

HAMBURGER 07²⁰¹⁷ GRUNDEIGENTUM

Schwerpunktthema:

Wasser

Leitartikel

Noch mehr

Gebühren

Vor der Wahl – Klimaschutz

In der Küche – Abschreibung

Im Keller – Raum schaffen



NATÜRLICHE ENERGIE FÜR IHRE ZUKUNFT

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

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

Ist die Mietpreisbremse unwirksam oder ist sie es nicht?

So, nun ist es also geschehen. Ein Amtsrichter in Altona hat die Mietpreisbremse verworfen. Jubel und Bestürzung halten sich allerdings in Grenzen. Zu speziell ist dieser Fall, zu wenig tauglich, sich über die Zulässigkeit der Mietpreisbremse ein abschließendes Bild zu machen.

Zunächst einmal hat es wohl an der Schlafmützigkeit der Mieteran-

Mietpreisbremse vorgelegt wurde. Die ausführliche Begründung hatte dem Gericht zunächst nicht vorgelegen. Auch in der Öffentlichkeit war sie weitgehend unbekannt, im Internet nicht zu finden.

Die der Bürgerschaft vorgelegte Begründung hielt das Gericht für nicht ausreichend. Es sei ihr nicht zu entnehmen, aufgrund welcher Tatsachen der Senat von einer Wohnraumknappheit in ganz Hamburg ausgehe. Die Begründung sei in der Form unzureichend.

Und die wesentlich ausführliche Begründung, die dem Senat bei seiner Entscheidung vorgelegen hat, wurde vom Gericht kaum geprüft. Denn die sei – so das Gericht – nicht innerhalb der gesetzten Fristen vorgelegt worden. Das fällt in die Verantwortung der Anwältin der Mieter. Also wurde hier vor allem eine Entscheidung über das prozessuale Verhalten der Mieteranwältin getroffen, weniger über die Mietpreisbremse.

Die Entscheidung des Amtsgerichts Altona ist nicht...

wältin gelegen, dass die Entscheidung so ausgefallen ist. Denn die hatte auf die entsprechende Aufforderung des Gerichts viel zu lange gezögert, ihren Sachvortrag nachzubessern.

Worum ging es? Die Mieter verlangten Rückzahlung angeblich preisrechtswidriger Miete. Der Vermieter habe sich nicht an die Vorschriften über die Mietpreisbremse gehalten und eine zu hohe Miete verlangt.

Der Vermieter wendete in dem Rechtsstreit ein, dass die Rechtsverordnung über die Einführung der Mietpreisbremse nicht ordnungsgemäß begründet worden sei. Daher sei die Verordnung nicht wirksam.

In der Tat gab es im Jahr 2015, als die Mietpreisbremse eingeführt wurde, zwei Begründungen für die Rechtsverordnung. Eine ausführliche, die nur dem Senat bei seiner Entscheidung vorgelegen hatte. Und eine deutlich kürzere, die der Bürgerschaft als Begründung für die Verordnung über die Einführung der

*...einfach zu verstehen
und daher ist für Vermieter
Vorsicht geboten.*

Allerdings hat das Gericht – wenn auch nur sehr kurz und knapp – auch die Begründung der Senatsdrucksache für unzureichend erklärt.

Das wird sich aber wohl erst in der nächsten Instanz klären lassen, ob die Mietpreisbremse nun hinreichend begründet ist oder nicht. Bis dahin heißt es erst einmal: Abwarten und Tee trinken – und im Zweifel eine Miete vereinbaren, die nicht angreifbar ist.

Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg

Beratung statt schnell, schnell

**Wenn es um Ihre Immobilie
geht, nehmen wir uns von
Anfang an Zeit.**

Das ist wie im Sport: Eine perfekte Vorbereitung erzielt auch ein perfektes Ergebnis. Dieses Vorgehen lohnt sich, denn nur so können Sie den Wettbewerb um den optimalen Erlös gewinnen.

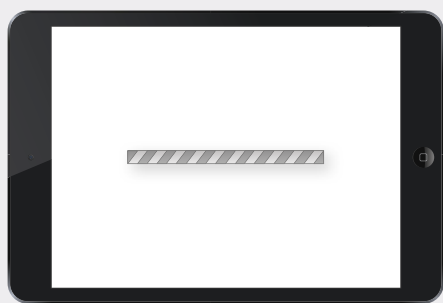
Und Sie haben die Wahl, ob mit oder – ganz diskret – ohne Werbung.

GLADIGAU
IMMOBILIEN

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

www.gladigau-immobilien.de IVD

100%



Beratung, Analyse, Sicherheit.
Wir geben alles für Ihr Zinshaus.

 **RESCHKE**
IMMOBILIEN

+49 40 64 20 88 20 reschke-immobilien.de

INHALT



Bei solchen Regenmengen ist die Kanalisation überfordert.
Neue Konzepte, um die Wassermassen abzuleiten, sind gefragt.

Schwerpunktthema:

Wasser in der Stadt

Im Zuge der Klimaerwärmung wird es zukünftig öfter Extremwetterlagen geben. Großstädte wie Hamburg müssen daher Maßnahmen ergreifen, um Überschwemmungen zu verhindern. Andererseits muss auch in die Trinkwasserversorgung investiert werden.

WIRTSCHAFT & POLITIK

06 Schwerpunktthema:
Wasserentsorgung

- 12 Eigenheimförderung
- 13 Vor der Wahl

RECHT & STEUERN

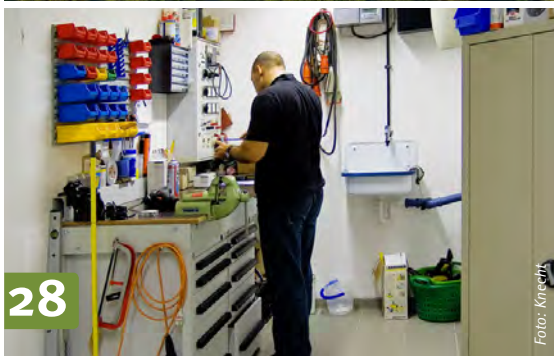
- 16 Neues aus Karlsruhe
- 17 Einbauküche
- 18 Sondernutzungsrechte
- 19 Immobilienbewertung
- 20 Arbeitszimmer
- 22 Fragen & Antworten



Foto: HAMBURG WASSER/Klaus Krieger



27



28

Foto: Knecht

OBEN: Asienreise
UNTEN: Kellerausbau

VERBAND & VEREINE

- 23 Fachliteratur
- 24 Seminare
- 25 Neue Mitarbeiterin
- 26 Veranstaltungen
- 26 Neue Ausstellung
- 26 Eimsbüttel
- 27 Reisen
- 32 Reisepräsentation

HAUS & LEBEN

- 28 Keller nutzen
- 31 E.ON-Gewinnspiel
- 33 Wärmeschutz
- 34 Mauersegler

FINANZEN & VORSORGE

- 37 Urlaubszeit

THEMEN & MEINUNGEN

- 38 Gehwegreinigung



GUSTAFSEN & CO

IMMOBILIEN SEIT 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

Wasser in Zeiten des Klimawandels

Die Folgen des Klimawandels treffen verdichtete Quartiere besonders stark. Hamburg ist bereits dabei, sich diesen Veränderungen zu stellen.

Bettina Brüdgam

Temperaturrekorde im Wechsel mit sintflutartigen Regengüssen und Tornados – auch in Hamburg sorgen Extremwetter immer öfter für überflutete Grundstücke oder andauernde Hitzewellen.

„Verschiedene Studien prognostizieren, dass Extremwetter im Zuge des Klimawandels zunehmen werden“, sagt Gerrit Bischoff von Hamburg Wasser, Bereich Wasserwirtschaftliche Kooperationen. Auch wenn die durchschnittlichen Niederschlagsmengen in etwa konstant blieben, gingen bei Gewittern in kürzester Zeit immer häufiger enorme Regenmassen nieder. Gleichzeitig werden im boomenden Hamburg verstärkt Wohnungen gebaut, jährlich sollen laut aktuellem Wohnungsbauprogramm 10.000 neue Einheiten entstehen. Durch die einhergehende Bodenversiegelung bleiben so im-

mer weniger Flächen zur Versickerung des Regenwassers in die Erde.

Das Sielnetz ist deshalb oft schlicht nicht mehr in der Lage, die herabstürzenden Wassermassen aufzufangen. Überflutete Straßen und Grundstücke sind längst keine Ausnahme mehr. Drückt das Wasser dann in den Keller oder die Räume im Erdgeschoss, hinterlässt es nicht selten teure Schäden. „Gleichwohl ist Hamburg bisher noch vergleichsweise glimpflich davon gekommen“, sagt Wolfgang Dickhaut, Professor an der Hafen City Universität Hamburg (HCU). Andere Städte in Deutschland wie etwa Münster, wo bereits die gesamte Innenstadt unter Wasser stand, hätten weit größere Schäden zu verbuchen.

Im Blick hat man das Problem auch in Hamburg trotzdem seit längerem. Von 2009 bis 2015 lief das Programm

„RegenInfraStrukturAnpassung“ (RISA), mit welchem die Behörde für Umwelt und Energie und Hamburg Wasser gemeinsam einen Orientierungsrahmen für den Umgang mit Starkregen absteckten. Das Ziel: überschüssiges Wasser oberirdisch zu leiten und zu speichern. Straßen etwa verwandeln sich dann für kurze Zeit in Wasserstraßen und dirigieren das überschüssige Nass in Gräben oder Grünanlagen. Mehrfachnutzung lautet die Devise. Ein Pilotprojekt: Der Regenwasserspielplatz in Neugraben-Fischbek. Der bei Sonnenschein ganz normale Spielplatz schützt bei Starkregen die Umgebung vor Überschwemmungen. Dann nehmen Sickergräben und eine große Mulde die Fluten von angrenzenden Dächern und Straßen auf und lenken sie zum nahen Brunnenschutzgebiet. Spezielle Spielgeräte, wie die Wasserschraube, mit der sich



Teils heftige Sommergewitter und Starkregen gab es schon immer. Durch den Klimawandel werden diese Ereignisse allerdings wohl noch zunehmen. Gleichzeitig werden immer mehr Flächen versiegelt und so steigt die Überschwemmungsgefahr, wenn nichts unternommen wird.

das Wasser aus der Flutmulde pumpen lässt, werden nach dem Regenguss von den Kindern in Beschlag genommen. Als zweites Projekt speichert und leitet auch der Schulhof der Grundschule Wegenkamp Regenwasser an Siele weiter. Diesem Beispiel sollen andere Schulen folgen und ihre Flächen weniger versiegeln. Der Ohlendorffs-Park in Volksdorf wiederum bietet einen Notwasserweg, um bei Starkregen die Fluten des lokalen Tiefpunkts aufzunehmen. Zuvor standen in der Umgebung mehrmals Straßen und Keller unter Wasser. „Regenwassermanagement ist eine Gemeinschaftsaufgabe, es erfordert die interdisziplinäre Zusammenarbeit und das Verständnis für unterschiedliche Sichtweisen“, so Bischoff. In der Behörde für Umwelt und Energie kümmern sich inzwischen vier Mitarbeiter um das Thema, bei Hamburg Wasser gibt es den Stab Wasserwirtschaftliche Kooperationen.

„In Hamburg weisen erste Projekte den Weg, andere Städte sind aber teils weiter“, sagt Dickhaut von der HCU. In Kopenhagen etwa habe man bereits im Jahr 2012 einen umfassenden Plan verabschiedet, um den sintflutartigen Wolkenbrüchen zu begegnen. Insgesamt 300 Projekte stehen in einer Zeitspanne von 20 Jahren an. Wo es geht, soll Regen



Mit dem Thema Wasser kennen sich unsere niederländischen Nachbarn aus: hier der Bellamyplein in Rotterdam.

HAUSVERWALTUNG

Wir kümmern uns um Ihre Immobilie.

AUS LEISTUNG WIRD VERTRAUEN.



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

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

StöbenWittlinger

IMMOBILIENMAKLER & HAUSVERWALTUNG
www.stoeben-wittlinger.de

Mitglied im

IMMOBILIEN SERVICE
ZIMMERMANN
WILHELM ZIMMERMANN

Umweltbewusst leben

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

Frahmredder 7 | 22393 Hamburg
Telefon: 040 - 600 10 60
www.zimmermann-ivd.de



In Kopenhagen verursachten die Regenfluten der letzten Jahre Schäden von eineinhalb Milliarden Euro, jetzt wird intensiv an Schutzmaßnahmen gearbeitet.

ortsnah versickern oder in Gewässer abgeleitet, zudem Mulden- und Rigolensysteme in die Landschaftsplanung integriert werden. Straßen, Plätze und Parks nutzt man möglichst ebenfalls als Rückhalte- und Entflutungsräume. „Der komplette öffentliche Raum wird angepasst“, sagt Elke Kruse, die an der HCU ebenfalls Maßnahmen zum Regenwassermanagement erforschte. Die Dänen wurden in den vergangenen sechs Jahren fünf Mal von extremen Regenfluten heimgesucht mit Schäden von insgesamt 1,5 Milliarden Euro – und machen jetzt aus der Not eine Tugend. „Die Überflutungsvorsorge ist städtebaulich an eine übergeordnete Strategie für ein grüneres Kopenhagen gekoppelt, um so die Lebensqualität der Bewohner zu verbessern“, erklärt Kruse. In Amsterdam wiederum versucht man vor allem, private Eigentümer zu aktivieren. Eine Online-Plattform, die rund um das Thema informiert, wird laufend aktualisiert. Ob Tipps zur Entsiegelung oder zur Installation von Zisternen, aus denen das Regenwasser weitergeleitet wird, um es im Haus oder für den Garten zu nutzen – Unterstützung gibt es für alle Be-

reiche. Sogenannte Dach-Doktoren helfen zudem mit Rat und Tat bei der Dachbegrünung. „Im kanadischen Toronto wiederum dürfen die Hausbesitzer seit Ende 2016 auf ihrem Grundstück ankommenden Regen erst gar nicht mehr in die Kanalisation einleiten“, so Dickhaut. Stattdessen müssen sie dafür Sorge tragen, dass das Wasser von oben entweder versickert oder sie halten es zurück und nutzen es bei Bedarf.

„Von Katastrophen wie in Kopenhagen blieb Hamburg bisher verschont, wohl auch deshalb sieht man der Zukunft gelassener entgegen“, so Dickhaut. Man setze eher punktuell an, wo sich bereits konkrete Probleme abzeichnen. Es wäre jedoch sinnvoller, vorausschauend weit mehr zu tun. Im Straßenbau etwa könnten bei einer Sanierung gleich Maßnahmen zur Lenkung und Versickerung des Regenwassers mitgedacht werden. „Hier fehlt nach wie vor die routinierte interdisziplinäre Zusammenarbeit der relevanten Stellen“, so Dickhaut. Zudem würden sich etwa die Verkehrsplaner weiter an den tradierten DIN-Normen orientieren, solch ein Verharren in alten Strukturen sei jedoch angesichts des rasch voranschreitenden Klimawandels längst nicht mehr zeitgemäß. „Es geht einfach zu langsam voran“, so Dickhaut.

„Um das Problem zu bewältigen, müssen alle an einem Strang ziehen, dazu gehört auch die Wohnungswirtschaft“,

Mehr Infos

Weitere Informationen zum Thema Starkregen und geeigneten Maßnahmen zum Schutz für Eigentümer gibt es im Internet:

Hamburg Wasser bietet einen Leitfaden für Hauseigentümer, Bauherren und Planer „Wie schütze ich mein Haus vor Starkregenfolgen“. Er bietet zahlreiche Tipps zum Objektschutz etwa vor Oberflächenwasser, Bodenfeuchtigkeit, Grundwasser und Rückstau.

► www.hamburgwasser.de/privatkunden/service/formulare-downloads/informationsbroschueren/

Die HafenCity Universität (HCU) hat für Eigentümer, Bauherren und Planer den Leitfaden „Mein Haus – in Zukunft klimaangepasst“ erstellt. Eine Checkliste, geeignete Maßnahmen und eine Übersicht der Hamburger Projekte für eine wasser- und klimasensible Stadtentwicklung unterstützen bei der vorausschauenden Planung.

