachverdichtung im Siedlungsbau der 50er, 60er und 70er Jahre“, „20.000 neue Wohnungen stromaufwärts an Elbe und Bille“ und „mehr Stadt in der Stadt“.

Die Senatorin und Oberbaudirektor Jörn Walter waren sich einig, dass bei dem derzeitigen Bedarf von 10.000 Woh-

nungen per anno Augenmerk auf die Qualität der Stadt geworfen werden muss, um Fehler der Vergangenheit zu vermeiden. Die Verfahren sollen beschleunigt und die Bürgerbelange integriert werden. Dafür ist das Gespräch mit allen Beteiligten ist zu suchen, um die Dichte der Stadt Hamburg von derzeit 2.300 Einwohnern pro Quadratkilometer (gegenüber etwa 4.400 in Berlin) zu erhöhen.

In der abschließenden Diskussion wurde vor allem ein wirtschaftliches Flächenmanagement der Stadt Hamburg gefordert, sodass die Kosten für Liegenschaften an die Mieten angepasst werden. Darüber hinaus sei die Energieeinsparverordnung eventuell in Teilen auszusetzen und Baurecht flexibler zu gestalten. Auch vor Nutzungsänderungen, zum Beispiel einer Bebauung des Heiligengeistfeldes mit einer Randbebauung solle nicht zurückgeschreckt werden.

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Walter  
Bund deutscher Baumeister,  
Architekten und Ingenieure e.V. Hamburg

Thomas Walter berät auch im Rahmen der sogenannten bautechnischen Beratung vor Ort für den Grundeigentümer-Verband Hamburg

PRIVATINVESTOR SUCHT  
ANLAGEIMMOBILIEN IM  
GROSSRAUM HAMBURG

SUCHPROFIL + INFOS UNTER

WWW.ZINSHAUSKÄUFER.DE  
ODER 040 - 766 500 800

Privat sucht  
MEHRFAMILIENHAUS

in Hamburger Stadtteil-  
lagen bis 2 Mio. Euro.

Wir führen es nach  
guten, alten Werten.

Tel. 040/850 57 30

BAUWERK HAMBURG

Reparaturbedürftiges Zinshaus  
oder Baugrundstück in der  
Metropolregion Hamburg zum  
Kauf gesucht

Tel. 040/41 33 05 43

Die nächste Ausgabe  
der Zeitschrift  
**Hamburger Grundeigentum**  
erscheint im August 2016.  
Anzeigenschluss ist der  
11. Juli 2016.

Neues aus Karlsruhe

# Einwendungsausschluss

Mit Urteil vom 11. Mai 2016 (VIII ZR 209 / 15) hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass der Einwendungsausschluss des Mieters gemäß § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB grundsätzlich auch für solche Kosten gilt, die in der Wohnraummiete nicht auf den Mieter umgelegt werden können.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die Kläger sind seit 2011 Mieter einer Wohnung des Beklagten. Mit Schreiben vom Juli 2012 rechnete der Vermieter über die Betriebskosten für das Jahr 2011 ab, indem er den Mietern in einem Anschreiben die Abrechnung der Hausverwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft für das Jahr 2011 in Kopie übermittelte. In dieser Abrechnung waren neben den umlagefähigen Betriebskosten auch Kosten für Instandhaltung und Verwaltung sowie ein Betrag zur Instandhaltungsrücklage ausgewiesen.

Wegen der Berücksichtigung der nichtumlagefähigen Kosten endete die Abrechnung mit einer Nachforderung des Vermieters, die zunächst von den Mietern beglichen wurde. Erst mit Schreiben vom 10. Mai 2014 rügten sie die Betriebskostenabrechnung und verlangten den zu Unrecht gezahlten Betrag zurück. Der Vermieter verweigerte die Rückzahlung des Betrages unter Berufung auf die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 BGB. Danach hat der Mieter dem Vermieter Einwendungen gegen die Abrechnung spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Betriebskostenabrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann er Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

Der BGH hat entschieden, dass der Einwendungsausschluss grundsätzlich auch für solche Kosten gilt, die in der Wohnraummiete generell nicht auf den Mieter umgelegt werden können. Der Senat begründet seine jetzt ergangene Entscheidung damit, dass sich weder aus dem Wortlaut noch aus dem Sinn und Zweck der Vorschrift Hinweise auf eine Beschränkung des Einwendungsausschlusses ergäben. Mit dem Einwen-

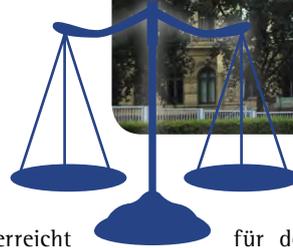
dungsausschluss solle vielmehr erreicht werden, dass in absehbarer Zeit nach einer Abrechnung Klarheit über die wechselseitig geltend gemachten Ansprüche bestehe. Die insoweit beabsichtigte Befriedungsfunktion wäre hingegen nicht umfassend gewährleistet, wenn die Einwendungen des Mieters, bestimmte Kosten seien generell nicht als Betriebskosten umlagefähig, auch noch nach

Fristablauf erhoben werden könne. Dies gelte umso mehr, als die Zuordnung zu umlegbaren und nicht umlegbaren Betriebskosten nicht immer eindeutig sei.

Ausnahmsweise waren die Mieter jedoch im vorliegenden Fall zur Rückforderung berechtigt. Wegen der besonderen Umstände des vorliegenden Einzelfalls war der Vermieter unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben gehindert, sich auf den Einwendungsausschluss zu berufen. Er selbst hatte in der Betriebskostenabrechnung die Position Verwaltung, Instandhaltung und Rücklage ausdrücklich als nicht umlagefähig bezeichnet. Dadurch brachte er bei der Abrechnung zum Ausdruck, dass ihm diese Positionen nicht zustehen. Nach Ansicht des Senats muss er sich daran auch nach Ablauf der Einwendungsfrist festhalten lassen.

In seinem Urteil vom 16. März 2016 (VIII ZR 326/14) hat der Bundesgerichtshof (BGH) unter anderem entschieden, dass für eine wirksame Änderung des Mietvertrages die Zustimmung sämtlicher Vertragspartner des Mietvertrages erforderlich ist.

Die Beklagten – ein Ehepaar – waren Mieter einer Wohnung der Klägerin, für die sie nach dem Mietvertrag ausweislich eine Nettomiete sowie Nebenkostenvorauszahlungen zu zahlen hatten. Die letzte Nebenkostenabrechnung wurde für das Jahr 2003 erstellt, das Mietverhältnis



endete im Jahr 2010. Da die Mieter für den Zeitraum von Juli 2008 bis zum Ende des Mietverhältnisses keine Zahlung mehr erbrachten, wurden sie von der Vermieterin auf Zahlung verklagt. Hinsichtlich der Nebenkosten behauptete die Vermieterin, es sei nachträglich mit dem Ehemann vereinbart worden, über die Nebenkosten nicht mehr abzurechnen, sondern die bisherigen Vorauszahlungen als Pauschale zu behandeln.

Der BGH hat entschieden, dass eine Pauschale nicht geschuldet wird. Eine entsprechende Vereinbarung sei nicht durch das Gespräch der Vermieterin mit dem Mann im Treppenhaus zustande gekommen, denn es sei nicht festgestellt worden, dass der Ehemann auch im Namen seiner Frau aufgetreten sei. Eine Änderung des Mietvertrages könne aber nur unter Beteiligung sämtlicher Vertragspartner vereinbart werden. Auch könne die bloße Nichtabrechnung der Nebenkosten durch den Vermieter in einem bestehenden Mietverhältnis regelmäßig nicht als Angebot einer Vertragsänderung oder eines Verzichts auf eine Abrechnung angesehen werden.

Schließlich könne der Vermieter einen Zahlungsanspruch auch nicht darauf stützen, dass im ursprünglichen Mietvertrag entsprechende Vorauszahlungen vereinbart gewesen seien. Betriebskostenvorauszahlungen stünden einem Vermieter dann nicht mehr zu, wenn Abrechnungsreife, mit Ablauf eines Jahres nach Ablauf der Abrechnungsperiode, eingetreten sei.

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

## Stellung von Nachmietern

# Vorzeitiges Vertragsende

Grundsätzlich können Mieter ohne Zustimmung des Vermieters nicht vorzeitig aus dem Mietvertrag ausscheiden. Lediglich für Zeitmietverträge hatte der Bundesgerichtshof (BGH) am 22. Januar 2003 (VIII ZR 244/02) in Einzelfällen eine Ausnahme von diesem Grundsatz zugelassen, wenn der Mieter dem Vermieter einen geeigneten und zumutbaren Nachmieter zur Verfügung gestellt hat. In einem weiteren Urteil vom 7. Oktober 2015 (VIII ZR 247/14) hat der BGH nun entschieden, welche Pflichten Mieter und Vermieter bei der Suche nach einem Nachmieter in diesen Konstellationen treffen.

**Der Fall**

Im April 2011 mietete der Mieter ein Einfamilienhaus an. Im Vertrag war geregelt, dass das Mietverhältnis bis zum 30. April 2015 laufen sollte und dass die ordentliche Kündigung für beide Seiten ausgeschlossen ist. Vor Abschluss des Vertrages erkundigte sich der Mieter, ob er bei einem durch seinen Arbeitgeber veranlassenden Umzug in eine andere Stadt frühzeitig aus dem Vertrag entlassen werden könne. Der Vermieter ließ sich hierzu rechtlich beraten mit dem Ergebnis, dass dies nach der obigen Rechtsprechung des BGH im Einzelfall möglich sei. Hieraufhin unterschrieb der Mieter den Mietvertrag. 2013 wechselte der Mieter den Arbeitgeber und zog berufsbedingt in eine andere Region. Er kündigte daher den Mietvertrag, räumte das Anwesen, übergab den Schlüssel an den Vermieter und stellte die Mietzahlungen ein. Der Vermieter akzeptierte die Kündigung nicht, erklärte sich aber bereit, den Mieter bei Stellung eines geeigneten Nachmieters vorzeitig aus dem Mietvertrag zu entlassen. Dieser müsse aber – ebenso wie der Mieter vor Vertragsabschluss – eine kurze schriftliche Erklärung zu den Familienverhältnissen, eine Selbstauskunft nebst Verdienstbescheinigung, den bisherigen Mietvertrag, Personalausweiskopien, eine Bonitätsauskunft sowie eine Bestätigung vorlegen, dass er den Mietvertrag vorbehaltlos unterschreiben werde. Der Mieter präsentierte hieraufhin einen Nachmieter und forderte den Vermieter auf, ihm das Haus zu zeigen. Der potenzielle Nachmieter lehnte jedoch die Erteilung der vom Vermieter geforderten Auskünfte vor einer Besichtigung ab. Der Vermieter weigerte sich daraufhin, einen Besichtigungstermin mit dem potenziellen Nachmieter durchzuführen. Der Mieter stellte nun seine weitere Suche ein. Im Anschluss klagte der Vermieter die aus-

stehenden Beträge ein und beantragte die Feststellung, dass das Mietverhältnis bis zum 30. April 2015 fortbestehe.

Der BGH hatte nun zwar grundlegende Zweifel, ob der Kündigungsausschluss im konkreten Fall wirksam vereinbart worden ist. Ungeachtet dessen führte er jedoch aus, dass der Mieter keinen geeigneten Nachmieter gestellt habe. Es sei aber allein Aufgabe des Mieters, einen geeigneten Nachmieter zu stellen. Hierzu gehöre auch, den Vermieter über die Person des Nachmieters aufzuklären und ihm sämtliche Informationen zu verschaffen, die dieser benötigt, um sich ein hinreichendes Bild über die persönliche Zuverlässigkeit und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Nachmieters machen zu können. Der Vermieter ist hingegen nicht verpflichtet, aktiv an der Suche eines Nachmieters mitzuwirken. Er ist auch nicht verpflichtet, Besichtigungstermine durchzuführen, wenn er vorab nicht ausreichende Informationen über den potenziellen Nachmieter erhält. Dies gilt auch dann, wenn er sich grundsätzlich mit der Stellung eines Nachmieters einverstanden

erklärt hat. Denn grundsätzlich ist es die Pflicht des Mieters, die Besichtigungstermine durchzuführen. Dies hätte er auch ohne eine Vorauswahl des Vermieters selbst machen können. Wegen der Zweifel an der Wirksamkeit des Kündigungsausschlusses konnte der BGH jedoch keine abschließende Entscheidung fällen, sondern verwies an das Berufungsgericht zurück. Die Frage, ob der Mieter in diesem konkreten Fall ein berechtigtes Interesse an einem vorzeitigem Austritt aus dem Mietverhältnis hatte, musste der BGH nicht entscheiden, da der Vermieter sich eindeutig damit einverstanden erklärt hatte, dass der Mieter einen Nachmieter stellen durfte.

Für Vermieter bedeutet dieses Urteil, dass sie zwar weiterhin ihre Mieter in Einzelfällen vorzeitig aus Zeitmietverträgen entlassen müssen. Sie sind aber nicht verpflichtet, sich aktiv an der Suche eines Nachmieters zu beteiligen oder gar zugunsten des Mieters Abstriche an ihrem Informationsbedürfnis hinsichtlich des Nachmieters zu machen.

Gerold Happ  
Rechtsanwalt

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

**smartblock**<sup>®</sup>  
POWERED BY KW ENERGIE

EINFACH.  
ENERGIE.  
ERZEUGEN.

## Intelligentes Energiesparen hat einen Namen: smartblock



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

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

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

Unser Partner im Raum Hamburg:

**GEBERS**  
ENERGIETECHNIK

**Gebbers Energietechnik GmbH**  
Großmoorkhehe 3  
21079 Hamburg  
Tel: 040 600 987 59  
[www.gebers-energietechnik.de](http://www.gebers-energietechnik.de)

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

## Gewerbliche Mietverträge

# Allgemeine Geschäftsbedingungen

Die Tendenz des Bundesgerichtshofs (BGH), Klauseln in gewerblichen Mietverträgen als unwirksam zu erachten, gleicht sich mehr und mehr der Rechtsprechung zum Wohnungsmietrecht an. Eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 6. April 2016 (XII ZR 30/15) geht ebenfalls in diese Richtung.

