

# HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

07|2019



## SCHWERPUNKT

### Baugemeinschaft

Gemeinsam ein Haus errichten  
und später auch bewohnen –  
das will geübt sein,  
lohnt sich aber.

### | Zentralverband

Der Auftritt von Bundesfinanzminister Olaf Scholz war ein Höhepunkt beim Zentralverbandstag in Berlin.

### | Dachdämmung

Die Dämmung des Dachs gehört noch immer zu den effektivsten Sanierungsmaßnahmen.



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

Ihre Werte in guten Händen.  
**Grossmann & Berger macht's.**

Als Ihr kompetenter Partner wissen wir den Wert Ihrer Immobilie – materiell und immateriell – zu schätzen. Deshalb sind zu jeder Phase des Verkaufs erfahrene Immobilienprofis an Ihrer Seite, die für eine optimale und reibungslose Umsetzung sorgen. 2018 haben wir mit unserem Investment Wohnen-Team Zinshäuser- und Wohnanlagen im Wert von 260 Millionen Euro vermittelt und dabei für Käufer und Verkäufer ein hervorragendes Ergebnis erzielt.

**Nutzen Sie jetzt mit uns die Marktchancen.**



**Ihre Experten für Zinshäuser  
und Gewerbeimmobilien.**

**Grossmann & Berger**

# Zentralverbandstag war überzeugend

**E**s war eine beeindruckende Veranstaltung. Über 500 Gäste allein bei den Großveranstaltungen mit hochkarätigen Gästen aus der Politik – der Zentralverbandstag von Haus & Grund Deutschland war ein voller Erfolg.

Olaf Scholz war auf Krawall gebürstet und Katrin Göring-Eckardt traute sich nicht zuzugeben, dass sie Grundeigentum hat.

Katrin Göring-Eckardt, die Bundestags-Fraktionsvorsitzende von Bündnis 90/Die Grünen, tat sich zwar mit dem Eingeständnis, auch Grundbesitz zu haben, etwas schwer („eine kleine Datsche“), hatte aber zu den politischen Vorstellungen der Grünen interessantes zu sagen. Dazu mehr in dieser Ausgabe.

Und Hamburgs ehemaliger Bürgermeister, der Bundesfinanzminister Olaf Scholz war ziemlich auf Krawall gebürstet, als es um das Thema Grundsteuer ging. Vor allem die Kampagnen von Haus & Grund, in der die neue Steuerlast mit alten Hebesätzen errechnet wurde, erregte den Minister. Dabei müsste er als erfahrener

Politiker doch eigentlich wissen, das Politik sehr oft mit Vereinfachungen und zuweilen auch mit Übertreibungen funktioniert. So war jedenfalls für Stimmung auf dem Zentralverbandstag gesorgt.

Für den Grundeigentümer-Verband Hamburg kann gesagt werden: Es ist ein gutes Gefühl, diesem Zentralverband Haus & Grund anzugehören, auch wenn wir noch – und sicher auch noch länger – einen anderen, unseren historisch gewachsenen Namen tragen.

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

# ZUVERLÄSSIG IN VERMIETUNG UND VERKAUF.

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



## INHALT



06

### SCHWERPUNKT – In Gemeinschaft bauen

Wer Teil einer Baugemeinschaft wird, dem geht es oft auch darum, gemeinsam innovative Baukonzepte oder besondere Formen des Miteinanders zu realisieren.



24

### VERBAND & VEREINE – Reisen

Eine Reise wert ist Rom immer – und im Herbst sind die Temperaturen angenehmer und der Besucherandrang geringer als zur Ferienzeit im Sommer.



30

### HAUS & LEBEN – Schwerpunkt Dach

Auch ohne eine neue Eindeckung lässt sich ein Dach dämmen und der Energieverlust verringern.

## WIRTSCHAFT & POLITIK

---

- 06 Baugemeinschaften
- 13 Zentralverbandstag
- 14 Neue Unterstützung
- 15 Grundsteuer
- 16 Müllgebühren
- 17 Wohngeldreform
- 18 Wohnungsmarkt
- 18 Zensus 2021

## RECHT & STEUERN

---

- 19 Handwerkerduldung
- 25 Neues aus Karlsruhe
- 26 Erbschaftssteuer
- 27 Prozesskosten in der WEG
- 28 Wohnnutzung
- 28 Kameraüberwachung
- 29 Fragen und Antworten

## VERBAND & VEREINE

---

- 12 Vortrag im Michel
- 20 Seminare
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Beratungszeiten
- 23 Veranstaltungen
- 24 Reisen

## HAUS & LEBEN

---

- 30 Dachdämmung
- 34 Dachgauben
- 35 Flachdachfenster
- 36 Klimaschutzgesetz
- 37 Schottergärten
- 38 Stromnetz Hamburg
- 39 Messe NordBau

## FINANZEN & VORSORGE

---

- 41 Brandschäden vorbeugen

## THEMEN & MEINUNGEN

---

- 42 Spannende Zeiten



# GUSTAFSEN & CO

IMMOBILIEN SEIT 1931



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

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

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

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

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

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

ZENTRALE@GUSTAFSEN.DE

TEL.: 41 40 95 0

**Beachten Sie unsere Beilage in dieser Ausgabe**

HOCHALLEE 2 | 20149 HAMBURG

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

Eigenes Engagement erwünscht

# Gemeinsam innovativ bauen

Baugemeinschaften schaffen nicht nur bezahlbare Wohnungen in Hamburg, sondern treiben mit ihren Bauprojekten oft auch zukunftsweisende Konzepte voran.



Bild: CONPLANProjektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG

**W**enn Tanja Christoff erklärt, warum sie mit der Baugemeinschaft „Am Krögen“ bauen möchte, beginnt sie nicht mit der idyllischen Lage und auch nicht mit dem idealen Zuschnitt der Wohnung, sondern spricht erst einmal von ganz anderen Vorzügen: „Das Projekt ist einfach sehr innovativ, wir wollen hier einen hohen ökologischen Standard realisieren und für eine funktionierende Gemeinschaft ist die Größe perfekt.“ Im nächsten Jahr sollen die Arbeiten für die Anlage mit 42 Wohnungen und Reihenhäusern in Bargteheide starten, die Genehmigung liegt bereits vor. Noch werden weitere Mitstreiter gesucht. Gebaut werden soll energieeffizient nach KfW-40-Standard und auch sonst hat man das Thema Ökologie im Blick, etwa mit E-Mobilität und Car-Sharing, einer Einkaufskooperative, Gründächern und einer umweltfreundlichen Bauweise. Eine besondere Komponente im Gesamtkonzept: Die Energiegenossenschaft für das eigene und

das Quartier nebenan. Dabei generieren die Anwohner über Photovoltaik-Anlagen und Solarthermie auch selbst Strom und Wärme, welche über ein Nahwärmenetz in die gut 100 angeschlossenen Wohnungen verteilt werden. „Damit gehören wir zu den Vorreitern“, sagt Christoff. Nachhaltigkeit sei den meisten in der Baugemeinschaft sehr wichtig, das Projekt müsse aber natürlich auch für alle noch finanzierbar bleiben, zeigt Christoff den Spagat auf.

Baugruppen gelten als zukunftsweisend, sie schaffen ein Mehr an Miteinander und sind obendrein oft bereit, auf unbekanntem Terrain vorzulaufen – egal ob es um die Energieversorgung, Mobilität oder das Wohnen im Alter geht. Dabei schließen sich verschiedene Bauwillige zusammen und kaufen ein Grundstück, stellen gemeinsam Ziele auf und können die Wohnanlage dann ganz nach ihren Vorstellungen gestalten. „Ein Investor möchte vor allem Geld verdienen, das lässt oft wenig Raum für Ide-



Foto: Tim Reckmann/pixelio.de

Wer Teil einer Baugemeinschaft wird, kauft nicht von der Stange, sondern kann seine eigenen Ideen in die Planung mit einbringen.

ale“, weiß Lars Straeter vom Baubetreuer Conplan. Wenn hingegen die späteren Nutzer das Vorhaben selbst planen, würden soziale und ökologische Aspekte oft eine entscheidende Rolle spielen. Und das nicht nur, weil solche Kriterien auch bei der Bewerbung für ein Grundstück bei der Hamburger Agentur für Baugemeinschaften wertvolle Punkte bringen. „Wer bei einer Baugemeinschaft mitmacht, ist meist von sich aus schon engagiert und offen für unkonventionelle Ideen“, sagt Straeter.

Auf dem Gelände des ehemaligen Barmbeker Güterbahnhofs etwa errichtete eine Baugemeinschaft im Jahr 2013 die ersten mehrgeschossigen Holzhäuser in Hamburg. „Die klimafreundlichen Herstellung, die schnelle Bauzeit und eine hohe Präzision – Holz bietet einfach enorme Vorteile“, schwärmt der Architekt Neil Winstanley, der mit seiner Familie inzwischen in einem der Häuser wohnt. Er hat mit der Baugruppe damit Pionierarbeit für den norddeutschen Raum geleistet und den Weg für weitere ähnliche Vorhaben gebnet. Nicht nur sein Büro Spine Architects hat inzwischen wiederholt mehrgeschossig in Holz gebaut, sondern auch andere, und in der Hafencity plant man sogar das erste Holzhochhaus deutschlandweit. „Als Baugemeinschaft agiert man einfach stärker aus dem Bauch, die Bereitschaft Neues zu erproben ist dabei vergleichsweise hoch“, sagt Winstanley. Dafür gibt es längst zahlreiche Beispiele quer durch die Stadtteile. So begründete eine Baugruppe bereits im Jahr 1997 nahe des Bahnhofs Saarlandstraße eine autofreie Siedlung, die

dann sukzessive erweitert wurde. „Das größte Passivhaus im Geschossbau seiner Zeit errichtete eine Wohnungsbaugenossenschaft für die Baugemeinschaft Eidelstedter Feldhaus“, ergänzt Tobias Behrens, Geschäftsführer von der Stattbau Hamburg GmbH, die alternative

Die Hamburger Agentur für Baugemeinschaften hat eine Kontaktbörse gestartet: [www.baut-zusammen.hamburg](http://www.baut-zusammen.hamburg)

## StöbenWittlinger

IMMOBILIEN · INVESTMENT · VERWALTUNG



### Sicherheit und Kompetenz für Ihre Immobilie.

HAUSVERWALTUNG BRAUCHT VERTRAUEN

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

Also? Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

StöbenWittlinger GmbH  
Lübecker Straße 128  
22087 Hamburg

[www.stoeben-wittlinger.de](http://www.stoeben-wittlinger.de)  
Tel.: 040 25 40 10-42  
Fax: 040 25 40 10-11

Mitglied im IVD, BFW und Grundeigentümer-Verband

## IMMOBILIEN SERVICE ZIMMERMANN WILHELM ZIMMERMANN

### Ist ein altersgerechter Umbau die Lösung?



- Welche Hilfsmittel (z.B. Treppenlift) brauche ich?
  - Was kostet mich das?
  - Wie finanziere ich den Umbau?
  - Welche Alternativen habe ich?
- Sprechen Sie mit uns über Ihre Optionen.



Frahmredder 7  
22393 Hamburg



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

Bei der Baugemeinschaft Martinis in Eppendorf steht Wohnen im Alter im Vordergrund.



## 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](http://www.haueisen.de)

Wohnformen organisatorisch unterstützt. In Klein Borstel kombinierte man später mit der im Jahr 2008 fertiggestellten Klimaschutzsiedlung „Am Kornweg“ autofreies Wohnen mit Passivhäusern, ebenfalls angestoßen von einer Baugemeinschaft. Es gibt dort zudem einen Fahrradfuhrpark, eine Radwerkstatt und Car-Sharing. Und auch in der östlichen Hafencity im Baakenhafen möchte etwa die Baugemeinschaft Ankerplatz neue Maßstäbe in Sachen Mobilität setzen. Ein gut ausgebautes Car-Sharing-System soll das eigene Auto weitgehend überflüssig machen, zudem sind drei Lastenräder für den Einkauf und eine Fahrradwerkstatt auf dem Gelände geplant. „Früher standen oft richtungsweisende energetische Konzepte im Mittelpunkt, heute sind die vorgeschriebenen Standards bereits so hoch, dass ein Draufsatteln oft zu teuer wird“, berichtet Behrens. Stattdessen rücken etwa Themen wie Mobilität, Wohnen im Alter oder die soziale Integration stärker in den Fokus.

Wie können Senioren lange selbstbestimmt und aktiv leben? Diese Frage stellt sich vor dem Hintergrund des demografischen Wandels zunehmend. Bis zum Jahr 2035 werden 425.000 Hamburger über 65 Jahre alt sein. Und immer mehr werden immer älter. Bisher sind die Strukturen in Wohnanlagen und Quartieren kaum auf diese Entwicklung ausgerichtet. Die Stadt steuert inzwischen mit barrierefreien Wohnungen, alternativen Wohnformen und Projekten zu lebendigen Nachbarschaften gegen –

bei ambitionierten Vorhaben sitzen dann oft Baugemeinschaften mit im Boot.

So wie die Gruppe Martinis e. V. auf der Fläche des ehemaligen Krankenhauses Bethanien in Eppendorf. Dort befinden sich 24 Wohnungen, die meisten barrierefrei, in denen vor allem Senioren und Menschen mit Handicap leben. Daneben gibt es auf dem Gelände weitere Wohnungen für Familien, eine Tagespflegestation mit Demenz-WG sowie das Kulturhaus Kunstklinik. Das Wohnprojekt kooperiert mit dem Bauverein der Elbgemeinden und richtet sich vorwiegend an Singles. Einige haben ihren Partner verloren, oft wohnen die Kinder in einer anderen Stadt. Das Projekt verspricht deshalb nicht nur günstigen Wohnraum, sondern auch eine enge Nachbarschaft. Rita Bahrtdt ist im Februar eingezogen, zuvor hatte sie sich auch andere Baugemeinschaften angeschaut: „Ich wollte nicht allein vor dem Älterwerden stehen“, sagt die heute 69-Jährige. Bei den Martinis unterstütze man sich gegenseitig und bringe sich je nach den individuellen

Fähigkeiten in die Gemeinschaft ein. Ob die Fahrt zum Baumarkt, eine Deckenleuchte anbringen oder eine Suppe kochen, wenn der Nachbar krank ist – das Spektrum der Hilfe ist breit. Für das Miteinander gibt es zudem eine Dachterrasse sowie einen Gemeinschaftsraum mit Küche, in dem Geburtstage und andere Feste gefeiert werden oder verschiedene Arbeitsgruppen zusammenfinden. „Ich möchte mein Leben noch lange aktiv gestalten und das gemeinsam mit anderen“, so Bahrtdt, die früher im Pro-



Foto: Bernd Sterzl/pixelio.de

Ein Fokus vieler Baugemeinschaften liegt auf moderner Mobilität. Car-Sharing gehört fast immer dazu.

## VERKAUFEN SIE NICHT NUR EINMAL

Die Aufteilung Ihres Zinshauses in Eigentumswohnungen kann im Vergleich zur Komplettveräußerung deutlich mehr Gewinn bringen. Und das Beste daran: Sie müssen es noch nicht einmal selbst machen. Die ZK Grundinvest GmbH ist Ihr erfahrener Partner von der ersten Analyse bis zum Verkauf der letzten Wohnung.

jektmanagement tätig war und heute für die Martinis Workshops mitorganisiert. Aus der Baugemeinschaft seien inzwischen auch neue Freundschaften gewachsen. Nach außen ist die Gruppe ebenfalls gut angebunden. In der Begegnungsstätte Martinistraße etwa findet einmal monatlich ein Cafe mit wechselnden Themen statt, zu dem sich die Anwohner aus der Umgebung treffen.

Vernetzt ist das Wohnprojekt zudem über die AG barrierefrei oder die Initiative für Flüchtlinge „Welcome to Eppendorf“.

„Baugemeinschaften sind für die Stadt inzwischen wichtige Partner bei der Quartiersentwicklung“, betont Behrens von Stattdbau.

In den Großprojekten wie Neue Mitte Altona, dem Pergolenviertel in Winterhude oder Oberbillwerder werden deshalb inzwischen 20 Prozent der Flächen für solche Gruppen reserviert. „Auch um den nachbarschaftlichen Zusammenhalt zu befördern“, erklärt Behrens. Schließlich fehlen in den neuen Entwicklungsgebieten die gewachsenen Strukturen, wenn die 5.000 oder 6.000 neuen Anwohner hierhin ziehen. Engere Verbindungen entstehen dann oft auch durch die Mitglieder von Baugruppen, die gemeinschaftliche Aktivitäten organisieren oder sich in Initiativen vor Ort engagieren. „In der Hafencity etwa zeigen die Baugemeinschaften großes Interesse, sich in den Quartieren einzubringen“, weiß Behrens.