► www.hcu-hamburg.de/index.php?id=8361

sagt Kruse. Einige Bauprojekte wie der Wohnpark Trabrennbahn oder eine Anlage der Schiffszimmerer-Genossenschaft im Lokstedter Veilchenweg zeigen bereits heute wie der Regen in Neubaugebieten gemanagt werden kann. Der Wohnpark Trabrennbahn wartet mit 12.800 Quadratmetern Wasserfläche und 1.660 Metern Gräben zur Entwässerung auf. Üppige Stauden am Ufer, Sitzstufen und Brücken sorgen für ein idyllisches Ambiente. Eine zentrale Grünfläche des Quartiers dient mit zwei Teichen als Parkanlage und gleichzeitig zur ökologischen Regenwasserbewirtschaftung. Im Veilchenweg laufen 1.300 Kubikmeter Regenwasser in Mulden und Gräben und versickern mithilfe wasserdurchlässiger Gehwege und Stellplätze. Zudem nehmen Gründächer ein Teil der Niederschläge auf. „Das Ziel ist es, solche Maßnahmen künftig verstärkt für neue Baugebiete festzuschreiben“, so Kruse. Schließlich seien diese am einfachsten gleich mit der Bauplanung umzusetzen. „Das Bewusst-


FAIRMIETER
wir fairmieten für Vermieter

Wohnraumvermietung

immer zum günstigen

Festpreis € 795,-

besten & persönlicher Service!
beste & geprüfte Mieter!

Standorte: Innenstadt –
Alstertal – Nordheide


Direktinfo: 040 – 63 30 50 60
info@fairmieter-service.de
www.fairmieter-service.de

MEHRFAMILIENHAUS GESUCHT!

In Hamburg, Berlin und Kiel zum Eigenerwerb. Unabhängig von
Zustand und Baujahr ab 8 Einheiten.


hansereal

ta@hansereal.de · Mobil: 0176-64214826
www.hansereal.de

Privat sucht MEHRFAMILIENHAUS

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

sein für die Problematik nimmt auch in den Bauämtern zu, verbindliche Regelungen fehlen allerdings noch“, so Bischoff. Gleichwohl würden Gründächer, die das Regenwasser halten und verzögert in die Kanalisation führen, sowie Versickerungsanlagen immer öfter bei Neubauvorhaben von den Planern vorgegeben. Eigentümer, die Regenwasser vor Ort bewirtschaften oder Gründächer errichten, werden zudem belohnt. „Auch kleine Maßnahmen zeigen Wirkung“, sagt Bischoff. So lassen sich etwa Pflastersteine der Garagenzufahrt durch Rasengittersteine, Porenpflaster oder einen Kiesbelag ersetzen. Das Gebührenmodell schont all jene, die das Entwässerungssystem entlasten, indem sie Flächen durchlässig gestalten oder erst gar nicht ans Siel anschließen.

Die bauliche Verdichtung Hamburgs erhöht aber nicht nur das Risiko von Überschwemmungen, sondern kratzt auch an den Trinkwasservorräten der Stadt. Schließlich verbrauchen mehr Einwohner mehr Wasser. Dass Trinkwasser in den kommenden Jahren knapp werden könnte, darauf weist auch der Statusbericht zur Trinkwasserversorgung in Hamburg aus dem Jahr 2016 hin. Bis 2035 übersteigt laut Prognose der Grundwasserbedarf das Dargebot. Wie sich der Kli-



Zur Sicherung der Trinkwasserversorgung bei wachsender Stadt und zunehmender Versiegelung werden auch neue Brunnen gebraucht.

mawandel auswirkt, lässt sich dabei nicht klar abschätzen. Fest steht jedoch: Ein Großteil des Starkregens kann nicht vom Boden aufgenommen werden – und füllt so statt der Grundwasservorkommen Kanäle und Flüsse an. „Eine spürbare Knappheit wird es jedoch nicht geben, da Sicherheitsreserven eingerechnet sind“, erklärt Ole Braukmann, Sprecher von

Hamburg Wasser. Gleichwohl: In den kommenden Jahren müssen verstärkt alte Brunnen ersetzt werden. Dafür stehen aber im Zuge des ehrgeizigen Wohnungsbauprogramms immer weniger öffentliche Flächen zur Verfügung. Schließlich werden diese, wo machbar, für neue Wohnungen verplant. Rund 460 Brunnen verteilen sich um die 17 Wasserwerke im

Grossmann & Berger

ZINSHAUS | HAMBURG

WIR STEHEN FÜR IHREN ERFOLG.

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

Grossmann & Berger | Ihre Zinshausexperten



G&B macht. Erfolgreiche Zinshausvermittlung.

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

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

Versorgungsgebiet. „Bisher mussten im Schnitt 16 Stück jährlich ersetzt werden, künftig werden es aber eher 25 sein“, sagt Jan Grossmann von Hamburg Wasser, Abteilung Wasserwirtschaftliches Ressourcenmanagement. Immer öfter verstopfen die Brunnen durch Kalk und Rost, die Stoffe setzen sich als Mineralschlamm in den Filtern ab. „Um das Angebot von Trinkwasser zu sichern, müssen wir mehr Brunnen bohren und die Förderung auf einen größeren Raum verteilen“, so Grossmann. Denn stehen sie zu eng, besteht die Gefahr, dass das Salz aus tieferen Schichten ins Grundwasser wandert. „Der Brunnenbau muss stärker ins Blickfeld gelangen“, fordert Grossmann. Es mache keinen Sinn Zehntausende neuer Wohnungen zu bauen, aber die Wasserversorgung außen vor zu lassen.

Die Stadt sucht bereits nach neuen Standorten für Brunnen – und hat dabei inzwischen Schulhöfe, Spielplätze, Parks, Krankenhausgelände mit im Visier. „Auch private Grundstücke werden wir künftig mehr benötigen“, so Grossmann. Schon lange baue man Brunnen auf landwirtschaftlichen Flächen, aktuell zudem etwa auf dem Golfplatz in Blankenese – im nächsten Schritt könnten die Wohngebiete folgen. „Diese Möglichkeit möchten wir jetzt mehr ins öffentliche Bewusst-



Das Projekt Jenfelder Au gilt bundesweit als zukunftsweisend.

sein rücken“, erklärt Braukmann. Auschau halte man etwa nach größeren Grundstücken in Schnelsen, Stellingen oder in Blankenese rund um das Wasserwerk Bursberg.

Dass das Vorhaben Fingerspitzengefühl erfordert, weiß auch Braukmann. „Niemand muss befürchten, wie beim Ausbau der Autobahn, enteignet zu werden.“ Man setze auf eine freiwillige Kooperation über mindestens zehnjährige

Pachtverträge mit der Option zur Verlängerung. Das Brunnenhäuschen benötigt eine Fläche von circa sechs Quadratmetern, alternativ: ein einfacher Deckel über dem Schacht zweieinviertel Quadratmeter. Dazu kommt der Trafo, der etwa zwei Quadratmeter einnimmt und die nötigen Zuwege. „Die Anlage lassen wir auf Wunsch hinter einer Verkleidung mit Rankgittern verschwinden“, so Grossmann.

Zudem sollen fortschrittliche Techniken wie horizontale Bohrungen oder intelligente Steuersysteme eine noch effizientere Förderung ermöglichen. „Das steckt aber alles noch in der Erprobung“, so Grossmann.

Der Wasserverbrauch hingegen lässt sich wohl wenig drücken. „Neue Impulse sind hier nicht in Sicht“, erklärt Grossmann. Die großen Potenziale zur Einsparung von Wasser wurden bereits in den 1970er und 80er Jahren gehoben, damals entwickelte man für Küche und Bad sparsame Haushaltsgeräte und Sanitärobjekte, den letzten Schub brachte die Wasserzähler. Gleichwohl demonstriert ein Vorzeigeprojekt in Jenfeld, wie sich auch heute noch effektiv der Hebel ansetzen lässt. „Das Wohnviertel Jenfelder Au gilt mit seinem fortschrittlichen Abwasserkonzept bundesweit als zukunftsweisend“, berichtet Braukmann. Häusliche Abwässer werden in drei Teilströme getrennt und unterschiedlich verwertet. Während Regenwasser über Mulden versickert und teils in Rückhalteteiche fließt, werden die Abwässer aus Bad und Küche energiesparend gereinigt und danach abermals genutzt. Das Toilettenwasser hingegen wird über ein Unterdrucksystem entwässert und zur Biogaserzeugung – und damit zur Strom- und Wärmeenergiegewinnung – genutzt. „Bis solche Systeme großflächig eingesetzt werden, dauert es aber noch“, so Grossmann.

Tradition Vertrauen Seriosität

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

Haueisen
Immobilien seit 1914

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



Tippgeber gesucht Aus Wissen Kapital schlagen

Lukrativer Nebenverdienst: Maklern ist ein Tipp über einen anstehenden Verkauf oder eine anstehende Vermietung viel wert. Pro Vertragsabschluss winken stattliche Prämien.

Wer Eigentümer kennt, die aktuell ihre Immobilie verkaufen oder vermieten möchten, darf sich freuen: Der Immobilienmarkt in der Metropolregion Hamburg ist wie leer gefegt. Makler suchen händierend nach neuen Objekten und lassen sich angesichts der Situation einen Tipp etwas kosten. Pro Kaufvertrag gibt es 500 € Prämie als Dankeschön. Die erfolgreiche Vermittlung von Mietobjekten wird mit 100 € belohnt. Ein hübscher Nebenverdienst, der auch von Familienmitgliedern der Eigentümer in Anspruch genommen werden kann.

Ihr Nachbar möchte sein ererbtes Haus verkaufen? Ihr Bruder will seine kleine Eigentumswohnung vermieten, um mit seiner Freundin zusammenzuziehen? Und Oma Ilse zieht nun doch ein bequemes Leben in der Seniorenresidenz dem Eigenheim vor?

Neue Lebensphasen gehen häufig mit einer Veränderung des Wohnraumbedarfs einher. Jeder Wechsel bringt Bewegung in den Immobilienmarkt und freut den Makler und ab sofort alle, die sich einen kleinen Nebenverdienst sichern wollen – vom aufmerksamen Nachbarn bis zum geschäftstüchtigen Nachwuchs, der hier seine Chance auf einen Zuverdienst sieht.

So dünn sind interessante Objekte gesät, dass manch ein Makler zu ungewöhnlichen Mitteln wie der Ausschreibung einer Prämie greift, um wertvolle Tipps zu erhalten. Pro Tipp winken Informanten bei Kaufobjekten Prämien in Höhe von 500 Euro. Noch großzügiger wird der Hinweis auf Investmentobjekte honoriert: Bereits bei kleinen

Zinshäusern ab zwei Wohneinheiten werden Prämien ab 1.000 Euro aufwärts gezahlt. Wer Mietobjekte erfolgreich vermittelt, erhält 100 Euro pro erfolgreichem Abschluss.

Leicht verdientes Geld, das nicht mehr erfordert als spitze Ohren und einen aufmerksamen Blick. Aber welche Immobilie ist tippwürdig, welche nicht? Die gute Nachricht: Einschränkungen gibt es eigentlich nur eine: Das Objekt darf dem Maklerbüro noch nicht bekannt sein. Neu können also auch Immobilien sein, die bereits öffentlich beworben und vermarktet werden. Locker verdient so die clevere Nichte mal 1.000 Euro dazu, wenn sie Tante Erikas Überlegung, mit dem Zinshausverkauf nun endlich einen Profi beauftragen zu wollen, an den Makler weiterleitet.

Und wann gibt es die Prämie? Wenn der Kauf- oder Mietvertrag rechtskräftig ist. Dann nämlich ist die Provision fällig, an der der findige Makler nun den Tippgeber teilhaben lässt. Die Idee ist gut und auf jeden Fall einen Versuch wert, der lukrativ enden kann.



BWL-Studentin Ruth Hagewische aus Lokstedt hat ihre Chance gleich erkannt, als der Verkauf von Omas Häuschen anstand: Die geschäftstüchtige Enkelin gab den Tipp – und freut sie sich nun über die Belohnung.

IFB Hamburg – Eigenheimförderung

Platz für alle

Der Kauf oder Neubau eines Eigenheims ist in Hamburg in der Regel mit hohen Kosten verbunden, was vor allem junge Familien meist vor große Herausforderungen stellt. Familie Hentzschel hat sich davon nicht abhalten lassen und die Förderangebote der IFB Hamburg genutzt.



Modern, familiengerecht und energieeffizient: das Eigenheim der Familie Hentzschel.

Vier Zimmer auf 120 Quadratmetern, ein großzügiger und moderner Wohnbereich, ausreichend Platz und Freiraum für die ganze Familie bei tragbaren Nebenkosten: Die eigenen vier Wände von Wencke und Kristian Hentzschel mit ihren Söhnen Max und Ben sind für junge Familien ein Traum, den sie sich nicht zuletzt dank der Förderangebote der IFB Hamburg und der KfW verwirklichen konnten.

„Als unser jüngster Sohn unterwegs war, wurde es dringend Zeit, unseren schon länger gereiften Plan für unser eigenes Haus wahr werden zu lassen. Schließlich war unsere bisherige Wohnung schlicht zu klein für eine vierköpfige Familie“, erzählt Wencke Hentzschel.

Der Plan wurde zügig in die Tat umgesetzt: Ein erschlossenes Baugrundstück war bereits vorhanden. Kristian Hentzschel, der zum damaligen Zeitpunkt bei einem Anbieter von Massivhäusern arbeitete, war gut mit der Materie vertraut. So fiel auch die Entscheidung leicht, was für ein Haus es denn werden sollte. Knapp vier Monate nach Baubeginn konnte die Familie bereits in ihr neues Eigenheim einziehen.

Niedrige Anfangsbelastung

Da der gelernte Maurer und Immobilienkaufmann Hentzschel vom Fach ist, hat er die IFB Hamburg früh kontaktiert und gemeinsam mit seinem persönlichen Ansprechpartner die richtige Lösung gefun-

den. Mit dem IFB-Baudarlehen mit Familienzuschlag konnte die Familie knapp 20 Prozent ihrer Bauinvestition zu Konditionen von 0,6 Prozent in den ersten fünf Jahren sehr günstig finanzieren. Ein Aufwendungsdarlehen reduziert darüber hinaus die Belastung in den Jahren nach Bezug des Hauses. IFB-Baudarlehen und der Familienzuschlag sind abhängig vom Haushaltseinkommen und der Familiengröße, wobei das aktuelle Einkommen bei Antragstellung ausschlaggebend ist.

Energieeffizienz lohnt sich

Selbstverständlich ist das neue Eigenheim auch unter energetischen Gesichtspunkten auf dem neuesten Stand: Das Gebäude ist optimal gedämmt und kommt ohne eine konventionelle Heizung aus, denn die Wärmeversorgung übernimmt die Abluft-Wärmepumpe. Mit diesen und weiteren Maßnahmen erreicht es einen KfW 40-Standard, weshalb von der IFB ein Zuschuss für „Energiesparendes Bauen“ von derzeit 120 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche ausgezahlt wurde. Darüber hinaus nutzte Familie Hentzschel auch das KfW-Programm „Energieeffizient Bauen“ mit einem zinsvergünstigten Kredit über 100.000 Euro und kann sich dabei aufgrund des erreichten energetischen Standards auch noch über zehn Prozent Tilgungszuschuss freuen.

Wie sehr sich ein möglichst energieeffizienter Neubau lohnt, zeigt eine andere Rechnung: Für Strom und Wärme zusammen bezahlt die vierköpfige Familie derzeit nur rund 120 Euro im Monat.

Gut kombiniert

Insgesamt hat Familie Hentzschel über 50 Prozent ihrer Investition mit Mitteln der IFB Hamburg und der KfW finanziert, teilweise mit zinsgünstigen Darlehen, teilweise über Zuschüsse für höhere Energieeffizienz. „Das hat sich für uns auf jeden Fall gelohnt“, so Hentzschel. Was die Finanzierung betrifft, so kann er den Kontakt zur IFB Hamburg nur empfehlen: „Dadurch, dass die einzelnen Programme untereinander kombinierbar sind, lässt sich in der Summe auch eine Menge Geld sparen.“

Die Förderung im Überblick

Hamburger Eigenheimförderung

Voraussetzung ist die Einhaltung von Einkommens- und Kostenobergrenzen

- **IFB-Baudarlehen**
Zinsgünstiges Grunddarlehen. Besonders zinsvergünstigt in den ersten fünf Jahren, Zuteilung und Höhe ist abhängig von Einkommen und Familiengröße.
- **IFB-Aufwendungsdarlehen**
Darlehen zur Abfederung der monatlichen Belastung in den ersten Jahren.
- **IFB-Zuschüsse für energiesparendes Bauen**
Laufende Zuschüsse für besonders energiesparende Neubauten.

FamilienStartDarlehen

Zinsgünstiges Darlehen für Paare, die noch ohne Kinder sind. Keine Einkommensgrenzen. Nachrangdarlehen bis zu 70.000 Euro. Nach Familienerweiterung wird der Zinssatz reduziert, sofern dann bestimmte Einkommensgrenzen eingehalten werden.

Kooperationsdarlehen

Es gelten keine Einkommensgrenzen. Finanzierungsbausteine als Nachrangfinanzierung. Diese können über Kreditinstitute, die eine Kooperationsvereinbarung mit der IFB Hamburg abgeschlossen haben, genutzt werden. Die Finanzierung von Bestandsimmobilien ist möglich.