**G**eklagt hatte ein Vermieter von Gewerberäumen, weil die Bruttomiete von der Mieterseite im August 2009 nur teilweise gezahlt wurde, nach einem Wassereintritt wurde eine Mietminderung ab September 2005 geltend gemacht. Zudem rechnete die Mieterseite mit Gegenansprüchen wegen vermeintlich fehlerhafter Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2005 bis 2009 auf, wie auch mit Regressansprüchen aus über ihren Zähler abgerechneten Allgemeinstrom für Flur, Keller und Heizung.

§ 8 des formularmäßig abgeschlossenen Mietvertrages lautet wie folgt: „Der Mieter kann gegen die Miete weder aufrechnen noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder die Miete mindern. Hiervon ausgenommen sind Forderungen des Mieters wegen Schadensersatz für Nichterfüllung oder Aufwendungsersatz in Folge eines anfänglichen oder nachträglichen Mangels der Mietsache, den der Vermieter wegen Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit zu vertreten hat, und andere Forderungen aus dem Mietverhältnis, soweit sie unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind. Die Aufrechnung oder die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts ist nur zulässig, wenn der Mieter seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete schriftlich angezeigt hat.“

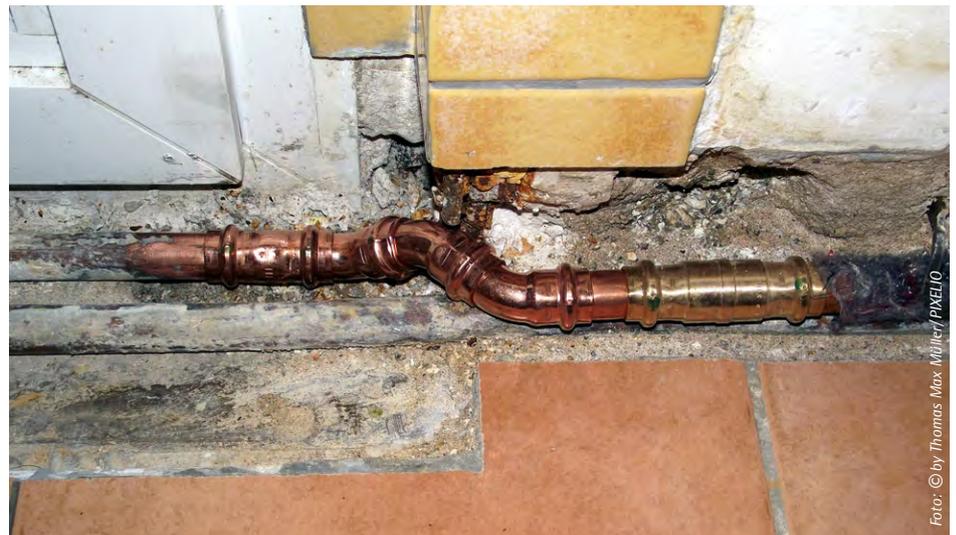
Die Erstattung etwaiger im Wege der Aufrechnung geltend gemachter Gegenforderungen des Mieters aus dem Mietverhältnis erfolgt in monatlichen Teilbeträgen, die 30 Prozent der jeweiligen Monatsmiete nicht übersteigen dürfen.

Eine Aufrechnung gegen Nebenkosten oder eine Minderung der Nebenkosten durch die Mieter ist unzulässig.“

Der Vermieter hatte mit seiner Klage sowohl vor dem Amtsgericht als auch vor dem Landgericht Erfolg, allerdings hob der Bundesgerichtshof auf die Revision der Mieterseite die Entscheidung auf und verwies die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht zurück.

Der Bundesgerichtshof hat dies damit begründet, dass das Landgericht korrekt davon ausgegangen war, dass die Mietminderung bei der Geschäftsraummiete eingeschränkt werden kann, resultierend aus einem Umkehrschluss zu § 536 Abs. 4 BGB.

Diese Einschränkung ist auch in einem Formularvertrag möglich, ebenso wie eine formularmäßige Einschränkung der Aufrechnung auf unbestrittene, rechtskräftig festgestellte oder entscheidungsreife Gegenforderungen.



Eine Einschränkung der Mietminderung – etwa bei Wasserschäden – ist bei der Geschäftsraummiete möglich. Voraussetzung ist eine rechtskonforme vertragliche Ausgestaltung.

Allerdings beurteilt der Bundesgerichtshof die Bestimmung in § 8 Ziffer 1 des Mietvertrages, anders als das Landgericht, nicht als wirksam, da es der Inhaltskontrolle des § 307 BGB nicht Stand hält.

Die hier geregelte Ausnahme für unbestrittene, rechtskräftig festgestellte oder entscheidungsreife Forderung beschränkt sich ausdrücklich auf Forderungen aus dem Mietverhältnis. Hinsichtlich nicht aus dem Mietverhältnis stammender Forderungen bleibt es bei dem uneingeschränkten Aufrechnungsverbot.

Da die Klausel keine Aufrechnung gegen die Miete mit unbestrittenen oder

rechtskräftig festgestellten Forderungen aus einem außerhalb des Mietvertrags stehenden Rechtsverhältnis erlaubt, liegt ein Verstoß gegen § 307 BGB vor.

Gemäß § 309 Nr. 3 BGB ist eine Bestimmung in AGB unwirksam, durch die den Vertragspartnern des Verwenders die Befugnis genommen wird, mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung aufzurechnen. Zwar ist diese Bestimmung im entschiedenen Fall nicht unmittelbar anwendbar, weil die Beklagte die Räume als Unternehmerin gemietet hat. Sie stellt jedoch eine konkretisierte Ausgestaltung des Benachteiligungsverbots des § 307 BGB dar, weil es sich bei dem Ausschluss der Aufrechnung um eine besonders schwerwiegende Verkürzung der Rechte der Vertragspartei handelt, die auch im Geschäftsverkehr nicht hingenommen werden kann.

Die Inhaltskontrolle richtet sich nach § 309 Nr. 3 BGB und führt hier zu einer Unwirksamkeit, weil die Zulässigkeit der Aufrechnung mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen auf Forderungen aus dem Mietverhältnis beschränkt ist. Eine solche Verkürzung der Gegenrechte des Mieters benachteiligt

ihn entgegen der Gebote von Treu und Glauben unangemessen und ist deswegen unwirksam.

Der Verstoß bewirkt, dass die Klausel insgesamt unwirksam ist, da eine sogenannte geltungserhaltende Reduktion des Aufrechnungsverbots auf ein inhaltlich noch zulässiges Maß nicht in Betracht kommt.

Vermietern ist somit anzuraten, auch bei gewerblichen Mietverhältnissen die regelmäßig verwendeten Mietverträge darauf hin zu überprüfen, ob die hier verwendeten Klauseln noch der Rechtsprechung Stand halten.

## Erbschaftsteuer

# Streitfall Familienheim

Wenn Kinder, Enkel, Ehe- oder eingetragene Lebenspartner eine ererbte Immobilie nach dem Tod des Erblassers zu eigenen Wohnzwecken nutzen, so ist dies nach § 13 Abs. 1 Nr. 4b Erbschaftsteuergesetz (ErbStG) steuerfrei. Dafür müssen mehrere Voraussetzungen gegeben sein: Die Erben müssen das Familienheim zeitnah beziehen, darin im Anschluss zehn Jahre wohnen bleiben und dort ihren Hauptwohnsitz haben. Und: Der Erblasser muss die Immobilie bis zum Tod bewohnt haben.

W eil die letztgenannte Bedingung nicht erfüllt war, hat das Finanzgericht München nun einer Klägerin die Steuerbefreiung versagt (FG München, Urteil v. 24. Februar 2016 – 4 K 2885/14; Revision zugelassen). Die Klägerin ist Alleinerbin ihres im Juni 2010 verstorbenen Mannes. Zum Nachlass gehörten unter anderem zwei Eigentumswohnungen. An einer von ihnen hatten die Eheleute umfangreiche Baumaßnahmen vorgenommen mit der Absicht, die Wohnung im Anschluss selbst zu beziehen und als Hauptwohnsitz zu nutzen. Zu einem Umzug der Eheleute zu Lebzeiten des Erblassers kam es wegen seines sich verschlechternden Gesundheitszustandes nicht mehr. Die Klägerin bezog die Wohnungen erst nach seinem Tod Anfang September 2010. Für diese beantragte sie die Steuerbefreiung als Familienheim, die das Finanzamt nicht anerkannte. Die Richter des FG München bestätigten diese Entscheidung. Allein die feste Absicht, eine Wohnung in nächster Zukunft zu eigenen Wohnzwecken beziehen zu wollen, sei der tatsächlichen Nutzung dieser Wohnung im Sinne des § 13 Abs. 1 Nr. 4b Satz 1 ErbStG auch dann noch nicht gleichzustellen, wenn

die Umsetzung dieser Absicht durch konkrete Baumaßnahmen oder Umzugsvorbereitungen bereits in die Wege geleitet worden sei.

**Kurz erklärt:****Erbschaftsteuer auf Immobilien**

Wenn Oma oder Opa dem Enkel ein Häuschen vermacht, kassiert der Staat mit. Der Wert der Immobilie wird auf das sonstige Erbe aufgeschlagen und dann die Erbschaftsteuer für das Gesamterbe ermittelt. Entscheidend ist der Verkehrswert der Immobilie zum Todestag. Er wird am präzisesten durch das Vergleichswertverfahren, alternativ durch das Sachwertverfahren oder das Ertragswertverfahren bestimmt.

**Unser Tipp:**

In jedem Fall muss der Wert von Experten ermittelt werden. Die muss der Erbe bezahlen. Diese sogenannten Erwerbsnebenkosten beziehungsweise Erbkosten sind abzugsfähig von der Höhe des Erbes, mindern also die fällige Erbschaftsteuer.

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

**Checkliste:****Berechnung der Erbschaftsteuer**

Die Höhe des Erbschaftsteuersatzes richtet sich unter anderem nach dem Verwandtschaftsgrad.

- Ehegatten, Kinder, Enkel und Urenkel gehören in die Steuerklasse I, Eltern und Großeltern eines Verstorbenen ebenfalls. Für sie beträgt die Erbschaftsteuer sieben bis 30 Prozent.
- Geschwister, Nichten und Neffen und andere Blutverwandte zahlen bis zu 43 Prozent.
- Für Nicht-Verwandte fallen 30 bis zu 50 Prozent an.

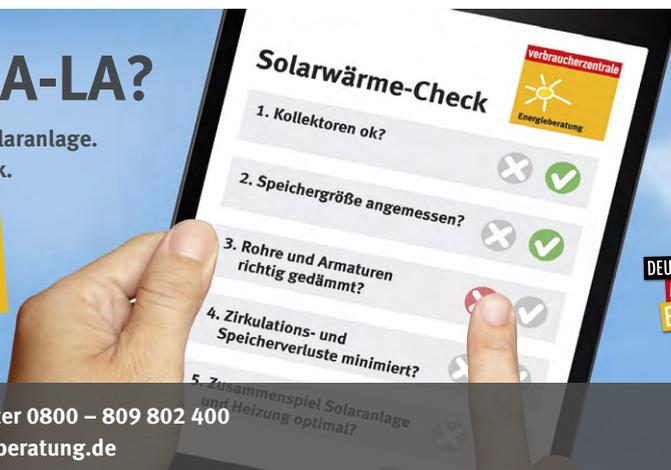
Das Finanzamt räumt jedem Erben einen – ebenfalls vom Verwandtschaftsgrad abhängigen – Freibetrag ein.

- Für den Ehegatten liegt er aktuell bei 500.000 Euro.
- Für Kinder oder Enkelkinder sind 400.000 Euro erbschaftsteuerfrei.
- Leben die Eltern der Enkel noch, erhalten die Enkel einen reduzierten Freibetrag von 200.000 Euro.

## SOLAR, SO LA-LA?

Verbessern Sie den Ertrag Ihrer Solaranlage.  
Machen Sie den Solarwärme-Check.

**SOLARWÄRME-CHECK**  
40 Euro



Terminvereinbarung kostenfrei unter 0800 – 809 802 400  
[www.verbraucherzentrale-energieberatung.de](http://www.verbraucherzentrale-energieberatung.de)

**DEUTSCHLAND**  
**MACHT'S**  
**EFFIZIENT.**

Gefördert durch:  
Bundesministerium für Wirtschaft und Energie  
aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages

**verbraucherzentrale**  
Hamburg

## Weitergabe von Exposés

## Zum Provisionsanspruch eines Maklers

Einen eigenwilligen Fall hatte der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 17. Dezember 2015 (I ZR 172/14) zu beurteilen. Verklagt waren Interessenten eines Hausgrundstücks, die ein Exposé einer Makler-GmbH erhalten hatten, und zwar von einem Dritten.

**D**ieser Dritte hatte das Exposé von der GmbH per E-Mail erhalten. Das Exposé enthielt einen Provisionshinweis, aber keine Angabe zur Identität des Verkäufers.

Nach Besichtigung des Grundstücks durch die Beklagten, an der auch die Geschäftsführerin der persönlich haftenden Gesellschafterin der Klägerin teilnahm, übersandte die Klägerin Planungsunterlagen zu dem Objekt sowie ein eigenes Verkaufsexposé mit einem Hinweis auf eine zu ihren Gunsten fällig werdende Maklerprovision. Die Identität der Verkäuferin wurde in diesem Exposé nur unvollständig wiedergegeben. Die Klägerin erhielt schließlich von der für die Beklagten handelnden Person ein Kaufangebot.

Der Vertreter der Beklagten schaffte es jedoch, die Kontaktdaten der Verkäuferin zu ermitteln und nahm mit dieser direkt Verhandlungen auf. Die Beklagten erwarben das Objekt schließlich für 1,4 Mio. Euro. Die Kläger mochten auf ihren Provisionsanspruch nicht verzichten und verlangten die Zahlung von insgesamt 183.260,00 Euro zuzüglich Zinsen und zwar aus eigenem Recht sowie aus abgetretenem Recht, nämlich der das ursprüngliche Exposé erstellt habenden GmbH.

Das Landgericht verurteilte die Beklagten zur Zahlung von 99.960,00 Euro aus dem abgetretenen Anspruch, das Kammergericht sah dies völlig anders und verurteilte die Beklagten wegen eigener Ansprüche der Klägerin zur Zahlung von 83.300,00 Euro und war der Auffassung, dass abgetretene Ansprüche überhaupt nicht bestünden.