Sigrid Ruppel lebt seit September 2016 mit ihrem Mann im Wohnprojekt Dock71 in der Hafencity, 14 Baugemeinschaften sind hier allein im Quartier Baakenhafen mit eingeplant. Im Dock71 ist der soziale Austausch bestens organisiert, die dafür eigens eingerichtete Klönschnack-AG plant Feiern oder Aktivitäten wie Tanzkurse



Foto: Martin Kunze

und Filmabende im Gemeinschaftsraum. Dreimal im Jahr veranstaltet man zudem mit den anliegenden Wohnungsbau-genossenschaften gemeinsame Feste im Innenhof. Darüber hinaus engagiert sich die Baugruppe im Stadtteil, beispielsweise über die Initiative Freunde des Lohse-parks, die wiederum Nachbarschaftsfeste und Aufräumaktionen vor Ort auf die Beine stellt. „Der soziale

In vielen größeren Projekten wie auf dem Gelände des alten Güterbahnhofs Barmbek wird inzwischen Platz für Baugemeinschaften reserviert.

Zusammenhalt im Umfeld ist sehr wichtig, wir kennen uns hier und man trifft auf der Straße immer irgendeinen Bekannten“, berichtet Ruppel. Auf der Agenda des Wohnprojekts stand aber nicht nur von Anfang an die soziale Vernetzung, sondern man verfolgte auch andere Ziele. Mit einigen davon betreten die

Mitglieder vor gut neun Jahren Neuland und mussten mit ihren Ideen erst bei der Stadt durchdringen. So verwehrte diese ihnen anfangs die gewünschte begrünte Dachlandschaft, da dies das Gesamtbild stören würde, so die Begründung. „Letztendlich setzte sich Dock71 durch und heute sind begrünte Dächer im Baakenhafen sogar Pflicht“, berichtet Straeter vom Baubetreuer Conplan. Als Vorhut agierte die Baugruppe auch beim Thema Mobilität, welches heute mit der voranschreitenden Verdichtung der Stadt und den knappen Flächen sowie der problematischen Luftverschmutzung einen immer höheren Stellenwert erfährt. Weniger Autos dafür mehr Fahrräder, Busse und Bahnen sowie mehr Fahrzeuge mit alternativen Antrieben – so die aktuelle Linie in Hamburg. Als die Baugemeinschaft Dock71 vor acht Jahren den damals vorgeschriebenen Schlüssel für Neubauten von mindestens 0,8 Stellplätzen pro Wohnung mit einer Quote von 0,56 unterbieten wollte, wurde dies jedoch erst einmal

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

**Anzeigenschluss HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 8/2019: 05.07.2019**  
 Anzeigenannahme: elbbüro, Stefanie Hoffmann,  
 Tel. (040) 33 48 57 11, E-Mail: s\_hoffmann@elbbuero.com

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

**Dipl. Ing. Hans-Dieter Zurmühlen Haus- u. WEG Verwaltung**  
 Immobilienkompetenz seit 1955  
**Tel. 0170 832 98 17**  
**www.hdzurmuehlen.de**

von der Stadt abgeschmettert. Um zu beweisen, dass solche neuen Wege möglich sind, erarbeitete Dock71 eigens ein ausgeklügeltes Mobilitätskonzept, welches den ÖPNV genauso einschloss wie Car-Sharing, Leihräder und Elektromobilität. Das zukunftsweisende Vorhaben wurde sogar von der Technischen Universität Hamburg (TUHH) wissenschaftlich begleitet. Von der ersten Planung bis

zum Einzug im Jahr 2016 vergingen gut sechs Jahre, heute dürfen Bauherren im Baakenhafen ohnehin nur noch 0,4 Stellplätze pro Wohnung bauen. „Mit einigen Ideen war Dock71 der Zeit einfach voraus, ebenso wie auch immer wieder andere progressive Baugruppen“, meint Straeter.

Bettina Brüdgem



Foto: Johannes Gerstenberg/pixello.de

Innovationen wie Gründächer wurden oft zunächst – auch gegen Widerstände – von Baugemeinschaften ausprobiert, bevor sie weitere Verbreitung fanden.

## ERBE EINES MEHRFAMILIENHAUSES?



**EDGAR WESSENDORF**

Immobilienkompetenz seit 1914

Seit über 100 Jahren vermitteln wir Zinshäuser in allen Stadtteilen von Hamburg. Wir verkaufen Ihr Mehrfamilienhaus, ohne Ihre Verkaufsabsicht publik zu machen. Profitieren Sie von unserer Erfahrung und einer sicheren Abwicklung. Gern stehen wir Ihnen für ein vertrauliches Gespräch sowie eine für Sie kostenlose und unverbindliche Bewertung Ihres Objektes zur Verfügung. Unser Zinshausexperte Hannes Rohde ist für Sie da.

[rohde@edgarwessendorf.de](mailto:rohde@edgarwessendorf.de) · [www.edgarwessendorf.de](http://www.edgarwessendorf.de)  
Tel. 040 / 360 916 916 · Fax: 040 / 37 35 65  
Deichstraße 29 · 20459 Hamburg



**Grundeigentümer-  
Verband  
Hamburg**



## Vortragsveranstaltung im Michel

Dr. med. Axel Rahmel, Medizinischer Vorstand der Deutschen Stiftung Organtransplantation,  
spricht zum Thema:

# „Aktuelle Herausforderungen der Organspende in Deutschland“

Am Montag, dem 9. September 2019 um 18.00 Uhr in der Hauptkirche St. Michaelis  
(mit musikalischem Begleitprogramm durch ein Ensemble des Harvestehuder Sinfonieorchesters)

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



Nach Studium und Dissertation an der Georg August Universität Göttingen sowie Facharztausbildung in Münster ging der 1962 in Uslar geborene Axel Rahmel 1997 als Oberarzt an das Herzzentrum der Universität Leipzig und wurde 2003 auch Mitglied der „Ständigen Kommission Herz und Lunge“ der Deutschen Transplantationsgesellschaft. Ab 2005 war er dann neun Jahre lang medizinischer Direktor der Eurotransplant International Foundation mit Sitz in Leiden, bevor er 2014 schließlich auf den Posten des Medizinischen Vorstands der Deutschen Stiftung Organtransplantation wechselte.

Zentralverbandstag

# Politik und Prominenz

Wohnungsbau, Grundsteuer und Klimaschutz waren die beherrschenden Themen

**D**er 133. Zentralverbandstag am 23. und 24. Mai 2019 in Berlin stand ganz im Zeichen der Bundespolitik. Als Ehrengäste begrüßte Haus & Grund die Vorsitzende der Bundestagsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen, Katrin Göring-Eckardt, Bundesfinanzminister Olaf Scholz (SPD), den Parlamentarischen Staatssekretär beim Bundesbauminister, Marco Wanderwitz (CDU), sowie den baupolitischen Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Kai Wegner. Die rund 500 Vertreter der Haus & Grund-Landesverbände und -Vereine erlebten so die aktuellen Diskussionen zur Grundsteuer- und Mietrechtsreform und zum Klimaschutzgesetz hautnah. Wie lässt sich der Wohnungsbau ankurbeln? Das war eine zentrale Frage in der ersten Runde der zweitägigen Veranstaltung. Auf dem Podium diskutierten Staatssekretär Wanderwitz, Fraktionsvorsitzende Göring-Eckardt, Haus & Grund-Präsident Warnecke und Moderatorin Annika de Buhr.

## Wohnungsbau

„Wir müssen zwischen namenlosen Spekulanten und privaten Eigentümern unterscheiden“, betonte Göring-Eckardt und forderte einen differenzierten Blick auf den Wohnungsmarkt. Ihre Partei strebe keine Grundgesetzänderung an, auch nicht in Bezug auf Eigentum. Staatssekretär Wanderwitz ergänzte: „Diese aufgeheizten Diskussionen unter anderem zu Enteignung vergiften das Klima, auch das Investitionsklima. Und das ist das Geringste, was wir gebrauchen können. Wir werden den Wohnungsmangel nicht beseitigen, indem wir die Eigentumsverhältnisse ändern.“

## Mietrecht

Wanderwitz positionierte sich auch in der aktuellen Mietrechtsdebatte: Es werde nur das kommen, was im Koalitionsvertrag steht, sowie eine Verlängerung des Bindungs- und Betrachtungszeitraums bei den Mietspiegeln. Haus & Grund-Präsident Warnecke begrüßte, dass damit alle weitergehenden Vorschläge aus dem Bundesjustizministerium – wie beispielsweise ein Mietendeckel – vom Tisch sind. Auf viel Beifall stieß der Vorschlag von Göring-Eckardt, einen Steuerbonus einzuführen für faire Vermieter, die fünf Jahre ihre Miete nicht erhöhen.

## Klimaschutz

Dass ein Interessenskonflikt zwischen Klimaschutz auf der einen und bezahlbarem Wohnen auf der anderen Seite

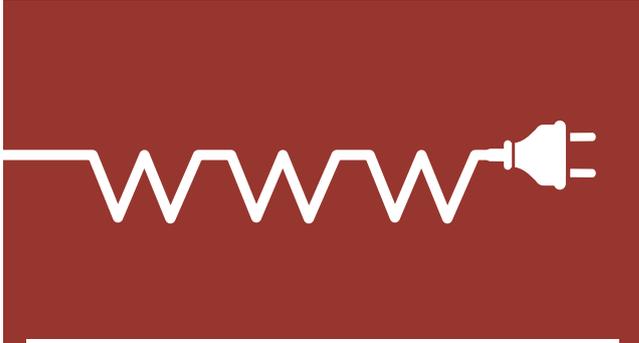
besteht, darin waren sich alle Podiumsteilnehmer einig. Staatssekretär Wanderwitz kündigte an, die steuerliche Förderung bei energetischer Modernisierung werde zeitnah eingeführt. Fraktionsvorsitzende Göring-Eckardt schlug einen Steuerbonus für selbstnutzende Eigentümer im Barwert des KfW-Fördervolumens vor.

## Grundsteuer

Das Thema Grundsteuerreform wurde in diesem Veranstaltungsteil nur angerissen. Die wenigen Sätze, die an dieser Stelle dazu fielen, hatten es jedoch in sich: Staatssekretär Wanderwitz stellte klar, dass die Grundsteuer umlagefähig bleiben werde, egal wie die Reform gestaltet wird.

Eva Neumann

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



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

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

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

Neues Hilfsangebot der Stadt Hamburg

# Unterstützung von vordringlich Wohnungssuchenden

Vermieter können Fördermittel und Zuschüsse erhalten

Jeder kann im Laufe seines Lebens in eine Notsituation geraten: Häusliche Gewalt, zu enge Wohnverhältnisse von Familien, Flucht oder auch Krankheit sind nur einige der Ursachen für solche Notsituationen. Sie alle stellen nicht nur eine der schwersten Phasen in der langen Biographie eines Menschen dar, sondern gehen häufig mit Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt und der Angewiesenheit auf schnelle Hilfe einher.

So vielfältig die Lebenslagen, so unterschiedlich die Menschen: Frauen aus Frauenhäusern gehören ebenso zu den sogenannten „vordringlich Wohnungssuchenden“ wie Familien, die in zu engen Wohnverhältnissen leben oder Menschen mit Fluchterfahrung.

Egal, wer wir sind: Ein Zuhause ist für alle Menschen die Basis dafür, in Würde zu leben und auch schwierige Zeiten zu überwinden. Gemeinsam setzen sich der Hamburger Senat und die wohnungswirtschaftlichen Verbände dafür ein, dass Menschen, die aufgrund ihrer Lebenslage auf dem Wohnungsmarkt besondere Schwierigkeiten haben, effektiv geholfen werden kann.

So können Vermieterinnen und Vermieter, die Wohnraum an Menschen vermieten, die es besonders schwer am Wohnungsmarkt haben, wie etwa an Frauen aus Frauenhäusern oder Familien aus zu engen Wohnverhältnissen, großzügige Fördermittel und Zuschüsse von der Stadt erhalten (Infos und Ansprechpartner über Förderangebote für Neubau- und Bestandswohnungen unter <https://www.ifbhh.de/beratungcenter/ifb-geschaeftskundenberatung-mietwohnungsbau/>).

Doch die finanzielle Förderung von Wohnraum für Menschen in Notsituationen ist nur ein Baustein. Wichtig sind auch umfassende Angebote zur Beratung und Begleitung. Die Stadt Hamburg hat mit dem neu eingeführten Einzugs- und Begleiteteam (EBT) ein solches kostenloses Beratungsangebot geschaffen.

Dabei geht es nicht allein darum, hilfebedürftige Menschen zu beraten und zu begleiten. Auch Vermieterinnen und Vermieter, die sich entschließen, an die Zielgruppe der anerkannt vordringlich Wohnungssuchenden zu vermieten, haben mit dem Einzugs- und Begleiteteam einen Ansprechpartner, der sie unterstützt, wenn es zu Problemen im Mietverhältnis kommt.

## Das neue Einzugs- und Begleiteteam (EBT)

Dieses Unterstützungsangebot, das ausdrücklich auch aktiv aufsuchend tätig wird, hilft hilfsbedürftigen Menschen etwa durch Unterstützung bei der Wohnungssuche, Begleitung zu Wohnungsbesichtigungen und Beratung bei wohnungsbezogenen Vertragsabschlüssen mit Dritten (zum Beispiel Stromanbietern). Ferner unterstützt es durch die Betreuung auch nach Wohnungsbezug. Das EBT bleibt Ansprechpartner.

Gleichzeitig steht das EBT auch Vermieterinnen und Vermietern aktiv zur Seite: Im Falle von Problemen oder Gesprächsbedarfen während des Mietverhältnisses (zum Beispiel bei Ausbleiben von Mietzahlungen) führt das EBT Schlichtungsgespräche oder unterstützt die jeweilige Mietpartei – bei Bedarf – bei der Inanspruchnahme weiterer Hilfesysteme (beispielsweise Schuldnerberatung, Fachstellen für Wohnungsnotfälle).

Das sechsköpfige Team steht sowohl Wohnungssuchenden als auch Vermieterinnen und Vermietern vor und bis zu einem Jahr nach Abschluss des Mietvertrags zur Verfügung. Das EBT ist seit dem 15. Mai 2019 erreichbar unter:

[EBT@foerdernundwohnen.de](mailto:EBT@foerdernundwohnen.de).



**HANSE**  
FINANZMAKLER

### Eigentümer aufgepasst!

Endet Ihre Zinsbindung? Nutzen Sie die Chance: Jetzt Top-Konditionen sichern und bei der Anschlussfinanzierung sparen.

Ihr Ansprechpartner/ Berater vor Ort:  
**André Ritter** Tel. (040) 601 747 60  
[ritter@hanse-finanzmakler.de](mailto:ritter@hanse-finanzmakler.de)

## Privat sucht zum Kauf

### sonnige 2 bis 3 Zimmer-Wohnung in Hamburg

möglichst zentral gelegen z. B. Altona, Barmbek, Eimsbüttel, Eilbek, Eppendorf, Hamm, Lokstedt, Ottensen, Uhlenhorst, Winterhude ...

Über Angebote freuen wir uns unter:  
**docflat@gmx.de** oder **0171/ 75 37 913**

## Anzeigenschluss HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 8/2019: 05.07.2019

Anzeigenannahme: elbbüro,  
Stefanie Hoffmann,  
Tel. (040) 33 48 57 11,  
E-Mail: [s\\_hoffmann@elbbuero.com](mailto:s_hoffmann@elbbuero.com)

Zentralverbandstag

# Brennpunkt Grundsteuer

Bundesfinanzminister Scholz äußert sich zur Reform

**T**eil Zwei des Zentralverbandstages war ein Magnet – nicht nur für die Gäste aus den Reihen der Haus & Grund-Familie, sondern auch für führende Medien wie dpa, Reuters und ZDF: Bundesfinanzminister Olaf Scholz (SPD), der CDU-Bundestagsabgeordnete Kai Wegner, der Journalist Kai Wiese (BILD), Haus & Grund-Präsident Dr. Kai Warnecke und Moderator Dr. Christian Ramthun (Wirtschaftswoc

he) debattierten zur Reform der Grundsteuer. Dabei dominierten die Redeanteile des Vizekanzlers. Eva Neumann von Haus & Grund Deutschland hat einige seiner zentralen Aussagen zusammengetragen. An diesen wird sich der Finanzminister eines Tages messen lassen müssen.

Die Grundsteuer ist immer nach einem Wert erhoben worden. Also ist es der Wunsch der Kommunen et cetera, möglichst daran festzuhalten.

Wenn wir am 1. Dezember im Bundesrat sind, ist es auch noch gut. [...] 2024/25 wird erstmals die neue Grundsteuer erhoben werden.

Kein Bürgermeister wird es überleben, wenn er den Hebesatz nicht senkt, falls es zu einem Mehraufkommen in seiner Gemeinde kommt. [...] Deshalb versichere ich Ihnen: Es wird zu keinem höheren Steueraufkommen kommen.

Das Bodenwertmodell ist einer der Unfälle, der passiert, wenn man ein anerkanntes Modell auf Deutschland überträgt.

Fotos (6): Haus & Grund Deutschland, Felix Oberhage



Ich bin ein demokratisch gewählter Politiker. Und ich finde, man darf sagen, dass man auf Aussagen von Politikern vertrauen kann.

## Immobilienverwaltung mit Tradition

Wir sind eine Immobilienverwaltung die im Großraum Hamburg, Niedersachsen und Schleswig-Holstein tätig ist und ausschließlich Grundstücksverwaltungen durchführt. Sie können gern auf unserer Homepage [www.dr-schroeder.de](http://www.dr-schroeder.de) die unten aufgeführten Fachartikel und Kundenzeitungen einsehen (Downloads). Gern stehen wir Ihnen auch mit gedruckten Exemplaren zur Verfügung.