- **IFB-Ergänzungsdarlehen**
Bau oder Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums unabhängig vom Einkommen oder den Kosten des Vorhabens.
- **IFB-Konstantdarlehen**
Bau oder Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums unabhängig vom Einkommen oder den Kosten des Vorhabens. Zinssatz wird über die Gesamtlaufzeit von 25 Jahren festgeschrieben.

KfW-Förderung

Über die IFB Hamburg können Sie auch von den günstigen Konditionen der KfW Förderbank profitieren. Hierfür gelten keine Einkommensgrenzen. Die Finanzierung von Bestandsimmobilien ist möglich.

- KfW-Wohneigentumsprogramm (124)
- KfW-Energieeffizient Bauen (153)
- KfW-Energieeffizient Sanieren (151/152)
- KfW-Altersgerecht Umbauen (159)

Kontakt:

Sie haben Fragen zur Förderung und Finanzierung für selbst genutztes Wohneigentum? Wenden Sie sich gerne an unser Beratungszentrum:

Tel. 040/248 46-480

E-Mail: privatkunden@ifbhh.de

Klimaschutz und Energiepolitik

Eigentümer vor der Wahl

In diesem Monat haben wir in unserer Reihe im Vorfeld der Wahl zum 19. Deutschen Bundestag am 24. September die Parteien CDU, SPD, DIE LINKE, Bündnis 90/Die Grünen und FDP zum Themenkomplex Klimaschutz und Energiepolitik befragt.

1. Die Klimaschutzziele der Bundesregierung sehen einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 vor. Eigentümer befürchten, dass immer höhere Anforderungen gestellt werden. Welche Anreize plant Ihre Partei, um energetische Sanierung für Eigentümer und insbesondere Vermieter attraktiv zu machen?
2. Die Baukostensenkungskommission hat bereits im November 2015 ihren Bericht vorgelegt. Bisher hat sich nichts getan! Welche konkreten Schritte hat Ihre Partei vor: Wann sollen welche Empfehlungen der Kommission umgesetzt werden?



Foto: CDU/Volkmar Vogel

Zu 1: „Der Gebäudebestand ist der Schlüssel zum Erfolg beim Klimaschutz im Gebäudesektor. Jedoch wollen wir auch hier die Grundsätze der Freiwilligkeit, der Wirtschaftlichkeit und der Technologieoffenheit bewahren. Daher brauchen wir wirksame Anreize für effiziente und freiwillige Sanierungsinvestitionen. Dazu muss das bestehende gute CO₂-Gebäudesanierungsprogramm mit seinen zinsgünstigen Darlehen und Zuschüssen durch eine steuerliche Komponente ergänzt werden.“

Zu 2: „Die Empfehlungen der Baukostensenkungskommission richten sich an Bund, Länder, Kommunen, Bauwirtschaft und Architekten – aber auch an die Bauherren selbst. Ich hätte mir gewünscht, dass die Umsetzung der Empfehlungen auf Bundesebene durch das Bauministerium deutlich sichtbarer geschieht als bisher. Auch wenn eine echte Kostensenkung in weiten Teilen nicht zu erhoffen ist, so muss doch zumindest die künftige Steigerung von Baukosten begrenzt bleiben.“

Volkmar Vogel MdB CDU



Foto: Caren Lay/warls

Zu 1: „DIE LINKE will die KfW-Fördermittel für die energetische Sanierung auf mindestens fünf Milliarden Euro pro Jahr erhöhen und die Förderung entbürokratisieren. Darauf soll ein Rechtsanspruch für Eigentümer wie auch für Mieterinnen und Mieter bestehen. Für Eigentümer sollen auch steuerliche Anreize geschaffen werden. Bei Mietwohnungen soll Ziel der Förderung die

Warmmietenneutralität für die Mieterinnen und Mieter der sanierten Wohnungen sein. Das würde die Akzeptanz der Maßnahmen deutlich erhöhen.“

Zu 2: „Es ist überaus bedauerlich, dass erst so wenige Vorschläge der Kommission umgesetzt wurden. Wir brauchen mehr Tempo! Die steuerlichen Hemmnisse für Wohnungsunternehmen beim Betrieb von Solaranlagen hätten längst schon beseitigt werden können. Das muss schnellstmöglich umgesetzt werden! Die Landesbauordnungen müssen endlich einander und an die Musterbauordnung angeglichen werden, ebenso die Bestimmungen der sozialen Wohnraumförderung, um industrielle Bauweisen im ganzen Land einsetzen zu können.“

Caren Lay MdB DIE LINKE

Kleine Bauvorhaben. Großartig gelöst.



Ob Umbauten, Anbauten oder Sanierungen: Vertrauen Sie auf die Erfahrung und Professionalität von AUG.PRIEN.

Wir beraten Sie gern:
040 771 25-240
www.augprien.de



AUG.PRIEN
BAUUNTERNEHMUNG



Foto: spdfraktion.de, Susie Knoll, Florian Jänicke

Zu 1: „Die energetische Sanierung muss stärker auf die spezifischen Eigenschaften der Gebäude ausgerichtet werden. Das softwaregestützte Instrument des individuellen Sanierungsfahrplans unterstützt diesen Prozess. Wir werden Energieberatungen weiter fördern und sowohl die Ausbildung als auch den Kreis der Energieberater weiterentwickeln. Den Austausch veralteter Heizungstechnik durch moderne effiziente Geräte sowie den Anschluss an effiziente Wärmenetze werden wir prioritär fördern. Dabei setzen wir auf Strom und Gasanlagen sowie Brennstoffzellen, um Investitionen an zukünftige Anforderungen eines klimaneutralen Gebäudebestandes auszurichten.“

Bernd Westphal MdB SPD



Foto: spdfraktion.de, Susie Knoll, Florian Jänicke

Zu 2: „Normen, Standards und Vorschriften gehören auf den Prüfstand. Mit einer an den Zielen der Stadtentwicklung orientierten Bodenpolitik muss Bauland aktiviert werden. Mit alternativen nachhaltigen Baustoffen senken wir die Entsorgungskosten. Bauverfahren sollten sich stärker an Wiederverwendung und Recyclingfähigkeit orientieren. Die Gebäudesanierung muss quartiersbezogen erfolgen, um effektiver energetisch sanieren und Kosten senken zu können. Hierfür ist eine aktive Förderpolitik, eine Konzentration auf Programme mit hoher Breitenwirkung sowie eine bessere Verzahnung der Programmlandschaft notwendig.“

Michael Groß MdB SPD

► **Das sagt Haus & Grund-Präsident Warnecke zu den Positionen zur Klimapolitik:**

„Eine Energie- und Klimapolitik mit Augenmaß muss die Menschen mitnehmen. In erster Linie heißt das, dass die Ziele für jedermann einleuchtend, die Lastenverteilung fair und der Weg offen sein muss. Das schließt Zwang genauso wie die Festlegung auf bestimmte Technologien aus. Der von der Bundesregierung vorgelegte Klimaschutzplan trägt leider sehr stark planwirtschaftliche Züge, weil er das zukünftige Leben der Menschen detailliert regeln möchte. Die neue Bundesregierung muss hier dringend nachbessern.“

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



Foto: Stefan Kaminski

Zu 1: „Wir wollen umfassende Anreize für faire Wärme auf den Weg bringen: zwei Milliarden Euro jährlich für die Sanierung ganzer Wohnviertel, bezahlbar auch für Haushalte mit geringem Einkommen, einen Steuerbonus für selbstnutzende Eigentümer, die ihre Gebäude energetisch modernisieren, kommunale Wärmeplanung mit Zuschüssen und günstigen Krediten fördern, damit gemeinschaftliche Lösungen und Nahwärme vorankommen, ökologische Bau- und Dämmstoffe und Anlagen für erneuerbare Wärme unterstützen.“

Zu 2: „Dass die neuen urbanen Gebiete im Baurecht eine doppelt so dichte Bebauung ermöglichen, haben wir mit unterstützt. Eine Stadt der kurzen Wege spart Grundstückskosten, stärkt die Nahversorgung und schützt die Umwelt, das kommt günstiger als perspektivlose Zersiedelung. Wir wollen Liegenschaften des Bundes vergünstigt abgeben zugunsten lebenswerter bunter Quartiere und die Musterbauordnung modernisieren. Das Programm „Altersgerecht umbauen“ erhöhen wir bedarfsgerecht auf 100 Millionen Euro.“

Chris Kühn MdB Bündnis 90/Die Grünen



Foto: FDP

Zu 1: „Wir setzen auf marktwirtschaftliche Anreize statt politische Bevormundung. So wollen wir befristete steuerliche Anreize zur energetischen Sanierung schaffen und die EnEV und das EEWärmeG entbürokratisieren. Wichtig ist auch, dass Eigentümer ihre Investitionen über Mieten amortisieren können. Als zentrales marktwirtschaftliches Steuerungsinstrument für den Klimaschutz sehen wir den Emissionshandel, den wir auf EU-Ebene stärken und auf weitere Sektoren (zum Beispiel Wohnen) ausdehnen wollen.“

Zu 2: „Wir wollen die vielen Bremsen beim Wohnungsbau lösen und Investitionsanreize schaffen. Konkret möchten wir die Mietpreisbremse abschaffen, die Investitionen verhindert. Um zusätzliche Investitionsanreize zu schaffen, soll die jährliche Abschreibungsrate für Gebäude von zwei auf drei Prozent erhöht werden. Außerdem wollen wir ein vereinfachtes Baurecht mit weniger Bürokratie und weniger Auflagen und eine Zweckbindung der Bundesmittel zur Wohnungsbauförderung.“

Frank Sitta, FDP-Präsidium

Studie zur Nachverdichtung

Potenzial ungenutzt

Im mittleren und höheren Preissegment können Dachausbauten und Aufstockungen einen wichtigen Beitrag zur Entlastung angespannter Wohnungsmärkte leisten.

Das ist ein zentrales Ergebnis einer Kurzepertise, die das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) erstellt hat. Die Experten des BBSR sehen gute Voraussetzungen für den Dachausbau vor allem in den Wohnungsbeständen der 1950er- bis 1970er-Jahre, weil diese ohnehin einen großen Sanierungsbedarf aufweisen und im Zuge der anstehenden Modernisierung Dachausbaumöglichkeiten geprüft werden können. Derzeit entfallen knapp 40 Prozent des Wohngebäudebestandes auf diese Gebäudegeneration. Die Wissenschaftler weisen darauf hin, dass bislang nur ein Bruchteil der Potenziale, die Dachaufstockungen und Dachausbauten bieten, genutzt wird. Kostentreiber und damit Hindernisse seien unter anderem rechtliche Anforderungen der Länder und Kommunen, wie etwa die Stellplatzpflicht oder die Pflicht, einen Aufzug einzubauen. Das BBSR unterstreicht nachdrücklich die Empfehlungen aus dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen: Die Kommunen sollten kostentreibende Auflagen in einem angemessenen Maß reduzieren und ihre planerischen Ermessensspielräume nutzen.

Über 90 Seiten Inspirationen, Infos und Checklisten

JETZT FENSTER RENOVIEREN!
Ihr **kostenfreier** Ratgeber sagt, wie.

- ▶ Einbruchschutz
- ▶ Heizkosten sparen
- ▶ Lärmschutz
- ▶ Gesundes Raumklima
- ▶ Design und Farbe
- ▶ Fördermittel

Online bestellen:
www.renovierungs-ratgeber.de

QUALITÄT NACH MASS, SERVICE UND BERATUNG

Neues aus Karlsruhe

Nutzungsentschädigung

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat am 18. Januar 2017 (VIII ZR 17/16) entschieden, dass ein Vermieter eine Nutzungsentschädigung verlangen kann, die sich an der ortsüblichen Miete orientiert, wenn der Mieter die Wohnung nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurückgibt.

Das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis endete zum 30. Oktober 2011. Die Vermieter erhielten die Mietsache jedoch erst am 15. April 2013 zurück. Für den Zeitraum zwischen Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe verlangten sie eine Nutzungsentschädigung nach Maßgabe der ortsüblichen Neuvertragsmiete. Der BGH entschied, dass der Vermieter in einem derartigen Fall als Nutzungsentschädigung nicht nur die mit den Mietern vereinbarte Miete, sondern die für vergleichbare Objekte ortsübliche Miete verlangen kann. Er hat sich der Ansicht des Berufungsgerichts angeschlossen, dass ausgeführt hatte, dass sich diese Miete anhand der bei Neuabschluss eines Mietvertrages ortsüblichen Miete (Marktmie-

te) bestimme. Der Anspruch auf Nutzungsentschädigung bestehe laut BGH auch unabhängig davon, ob der Vermieter die Mietsache nach der Rückgabe erneut vermieten oder selbst nutzen wolle. Der im Schrifttum verbreiteten Ansicht, nach der dem Vermieter nur die Miete zuzubilligen sei, die andere Vermieter aufgrund von Erhöhungen nach § 558 BGB durchsetzen könnten, sei nicht zu folgen. Entscheidend sei allein, was bei einer Neuvermietung der Wohnung ortsüblich erzielbar gewesen wäre. Durch die Regelung des § 546a Abs. 1 BGB werde ein vertragsähnlicher Anspruch begründet, durch den ein zusätzlicher Druck auf den früheren Mieter ausgeübt werden solle, die geschuldete Rückgabe der Mietsache zu vollziehen.

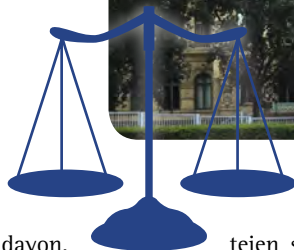


Foto: © by H.D. Volz/PIXELIO

Das Rechtsverhältnis der Vertragsparteien sei in der Vorentlassungszeit nur noch auf die Abwicklung und damit auf die Rückgabe der Mietsache angelegt, die vom Willen des Mieters abhängt. Der bezweckte Druck zur Rückgabe der Mietsache wäre beeinträchtigt, wenn sich der Mieter in dieser Zeit darauf berufen könne, dass die ortsübliche Miete wie bei einem laufenden Mietverhältnis zu bestimmen sei oder dass der Vermieter die Sache selbst nutzen wolle.

Kerstin Magnussen
Rechtsanwältin

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

– 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

www.bublitz-alarm.com

SICHERHEITSTECHNIK
Bublitz[®]
GmbH

Einbauküche

Länger abschreiben

Der Bundesfinanzhof, das höchste deutsche Steuergericht, hat entschieden: Wer in einer vermieteten Immobilie die Einbauküche erneuert, kann die Kosten nicht mehr als sogenannten Erhaltungsaufwand sofort als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung steuerlich geltend machen.

Abweichend von der früheren Rechtsauffassung gehen die Richter des BFH davon aus, dass es sich bei den einzelnen Elementen einer Einbauküche – einschließlich Spüle, Herd und aller fest eingebauten elektrischen Geräte – um ein einheitliches Wirtschaftsgut handelt, das auf zehn Jahre abzuschreiben ist (BFH, Urteil vom 3. August 2016 – IX R 14/15; veröffentlicht am 7. Dezember 2016).

Eine moderne Einbauküche zeichnet sich insbesondere dadurch aus, dass die einzelnen Einbaumöbel nicht frei stehen und in ihrem Standort veränderbar sind. Vielmehr sind sie als modulare Unterbauschränke regelmäßig untereinander und

zugleich mit einer durchgehenden Arbeitsplatte fest verbunden. Diese Verbindung ist regelmäßig auch auf Dauer angelegt. Dazu wird eine Einbauküche individuell geplant und in ihrer baulichen Gestaltung in die jeweiligen räumlichen Verhältnisse angepasst. In diesen modernen Küchen stellen sich die Einzelgegenstände nicht mehr als „allein nutzbare“ oder „an anderer Stelle verwendbare“ Einzelgegenstände, sondern lediglich als einzelne „Bauteile“ einer Gesamtheit und damit um unselbständige Teile eines neuen verbundenen Wirtschaftsguts „Einbauküche“ dar.

Der Vermieter hatte im Streitfall in mehreren Wohnungen die alten Einbau-



Neuregelung für die steuerliche Behandlung

küchen durch neue Küchenzeilen mit Elektrogeräten und Spülen ersetzen lassen. Die hierfür entstandenen Kosten in Höhe von 3.000 Euro wollte er als Erhaltungsaufwand sofort abziehen. Sein Finanzamt ließ lediglich die Kosten für den Einbau von Herd und Spüle sowie für solche Elektrogeräte zum sofortigen Abzug zu, deren Gesamtkosten nicht über der Grenze für geringwertige Wirtschaftsgüter (410 Euro) lagen. Die Aufwendungen für die Einbaumöbel verteilte das Finanzamt auf die voraussichtliche Nutzungsdauer von zehn Jahren. Der Vermieter klagte dagegen beim Finanzgericht Schleswig – ohne Erfolg.