Die Beklagten legten Revision ein, der Bundesgerichtshof hob daraufhin die Berufungsentscheidung auf und wies die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Kammergericht zurück. Der BGH hat dazu ausgeführt, dass der Klägerin kein Anspruch auf Zahlung einer Maklerprovision aus eigenem Recht zustehe, weil zwar ein Maklervertrag zustande gekommen sei, die Klägerin jedoch keine vergütungspflichtige Maklerleistung

erbracht habe. Ein Makler, der einem Interessenten das Exposé eines anderen Maklers übergibt, bringt damit grundsätzlich nicht zum Ausdruck, dass er im Erfolgsfall selbst eine Provision beansprucht. Wenn er auch für solche Objekte eine Provision beanspruchen möchte, die ihm durch einen dritten Makler benannt wurden, so muss er dies gegenüber dem Interessenten unmissverständlich zum Ausdruck bringen. Für einen vollständigen Nachweis ist es zudem regelmäßig notwendig, dass der vollständige Name und die Anschrift derjenigen Person, die als Vertragspartner in Betracht kommt und mit der die erforderlichen Verhandlungen geführt werden können, benannt werden. Das Exposé, das ursprünglich den Beklagten übermittelt worden war, enthielt jedoch keine Angaben zum Eigentümer des Objektes.

Es war hier unstreitig, dass der für die Beklagten Tätige die Eigentümerin ohne Einschaltung der Klägerin, also an allen Maklern vorbei, selbst ermittelt hat. Dabei hatte er die aufgrund des durchgeführten Besichtigungstermins erfolgten wesentlichen Informationen über das Objekt verwendet, die bei den Beklagten zu der Schlussfolgerung geführt hatten, dass das angebotene Grundstück für ihre Zwecke geeignet war.

Das Berufungsurteil war deswegen aufzuheben, die Sache war allerdings noch nicht entscheidungsreif. Das Kammergericht hat nun Feststellungen zur Behauptung der Klägerin zu treffen, dass für den Nachweis des Objekts gegenüber den Beklagten eine zu teilende Provision gefordert worden sei.

Sollte das Berufungsgericht dann feststellen, dass ein Provisionsanspruch nicht gegeben ist, so wäre die Klage auf die Berufung der Beklagten in vollem Umfang abzuweisen. Der Klägerin steht jedenfalls aus abgetretenem Recht kein Provisionsanspruch zu.

Das Kammergericht hatte hier rechtsfehlerfrei angenommen, dass die Klägerin nicht schlüssig dargelegt hat, dass zwischen der GmbH, die das ursprüngliche Exposé erstellt hatte und den Beklagten ein Maklervertrag zustande gekommen ist.

Stefan Engelhardt  
Rechtsanwalt  
Sozietät Roggelin & Partner  
[www.roggelin.de](http://www.roggelin.de)

### Mitvermietetes Mobiliar

## Keine Mietminderung wegen entwendeter eingelagerter Einbauküche

**Kann die Miete gemindert werden, wenn eine mitvermietete, aber gemäß einer Vereinbarung nicht genutzte Küche entwendet wird? Darüber entschied der BGH am 16. April 2016 (VIII ZR 198/15).**

Eine Frau mietet im Jahr 1997 eine Wohnung und vereinbart mit dem Abschluss des Mietvertrages, eine vom Vermieter gestellte Einbauküche für monatlich zusätzlich 17,71 Euro mit zu mieten. 2010 bittet sie, diese Einbauküche durch eine eigene ersetzen zu dürfen. Der Vermieter stimmt zu unter der Bedingung, dass die Mieterin die Einbauküche auf ihre Verantwortung sachgerecht aufbewahrt und bei Beendigung des Mietverhältnisses den ursprünglichen bauseiti-

gen Zustand wieder herstellt. Die Küche wird im Keller eingelagert, die Frau zahlt weiterhin die erhöhte Miete. 2014 wird die eingelagerte Küche aus dem Keller gestohlen. Die Versicherung der Mieterin zahlt eine Entschädigung, welche der Vermieter erhält. Jetzt begehrt die Mieterin eine Feststellung, dass sie aufgrund der nun fehlenden Küche die zusätzliche Miete nicht weiter schuldet. Der Streit darum ging bis vor den Bundesgerichtshof. Und der entschied:

## Gewerberaummietrecht

# Farbwahlklausel

Sofern der Mietvertrag keine Farbwahlklausel enthält, steht es dem Mieter bei der Vermietung von Räumlichkeiten zum Betrieb einer Bar frei, die Räume rot zu streichen.

## Sachverhalt

Zwischen den Parteien bestand ein Gewerberaummietvertrag zum Betrieb einer Bar. Der Vermieter macht Schadensersatzansprüche geltend, weil der Mieter die Wände zum Zwecke der Nutzung als Bar teilweise mit einem roten Anstrich versehen hatte. Das Landgericht hat ein zunächst ergangenes Versäumnisurteil aufrechterhalten und die Klage abgewiesen. Der Kläger habe den Schaden nicht ausreichend dargelegt. Dem Mieter sei auch keine Frist zur Beseitigung der Schäden gesetzt worden.

## Entscheidungsgründe

Das Oberlandesgericht Koblenz (Beschluss vom 29. Januar 2015; 3 U 1209/14) weist die Berufung zurück. Ein bloßer Hinweis auf Schäden an Wänden, Fußböden, Türen und Fenstern, teilweise mit einem roten Farbanstrich sei nicht geeig-

net, einen Schadensersatzanspruch zu begründen. Der rote Farbanstrich stelle auch keine Pflichtverletzung des Mieters dar. Es stünde dem Mieter frei, das Objekt im Rahmen seiner Nutzungsmöglichkeit rot zu streichen. Die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen für das laufende Mietverhältnis führe nicht zu einer Verpflichtung des Mieters, die Wände bei Auszug weiß zu streichen. Eine Farbwahlklausel sei im Mietvertrag zudem nicht geregelt.

## Praxishinweis

Die Entscheidung steht nur auf den ersten Blick im Widerspruch zu der Entscheidung des BGH vom 6. November 2013 (VIII ZR 416/12). Danach besteht für den Vermieter ein Schadensersatzanspruch wegen Pflichtverletzung aus dem Mietverhältnis, wenn der Mieter das Ob-

jekt in neutraler Dekoration übernommen hat und bei Vertragsende in einem ausgefallenen farblichen Zustand zurückgibt, der von vielen Mietinteressenten nicht akzeptiert wird. Dort wird also auf die fehlende Akzeptanz der potentiellen Mieterkreise für eine Wohnung abgestellt. Das OLG Koblenz führt dies in seinen Entscheidungsgründen zwar nicht ausdrücklich aus, die Entscheidung dürfte allerdings so zu verstehen sein, dass ein roter Farbanstrich für eine Bar gerade nicht als ungewöhnlich oder ausgefallen angesehen wird. Die Entscheidung zeigt insbesondere, wie wichtig die Prüfung des jeweiligen Einzelfalles ist. Zur Vermeidung von Rechtsnachteilen sollte auch bei der Geltendmachung von Schönheitsreparaturen und Schadensersatzansprüchen auf eine rechtssichere Mängelbeseitigungsaufforderung mit Fristsetzung geachtet werden. Der BGH hat dies auch in der oben zitierten Entscheidung empfohlen, obgleich dort ein Schadensersatzanspruch und kein Erfüllungsanspruch konstruiert wurde.

Ricarda Breiholdt  
 Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht  
 Breiholdt & Voscherau Immobilienanwälte  
[www.breiholdt-voscherau.de](http://www.breiholdt-voscherau.de)

Die Mieterin kann trotz des Abhandenkommens der Küche ihre Miete nicht entsprechend des Mietanteils für die Einbauküche mindern (BGH, Urteil vom 13. April 2016, VIII ZR 198/15). Nach Auffassung der Karlsruher Richter hatte die Mieterin mit der 2010 getroffenen Genehmigungsvereinbarung die nach wie vor erhöhte Gesamtmiete akzeptiert, obwohl sich die Einbauküche ab diesem Zeitpunkt auf ihren Wunsch nicht mehr in der Wohnung befand. Durch den Diebstahl habe sich an der Beschaffenheit der Wohnung nichts geändert. Ein zur Mietminderung führender Mangel der Mietsache liege somit nicht vor. Auch der geleistete Entschädigungsbetrag und die Tatsache, dass der Vermieter hiervon keine neue Einbauküche angeschafft hat, ändere daran nichts – zumindest so lange, wie die Mieterin weiter ihre eigene Küche in der Wohnung nutze.

Gerold Happ  
 Rechtsanwalt  
 Haus & Grund Deutschland  
[www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)

## Wir sind auch bei kleineren Bauvorhaben ganz groß.

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

Wir beraten Sie gern:

**040 77125-240**

Abteilung Bauwerkssanierung/  
 Bauen im Bestand

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



**AUG.PRIEN**  
 BAUUNTERNEHMUNG

# Wohnungseigentümersammlung

## ? Wir streiten als Wohnungseigentümer mit dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates, weil er das Protokoll der Wohnungseigentümersammlung unterschrieben hat, ohne an der Versammlung teilgenommen zu haben. Darf er das?

Nein, zwar ist das Protokoll nach § 24 Abs. 6 WEG von dem Vorsitzenden der Versammlung, einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt worden ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben. Diese Personen bestätigen durch ihre Unterschriften die Vollständigkeit und inhaltliche Richtigkeit des Protokolls. Eine solche Bestätigung kann aber nur dann erfolgen, wenn diese Personen selbst in der Wohnungseigentümersammlung anwesend waren. Das ist bereits von dem OLG München mit dem Beschluss vom 7. August 2007 (34 Wx 3/05) entschieden worden, denn die Verantwortung für die Vollständigkeit und inhaltliche Richtigkeit des Protokolls kann nur übernehmen, wer in der Wohnungseigentümersammlung anwesend war. Nimmt eine zur Unterschrift verpflichtete Person nicht an der Wohnungseigentümersammlung teil, so ist deren Unterschrift entbehrlich.

## ? Unsere Wohnungseigentumsanlage besteht aus vier Hauseingängen. Wir wollen den Verwaltungsbeirat mit jeweils einem Wohnungseigentümer pro Hauseingang besetzen. Geht das?

Ja, wenn die Teilungserklärung eine von § 29 Abs. 1 Satz 2 WEG abweichende Zusammensetzung des Verwaltungsbeirats zulässt, denn der Verwaltungsbeirat besteht nach der gesetzlichen Regelung aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern; es sind mithin drei Wohnungseigentümer. Davon kann jedoch in der Teilungserklärung oder durch eine Vereinbarung nach § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG abgewi-

chen werden. Die Zusammensetzung des Verwaltungsbeirates kann hingegen nicht durch einen mehrheitlich gefassten Beschluss abweichend von § 29 Abs. 1 Satz 2 WEG geregelt werden. Das ist bereits von dem BGH mit dem Urteil vom 5. Februar 2010 (V ZR 126/09) geklärt worden. Ein gleichwohl gefasster Beschluss ist jedoch nur anfechtbar, er erwächst nach dem Verstreichen der einmonatigen Anfechtungsfrist in Bestandskraft.

## ? Wir wollen den Mann einer Wohnungseigentümerin, der Architekt ist, in den Verwaltungsbeirat wählen, damit er uns bei der bevorstehenden Modernisierungsmaßnahme unterstützen kann. Darf ein Nichteigentümer in den Verwaltungsbeirat gewählt werden?

Grundsätzlich nein, denn der Verwaltungsbeirat besteht in seiner Zusammensetzung aus Wohnungseigentümern. Das ergibt sich bereits aus dem Wortlaut des § 29 Abs. 1 Satz 2 WEG. Der Beschluss, mit dem eine dritte Person in den Verwaltungsbeirat gewählt wird, ist jedoch lediglich anfechtbar und erwächst in Bestandskraft, wenn eine Anfechtung unterbleibt. Insoweit besteht ein überschaubares Risiko, wenn Sie diese Person in den Verwaltungsbeirat wählen.

## ? Wir sind Wohnungseigentümer und wollen auf der bevorstehenden Wohnungseigentümersammlung unseren Verwalter wegen zahlreicher Pflichtverletzungen abwählen. Dazu soll auf dieser Versammlung eine Aussprache ohne den Verwalter stattfinden. Geht das?

Ja, denn Sie können den Verwalter als Versammlungsleiter abwählen. Der Verwalter muss in diesen Fällen die Versammlung verlassen, denn er hat kein originäres

Teilnahmerecht. Seine Berechtigung zur Teilnahme an einer Wohnungseigentümersammlung ergibt sich aus der Versammlungsleitung. Dieser ist er jedoch verlustig geworden. Der Beschluss (über die Abwahl des Verwalters als Versammlungsleiter) bedarf zudem nicht der Ankündigung in der Einladung zur Wohnungseigentümersammlung, denn diese Berechtigung ergibt sich unmittelbar aus dem Gesetz (§ 24 Abs. 5 WEG). Der Verwalter kann nach der Aussprache wieder als Versammlungsleiter zur Wohnungseigentümersammlung zugelassen werden, die Wohnungseigentümersammlung kann jedoch auch ohne den Verwalter mit einer anderen Person als Versammlungsleiter fortgeführt werden.

## ? Meine Frau sollte mich auf der letzten Wohnungseigentümersammlung vertreten. Die Teilungserklärung lässt eine Vertretung durch den Ehegatten mit schriftlicher Vollmacht zu. Also habe ich eine solche erstellt und per Fax an den Verwalter gesendet. Meine Frau ist jedoch nicht zur Versammlung zugelassen worden, weil ein anderer Wohnungseigentümer auf die Vorlage des Originals bestand. Ist das zulässig?

Ja, das ergibt sich aus § 174 Satz 1 BGB. Nach dieser Vorschrift ist ein einseitiges Rechtsgeschäft, das ein Bevollmächtigter einem anderen gegenüber vornimmt, unwirksam, wenn der Bevollmächtigte eine Vollmachtsurkunde nicht vorlegt und der andere das Rechtsgeschäft aus diesem Grund unverzüglich zurückweist. Diese Norm schützt das Interesse „des anderen“, Gewissheit über das Bestehen von Vertretungsmacht zu erlangen. Dabei erfordert die Legitimation nach § 174 BGB die Vorlage des Originals. Das ist hier nicht geschehen, es lag bloß eine Faxeinsendung vor und damit konnte Ihre Frau als Teilnehmerin der Wohnungseigentümersammlung zurückgewiesen werden. Dieses Zurückweisungsrecht steht nicht nur dem Versammlungsleiter, sondern auch den anwesenden Wohnungseigentümern zu.