### Sonderdrucke in ausführlichen Ausarbeitungen zu vielen Themen, beispielsweise:

- Die Eigentumswohnung
- Der Verwaltungsbeirat
- Immobilien erben
- Rauchmelder
- Schaden durch Schimmel
- Die Eigentümerversammlung
- Der Energieausweis
- Die Ferienwohnung
- Immobilienkauf auf Rentenbasis

### Kundenzeitungen der letzten zehn Jahre.



Tel. 040-523 05 90

[www.dr-schroeder.de](http://www.dr-schroeder.de) · E-Mail: [info@dr-schroeder.de](mailto:info@dr-schroeder.de)

Wohnnebenkosten

# Abfallentsorgung

Große Unterschiede bei Gebührenhöhe und Service, Hamburg im Mittelfeld

In den 100 größten Städten Deutschlands gibt es erhebliche Unterschiede in der kommunalen Abfallentsorgung – sowohl bezüglich der Höhe der Gebühr als auch der Transparenz und Flexibilität des Gebührensystems und der Darstellung der jeweiligen Rechtsgrundlagen. Das ist das zentrale Ergebnis einer Studie, die das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln) im Auftrag von Haus & Grund Deutschland erstellt hat. Die Untersuchung bestätigt im Wesentlichen die Ergebnisse der Vorgängeruntersuchung aus dem Jahr 2016, die nach derselben Methode erstellt worden war. Darüber hinaus ist nun mittels der beiden Studien erstmals ein Vergleich der Entwicklung der einzelnen Städte möglich.

## Ergebnisse im Einzelnen

Um trotz unterschiedlicher Servicegrade und Abholrhythmen eine Vergleichbarkeit der Daten aus den einzelnen Städten zu gewährleisten, wurden vier verschiedene Systemvarianten gebildet. Dementsprechend entstanden vier Rankings, innerhalb derer die Städte untereinander vergleichbar sind.

Der Abstand zwischen der günstigsten und der teuersten Stadt beträgt je nach Servicegrad und Abholrhythmus zum Teil deutlich über 600 Euro im Jahr. Für einen wöchentlichen Teilservice muss die Musterfamilie in Leverkusen 819,90 Euro im Jahr berappen, in Nürnberg nur 142,20 Euro. Der 14-tägige Vollservice kostet in Flensburg 130,20 Euro im Jahr, in Aachen hingegen 434,70 Euro. Für das Gesamtranking aller 100 Städte wurde mithilfe eines Indexes ein hypothetisches Ranking erstellt. Auf Nummer eins im Gesamtranking findet sich – wie bereits 2016 – die Stadt Flensburg. Für den 14-tägigen Vollservice (Leerung der Tonne ohne Mitwirkung des Haushaltes) zahlt unsere Musterfamilie dort 130,20 Euro im Jahr – weniger als die Hälfte des Mittelwertes im Ranking dieser Systemvariante. Auch in der übrigen Spitzengruppe hat sich wenig getan: Günstig ist die Abfallentsorgung nach wie vor auch in Nürnberg, Magdeburg, Mainz und Chemnitz. Genauso wenig Bewegung gab es am anderen Ende des Rankings: In Lünen, Karlsruhe, Bergisch Gladbach, Moers und Leverkusen liegen die Gebühren nach wie vor weit über dem Durchschnitt.

Hamburg befindet sich im Ranking auf Platz 61, also im unteren Mittelfeld. Und damit hinter anderen Metropolen wie München und Frankfurt aber vor Berlin und Köln. Für einen wöchentlichen Vollservice müsste die Musterfamilie in der Hansestadt 350 Euro zahlen.



Foto: Alyona/stock.adobe.com

## Unsere Musterfamilie ...

- ... besteht aus vier Personen (2 Erwachsene, 2 Kinder)
- ... lebt im Einfamilienhaus
- ... entsorgt Biomüll über eine Bio- oder eine Restmülltonne
- ... produziert im Schnitt 60 Liter Restmüll und 20 Liter Biomüll pro Woche

## Bewertung durch Haus & Grund Deutschland

„Städte und Gemeinden können und sollten mit dafür Sorge tragen, dass Wohnen in Deutschland bezahlbar bleibt“, betonte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke bei der Vorstellung der Studie im Haus der Bundespressekonferenz. Die Grundsteuer und die Energiekosten stehen dabei häufig im Fokus. Dagegen fallen Nebenkosten wie Müll und Abwasser schnell hinten runter.

„Das liegt auch daran, dass Verbraucher oft nicht die Möglichkeit haben, sich über die Gebührenhöhe zu informieren und die eigenen Kosten mit denen anderer Städte zu vergleichen. An diesem Punkt setzt unsere Studie an“, so Warnecke. Mit dem Müllgebührenranking wird den Verbrauchern, aber auch den kommunalen Verwaltungen und den politisch Verantwortlichen ein Instrument gegeben, um ihre aktuelle Positionierung im Wettbewerb der Städte um attraktive Standortbedingungen besser einschätzen zu können. „In diesem Wettbewerb sind die Kommunen gefordert, mehr Transparenz in den Gebührendschungel zu bringen und diese – im besten Falle – letztendlich bei gleicher Servicequalität auch zu senken. Dass das gelingen kann, beweisen nicht zuletzt die Aufsteiger unseres aktuellen Rankings.“

Eva Neumann

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

Dynamisierung kommt

# Reform von Wohngeld und Lastenzuschuss

Erhöhung und zukünftig regelmäßige Anpassung  
an Inflation

**D**ie Bundesregierung hat die Reform des Wohngeldes und des Lastenzuschusses für selbstnutzende Eigentümer beschlossen. Damit sollen die Reichweite und das Leistungsniveau beider Leistungen angehoben werden. Das Wohngeld ist eine der zentralen sozialen Leistungen der Wohnungspolitik, weil es treffsicher und unmittelbar wirkt. Mit der Wohngeldreform steigt die Zahl der Empfängerhaushalte wieder von rund 480.000 auf rund 660.000 Haushalte im Jahr 2020. Darunter sind auch 25.000 Haushalte, die mit dem erhöhten Wohngeld nicht länger auf Leistungen aus den Grundsicherungssystemen – wie Arbeitslosengeld II oder Sozialhilfe – angewiesen sind. Da zusätzliches Einkommen das Wohngeld künftig in geringerem Maße reduziert, werden die Arbeitsanreize verbessert.

Für einen Zwei-Personen-Haushalt, der bereits vor der Reform Wohngeld erhalten hat, wird das Wohngeld von bislang 145 Euro monatlich um etwa 30 Prozent auf 190 Euro monatlich steigen. Um das Wohngeld an die eingetretene Miet- und Einkommensentwicklung anzupassen, also zu dynamisieren, wird es zukünftig per Verordnung im Abstand von jeweils zwei Jahren aktualisiert und in Höhe der Inflation angepasst. So soll die Entlastungswirkung des Wohngeldes aufrecht erhalten werden.

Ebenfalls geplant ist eine regional gestaffelte Anhebung der Höchstbeträge – der sogenannten Mietstufen –, bis zu denen die Miete oder Belastung bei Eigentümern berücksichtigt wird. Mit der Einführung einer neuen Mietstufe VII sollen höhere Mieten in angespannten Wohnungsmärkten berücksichtigt werden.

Auch Eigentümer einer Immobilie haben Anspruch auf Wohngeld in Form des Lastenzuschusses. Der Lastenzuschuss wird gewährt, wenn die Immobilie selbst zu Wohnzwecken genutzt wird. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich um eine Eigentumswohnung, ein Eigenheim oder sogar ein Mehrfamilienhaus handelt. Ausschlaggebend für den Lastenzuschuss ist die zuschussfähige Belastung. Folgende Kosten kommen in Betracht:

- Ausgaben für Zins und Tilgung bei Krediten, die dem Bau, dem Erwerb oder der Verbesserung des Wohneigentums dienen
- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (Bewirtschaftungskosten)
- Grundsteuer und sonstige Grundbesitzabgaben
- Versicherungsbeiträge für das Eigenheim
- bestimmte Heizkosten
- Verwaltungskosten

Für das zu bezuschussende Objekt, ganz gleich welcher Art, wird die Antragstellung nicht durch Faktoren wie öffentliche Förderungen, Steuerbegünstigungen oder Finanzierungsarten beeinflusst. Der Gesetzentwurf soll nun im Deutschen Bundestag und im Bundesrat beraten werden und voraussichtlich am 1. Januar 2020 in Kraft treten. Insgesamt werden sich die Wohngeldausgaben von Bund und Ländern nach der Reform im Jahr 2020 auf rund 1,2 Milliarden Euro belaufen.

Matthias zu Eicken  
[www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)



**wir-reinigen-fassaden**

Begeistert sauber!

## SPAREN STATT STREICHEN

Professionelle Fassadenreinigung für ein wunderschönes Zuhause

Wir lassen Ihr Haus in neuem Glanz erstrahlen – und das deutlich günstiger als bei einem Neuanstrich! Unschöne und schädliche Schmutzablagerungen werden durch unser professionelles Komplettsystem nachhaltig und schonend von der Hausfassade entfernt – ein echtes Plus für die Optik und den Wert Ihres Hauses. wir-reinigen-fassaden ist das große Service-Portal mit umfangreichem Partnernetzwerk, das für Sie den perfekten Dienstleister für Ihre Fassadenreinigung findet.

## SO EINFACH GEHT'S

-  Kostenlose Probefläche anfragen
-  Termin vereinbaren
-  Fassade reinigen lassen
-  Ergebnis bestaunen

Jetzt kostenlose Probefläche anfragen!  
[www.wir-reinigen-fassaden.de](http://www.wir-reinigen-fassaden.de)

# Wohnungsmarkt in Hamburg

Schülerinnen und Schüler präsentieren neue Zahlen

**D**ie Schülerinnen und Schüler des Geografie-Kurses haben die seit mehr als 30 Jahren durchgeführte alljährliche Analyse des Wohnungsmarktes abgeschlossen: Die verlangten Mieten in Hamburg und im Umland sind gestiegen. Die Daten stammen in diesem Jahr überwiegend von dem Portal Immowelt.de. Da auch der komplette Datensatz für das Vorjahr erstmals übersandt worden ist, mussten die Schülerinnen und Schüler einräumen, dass die Zahlen des Vorjahres zu korrigieren waren. Die Zahlen der Immowelt AG ergaben für März 2018 Angebotsmieten pro Quadratmeter von 12,51 Euro statt der im Vorjahr angenommenen 13,24 Euro. In diesem Jahr ermittelten die Gymnasialisten tatsächlich einen Angebotspreis von 13,24 Euro pro Quadratmeter der inserierten Mietwohnungen. Die Wohnungsmarktanalyse kommt somit zu einem Preisanstieg im Hamburger Stadtgebiet von 5,8 Prozent. Im Umland liegt der Preisanstieg bei 4,7 Prozent und damit hinter dem Vorjahreswert von 7,6 Prozent. Hamburg ist eine wachsende Stadt und hat mittlerweile nahezu

1,9 Mio. Einwohner. Selbst wenn im Jahr 2018 erstmals tatsächlich mehr als 10.000 Wohnungen fertiggestellt und bezogen worden sind, so ist die Nachfrage nach Mietwohnungen beständig hoch. Bei der Studie darf allerdings nicht unberücksichtigt bleiben, dass gerade die günstigeren Wohnungen häufig gar nicht über Internetportale zur Anmietung angeboten, sondern unter der Hand vergeben werden. Sie sind deshalb bei der Studie unberücksichtigt geblieben. Auch beinhaltet die Analyse lediglich Angebotspreise ohne eine Aussage darüber zu treffen, ob die Wohnungen auch tatsächlich zu den angebotenen Preisen vermietet worden sind.

Die Mieten in Duvenstedt, Sülldorf, Allermöhe und HafenCity sind am stärksten angestiegen. Es gibt aber auch durchaus einige Stadtteile, wie Wilhelmsburg, in denen die Mieten gesunken sind. Als Fazit lässt sich festhalten, dass eine großräumige Wohnungssuche sicherlich am ehesten zum Erfolg bei der Anmietung einer Wohnung führen wird.

## Gebäude- und Wohnungszählung

# Rahmen steht

Gesetz für den Zensus 2021 verabschiedet

**D**er Bundestag hat das „Gesetz zur Durchführung des Zensus im Jahr 2021“ verabschiedet. Es schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Vorbereitung des Zensus 2021. Das Gesetz definiert eine Reihe von Erhebungsmerkmalen für Wohngebäude. Sie entsprechen in vielen Punkten den Vorgaben der Europäischen Union, gehen jedoch auch darüber hinaus. Vor allem auf vermietende Eigentümer kommt damit mehr Aufwand zu als bei früheren Zählungen. Zensusstichtag ist der 16. Mai 2021. Bis dahin müssen alle Daten vorliegen. Im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung werden Grunddaten zu Gebäuden erhoben. Bei den Erhebungsmerkmalen werden auf Intervention des Bundesrates erstmals auch Daten zum Energieträ-

ger sowie zum Leerstand und der Miethöhe abgefragt. Auskunftspflichtig sind laut Gesetzentwurf neben den Eigentümern auch die Verwaltungen und die sonstigen Verfügungs- und Nutzungsberechtigten der Gebäude oder Wohnungen.

Nach der Verordnung (EG) Nr. 763/2008 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. Juli 2008 über Volks- und Wohnungszählungen müssen die EU-Mitgliedsstaaten regelmäßig statistische Daten über ihre Bevölkerung und deren Wohnungssituation ermitteln und der EU-Kommission mitteilen.

Alter spielt keine Rolle

# Mieter müssen Handwerker dulden

Entscheidend ist, was notwendig ist

**D**ass es häufig schwerfällt, Handwerker zu ertragen, wissen vermutlich viele Menschen. Das Amtsgericht München hatte sich in einer Entscheidung vom 13. Dezember 2018, 418 C 18466/18, mit der Frage auseinanderzusetzen, ob auch eine 92-jährige Mieterin Handwerker in ihrer Wohnung dulden muss. Im Ergebnis hat das Amtsgericht München dies bejaht, nachdem die Mieterin auf undichte Fenster hingewiesen hatte sowie die daraus resultierende Schimmelbildung. Anschließend minderte sie die Miete. Einige Zeit später informierte die Vermieterseite die Mieterin darüber, dass ein Austausch der Fenster anstehe. Es mussten asbesthaltige Fensterelemente demontiert werden, Heizkörper vorübergehend ausgebaut sowie Möbel- und Küchenelemente vorübergehend zurückgebaut werden.

Auch eine 92-jährige Mieterin muss notwendige Arbeiten von Handwerkern in der Wohnung dulden.

Die angebotene Termine für die Aufmaßarbeiten lehnte die Mieterin ab, weil sie der Auffassung war, dass ihr erst einmal die Übernahme von Hotelkosten und Verpflegungs- und Reinigungskosten schriftlich zugesagt werden müsste. Dies lehnte die Vermieterseite jedoch ab, weil ohne eine Abklärung der erforderlichen Arbeiten die Forderungen der Mieterin nicht beurteilt werden könnten. Zudem sei sie noch ausgesprochen rüstig.

Die Mieterin blieb jedoch bei ihrer Verweigerungshaltung, weil sie mit dem Alter ängstlicher geworden sei und mitbekommen habe, dass in anderen Wohnungen bei einer solchen Renovierung fast eine Woche lang eine Küche nicht vorhanden gewesen sei. Außerdem sei sie durch das Verhalten der Vermieterseite gesundheitlich so sehr angegriffen, dass sie an Auszug denke.

Es kam wie es kommen musste, es wurde Klage eingereicht. Das Amtsgericht teilte die Auffassung der Vermieterseite und verurteilte die Mieterin, in der Zeit von 9 bis 17 Uhr von montags bis freitags den Aufenthalt von Handwerkern zu dulden sowie die entsprechenden Maßnahmen nicht zu behindern.

Das Gericht hat der Klage stattgegeben, weil lediglich die Zutrittsgewährung für die Vorarbeiten zum Fensteraustausch verlangt worden sei, wobei es sich um einen Teil

der Maßnahme gemäß § 555 a BGB handele, wonach der Mieter Maßnahmen zu dulden habe, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich seien. Dies gilt auch für 92-jährige Mieter und zwar insbesondere dann, wenn vorher eine Mängelrüge wegen undichter Fenster erfolgt war.

Die beklagte Mieterin durfte die Duldung und die Instandsetzungsmaßnahme auch nicht davon abhängig machen, ob sie eine Ersatzwohnung erhält und Mahlzeiten zur Verfügung gestellt werden, weil es im entschiedenen Fall lediglich um Termine zur Maßaufnahme und zur Feststellung eventueller Vorarbeiten ging.

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

## Das praxisnahe Hilfsmittel zu allen baurechtlichen Fragestellungen



Stand: 2018

Neu!