Gordon Gross

Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

Über 20 Jahre Immobilien in Hamburg

Denken Sie über den Verkauf Ihres Mehrfamilienhauses nach?

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

Diskret und erfolgreich!

Seit mehr als 20 Jahren verkaufen wir Mehrfamilienhäuser in Eimsbüttel, Eppendorf, Altona, St. Pauli, Barmbek, Wandsbek, Harvestehude sowie im Hamburger Umland.

Verlässlichkeit und Engagement

Die Vermittlung von Immobilien ist seit über 20 Jahren unser Kerngeschäft und wir haben Freude an dieser Herausforderung.

Ihr LEIPE IMMOBILIEN – Team



Schlüterstraße 14
20146 HH-Rotherbaum

LEIPE
IMMOBILIEN · IVD

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



Wohnungseigentumsrecht

Abänderung von Sondernutzungsrechten

Immer wieder wollen Aufteiler auch nach Erstellung der Teilungserklärung noch Veränderungen an Eigentums- oder Nutzungsrechten vornehmen. Das geht, aber es geht nicht uneingeschränkt.

Der teilende Eigentümer kann die in der Teilungserklärung zum Inhalt des Sondereigentums bestimmten Sondernutzungsrechte durch eine weitere einseitige Verfügung und deren Eintragung in das Grundbuch ändern, solange er noch Eigentümer aller Sondereigentumsrechte und noch keine Auflassungsvormerkung für einen Erwerber eingetragen ist; danach bedarf er der Zustimmung der Berechtigten der eingetragenen Vormerkungen. Eine solche Änderung scheidet erst aus, wenn die werdende Wohnungseigentümergeinschaft entstanden ist. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 21. Oktober 2016, V ZR 78/16, entschieden.

Sachverhalt

In einer Wohnungseigentümergeinschaft mit drei Sondereigentumseinheiten sind Sondernutzungsrechte vereinbart. In der am 10. August 2006 beurkundeten Teilungserklärung heißt es, dass Inhalt jedes Sondereigentumsrecht unter anderem das ausschließliche Nutzungsrecht an einer Gartenfläche sein soll, die in dem Aufteilungsplan der Teilungserklärung mit einer dem Sondereigentumsrecht entsprechenden Nummer gekennzeichnet ist. Dieser Teil des Aufteilungsplans trägt die Bezeichnung „Lageplan“. Zu diesem heißt es in der Teilungserklärung nach der Anordnung der Aufteilung im Sondereigentum: „Hinsichtlich des Lageplans erfolgt noch ein gesonderter Nachtrag.“ Am 27. Juli 2006 ließ der Aufteiler einen geänderten Lageplan erstellen, in welchem die Gartenfläche des dem klagenden Eigentümer zugewiesenen Sondernutzungsrechts kleiner ausfällt als in dem ursprünglichen der Teilungserklärung beigelegten Lageplan. Am 15. August 2006 beantragte die Aufteilerin die Eintragung der Teilungserklärung dem Grundbuchamt unter Vorlage der ursprünglichen Abgeschlossenheitsbescheinigung mit dem ursprünglichen Lageplan. Die Eintragung erfolgte am 17. August 2006. Die geänderte Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde am 25. August 2006 erteilt. Der

geänderte Lageplan und die diesem entsprechende Abgeschlossenheitsbescheinigung wurden beim Grundbuchamt erst am 18. November 2013 eingereicht.

Die Kläger führten am 21. September 2006 ein Verkaufsgespräch mit dem Makler, der Bauträgerin und dem Architekten und schlossen den Kaufvertrag am 28. September 2006. Die Kläger sind der Meinung, sie hätten das Sondereigentum mit dem Sondernutzungsrecht nach Maßgabe des ursprünglichen Lageplans erworben, während die Beklagten die dem geänderten Lageplan entsprechende Gartensondernutzungsfläche für maßgeblich halten. Die Beklagten behaupten, in dem Verkaufsgespräch am 21. September 2006 seien die Kläger darauf hingewiesen, dass nur die verkleinerte Fläche ihnen zur Sondernutzung verkauft werden sollte. Die Kläger verlangen von der Beklagten die Herausgabe der diesen durch die Änderung des Lageplans zugefallenen Gartenfläche.

Nach Durchführung der Beweisaufnahme weist das Landgericht die Klage ab, weil sich die dingliche Einigung der Kläger mit dem Bauträger nur auf ein Sondereigentum mit einem Sondernutzungsrecht an einer dem geänderten Lageplan verkleinerten Gartenfläche bezogen habe.

Entscheidung

Der BGH weist die Revision der Klägerin zurück. Der BGH führt aus, dass zwar ein vergrößertes Sondernutzungsrecht wirksam entstanden und auch nicht geändert worden sei, dass aber den Klägern nur die verkleinerte Sondernutzungsfläche entsprechend der abgeänderten Abgeschlossenheitsbescheinigung/Lageplan verkauft und übertragen worden sei. Der Hinweis in der Teilungserklärung, dass hinsichtlich des Lageplans noch ein gesonderter Nachtrag erfolge, bedeute nicht, dass die in dem mit der Teilungserklärung eingereichten Lageplan bestimmten Teilflächen noch nicht verbindlich festgelegt werden sollten. Die Ankündigung in der Teilungserklärung auf einen geänderten Lageplan schränke

die Anordnung von Sondernutzungsrechten an der Gartenfläche nicht ein. Daraus ergebe sich lediglich, dass die Teilungserklärung zunächst einmal vollen Umfangs auch hinsichtlich der Sondernutzungsrechtsflächen wirksam werden und spätere Änderungen erfahren sollte. Eine Befugnis zur Änderung stand der Aufteilerin nur zu, solange ihr noch sonst alle Sondereigentumsrechte gehörten. Die Vorlage des geänderten Lageplans durch die Bauträgerin konnte aber ein geändertes Sondernutzungsrecht an den Gartenflächen nicht mehr zustande bringen, da sie zu dem Zeitpunkt nicht mehr Eigentümerin aller Sondereigentumsrechte war.

Die Kläger haben aber dennoch nicht die nach der Teilungserklärung und dem Lageplan ausgewiesene im Grundbuch eingetragene Gartenfläche erworben, sondern nur eine entsprechend dem geänderten Lageplan verkleinerte Sondernutzungsfläche. In der Kaufvertragsverhandlung waren nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme die durch Makler und Architekten vertretene Aufteilerin und die Kläger davon ausgegangen, dass nur das Sondernutzungsrecht verkauft werden sollte, das der Abänderung des Lageplans entsprach. Deshalb können die Kläger sich nicht darauf berufen, dass der Kaufgegenstand sich aus dem Grundbuch ergibt, wonach der ursprüngliche Lageplan mit der größeren Sondernutzungsrechtsfläche in Bezug genommen wird. Entscheidend ist der Wille der Parteien. Wenn die Parteien eine Vereinbarung abweichend vom Grundbuchinhalt treffen, wird auch nur das wirklich Gewollte beurkundet, auch wenn es falsch bezeichnet wird.

Fazit

Bauträger behalten sich häufig in den von ihnen entworfenen Teilungserklärungen Änderungen hinsichtlich der Größe oder Zweckbestimmung einzelner Sondereigentumseinheiten vor. Dieses Recht steht dem Aufteiler aber nur zu, solange er Eigentümer sämtlicher Sondereigentumseinheiten ist. Mit dem Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft verliert der aufteilende Eigentümer die alleinige Verfügungsbefugnis.

Ricarda Breiholdt
Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht
Breiholdt & Voscherau Immobilienanwälte
www.breiholdt-voscherau.de

Immobilienwertschätzung

Toleranzen

Wenn bei einer Immobilienbewertung der Wert falsch eingeschätzt wird, droht ein nicht unerheblicher Schaden. Welche Toleranzen sind bei einer Grundstücksbewertung hinzunehmen?

Der Verkäufer eines Wohn- und Gewerbegrundstücks beauftragt den Makler mit der Vermittlung seines Objektes. Der Makler ist für die bayerischen Sparkassen und die Landesbausparkasse als Immobilienmakler tätig. Ein für den Makler tätiger Sachbearbeiter einer Sparkasse schätzt den Wert des Objektes auf 210.000 Euro ein. Dieser Betrag wird in dem Maklervertrag als Kaufpreisvorstellung aufgenommen. Der notarielle Kaufvertrag wird mit einem vom Makler nachgewiesenen Kaufinteressenten für den Kaufpreis von 207.500 Euro abgeschlossen. Der Makler macht seine Provision in Höhe von 17.407,75 Euro klagweise geltend. Der beklagte Grundstücksverkäufer beantragt, die Klage abzuweisen und verlangt seinerseits vom klagenden Makler 51.879,34 Euro. Der Beklagte macht

Schlechterfüllung des Maklervertrages geltend: Der für den klagenden Makler tätig gewordene Sparkassenmitarbeiter habe den Verkehrswert falsch eingeschätzt. Tatsächlich habe der Verkehrswert 50.000 Euro bis 60.000 Euro über dem vom Maklermitarbeiter geschätzten Wert gelegen.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Provisionsklage abgewiesen und der Widerklage des Grundstücksverkäufers stattgegeben. In der Nichtzulassungsbeschwerde zum BGH macht der Makler geltend, dass zwar von einer Fehleinschätzung des Verkehrswertes auszugehen sei. Ihm als Makler stünde aber ein fiktiver Spielraum von, wie das OLG festgestellt habe, maximal 20 Prozent zu. Dies sei bei dem zu schätzenden Schaden zu berücksichtigen.

Entscheidung

Der BGH weist die Nichtzulassungsbeschwerde zurück. Auch wenn bei Wertschätzungen eine Toleranzschwelle hinzunehmen sei (IZR 47, 15), so liege bei einer Wertschätzung die diese Toleranzschwelle überschreite, eine Schlechterfüllung des Maklervertrages vor. Der Geschädigte könne dann beanspruchen, so gestellt zu werden, als hätte er den Grundstückskaufvertrag nicht abgeschlossen oder bei korrekter Wertfestsetzung das Grundstück zu einem für ihn günstigeren Preis veräußert.

Fazit

Auch wenn bei Einschätzungen des Verkehrswertes dem Makler wie auch dem Sachverständigen eine Toleranzschwelle eingeräumt wird, liegt bei Überschreiten dieser Schwelle ein Verschulden des Maklers oder des Sachverständigen vor. Der Geschädigte kann dann verlangen, so gestellt zu werden, als hätte er den Vertrag nicht abgeschlossen. Liegt mithin ein Verschulden vor, ist bei der Schadenseinschätzung keine Toleranzschwelle zu berücksichtigen.

Ricarda Breiholdt

Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht
Breiholdt & Voscherau Immobilienanwälte
www.breiholdt-voscherau.de

Mein Ratgeber rund ums Dach

64 Seiten kompaktes Wissen für alle Bauherren und Renovierer.

- › Effiziente Heizkostenersparnis
- › Schutz vor Sommerhitze
- › Gesunde Nachhaltigkeit
- › Staatliche Dämmprämie
- › Dauerhafte Dachsicherheit

Alle Informationen unter
www.ratgeberdach.de



GRATIS

BAUDER
macht Dächer sicher.



Häusliches Arbeitszimmer

Bundesfinanzhof ändert seine Rechtsprechung

Wenn mehrere Steuerpflichtige gemeinsam ein häusliches Arbeitszimmer nutzen, kann jeder von ihnen seine Aufwendungen hierfür bis zur Höchstbetragsgrenze von 1.250 Euro einkünftermindernd geltend machen.

Das hat der Bundesfinanzhof (BFH) mit zwei Urteilen vom 15. Dezember 2016 entschieden. Das oberste Gericht für Steuersachen hat damit seine jahrelange Rechtsprechung geändert: Bislang war es von einem objektbezogenen Abzug der Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer ausgegangen. Danach waren die abziehbaren Aufwendungen unabhängig von der Zahl der

Nutzer auf 1.250 Euro begrenzt. Der Höchstbetrag war bei mehreren Nutzern entsprechend den Nutzungsanteilen aufzuteilen.

In dem einen der beiden zu verhandelnden Fälle (VI R 53/12) ging es um die Nutzung eines häuslichen Arbeitszimmers durch beide Miteigentümer eines Einfamilienhauses (ein Lehrerehepaar). Im anderen Fall (VI R 86/13) teilten sich ein Bereitschaftsdienstleistender und seine Lebensgefährtin das Arbeitszimmer. In beiden Fällen hatte das Finanzamt beziehungsweise das Finanzgericht im späteren Verfahren den Höchstbetrag von 1.250 Euro auf beide Nutzer hälftig aufgeteilt. Diese Entscheidungen hob der BFH auf. Der Höchstbetrag ist jedem Steuerpflichtigen in voller Höhe zu ge-

währen, dem für seine betriebliche oder berufliche Tätigkeit kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht, wenn er in dem Arbeitszimmer über einen Arbeitsplatz verfügt und die geltend gemachten Aufwendungen getragen hat. Weitere Voraussetzung ist, dass beiden Steuerpflichtigen in dem Arbeitszimmer ein eigener Arbeitsplatz in dem für ihre berufliche Tätigkeit konkret erforderlichen Umfang zur Verfügung steht. Schließlich muss geprüft werden, so der BFH im zweiten strittigen Fall, ob in dem häuslichen Arbeitszimmer überhaupt eine berufliche oder betriebliche Tätigkeit entfaltet wird. Der Umfang dieser Tätigkeit muss es glaubhaft erscheinen lassen, dass der Steuerpflichtige hierfür ein häusliches Arbeitszimmer vorhält.

Diese Grundsätze gelten nicht nur für Aufwendungen, die Eigentümer im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung geltend machen können (Absetzung für Abnutzung, Schuldzinsenabzug). Sie sind auch für Mieter nutzbar: Die Mietzahlungen sind dann als zur Hälfte für den jeweiligen Ehegatten/Lebenspartner aufgewendet anzusehen.

So bewertet Sibylle Barent, Referentin für Steuern, die Urteile:

„Der Bundesfinanzhof hat mit diesem Urteil seine bisherige restriktive Rechtsprechung zu § 4 Abs. 5 Satz 1 Nr. 6b Satz 2 des Einkommensteuergesetzes (EStG) aufgegeben und damit einen wichtigen Beitrag zur Steuergerechtigkeit geleistet. Es wurde höchste Zeit! Mit der wachsenden Bedeutung von Telearbeit, der stetig steigenden Zahl der Selbständigen in freien Berufen und nicht zuletzt den Anforderungen an junge Paare, Familie und Beruf unter einen Hut zu bringen, wird eine erhebliche Zahl von Steuerpflichtigen von den Grundsatzentscheidungen profitieren.“



Nach der Änderung der Rechtsprechung dürfen Ehegatten den Höchstbetrag für das Arbeitszimmer beide in Anspruch nehmen.

**PRIVATINVESTOR SUCHT
ANLAGEIMMOBILIEN IM
GROSSRAUM HAMBURG**

SUCHPROFIL + INFOS UNTER

WWW.ZINSHAUSKÄUFER.DE
ODER 040 - 6076543

Mit Leidenschaft für Ihre Liegenschaft

Ihre neue Hausverwaltung, gewerblich und privat.
Ich kümmere mich um jede Immobilie.

Tel.: 040 / 340 688 99 • mail@wr-immobilien-management.de



BAUWERK HAMBURG

Reparaturbedürftiges Zinshaus
oder Baugrundstück in der
Metropolregion Hamburg zum
Kauf gesucht

Tel. 040/41 33 05 43

**Baumkontrollen u. -gutachten
Gartengutachten über Neu-
gestaltung und Pflegearbeiten**

ö. b. v. Sachverständiger
Dipl.-Ing. F. Heinen

Tel.: 040 / 723 17 10 (AB)

Die nächste Ausgabe der Zeitschrift **Hamburger Grundeigentum**
erscheint im August 2017.

Anzeigenschluss: 10. Juli 2017.

Stefanie Hoffmann

Tel.: (040) 33 48 57 11 • Fax: (040) 33 48 57 14
s_hoffmann@elbbuero.com

Arzt sucht MEHRFAMILIENHAUS

– Fairer Umgang mit Mietern –
– keine Aufteilung –

Tel.: 0171 / 2656054
Dr.med.T.Wiechmann@gmx.de

VELUX®

Denken Sie in neuen Dimensionen

Mehr Fenster. Mehr Licht. Mehr Leben.



www.velux.de

Fristlose Kündigung

? Ich habe einen bis Oktober 2019 befristeten Mietvertrag fristlos gekündigt, nachdem die Mieten für April und Mai nicht gezahlt wurden. Nun sind diese Beträge Anfang Juni gezahlt worden und mein Mieter behauptet, die fristlose Kündigung sei durch den Ausgleich dieser Beträge unwirksam geworden. Stimmt das? Die Miete für Juni ist noch nicht gezahlt worden.