**Geschäftsstellen**

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

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

**Hamburg-Bergedorf**

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

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

Persönliche Rechtsberatung  
Dienstag und Donnerstag 17.00 – 19.00 Uhr

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

**Hamburg-Blankenese**

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

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

Persönliche Rechtsberatung  
Mittwoch 17.00 – 18.00 Uhr

**Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg**

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

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

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

**Hamburg-Rahlstedt**

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

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

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

Nur nach telefonischer Terminvergabe

**Hamburg-Sasel**

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

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

Persönliche Rechtsberatung  
Dienstag 19.00 – 21.00 Uhr

**Fachliteratur**

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



**Immobilienübergabe zu Lebzeiten**  
Von Klaus Becker/Agnes Fischl/Thomas Maulbetsch, 2. Auflage 2013, ISBN 978-3-939787-60-0

Der vorliegende Ratgeber beantwortet umfassend alle erbrechtlichen Fragen rund um die Immobilienübergabe zu Lebzeiten. Er zeigt insbesondere auf, dass bei einer lebzeitigen Immobilienübertragung neben dem Zivilrecht auch das Sozialrecht und das Steuerrecht eine große Rolle spielen. Durch Gestaltungsempfehlungen und Expertentipps erhält der Leser Anregungen und Hinweise, wie er bereits zu Lebzeiten seinen Nachkommen die Immobilie erhalten und steuergünstig verschenken kann. Der Ratgeber behandelt in weiteren Schwerpunkten Steuerspartipps und sozialrechtliche Folgen der Immobilienübergabe.

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

**Die Testamentsvollstreckung**  
von Hans-Helmut Fensterer, 2. Auflage 2008, ISBN 978-3-936623-41-3

Ein wichtiges Mittel der vorausschauenden Nachfolgeplanung wird noch immer zu selten genutzt: die Testamentsvollstreckung. Wollen Erblasser über ihren eigenen Tod hinaus über ihr Vermögen bestimmen, ist dieses Gestaltungsmittel die zweckmäßigste und beste Möglichkeit. Letztlich stellt die Anordnung einer Testamentsvollstreckung sicher, dass der „letzte Wille“ auch umgesetzt wird. Der Erblasser bestimmt auch die Art und den Umfang der Testamentsvollstreckung, wie zum Beispiel Fragen zur Auseinandersetzung, zur Verwaltung oder Sicherung des Nachlasses.

**16,00 Euro für Mitglieder** und **19,80 Euro für Nichtmitglieder.**

**Mietminderung**  
von Dr. Hans Reinold Horst, 3. erweiterte Auflage 2009, ISBN 978-3-939787-22-8

Mietminderungen und im Zusammenhang damit stehende Folgeansprüche zwischen Mieter und Vermieter zählen zu den Hauptkonfliktpotenzialen des Mietrechts. Für den Praktiker stellt sich dabei das Problem, dass das Gesetz selbst nur sehr abstrakt ist. Generelle Regelungen aufzustellen, scheint fast unmöglich. Deshalb sind Mietminderungen heute eine Domäne des Richters. Denn im Fall eines Mangels ist die Miete „angemessen“ herabzusetzen. Dieser unbestimmte Rechtsbegriff ist ausfüllungsbedürftig. Diese Broschüre ist ein Wegweiser durch das mietrechtliche Gewährleistungsrecht und wird durch eine ausführliche Mietminderungsliste abgerundet.

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

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

Hiermit bestelle ich oben angekreuzte Fachliteratur / en.

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

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

**FAX-Bestellung**

**040 / 32 65 06**

## Kompaktseminare

### Veranstaltungsort:

Grundeigentümer-Verband,  
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg,  
Sitzungssaal im 7. Stock,  
Kosten 60,00 Euro pro Person

**Di, 13. September 2016**

### Grundzüge des Wohnungseigentumsrechts

Referent RA Till Heinisch,  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,  
17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr

Das Seminar soll Basiswissen im Bereich des Wohnungseigentumsrechts vermitteln und setzt insoweit keine Vorkenntnisse auf dem Gebiet des Wohnungseigentumsrechts voraus.

#### Themen:

Sondereigentum – Gemeinschaftseigentum – Sondernutzungsrechte; innere Organisation des Verbandes und seiner Organe (Eigentümerversammlung, Verwalter, Beirat); Rechtsstellung der Eigentümer und des Verbandes; Beschlussfassung und Vereinbarung; Kosten und Lasten nebst Verteilerschlüssel sowie Instandhaltung/Instandsetzung, Modernisierung und bauliche Veränderungen  
Es wird ein Seminarskript zum Nachlesen ausgegeben.

**Mi, 14. September 2016**

### Der Zahlungsverzug des Mieters

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

Von der fristlosen Kündigung über die Räumungsklage bis zur (Berliner) Räumung: Mit diesem Seminar sollen die Voraussetzungen der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs vorgestellt werden. Darüber hinaus wird das gerichtliche Verfahren dargestellt und dargelegt, wer bei Personenmehrheiten zu verklagen ist. Ferner werden kostengünstige Alternativen zur herkömmlichen Räumung aufgezeigt.

#### Themen:

- Wann ist die Miete zur Zahlung fällig?
- Vorteil von Rechtzeitigkeitsklauseln
- Wann besteht ein kündigungsrelevanter Mietrückstand?
- Wem bei Mietermehrheiten kündigen?
- Wie wirken sich nachträgliche Zahlungen auf die fristlose Kündigung aus?
- Welches Gericht ist für eine Räumungsklage zuständig?
- Wer ist, wenn mehrere Personen die Wohnung nutzen, zu verklagen?
- Welche Räumungsalternativen bestehen neben der herkömmlichen Räumung?
- Kann vollstreckt werden, wenn sich noch Dritte (Ehepartner, Lebensgefährten, voll- oder minderjährige Kinder) in der Wohnung befinden?

**Mi, 28. September 2016**

### Nachbarrecht

Referent RAin Carolin Duijn,  
17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr

Wir sind alle auf die eine oder andere Weise Nachbarn.

Das Zusammenleben von vielen Menschen bedarf gewisser Regeln, die von allen einzuhalten sind.

Im Garten sorgen Hecken, Sträucher, Bäume und Zäune häufig für Konflikte. Grillabende und Ruhestörungen kommen dazu. Wechselseitige Beeinträchtigungen sind aufgrund der nachbarlichen Lage der Grundstücke unvermeidbar.

Durch bedachtes Vorgehen können Streitigkeiten jedoch häufig vermieden werden. Hierzu muss man seine Rechte und Pflichten als Nachbar kennen.

Dieses Seminar richtet sich an alle Grundstückseigentümer, aber auch an Vermieter und Wohnungseigentümer.

#### Themen:

- **Gärten:** Heckenhöhen, Überhang beziehungsweise Überwuchs von Wurzeln und Zweigen
- **Grenzen:** Zäune, Einfriedungen und gemeinschaftliche Grenzanlagen
- **Immissionen:** Ruhestörungen, Blätter und Verschattung
- Konfliktvermeidung und Mediation

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

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

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

Bitte füllen Sie die Anmeldung in Druckbuchstaben aus!

Datum, Unterschrift

**FAX-Anmeldung**

**040 / 32 65 06**

### Teilnahmebedingungen:

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

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

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

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

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

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

**Di, 11. Oktober 2016** **Welchen Mietzins darf ich nehmen?****Referent RA Till Heinisch,  
17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr**

Seit einem Jahr bestehen in ganz Hamburg Beschränkungen bei der Mietzinsbildung bei Neuvermietung. Welche Grenzen hat der Vermieter einzuhalten und gibt es Möglichkeiten diese abzumildern oder zu umgehen? Und was sind die Rechtsfolgen von Verstößen?

Da aus diesem Bereich noch immer eine große Anzahl von Fragen kommen und eine erhebliche Praxisrelevanz und Verunsicherung für jeden Vermieter besteht, wird sich das Seminar ausführlich mit diesen Fragen befassen.

**Themen:**

- Mietzinsbeschränkungen (Mietpreisbremse), Anwendungsbereich und Inhalt der gesetzlichen Regelung, Rechtsfolgen, Ausnahmen, Umgehungsmöglichkeiten.

**Beachten Sie auch unser Seminar „Wohnungseigentum-Aktuell“ auf Seite 12.**

**Mi, 9. November 2016** **Einer gegen alle – Rechte des Wohnungseigentümers erfolgreich durchsetzen!****Referent RA Ulf Schelenz, LL.M.,  
17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr**

„Rechte kennen“ und „Rechte wahrnehmen“ fällt nicht zwangsläufig zusammen: Häufig kennen Wohnungseigentümer ihre Rechte, wissen aber nicht, wie sie diese effektiv durchsetzen können. Dabei passieren vermeidbare Fehler, die Kosten und Verzögerungen verursachen. Das Seminar soll Probleme identifizieren und Lösungswege aufzeigen. Auch taktische Überlegungen spielen eine Rolle. Es wird zusätzlich das gerichtliche Verfahren einschließlich der Zwangsvollstreckung beleuchtet, um Erfolgsaussichten und Kostenrisiken besser einschätzen zu können.

**Themen:**

- Wie bringe ich mein Anliegen notfalls durch Zwang auf die Tagesordnung?
- Wie nehme ich erfolgreich auf den Versammlungsverlauf Einfluss?
- Mit welchen Tricks arbeiten Verwalter, und wie hebele ich diese aus?
- Was ist vor und bei Einreichung einer Klage zu beachten?
- Wie verläuft das Gerichtsverfahren?
- Möglichkeiten der Zwangsvollstreckung
- Kosten des Gerichtsverfahrens und der Zwangsvollstreckung

**Seminar****Veranstaltungsort:**

Grundeigentümer-Verband,  
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg,  
Sitzungssaal im 7. Stock,  
Kosten 275,00 Euro pro Person

**22./23./24. Nov 2016** **Praxis der Zinshausverwaltung \*  
auch für Einsteiger geeignet****Referenten: Rechtsanwälte des  
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg****Dienstag, 22. November 2016  
von 17.00 bis ca. 20.00/20.30 Uhr****Mittwoch, 23. November 2016  
von 17.00 bis ca. 20.00/20.30 Uhr****Donnerstag, 24. November 2016  
von 17.00 bis ca. 21.00 Uhr  
(diese Termine sind zusammenhängend)**

Wir bieten interessierten Mitgliedern und beruflich tätigen Verwaltern von Grundbesitz ein umfassendes Seminar an. Vorkenntnisse werden nicht vorausgesetzt. Für jeden Teilnehmer liegt eine Informationsmappe dieses Seminars bereit.

**Themen:**

- Abschluss von Mietverträgen
- Modernisierung/Wertverbesserung (§ 559 BGB)
- Mieterhöhungen (§§ 558 - 558 e BGB)
- Betriebskosten (§§ 556 u. 596 a BGB)
- Hausverwaltung und Steuerrecht
- Beendigung von Wohnraummietverhältnissen

**Zentralverbandstag in Mainz**

# Generationswechsel in der Führungsspitze

Viel Raum für Gespräche und Austausch, eine Mitgliederversammlung mit Rechenschaftsberichten und Haushaltsplanungen, fundierte Information zu aktuellen Themen, eine Ausstellung der Partner – all das gibt es bei jedem Zentralverbandstag. Die diesjährige Veranstaltung in Mainz stand jedoch ganz im Zeichen der personellen Veränderungen an der Verbandsspitze, es standen gleich mehrere Neuwahlen auf der Tagesordnung. Gesundheitsbedingt gab Dr. Rolf Kornemann sein Amt als Präsident von Haus & Grund Deutschland vorzeitig ab. Der einzige Kandidat für das Amt des – künftig hauptamtlich tätigen – Präsidenten, der bisherige Hauptgeschäftsführer Dr. Kai Warnecke (44), bekam mit 1.552 der

1.632 abgegebenen Stimmen eine überwältigende Unterstützung. Als kompetenter, streitbarer und verlässlicher Gesprächspartner will er sich vor allem im politischen Berlin dafür einsetzen, dass die Belange von Eigentümern genauso ernst genommen werden wie die von Mietern. Verbandsintern sieht sich Warnecke vorrangig als Ideengeber und Motor.

Auch Vizepräsident Jochem Schlotmann (70) stellte sein Amt zur Verfü-

gung. Sein Nachfolger gehört ebenfalls der nächsten Generation an: Gewählt wurde Alexander Blazek (44), Vorsitzender von Haus & Grund Schleswig-Holstein.



**Das neue Präsidium von Haus & Grund Deutschland: Dr. Kai Warnecke (Präsident), Heinrich Stüven (Schatzmeister), Alexander Blazek (Vizepräsident), Bernd Richter (Vorsitzender des Zentralausschusses) (von links im Bild)**

## Veranstaltungen

Dienstag, 12. Juli 2016 (14.00 Uhr)  
 Grundeigentümer-Verbandshaus, 6. OG,  
 Glockengießerwall 19  
**„Energieberatung“**  
 Grundeigentümer-Verband Hamburg  
 Energieberatung in Kooperation mit ZEBAU  
 und Energiebauzentrum. Nur nach vorheriger  
 Terminvergabe unter Tel. 040/359 058 22.

Mittwoch, 13. Juli 2016 (19.00 Uhr)  
 Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27  
**„Verwalter – Beirat – Eigentümer, wie  
 geht es ohne Spannungen?“**  
 Haus- und Grundeigentümergebiet  
 Hamburg-Rahlstedt  
 Arbeitskreis. Anmeldung unter Tel. 040/677 88 66,  
 Kosten für Mitglieder 12 Euro, für Gäste 24 Euro.

Sonntag, 7. August 2016 (15.00 Uhr)  
 Café Marienhof, Rosengarten 50, 23730 Neustadt  
**„Offene Rechtsfragen zur Zweitwoh-  
 nungssteuer, Kurabgabe und sonstige  
 Abgaben und Steuern“**  
 Verband der Zweitwohnsitzinhaber  
 Mitgliederversammlung mit Vorträgen der  
 Rechtsanwälte Jürgen Happ und Tom Kemcke.