3., überarb. Auflage 2019  
XII, 367 Seiten. Kart.  
€ 64,-  
ISBN 978-3-555-02060-0

auch als EBOOK

Der Kompaktcommentar Bauordnungsrecht in Hamburg verfolgt ein **lösungsorientiertes Konzept für Praktiker** zu baurechtlichen Fragestellungen in Hamburg. Auf der Grundlage der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes, der verwaltungsrechtlichen Obergerichte aller Bundesländer und insbesondere der Entscheidungen des Hamburgischen Oberverwaltungsgerichtes und des Hamburgischen Verwaltungsgerichtes hat der Autor zu **allen gängigen Fragen aus der baurechtlichen Praxis** leicht verständliche rechtsprechungskonforme Antworten entwickelt.

**Dr. Peter Oberthür**, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Oberthür & Partner, Rechtsanwälte, Hamburg.

W. Kohlhammer GmbH · 70549 Stuttgart · [www.kohlhammer.de](http://www.kohlhammer.de)

**Kohlhammer**  
Deutscher Gemeindeverlag

## KOMPAKTSEMINARE

### Veranstaltungsort

Grundeigentümer-Verband  
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg, Sitzungssaal im 7. Obergeschoss

**Kosten: Jeweils 60 Euro pro Person**

### Mittwoch, 11. September 2019 Welchen Mietzins darf ich nehmen?

**Referent: Till Heinisch, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht/Mediator**

**um 17 Uhr (bis circa 19 Uhr)**

Seit Juli 2018 bestehen in ganz Hamburg Beschränkungen bei der Mietzinsbildung bei Neuvermietung in der Wohnraummiete. Welche Grenzen hat der Vermieter einzuhalten und gibt es Möglichkeiten diese abzumildern oder zu vermeiden und was sind die Rechtsfolgen von Verstößen?

Da zu diesem Bereich noch immer eine große Anzahl von Fragen bestehen 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
- Gestaltungsmöglichkeiten

### Dienstag, 17. September 2019 Betriebskostenabrechnung – gewusst wie!

### Referent:

**Christian Bocklage, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht um 17 Uhr (bis circa 19 Uhr)**

Das Seminar ist darauf ausgerichtet, die Grundlagen des Betriebskostenrechts in der Wohnraummiete strukturiert und verständlich unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung darzustellen. Dabei werden Tipps und Tricks gegeben, um eine möglichst rechtssichere und unangreifbare Abrechnung zu erstellen.

### Themen:

- Was gehört zu den Mindestangaben

- einer Betriebskostenabrechnung?
- Gestaltungsspielräume und Risiken
- Können Eigenleistungen in der Betriebskostenabrechnung berücksichtigt werden?
- Innerhalb welcher Fristen kann eine Nebenkostenabrechnung mit welchen Folgen korrigiert werden?
- Wie kann ich Instandsetzungskosten vermeiden und stattdessen umlagefähige Betriebskosten in der Abrechnung in Ansatz bringen?

Ergänzend hierzu bietet unser Kooperationspartner Hamburger Volkshochschule wieder Seminare zum Thema **Betriebskostenabrechnung leicht gemacht – mit Word und Excel**. Näheres dazu unter [www.vhs-hamburg.de](http://www.vhs-hamburg.de)

### Mittwoch, 23. Oktober 2019 Modernisieren und richtig die Miete erhöhen!

**Referentin: Rechtsanwältin Ulrike Schlöber**

**um 17 Uhr (bis circa 19 Uhr)**

Was bei der Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen und der Durchführung der anschließenden Mieterhöhung bei Wohnraummietverhältnissen beachtet werden sollte!

Aufgrund des zum 1. Januar 2019 eingetretenen Mietrechtsanpassungsgesetzes sind zahlreiche Änderungen zum Recht der Modernisierung in Kraft getreten. Vor- und Nachteile der Modernisierungsmieterhöhungen nach § 559 BGB und nach § 559 c BGB im vereinfachten Verfahren werden besprochen. Fallbeispiele werden gebildet und erörtert. Was bei der Erstellung der Ankündigung der Modernisierungsmaßnahmen zu beachten ist und wie die Mieterhöhungen richtig erstellt werden, wird Thema sein.

### Themen:

- Gesetzesänderungen aufgrund des Mietrechtsanpassungsgesetzes
- Ankündigung der Modernisierung, formelle Anforderungen
- Mieterhöhung nach § 559 BGB, neue Kappungsgrenze
- Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren nach § 559 c BGB, Sperrzeiten für weitere Modernisierungsmieterhöhungen

- Modernisierungsvereinbarungen
- Aktuelle Rechtsprechung

## SEMINAR

### Veranstaltungsort

Grundeigentümer-Verband  
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg, Sitzungssaal im 7. Obergeschoss

**Kosten: 275 Euro pro Person**

### 26./27./28. November 2019 Praxis der Zinshausverwaltung – auch für Einsteiger geeignet

**Referenten: Rechtsanwälte des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg**

**Dienstag, 26. November  
von 17 bis 20 Uhr**

**Mittwoch, 27. November  
von 17 bis 20 Uhr**

**Donnerstag, 28. November  
von 17 bis 20 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 für Wohnraum
- Betriebskostenabrechnung
- Mieterhöhung aufgrund von Modernisierungen oder baulichen Änderungen
- Gestaltung der Miete für nicht preisgebundenen Wohnraum
- Hausverwaltung und Steuerrecht
- Beendigung von Wohnraummietverhältnissen

**Diese Veranstaltungen sind anerkannt im Sinne von § 34 c Abs. 2 a der Gewerbeordnung i. V. m. § 15 b der Makler- und Bauträgerverordnung, Anlage 1 zur MaBV, und werden mit den jeweiligen Zeitstunden ausschließlich der Pausen bescheinigt.  
Weitere Informationen, Zahlungsbedingungen und Anmeldung unter [www.grundeigentuemerverband.de/seminare](http://www.grundeigentuemerverband.de/seminare)**

## FACHLITERATUR



### Betriebskosten – Wirksam vereinbaren und erfolgreich umlegen

Von Carsten Brückner, 9. Auflage 2019, ISBN 978-3-96434-004-7 Betriebskosten sind für Vermieter Arbeit ohne Lohn: Versursacht werden die Kosten vom Mieter, bei dem der Vermieter sie für Dritte einkassieren muss. Dieser Ratgeber bietet wie in den Voraufgaben allen Vermietern Unterstützung bei der Umlage der Betriebskosten. Von der richtigen Vereinbarung der Kostenarten, des Umlageschlüssels und der Höhe der Vorauszahlungen bis zur Abrechnung wird alles Wichtige erläutert – selbstverständlich auch die Betriebskostenarten im Einzelnen. Einen schnellen

Einstieg gewährleistet der Betriebskosten-Kompass für Wohnraummiete.  
**Preis: 12,95 Euro**

### Geld und Miete

Auszug, Renovierung, Abnahme, Abrechnung und Rückzahlung der Kautions, sonstige Zahlungsansprüche und Schadensersatz, Mieterinvestitionen, Nachmieter, direkte Wohnungsübergabe vom Vormieter an den Nachmieter  
Von Hans Reinold Horst, 5. Auflage 2019, ISBN 978-3-96434-002-3

Um unnötigen Ärger bei und nach dem Ende des Mietverhältnisses zu vermeiden, müssen Vermieter und Mieter ihre Rechte und Pflichten auch im nachvertraglichen Bereich genau kennen. Hierüber informiert die vorliegende Broschüre. Sie ist darüber hinaus auch für Wohnungsgesellschaften und Wohnungsunternehmen, für alle rechtsberatenden Berufe und nicht zuletzt für die Justiz gemacht.

**Preis: 21,95 Euro**

### Untervermietung

und andere Arten der Gebrauchsüberlassung von Wohn- und Geschäftsraum

Von Carsten Brückner, 1. Auflage 2019, ISBN 978-3-96434-001-6 Das vorgelegte Buch soll den mit der Materie befassten Eigentümer, Vermieter, Verwalter, Berater und Vertreter die Möglichkeit geben, sich mit den gegebenen Problematiken schnell und sicher zurecht zu finden.

**Preis: 14,95 Euro**

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

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

## Wohnungsgesuch von Herrn F.

**D**eutschkenntnisse erwerben, Schulabschluss nachholen und eine Ausbildung beginnen – Herr F. kennt die Abläufe im deutschen Bildungssystem bereits sehr gut. Da der im Herkunftsland erworbene Hauptschulabschluss des jungen Afghanen von den deutschen Behörden nicht anerkannt wurde, muss er hier noch einmal die Schulbank drücken. Anschließend möchte er eine Ausbildung beginnen, vielleicht als Koch oder auch als Kraftfahrer. Der junge Mann mit dem freundlichen, ruhigen Auftreten tut viel dafür, um schnellstmöglich auf eigenen Beinen zu stehen. Eine eigene kleine Wohnung wäre für ihn ein großes Glück, um sich noch besser auf seine schulischen und beruflichen Pläne konzentrieren zu können. Bezüglich der eigenen vier Wände hat Herr F. keine großen Ansprüche, denn er weiß, wie schwierig die Situation auf dem Hamburger Wohnungsmarkt momentan ist. „Hauptsache eine Wohnung“, ist seine Antwort, wenn man ihn fragt, was er sich wünscht.

Herr F. erhält auf seinem Weg Unterstützung durch Frau A., die sich von der Wohnbrücke Hamburg zur Wohnungslösung hat schulen lassen, um ihn auch bei

der Wohnungssuche und beim Ankommen im neuen Zuhause unterstützen zu können. Als weiterer Kontakt steht das Team der Wohnbrücke Hamburg Vermietern in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Verfügung.

Haben Sie eine freie Wohnung ab einem Zimmer bis maximal 565,- Euro bruttokalt in Hamburg und würden Herrn F. gerne persönlich kennenlernen? Oder haben Sie eine Wohnung, die vielleicht für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



**Wohnbrücke Hamburg  
Koordinierungsstelle**

**Lawaetz-wohnen&leben gGmbH**  
Tel.: 040/466 551 433  
Fax: 040/466 551 435  
[wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de](mailto:wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de)  
[www.wohnbruecke.de](http://www.wohnbruecke.de)

## GESCHÄFTSSTELLEN

### Grundeigentümer-Verband Hamburg

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

### Hamburg-Altona

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

### Hamburg-Bergedorf

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

### Hamburg-Blankenese

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

### Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

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

### Hamburg-Rahlstedt

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

### Hamburg-Sasel

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

## HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

### Informations-Centrum

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

### Beratungen

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

### Rechtsberatung

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

### Rechtsberatung

(persönlich, mit Terminvergabe)  
Montag bis Freitag 8.00 – 9.00 Uhr  
Montag 16.00 – 17.30 Uhr  
Freitag 13.00 – 15.30

### Rechtsberatung

(telefonisch, 040 – 30 96 72 - 0)  
Montag bis Donnerstag 14.00 – 16.00 Uhr  
Freitag 9.00 – 11.00 Uhr

### Bautechnische Beratung

(nur persönlich)  
Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr  
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

### Wertermittlung von Grundbesitz

(nur persönlich)  
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

### Mediationsberatung

(nur persönlich nach Terminvergabe)  
Dienstag 16.00 – 17.00 Uhr

### Finanzierungs- und Förderberatung

(nur persönlich nach Terminvergabe)  
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

### Gartenberatung

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

### Umwelt, Energie und Gebäudetechnik

(nur persönlich nach Terminvergabe)  
Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr

### Steuerberatung

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

**Mittwoch, 3. Juli 2019 (18.00 Uhr)**

Grundeigentümer-Verbandshaus, 7. OG,  
Glockengießerwall 19

**„Mietanpassungsgesetz und seine Folgen“  
Grundeigentümerverschein Eimsbüttel**

Runder Tisch mit Ricarda Breiholdt, Fachanwältin für  
Miet- und WEG-Recht. Anmeldung erforderlich.  
Fax 040/4444 63, E-Mail grund@soenksen.de.

**Mittwoch, 14. August 2019 (18.00 Uhr)**

Theater im Zimmer, Alsterchaussee 30

**„Jahreshauptversammlung“  
Grundeigentümerverschein Eimsbüttel und Umgegend**

Mit Vorstandswahlen, Anmeldung erbeten.  
Fax 040/4444 63, E-Mail grund@soenksen.de.

**Donnerstag, 15. August 2019 (10.00 Uhr)**

Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8

**Bautechnische Beratung  
Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg**

Bautechnische Beratung von 10.00 bis 12.00 Uhr.  
Info unter Tel. 040/77 41 44.

**Mittwoch, 21. August 2019 (19.00 Uhr)**

Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27

**„Mein Mieter zahlt nicht ... Was tun?“  
Haus- und Grundeigentümerverschein Hamburg-Rahlstedt**

Arbeitskreis. Anmeldung unter Tel. 677 88 66, Kosten für  
Mitglieder 12 Euro, für Gäste 24 Euro.

**Mittwoch, 4. September 2019 (9.00 Uhr)**

Abfahrt St. Pauli Landungsbrücken 3/4

**„Ausfahrt nach Helgoland“  
Grundeigentümerverschein Eimsbüttel und Umgegend**

Kosten 49 Euro für Mitglieder, ebenso für eine Begleitperson  
pro Mitglied, ansonsten 62,80 Euro. Anmeldung bis zum  
19. Juli erforderlich. Fax 040/4444 63,  
E-Mail grund@soenksen.de.

**Ausfall Beratungen/Änderung Öffnungszeiten**

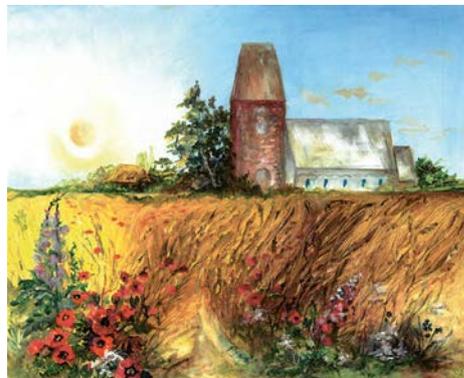
In der Geschäftsstelle Am Soldatenfriedhof 8 entfällt am  
24., 25. und 31. Juli sowie am 1. August die Rechtsberatung.

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

Karin Riedel

# Neue Ausstellung

**A**b Anfang Juli werden im Grundeigentümer-Verbandshaus im Glockengießerwall 19 Gemälde von Karin Riedel gezeigt. Ihre Motive findet die in Berlin lebende Malerin oft auf der Nordseeinsel Sylt, wo sie auch regelmäßig ausstellt. Bis Ende September sind die Werke im 6. Obergeschoss des Grundeigentümer-Verbandshauses zu den üblichen Geschäftszeiten zu sehen.



Sylter  
Impressionen

**Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler**

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

ALLES IN EINER HAND

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



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



Foto: Katharina Wieland Müller/pixelio.de

5. bis 9. November 2019

## Rom: Entdeckungen im Herbst!

**Schon der große Goethe sah Rom als das Ziel seiner Träume, ihm schlossen sich Maler und andere Kunstsinige an.** Diese Stadt ist Geschichte, erlebbar nicht nur in Museen und Kunstsammlungen sondern im gesamten Stadtbild: Kirchen und Paläste, Monumente und Ausgrabungen, Plätze und Brunnen geben Zeugnis einer glanzvollen Vergangenheit.

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

Im Kolosseum und Forum Romanum tauchen wir unter sachkundiger Führung ein in die Welt des einstigen römischen Weltreiches und erkennen die Hochkultur dieser Epoche.

**Wir schlendern über berühmte Plätze,** schauen dem Markttreiben auf dem Campo di Fiori zu, staunen über die Kunst des Lorenzo Bernini etwa auf der Piazza Navona mit seinen schönen Brunnen auch als ‚Wohnzimmer‘ der Römer bezeichnet.

Prächtige Kirchen, wie San Luigi dei Francesi mit den Gemälden des Caravaggio, Santa Maria in Trastevere und der einzige erhaltene Kuppelbau der Antike: das Pantheon

stehen auf unserem Programm. Ein schöner Spaziergang führt zum Petersplatz und der Basilica di San Pietro, dem Petersdom.

Von der imperialen Gedenkstätte an der Piazza Venezia schlendern wir zur Spanischen Treppe, staunen über den Trevibrunnen und vergessen nicht, eine Münze zu werfen ... und das Wiederkommen nach Rom ist garantiert!

**Auch die ‚arte culinaria‘ die Kunst des Speisens kommt auf dieser Reise nicht zu kurz.** Wir lassen uns in typischen römischen Trattorien verwöhnen, genießen den besten Espresso der Stadt in der Kaffeerösterei ‚Tazza d’Oro‘, probieren die guten Weine der Umgebung Roms.  
**Erleben Sie mit uns den milden römischen Herbst!**

**Der Reisepreis beträgt pro Person in einem**

<b>Doppelzimmer</b>	<b>1.790 Euro</b>
<b>Einzelzimmerzuschlag</b>	<b>2.030 Euro</b>

**Diese Reise ist individuell geplant, Ihre persönlichen Wünsche berücksichtigen wir gern. Dies ist möglich, da wir ausschließlich mit kleinen Gruppen reisen.**

Im Rahmen des „Kennenlernetreffens“ lernen Sie Ihre Mitreisenden und Ihre Reiseleiterin kennen.