Sie waren nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB zur fristlosen Kündigung berechtigt, denn ihr Mieter befand sich für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete in Verzug. Diese fristlose Kündigung ist nicht durch eine Zahlung im Rahmen der Schonfristregelung unwirksam geworden, denn § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB verlangt die vollständige Tilgung der fälligen Mieten und der fälligen Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB. Hier sind nur die rückständigen Mieten für April und Mai, nicht jedoch die Nutzungsentschädigung für Juni gezahlt worden. Die fristlose Kündigung ist nicht unwirksam geworden, sie wird erst mit dem vollständigen Ausgleich der zur Zeit der Zahlung fälligen Mieten und Nutzungsentschädigung unwirksam. Das ist noch einmal von dem BGH mit dem Urteil vom 24. August 2016 (VIII ZR 261/15) klargestellt worden.

? Mein Mieter hatte die Mieten für März und April nicht gezahlt und ich habe den Mietvertrag noch im April fristlos, hilfsweise fristgerecht gekündigt. Ab Mai hat der Mieter wieder gezahlt und auch die Rückstände ausgeglichen. Die fristlose Kündigung ist also

unwirksam geworden. Kann ich noch wegen der fristgerechten Kündigung (sie würde zum 31. Juli 2017 wirken) vorgehen?

Die Auswirkungen von Zahlungen binnen der sogenannten Schonfrist auf die hilfsweise ausgesprochene fristgerechte Kündigung waren bis zu dem Urteil des BGH vom 16. Februar 2005 (VIII ZR 6/04) umstritten. Der BGH hat mit diesem Urteil jedoch den Anwendungsbereich der Schonfristregelung auf die fristlose Kündigung beschränkt. Die fristgerechte Kündigung wird mithin durch Zahlungen in der Schonfrist nicht unwirksam; sie verlangt jedoch eine schuldhaft nicht unerhebliche Verletzung der vertraglichen Pflichten des Mieters und es kann im Rahmen dieses Verschuldens eine nachträgliche Zahlung des Mieters zu seinen Gunsten berücksichtigt werden, weil sie ein etwaiges Fehlverhalten in einem „milderen Licht“ erscheinen lässt. Hier ist unmittelbar nach dem Erhalt der Kündigungen der Zahlungsrückstand getilgt worden. Da zuvor keine Zahlungsrückstände aufgetreten waren und auch keine Anhaltspunkte für künftige Zahlungsrückstände bestehen, ist der Durchsetzung der fristgerechten Kündigung keine Aussicht auf Erfolg beizumessen. So war die Rechtslage in einem vergleichbaren Fall von dem BGH in dem Beschluss vom 6. Oktober 2015 beurteilt worden.

? Mein Mieter zahlt seit geraumer Zeit die Mieten verspätet: im Dezember 2016 am 12., im Januar 2017 am 11., im Februar 2017 am 14., im März 2017 am 13. und im April 2017 am 14. (des jeweiligen Monats). Ich habe ihn deswegen abgemahnt und bei Fortsetzung dieses Verhaltens „Weiterungen“ angekündigt. Die Miete für Mai ist rechtzeitig, die für Juni jedoch erst am 13. einge-

gangen. Kann ich wegen dieser erneut verspäteten Zahlung fristlos kündigen?

Der BGH hat schon mit dem Urteil vom 11. Januar 2006 (VIII ZR 364/04) auf ein Recht des Vermieters zur fristlosen Kündigung erkannt, wenn der Mieter trotz vorausgegangener Abmahnung wegen ständig verspäteter Zahlungen erneut verspätet zahlt. Diese erneut verspätete Zahlung nach Abmahnung begründet die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses. Das gilt nach dem Urteil des BGH selbst für den Fall der einmaligen Verspätung nach vorausgegangener Abmahnung. Es fehlt jedoch im konkreten Fall an einer ordnungsgemäßen Abmahnung, denn der fristlosen Kündigung hätte eine sogenannte qualifizierte Abmahnung vorausgehen müssen, das heißt es hätte in der Abmahnung die fristlose Kündigung angedroht werden müssen. Die bloße Ankündigung von Weiterungen reicht nicht aus, denn diese Weiterungen können in der gerichtlichen Durchsetzung der Zahlungsansprüche oder von Verzugszinsen bestehen.

? Ich habe vor längerer Zeit einem Freund eine Wohnung vermietet und keine Kautions verlangt. Vor einigen Jahren ist seine Lebensgefährtin zu ihm gezogen. Nun ist mein Freund verstorben und die Lebensgefährtin verlangt die Fortsetzung des Mietverhältnisses mit mir. Kann sie das? Und könnte ich wenigstens eine Kautions verlangen?

Beide Fragen sind mit Ja zu beantworten. Die Lebensgefährtin hat mit dem verstorbenen Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt und das Gesetz geht in § 563 Abs. 3 Satz 4 BGB von dem Eintritt der Lebensgefährtin in den Mietvertrag aus. Allerdings können Sie über § 563 b Abs. 3 BGB eine Kautions verlangen. Die Höhe richtet sich nach der gesetzlichen Regelung des § 551 BGB und darf drei Nettokaltmieten nicht überschreiten.

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

Bauberatung

Jeden 2. und 4. Donnerstag im Monat

10.00 – 12.00 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 Donnerstag 17.20 – 20.00 Uhr

Bau-, Steuer-, Finanzierungs-, Wertermittlungs-,

Verkaufs- und Gartenberatung, Mediation:

Termine bitte telefonisch erfragen oder unter

www.hug-rahlstedt.de.

Alle Beratungen nur nach Vereinbarung.

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!

☐ Streit mit dem WEG-Verwalter

Von Hans Reinhold Horst, 1. Auflage 2016, ISBN 978-3-939787-83-9

Die Gründe für Streitigkeiten von Wohnungseigentümergeinschaften mit ihren Verwaltern sind vielfältig. Sie können in der Person des Verwalters, in seiner Amtsführung oder schon in den Umständen seiner Bestellung oder seiner Wiederwahl liegen. Diese Broschüre stellt die relevantesten Fälle aus der Praxis vor und lotet zunächst die Möglichkeiten „zum Abschluss des Verwalters“ aus. Betrachtungen zu einem effektiven, Streit verhütenden Kundenmanagement sowie zahlreiche Fallbeispiele aus der Rechtsprechung runden die Darstellung ab. Die Broschüre ist für Wohnungseigentümer, Beiräte, WEG-Verwalter, Gerichte und für alle rechtsberatenden Berufe gemacht.

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

☐ Einbruchschutz für Haus- und Grundeigentümer

Von Hans Reinhold Horst, 1. Auflage 2016, ISBN 978-3-939787-84-6

Die landesweite und bundesweite Kriminalstatistik verzeichnet seit Jahren eine dramatische Zunahme von Einbruchsdelikten. Die Zahlen nehmen alarmierende Dimensionen an, die Aufklärungsquote bleibt unvorstellbar gering. Bundesweit zeigt sich die Kriminalitätsrate bei den Einbruchsdelikten ebenso alarmierend. Einbruchschutz in technischer, elektronischer, aber auch in soziologischer Hinsicht ist deshalb mehr denn je geboten. Die Broschüre zeigt rechtliche Aspekte des Einbruchschutzes in Mehrfamilienhäusern sowie auf Grundstücken. Die

Broschüre ist für Vermieter, Haus- und Wohnungseigentümer, Beiräte, WEG-Verwalter, Gerichte und für alle rechtsberatenden Berufe gemacht.

10,20 Euro für Mitglieder und 10,95 Euro für Nichtmitglieder.

☐ Die Mietfibel Ein Leitfaden für Vermieter

Von Dr. Kai H. Warnecke und Gerold Happ, 3. Auflage 2016, ISBN: 978-3-939787-80-8

Die Mietfibel beinhaltet alle grundlegenden Informationen, die ein Vermieter für die Vermietung von Wohnraum benötigt. Ergänzt wird die Darstellung durch eine Vielzahl von Praxistipps, die dem Vermieter die Vermietung erleichtern. Die Mietfibel folgt dem üblichen Ablauf eines Mietverhältnisses: Vom Wohnungsinserat und der Auswahl der Mieter über den Vertragsabschluss und das laufende Mietverhältnis bis hin zur Beendigung und Abwicklung. Die Mietfibel liefert dem Vermieter Antworten, wenn es Schwierigkeiten in einem Mietverhältnis gibt.

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

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

Hiermit bestelle ich oben angekreuzte Fachliteratur / en.

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

Bitte füllen Sie das Bestellformular in Druckbuchstaben aus!

FAX-Bestellung

040 / 32 65 06

Kompaktseminare

Veranstaltungsort:

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

Di, 12. Sep 2017

☐ Was Sie über Wohnungseigentumsrecht wissen sollten

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

Das Seminar vermittelt unabdingbares Basiswissen im Bereich des Wohnungseigentumsrechts 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, 13. Sep 2017

☐ Dauerbrenner und Neuheiten in der Gewerberaummieta

Referentin Assessorin Julia Fierlinger,
17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr

Sie vermieten oder verwalten Gewerberäume? Das Gewerberaummietrecht erlaubt den Vertragspartnern im Vergleich zum Wohnraummietrecht einen weiteren Spielraum bei der Vertragsgestaltung. Diese Flexibilität und die starke Prägung durch die Rechtsprechung führen jedoch häufig auch zu einer erhöhten Unsicherheit bei Vermieter und Mieter. Das Seminar hilft Licht ins Dunkel zu bringen und zeigt Regelungsmöglichkeiten zu Mietzeit und Mieterhöhung auf. Darüber hinaus wird die Übertragbarkeit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Wohnraummieta auf Gewerbemietverhältnisse, insbesondere im Bereich Schönheitsreparaturen, besprochen.

Themen:

- Mietzeit – unbefristet versus befristet mit Option
- Mieterhöhungsmöglichkeiten
- Übertragbarkeit der aktuellen BGH-Rechtsprechung zur Wohnraummieta auf das Gewerbemietrecht

Mi, 20. Sep 2017

☐ Verwalter, Wohnungseigentümer, Verwaltungsbeirat. Wer darf was?

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

Dieses Seminar stellt die Organe der Wohnungseigentümergeinschaft vor. Die Rechte und Pflichten dieser Organe werden dargestellt.

Themen:

- Darf der Verwalter ohne Beschluss der Wohnungseigentümer Aufträge erteilen? Und wenn ja, bis zu welcher Höhe?
- Ist der Wohnungseigentümer berechtigt, Beschlussanträge für die bevorstehende Wohnungseigentümerversammlung zu stellen?
- Und muss der Verwalter diese Anträge auf die Tagesordnung der Wohnungseigentümerversammlung setzen?
- Was gilt, wenn er die Aufnahme dieser Anträge unterlässt?
- Bestehen Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter, wenn er Beschlüsse nicht durchführt?
- Und wem stehen diese Schadensersatzansprüche zu?
- Darf der Verwaltungsbeirat – gegebenenfalls mit dem Verwalter – Aufträge erteilen?
- Was bedeutet Delegation und wann ist sie zulässig?

Weitere Informationen zu den Seminarinhalten finden Sie unter 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																			
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

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.

Mi, 11. Okt 2017

☐ **Vorsorge für den Krankheits- und Sterbefall und Grundzüge des Erbrechts**

Referentin RAin Ulrike Schlöber,
17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr

Um spätere Lebensentscheidungen bei Unfällen, Krankheiten oder Operationen mitbestimmen zu können, sollten Sie sich schützen und für diese Fälle rechtzeitige Vorsorge treffen. Wir klären Sie auf, damit Sie entscheiden können, welche Vorsorge Sie treffen wollen.

Themen:

- Vorsorgevollmacht
- Betreuungsverfügung
- Patientenverfügung

Jährlich werden in Deutschland Milliardenbeträge vererbt; einen Großteil machen Grundstücke und Häuser aus. Um rechtliche Nachteile zu vermeiden, sollten Sie daher die Grundstücke des Erbrechts kennen.

Themen:

- Gesetzliche Erbfolge
- Erbeinsetzung durch Testament
- Pflichtteilsrecht

Di, 14. Nov 2017

☐ **Welchen Mietzins darf ich nehmen?**

Referent RA Till Heinisch,
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
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 kommt 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.

Mi, 22. Nov 2017

☐ **Ende gut, alles gut! – Die rechtssichere Beendigung von Mietverhältnissen**

Referent RA Ulf Schelenz, LL.M.
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr

Die Abwicklung eines beendeten Mietverhältnisses birgt für den Vermieter unzählige Gefahren und Tücken in sich. Dies wird häufig auch von erfahrenen Vermietern übersehen und kommt erst dann zum Vorschein, wenn die Falle zugeschnappt ist. Regelmäßig sind dann gemachte Fehler nicht mehr zu korrigieren und kosten viel Geld. Das Seminar ist darauf ausgerichtet, typische Probleme am Ende des Mietverhältnisses zu identifizieren und Fehler zu vermeiden. Fallbeispiele aus der Praxis werden gebildet, um Vor- und Nachteile unterschiedlicher Verhaltensweisen zu durchleuchten. Wann ist beispielsweise eine persönliche Rückgabe der Wohnung sinnvoll? Welche Risiken hat die Fertigung eines Rückgabeprotokolls? Zusätzlich werden Strategien besprochen, um Ansprüche des Vermieters erfolgreich durchzusetzen. Dazu gehören alle Fragen rund um die Abrechnung der Mietkaution und die damit verbundenen Risiken der Berücksichtigung unterschiedlicher Ansprüche: Ist es beispielsweise taktisch klüger, eine Nachforderung aus Nebenkostenabrechnung oder eine offene Miete mit der Mietkaution zu verrechnen? Es werden auch praktische Tipps und Tricks vermittelt, damit es zum Schluss heißt: „Ende gut, alles gut!“

Themen:

- Was kann der Vermieter verlangen am Ende des Mietvertrages? Bestehen insbesondere Ansprüche wegen unterlassener Schönheitsreparaturen?
- Sollte ich die Rücknahme der Wohnung unter Umständen verweigern? Was darf ich und was nicht?
- Welche Schritte habe ich vor und nach Rückgabe der Wohnung einzuhalten, um meine Ansprüche rechtssicher durchzusetzen?
- Sind Vereinbarungen zwischen Vor- und Nachmietern ratsam? Was ist zu beachten?
- Welche Erfolgchancen bestehen im Gerichtsverfahren bei der Verfolgung offener Ansprüche des Vermieters und wo liegen Risiken?

Seminar

Veranstaltungsort:

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

28./29./30. Nov 2017

☐ **Praxis der Zinshausverwaltung * auch für Einsteiger geeignet**

Referenten: Rechtsanwälte des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg

Dienstag, 28. November 2017
von 17.00 bis ca. 20.00/20.30 Uhr

Mittwoch, 29. November 2017
von 17.00 bis ca. 20.00/20.30 Uhr

Donnerstag, 30. November 2017
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

Hauptgeschäftsstelle

Neu im Team

Ganz neu dabei ist Claudia Knierim eigentlich nicht, bereits seit einigen Monaten unterstützt sie den Grundeigentümer-Verband – vermittelt über eine Zeitarbeitsfirma – tatkräftig.

Seit Anfang Mai gehört die gelernte Bürokauffrau nun fest dazu und übernimmt hauptsächlich die Telefonzentrale am Nachmittag. Dort ist die gebürtige Hamburgerin erste Ansprechpartnerin für alle, die die telefonische Rechtsberatung in Anspruch nehmen wollen.



Veranstaltungen

Mittwoch, 12. Juli 2017 (19.00 Uhr)
Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27
„WEG – Reparaturen und Modernisierungen“
Haus- und Grundeigentümerversammlung Hamburg-Rahlstedt. Wer bestimmt, was gemacht wird? Arbeitskreis. Anmeldung unter Tel. 040/677 88 66, Kosten für Mitglieder 12 Euro, für Gäste 24 Euro.

Donnerstag, 13. Juli 2017 (10.00 Uhr)
Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8
„Bautechnische Beratung“
Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg. Bautechnische Beratung von 10.00 bis 12.00 Uhr. Info unter Tel. 040/77 41 44.

Sonntag, 16. Juli 2017 (15.00 Uhr)
Café Marienhof, Rosengarten 50, 23730 Neustadt
„Stand der Rechtsprechung zur Zweitwohnungssteuer, andere Steuern und Abgaben“
Hamburger Wohnungseigentümer-Verein. Vortragsveranstaltung der Abteilung für Zweitwohnungen mit den Rechtsanwälten Jürgen Happ und Tom Kemcke.

Mittwoch, 19. Juli 2017 (14.00 Uhr)
Grundeigentümer-Verbandshaus, 6. OG, Glockengießerwall 19
„Energieberatung“
Grundeigentümer-Verband Hamburg. Energieberatung in Kooperation mit dem EnergieBau-Zentrum. Nur nach vorheriger Terminvergabe unter Tel. 040/359 058 22.

Samstag, 23. September 2017 (8.00 Uhr)
Abfahrt Ehrenbergstraße 39
„Schwerin“
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversammlung Altona und Elbvororte. Sommerausfahrt 2017. Preis pro Person: 50,00 Euro inkl. Bus- und Schifffahrt, Mittagessen, Museum/Führung sowie Kaffee und Kuchen. Kartenvorverkauf ab dem 14. August jeweils montags von 16.30 Uhr bis 17.30 Uhr in der Geschäftsstelle Ehrenbergstraße 39.

Ausfall von Beratungen / Änderung Öffnungszeiten
Die Geschäftsstelle Neuer Weg 54 ist in der Zeit vom 26. Juni bis zum 5. Juli nur dienstags und donnerstags von 9 bis 17 Uhr geöffnet, die Rechtsberatung findet wie gewohnt statt.

In der Geschäftsstelle Am Soldatenfriedhof 8 findet die Rechtsberatung in der Zeit vom 24. Juli bis 3. August nur montags von 9 bis 12 Uhr sowie dienstags von 16 bis 18 Uhr statt, die Bauberatung am 27. Juli entfällt.

Entgegen der Information in der letzten Ausgabe bleibt die Hauptgeschäftsstelle Glockengießerwall 19 am Freitag, den 7. Juli wegen des G20-Gipfels auf Anraten der Polizei geschlossen.

Vorstandswechsel

Ortsverein Eimsbüttel

Nach über zehnjähriger Tätigkeit als Vorsitzender des Eimsbütteler Ortsvereins hat Dieter Leipe die Leitung nun an Burkhardt Müller-Sönksen übergeben. Leipe, der seinen Rücktritt im Rahmen der Jahreshauptversammlung angekündigt hat, hat den Verein in den Jahren mit vielen Aktivitäten bereichert. So wurde in seiner Amtszeit der inzwischen gut etablierte „Runde Tisch“, eine Vortragsreihe für Mitglieder, ins Leben gerufen.

Mit überzeugender Mehrheit ist auf der Mitgliederversammlung Burkhardt Müller-Sönksen zum neuen Vorsitzenden gewählt worden. Müller-Sönksen war bereits von 2002 bis 2006 Vorsitzender des Vereins, bevor er als Mitglied des Bundestages nach Berlin beordert wurde. Als Hamburger Rechtsanwalt und Mitglied der Bezirksversammlung Eimsbüttel wird der

neue Vorsitzende die Vorstellungen Eimsbütteler Grundeigentümer vertreten und erhält Unterstützung von seinen neuen Vorstandskollegin/en Monika Krings als



Alexander Zelle, Maximilian Gronninger, Burkhardt Müller-Sönksen, Dieter Leipe (v.l.)

Schriftführerin, Max Gronninger als Kassenwart und Alexander Zelle ebenfalls als Beisitzer. Wie andere Vorsitzende vor ihm auch, steht Dieter Leipe dem Eimsbütteler Verein traditionell weiterhin als Beisitzer zur Verfügung.

Ausstellung

Der Norden in Öl

Bereits zum wiederholten Mal zeigt der Grundeigentümer-Verband Werke von Julia Küchmeister. Ihre Motive sind die weiten Himmel und Katen stiller Dörfer der fantastischen Landschaften Nordfrieslands. Die Bilder entstehen dabei immer vor Ort also plein air, daher die elementare farbliche Expression. Die Ausstellung ist

noch bis Ende des Jahres in den Räumen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg im Glockengießerwall 19 im 6. Obergeschoss zu den üblichen Geschäftszeiten zu sehen. Etwa Anfang Oktober werden die gezeigten Werke ausgetauscht, sodass die Betrachter auch bei wiederholtem Besuch etwas Neues zu sehen bekommen.



Grundeigentümer Reisen

19. Februar bis 9. März 2018

Laos und Myanmar

Exklusive Flusskreuzfahrt. Weltkultur und spektakuläre Landschaften.

Was macht diese Reise einzigartig?

Exklusiv und perfekt kombiniert: Laos-Kreuzfahrt, Myanmar-Rundreise und entspannte Tage am Traumstrand von Ngapali. Die Perle Südostasiens: Luang Prabang (UNESCO-Weltkulturerbe). Authentisch und komfortabel: Flusskreuzfahrt auf dem wenig besuchten oberen Mekong mit dem Boutique-Schiff Mekong Sun (14 Kabinen auf 2 Decks, alle in Außenlage, klimatisiert und mit privater Dusche und Toilette). Laotische Dörfer, geheime Höhlen, imposante Wasserfälle, Wanderungen durch den Dschungel. Königsstadt Mandalay: Pagoden, Paläste und die längste Teakholzbrücke der Welt. Schiffsfahrt auf dem Irrawaddy, der Lebensader Myanmars. Das größte Pagodenfeld der Welt in Bagan. Yangon: Zugfahrt mit den Einheimischen, Bogyoke-Markt, Shwedagon-Pagode. Eindrucksvolle Begegnungen mit den Einwohnern von Laos und Myanmar.

cke der Welt. Schiffsfahrt auf dem Irrawaddy, der Lebensader Myanmars. Das größte Pagodenfeld der Welt in Bagan. Yangon: Zugfahrt mit den Einheimischen, Bogyoke-Markt, Shwedagon-Pagode. Eindrucksvolle Begegnungen mit den Einwohnern von Laos und Myanmar.

Leistungen

- Linienflüge Hamburg – Frankfurt – Bangkok – Luang Prabang, Yangon – Bangkok – Frankfurt – Hamburg in der Economy Class
- Linienflüge Luang Prabang – Bangkok – Mandalay, Bagan – Thandwe – Yangon
- Flusskreuzfahrt mit dem Boutique-Schiff Mekong Sun mit 6 Übernachtungen an Bord
- 4 Übernachtungen im Strandhotel in Ngapali, 3 Übernachtungen im Komfort-Hotel in Ba-

gan, 2 Übernachtungen im Komfort-Hotel in Mandalay und 1 Übernachtung im Komfort-Hotel in Yangon

- erfahrener deutschsprachiger Kreuzfahrt-Direktor an Bord Ihres komfortablen Mekong-Schiffes
- alle Ausflüge, Landgänge, Vorträge und Besichtigungen deutschsprachig laut Reiseverlauf
- alle Transfers und Eintrittsgelder bei den ausgeschrieben Besichtigungszielen
- zahlreiche Mahlzeiten und ausführliches Informationsmaterial

Fordern Sie gern unsere ausführliche Reisebeschreibung an. Und /oder melden Sie sich gern zu unserer Reisepräsentation/Vortrag am 14. Oktober 2017 an.

26. Oktober bis 4. November 2017

Lissabon und Madeira

Wie bereits ausführlich beschrieben, möchten wir Ihnen im Herbst diese wunderschöne Reise aus der Kombination Lissabon mit Madeira anbieten.

Lissabon – die Hauptstadt Portugals – ist alt – ist jung – ist unvergesslich! Die Stadt der Seefahrer kann mit folgenden Trümpfen punkten: dem Duft des Ozeans und einer lebhaften Gastronomie inmitten romantisch verschlungener Gassen und Straßenbahnen. Überall in der Altstadt zieren viele Fliesen die Häuserfassaden und insbesondere in Verbindung mit den schmiedeeisernen Balkonbrüstungen bieten sich Hingucker noch und noch.

Madeira – „die Blumeninsel“ – mitten im Atlantik! Sie gehört zu einer Inselgruppe mit

einem wunderbaren subtropischen Klima und einer atemberaubenden Landschaft. Madeira wird zu Recht als „schwimmender Garten“ oder „Perle des Atlantiks“ bezeichnet.

Die erste Etappe unserer Portugalreise beginnt mit einem Städtetrip nach Lissabon – eine der hübschesten und fotogensten Hauptstädte Europas! Reichhaltiges Kulturerbe, eine lange Geschichte, Sicherheit, Freundlichkeit, guter Wein und gutes Essen – es gibt viele gute Gründe für einen Besuch.

Die zweite Etappe führt auf die Insel Madeira. Die Hauptinsel der gleichnamigen Inselgruppe liegt 700 Kilometer westlich der marokkanischen Küste und ist mit 741 Quadratkilometern etwa so groß wie Hamburg. Der vulkanische Ursprung gibt ihr Mittel- bis

Hochgebirgscharakter, der Pico Ruivo erhebt sich bis auf 1862 Meter.

Auf Madeira verbringen Sie sechs Nächte im gebuchten Hotel, und wir haben zum Kennenlernen dieser schönen Insel und der vielfältigen Natur zwei ganze Tage und drei halbe Tage mit Programm für Sie vorgesehen. Es bleibt also auch noch Zeit für Sie selbst, zum Entspannen und Innehalten oder für eigene Erkundungen in der Hauptstadt Funchal.

Sie werden auf dieser Reise im 4- und auf Madeira im 5-Sterne Hotel wohnen.

Der Reisepreis beträgt pro Person in einem Doppelzimmer 2.599,- Euro Einzelzimmerzuschlag 610,- Euro

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



Mehr als ein Abstellraum

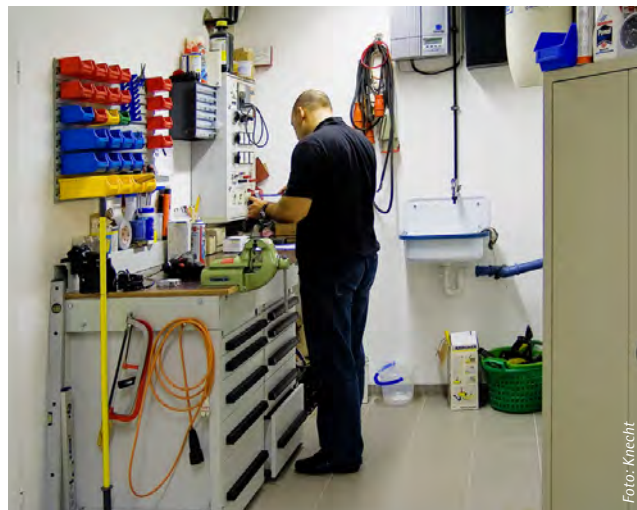
Mehrere Räume, doch kein richtiges Konzept für eine optimale Nutzung. So präsentiert sich bei vielen der Keller. Aus den Räumen im Untergeschoss eines Einfamilien- oder Reihenhauses lässt sich oft mehr machen – auch im Nachhinein. „Viele Eigenheimbesitzer sehen, dass sie mehr Platz in ihrem Haus benötigen als sie einst gedacht hatten und wollen deshalb den Keller ausbauen“, sagt der Architekt Rainald Mülhens. Doch wer sich darüber Gedanken macht, sollte zunächst den Keller einer gründlichen Prüfung unterziehen und Maß nehmen – am besten mit einem Architekten oder Bauberater. Denn der Ausbau des Kellers ist häufig mit größeren Problemen verbunden als der Ausbau des Dachbodens. Zwar treten auch dort Feuchtigkeitsschäden auf, aber die Ursache ist

Ob Hauswirtschafts- oder Fitnessraum, Sauna oder Werkstatt: Ein Keller kann vieles bieten, doch der zusätzliche Platz im untersten Stockwerk wird oft verschenkt. Vor dem Kellerausbau müssen aber meist erst Feuchtigkeitsschäden beseitigt werden.

Steffen Preißler

leichter zu finden und mit ein paar neuen Ziegeln leichter zu beheben. So ist es nicht verwunderlich, wenn sich mehr ausgebaute Dachgeschosse als wohnlich hergerichtete Keller finden. Die Möglichkeiten für eine Nutzung sind zahlreich: Ob Hauswirtschafts- oder Fitnessraum, Sauna oder Werkstatt: Ein Keller kann viele Nutzungsmöglichkeiten bieten. Selbst ein Arbeits- oder Gästezimmer unter der Erde ist unter bestimmten Bedingungen möglich.

Zunächst muss die Bausubstanz des Kellers geprüft werden. „Keller aus den 1960er



Auch eine Werkstatt lässt sich gut im Keller unterbringen.

Ein gut hergerichteter Hauswirtschaftsraum macht etwas her und steigert den Wert des Hauses.

und 1970er Jahren sind in der Regel immer schlecht isoliert“, sagt der Hamburger Architekt Holger Roik. Viel hänge auch vom Baugrund und der Drainage ab. „Sandboden ist gut, Lehm problematisch, weil das Oberflächenwasser schwer versickert.“ Ein muffiger Geruch deutet auf schlechte Belüftung und Feuchtigkeit hin. „Ein Zeichen dafür sind Ausblühungen an den Wänden“, sagt Mühlens. Unabhängig von einer intensiveren Nutzung des Kellers müsse bei Feuchte im Keller etwas unternommen werden. Sonst breitet sich in der Folge Schimmel aus. Ursachen für nasse Kellerwände sind meist schadhafte Isolierungen, steigendes Grundwasser und Rohrbrüche. „Oft sind Grundsieleitungen beschädigt“, sagt Mühlens.

Dringt die Feuchtigkeit von außen ein, gibt es wiederum zwei Möglichkeiten: Entweder die horizontale Abdichtung ist

undicht, oder die vertikale. Die horizontale Abdichtung verhindert das Aufsteigen der Feuchtigkeit in den Mauern, die vertikale das Durchschlagen von Feuchte durch die Kellerwände. Ursachen für die vertikale Durchfeuchtung sind in der Regel defekte Schutzanstriche, denn alte Bitumenanstriche zersetzen sich nach drei bis vier Jahrzehnten. Heute werden die Kellermauern mit einer kunststoffmodifizierten Bitumendickbeschichtung versehen. Eine solche Maßnahme lässt sich gut mit der Wärmedämmung kombinieren. „Geeignet ist etwa eine Perimeterdämmung mit Polystyrol-Hartschaumplatten mit einer Stärke von zehn bis 15 Zentimetern“, sagt Roik. „Die Dämmung von außen ist bauphysikalisch immer besser als von innen“, ergänzt sein Kollege Mühlens. Die Oberflächen-temperatur der Kellerwände

Keller: Hohe Kosten – mehr Nutzwert

Kosten: Vom Aushub über die Betonarbeiten bis zu den Fenstern summieren sich die Kosten für einen Keller aus Betonfertigteilen auf rund 61.000 Euro, ermittelte das Institut für Bauforschung. Eine Bodenplatte kommt auf Kosten von 41.000 Euro. Darin sind auch die Kosten in Höhe von 11.000 Euro für einen Kellerersatzraum enthalten. Für 20.000 Euro Mehrkosten entstehen so 80 Quadratmeter zusätzliche Wohn- und Nutzfläche.

Haustechnik: Mit Blick auf die moderne Haustechnik wird ein Keller immer wichtiger. Alternative Energieanlagen wie Holzpellettheizung oder Fotovoltaikanlagen mit Batterie zur Stromspeicherung benötigen Platz. Auch Wärmepumpen oder Lüftungsanlagen können dort Platz finden.

Wertsteigerung: Ein Keller wirkt sich positiv auf den Wiederverkaufswert eines Hauses aus. Dies bestätigen Immobilienmakler und Gutachter für Immobilienbewertungen. Demnach lassen sich unterkellerte Häuser leichter verkaufen und erzielen einen höheren Preis als Eigenheime ohne Keller.

Geräuschpegel: Bei Reihen- und Doppelhäusern mit kleinen Grundflächen ist ein Keller unverzichtbar, wenn man den Nachbar nicht hören will. Selbst bei doppelten Haustrennwänden und getrennten Fundamenten ist der Schallschutz bei nicht unterkellerten Eigenheimen bis zu 3-5 dB schlechter, als mit einem Kellergeschoss. Das bedeutet konkret mehr als eine Halbierung des Schallschutzes.

Stauraum: Im Keller lassen sich viele Dinge wie Gartengeräte, Möbel, Fahrräder und Heimwerkersachen frostsicher verstauen. Mit einem Keller werden vor allem kleine Grundstücke optimal ausgenutzt. Wertvolle Grünflächen im Garten bleiben erhalten.

sollte immer mehr als zwölf Grad betragen. Sonst droht Schimmelbildung. Bei einer defekten Horizontalabdichtung steigt Feuchte über Kapillare im Mauerwerk auf. Gerade bei älteren Bauten fehlt diese horizontale Abdichtung oft ganz. Sie kann nachträglich eingezogen werden, von innen wie von außen. Eine Methode ist es, das Mauerwerk Stück für Stück aufzuschlitzen und anschließend

Bleche einzuschieben, die die aufsteigende Feuchtigkeit nach oben stoppen.

Auch ein wieder trockener Keller ist nicht automatisch für Wohnzwecke geeignet. Die Hamburgische Bauordnung legt die Eckpunkte für Kellerräume zum Wohnen fest. Geschosse, die weniger als 1,40 über der Geländeoberfläche liegen, können nicht in ganze Wohnungen umgewandelt werden. Doch

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

das haben die wenigsten im Sinn. Aber auch für andere Zwecke müssen weitere Vorschriften beachtet werden. „Wenn die Räume im Keller zum ständigen Aufenthalt genutzt werden sollen, dann müssen sie im Ein- und Zweifamilienhaus eine Raumhöhe von 2,30 Metern haben“, sagt Mülhens. In Mehrfamilienhäusern beträgt die geforderte Höhe 2,40 Meter. Die Fensterflächen müssen dann auch im Keller ein Achtel der Grundfläche des Raumes entsprechen. Als ständiger Aufenthalt gilt, sobald dort jemand schläft.

Doch die geforderte Mindesthöhe einzuhalten, dürfte in vielen älteren Kellern schwierig werden. Erst recht, wenn man die Decke noch dämmen will, um die Trittschallbelastung aus dem Erdgeschoss oder Lärm der Kinder aus dem Keller zu reduzieren. Außerdem benötigt auch der Kellerboden eine Aufarbeitung. Denn erst wenn Estrich vorhanden ist, kann ein Bodenbelag wie Laminat

oder Fliesen aufgebracht werden. Doch häufig muss die Stahlbetonsohle noch aufgestemmt und zusätzlich abgedichtet werden. Zusammen mit einem schönen Bodenbelag können dann wieder einige Zentimeter zur Mindesthöhe fehlen. Ohne diese Mindesthöhe ist dann im Keller ein Hobby- oder ein Arbeitsraum möglich, aber ein Kinder- oder Gästezimmer nicht. Zwar lässt sich schwer kontrollieren, was in privaten Kellern abgeht. Aber spätestens im Schadenfall werden Brandermittler und Versicherung bohrende Fragen stellen.

Vorsicht bei einer Grundrissveränderung im Keller. Wände dürfen nicht ohne weiteres entfernt werden, denn sie haben eine tragende Funktion. Neue Wände können hingegen ohne Probleme zum Beispiel mit Holzständer- oder Metallständerwänden errichtet werden.

Keller liegen häufig unterhalb der Rückstauenebene. Das ist wichtig, wenn ein Badezimmer oder auch nur eine



Größere Fenster verbessern den Lichteinfall im Keller.

Toilette eingebaut werden sollen. Man benötigt dann eine Hebeanlage, um das Abwasser hoch zu Kanalisation zu bringen. Sonst droht bei heftigen Regenfällen massive Überflutungsgefahr.

In der Regel ist die Heizungsanlage ausreichend dimensioniert, so dass ein bis zwei weitere Heizkörper ohne Probleme zur Beheizung des Kellers angeschlossen werden können. Auch eine Fußbodenheizung ist denkbar, die schon mit sehr geringen Aufbauhöhen ab etwa 40 Millimetern erhältlich ist. Als Alternative geht auch der Einbau einer Wandheizung, wenn die Außenwände eine Stärke von mindestens 35 Zentimetern haben. Die Wände werden nur an einigen Stellen aufgeschlitzt, um die Heizungsrohre zu verlegen. Wer mehrere Kellerräume besitzt und nur einige davon bewohnbar machen möchte, sollte darauf achten, diese klar voneinander zu trennen. Es muss geplant werden, welcher Teil beheizt und welcher unbeheizt ist. Dementsprechend muss der beheizte Raum abgedichtet sein.

Meist sind die Lichtverhältnisse im Keller schlecht. Werden Öffnungen für größere Fenster geschaffen, ist auch wieder die Statik zu berücksichtigen. Das sollte ohnehin nur ein Fachmann machen, um Risse in der Außenwand zu vermeiden. Die Fenster müssen über eine gute Isolation und Abdichtung nach außen verfügen. „Mit einigen

architektonischen Tricks lässt sich viel Tageslicht in den Keller bringen“, sagt Roik. „Wir haben in einem Fall mit einer großen Glasecke viel Tageslicht in den Keller bekommen.“ Der Lichteinfall konnte so vergrößert werden, dass ein Blick in den Himmel möglich wurde. „Der Kreativität der Architekten sind da kaum Grenzen gesetzt. Aber die Lösung hängt immer von den individuellen Bedingungen ab“, sagt Roik. Wenn der Keller komplett unter der Erde liegt, bieten sich bei großen Grundstücken Abböschungen an, die Teilbereiche des Kellers raumhoch freilegen. Fehlt der nötige Platz dafür, sind Lichthöfe, bei denen bis auf Fensterhöhe abgeboischt wird, eine Alternative. Wenn die Platzverhältnisse sehr eng sind, können die Fenster mit Lichtschächten versehen werden.

Ein Problem ist auch die Belüftung des Kellers. „Bei einem größeren Ausbau kann man auch überlegen, in dem Keller ein Belüftungssystem zu installieren, denn gerade im Sommer ist die Belüftung des Kellers schwierig, weil warme, feuchte Luft auf die kühlen Kellerwände trifft“, sagt Roik. So könne sich an den Wänden Schweißwasser bilden. Gerade wenn im Keller noch eine Sauna und eine Dusche eingebaut werden, ist die Belüftung sehr wichtig. Sonst droht ein mögliches Schimmelproblem. Und das möchte keiner in seinem Keller haben, unabhängig davon wie gut er ausgebaut ist.



**Nasse Wände?
Feuchter Keller?**

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

ISOTEC Hamburg GmbH

Donnerstr. 20, 22763 Hamburg

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

www.isotec.de/hamburg

ISOTEC®
Wir machen Ihr Haus trocken

Tolle Preise

Gewinner freuen sich

In der April-Ausgabe des Hamburger Grundeigentum haben wir über ein Gewinnspiel berichtet, bei dem Mitglieder, die im Aktionszeitraum April und Mai einen Energieliefervertrag über unseren Kooperationspartner E.ON abgeschlossen haben, die Möglichkeit hatten, tolle Preise zu gewinnen.

Bisher haben über 400 Mitglieder die Chance genutzt günstige Energie über den

Verband einzukaufen. Diese Möglichkeit besteht auch weiterhin. Sichern Sie sich die günstigen Konditionen, die nur über den Verband erhältlich sind und profitieren Sie davon langfristig.

Am 8. Juni hat der neue Vorsitzende Torsten Flomm die „Losfee“ gespielt und die folgenden Gewinner gezogen:

1. Platz: Tragbarer Weber Gasgrill
Herr Paul Winkler

2. Platz: Ein Wochenende mit dem BMW i3
Herr Gernod Liebeheinz

3. Platz: Eine Marken-Espressomaschine
Frau Cäcilia Storm

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg und E.ON gratulieren den Gewinnerinnen und Gewinnern sehr herzlich und wünschen viel Spaß beim Grillen, mit dem BMW i3 und dem feinsten Kaffee Genuss.



Torsten Flomm, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes, Paul Winkler, der glückliche Gewinner und Olaf Schütze, Leiter Vertrieb Geschäftskunden E.ON Hamburg (von links) bei der Überreichung des ersten Preises.

Mein Zaun. Mein Zuhause.

#zaunteam Zaunteam

HANSA
BAUTENSCHUTZ
SANIERUNGSTECHNIK GMBH

Bautenschutz - Holzschutz - Mauerarbeiten
Schimmelsanierungen - Energetische Sanierungen

040 - 668 578 07

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

Jetzt anrufen und Termin vereinbaren!

040 / 8 50 1003
Eine Nummer, die Sie seit
65 Jahren nicht im Stich lässt.

Karkruger
Sanitär Dach Heizung

Meisterbetrieb für Badambiente • Dach- und Klempnerntechnik • Heizungstechnik

Karl Krüger & Sohn GmbH • Tiedemannstraße 16, 22525 Hamburg • www.karl-krueger.de

HANSA-GLASBAU

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

BAUBETRIEB
seit 1907

PENTZIN & NÄGELER
BAUUNTERNEHMEN

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

solide-zuverlässig

B AU & H AUSTECHNIK GMBH **Beratung • Planung • Abwicklung**

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

Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung

Wir laden Sie herzlich ein,

zu einer Präsentation / Vortrag unserer geplanten Kreuzfahrt Laos und Myanmar – Asiens Ströme, Asiens Zauber, am 14. Oktober 2017.

Bei einem ausführlichen Vortrag können wir Ihnen unsere für Februar geplante Reise vorstellen.

Termin der Präsentation:

Samstag, 14. Oktober 2017 um 11:00 Uhr

Reisedatum:

19. Februar bis 9. März 2018

Veranstaltungsort:

Grundeigentümer-Verband Hamburg von 1832 e.V.,
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg,
Sitzungssaal im 7. Stock

Anmeldung zur Vortragsveranstaltung: „Asiens Zauber“ 14. Oktober 2017, 11 Uhr

Name, Vorname

Mitgliedsnummer

Firma

Personen

Straße, Hausnummer

PLZ

Ort

Telefon (wo Sie tagsüber zu erreichen sind!)

Datum, Unterschrift

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

FAX-Anmeldung

040 / 32 65 06

Nur rechtzeitige und schriftliche oder telefonische Anmeldungen können berücksichtigt werden! Die Teilnahme an dieser Präsentation ist kostenfrei!

Anmeldung:

Wenn Sie an dieser Präsentation teilnehmen möchten, senden (an: kruck@grundeigentuemerverband.de) oder faxen 040/32 65 06 Sie den nebenstehenden Abschnitt ausgefüllt und unterschrieben an uns zurück.

Eine gesonderte Benachrichtigung erfolgt nur, wenn die Präsentation zum Zeitpunkt Ihrer Anmeldung bereits ausgebucht war und Sie nicht daran teilnehmen können.

EnergieBauzentrum

Im Sommer die Wärme draußen lassen

Die warme Jahreszeit ist endlich gekommen. Doch so sehr man sich auch über die warmen Temperaturen im Freien freut, ist es doch wünschenswert eine Überhitzung der Gebäude zu vermeiden. Als Bauherr und Immobilieneigentümer gibt es verschiedene Möglichkeiten, um diesem Ziel näher zu kommen.

Große sommergrüne Bäume vor der Südfassade spenden im Sommer Schatten und schützen so vor Überhitzung, lassen aber im Winter die Nutzung solarer Wärmegevinne zu. Als konstruktive Maßnahmen des Hitzeschutzes kommen Vordächer in Betracht, die die hochstehende Sommersonne abschirmen, jedoch die tiefstehende Wintersonne durchlassen.

Zum Hitzeschutz gehören außerdem Verschattungsele-

mente an den Fenstern. Außenliegende Systeme sind sinnvoller als innenliegende, damit die Hitze gar nicht erst in den Innenraum gelangt.

Lüftungsanlagen können ebenfalls hilfreich sein. Technisch hochwertigere Systeme mit Wärmerückgewinnung ermöglichen die Umstellung auf Sommerbetrieb, so dass die im Sommer nicht erwünschte Wärmerückgewinnung entfällt. Auch lässt sich durch eine zeitliche Steuerung eine erhöhte Nachtlüftung realisieren. Durch vorgelegte Rohre im Erdreich oder andere technische Möglichkeiten kann die Zuluft gekühlt werden.

Zu beachten ist außerdem, dass elektrische Geräte Wärme abgeben. So kann auch Energieeinsparung zu einem angenehmeren Raumklima führen. Je nach Bauteil und



Innenjalousinen schützen nur begrenzt vor Hitze.

Exponiertheit sollten geeignete Baumaterialien ausgewählt werden. Insbesondere Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen bieten guten sommerlichen Wärmeschutz.

Vom 24. – 29. Juli 2017 bietet das EnergieBauZentrum eine Themenwoche zum „Sommerlichen Wärmeschutz mit individuellen Beratungen speziell zu diesem Thema an.“

Das EnergieBauZentrum Hamburg bietet im Auftrag der Hamburger Behörde für

Umwelt und Energie kostenfrei und unabhängig Beratungen zu sämtlichen Themen des energiesparenden Bauens und Sanierens an wie Dämmmaßnahmen, Fenstereinbau, Heizungs- und Lüftungstechnik sowie zur Verfügung stehende Förderprogramme von Bund und Land.

Weitere Informationen:
www.energiebauzentrum.de
 Telefon: 040/35 90 58 22

Haustechnik: ALTBAUSANIERUNG / FASSADENRENOVIERUNG / VOLLWÄRMESCHUTZ / FENSTER / TÜREN

PIETSCH GMBH BAUWERKSERHALTUNG

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

MAUERWERKS-TROCKENLEGUNG

Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung

Telefon 038821/150000

Feuchte Häuser? Nasse Keller? Modergeruch?

Kellerabdichtung • Sperr- u. Sanierputze • schnell • dauerhaft • preiswert

Wohnklimaplaten gegen Schimmel und Kondensfeuchte

VEINAL®-Kundenservice • E-Mail: BAUCHEMIE@veinal.de
 kostenloses Info-Telefon 0800/8346250

Fordern Sie unsere kostenlose Info-Mappe an! www.veinal.de

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

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

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

Die nächste Ausgabe der Zeitschrift **Hamburger Grundeigentum** erscheint im August 2017.

Anzeigenschluss: 10. Juli 2017

Stefanie Hoffmann

Tel.: 040/33 48 57 11 • s_hoffmann@elbbuero.com

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

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

SANIERUNGSTECHNIK NORD

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

Mauersegler

Dachwohnung gesucht...

Sauberer Untermieter, musikalisch, gesellig, sucht langfristig rustikale Dach- oder Atelierwohnung, gerne auch Altbau. Biete atemberaubende Flugkunststücke und Lebensfreude.

So oder ähnlich könnte die Bitte eines Mauerseglers an uns Menschen lauten, wenn es um seine Existenz geht.

2003 kürte der NABU den Mauersegler zum „Vogel des Jahres“. Damals machte sich der Verband noch wenig Sorgen um den Segler, doch seitdem ist viel passiert. Mit der Energieeinsparverordnung (kurz ENEC) begannen die staatlich geförderten Gebäu-

Gleichen. Auch dieser Umstand gerät dem Mauersegler zum Nachteil, denn unter dem Dach eines Altstadthauses können sich leicht 10 – 30, an Hochhaussiedlungen durchaus 50 – 100 Nistplätze befinden. Somit werden bei jeder Blocksanierung unbewusst ganze Kolonien unwiederbringlich zerstört.

Jedes Baugerüst, das vor der dritten Aprilwoche aufgestellt und mit Staubnetzen versehen wird, versperrt den zurückkommenden Mauerseglern ihren angestammten Brutplatz. Noch schlimmer, wenn dies in der Zeit von Mitte Mai bis Ende August passiert, denn dann verenden die ein bis drei Seglerküken hinter den Staub-



Foto: Helmut Joachim

Der elegante Flug zeichnet den Mauersegler aus.

Oft sind die Brutplätze und deren Einflugsöffnungen für uns Menschen nicht sichtbar. In den frühen Morgenstunden fliegt der Mauersegler aus seinem Versteck und kommt erst in den späten Abendstunden wieder zurück. Auch der Fütterungszyklus der Jungsegler ist mit fast einer Stunde sehr

Daher ist für den NABU der Erhalt oder die Neuschaffung von Brutplätzen für den Mauersegler am Gebäude die vorrangigste Angelegenheit.

Liebe Hausbesitzer, helfen Sie mit Nistplätze zu schaffen.

Helmut Joachim



Foto: Helmut Joachim

Beispiel Einfamilienhaus, Nistkasten Eigenbau



Foto: Helmut Joachim

Beispiel Altstadthaus, professionelle Nistkästen

desanierungen, die eine bis dahin nie dagewesenen Zerstörung der Nistplätze aller Gebäudebrüter (Mauersegler, Haussperling, Hausrotschwanz) nach sich zog.

Das Drama – im Vergleich zu anderen Gebäudebrütern hat der Mauersegler keine Alternative – er ist extrem an seinen einmal gewählten Nistplatz gebunden. Seine Ortstreue wird ihm sprichwörtlich zum Verhängnis.

Er gehört wie der Haussperling zu den Koloniebrütern und liebt die Geselligkeit seiner

netzen und die verzweifelnden Elterntiere fliegen sich beim Versuch, ihren Nistplatz zu erreichen, an den Gerüststangen zu Tode.

Den Ausfall einer Brutsaison durch zum Beispiel Schlechtwetterphasen kann ein Segler mit einer erfolgreichen Saison im Folgejahr durchaus ausgleichen, nicht aber den Verlust des Brutplatzes, denn dies bedeutet im ungünstigsten Fall zwei weitere Jahre Brutausschlag. Bei statistischen 1,5 Jungseglern pro Saison/Jahr eine globale Katastrophe.

lang, das macht das Beobachten sehr mühsam und die Lokalisierung von Nistplätzen wird erheblich erschwert.

Es gibt wohl keinen Vogel, der so perfekt an das Leben in der Luft angepasst ist wie der Mauersegler. Alle relevanten Dinge seines Lebens, wie Nahrungsaufnahme (ausschließlich Insekten), das Schlafen, die Gefiederpflege und die Fortpflanzung werden in der Luft erledigt. Lediglich einmal im Jahr zur Aufzucht seiner Jungen verschwindet er unter unseren Dächern.

Informationen und Bezugsquellen:

Baupläne für Mauersegler-Nistkästen erhalten Sie als Download unter www.NABU-Hamburg.de oder als Broschüre in der NABU-Zentrale, Klaus-Groth-Str. 21, 20535 Hamburg-Borgfelde. Hier können Sie außerdem fertige Nistkästen kaufen. Öffnungszeiten: Di.-Do. 14-17 Uhr

Portrait Mauersegler

Er gehört zu der Gattung der Segler und ist mit den Schwalben nicht verwandt.

Mauersegler sind, bis auf einen kleinen weißlichen Kehlfleck, am ganzen Körper braunschwarz gefiedert. Das Erkennungsmerkmal in der Luft ist ihre Flugsilhouette mit den sichelförmigen Flügeln. Ihre Spannweite ist mit ca. 42 cm deutlich größer als die unserer Schwalben. Männchen und Weibchen sind äußerlich nicht zu unterscheiden. Es gibt nur eine Jahresbrut von Mitte April bis Mitte August. Es schlüpfen ein bis drei Jungsegler. Nistplatzvorlieben sind Bereiche unter den Dachrinnen sowie an den Ortsgängen der Hausgiebel.

Ihre Sritzh-, Sritzh-Rufe sind Ausdruck purer Lebensfreude, wenn sie im Kollektiv um „ihre Häuser“ jagen.

Der Mauersegler gehört zu den sehr sauberen Untermietern und zudem erfreut er die Menschen, mit denen er unter einem Dach lebt. Probieren sie es aus.



Foto: Joachim Joachim

ARCHITEKTEN

**Aufstockungen
und Anbauten
für Wohnhäuser**
040.99 99 45 73
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architektin
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.baugeschaefte-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

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
Dehnhaike 77, 22081 HH, Tel. 29 66 37
www.schleicher-dach.de

ENERGIEAUSWEISE



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

FENSTER + TÜREN

Fenster + Türen

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

HAUSMEISTER



CRONEOS
Immobilien Service
Ihr Hausmeisterservice
in Hamburg

Telefon 040 / 22 63 52 0 - 80
www.croneos-hausmeister.de

HAUSMEISTER Forts.

GHG Gesellschaft für Haus und
Grundstückspflege mbH

Fulldienst 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

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

HAUS- & OBJEKTPFLEGE
Betreuung · Reinigung · Gartenpflege

ANDREAS ZIERACH

Friedrich-Ebert-Damm 143
D-22047 Hamburg

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

HEIZÖL



BERND IDEN
Heizöl

☎ 60 70 136

MALER



Malermeister 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
Innnungsbetrieb

MALER Forts.

Fassadenbeschichtung
auch mit Silikatfarbe

Malermeister
Kersten NK

Tel. 040/38 31 76

www.malermeister-kersten.de

WESP
Malereibetrieb

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

SANITÄR-INSTALLATEURE

Sanitär Otto Sense
GmbH

Bauklempnerei · Sanitäre Anlagen
Dachdeckerei · Gas-, Elektrogeräte
Kunststoff-Fachbetrieb

Borsteler Chaussee 11 · 22453 HH

Tel. (040) 514 86 1-0

TISCHLER

DIE MÖBELMACHER
DIE HAMBURGER TISCHLEREI FÜR
EXKLUSIVEN MÖBELBAU



Tischlermeister
Steven Scheer

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

WOHNUNGSRÄUMUNG



**HAMBURGER
VERWERTUNGS
AGENTUR**

- RÄUMEN
- 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

Selber streichen oder einen Maler beauftragen?
Mit dem S-Privatkredit für Eigentümer schafft man
sich mehr finanziellen Spielraum zum Moderni-
sieren und viele andere schöne Dinge.

Mehr finanziellen Spielraum schaffen

Das Paar fühlt sich wohl in seiner Eigentumswohnung. Allerdings hatte es schon länger überlegt, sie umzugestalten. Neue Küche, neue Schrankwand fürs Wohnzimmer und gleich einen neuen Fernseher dazu? Das Badezimmer soll modernisiert werden und die Dusche wird dann gleich barrierefrei?

Egal, was Sie vorhaben, Sie können sich schnell, einfach und günstig mehr finanziellen Freiraum schaffen – mit dem S-Privatkredit für Eigentümer“, sagt Svend Göran Kressel, Kreditspezialist bei der Hamburger Sparkasse (Haspa). „Das ist ein Ratenkredit für Eigentümer von selbst genutzten oder vermieteten Wohnimmobilien, mit dem Modernisierungen und weitere Wünsche finanziert werden können.“ Da könnte dann auch gleich der lang gehegte Traum von einem E-Bike, einer Kreuzfahrt oder ähnlichem miterfüllt werden.

Für den sehr günstigen festen effektiven Zinssatz von 3,99 Prozent pro Jahr gibt es Planungssicherheit für die gesamte Laufzeit. Die kann 12 bis 120 Monate

betragen. Die Raten können so bei Bedarf niedrig gestaltet werden. „Es gibt eine schnelle Kreditscheidung und eine schnelle Auszahlung“, sagt Kressel. Die Kreditsumme kann zwischen 2.500 bis 80.000 Euro frei gewählt werden. „Wer bereits mehrere Ratenkredite hat, kann diese einfach ablösen und in einem einzigen Kredit zusammenfassen. Auf diese Weise behält man besser die laufenden Kosten im Blick und fährt dabei meist auch noch günstiger“, sagt der Experte.

Der S-Privatkredit für Eigentümer ist ein Raten-Kredit mit fester Verzinsung, den die S-Kreditpartner GmbH (ein spezialisierter Verbundpartner der Sparkassen-Finanzgruppe) anbietet. Es wird keine Bearbeitungsgebühr erhoben und es gibt

auch keine zusätzlichen Kosten durch einen Grundbucheintrag.“, betont Kressel.

Wer bereits eigene vier Wände hat und beim Kauf oder Einzug noch Kompromisse eingegangen ist, könnte nun Veränderungen in Gang bringen. „Mit dem S-Privatkredit für Eigentümer steht Geld sowohl fürs Wohnen als auch für andere Konsumwünsche zur Verfügung“, betont Kressel. Nähere Informationen gibt es in jeder der mehr als 140 Haspa-Filialen in Hamburg und Umgebung.



Svend Göran Kressel
Kreditspezialist

Hamburger Sparkasse

Brandschäden durch Elektrogeräte

In den Urlaub gefahren

Nicht selten liest man in den Medien, dass ganze Einfamilienhäuser abbrennen, wenn die Bewohner im Urlaub sind. Ursache sind nicht selten Kurzschlüsse, die unter anderem durch defekte oder überlastete Elektrogeräte ausgelöst werden. Immerhin geht ein Drittel der Wohnungsbrände von Haushaltsgeräten aus. Wenn Sie in den Urlaub aufbrechen, sollten Sie folgende Tipps beachten und so einem Brandschaden vorbeugen.

Grundsätzliches

Der erste wichtige Tipp – wenn Sie sich neue Elektrogeräte anschaffen, achten Sie auf das Vorhandensein von Prüfsiegeln. Gängig sind beispielsweise TÜV- oder GS-Siegel oder eine CE-Kennzeichnung. Wer sich Billig-Geräte über Internetshops kauft, muss mit minderwertiger Ware rechnen. Nicht selten werden Prüfzeichen gefälscht.

Wenn die elektrischen Geräte zu Hause aufgestellt und angeschlossen werden, sind die Bedienungsanleitungen zu lesen und die Hinweise zu beachten. Schließlich weisen die Hersteller in den Anleitungen bereits auf Brandgefahren hin und wie diese vermieden werden können. Beispielsweise sollten Elektrogeräte nicht zu nah beieinander aufgestellt werden und leicht brennbare Gegenstände – insbesondere Vorhänge – im direkten Umfeld entfernt werden.

Es sollte ebenfalls vermieden werden, Mehrfachsteckdosen aneinander zu schließen und zu viele Geräte an eine Steckdose zu schalten. Überlastung droht.

Und wenn es in den Urlaub geht...

Wenn Sie in den Urlaub fahren, sollten Sie elektrische Geräte komplett ausschalten, also nicht im Standby-Modus belassen. Dies gilt insbesondere für Fernseh-, DVD-Geräte und Radios. Im besten Fall bei einer längeren Abwesenheit komplett den Stecker zie-

hen. Und das auch bei Kaffeemaschine, Waschmaschine und Wäschetrockner! So können sie Kurzschlüsse und Kabelbrände vermeiden. Informieren Sie auch einen Nachbarn, Freunde oder Verwandte, regelmäßig nach dem Rechten zu schauen.

Übrigens: Wenn Steckdosen und Kabel sich ungewöhnlich warm anfühlen, kann dies auf eine Beschädigung hinweisen. Lassen Sie die Leitung von einem Profi checken. Gebrochene Kabel oder kaputte Isolationen sollten ausgetauscht werden. Dies sind alles mögliche Gefahrenquellen.

Rauchmelder

Rauchmelder sind – bis auf Berlin – in der gesamten Bundesrepublik Pflicht. Jedes Schlaf- und Kinderzimmer und die Flure sollten damit ausgestattet sein. In Badezimmer und Küche kann auf einen Rauchmelder verzichtet werden, da es durch Feuchtigkeit oder Dampf zum Fehlalarm



Foto: © by sassi/PIXELIO

Wer unsere Tipps beachtet, kann den Urlaub entspannt genießen.

kommen kann. Wer seine Waschmaschine und den Wäschetrockner in einer Waschküche aufgestellt hat, sollte hier ebenfalls einen Rauchmelder installieren. Wäschetrockner sind erstaunlich häufig verantwortlich für Wohnungsbrände.

Mehr zum Thema Brandgefahr finden Sie in dem kostenlosen Schadenverhütungsblatt der Grundeigentümer-Versicherung unter www.grundvers-direkt.de/service oder melden Sie sich bei unserem persönlichen Beratungsteam unter 040/37 66 33 67.



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

RA Ulf Schelenz zum Thema

Griff in des Bürgers Tasche

Neue Gebühr für Gehwegreinigung



Uns bleibt auch nichts erspart: Wir leben in unruhigen und bewegten Zeiten, die von Umbruch und fehlender Beständigkeit geprägt sind. Ich denke dabei gar nicht nur an weltweit stattfindende Terroranschläge und daran, dass man sich auf langjährige Verbündete nicht mehr verlassen kann.

Denn auch bei uns in Hamburg, der bekanntlich schönsten Stadt der Welt, sind turbulente Zeiten angebrochen. Auch wenn sicherlich zuzugeben ist, dass die Qualität und die Auswirkungen der weltweit stattfindenden Ereignisse nur schwer mit den Begebenheiten in unserer Stadt zu vergleichen sind.

Gleichwohl haben wir auch die Probleme hierzulande zu lösen:

Dies gilt nicht nur für den in diesen Tagen stattfindenden G20-Gipfel, der die Stadt in Aufregung versetzt. Verstehen Sie mich bitte nicht falsch. Natürlich ist dieses Großereignis nicht nur negativ zu bewerten. Es ist auch als Bekenntnis zu und Auszeichnung für unsere Stadt zu sehen, wenn das Gipfeltreffen auf Vorschlag von Bundeskanzlerin Merkel in Hamburg stattfindet. Unabhängig davon haben wir noch die vom rot-grünen Senat geplante neue Reinigungsgebühr für Straßen, die ab Januar 2018 in Kraft treten soll. Die Reinigungsgebühr wird bei Hauseigentümern erhoben und beträgt bei wöchentlich einmaliger Reinigung 0,59 Euro pro Monat und Straßenmeter des Grundstücks. Selbst die Umweltbehörde rechnet mit einer jährlichen Mehrbelastung der Grundstückseigentümer von durchschnittlich 71 Euro und 10 Euro für die Mieter. Gegen diese Pläne formiert sich in der Wohnungswirtschaft Widerstand, der maßgeblich vom Grundeigentümer-Verband unterstützt wird. Warum sollen Grundeigentümer mit neuen Gebühren belastet werden,

wenn die Straßenreinigung als öffentliche Aufgabe durch laufende Steuereinnahmen finanziert werden kann? Es kann zudem nicht richtig sein, dass allseits nach bezahlbarem Wohnraum geschrien wird und bei vollen Kassen neue Gebühren erhoben werden, die letztlich Mieten in die Höhe treiben. Und das Ganze auch noch, ohne dass die Anwohner überhaupt für den erhöhten Reinigungsaufwand verantwortlich sind.

Selbstverständlich wollen wir nicht

die auch schon in diesem Heft angesprochene Mietpreisbremse vergessen, die zu einem Zeitpunkt vom Amtsgericht Hamburg-Altona gekippt worden ist, als intensiv sogar über Verschärfungen der Mietpreisbremse diskutiert

wurde. Es bleibt spannend, welche Auswirkungen dieses Urteil auf die Mietpreisentwicklung in Hamburg haben wird und wie die Politik und die Gerichte zukünftig mit diesem Thema umgehen werden. Damit der Unruhe nicht genug. Zu allem Überfluss kommt es noch dicker: Der Grundeigentümer-Verband hat einen neuen Geschäftsführer! Im Gegensatz zu vielen anderen Dingen war dies jedoch vorhersehbar, nachdem der ehemalige Geschäftsführer nunmehr Vorsitzender des Verbandes ist. Als neuer Geschäftsführer will ich mich Ihnen gerne kurz vorstellen: Mein Name ist Ulf Schelenz, und ich bin seit vielen Jahren nicht nur anwaltlich in der Immobilienwirtschaft tätig. Ich habe mir auf die Fahne geschrieben, Ihre Interessen als Mitglieder unseres Verbandes mit Nachdruck und Nachhaltigkeit zu vertreten. Im Gegensatz zu heutzutage häufig anzutreffender Unsitte gehören Zuverlässigkeit und Beständigkeit zu meinem Handeln. Ich freue mich deshalb auf Sie und die Herausforderungen im neuen Amt in diesen unruhigen Zeiten.

**Es kann nicht richtig sein,
die Bürger trotz prall
gefüllter Steuereinkassen
ständig zu neuen Gebühren
heranzuziehen.**

IMPRESSUM

Juli 2017

Redaktionsleitung:

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

Verlag und Gesamtherstellung:

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

Anzeigenverkaufsleitung:

elbbüro

Bismarckstraße 2 · 20259 Hamburg
Tel.: 040/33 48 57 11 · Fax: 040/33 48 57 14
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 41, gültig ab 01.01.2017

(32.073 monatlich im 1. Quartal 2017)



ivw geprüft

Erscheinungsweise: monatlich

Abonnements- und Adressverwaltung:

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

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

Für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg
von 1832 e.V. ist der Bezugspreis mit dem Mitglieds-
beitrag 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 – Der Krauler Hauptdeich

NEUE INDEXZAHLEN

Verbraucherindex (2010 = 100)
Alle Werte ab 1992 auf www.grundeigentuemerverband.de
März 109,0 · Apr 109,0 · Mai 108,8

BEILAGENHINWEIS

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

· Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
· Grossmann & Berger GmbH
· Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTHUR TH. MEWES
VERKAUF
VERMIETUNG
VERWALTUNG
IMMOBILIEN IM HAMBURGER OSTEN
Alte Holstenstraße 65-67 · 21029 HH
Tel. 040/7216021 · Fax 040/7219871

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

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

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

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

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

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

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

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

WITTHÖFT
Immobilien aus gutem Hause
Rolfinkstraße 15 · 22391 Hamburg
Saseler Chaussee 203 · 22395 Hamburg
Tel.: (040) 63 64 63-0 · www.witthoefl.com

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



MIET-EINANDER

IHRE VERWALTUNG IN BESTEN HÄNDEN

PrivatBau garantiert Ihnen eine optimale Bewirtschaftung Ihrer Immobilie, die die wachsenden Ansprüche Ihrer Mieter zufriedenstellt und Ihre Erwartungen erfüllt. Sprechen Sie uns an.

Wir machen das – seit 65 Jahren ✓

Das Dienstleistungsunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg
PrivatBau GmbH · Glockengießerwall 19 · 20095 Hamburg
Tel.: 040 - 320102-0 · E-Mail: info@privatbau.de · www.privatbau.de



PRIVATBAU