Samstag, 17. September 2016 (14.00 Uhr)  
 Geschäftsstelle Sasel, Saseler Chaussee 193  
**„Konflikte angehen und lösen in der  
 WEG“**  
 Haus- und Grundbesitzer-Verein von Sasel,  
 Poppenbüttel und Umgegend  
 Workshop mit Mediatorin Andrea Ramsek und  
 Rechtsanwältin Eileen Wendel. Kosten: 35 Euro  
 pro Person. Anmeldung in der Geschäftsstelle  
 Sasel, Tel. 040/601 05 35.

Samstag, 24. September 2016 (8.00 Uhr)  
 Abfahrt Ehrenbergstraße 39  
**„Flensburg und Glücksburg“**  
 Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet  
 Altona und Elbvororte  
 Sommerausfahrt 2016. Preis pro Person: 50,00  
 Euro inkl. Bus- und Schifffahrt, Mittagessen  
 und Kaffeegedeck. Kartenvorverkauf ab dem  
 11. Juli jeweils montags von 16.30 Uhr bis 17.30  
 Uhr in der Geschäftsstelle Ehrenbergstraße 39.

Samstag, 10. Dezember 2016 (9.00 Uhr)  
 Abfahrt ab Saseler Markt.  
**„Schleswig“**  
 Haus- und Grundbesitzerverein von Sasel,  
 Poppenbüttel und Umgegend  
 Weihnachtliche Ausfahrt mit Mittag- und  
 Abendessen sowie Stadtführung. Preis pro Per-  
 son 58 Euro. Anmeldung in der Geschäftsstelle  
 Sasel, Saseler Chaussee 193, Tel. 040/601 05 35.

## Alstertal-Langenhorn

# Vorstandswechsel

Es fällt schwer, sich vorzustellen, dass der Grundbesitzerverein Alstertal-Langenhorn-Alsterdorf nicht mehr von Klaus Rudnick geführt wird. Im Jahre 1979 hatte Rudnick den Vorsitz des Vereins im Hamburger Norden übernommen. Seither hat er den Verein geführt, auf seine ganz eigene, unaufgeregte und immer souveräne Art und Weise.

Regelmäßige Ausfahrten gehörten ebenso zum Vereinsprogramm wie die gut besuchten Vortragsveranstaltungen. Außerdem richtet der Verein jährlich eine große Ausfahrt aus, an der Mitglieder gerne und in großer Zahl teilnehmen.

Natürlich hatte Rudnick dabei immer Leute an seiner Seite, die ihn bei seiner Amtsführung unterstützten. Zum Beispiel Peter Kutzsche, der im selben Jahr in den Vorstand gewählt wurde, und nun gemeinsam mit Klaus Rudnick aus dem Vorstand ausscheidet. Oder Hartmuth Berg, der sich vor allem um die Ausfahrten kümmerte und ebenfalls zeitgleich mit Klaus Rudnick sein Amt aufgibt.

Die Nachfolge im Amt des Vereinsvorsitzenden übernimmt Torsten Flomm. Der 52jährige Vater dreier erwachsener Söhne ist auch Geschäftsführer des Grundeigen-

tümer-Verbandes Hamburg. Flomm gehört dem Alstertaler Verein seit 1992 an.

Neuer stellvertretender Vorsitzender des Vereins wurde Florian Bayer. Außerdem wurden Marion Nicolovius und Heinz Mahnke neu in den Alstertaler Vorstand gewählt.



Torsten Flomm, Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg und neuer Alstertaler Vorsitzender

## Ausstellung

# Aquarell – unkonventionell

Seit Anfang Juli präsentiert der Maler, Grafiker und Kunsterzieher Joachim Knorr seine Bilder in der Hauptgeschäftsstelle des Grundeigentümer-Verbandes. Knorr verlässt zunehmend die traditionellen Pfade und Regeln der Aquarellmalerei und experimentiert mit verschiedenen Materialien und Untergründen. Statt wie üblich Aquarellpapier zu nutzen, versucht er auch auf Silberfolie, Packpapier oder Glasplatten zu malen. Oft werden Untergründe durch Drucken von Alufolie, Seidenpapier oder Strukturtapepe vorbereitet, auf die dann wieder „ganz normal“ gemalt wird. Seine Motive / Arbeiten beschäftigen sich überwiegend mit den Gegensätzen:

Natur – Architektur beziehungsweise vegetativ – konstruktiv und sind gleichermaßen sehenswert für Aquarellexperten und Laien.

Die Ausstellung ist noch bis zum 27. September in den Räumen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg im Glockengießerwall 19 im 6. Obergeschoss zu den üblichen Geschäftszeiten zu sehen.



Foto: © by Reiner Scheel/PIXELIO

Vom 16. November bis  
1. Dezember 2016

## Vietnam (Nord und Süd) – Rundreise

### Land und Leute – Tempelpracht – Metropolen – Entspannung!

Wie bereits ausführlich in unserem Juni-Heft beschrieben, bieten wir Ihnen eine Reise in dieses aufregende, berausende und einzigartige Land mit seinen lebensfrohen Menschen an!

Auf unserer Rundreise durch Vietnam erwartet Sie eine facettenreiche Kultur, Naturschönheiten und boomende Städte. Unser abwechslungsreiches Programm führt in einem farbenfrohen Bogen von der großartigen Natur-Kulisse der Halong Bucht im nördlichsten Zipfel Vietnams bis zum Delta des Mekong im tiefen Süden.

Ihre Reiseroute wird sein:

von Hamburg über Bangkok nach Hanoi – Halong Bucht – Hanoi – Kaiserstadt Hue – über den Wolkenpass nach Hoi An – Mekong Delta – Saigon – Phan Thiet/Mui Ne

Wie gewohnt, haben wir wieder **fast alles** im Reisepreis eingeschlossen.

**Der Reisepreis beträgt pro Person in einem Doppelzimmer 4.289,- Euro Einzelzimmerzuschlag 750,- Euro**

## Grundeigentümer Reisen

Vom 16. bis 29. August 2017

## Große Island-Kreuzfahrt

Wir möchten Ihnen auch im nächsten Jahr wieder eine wundervolle Reise mit einem kleinen und feinen Schiff anbieten.

Dazu haben wir – gemeinsam mit dem Reiseveranstalter Hansa Touristik GmbH – das Schiff MS Ocean Majesty ausgewählt, weil es komfortabel und stilvoll ist. Die Bordsprache ist deutsch und mit nur maximal 500 Gästen ist es möglich, Individualität und Privatsphäre zu erleben.

Außerdem bietet Ihnen dieses Kreuzfahrtschiff den ganz entscheidenden Vorteil, dorthin zu gelangen, wo andere Schiffe aufgrund ihrer Größe nicht mehr fahren können. Bequem von Hamburg aus starten wir zu einer Island-Kreuzfahrt.

Der erste Tag auf See gibt Ihnen die Möglichkeit, Ihr „schwimmendes Hotel“ für die nächsten Tage kennenzulernen. Es erwartet Sie ein Land voller Kontraste. Feuer und Eis, Gletscher und Vulkane, alte Mythen und kühne Modernität leben hier Seite an Seite. Dringen Sie ein in die Geheimnisse Jahrtausendalter Mythen und Sagen und lassen Sie sich faszinieren von dem grandiosen Naturschauspiel Islands. Über die Shetlandinseln nimmt die MS Ocean Majesty Kurs auf die Ostküste der Insel. In Seydisfjörður werden Sie sich fast wie in Norwegen fühlen: Die bunten Holzhäuser im norwegischen Stil stammen aus dem frühen 20. Jahrhundert und machen das Städtchen einzigartig. Ihr nächstes Ziel Akureyri bringt Sie zu einer schönsten Regionen Islands, der Region Myvatn. Hier empfehlen wir Ihnen den Diamond Circle zu besuchen mit dem gewaltigen Wasserfall Dettisfoss, dem farbenprächtigen Myvatn-Gebiet und der grünen Schlucht Asbyrgi. Über die Nordküste

nähern Sie sich den Nordwestfjorden, die zu den bestgehüteten Geheimnissen Islands zählen. Auf der Insel Vigur offenbart sich Ihnen eine Artenvielfalt der Vogelwelt, die außergewöhnlich ist. Mit Grundafjordur nimmt die MS Ocean Majesty Kurs auf den Westen Islands. Hier erleben Sie dunkel aufragende Gebirgszüge, schneeweiße Gletscher, Lavaformationen und vulkanische Aktivität, heiße und kalte Quellen, alles was Island an Naturschauspiel zu bieten hat. In Reykjavik pulsiert das Leben. Die Hauptstadt Islands ist besonders für ihr Nachtleben und ihre Festivals bekannt. Wir empfehlen Ihnen den Besuch des Golden Circle mit dem Nationalpark Thingvellir, dem Wasserfall Gullfoss, der für viele der schönsten Islands ist und dem Großen Geysir, sicherlich einer der Höhepunkte der Reise. Die Westmänner Inseln liegen vor Islands Südküste und bestehen aus 15 eindrucksvollen Inseln und etwa 30 Schären. Beeindruckende Höhlen und Felsformationen geben diesen Inseln ihren besonderen Charakter und mit etwas Glück können Sie auch Wale beobachten, die hier durch die Gewässer ziehen. Auf der Rückfahrt erwartet Sie ein weiteres Highlight: die Durchfahrt auf dem Nord Ostsee Kanal bis nach Kiel.

**Höhepunkte dieser Reise:  
Besuch des Golden Circle, der Wasserfall Gullfoss, Durchfahrt Nord-Ostsee-Kanal.**

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



# Badespaß im eigenen Garten

**D**en schönen Garten und ein geschütztes, lauschiges Plätzchen muss die Phantasie beisteuern. Denn die Whirlpools für den Garten stehen direkt an der B73 in Buxtehude im Verkaufs- und Ausstellungscenter von Weltmarktführer Hot Spring. Doch immer mehr Hausbesitzer leisten sich ein solches Wellnesserlebnis auf dem eigenen Grundstück. „Die Nachfrage steigt stetig“, sagt Vertriebsleiter Carsten Hartig. So ein Whirlpool ist jederzeit einsatzbereit. Selbst bei kühleren Temperaturen kann das Massageerlebnis im etwa körpertemperaturwarmen Wasser noch genossen

werden, Musik inklusive. Eine gute Isolierung und eine Abdeckung verhindert ein schnelles Abkühlen des Wassers. „Die Whirlpools sind energieeffizient und winterfest“, sagt Hartig. Dennoch verbraucht ein mittelgroßer Whirlpool der Highlife Collection bei starkem Gebrauch rund 220 Kilowattstunden an Energie im Monat.

Doch bevor der Wasserstrahl aus verschiedenen Düsen Füße, Waden und Körper

massiert und entspannt, sind auch für einen solchen Pool einige Vorbereitungen notwendig. „Ein elektrisches Erdkabel muss zum Whirlpool geführt werden und der Untergrund sollte von einem Fachbetrieb gepflastert werden“, sagt Hartig. Einfach auf dem Rasen kann der Whirlpool schon aufgrund seines Gewichts nicht stehen, denn die größeren Versionen wiegen mit Wasser rund zwei Tonnen.

Aptos ist mit 4500 Euro eines der preiswertesten Modelle, bietet aber schon fünf Plätze und 18 Düsen für die Massage. Der Unterschied zu den teureren Modellen liegt in der Isolierung und in Ausstattung und Material der Poolwanne. Bei den teureren Modellen ist sie aus Acryl und bei den preiswertesten Whirlpools aus PVC. „Das meistverkaufte Einsteigermodell ist Relay, in dem bis zu sechs Personen sitzen können“, sagt Hartig.

**Ob Whirlpool, Schwimmteich oder Swimmingpool – immer mehr Hauseigentümer investieren in den Badespaß auf dem eigenen Grundstück. Moderne Technik ermöglicht auch den Abschied vom Chlorwasser.**

Steffen Preißler

die Zimmerer



Holzbau · Schwammsanierung nach DIN

Telefon: 040-319 19 55

www.diezimmerer.de

Ein Pool im eigenen Garten bringt viele Annehmlichkeiten und ist auch ein Gestaltungselement.

1300 Liter Wasser und 35 Düsen sorgen für das Wellnesserlebnis. Natürlich gibt es auch noch wesentlich teurere Modelle. Die Preisspanne der Whirlpools reicht von 3750 Euro bis zu 25000 Euro. Das Modell Grandee aus der Highlife-Collection hat für sieben Personen Platz und fasst 1700 Liter Wasser. Jeder Whirlpool kann mit Extras noch ausgerüstet werden. Das reicht von der notwendigen Treppe für den Einstieg über eine Musikanlage bis zu elektrischen Abdecksystemen.

Badespaß und Wasserqualität hängen eng zusammen. „Der Hersteller empfiehlt drei Mal im Jahr einen Wasserwechsel“, sagt Hartig. Das hänge natürlich davon ab, wie gepflegt man in den Pool gehe. Wichtig sei die Kontrolle des pH-Wertes, der stets zwischen 7,2 und 7,8 liegen sollte. Das Wasser wird entweder mit Chlor behandelt oder alternativ kann ein Salzwassersystem gewählt werden. Das ACE-System kontrolliert und steuert selbsttätig die Beschaffenheit und hygienische Sauberkeit des Wassers. Mit dem Salzwasser-System wird nicht nur der Pflegeaufwand erheblich reduziert, sondern gleichzeitig ein angenehmeres Gefühl für die Haut geschaffen.