### Weitere geplante Reisen sind:

10.09. bis 14.09. Florenz und Toskana

05.10. bis 15.10. Kreuzfahrt Griechische Inselwelt

13.10. bis 19.10. Gourmetreise ins Perigord und durch das Tal der Dordogne

26.12.2019 bis

03.01.2020

Silvesterflusskreuzfahrt –

Königliche Tage in Holland & Belgien

**Fordern Sie hierzu auch gern die ausführlichen Reisebeschreibungen an.**

## Kontakt

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

Vermietung an Feriengäste

# Verbot war unzulässig

Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich

**M**it Urteil vom 12. April 2019 hat der Bundesgerichtshof (BGH), V ZR 112/18, entschieden, dass ein Beschluss, durch den die bisher gestattete kurzzeitige Vermietung von Eigentumswohnungen verboten wird, nur dann rechtmäßig ist, wenn alle Eigentümer ihre Zustimmung erteilt haben. Der BGH hatte sich mit der Frage zu befassen, ob und unter welchen Voraussetzungen die kurzzeitige Vermietung von Eigentumswohnungen (zum Beispiel an Feriengäste) auf der Grundlage einer so genannten Öffnungsklausel durch Mehrheitsbeschluss verboten werden kann.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Die Klägerin ist Eigentümerin einer Wohnung. Die Beklagten sind die übrigen Wohnungseigentümer. In der Teilungserklärung ist ausdrücklich geregelt, dass den Eigentümern auch die kurzfristige Vermietung ihrer Wohnungen

gestattet ist. Die Teilungserklärung enthält aber auch eine so genannte Öffnungsklausel, nach der sie mit einer Mehrheit von 75 Prozent aller Miteigentumsanteile geändert werden kann. Mit einer solchen Mehrheit wurde auf einer Versammlung der Beschluss gefasst, die Teilungserklärung dahingehend zu ändern, dass die Überlassung einer Wohnung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste, vor Ort befristet Tätige oder andere Mieter mit Unterkunftsbedürfnissen von kurzer Dauer nicht mehr zulässig sein soll.

Auf die von der Klägerin erhobene Klage hat das Amtsgericht die Nichtigkeit des Beschlusses festgestellt. Die Berufung der übrigen Wohnungseigentümer blieb erfolglos. Die Revision hatte ebenfalls keinen Erfolg.

Der BGH hat entschieden, dass der Beschluss rechtswidrig ist, weil die Zustimmung der Klägerin fehlte.

Er vertritt die Ansicht, dass der Beschluss keine Gebrauchsregelung im Sinne von § 15 Absatz 2 WEG, sondern die Änderung einer Vereinbarung gem. § 15 Absatz 1 WEG zum Gegenstand habe. Dienen nämlich Einheiten – wie hier – Wohnzwecken, sei dies als Zweck-

bestimmung mit Vereinbarungscharakter anzusehen. Die zulässige Wohnnutzung umfasse in dem Fall auch die Vermietung an Feriengäste. Zu dieser Vermietungsform enthielte die Gemeinschaftsordnung sogar die ausdrückliche Erlaubnis. Nach der Teilungserklärung sei es aber auch ausdrücklich erlaubt, die Regelungen der Gemeinschaftsordnung mit qualifizierter Mehrheit zu ändern. Eine Beschlusskompetenz sei deshalb gegeben.

Nach Ansicht des BGH habe eine Öffnungsklausel die Funktion, Mehrheitsentscheidungen formell zu legitimieren. Ein Beschluss, mit dem die Teilungserklärung

geändert werde, sei aber deshalb nicht unbedingt auch materiell rechtmäßig. Bei der Prüfung der materiellen Rechtmäßigkeit seien vielmehr bestimmte fundamentale inhaltliche Schranken zu beachten. Die Zweckbestimmung des Wohnungs- oder Sondereigentums gebe vor, wie eine Einheit zulässigerweise genutzt werden dürfe. Werde

diese Nutzung geändert, betreffe dies die Nutzung des Sondereigentums in substantieller Weise. Derartige Eingriffe bedürften deshalb jedenfalls der Zustimmung des Eigentümers der Einheit, deren Zweckbestimmung geändert werden solle. Auch Vermietungsverbote greifen in die Zweckbestimmung ein. Ein generelles, also auf langfristige Vermietungen bezogenes Vermietungsgebot, könne deshalb nur rechtmäßig sein, wenn dem alle Wohnungseigentümer zustimmten. Handelt es sich, wie vorliegend, um ein eingeschränktes Vermietungsverbot, mit dem nur kurzfristige Vermietungen untersagt werden, kann aber auch dies nach Ansicht des BGH nur mit Zustimmung aller Eigentümer beschlossen werden, denn der Wohnungseigentümer dürfe sich darauf verlassen, dass seine auf sein Sondereigentum bezogenen Nutzungsbefugnisse nicht ohne sein Zutun eingeschränkt werden.



Foto: Joe Miletzki

Kerstin Magnussen

Rechtsanwältin

Grundeigentümer-Verband Hamburg

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

Nur eine Wohnung begünstigt

# Erbschaftssteuer

Beschränkung der Steuerfreiheit bei Übertragung von Familienwohnheimen

**I**n welchem Umfang ist eine teilweise selbstgenutzte Immobilie bei der Übertragung auf die Kinder („Familienwohnheim“) von der Erbschaftssteuer befreit? Über diese Dauerstreitfrage hat das Finanzgericht Köln in einem am 15. Mai 2019 veröffentlichten Urteil vom 30. Januar 2019 entschieden (7 K 1000/17). Hintergrund der Entscheidung ist die Regelung des § 13 Absatz 1 Nummer 4 c ErbStG zur erbschaftssteuerfreien Übertragbarkeit des sogenannten Familienwohnheims.

## Sonderstatus Familienwohnheim

Danach kann eine Immobilie erbschaftssteuerfrei auf Kinder oder – falls diese verstorben sind – auf deren Kinder übergehen. Dies funktioniert allerdings nur dann, wenn der Erblasser die Immobilie bis zum Erbfall selbst genutzt hat oder aus zwingenden Gründen an der Selbstnutzung gehindert war. Solche zwingenden Gründe können zum Beispiel der erforderliche Umzug in eine Seniorenresidenz oder ein Pflegeheim sein. Im Gegensatz zur erbschaftssteuerbefreiten Übertragung zwischen Ehegatten gibt es beim Übergang der Immobilie auf Kinder oder Enkel eine Besonderheit: Die Steuerbefreiung greift nur bei einer Wohnfläche von bis zu 200 Quadratmetern. Liegt die Wohnfläche darüber, entfällt die Steuerbefreiung nicht ganz, muss aber anteilig gekürzt werden. Bei einer Wohnfläche von 300 Quadratmetern beispielsweise gilt die Befreiung also nicht in voller Höhe, sondern nur für zwei Drittel des Immobilienwertes.

## Gelten diese Regeln auch, wenn mehr als eine Wohnung übertragen wird?

Im vorliegenden Fall ging es nun darum, ob die Steuerbefreiung gemäß § 13 Absatz 1 Nummer 4 c ErbStG auch für eine weitere Wohnung in Anspruch genommen werden kann. In dem Streitgegenständlichen Mehrfamilienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von 490 Quadratmetern hatte die Erblasserin bis zu ihrem Tode zwei Wohnungen für sich und ihren Sohn, den Kläger, inne. Die Wohnung im Erdgeschoss ist 115 Quadratmeter groß und räumlich nicht mit der Wohnung im Obergeschoss (125 Quadratmeter) verbunden. Beide Wohnungen wurden von der Erblasserin und dem Kläger gemeinsam genutzt. In der oberen Wohnung befanden sich die Schlafzimmer der

Familienmitglieder (auch des Klägers), ein Badezimmer, die Küche und ein Wohnzimmer. Diese Wohnung wurde bereits vor dem Tod des Ehemanns der Erblasserin im Jahr 1995 ausschließlich privat genutzt. In der Wohnung im Erdgeschoss befanden sich zwei Arbeitszimmer sowie ein Wohnzimmer, ein Badezimmer und eine Küche. Nach dem Tod der Erblasserin hielt der Kläger an der räumlichen Aufteilung und Nutzungsweise der beiden Wohnungen unverändert fest.

Das Finanzamt berücksichtigte beim Erbfall die gesetzliche Steuerbefreiung nach § 13 Absatz 1 Nummer 4 c ErbStG im Streitgegenständlichen Objekt nur hinsichtlich der Wohnung im Obergeschoss, basierend auf deren Flächenverhältnis im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche von 490 Quadratmetern. Eine Steuerbefreiung für die Erdgeschosswohnung erfolgte nicht. Der Kläger beehrte hingegen die volle Steuerfreistellung für beide Wohnungen.

Das Finanzamt vertrat demgegenüber die Ansicht, dass eine Steuerbefreiung nur für eine der beiden Wohnungen in Betracht kommen könne.

§ 13 Absatz 1 Nummer 4 c ErbStG spräche in seinem Wortlaut nur davon, dass „eine Wohnung zu eigenen Wohnzwecken“ genutzt werden würde. Das Wort „eine Wohnung“ sei dabei numerisch zu verstehen. Der Kläger

argumentierte, dass der jeweilige Nutzungszweck entscheidend sei, und verwies auf die Gesetzesbegründung, welche nur von einer „an die Quadratmeterzahl gebundene Regelung“ spreche.

---

Die Steuerbefreiung gilt nur für bis zu 200 Quadratmeter – und, wie jetzt festgestellt wurde, eine einzige Wohnung.

---

## Gericht beschränkt Befreiung auf eine Wohnung

Und so entschied das Gericht: Bei der Auslegung des Begriffs „eine Wohnung“ im Sinne des § 13 Absatz 1 Nummer 4 c ErbStG sei restriktiv von einem streng numerischen Verständnis des Rechtsbegriffs auszugehen. „Wohnung“ im Sinne des § 13 Absatz 1 Nummer 4 c ErbStG meine die Zusammenfassung mehrerer Räume, die von anderen Wohnungen oder Wohnräumen baulich getrennt seien und die in ihrer Gesamtheit alle für die Führung eines Haushalts notwendigen Einrichtungen, Ausstattungen und Räumlichkeiten umfassten. Dies treffe sowohl auf die obere Wohnung als auch auf die Wohnung im Erdgeschoss zu, so dass zwei Wohnungen vorlägen. Beide Wohnungen verfügten jeweils über eine eigene Küche,

Wohnungseigentümer in der Pflicht

# Prozesskosten – Hilfe für WEGs?

Badezimmer und als Schlaf-, Wohn- oder Arbeitsräume nutzbare sonstige Räume. Auch seien beide Wohnungen ausschließlich separat über den von allen Bewohnern und sonstigen Besuchern des Hauses gemeinsam genutzten Hausflur zu erreichen; eine innere Verbindung der Wohneinheiten ähnlich einer „Maisonette-Wohnung“ bestehe unstreitig nicht. Alle Wohnungen des streitgegenständlichen Mehrfamilienhauses – und eben auch die beiden Wohnungen des Klägers – bildeten selbstständige Wohneinheiten. Von der Steuerbefreiung des § 13 Absatz 1 Nummer 4 c ErbStG sei jedoch nur eine einzelne Wohnung erfasst, so das Finanzgericht. Der Argumentation des Klägers, dass die quadratmetermäßige Begrenzung des Gesetzgebers die einzige Beschränkung sei, folgten die Richter nicht. Sie könne vor dem Hintergrund des eindeutigen Wortlauts der Vorschrift keinen Bestand haben.

Sibylle Barent

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

**A**uch finanzschwache Wohnungseigentümergemeinschaften können zwar grundsätzlich Prozesskostenhilfe beantragen. Der Bundesgerichtshof hat mit Beschluss vom 21. März 2019 (V ZB 111/18) jedoch entschieden, dass diese nur dann einen Anspruch auf die staatliche Unterstützung haben, wenn die Kosten des Rechtsstreits weder von der Wohnungseigentümergeinschaft noch von den Wohnungseigentümern aufgebracht werden können.

Im konkreten Fall hatte eine WEG Prozesskostenhilfe für ein Berufungsverfahren beantragt. Das Landgericht hatte diese mit der Begründung abgelehnt, dass bei juristischen Personen wie WEGs Prozesskostenhilfe nach § 116 Nummer 2 ZPO nur dann gewährt werden könne, wenn weder die juristische Person selbst noch die an dem Gegenstand des Rechtsstreits wirtschaftlich Beteiligten die Verfahrenskosten aufbringen könnten. Doch seien bei einem Rechtsstreit über Zahlungen an die WEG die Wohnungseigentümer wirtschaftlich beteiligt, da sie bei Ausfall der Forderungen der Gemeinschaft diese im Zweifel mittels einer Umlage kompensieren müssten. Dass die Einzeleigentümer die Kosten ebenfalls nicht aufbringen können, sei aber nicht geltend gemacht worden.

Der BGH stimmte der Entscheidung der Vorinstanz zu. Denn aufgrund der Nachschusspflicht müssen die Wohnungseigentümer für einen ausgeglichenen Etat der Gemeinschaft sorgen. Wenn durch die Kosten eines Rechtsstreits also eine Finanzierungslücke auftritt, müssen die Eigentümer diese etwa mittels einer Sonderumlage schließen. Sollten hierbei einzelne Wohnungseigentümer ausfallen, dann müssen die restlichen Eigentümer einspringen. Folglich muss für einen Prozesskostenhilfeantrag einer WEG dargelegt werden, dass weder die Gemeinschaft über die benötigten finanziellen Mittel verfügt, noch dass diese Kosten von allen, mehreren oder auch nur einem einzelnen Wohnungseigentümer finanziert werden können. Ob eine Finanzierung durch einen einzelnen Wohnungseigentümer diesem zuzumuten ist, spielt hierbei keine Rolle. Entscheidend ist alleine, ob sie möglich ist. Da viele Wohnungseigentümer in der Regel kein Interesse haben, ihre eigenen Finanzen für einen Rechtsstreit der Gemeinschaft offenzulegen, werden vermutlich die meisten Prozesskostenhilfeanträge von WEGs abgelehnt werden.

Gerold Happ

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

**So ordnet Sibylle Barent, Referentin Steuern und Recht bei Haus & Grund Deutschland, den Fall ein:**



Foto: Die Hofphotografen

Die Entscheidung bewegt sich im Rahmen des zu Erwartenden. In ähnlich gelagerten Fällen wird aber eine steuerlich optimierte Gestaltung des Anteils des selbstgenutzten gegenüber fremd zu vermietenden Wohnraums möglich und interessant sein. So kann etwa Wohnraum oberhalb der 200 Quadratmeter steuerunschädlich abgetrennt und fremdvermietet werden.

WEG-Recht

## Was ist Wohnnutzung?

**M**it seinem Urteil vom 8. März 2019 (V ZR 330/17) hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass die gemeinschaftliche Unterbringung von Wohnungslosen auch in einer Teileigentumseinheit erlaubt ist. Die Unterbringung stelle keine Wohnnutzung dar. Auch ein entgegenstehender Charakter der Anlage könne an dieser Bewertung nichts ändern.

Der im konkreten Fall Beklagte ist Eigentümer von zwei Teileigentumseinheiten, welche in der Teilungserklärung als „Laden“ bezeichnet sind. Dort werden tageweise Wohnungslose untergebracht und betreut. Die übrigen Eigentümer beschlossen, diese Nutzung zu untersagen. Dagegen wehrte sich der Eigentümer.

Die Bundesrichter halten die Nutzung zur Unterbringung von Wohnungslosen für zulässig. Sie sei als heimähnlich anzusehen, da sie unter anderem für eine Vielzahl von Menschen bestimmt sei, ihr Bestand von den Bewohnern unabhängig sei und es keine eigene Haushaltsführung gebe. Auch die Bezeichnung als „Laden“ stehe dem nicht entgegen. Zwar könne die Bezeichnung des Sondereigentums als Zweckbestimmung zu verstehen sein. Sei die Teilungserklärung jedoch zumindest unklar, so gelte im Zweifel keine Einschränkung. So verstanden die Richter auch die Bezeichnung „Laden“. Sie sei lediglich als eine Beschreibung der zur Zeit der Aufteilung ausgeübten Nutzung zu verstehen. Auch ein der Nutzung entgegenstehender Charakter der Anlage schränke, so die Richter, die Auslegung der Teilungserklärung nicht ein. Halte sich die Nutzung des Sondereigentums im Rahmen der Zweckbestimmung, könne sich die Unzulässigkeit nicht aus dem Charakter der Anlage und den diesen prägenden örtlichen Verhältnissen ergeben. Mit dieser Auffassung widerspricht der BGH der bisher geltenden obergerichtlichen Rechtsprechung. Die Nutzung von Eigentumseinheiten werde nur durch die allgemeine Verpflichtung der Eigentümer, sich so zu verhalten, dass keinem der anderen Eigentümer ein nicht hinnehmbarer Nachteil erwachse, begrenzt, so der BGH.

Wohnungseigentum

## Überwachung vom Balkon

**D**atenschutzrechtliche Aspekte sind auch in Wohnungseigentümergeinschaften an der Tagesordnung. Das Amtsgericht München hatte in einer Entscheidung vom 28. Februar 2019, 484 C 18186/18 WEG, darüber zu entscheiden, ob ein Wohnungseigentümer auf seinem Balkon eine Kamera installieren durfte, die auf den Gemeinschaftsgarten gerichtet war. Geklagt hatte ein anderer Eigentümer. Daraufhin wurde die Kamera wieder entfernt, allerdings unterschrieb der betreffende Eigentümer eine Unterlassungserklärung nicht.

Zunächst hatte er behauptet, dass es sich nur um eine Attrappe gehandelt habe, schließlich gab er aber zu, dass es sich um eine echte Kamera gehandelt habe. Er war der Auffassung, dass aufgrund der Tatsache, dass die Entfernung zum Gemeinschaftsgarten 15 Meter betrage, das Gerät nicht relevant sei, weil es nur bei Bewegungen bis etwa drei Metern Entfernung auslöse. Es sei mehrfach eingebrochen worden und seinem Sohn zwei Mal Fahrräder gestohlen worden. Der Antrag des Beklagten auf Genehmigung dieser Kamera war nicht auf der Tagesordnung berücksichtigt worden. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben.

Die Installation einer Videokamera könne zwar grundsätzlich vom Gebrauchsrecht eines Eigentümers oder Sondereigentümers umfasst sein, dies jedoch nur, wenn diese Kamera ausschließlich auf Bereiche ausgerichtet sei, die dem Sondereigentum des jeweiligen Eigentümers zuzuordnen seien.

Dies war hier nicht der Fall, weil der Gemeinschaftsgarten betroffen war. Unerheblich war es dabei, ob diese Kamera in der Lage war, lediglich bis drei Meter zu filmen oder aber darüber hinaus, weil die Rechtsprechung es als ausreichend ansieht, dass durch das Vorhandensein einer solchen Kamera in die Rechte der Betroffenen eingegriffen wird.

Dies liegt daran, dass dadurch ein unzulässiger Überwachungsdruck aufgebaut wird. Da somit ein Eingriff in das Persönlichkeitsrecht einzelner Eigentümer vorlag, war die Kamera abzubauen, zumal es an einer notwendigen Beschlussfassung der Eigentümergeinschaft fehlte.

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

# Fragen und Antworten

**?** Mir gehören vier Erdgeschosswohnungen einer Wohnungseigentumsanlage. Im ersten Stock befinden sich vier weitere Wohnungen mit unterschiedlichen Eigentümern. Sie verfügen über Balkone und auf der bevorstehenden Wohnungseigentümerversammlung soll über die Instandsetzung dieser Balkone befunden werden. Ich will mit meinen „vier Stimmen“ dagegen stimmen. Der Verwalter hat mir jedoch mitgeteilt, ich hätte trotz meiner vier Einheiten nur eine Stimme. Stimmt das? Das kann sein, wenn sich in der Teilungserklärung keine von dem Gesetz abweichende Regelung findet. Das Gesetz regelt das Stimmrecht in § 25 Abs. 2 WEG und weist jedem Wohnungseigentümer unabhängig von der Anzahl seiner Wohnungseigentumseinheiten eine Stimme zu. Sie hätten nach dieser gesetzlichen Regelung nur eine Stimme. Von dieser gesetzlichen Regelung kann jedoch in der Teilungserklärung abgewichen werden, es kann das sogenannte Objektprinzip oder das sogenannte Wertprinzip vereinbart werden. Das Stimmrecht richtet sich bei dem Objektprinzip nach der Anzahl der Wohnungseigentumseinheiten. Bei dem Wertprinzip wird auf die Miteigentumsanteile abgestellt und ihre Stimmkraft ergäbe sich aus der Addition der Miteigentumsanteile für ihre vier Wohnungseigentumseinheiten. Sollte sich keine abweichende Regelung in der Teilungserklärung befinden, könnte die beabsichtigte Maßnahme mit der Mehrheit der Stimmen der übrigen Wohnungseigentümer beschlossen werden, wenn objektiv Instandhaltungs- oder Instandsetzungsbedarf besteht.

**?** Unsere Wohnungseigentumsanlage wird durch einen in der Anlage wohnenden Wohnungseigentümer verwaltet. Dieser will nun die ihm erteilten Vollmachten nutzen, um sich selbst Entlastung zu erteilen und um die Jahresabrechnung zu genehmigen. Geht das? Hier muss zwischen der Entlastung des Verwalters und der Genehmigung der Jahresabrechnung unterschieden werden. Der Wohnungseigentümer ist bei seiner Entlastung als Verwalter nicht stimmberechtigt. Dieses Stimmverbot wird aus § 25 Abs. 5 WEG hergeleitet und dieses Stimmverbot erstreckt sich nach der Rechtsprechung noch auf die ihm erteilten Vollmachten. Sie können bei der Abstimmung über die Entlastung des Verwalters nicht berücksichtigt werden, bei der Abstimmung über die Jahresabrechnung gilt hingegen kein Stimmverbot, denn der Beschluss über die Jahresabrechnung betrifft nicht die Vornahme eines Rechtsgeschäfts mit dem Wohnungseigentümer und § 25 Abs. 5 WEG kommt mithin nicht zur Anwendung.

**?** Unsere Wohnungseigentumsanlage besteht aus 25 Wohnungseigentumseinheiten. Die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Fenster sind instandsetzungsbedürftig und sollen ausgetauscht werden. Die Wohnungseigentümer sollen nun auf der bevorstehenden Wohnungseigentümerversammlung den Verwalter ermächtigen, zu dem bereits eingeholten Angebot über 50.000 Euro weitere Angebote einzuholen und nach Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat den Auftrag zu erteilen. Ist das so zulässig?

Der beabsichtigte Beschluss wird auf Anfechtung hin für ungültig erklärt werden, denn es sind keine Vergleichsangebote eingeholt worden und die Auftragsvergabe durch den Verwalter nach Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat stellt sich als unzulässige Delegation dar. Nach der Rechtsprechung (Urteil des LG Hamburg vom 22. Februar 2017 – 318 S 46/17) sind bei größeren Instandsetzungsmaßnahmen Vergleichsangebote einzuholen. Dabei ist bereits eine Instandsetzungsmaßnahme mit Kosten von 3.000 Euro keine Bagatelle, für die keine Vergleichsangebote eingeholt werden müssten (Urteil des LG Hamburg vom 15. Februar 2012 – 318 S 119/11). Die Übertragung und Auftragsvergabe auf den Verwalter stellt sich überdies als unzulässige Delegation dar. Dabei wird zur Begründung auf den Beschluss des OLG Düsseldorf vom 30. Juli 1997 (3 WX 61/97) zurückgegriffen. Danach sollen die Wohnungseigentümer über das Ob und Wie von Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen entscheiden. Davon kann in engen Grenzen abgewichen werden. Das ist der Fall, wenn die Übertragung der Auftragsvergabe an den Verwalter nur zu einem begrenzten und für den einzelnen Wohnungseigentümer überschaubaren finanziellen Risiko führt und die grundsätzliche Verantwortlichkeit für den Beschluss solcher Maßnahmen bei der Wohnungseigentümerversammlung verbleibt. Diese Grundsätze sind hier nicht gewahrt, denn es steht dem Verwalter frei, wen er mit der Durchführung der Maßnahme beauftragt. Beide Gründe werden zur Ungültigerklärung des gefassten Beschlusses führen, Sie müssen jedoch den gefassten Beschluss binnen eines Monats nach der Verkündung des Beschlusses vor dem zuständigen Gericht anfechten. Unterbleibt diese Anfechtung, erlangt der Beschluss trotz seiner Mängel Bestandskraft.

Dach

## Eine warme Haube fürs Haus

Ein Großteil der Energie geht über die Außenhülle des Gebäudes verloren – also auch über die Dachflächen. Selbst wenn die Eindeckung noch gut in Schuss ist, kann es deshalb sinnvoll sein, die Dachflächen zu dämmen. Steht fest, dass der Raum unterm Dach nie zu Wohnzwecken genutzt werden soll, dann ist die Dämmung der obersten Geschossdecke eine einfache und preiswerte Alternative. Lesen Sie auf den folgenden Seiten, was Sie bedenken müssen.



Foto: Jürgen Fälschle/stock.adobe.com

So geht's

# Dämmung ohne Neueindeckung

Energieverlust über das Dach reduzieren

**W**enn eine Neueindeckung nicht erforderlich und das Dach auf der Innenseite nicht verkleidet ist oder eine Verkleidung ohnehin erneuert werden muss, ist eine Dämmung auf der Innenseite des Daches die Methode der Wahl. Grundsätzlich gibt es dafür verschiedene Möglichkeiten. Ob das Dämmmaterial zwischen oder unter den Sparren angebracht oder eine Kombination von beidem gewählt wird, hängt von der Dachkonstruktion und vom gewählten Material oder genauer gesagt von dessen Dämmeigenschaften ab.

## Begrenzender Faktor: die Sparren

Der erste Blick gilt den Sparren. Wenn ihre Statik ausreicht, kann prinzipiell zwischen oder unter den Sparren gedämmt oder auch eine Kombination aus beidem gewählt werden. Genügt die Statik der Sparren hingegen nicht, müssen sie vor der Dämmung verstärkt werden, beispielsweise indem seitliche Bohlen angenagelt oder auch schmale Sparren aufgeschraubt werden. Eine solche Verstärkung ist in vielen Fällen auch notwendig, um den in der Energieeinsparverordnung vorgegebenen Wärmedurchgangskoeffizienten zu erzielen.

## Zwischensparrendämmung

Die von den Sparren gebildeten Fächer werden komplett mit Dämmmaterial ausgefüllt. Das hat den Vorteil, dass im Dachraum kein zusätzliches Volumen beansprucht wird. Allerdings bilden die Sparren bei dieser Konstruktionsform immer Wärmebrücken. „Nach meinem Kenntnisstand wird bei Steildächern sehr oft Glaswolle oder Steinwolle als Zwischensparrendämmung verwendet“, berichtet Hermann Dannecker, Vorstand Deutsches Energieberater-Netzwerk (DEN). Die weichen Matten haben den Vorteil, dass sie sich sehr gut einpassen lassen. Das gilt auch für Produkte aus nachwachsenden Rohstoffen wie Matten aus Holzwolle, Hanf oder Schafswolle. Sie zeichnen sich sowohl durch eine gute Wärmedämmung als auch eine gute Wärmespeicherkapazität aus.

Allerdings entsprechen die Maße der Mattenware nicht zwangsläufig dem Sparrenzwischenmaß. Besonders bei Altbauten erfordert das umfangreiche Zuschnittarbeiten. Da sich die Materialien sehr unterschiedlich schneiden lassen, hängt eine passgenaue Dämmung nicht zuletzt von der Erfahrung des Unternehmens mit dem gewählten Dämmstoff ab.

## Untersparrendämmung

Hier wird die Dämmung komplett auf den vorhandenen Sparren aufgebracht. Damit möglichst wenig Raum verloren geht, wird dieses Verfahren gerne mit einer Zwischensparrendämmung kombiniert. Das hat zudem den Vorteil, dass die Wärmebrücken im Bereich der Sparren verringert werden. „Bei Aufsparrendämmung in Kombination mit Zwischensparrendämmung werden sehr häufig Holzfaserdämmstoffe verwendet“, beobachtet Dannecker. Holzfaserplatten punkten mit gutem sommerlichen Wärmeschutz und ihrer Diffusionsoffenheit. Daneben kommen auch hier Stein- oder Glaswollmatten zum Einsatz.

## Einblasdämmung

Die dritte Variante ist die Dämmung durch Einblasmaterial wie Zelluloseflocken. Hierzu wird zunächst ein Hohlraum konstruiert, der innen und außen durch eine dichte Schicht geschlossen ist. Dann wird das Material in den Zwischenraum geblasen.



**Wir dichten Ihre alte Gasleitung mithilfe von schnell härtenden Dichtungsmitteln von innen**

### Ihre Vorteile bei einer Gasleitungsinnenabdichtung:

- deutlich geringere Kosten
- schnell durchführbar
- kein Schmutz durch Wandaufbrüche o.ä.
- keine nachträglichen Renovierungsarbeiten
- gilt nach der Innenabdichtung als neue Gasleitung
- gleiche Gewährleistung wie bei einer neuen Gasleitung
- bleibt im Bestandschutz
- es muss kein teurer Brandschutz hergestellt werden

**G. Bohn & Sohn GmbH**

☎ 040 - 691 66 48

Fabriciusstraße 109, 22177 Hamburg  
www.BohndundSohn.de





Foto: THERMOFLOC

Bei der Einblasdämmung können beispielsweise Zellulose oder Holzfasern zum Einsatz kommen.

### Tücken im Detail

Egal, wo die Dämmung im Verhältnis zu den Sparren sitzt und welches Material verwendet wird: Einige kritische Punkte wie Statik, Feuchteschutz, Wind- und Luftdichtheit, sommerlichen Wärmeschutz sollte der Eigentümer unbedingt im Blick haben. „Wichtig sind sämtliche Anschlussdetails, Dachränder, Dachdurchdringungen, Anschlüsse an aufgehende Bauteile, Gauben“, zählt Experte Dannecker auf. Es sollte auch darauf geachtet werden, dass die Anschlüsse für spätere Dämmmaßnahmen, beispielsweise der Fassade, bereits vorbereitet sind.

### Ohne fachkundigen Rat geht es nicht.

Ordnungsrechtliche Vorgaben, technische Angaben und Eigenschaften der Dämmmaterialien, Details der Ausführung – all das überfordert die meisten Laien. „Schützen kann der „normale“ Bauherr sich nach meiner Meinung nur, wenn er sich qualifizierte und wirtschaftlich unabhängige Beratung einholt“, rät Hermann Dannecker. Zahlreiche Ortsvereine von Haus & Grund bieten – teils mit Kooperationspartnern – energetische oder bautechnische Beratung an. Erkundigen Sie sich in Ihrer Geschäftsstelle!

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

# 4.608

Dachflächen wurden im Jahr 2018  
als Einzelmaßnahmen mit  
KfW-Fördermitteln gedämmt.

### Förderung für die Dämmung der Dachflächen oder der obersten Geschossdecke

Aktuell gibt es in Deutschland rund 6.600 Förderprogramme. Für die Dämmung rund ums Dach werden die wichtigsten Programme von der staatlichen Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) abgewickelt.

- KfW-Programm 430: Zuschuss für Ein- und Zweifamilienhäuser, für Einzelmaßnahmen mit einem Investitionsvolumen bis zu 30.000 Euro zehn Prozent der förderfähigen Kosten, für Komplettisanierung zum KfW-Effizienzhaus 30 Prozent
- KfW-Programm 151: Kredit von bis zu 50.000 Euro pro Wohneinheit für das Durchführen von Einzelmaßnahmen, Tilgungszuschuss von 7,5 Prozent der Kreditsumme, aktueller Effektivzins: ab 0,75 Prozent
- KfW-Programm 152: Kredit von bis zu 100.000 Euro pro Wohneinheit bei Sanierung zum KfW-Effizienzhaus, Tilgungszuschuss von 27,5 Prozent der Kreditsumme, aktueller Effektivzins: ab 0,75 Prozent

Die Förderprogramme der KfW setzen deutlich anspruchsvollere Dämmziele voraus, als die Energieeinsparverordnung vorschreibt – nämlich einen Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) von 0,14 W/m<sup>2</sup>K (Watt pro Quadratmeter und Kelvin) (EnEV: 0,24 W/m<sup>2</sup>K). Die Anträge auf Fördermittel müssen vor Beginn der Maßnahme gestellt werden. Detailinformationen und der Zugang zum Online-Antrag finden Sie hier: <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/index-2.html>. Zusätzlich zu den Förderprogrammen der KfW gibt es regionale Programme von Ländern oder Kommunen. Sie können beispielsweise hier recherchiert werden: [www.foerderdatenbank.de](http://www.foerderdatenbank.de)

Mit Expertenhilfe

# Oberste Geschossdecke

Dämmung schont Klima und Geldbeutel

**Ü**ber das Dach kann je nach Beschaffenheit der Immobilie viel Heizenergie verloren gehen. Wer den Dachraum nicht als Wohnraum nutzt, sollte deshalb die Dämmung der obersten Geschossdecke prüfen. Dabei sind die Eigentümer nach der Energieeinsparverordnung zur Dämmung verpflichtet, wenn die obere Geschossdecke oder das Dach nicht oder schlecht gedämmt sind und der Dachraum unbeheizt ist. Verschont von der Dämmpflicht sind nur Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, die schon vor Februar 2002 dort gewohnt haben. Und gibt es einen Eigentümerwechsel, dann haben die neuen Eigentümer zwei Jahre Zeit zu dämmen. Ausgenommen von der Regelung sind auch Häuser, die schon einen bestimmten „Mindestwärmeschutz“ haben.

Wer Fragen zur Dämmpflicht, zu Vorgehen und zu Förder-Voraussetzungen hat, kann sich von Energieberatern unterstützen lassen. Fachkundigen Rat bieten auch Bauphysiker oder Handwerker. Sie wissen, wann und wie man sich sinnvollerweise im Laufe einer Sanierung um die oberste Geschossdecke kümmert.