Wer mehr die Bewegung als die Entspannung im Wasser sucht, wird sich natürlich eher für einen Swimmingpool entscheiden. 12000 Haushalte pro Jahr investieren inzwischen in eine Bademöglichkeit im heimischen Garten, sagt Ute Wanschura vom Bundesverband Schwimmbad und Wellness (BSW). Weit mehr als eine halbe Million Hauseigentümer haben inzwischen schon einen Pool im Garten. „Der Swimmingpool sollte direkt in der Sonne liegen, um die Wassererwärmung zu unterstützen“, sagt Hans-Georg Biesemann vom BSW. Er rät, den Pool nicht tiefer als 1,50 Meter zu bauen. Auch eine Treppe sei wichtig. Als Standard gilt ein Pool mit acht Meter Länge und vier Meter Breite. Eine solche Anlage, die auch schon die Wasseraufbereitung mit Chlor einschließt, kostet mindestens 15000 Euro. Die Filterpumpe, die das Wasser umwälzt, sollte mehrere Stunden am Tag laufen. Die Wassererwärmung kann mit einer Fotovoltaikanlage oder einer Luftwärmepumpe erfolgen. Bei kleinen Becken hilft eine Gegenstromanlage, damit man nicht zu schnell am anderen Beckenrand wieder anschlägt. Individuelle Planung und eine aus-

## Die Rechtslage zum Pool

Wer in seinem Garten am Haus einen Pool oder Schwimmteich errichten will, benötigt dazu keine Baugenehmigung. Schwimmbecken mit einem Beckeninhalte von bis zu 100 Kubikmetern sind verfahrensfrei gestellt. „Dies gilt sowohl für Schwimmbecken, die im Garten aufgestellt werden, als auch für Schwimmbecken, die im Erdreich eingelassen werden“, sagt Magnus Kutz, Sprecher der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. Die Regelung steht in Nr. 9.1 der Anlage zu § 60 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO). Einzelheiten unter [www.hamburg.de/bauordnung](http://www.hamburg.de/bauordnung)

Verfahrensfrei heißt jedoch nicht, dass jeder einfach bauen kann, wie er möchte. Denn die materiellen öffentlich-rechtlichen Vorschriften müssen auch bei verfahrensfreien Vorhaben eingehalten werden. So kann etwa das Bauplanungsrecht betroffen sein. In Wohngebieten werden Schwimmbecken regelhaft als Nebenanlagen nach Paragraph 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingestuft. Für die Zulässigkeit als Nebenanlage kommt es darauf an, dass sie sich dem Wohngrundstück, auf dem sie sich befinden, zwanglos unterordnen. „Als Maßstab hierfür kann eine Größe von ca. zehn Prozent der Wohnfläche je Wohneinheit auf dem Baugrundstück für Fitness- oder Wellnesszwecke zugelassen werden“, sagt Kutz. Da im Einzelfall jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Bebauungsplan ausgeschlossen wird, sollte jeder Bauherr im ersten Schritt die Bebauungsplanfestsetzungen für sein Grundstück einsehen. Die finden sich im Internet unter: [www.hamburg.de/planportal](http://www.hamburg.de/planportal)

Bei einem im Erdreich eingegrabenen Schwimmbecken brauchen keine Abstandsflächen nach Paragraph 6 der Hamburgischen Bauordnung eingehalten werden, da von Schwimmbecken keine Wirkung und Beeinträchtigung ausgeht, die mit der von Gebäuden vergleichbar wäre. „Schwimmbecken dürfen daher bis an die Nachbargrenze herangebaut werden“, so Kutz.

Sofern für das Schwimmbecken ein Baum gefällt werden muss, der nach der Hamburgischen Baumschutzverordnung geschützt ist, muss eine Fällgenehmigung beim zuständigen Bezirksamt eingeholt werden. In Einzelfällen können auch noch weitere Rechtsbereiche betroffen sein.

Ein Pool ist auch eine Gefahrenquelle, denn Kinder können ins Wasser fallen und im schlimmsten Fall ertrinken. Verhindert werden kann das durch eine Abdeckung des Beckens. Außerdem haben Poolbesitzer eine Verkehrssicherungspflicht, müssen Vorkehrungen treffen, um Schäden anderer zu verhindern. Deshalb sollte das Grundstück von einem mindestens 1,20 Meter hohen Zaun umgeben sein. So ist der Pool für Nachbarskinder nicht zugänglich.

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)

geklügelte Integration in den kleinen Garten können solche Badeparadiese aber wesentlich teurer machen. Ein Beckenkörper mit elektrischer Abdeckung und weiteren Elementen wie etwa einer LED-Beleuchtung kann dann auch schnell 30.000 Euro und mehr kosten. Denn auch in das Schwimmbecken lassen sich Schwalldusche, Massagedüsen oder Sprudelliege integrieren.

Besonderes wichtig ist die Wasserdesinfektion. Denn auch wenn man nur frisch geduscht in den Pool springt, werden dennoch Keime und Pilze in das Wasser mit eingebracht. Für sorgenfreies Schwimmen sind Wasserdesinfektionsmittel unbedingt erforderlich. Zum weit verbreiteten Chlor gibt es auch Alternativen zur Wasserpflege wie Aktivsauerstoff oder Brom. Hier ist eine Beratung durch einen Fachmann ratsam.

Schwimmteiche kommen ohne Chemie aus. Bei diesen Anlagen übernehmen ausschließlich Schwimmpflanzen



Ein Whirlpool im Garten kann auch bei kühleren Temperaturen genutzt werden.

wie die Seerose und Unterwasserpflanzen wie das Krause Laichkraut die Reinigung des Wassers. Zum Schwimmteich gehört also immer eine Regenerationszone mit diesen Pflanzen. „Eine Wand trennt

den Bade- vom Regenerationsbereich im Schwimmteich. Dort bauen Pflanzen und Mikroorganismen Verunreinigungen und überschüssige Nährstoffe ab“, sagt Garten-gestalter Christian Bahl aus Kiebitzreihe bei Elmshorn, der sich auf Swimming-Teiche spezialisiert hat. „Dank des biologischen Selbstreinigungsvermögens sind keine Chemikalien nötig.“ Die Regenerationszone muss ausreichend groß sein, um die Wasserreinigung gewährleisten zu können. In der Regel macht sie die Hälfte der gesamten Wasseroberfläche aus. Dennoch sind solche Schwimmteiche auch in nicht so großen Gärten realisierbar, wenn kleinere Regenerationszonen dann mit zusätzlicher Technik aufgerüstet werden. Der Regenerationsbereich übernimmt außerdem die Aufheizfunktion des Wassers. Denn das flache Wasser erwärmt sich durch die Sonne rascher und vermischt sich mit dem Wasser des tieferen Schwimmbereiches. Die Kosten liegen allerdings zwischen 500 und 1.000 Euro pro Quadratmeter Wasseroberfläche.

Fröschen teilen will, für den ist der Biopool, auch Living-Pool genannt, eine Alternative. Auch hier wird auf Chemie komplett verzichtet. Die Reinigung des Wassers übernehmen nicht Pflanzen und Tiere sondern unterirdisch angeordnete Bio- und Phosphatfilter für die biologische und physikalische Aufbereitung des Wassers. Dadurch kann die Anlage kleiner ausfallen, aber der Preis ist mit 1.200 bis 1.800 Euro pro Quadratmeter Wasseroberfläche noch höher. Dafür kann die gesamte Wasseroberfläche für den Badespaß genutzt werden. 40 Quadratmeter reichen für komfortables Schwimmen schon aus.

Es gibt allerdings auch wesentlich preisgünstigere Lösungen. Wer sich nicht dauerhaft für einen Pool im eigenen Garten entscheiden möchte, für den sind sogenannte Quick-up-Pools eine günstige Lösung. Die meist runden, aufblasbaren Bassins gibt es in jedem Baumarkt für häufig weniger als 150 Euro. Die hochwertigere Alternative sind Stahlwandbecken. „Sie sind relativ leicht aufzubauen“, erklärt Biesemann. „Heimwerker können sich hier also durchaus noch selbst versuchen.“ Die Wasseraufbereitungstechnik ist im Komplett-paket enthalten.

Wer sein Badevergnügen im Schwimmteich nicht mit

**Nasse Wände?  
Feuchter Keller?**

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

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

**TEAM ISOTEC**  
HANDWERK AUF HÖCHSTEM NIVEAU

**ISOTEC**  
Wir machen Ihr Haus trocken

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

Nutzmüll e.V.

## Fahrräder gesucht!

Oft genug stehen in Fahrradkellern, auf Hinterhöfen und sonstigen Abstellflächen alte und unbrauchbare Fahrräder, für die sich schon längst niemand mehr verantwortlich fühlt. Der Verein Nutzmüll e.V. bietet eine Möglichkeit, diese zu entsorgen und dabei noch etwas Gutes zu tun.

Standen bei der Gründung des Vereins Nutzmüll e.V. im Jahr 1984 noch die Themen Müllvermeidung und Verwertung im Vordergrund, so kam schon bald auch der Aspekt der Förderung hinzu. Ressourcenschonung und nachhaltiges Wirtschaften wird seitdem gekoppelt mit Arbeit und Qualifizierung für Schwerbehinderte und Langzeitarbeitslose. Zurzeit bietet

der Verein mehr als 200 Menschen Beschäftigung und Perspektive.

Ein Schwerpunkt stellt dabei die Aufarbeitung defekter Fahrräder in den beiden Werkstätten in Altona und Barmbek dar. Hierfür werden alte, nicht mehr genutzte Räder gesucht, wie sie sich häufig in Fahrradkellern und Hinterhöfen gerade von Mehrfamilienhäusern im Laufe der Zeit ansammeln. Bei Bedarf können die Mitarbeiter von Nutzmüll die Fahrradspende auch vor Ort abholen.

Die aufgearbeiteten und verkehrstüchtig gemachten Räder werden anschließend kostenneutral verkauft. Um eine Konkurrenz zum freien Markt zu verhindern, geschieht dies ausschließlich an Personen,



So dekorativ sind „Fahrradleichen“ eher selten.

die ihre Bedürftigkeit nachweisen, das Einkommen darf dabei die Pfändungsgrenze nicht überschreiten. Neben Fahrrädern nimmt der

Verein auch alte Computer, gebrauchte Kleidung und Kleinmöbel entgegen, um sie in verschiedenen Projekten für eine neue Nutzung aufzu-

### Kontakt:

www.nutzmuell.de  
fahrrad@nutzmuell.de  
Recyclingwerkstatt Altona  
Boschstraße 15, Haus B  
22761 Hamburg  
Tel. 040/890 663 29

Fahrrad-Fit  
Werkstatt Barmbek  
Bachstraße 98  
22083 Hamburg  
Tel. 040/227 595 52

## HANSA BAUTENSCHUTZ

### SANIERUNGSTECHNIK GMBH

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

Hansa Bautenschutz  
Sanierungstechnik GmbH  
Am Lehmborg 4  
22143 Hamburg

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

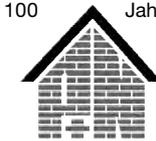
Zertifizierter Fachbetrieb  
für Bausanierung

## HANSA-GLASBAU

### GLASBAUSTEINE + ZUBEHÖR Verlegung + Verkauf

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

MEISTERBETRIEB  
100 Jahre



solide-zuverlässig

## PENTZIN & NÄGELER

BAUUNTERNEHMEN

### Ausführung sämtlicher Bauarbeiten

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

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

## BAU & HAUSTECHNIK GMBH

Beratung • Planung • Abwicklung

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

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

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

## Denkmal-AfA

# Steuern sparen mit Denkmalschutz-Immobilien

**V**ergünstigungen vom Fiskus machen Baudenkmäler zu einem der letzten Steuersparmodelle für Besserverdienende. Doch bei der Auswahl der passenden Immobilie sollte sorgfältig vorgegangen werden, denn nicht jedes Steuerspar-Objekt rentiert sich in der Gesamtbetrachtung, warnt das Immobilienportal immowelt.de.

Eine Kapitalanlagemöglichkeit, die sowohl eine angemessene Rendite abwirft, als auch die Möglichkeit zum Steuern sparen bietet – gibt's das? Ja: die Denkmalschutzabschreibung, kurz Denkmal-AfA. Wer altes, denkmalgeschütztes Gemäuer erwirbt, kann dem Fiskus lange Zeiträume jedes Jahr beachtliche Beträge vorenthalten – und das ganz legal.

## Wie die Denkmal-AfA funktioniert

Je nachdem, ob eine Denkmalschutz-Immobilie vermietet oder selbst genutzt wird, können unterschiedliche Abschreibungssätze geltend gemacht werden:

Wird die Immobilie vermietet, können acht Jahre lang jeweils neun und weitere vier Jahre lang jeweils sieben Prozent der Sanierungskosten steuerlich geltend gemacht werden. Für den Kaufpreis gilt: Gebäude, die vor 1925 errichtet wurden, können 40 Jahre lang mit jährlich 2,5 Prozent abgeschrieben werden. Neuere Altbauten werden 50 Jahre lang linear mit zwei Prozent abgeschrieben. Die anteiligen Kosten fürs Grundstück kön-

nen nicht abgesetzt werden.

Selbstnutzer können die Sanierungskosten zehn Jahre lang jedes Jahr mit neun Prozent von der Steuer absetzen. Grundstücks- und Kaufpreis dürfen Selbstnutzer nicht von der Steuer absetzen.

Ein Beispiel: Herr Bauer kauft ein stark sanierungsbedürftiges Baudenkmal aus den 1930er-Jahren für 200.000 Euro und will es anschließend vermieten. Der Wert des Grundstücks beträgt 150.000 Euro. Herr Bauer kann nun den Wert des Gebäudes in Höhe von 50.000 Euro jährlich mit zwei Prozent, das sind jeweils 1.000 Euro, abschreiben und das 50 Jahre lang. Die Sanierungskosten für das Objekt belaufen sich auf 500.000 Euro. Davon können in den ersten acht Jahren jeweils neun Prozent, hier also jeweils 45.000 Euro, und in den folgenden vier Jahren sieben Prozent, in diesem Fall also je 35.000 Euro, abgeschrieben werden. Herrn Bauers zu versteuerndes Jahreseinkommen verringert sich während der Dauer der Abschreibung um die entsprechenden Beträge. Gerade Besserverdienende mit hohem Steuersatz können so unter Umständen jährlich eine fünfstellige Summe sparen.

## Das richtige Denkmalobjekt finden

Wie bei jeder Immobilie gilt auch bei historischem Gemäuer: Die Lage und Wohnwert sind entscheidend, um später eine nachhaltige und gut vermietbare Immobilie zu haben.

Wer selbst sanieren möchte, sollte zudem besser schon vor dem Erwerb prüfen, ob es versteckte substanzielle Mängel wie etwa Hausbockbefall im Dachstuhl gibt. Solche Schäden können die Sanierungskosten beträchtlich in die Höhe treiben.

Erhalt des Denkmals dienen und die für eine sinnvolle Nutzung erforderlich sind, betont immowelt.de. Nicht absetzbar sind beispielsweise Kosten für die Neuanlage des Gartens oder der Bau einer neuen Garage auf dem Grundstück.

Neben dem Denkmalschutz gibt es außerdem den Ensembleschutz. Das bedeutet, dass nicht das gesamte Gebäude als Baudenkmal eingestuft ist, sondern nur dessen äußeres Erscheinungsbild. Demzufolge können im Falle einer Sanierung auch nur diejenigen Kosten steuerlich geltend gemacht



Foto: ©by Jürgen Maria PHEILO

## Der Staat unterstützt die Sanierung denkmalgeschützter Objekte mit Steuervorteilen.

Zudem gilt: Alle Bauarbeiten müssen vor dem Sanierungsbeginn vom Amt für Denkmalschutz genehmigt werden – sonst gibt es keine Steuervorteile. Außerdem müssen für die Sanierung denkmalgerechte Materialien verwendet werden, die oftmals viel teurer sind als Standardprodukte.

## Nicht alles wird gefördert

Nicht alle Kosten, die im Zusammenhang mit einer Sanierung anfallen, können steuerlich geltend gemacht werden, sondern nur die, die dem

werden, die unter den Ensembleschutz fallen, also zum Beispiel Kosten einer Fassadensanierung oder der Einbau neuer, denkmalgerechter Fenster.

Selbst wenn die Steuervorteile also noch so verlockend klingen: Auch bei einem Denkmal sollten Lage, Qualität und Kaufpreis die wesentlichen Entscheidungsfaktoren sein.

Frank Kemter  
immowelt.de-Redaktion  
www.immowelt.de



## Individuelle Kundenbetreuung

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

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



home<sup>2</sup>

## Neue Immobilienmesse

Eigene vier Wände statt Aktienpaket: Die Hamburger setzen auf Immobilien zur Geldanlage. Eine neue Messe der Hamburg Messe und Congress GmbH soll im Januar das Informationsbedürfnis zu Immobilien, Bauen und Modernisieren erfüllen.

Der Immobilienboom ist ungebrochen. Waren die Bundesbürger beim Immobilienerwerb früher im Europa-Vergleich eher zögerlich, so werden Häuser und Eigentumswohnungen jetzt immer begehrt. Niedrige Kapitalzinsen und Unruhe auf den Aktienmärkten machen die Immobilie zur beliebtesten Geldanlage. Das bestätigt eine aktuelle Studie (AXA Deutschland-Report 2016) auch für Hamburg: 24 Prozent der Erwerbstätigen in der Hansestadt

leben in der eigenen Immobilie, weitere 22 Prozent planen es für die Zukunft. Beim Bau, Erwerb oder der Modernisierung einer Immobilie ist das Bedürfnis nach Information und fachkundiger Beratung groß. Mit der home<sup>2</sup>, Messe für Immobilien, Bauen und Modernisieren, die vom 27. bis 29. Januar 2017 Premiere auf dem Hamburger Messegelände hat, schafft die Hamburg Messe und Congress GmbH (HMC) eine einzigartige Plattform für alle Interessierten im Herzen der Hansestadt. Auf 10.000 Quadratmetern finden sie Informationen, Ideen und Inspiration rund ums Bauen, den Kauf, das Modernisieren und Renovieren von Immobilien. Die Messe bietet einen umfassenden Überblick über Produkte und Dienstleistungen

und stellt aktuelle Trends und Entwicklungen vor.

Die home<sup>2</sup> ist in vier Themenbereiche untergliedert. Im Bereich „Immobilien, Finanzierung, Beratung“ finden Besucher vertiefende Informationen über den Erwerb von Grundstücken und Immobilien, Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten, Gutachten, Projektentwicklung, Energiepass und Energieberatung sowie Makler- und Architekturdienstleistungen. Aussteller aus den Bereichen Hausbau, Außenbau, Innenausbau, Klima- und Lüftungstechnik stellen ihre Produkte und Dienstleistungen im Themenfeld „Hausbau und Haustechnik“ vor. Der Schwerpunkt „Modernisieren, Sanieren und Renovieren“ widmet sich neben dem Außenbau und Innenausbau

home<sup>2</sup>  
MESSE FÜR IMMOBILIEN, BAUEN & MODERNISIEREN

27.–29. JANUAR 2017

HOME-MESSE.DE

bau auch zukunftsweisenden Themen wie altersgerechtem Leben und Wohnen sowie energetischem Renovieren und Sanieren. „Garten- und Landschaftsbau“ – mit dem Fokus auf die Gestaltung von Garten und Außenanlagen, Balkonen und Terrassen – komplettiert das Angebot.

Die home<sup>2</sup>, die Messe für Immobilien, Bauen und Modernisieren, feiert vom 27. bis zum 29. Januar 2017 ihre Premiere. Auch der Grundeigentümer-Verband Hamburg wird selbstverständlich vertreten sein.

Weitere Informationen zur home<sup>2</sup> finden Sie unter [www.home-messe.de](http://www.home-messe.de).

Haustechnik: ALTBAUSANIERUNG / FASSADENRENOVIERUNG / VOLLWÄRMESCHUTZ / FENSTER / TÜREN

**PIETSCH** BAUWERKSERHALTUNG  
GMBH

### Feuchtigkeitsprobleme?

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

Heisterweg 12 • 22869 Schenefeld • Tel (040) 830 67 68  
[www.pietsch-bauwerkserhaltung.de](http://www.pietsch-bauwerkserhaltung.de)

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

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

Hohenfelder Allee 11 \* 22087 Hamburg  
E-Mail: [Fahland.GmbH.Bautechnik@t-online.de](mailto:Fahland.GmbH.Bautechnik@t-online.de)

**Sparen Sie bis zu 70% Heizkosten!**

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

**SANIERUNGSTECHNIK**  
**LORENZ ANDRESEN**  
WIR LEGEN SIE TROCKEN

Schwenckestr. 52 • 20255 Hamburg  
Tel. 040 / 8750 1846 • E-Mail: [sanierungen@salpeter.de](mailto:sanierungen@salpeter.de) [www.salpeter.de](http://www.salpeter.de)

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

Anzeigenschluss: 11. Juli 2016.

Stefanie Hoffmann

NEU Tel.: 040/33 48 57 11 • [s\\_hoffmann@elbbuero.com](mailto:s_hoffmann@elbbuero.com)

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

## Feuchte Häuser?

## Nasse Keller? Modergeruch?

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

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



# Einbruchschutz

Eine der Hauptaufgaben der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle des LKA Hamburg ist die präventive Beratung zum Einbruchschutz. Die Hamburger Bevölkerung und Ratsuchende aus dem Bereich der Hamburger Wirtschaft können sich an die Dienststelle wenden, um sich über die Möglichkeiten des effektiven Einbruchschutzes zu informieren.

Aktuelle Umfragen belegen, dass den Menschen in Deutschland die persönliche Sicherheit im Wohnumfeld sehr wichtig ist. Sicherheit in der eigenen Wohnung wird als Grundbedürfnis gesehen und ist ein Indikator für eine positive Wohnqualität. Gleichzeitig zeigen Untersuchungen dass bereits in über 42 Prozent der Fälle die Täter ihren Einbruchversuch abbrechen müssen, da es

Hier setzt die Arbeit der kriminalpolizeilichen Beratungsstelle an. Die Fachberater zeigen auf, wo die Schwachstellen in Wohnungen und Häusern liegen und geben Sicherheitstipps. Hierfür werden Termine in der Beratungsstelle in der Caffamacherreihe 4 in der Hamburger Innenstadt vereinbart. In individuellen Einzelgesprächen wird das Sicherungskonzept auf das jeweilige Bedürfnis der Ratsuchenden abgestimmt. Die Gespräche finden in dem eigens hierfür eingerichteten Beratungs- und Vorführraum statt. In dem Raum befinden sich Beispiele aktueller Sicherungsmöglichkeiten, sowohl für den Neubaubereich, als auch für die Nachrüstung. Neben den mechanischen Sicherungsmöglichkeiten wie zum Beispiel

**Bergedorfer Info-Tage Themenwoche Einbruchschutz**

In Zusammenarbeit mit der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle veranstaltet der Grundeigentümergebiet Bergedorf in der Zeit vom 8. bis 10. November 2016 (jeweils ab 18.30 Uhr im Theatersaal der Lohbrügger Bürgerbühne) eine Schwerpunktwoche mit abendlichen Vorträgen rund um das Thema „Sicherheit und Einbruchschutz“.

Dienstag, 8. November 2016:  
**„Sicherheit und Einbruchschutz – Einbrecher aussperren“**

Mittwoch, 9. November 2016:  
**„Mechanische Sicherung oder Einbruchmeldeanlage?“**

Donnerstag, 10. November 2016:  
**„Keine Chance den Trickbetrügern“**

Die Themen sind aufgrund von zunehmender Kriminalität von brisanter Aktualität. Melden Sie sich bei Interesse schon heute zu den für Sie relevanten Themen an.  
 Grundeigentümergebiet Bergedorf  
 Tel. 040/724 72 73 oder [info@grundeigentuemmer-bergedorf.de](mailto:info@grundeigentuemmer-bergedorf.de)

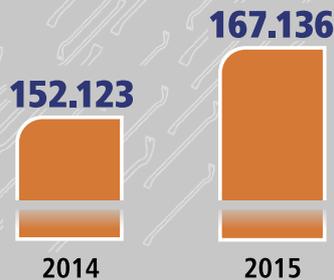
Videoüberwachung, Alarmüberwachung oder Zutrittskontrolle gezeigt werden.

Im privaten Bereich sind es auch Menschen, bei denen erst kürzlich eingebrochen

Opfern das persönliche Sicherheitsgefühl insgesamt verloren geht. Teilweise besteht sogar das Bedürfnis auszuziehen und sich eine völlig neue Wohnung in einer anderen Umge-

**WIE OFT WIRD EINGEBROCHEN?**

Erfasste Fälle (einschließlich Versuche)



**GESCHEITERTE EINBRÜCHE**



**Sicherheitstechnik wirkt: Mehr als ein Drittel aller Einbrüche scheitert durch gut gesicherte Häuser oder Wohnungen und eine aufmerksame Nachbarschaft.**

ihnen nicht gelingt, ungestört in das Wohnobjekt einzudringen. Erfahrungen zeigen, dass Einbruchstäter von ihrem Vorhaben absehen, wenn es ihnen nicht gelingt, innerhalb von 3–5 Minuten in das Objekt einzubrechen. Eine solche Verzögerung lässt sich durch geeignete Sicherungsmaßnahmen erreichen.

zusätzliche Sicherungstechnik für vorhandene Fenster und Türen, werden auch neue einbruchhemmende Türen und Fenster unterschiedlicher Widerstandsklassen sowie besondere Sicherungsmöglichkeiten für Fluchttüren und Kellerschächte erläutert. Auch im elektronischen Bereich können Beispiele für Anlagen der

wurde, die Rat suchen. Oftmals hat die Tat neben dem materiellen Verlust wertvoller Gegenstände und Beschädigungen an dem Haus/der Wohnung auch einen Aspekt, der das Sicherheitsgefühl der betroffenen Person stark beeinträchtigt. Teilweise führt die Tat zu traumatischen Nachwirkungen, so dass den

bung zu suchen. In diesen Fällen kann das Aufzeigen von effektiven technischen und organisatorischen Sicherungsmaßnahmen durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle dazu beitragen, dass die Menschen sich in ihren vier Wänden doch wieder sicherer fühlen.

Idealerweise melden sich Ratsuchende allerdings bereits bei der Beratungsstelle, wenn sie mit der grundlegenden Planung des Baus eines Wohnhauses beginnen. So können die Tipps zur Eigentumssicherung von Beginn an berücksichtigt werden. Spätere Nachrüstungen entfallen, man spart Geld und Aufwand.

**Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des LKA Hamburg**

Die Beratungsstelle ist von Montag bis Freitag telefonisch unter Tel. 040/428 670 777 erreichbar. Persönliche Beratungen für Privatpersonen erfolgen grundsätzlich an der Dienststelle in der Caffamacherreihe 4 (Nähe Gänsemarkt) nach einer festen Terminvereinbarung, da diese mit circa jeweils 90 Minuten sehr zeitintensiv sind. Firmen und Geschäfte werden von den Beratern vor Ort aufgesucht, da zur Beurteilung der Sicherheitslage die firmeninternen organisatorischen und technischen Abläufe mit betrachtet werden müssen.

## HANDWERKSBEREITBE EMPFEHLEN SICH

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

## Kontakt:

elbbüro · Stefanie Hoffmann

NEU Tel.: 040/33 48 57 11 · s\_hoffmann@elbbuero.com

## ARCHITEKTEN

Aufstockungen  
und Anbauten  
für Wohnhäuser

040.99.99.45.73  
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architekthin  
ich mach was draus.

## ALTBAUSANIERUNG

Nasse Wände, feuchte Keller,  
Schimmelpilz?

Beseitigt preiswert und schnell  
– Kleiner Fachbetrieb –

Putz- u. Mauerwerk-Sanierung,  
Isolierungen, Dränagen

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

## BAUGESCHÄFTE

SANIERUNG · UMBAU · RENOVIERUNG  
ABDICHTUNG · FLIESEN  
**VOLKER BEHRENS**  
Maurermeister · Spezial-Baugeschäft



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

**H.-W. Hengfoß**  
MAURERMEISTER

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

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

**A. Kraft Bautenschutz**

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

Ausführung sämtlicher  
**Maurer-Reparaturarbeiten**

**HELMUT KRAK**  
Maurermeister

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

## BAUGESCHÄFTE Forts.

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

## BAUTROCKNUNG

**BE**  
BLAUE ELISE  
BAUTROCKNUNG  
Wiesenhöfen 7  
HH-Volksdorf  
040-6032644  
0173-2488811

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

## DACHDECKER

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

## 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

## 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

## HAUSMEISTER

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



## HAUSDIENT

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

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

## HEIZÖL

**BERND IDEN**  
Heizöl  
☎ 60 70 136

## MALER

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

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

**Gramlich**

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

## MALER Forts.

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

## SANITÄR-INSTALLATEURE

**Badewannendoktor**  
über 50 Jahre Erfahrung



Neue Wanne und Reparatur  
ohne Fliesenschaden  
040/61 63 63

**Dierk Fleck e.K.**

Inh. Nicole Johannsen

Heizung · Klempnerei  
Sanitärtechnik · Dach

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

**Sanitär Otto Sense**

GmbH

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

## TISCHLER

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



Tischlermeister  
Steven Scheer

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

## WOHNUNGSRÄUMUNG



**HAMBURGER  
VERWERTUNGS  
AGENTUR**

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

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

## 5 Tipps zur Altersvorsorge

57 Prozent der Deutschen glauben laut einer aktuellen Umfrage, dass sie nicht ausreichend für das Rentenalter abgesichert sind. Nach Berechnungen des Westdeutschen Rundfunks (WDR) droht 2030 jedem zweiten Deutschen Altersarmut. Also höchste Zeit, etwas zu unternehmen. Kai Arnold, Regionalleiter Sachsenwald der Hamburger Sparkasse, gibt fünf Tipps zur Altersvorsorge:

### 1. Beginnen Sie jetzt.

Je früher Sie anfangen, desto besser. Denn je jünger Sie sind, desto länger haben Sie Zeit zum Aufbau einer Altersvorsorge. Und selbst wenn Sie schon älter sind, sollten Sie jetzt starten. Denn heute stellen Sie die Weichen, wie viel Geld Ihnen im Ruhestand zur Verfügung stehen wird.

### 2. Legen Sie regelmäßig Geld zurück

In der aktuellen Niedrigzinsphase macht das Sparen nicht wirklich Spaß. Aber nur wenn Sie regelmäßig Geld zurücklegen, entsteht langsam aber sicher ein immer größer werdendes Polster – als Notgroschen, für künftige Anschaffungen, zum Erfüllen lang gehegter Wünsche und für später.

### 3. Dividenden sind die neuen Zinsen

Verbinden Sie regelmäßiges Sparen und Ertragschancen am Aktienmarkt. Denn Dividenden können zum neuen Zins werden. Sparen Sie über Fonds, um ihr Kursrisiko zu minimieren. Hier gibt es in der Regel aufgrund ihrer breiten Streuung in unterschiedliche Wertpapiere bei langen Laufzeiten durchaus die Chance auf Renditen.

### 4. Nutzen Sie die Riester-Förderung.

Um die Kürzungen der staatlichen Rente zu mindern, unterstützt der Staat die Bürger beim Aufbau einer privaten Altersvorsorge durch Zulagen oder Steuervorteile bei der sogenannten Riester-Rente. Über die wird aktuell kontrovers diskutiert: Die einen erklären diese Form

der Altersvorsorge für gescheitert, die anderen betonen weiterhin die Richtigkeit. Fakt ist, dass es hier eine sehr hohe staatliche Förderung gibt, die zu einer attraktiven „Förderrendite“ führt.

Bei Arbeitnehmern mit geringem Einkommen und Familien mit Kindern steuert der Staat bis zu 90 Prozent des Sparbetrages durch Zulagen bei. Arbeitnehmer mit hohem Einkommen und hohem Steuersatz profitieren vom zusätzlichen Sonderausgabenabzug. So beteiligt sich der Staat bei einem Jahresbetrag von 2.100 Euro mit bis zu über 900 Euro.

### 5. Kaufen statt mieten.

Schaffen Sie sich Wohneigentum an, wenn es Ihre finanziellen Möglichkeiten erlauben. Denn eine Immobilie ist die einzige Form der Altersvorsorge, die Sie sofort nutzen können. Damit sind Sie unabhängig von Mieterhöhungen und die ersparte Miete wirkt im Alter wie eine zusätzliche Geldrente. Die Zinsen für Immobilienfinanzierungen sind nach wie vor auf einem historischen Tiefstand. Auch hier können Sie durch Wohn-Riester hohe staatliche Förderung nutzen.

Wenn das Haus im Wasser steht ...

## Schutz vor Naturgewalten

Jahrhundertflut, Orkane oder Starkregen: Fanden diese extremen Wetterereignisse bislang eher außerhalb Europas statt, haben sie heute auch bei uns Einzug gehalten. Die Ursachen sind vielfältig, die Auswirkungen für die Menschen und ihre Häuser oft existenzgefährdend.

Schwimmende Autos, überflutete Straßen, Schlauchboote als Fortbewegungsmittel: In Folge der Rekordflut von 2013 verloren Hunderttausende Menschen ihre Häuser, ihr Hab und Gut wurde zerstört. Der Schaden belief sich insgesamt auf rund 1,8 Milliarden Euro.

Derart extreme Wetterereignisse kommen immer häufiger vor und betreffen nicht nur Wohngebiete in Flussnähe. Schäden durch Starkregen sind heute schon doppelt so hoch wie durch Feuer. So stieg laut Deutschem Wetterdienst von 1881 bis 2015 die durchschnittliche Niederschlagsmenge pro Jahr um 10 Prozent. Und nach einer Klimastudie des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft wird mit einem Anstieg von Sturmschäden um mehr als 50 Prozent bis zum Jahr 2100 gerechnet. Die Zahl der Überschwemmungsschäden könnte sich der Analyse zufolge sogar verdoppeln.

### Staatliche Unterstützung nur bei Eigenvorsorge

Ist der Keller überschwemmt oder das Dach durch Schneedruck beschädigt, gehen die Kosten für die Beseitigung der Schäden schnell in die Tausende. Was viele nicht wissen: Die Wohngebäudeversicherung bietet in diesen Fällen keinen Schutz. Sie leistet bei Schäden durch Brand, Blitzschlag, auslaufendes Leitungswasser, Sturm, Hagel und Überspannung.



Foto: © by Falk Blümel / PIXELIO

Wer vor den so genannten Elementargefahren wie zum Beispiel Erdbeben oder Überschwemmung finanziellen Schutz sucht, kann über eine Elementarversicherung vorsorgen. Sie zahlt unter anderem die Kosten für Trockenlegung und Sanierung des Gebäudes, Reparaturen im und am Haus beziehungsweise des beschädigten Hausrats oder dessen Wiederbeschaffungspreis, wenn das Inventar komplett zerstört wurde.

In der Regel wird die Elementarversicherung zu einer Wohngebäude- oder Haus-

ratversicherung – meist für unter 100 Euro pro Jahr – angeboten. Doch nur rund ein Drittel aller deutschen Haushalte sind gegen Elementargefahren versichert. Daher haben einige Bundesländer wie Thüringen, Brandenburg, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Niedersachsen, Bayern, Rheinland-Pfalz und das Saarland gehandelt: Wer sich hier versichern könnte und es nicht tut, erhält im Schadenfall keine staatliche Unterstützung! Weitere Bundesländer werden folgen.

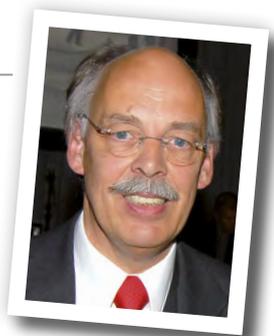


Weitere Informationen zu den Versicherungsprodukten erhalten Sie unter [www.grundvers.de](http://www.grundvers.de)

RA Heinrich Stüven zum Thema

## Bündnis für das Wohnen

# Neues Bündnis ohne Gutachten



**D**er Berg kreite und gebar noch nicht einmal eine Maus. Das, was die Wohnungswirtschaft und die Hamburger Politik über ein Jahr betrieben haben, kann man wohl nur noch als Realsatire bezeichnen. Da wurde nach Einführung der flächendeckenden Mietpreisbremse von der Wohnungswirtschaft vollmundig ein Gutachten eingefordert und gedroht, man werde das Bündnis nicht erneuern, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen der Mietpreisbremse nicht erfüllt würden.

Die Senatorin sicherte freundlich zu und versprach unverzüglich ein Gutachten mit den künftigen Bündnispartnern anfertigen zu lassen, nur um das Bündnis nicht zu gefährden. Danach begann das große Schweigen und nun

steht das unglaubliche Ergebnis fest. Wohnungswirtschaft und Politik einigen sich darauf, keinen gemeinsamen Konsens für ein Gutachten finden zu können. Mag sein, dass die Verhandlungsteilnehmer es einfach nur leid waren, sich ergebnislos auf harten Stühlen zu langweilen. Warum wird ein Scheitern dann aber als großer Erfolg verkauft? Ach richtig, die Bezirke gehören ab sofort dem Bündnis an. Großartig, waren sie zuvor doch auch schon dabei, nur war es eine eigene vertragliche Regelung mit dem Senat. Im Regelfall sind es aber die Bezirksparlamente, die der Senat nicht einfangen kann. Hier ist mit Sicherheit keine Änderung zu erwarten, denn die Abgeordneten der Bezirke sind nun einmal nur ihrem Gewissen und nicht dem Bündnis unterworfen. Soweit obendrein einige Bauprüfer bis heute noch nicht verstanden haben, dass sie Dienstleister gegenüber dem Bürger sind, wird auch die Teilnahme der Be-

zirke im Bündnis die Lernbereitschaft wohl kaum voranbringen. Dafür brauchen Bauherren nun aber dank des Bündnisses keine Sozialwohnungen mehr zu bauen, soweit sie unterhalb von dreißig Wohneinheiten bleiben. Ein unglaubliches Ergebnis! Soweit der Bürger einen Rechtsanspruch auf eine Baugenehmigung hat, kann selbst diese Stadt sie nicht verweigern. Da aber die meisten Baugrundstücke über ein Konzeptverfahren oder Ausnahme-genehmigungen vergeben werden, wird auf sozialen Wohnungsbau mit Sicher-

heit nicht verzichtet. Vielmehr unkte das Hamburger Abendblatt bereits über neue „Effizienzwohnungen“ mit einer „Anfangsmiete zwischen acht und neun Euro netto kalt“. Die niedrigen Preise werden dann über fünf-

zehn Jahre festgeschrieben. Über die Finanzierung dieses Vorhabens wurde in der besagten Zeitung nichts berichtet, nur dass bei städtischen Grundstücken die Bauherren dazu verpflichtet würden. Da die Wohnungswirtschaft offensichtlich allen Forderungen der Politik nachkommt, wird sie diesem wirtschaftlichen Verlust gerne zustimmen wollen. Warum sollte sich der Senat auf einmal an Zusagen halten? Wenn wir nichts von Helmut Kohl gelernt haben, aber wie man Probleme aussitzt allemal. Wäre es nicht viel einfacher, die Wohnungswirtschaft macht grundsätzlich alles was die Politik möchte und verhandelt lediglich noch darüber, wie lang die Betroffenheitspausen gelten sollen? Je nach der Stärke des Eingriffs in das Eigentum kann man sie länger oder kürzer gestalten. Konsequenz wäre es gewesen, die Verhandlungen zu beenden, denn bei den Baukosten werden Mieter langfristig ausbleiben.

Die Wohnungswirtschaft lässt sich auf ein neues Bündnis für das Wohnen ein. Wieso eigentlich?

## IMPRESSUM

Juli 2016

### Redaktionsleitung:

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

### Verlag und Gesamtherstellung:

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

### Anzeigenverkaufsleitung:

**elbbüro**  
Bismarckstraße 2 · 20259 Hamburg  
Tel.: 040/33 48 57 11 · Fax: 040/33 48 57 14  
E-Mail: [s\\_hoffmann@elbbuero.com](mailto:s_hoffmann@elbbuero.com)  
Internet: [www.elbbuero.com](http://www.elbbuero.com)  
Anzeigenpreisliste Nr. 40, gültig ab 01.01.2016

(32.015 monatlich im 2. Quartal 2016)



ivw geprüft

Erscheinungsweise: monatlich

### Abonnements- und Adressverwaltung:

Grundeigentümer-Verband Hamburg v. 1832 e.V.  
GlockengieBerwall 19, 20095 Hamburg  
Einzelhefte erhältlich zum Preis von € 2,80 für Mitglieder und € 3,80 für Nichtmitglieder, im Informations-Centrum des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e.V.  
Für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e.V. ist der Bezugspreis mit dem Mitgliedsbeitrag bereits abgegolten.

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

## TITELBILD

Gerd Hoffmann – Mellin-Passage

## NEUE INDEXZAHLEN

Verbraucherindex (2010 = 100)  
Alle Werte ab 1992 auf [www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)  
März 107,3 · April 106,9 · Mai 107,2

## BEILAGENHINWEIS

Dieser Ausgabe sind die Teilbeilagen  
· Abdichtungstechnik Weber  
· Bodelschwing-Haus Hamburg und die Gesamtbeilagen  
· Gustafsen & Co. Immobilien GmbH & Co. KG  
· Grossmann & Berger GmbH  
· RSD Reise Service Deutschland GmbH beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

# Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und  
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

**doelter**  
IMMOBILIEN GMBH · IVD  
VERKAUF/VERMIETUNG  
BLANKENESER LANDSTR. 58  
**8686726**

**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  
**CARLO RANZEN**  
SEIT 1927  
BEIM STROHHAUSE 27 · 20097 HAMBURG  
TEL. 040-320 22 66 · FAX 040-320 22 600  
IVD · VHH · Fiabci

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

**ALSTERTAL UND  
WALDDÖRFER:**  
Am besten ver-  
kaufen Sie  
mit uns!  
**FRÜNDE**  
IMMOBILIEN  
040 / 6001 6001  
Internet: www.fruend.de

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**RICHARD E. maier**  
SOLIDE MAKLERARBEIT IN DER DRITTEN GENERATION  
VERWALTUNG | VERMIETUNG | VERKAUF  
Tiberg 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 IVD RDM  
Tel. 68 19 74 / 75 · Fax 65 23 330

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

**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 BFW IVD

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

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

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

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

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

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

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

**WITTHÖFT**  
Immobilien aus gutem Hause  
Rolfinckstraße 15 · 22391 Hamburg  
Saseler Chaussee 203 · 22393 Hamburg  
Tel.: (040) 63 64 63-0 · www.witthoeft.com

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

# NATÜRLICHE ENERGIE FÜR IHRE ZUKUNFT



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

Schließen Sie gleich ab unter  
**[www.vattenfall.de/hamburg-natur](http://www.vattenfall.de/hamburg-natur)**  
oder telefonisch unter 040 657 988 000.