Mit dem Experten gilt es auch zu besprechen, welche Materialien sich am besten eignen. Infrage kommen etwa Dämmstoffe aus Mineralwolle, Holzfasern, Polystyrol, Polyurethan oder Zellulose. Ein Kriterium für die Materialwahl kann die künftige Nutzung sein. Zuallererst muss der Eigentümer sich darüber im Klaren sein, ob der Dachboden begehbar oder unbegehbar und ob er als

Lagerraum genutzt werden oder für Wartungsarbeiten zugänglich sein soll.

Entscheidend für die Dämmung ist auch die Deckenkonstruktion. „Bei Stahlbetondecken ist es relativ einfach“, sagt Christian Anders, Fachtechnik-Experte beim Zentralverband des Deutschen Dachdeckerhandwerks in Köln. Bei den Holzbalkendecken sei es schon komplizierter. „Hier sollte man sich einen Experten dazuholen“, betont er. Der sollte sich dann anschauen, wie es zwischen den Holzbalken aussieht.

Fachleute müssen auch entscheiden, wie und wo „Dampfsperren“ oder „Dampfbremsen“ angebracht werden müssen. Dies sind Spezial-Folien, die das Eindringen der warmen Luft in das Dämmmaterial verhindern oder begrenzen. Ansonsten kann sich durch Tauwasserausfall Schimmel bilden oder die Holzkonstruktion langfristig beschädigt werden.

Für eine effektive Dämmung sollten auch Wärmebrücken verhindert werden. „Zum einen müssen die Folien untereinander und an den Wänden gut verklebt sein“, sagt Anders. Zum anderen sollten auch Türen und Treppen gut gedämmt sein. „Sonst bringt der ganze Aufwand wenig“, sagt er und rät zur Zusammenarbeit mit Fachhandwerkern.

Karin Birk  
Freie Journalistin

## Mein Ratgeber rund ums Dach

64 Seiten kompaktes Wissen für alle Bauherren und Renovierer.

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

Alle Informationen unter  
[www.ratgeberdach.de](http://www.ratgeberdach.de)



GRATIS



**BAUDER**  
macht Dächer sicher.

Licht, Luft und Platzgewinn

# Dachgauben

Mehrwert für Bewohner und Eigentümer

**M**ehr Licht und bessere Belüftung, mehr Fläche mit Stehhöhe und damit auch Platzangebot fürs Wohnen, eine tolle Aussicht. Eine Dachgaube hat zahlreiche Vorteile.

Im Idealfall ist der Einbau von einer oder mehreren Gauben bereits beim Hausbau eingeplant. Doch wenn die Statik des Daches stimmt, die Dachsparren das zusätzliche Gewicht tragen und das Bauamt zustimmt, ist auch der nachträgliche Einbau kein Problem.

Gauben sind zumeist genehmigungspflichtig. Dabei werden beispielsweise die Abstände, die Statik, der Wärmeschutznachweis und der Schallschutz geprüft, nicht jedoch die Ausführung, also etwa die Regensicherheit oder der Tauwasserschutz. „Da aber gerade bei Gauben als Dachdurchdringungen oder als ‚Dach im Dach‘ viele kritische Detailpunkte auftreten, ist es unbedingt notwendig, die Planung und Ausführung professionellen Fachkräften zu überlassen“, warnt Josef Rühle, Geschäftsführer Tech-

nik des Zentralverbandes Deutsches Dachdeckerhandwerk. So ist sichergestellt, dass das Bauteil fachgerecht und gemäß den aktuell anerkannten Regeln der Technik erstellt wird und der Brandschutz gesichert ist.

Im Laufe der Jahrhunderte haben sich, teilweise auch regional unterschiedlich, besondere Formen, Proportionen, Gestaltungsgrundsätze und Ausbildungen der Randan- und -abschlüsse entwickelt. Eine der einfachsten und ältesten Gaubenformen ist die Schlepptdachgaube: Über der rechteckigen Fensterfront an der Stirnseite liegt ein flach geneigtes Dach, das eine angenehme Stehhöhe ermöglicht und Raumtiefe schafft. „Gestalterisch gilt für sie die Empfehlung, dass mindestens ein bis zwei Ziegelreihen in der Hauptdachfläche zwischen First und Gaubendachanschluss vorzusehen sind“, sagt Experte Rühle. Deutlich weniger Wohnraum schaffen spitze Formen wie etwa die Satteldachgaube – häufig auch Walmdach- oder Giebelgaube genannt – mit ihren beiden auf kleinen Wangen sitzenden, gegeneinander geneigten Dachflächen, deren First gerade zum Hauptdach hin verläuft, oder ihre nahe Verwandte, die Spitzgaube. Beide Bauformen punkten mit ihrem vergleichsweise günstigen Preis, setzen allerdings ein Hauptdach mit einer Neigung von mindestens 30 Grad voraus.

Damit das Hauptdach und die Gaube eine harmonische Einheit bilden, gelten vier Grundsätze: Die Flächen des Hauptdachs und der Gaube werden am besten mit dem gleichen Material eingedeckt. Außerdem sollte die Dachneigung der Gaube nach Möglichkeit der Neigung der Hauptdachfläche entsprechen. „Grundsätzlich ist die Errichtung von Dachgauben auf flach geneigten Dächern fragwürdig. Je flacher nämlich eine Dachneigung ist, desto schwieriger ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Höhe der Gaube und der Länge der Abschleppung herzustellen“, gibt Josef Rühle zu bedenken. Darüber hinaus sollte die Anzahl und Größe der Gauben so beschränkt werden, dass sie in der Summe und im Verhältnis zur Gesamtdachfläche untergeordnet bleiben. Und schließlich sollten die Gauben vom First, von der Traufe und von den seitlichen Dachrändern so weit abgesetzt sein, dass der Umriss des Daches und seine Randzonen optisch deutlich vorherrschend bleiben und nicht überschritten oder aufgelöst werden.



**Nasse Wände?  
Feuchter Keller?**

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

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

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

**ISOTEC®**  
Wir machen Ihr Haus trocken



Eva Neumann

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

Ideal für Bungalows

# Flachdachfenster

Viel Tageslicht und frische Luft in der Tiefe des Raumes

Im Neubau sind puristische Flachdächer angesagt. Das liegt auch daran, dass sie sich gut begrünen oder zu einer Dachterrasse gestalten lassen. Vor allem in dicht besiedelten Gebieten mit hohen Grundstückspreisen ist das ein nicht zu unterschätzender Vorteil. Zugleich feiert der Bungalow als barrierearme oder -freie Wohnform eine Renaissance. Beide Entwicklungen haben Flachdachfenstern Auftrieb gegeben: Sie bringen viel Tageslicht in die Tiefe des Raumes oder auch in innenliegende, sonst fensterlose Räume. Neben dem Neubau sind Renovierungsmaßnahmen am Dach der ideale Zeitpunkt, um über Flachdachfenster nachzudenken. Bei der Planung gilt der erste Blick der Dachneigung. Bei welcher Dachneigung Flachdachfenster eingebaut werden können, unterscheidet sich von Hersteller zu Hersteller ein wenig: Beispielsweise reicht bei Velux die Spannweite von 0 bis 15, bei LAMILUX bis 22 Grad. In jedem Fall muss der Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) des Flachdachfensters zum Gesamtkonzept des Gebäudes passen. Anders als bei Lichtkuppeln aus Kunststoff entspricht der Wärmeschutz bei Flachdachfenstern dem von Senkrechtfenstern. Allerdings bezieht sich der genannte U-Wert zunächst nur auf das Fenster mit seinem Rahmen. Wird ein Aufsetzkranz für den Einbau benötigt, muss ebenfalls entsprechend wärmegeklämt und in die Planung des Wärme- und Tauwasserschutzes einbezogen werden.

„Die Anzahl und Größe der Flachdach-Fenster sollte auf die jeweilige Dachkonstruktion abgestimmt sein“, rät

Carolin Bauer, Produktmanagement Flachdach-Fenster & Rollläden bei Velux Deutschland. Standardgrößen von eckigen Fenstern liegen zwischen 60 mal 60 Zentimetern und 120 mal 220 Zentimetern. Ein waagrecht eingebautes ebenes Flachglas sieht zwar elegant aus, kann jedoch stehendes Wasser und Verschmutzungen auf der Scheibe verursachen. Einzelne Hersteller bieten daher Flachglas mit einer leichten Neigung von zwei oder drei Grad an. Darüber hinaus gibt es konvexe Ausführungen. Die mehrkammerigen Kunststoff- oder thermisch getrennten Aluminiumprofile sind in unterschiedlichen Farben zu haben. Schließlich geht es ans Detail: Soll ein Verdunkelungsrollo, ein Faltstore oder eine Netzmarkise bei Bedarf die Sonne draußen halten? Ist ein Insektenschutz notwendig, ein Regensensor gewünscht? „Die Öffnung zur Lüftung funktioniert meist mittels eines Elektroantriebs – zum Beispiel Spindelhub- oder Kettenschubantrieb – ferngesteuert über einen Taster in der Wand, ähnlich eines Lichtschalters“, erläutert Armin Stiner, Produktmanager bei LAMILUX. Der Antrieb ist optisch unauffällig in den Rahmen integriert. „Alternativ ist beispielsweise auch die manuelle Öffnung über einen Handspindelöffner denkbar.“ Auch eine Steuerung per Smartphone-App oder Sprachsteuerung ist möglich. Dafür bieten die Hersteller entweder eigene Smart-Home-Systeme oder Gateway-Lösungen an.

Eva Neumann

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



**HANSA-GLASBAU**



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

BAUBETRIEB  
seit 1907



**PENTZIN & NÄGELER**  
BAUUNTERNEHMEN

**Ausführung sämtlicher Bauarbeiten**  
Bramfelder Str. 102 a, 22305 Hamburg  
Tel. 040/690 52 53, Fax 040/691 62 60  
Internet: [www.pentzin-naegeler.de](http://www.pentzin-naegeler.de)  
E-Mail: [info@pentzin.de](mailto: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](http://www.bau-und-haustechnik.com)

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

Treibhausgasemissionen

# Klimaschutzgesetz

Hohe Vorgaben an Eigentümer sollen Gesetzescharakter erhalten

**B**undesumweltministerin Svenja Schulze hat Anfang des Jahres einen Entwurf für ein Klimaschutzgesetz vorgelegt. Darin sollen die im Klimaschutzplan 2050 für die einzelnen Sektoren festgelegten CO<sub>2</sub>-Minderungsziele gesetzlich festgeschrieben werden. Die jeweiligen Fachressorts sollten konkrete Maßnahmenpläne entwickeln, wie sie diese Ziele erreichen wollen.

Dieser Vorschlag ist bei den unionsgeführten Bundesministern auf Widerstand gestoßen. Die Bundesregierung hat jetzt ein Klimakabinett eingesetzt. Die Minister der Bereiche Umwelt, Verkehr, Landwirtschaft, Inneres/Bau, Finanzen und Wirtschaft sollen nun erarbeiten, wie jedes Ressort seiner Verpflichtung zur Reduktion der Emissionen nachkommen kann. Noch in diesem Jahr will das Klimakabinett ein Klimaschutzgesetz verabschieden. Bleibt es bei den Sektorzielen, kann es für den Gebäudesektor unnötig teuer werden.

Sektorziele des Klimaschutzplans sollen im Klimaschutzgesetz verbindlich geregelt werden.

Im Klimaschutzplan 2050 hat die Bundesregierung das Ziel, die Treibhausgasemissionen bis 2030 um 55 Prozent (im Verhältnis zum Basisjahr 1990) zu verringern, auf einzelne Sektoren aufgeteilt. Im Entwurf des Klimaschutzgesetzes wurden diese Zahlen und damit auch die überproportional hohen Vorgaben an den Gebäudesektor übernommen. Er soll weiterhin eine Vorreiterrolle ein-

CO <sub>2</sub> -Minderungsraten der einzelnen Sektoren		
Sektor	bisherige Minderungsrate von 1990 bis 2014	bis 2030 geplante Minderungsrate von 1990 bis 2030
Energie-wirtschaft	23 %	61 – 62 %
Industrie	36 %	49 – 51 %
Gebäude	43 %	66 – 67 %
Verkehr	2 %	40 – 42 %
Landwirt-schaft	18 %	31 – 34 %
Gesamt	26 %	55 %

Quellen: Bundesumweltministerium (2016), Klimaschutzplan 2050

nehmen und seine Emissionen bis 2030 gegenüber 1990 um bis zu 67 Prozent mindern. Das überwiegend für den Sektor zuständige Bundesbauministerium soll für die Einhaltung der jeweiligen Minderungsziele sorgen und hierfür Sofort- und Maßnahmenprogramme vorlegen und umsetzen.

## So bewertet Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik bei Haus & Grund Deutschland, die bisherigen Pläne zum Klimaschutzgesetz:



Foto: Die Hofotografen

Haus & Grund lehnt die überproportional hohen Vorgaben für den Gebäudesektor ab und setzt sich dafür ein, dass die CO<sub>2</sub>-Minderungsziele bis 2030 nicht als einzelne Sektorenziele gesetzlich vorgeschrieben werden. Die Abgrenzung der Sektoren und die Fixierung einzelner Sektorziele erschweren sinnvolle sektorenübergreifende Maßnahmen. Das jeweils verantwortliche Bundesministerium würde dadurch vermehrt Maßnahmen umsetzen, mit denen die eigenen Sektorziele erreicht werden. Andernfalls müsste es die anderen Fachressorts dazu bewegen, sektorübergreifenden Maßnahmen zuzustimmen. Das birgt reichlich

Konfliktpotenzial. Auf den Gebäudesektor bezogen bedeutet dies, dass Eigentümer die Emissionen ihrer Gebäude nur mindern können, indem sie vermehrt in teure Dämmungen investieren und ihre fossilen Heizungen gegen Wärmepumpen oder Solarthermie tauschen, wohingegen Investitionen in hauseigene Fotovoltaik- und BHKW-Anlagen zur Stromversorgung der Mieter als Minderung der Emissionen im Sektor Energiewirtschaft angerechnet würden.

In der Diskussion

# Schottergärten verbieten?

Ökologisch bedenklich und nicht so pflegeleicht wie erhofft

**S**eit einigen Monaten wird mancherorts hitzig darüber diskutiert, ob Kommunen Schottergärten in Neubaugebieten verbieten sollen oder nicht. Vorgärten, die vorrangig mit Steinen und Schotter gestaltet werden, sind zwar hierzulande nichts Neues, doch in den vergangenen zehn Jahren beobachtet der Bundesverband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau ihre vermehrte Ausbreitung. „Davon ist weniger der Bestand betroffen. Vielmehr häufen sich Schottergärten in Neubaugebieten“, erläutert Verbandssprecher Andreas Stump.

In der Regel wird der gewachsene Oberboden ausgehoben, dann ein Vlies oder eine Folie verlegt. Darauf kommen wahlweise Schieferplättchen, Marmor-, Quarz- oder Flusskiesel, Basalt- oder Granitsplitt, Bruch-, Regenbogen- oder Engelsteine. Dazwischen werden einzelne Solitärgehölze wie etwa eine Konifere oder ein Bonsai, dazu Gräser oder auch klassische Trockenpflanzen gesetzt, in Pflanzkübeln oder auch in Einschnittlöchern im Bodenvlies.

Vielfach spielt dabei die Überzeugung, ein solcher Garten sei besonders pflegeleicht, eine Rolle. Aus Sicht des Fachverbandes ist das ein Irrglaube. „Spätestens nach zwei bis drei Jahren, wenn Blätter und Pflanzenreste auf den Steinen liegengelassen sind und Samen eingetragen wurden, beginnen Moose und Unkräuter zu wachsen“, warnt Andreas Stump. Oft bahnt sich nach Jahren auch das Unkraut einen Weg durch die Plastikböden der Beete, das dort nicht effektiv gejätet werden kann.

Aus Sicht der Kritiker birgt diese Gestaltung gleich mehrere Probleme: Durch die Folie wird die Oberfläche versiegelt. Das Regenwasser kann hier nicht versickern, der natürliche Wasserhaushalt wird also gestört, die Kanalisation ebenfalls. Hinzu kommt: Aufgrund der spartanischen Bepflanzung finden hier auch nur wenige Tiere einen geeigneten Lebensraum. Unter ökologischen Gesichtspunkten ist die Schotterlandschaft recht wertlos.

In einigen Kommunen sind Schottergärten im Neubau mittlerweile verboten, in anderen steht ein Verbot kurz bevor oder wird diskutiert. Teilweise enthalten auch Bebauungspläne für Neubaugebiete bereits Pflanzgebote oder Auflagen, welche die Begrünung in den Vordergrund stellen. Darüber hinaus geben die Kommunen als Maß der baulichen Nutzung maximale Anteile an bebauten Flächen vor – die sogenannte Grundflächenzahl. Wie Schotterflächen in die Berechnung Eingang finden, wird dabei unterschiedlich gehandhabt. Auch die Berechnung der Gebühren für abfließendes Regenwasser bieten eine Handhabe. Schottergärten können beispielsweise in Abhängigkeit von der Wasserdurchlässigkeit des verwendeten Vliesmaterials als „teilversiegelt“ oder auch als vollversiegelt gezählt werden.

Unterm Strich haben Kommunen also auch ohne Verbote eine Reihe von Möglichkeiten, darauf hinzuwirken, dass Zahl und Umfang von Schottergärten nicht überhandnehmen.

Eva Neumann

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

**PIETSCH** BAUWERKSERHALTUNG  
GMBH

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

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

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

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

**SANIERUNGSTECHNIK  
NORD**

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

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

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

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

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

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

125 Jahre Stromnetz

# Elektromobilität erreicht die Immobilie

Die Zukunft gehört der Elektromobilität – und Hamburg ist Vorreiter für die emissionsarme Antriebstechnologie. Seit Anfang des Jahres greift hier das Förderprojekt ELBE. Es unterstützt Immobilienbesitzer auf dem Weg zu einer persönlichen Ladestation: Bis zu 60 Prozent der Kosten können erstattet werden!

**I**n Hamburg sind erste Straßen für ältere Dieselfahrzeuge gesperrt, gleichzeitig wächst die Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge kontinuierlich: Über 850 öffentlich zugängliche Ladepunkte haben wir von Stromnetz Hamburg inzwischen in Betrieb genommen. Keine Frage, die Verkehrswende



Öffentlich zugängliche Ladeinfrastruktur: Stromnetz Hamburg hat in der Hansestadt bereits über 850 solcher Ladepunkte in Betrieb genommen

Foto: MENNEKES/Michael Bergmann, Stromnetz Hamburg

von Elektroautos aufgebaut. Eine solide Grundlage, um Grundeigentümern bei der Auslegung des Hausanschlusses beratend zur Seite zu stehen. Neben dem Hausanschluss sind weitere Punkte wie die Verkabelung im Gebäude, die Ausstattung mit zukunftsfähigen Ladestationen mit einer IT-Verbindung zum Backend eines

hat begonnen. Prognosen gehen davon aus, dass im Jahr 2030 rund 100.000 E-Fahrzeuge in Hamburg fahren werden.

Für Grundeigentümer und die Immobilienbranche stellt sich die Frage, wie sehr die technologischen Veränderungsprozesse im Mobilitätssektor letztendlich auch die Werthaltigkeit der eigenen Immobilie beeinflussen werden. Denn E-Auto-Fahrer möchten künftig nicht nur an öffentlich zugänglichen Ladesäulen „tanken“ – sondern auch beim Arbeitgeber und zu Hause, in der zur Wohnung gehörenden Tiefgarage oder an der eigenen Immobilie. Während die Ladeinfrastruktur im Neubau schon in der Planungsphase berücksichtigt werden kann, wird der Gebäudebestand mit entsprechenden Stromanschlüssen, Ladegeräten und mitunter beträchtlichem baulichen Aufwand nachgerüstet werden müssen.

Dabei kommt der Dimensionierung des Hausanschlusses und der vorgelagerten Netzinfrastruktur eine zentrale Rolle zu. Diese muss ausgerichtet sein auf das Aufladen von Fahrzeugen – gegebenenfalls sogar von mehreren gleichzeitig. Stromnetz Hamburg hat seit einigen Jahren eine systematische Expertise bei der Stromversorgung

Betreibers sowie eine eventuelle Weiterverrechnung der Kosten an die Mieter zu beachten.

Seit Anfang dieses Jahres wird in Hamburg das größte deutsche Förderprojekt zur gebäudebezogenen Installation von Stromanschlüssen für Elektroautos umgesetzt. Das auf das Hamburger Stadtgebiet begrenzte Projekt ELBE („ELectrify Buildings for EVs“) bietet erstmalig die Möglichkeit, über die Investitions- und Förderbank Hamburg bis zu 60 Prozent der Kosten für Geräte, Installation, baulich-technische Vorbereitung und Betriebsführung erstattet zu bekommen. Förderberechtigt sind juristische Personen. Das Vorhaben wird vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie gefördert. ELBE steht also neuerdings auch für zukunftsfähige Immobilien.

Mehr Informationen zum Projekt ELBE erfahren Sie unter: [www.elbe-hh.de](http://www.elbe-hh.de)

Messe

# Vorzugskarten zur NordBau 2019

Mittwoch, 11. September bis Sonntag, 15. September 2019,  
Neumünster, Messegelände Holstenhallen



**VORZUGSKARTE**  
für eine Person und einen Tagesbesuch

Beim Einlösen dieser Karte zahlen Sie  
**7,00 Euro**  
an der Kasse

**Aussteller:**  
Grundeigentümer-Verband  
Hamburg  
von 1832 e.V.  
Glockengießerwall 19  
20095 Hamburg

Mittwoch bis Sonntag

Hier redet man miteinander

**64. Kompaktmesse des Bauens**  
Neumünster, den 11. – 15. September 2019  
Holstenhallen Messegelände  
Täglich von 9 bis 18 Uhr



**Grundeigentümer-  
Verband  
Hamburg**



**VORZUGSKARTE**  
für eine Person und einen Tagesbesuch

Beim Einlösen dieser Karte zahlen Sie  
**7,00 Euro**  
an der Kasse

**Aussteller:**  
Grundeigentümer-Verband  
Hamburg  
von 1832 e.V.  
Glockengießerwall 19  
20095 Hamburg

Nordeuropas Kompaktmesse des Bauens – www.nordbau.de

## ARCHITEKTEN

Wohnhäuser  
mit Würde und  
Feingefühl.

040. 99 99 45 73  
info@heidrunohm.de



heidrun ohm architektin

## BAUGESCHÄFTE

SANIERUNG · UMBAU · RENOVIERUNG  
ABDICHTUNG · FLIESEN

**VOLKER BEHRENS**  
Maurermeister · Spezial-Baugeschäft

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

## H.-W. Hengfoß

MAURERMEISTER

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

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

## A. Kraft Bautenschutz

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

## BAUFINANZIERUNG



**HANSE**  
FINANZMAKLER

**Sie suchen? Wir bieten an:**

- Neu- sowie Anschlussfinanzierung
- Modernisierungsfinanzierung
- KfW-Darlehen • Baukindergeld

Ihr Ansprechpartner/ Berater vor Ort:  
**André Ritter** Tel. (040) 601 747 60  
ritter@hanse-finanzmakler.de

## ENERGIEAUSWEISE



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 Einbruchschutz

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

**Rollläden Markisen**

Eine Rubrik zu Ihrer Fachrichtung fehlt? Wir eröffnen  
diese für Sie – bitte sprechen Sie uns gern an!  
elbbüro, Stefanie Hoffmann  
Tel. (040) 33 48 57 11 oder s\_hoffmann@elbbuero.com

## HAUSMEISTER

**GHG** Gesellschaft für Haus und  
Grundstückspflege mbH

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



**HAUSDIENT**  
Christian W. Scheuermann

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

HAUS- & OBJEKTPFLEGE  
Betreuung · Reinigung · Gartenpflege  
**ANDREAS ZIERACH**  
Friedrich-Ebert-Damm 143  
D-22047 Hamburg  
Telefon 696 17 90 · Fax 696 41 681  
E-Mail: Andreas@Zierach.de  
www.zierach.de

## HEIZÖL

**BERND IDEN**  
Heizöl

☎ 60 70 136

## MALER

**Ahrens**  
Malereibetrieb

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

**Suchen Sie kurzfristig  
eine Malerlösung?**

**Malermester  
Kersten NK**

Tel. 040/38 31 76

www.malermester-kersten.de

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

**Gramlich**

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

## 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

– Anzeige –

Heimvorteil

# „Die Geschichte glaubt einem kein Mensch“

Wie Familie Tiedemann zu ihrer eigenen Immobilie kam

**J**ens und Manuela Tiedemann sind ein glückliches Ehepaar – und seit dem 1. April zudem Hauseigentümer. Wie sie in die eigenen vier Wände kamen, klingt ein wenig so, als hätte sich dies ein Drehbuch-Autor oder eine PR-Agentur ausgedacht. „Die Geschichte glaubt einem kein Mensch“, sagt der 45-Jährige Neueigentümer lachend. Und doch ist sie genau so passiert.

Das Paar arbeitet bei einem Hamburger IT-Unternehmen, beide als Abteilungsleiter. Bisher lebten sie mit ihrem inzwischen vierjährigen Sohn auf 62 Quadratmetern zur Miete in Barmbek. Als vor einem halben Jahr Nachwuchs Nummer zwei das Licht der Welt erblickte, war klar, dass sich mit der Familie nun auch die Wohnfläche vergrößern muss. Zunächst schauten sie sich nach einer größeren Mietwohnung um, doch bald schon wurde auch über Kauf nachgedacht. Sie schauten sich auf dem Markt um, durchstöberten insbesondere Online-Portale. Und sie sprachen mit ihrer Bank, besuchten Informationsveranstaltungen der Hamburger Sparkasse für Immobilienkäufer.

„Sie haben alles richtig gemacht und frühzeitig den Kontakt zu uns aufgenommen“, sagt Haspa-Immobilienpezialist Jens Marquard. Dem Ehepaar fiel ein Endreihenhaus in Tonndorf ins Auge. Das gefiel den beiden und sie schrieben den Makler an. „Das war am Mittwoch. Am Donnerstag hatten wir einen Besichtigungstermin – aber nur, weil ein anderer Interessent abgesagt hatte. Da haben sich die Leute wirklich gegenseitig die Klinke in die Hand gegeben“, erinnert Jens Tiedemann. Er hatte dem Makler schon vorab berichtet, dass er den Haspa Heimvorteil hat und brachte diese schriftliche objektunabhängige Finanzierungsbestätigung auch zur Besichtigung mit. Auf seinen Wunsch hin, bestätigte die Haspa dies auch noch einmal gegenüber dem Makler. Und schon einen Tag später hatte das Paar den Zuschlag. Jens Tiedemann hat immer noch leuchtende Augen, wenn er davon berichtet.

„Es wird immer gesagt, dass man so schwer an eine Wohnung kommt. Und bei uns lief das in drei Tagen – und anderthalb Wochen später waren wir schon beim Notar“, erinnert er sich. „Wenn ich Verwandten oder Bekannten die Geschichte erzähle, schütteln die immer ungläubig mit dem Kopf.“

Wer auch mit Hilfe der Hamburger Sparkasse und des Haspa Heimvorteils in die eigenen vier Wände einziehen möchte, erfährt mehr unter [haspa.de/heimvorteil](https://haspa.de/heimvorteil). Dort sind auch Zins- und Budgetrechner sowie weitere Informationen zu finden. Wer Kontakt zu einem Immobilienspezialisten in seiner Region aufnehmen möchte und noch keinen kennt, kann sich seinen unter [haspa-beraterfinder.de/immobilie](https://haspa-beraterfinder.de/immobilie) selbst aussuchen. Oder fragt einfach in der nächsten Haspa-Filiale nach.



Tipps für die Urlaubszeit

# Brandschäden durch Elektrogeräte vorbeugen

Nur geprüfte Geräte verwenden und Sicherheitshinweise beachten

**E**s passiert immer wieder, dass ganze Häuser abbrennen, während die Bewohner ahnungslos im Urlaub sind. Ursache sind häufig Kurzschlüsse durch Elektrogeräte. Immerhin geht ein Drittel der Wohnungsbrände von Haushaltsgeräten aus! Wenn Sie in den Urlaub aufbrechen, sollten Sie folgende Tipps beachten und so einem Brand vorbeugen.

## Grundsätzliches

Der erste wichtige Tipp: Achten Sie auf Prüfsiegel, wenn Sie sich neue Elektrogeräte anschaffen. 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.

Bevor Sie die elektrischen Geräte zu Hause aufstellen und anschließen, müssen Sie die Bedienungsanleitungen lesen und die Sicherheitshinweise beachten. Schließlich weisen die Hersteller in den Anleitungen bereits auf Brandgefahren hin und erläutern, wie diese vermieden werden können. Beispielsweise sollten Elektrogeräte nicht zu nah beieinander aufgestellt werden und nicht in die Nähe von leicht brennbaren Gegenständen. Dazu gehören Vorhänge und Gardinen, die meisten Deko-Objekte, aber auch Bücherregale.

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

## Wenn Sie im Urlaub sind

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 ziehen. Und das auch bei Kaffeemaschinen, Waschmaschine und Wäschetrockner! So können sie Kurzschlüsse und Kabelbrand vermeiden. Bitten Sie auch einen Nachbarn, Freunde oder Verwandte, regelmäßig nach dem Rechten zu schauen.

## Achtung

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 unnötige Gefahrenquellen.

## Rauchmelder

Rauchmelder sind in der gesamten Bundesrepublik Pflicht. Jedes Schlaf- und Kinderzimmer und die Flure sollten damit ausgestattet sein. Im Badezimmer und in der Küche kann auf einen Rauchmelder verzichtet werden, da es durch Feuchtigkeit oder Dampf zum Fehlalarm 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. Für weitere Informationen melden Sie sich bei unserem Beratungs-Team unter (040) 3766 3367.

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

GEV



Foto: Light Impression/stock.adobe.com

Torsten Flomm

# Wir leben in spannenden Zeiten

Die neuesten Umfragen machen deutlich: Das Ergebnis der Europawahl war keine Eintagsfliege. Der Trend setzt sich fort. Die GRÜNEN haben sogar die Union überholt und die SPD befindet sich weiter auf Talfahrt. Jungwähler und Youtuber stellen vermehrt die Frage, welche Welt ihnen die Älteren, die ja immer noch die deutliche Mehrheit der Wähler stellen, hinterlassen wollen. Und auch viele der nicht mehr ganz so jugendlichen schließen sich dem an.

Eine Zeiterscheinung oder ein Zeitenwechsel? Viel wird davon abhängen, wie die GRÜNEN mit ihrer neuen Rolle umgehen und wie sie mit ihr fertig werden. Und natürlich davon, wie die ehemaligen großen Parteien sich für die Zukunft positionieren – personell und inhaltlich.

---

Die bisher belächelte Vorstellung, die GRÜNEN könnten die SPD überholen, ist zu einer realistischen Option geworden.

---

Für Hamburg wird das natürlich besonders interessant. Die bis vor kurzem noch belächelte Aussicht, dass die GRÜNEN die SPD überholen könnten, ist plötzlich zu einer ernstzunehmenden Option geworden. Und die CDU bewegt sich allmählich auf dem Niveau wie andernorts die SPD. Und was heißt das alles für den Grundeigentümer-Verband? Parteipolitisch waren wir immer neutral. Wir vertreten die Interessen der privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Doch diese Interessen befinden sich auch im Wandel. Sollen wir für den Erhalt der Siedlungsform Einfamilienhaus eintreten oder für eine Umwandlung solcher Siedlungsgebiete in Richtung verdichteter Bauweise? Sollen wir für eine Freigabe der zweiten Baulinie streiten oder für den Erhalt der Quartiere in der gewachsenen Form? Die Meinungen unserer Mitglieder werden dazu geteilt sein; erst recht bei weniger immobilienpezifischen Themen wie etwa der Verkehrspolitik oder der Migrationsfrage; vom Umweltschutz ganz zu schweigen. Es ist auch für einen Verband, der ein klar umrissenes Aufgabengebiet hat, nicht einfacher geworden, in der Politik und in der politischen Interessenvertretung Schritt zu halten. Wir leben in spannenden Zeiten.

Torsten Flomm  
Vorsitzender



## IMPRESSUM

Juli 2019

### Redaktionsleitung

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

### Verlag und Gesamtherstellung

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

### Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH  
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

### Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann  
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg  
Tel.: 040/33 48 57 11, Fax: 040/33 48 57 14  
E-Mail: s\_hoffmann@elbbuero.com  
Internet: www.elbbuero.com  
Anzeigenpreisliste Nr. 43,  
gültig ab 01.01.2019  
(31.774 monatlich im 1. Quartal 2019)



### Erscheinungsweise

monatlich

### Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

### Titelbild

Elbinsel Kaltehofe/Gerd Hoffmann

### Neue Indezahlen

Verbraucherindex (2015 = 100)  
März 104,2; Apr. 105,2; Mai 105,4

### Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
- 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-baumgarte.de  
www.immobilien-baumgarte.de

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

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

**IM HAMBURGER  
NORDEN:**  
Den Bestpreis  
erzielen wir  
für Sie!  
**FRÜNDT  
IMMOBILIEN**  
040 / 6001 6001  
Internet: www.fruendt.de

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

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

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

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

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

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

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

**RICHARD E  
maier**  
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  
HAUSMAKLER SEIT 1929  
IMMOBILIEN IM HAMBURGER OSTEN  
Schillerufer 2 · 21029 Hamburg  
Tel. 040/721 60 21 · Fax 040/721 98 71

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beratung zu einer Anzeigenschaltung  
innerhalb der IVD-Gemeinschaftswerbung unter

040 / 33 48 57 11

**SICHERHEIT HAT EIN  
ZUHAUSE. IHRES.**

**10%**  
Rabatt für  
Haus & Grund-  
Mitglieder

**Fühlen Sie sich noch sicherer: Mit der neuen GEV-Hausratversicherung!**

Informationen über unsere Produkte und die besonders günstigen Konditionen für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg erhalten Sie bei unserem persönlichen Beratungsteam unter der Telefonnummer 040 3766 3367.

Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

**GEV**   
GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG