

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

08|2019

SCHWERPUNKT

Leitungen prüfen

Jeder Grundeigentümer ist verpflichtet, bis Ende 2020 seine Abwasserleitungen auf Dichtheit zu prüfen.



| Bestellerprinzip

Wer soll den Makler bezahlen: der Verkäufer oder beide Vertragspartner? Ein Gespräch zu einem spannenden Thema.

| Sicheres Haus

Zuhause möchte man sich sicher fühlen. Geschützt vor Einbruch, aber auch vor anderen Gefahren.



Natürliche Energie für Ihre Zukunft

Entscheiden Sie sich für 100 %
regenerativen Strom - zum fairen Preis.

Schließen Sie gleich ab unter
www.vattenfall.de/hamburg-natur oder
telefonisch unter 040 657 988 000.

Ein eigentümlicher Platz in Hamburg

Heute ist der Platz leer. Es regnet und daher hält sich eigentlich niemand freiwillig auf der Fläche zwischen den beiden Kunsthallegebäuden auf, zwischen der Galerie der Gegenwart und dem Altbau, in den man vor

Kunstradfahrer,
Tänzer, spielende
Kinder und
Sonnenanbeter –
umgeben vom
Verkehrslärm.

wenigen Jahren den Haupteingang verlegt hat.

An schönen Tagen ist der Platz eine Attraktion. Kindergruppen sitzen über den Schrägen, zu meist an der höchsten Stelle und immer wieder rutschen die Kleinen den steinernen Abhang herunter. Kunstradfahrer üben dort auf der Fläche ihre teils atemberaubenden Figuren. Jugendliche treffen sich, um Gruppentänze einzustudieren. Mal in kleinen Gruppen, mal in größeren. Andere wiederum sitzen nur gemütlich in der Sonne, wenn sie denn scheint.

Was hat dieser Platz, dass er so attraktiv ist? Vor ihm liegt der Glockengießerwall mit seinen acht Fahrspuren. Hinter ihm verläuft die

Bahnlinie vom Hauptbahnhof zum Dammtor. Man kann sich schönere Ecken vorstellen und doch hat dieser Platz eine ganz eigentümliche Anziehungskraft. Wenn es Absicht gewesen ist, den Platz so anzulegen, ist der Plan aufgegangen. Dass es Absicht war, glaube ich indessen nicht. So etwas lässt sich nicht planen. Und das ist gut so.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



Bewegung statt Stillstand

Seit drei Generationen arbeitet GLADIGAU in der Immobilienbranche. Wer mit Erfolg für seine Kunden arbeiten will, hat keine Zeit, sich auf den Lorbeeren auszuruhen. Zeit stecken wir lieber in eine umfassende Weiterbildung. Damit 45 Mitarbeiter stets auf dem neuesten Stand sind und Sie das Know-how bekommen, das Sie von uns erwarten.

GLADIGAU
IMMOBILIEN

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

www.gladigau-immobilien.de IVD

Das Dienstleistungsunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg:

ZUVERLÄSSIG IN VERMIETUNG UND VERKAUF.

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



06

SCHWERPUNKT – Abwasserleitungen prüfen

Fast die Hälfte aller privaten Abwasserleitungen ist womöglich defekt. Bis Ende 2020 müssen Hamburger Grundeigentümer einen Dichtheitsnachweis erbringen.



24

VERBAND & VEREINE – Reisen

In die Mitternachtssonne am Nordkap – eine Kreuzfahrt mit dem Grundeigentümer-Verband zur Zeit der Mittsommernacht ab und bis Kiel im Juni 2020.



30

HAUS & LEBEN – Sicherheit im Haus

Welchen Rauchmelder?
Wie belüften?
Wie die Türen sichern?
Wir geben Tipps.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Dichtheitsprüfung
- 13 Mietpreisregulierung
- 14 Fragen zur Klimapolitik

RECHT & STEUERN

- 16 Grundsteuerreform
- 17 Kommunen zur Grundsteuer
- 19 Fragen & Antworten
- 25 Neues aus Karlsruhe
- 27 Selbstmorddrohung des Mieters
- 28 Interview zum Bestellerprinzip

VERBAND & VEREINE

- 12 Vortrag im Michel
- 18 Kulturprogramm 2019/2020
- 20 Seminare
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Beratungszeiten
- 23 Veranstaltungen
- 23 Dank fürs Ehrenamt
- 24 Reisen
- 26 Wohnungseigentum aktuell

HAUS & LEBEN

- 31 Rauchmelder im Überblick
- 34 Wohnungslüftung mit System
- 35 Infoveranstaltung
- 36 Haustüren sicher nachrüsten
- 37 Energiewende selbstgemacht
- 38 Gefahr Kohlenmonoxid
- 39 Gartenberatung vor Ort

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Hausrat richtig versichern

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Weniger ist mehr



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

Abwasserrohre

Dichtheit prüfen

Spätestens bis Ende 2020 müssen Hamburger Grundeigentümer einen Dichtheitsnachweis für ihre Abwasserleitungen erbringen. Das ruft auch Betrüger auf den Plan, die mit niedrigen Preisen locken und dann teuer sanieren.

Gut 110 Liter Wasser spült jeder Hamburger im Schnitt täglich in die Kanalisation, beim Duschen, beim Waschen und mit der Toilettenspülung. Angereichert mit Shampoo, teils chlorhaltigen Reinigungsmitteln, Medikamenten und Fäkalien tritt das Abwasser dann seinen Weg zur Kläranlage an. Ob es sein Ziel tatsächlich erreicht, hängt allerdings vom Zustand der Leitungen ab. Denn durch Risse oder gar Brüche sickert das belastete Nass teils ungeklärt ins Grundwasser statt gefiltert und gereinigt zu werden. Auf dem eigenen Grundstück tragen die Hauseigentümer die Verantwortung, dass die Abwasserrohre und alle Leitungen, die unter ihrem Grundstück verlaufen, intakt sind. So schreibt das Wasserhaushaltsgesetz vor, dass jeder, der eine Abwasseranlage betreibt, verpflichtet ist, ihren Zustand und ihre Dichtheit sicherzustellen. Die Gesamtlän-

ge der privaten Leitungen wird bundesweit mindestens doppelt so hoch eingeschätzt wie der Umfang des öffentlichen Netzes. Nach Angaben der Behörde für Umwelt und Energie belegen verschiedene Untersuchungen, dass sowohl in Hamburg als auch in anderen Bundesländern etwa 30 bis 50 Prozent der privaten Abwasserleitungen defekt sind. „Gerade Leitungen unter betagten Gebäuden weisen oft Schädstellen auf“, so die Erfahrung von Dennis Przykopp, Inhaber der Firma TECKA-Kanaltechnik. Je

Untersuchungen
haben ergeben,
dass viele, gerade
ältere Abwasserlei-
tungen undicht sind.

älter die Immobilie, desto höher sei die Wahrscheinlichkeit von Beschädigungen. Bei Bauten, errichtet um die Jahrhundertwende bis in die 60er Jahren, stoße er bei neun von zehn Leitungen auf Undichtigkeiten, schildert Przykopp. Das liege auch im Material begründet: Früher wurden in der Regel Rohre aus Ton verbaut, die inzwischen oft Risse haben oder sogar gebrochen sind. In



Foto: Thomas Max Müller/pixello.de



Foto: Dieter Schütz/pixelio.de

Die Prüfung soll sicherstellen, dass am die Abwässer am Ende tatsächlich in der Kläranlage landen und nicht irgendwo unkontrolliert im Boden versickern.

den 70er Jahren sei man langsam auf Kunststoff umgeschwenkt, welcher dann ab den 90er Jahren für Abwasserleitungen ausschließlich verwendet wurde. Hier finden sich heute eher selten Mängel.

Damit gelöste umweltschädliche Stoffe nicht ins Erdreich gelangen und das Grundwasser verunreinigen, soll eine Dichtheitsprüfung sicherstellen, dass die Leitungen intakt sind. In Hamburg ist die Prüfung bis zum 31. Dezember 2020 vorgeschrieben, nach 25 Jahren steht für Private dann eine Wiederholung an, im Wasserschutzgebiet alle zehn Jahre. „Viele Hausbesitzer wissen allerdings gar nicht, dass sie einen Dichtenachweis erbringen müssen“, sagt Thorsten Ernst, Inhaber der Firma RCS Rohr Cleaning Service. So hätte ihn im Frühjahr nach einem Bericht in der Bergedorfer Zeitung eine wahre Welle von Anfragen verunsicherter Eigentümer aus den Vier- und Marschlanden erreicht. „Wir erhalten jetzt immer mehr Aufträge, langsam spricht sich die Pflicht zur Dichtheitsprüfung herum“, berichtet Przykopp. Auf eine kleine Anfrage an den Senat hieß es Ende Februar 2019, dass 2.576 Wohngrundstücke für den Dichtheitsnachweis erfasst wurden. „Die Informationen zu den Hamburger Regelungen wurden im Amtlichen Anzeiger und im Internet der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt“, lautet es aus der Behörde für Umwelt und Energie (BUE), die für das Thema zuständig ist. Um die Qualität des Grundwassers zu sichern, habe vor allem die Dichtheit von Grundstücksentwässerungsanlagen in Wasserschutzgebieten Priorität. Hierzu gehören derzeit Bausberg, Billstedt, Curslack/Altengamme, Langenhorn/Glashütte und Süderelbmarsch/Harburger Berge. Die Eigentümer würden etwa im Zuge der Ausweisung neuer Wasserschutzgebiete über das Thema Dichtheitsnachweise informiert, so plant man aktuell Eidelstedt/Stellingen als neues Schutzgebiet einzurichten. Wer eine Immobilie in einem der Hamburger Wasserschutzgebiete besitzt, hätte ohnehin längst aktiv werden müssen, für diese Gebiete sind die Fristen bereits abgelaufen. Die ansässigen Eigentümer werden teils von der BUE bereits angeschrieben und aufgefordert, die Nach-

StöbenWittlinger

IMMOBILIEN · INVESTMENT · VERWALTUNG

Zinshäuser zu verkaufen

WIR HABEN REGELMÄSSIG ATTRAKTIVE ZINSHÄUSER UND GEWERBEIMMOBILIEN IM ANGEBOT

Rufen Sie uns an! Wir bieten professionellen Immobilienservice rund um die Themen **Verkauf**, **Vermietung** und **Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien**.

StöbenWittlinger GmbH · Lübecker Str. 128 · 22087 Hamburg
Tel.: 040 25 40 10-85
www.stoeben-wittlinger.de

Mitglied im IVD, BFW und Grundeigentümer-Verband

IMMOBILIEN SERVICE ZIMMERMANN WILHELM ZIMMERMANN

Zu welchem Preis will ich verkaufen?



Ganz klar: Zum optimalen!

- Was ist meine Immobilie wert?
- Kann ich mit einem höheren Preis an den Markt gehen?
- Wie soll der Preis kommuniziert werden?

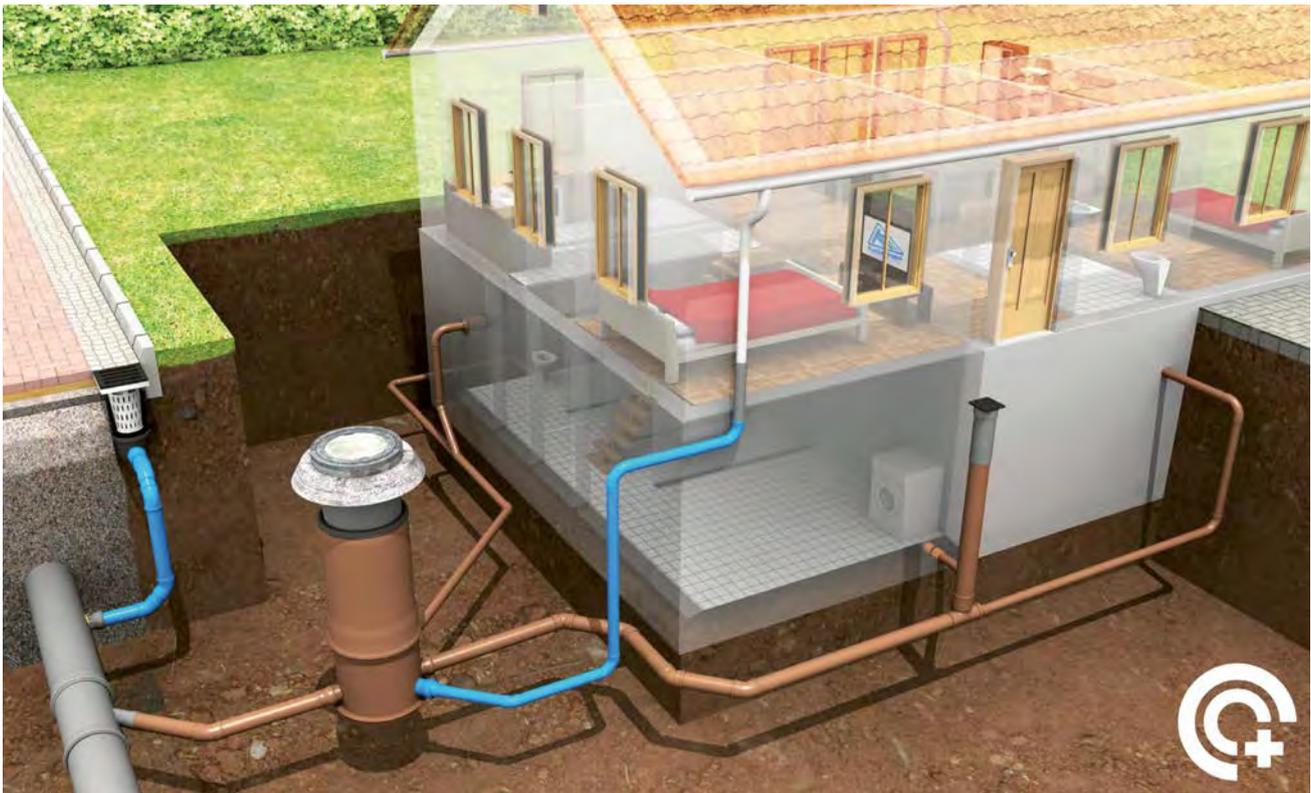
Profitieren Sie von unseren Erfahrungen.



Frahmredder 7
22393 Hamburg

Telefon: 040 - 600 10 60
www.zimmermann-ivd.de





Die Eigentümer haben die Verantwortung für die auf ihrem Grundstück verlaufenden Leitungen.

weise nachzureichen. Können Hausbesitzer bei einer Kontrolle keinen Nachweis über eine fristgerechte Prüfung vorlegen, gilt dies eigentlich als Ordnungswidrigkeit. Die Unterlagen sollten deshalb unbedingt aufbewahrt werden. Bisher wurden allerdings laut BUE noch keine Bußgelder verhängt.

„Wer neu baut, muss im Zuge der Baumaßnahmen seit längerem durch eine Druckprüfung mit Wasser oder Luft belegen, dass die Leitungen in Ordnung sind“, erklärt Ernst. Einfacher gestaltet sich die Inspektion in der Regel im Bestand. „Verlaufen die Rohre durch den Keller, reicht manchmal eine Sichtprüfung schon aus“, sagt Ernst. Für die Leitungen unter der Erde hingegen setzen die Fachleute meist eine Kamera ein. Die hochauflösenden Aufzeichnungen werden dann über einen Monitor überprüft, der Zustand der Leitungen anschließend dokumentiert. Ein Test mit Wasser- oder Luftdruck findet im häuslichen Bereich nur in Ausnahmefällen statt.

Bei dünnen Rissen oder einer verschobenen Dichtung führen die Fachbetriebe in der Regel einen mit Harz getränkten Schlauch in die Leitung ein, einen sogenannten Inliner, der im Rohr aushärtet. „Die Kosten für die Sanierung geringerer Schäden beginnen etwa bei 500 bis 800 Euro“, so Przykopp. Für aufwändige Arbeiten, bei denen das Erdreich aufgegraben werden muss, können aber auch mehrere tausend Euro zusammenkommen. Nötig werden solche umfangreichen Eingriffe etwa, wenn ein Rohr bricht und es komplett erneuert werden muss. Eine rechtzeitige Sanierung ist in jedem Fall sinnvoll. „Lecks in den Abwasserleitungen schaden nicht nur der Umwelt, sondern manchmal auch der Immobilie“, warnt Przykopp. So könne ein andauernder Austritt von Wasser

Werte Vertrauen Seriosität

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

Haueisen
Immobilien seit 1914

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

die Kellerwände mit der Zeit durchfeuchten. Das schmutzige Nass bildet obendrein den Nährboden für Ammoniakpilze, die unter Umständen die Substanz des Gebäudes stark schädigen und die Gesundheit der Bewohner beeinträchtigen. Oder: Bricht eine Leitung unbemerkt, besteht die Gefahr, dass das austretende Wasser über die Jahre Hohlräume ausschwenmt. „Um die Rohre freizulegen, muss dann die Kellersohle geöffnet werden, das wird teuer“, so Przykopp. Wird der Schaden hingegen rechtzeitig entdeckt, reicht meist ein einfacher Inliner für die Reparatur aus.

Gleichwohl: Nicht alle Schäden sind laut Behörde sofort zu beheben, diese werden entsprechend ihrer Sanierungspriorität in drei Klassen unterteilt. Bei kleineren Mängeln, wie einem Haarriss im oberen Bereich des Rohrs, gilt die meist ohnehin nur halb gefüllte Abwasserleitung bis zum nächsten Test als dicht. Bei mittleren Schäden, wie Rissen bis zwei Millimeter, bleiben den Eigentümern fünf Jahre für die Reparatur. Große Schäden mit der Sanierungspriorität 1, wie beispielsweise ein Rohrbruch, gilt es hingegen, innerhalb eines halben Jahres zu beheben. „Gerade bei alten Leitungen ist es aber ohnehin besser, die Sanierung nicht auf die lange Bank zu schieben, damit sich der Schaden nicht ausweitet“, betont Ernst.



Foto: lichtkunst.73/pixello.de

Im Neubau ist eine sogenannte Druckprüfung vorgeschrieben

Damit die BUE den Dichtenachweis auch anerkennt, ist ein zertifizierter Fachbetrieb für die Prüfung zu beauftragen. Das gleiche gilt für die anschließende Sanierung, auch diese muss ein zertifiziertes Unternehmen durchführen. Entsprechende Adressen liefern die Überwachungsgemeinschaft Technische Anlagen der SHK-Handwerke oder der Güteschutz Kanalbau (siehe auch Kasten auf Seite 11). „Die Zertifizierung weisen die Firmen aber auch meist schon auf ihrer Homepage aus“, sagt Ernst. Die Kosten

HAMBURGER SPEZIALITÄTEN: FISCHBRÖTCHEN UND SOZIALE ERHALTUNGSGEBIETE.

Als führende Experten für Immobilieninvestments in Hamburg kennen wir die Besonderheiten in allen Lagen und Teilmärkten. Durch unser von Vertrauen und Tradition geprägtes Netzwerk bieten wir unseren Kunden exzellente Marktzugänge.

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

JETZT ONLINE:
UNSER
AKTUELLER
MARKTBERICHT

Gewässerschutz ist das Ziel. Für Häuser in Hamburgs Wasserschutzgebieten müssen daher bereits jetzt Nachweise über die Dichtheit vorliegen.



Foto: Manfred Schimmel/pixello.de

ten, in diesen ist auch der Revisionschacht eingezeichnet, der dann zugänglich sein sollte. „Von dem Schacht aus kann die Kamera auch gegen die Fließrichtung im Leitungsnetz abbiegen, andernfalls muss jede Leitung einzeln angegangen werden“, erläutert Przykopp.

Wenn Firmen ohne Auftrag an der Tür klingeln, sollte man allerdings misstrauisch werden. Denn die nahende Frist für den Dichtheitsnachweis lockt zunehmend sogenannten Kanal-Haie an. „Betrüger bieten die Leitungsprüfung für einen Spezialpreis an, um anschließend mit ihrem Trupp eine Sanierung zu horrenden Kosten durchzuführen“, warnt Ernst. Dabei argumentieren sie mit hohen Geldstrafen wegen Umweltverschmutzung, wenn die Arbeiten nicht rasch erfolgen. Teils würden gezielt ältere Eigentümer aufgesucht, um diese mit falschen Informationen unter Druck zu setzen. „Da werden dann nach der vermeintlichen Untersuchung falsche Videos von desolaten Leitungen gezeigt, um eine Sanierung von mehreren tausend Euro vorzunehmen“, weiß Przykopp. Eine teure Druckprüfung sei in der Regel für Altbauten ohnehin überflüssig. Dilettantisch ausgeführt könnten diese Tests sogar die alten Rohre aus Ton beschädigen. „Wenn Handwerker unbestellt an der Tür klingeln, sollten die Alarmglocken schrillen, das ist unseriös“, betont Ernst. Da diese Betriebe nicht zertifiziert sind, wird der ausgestellte Nachweis am Ende nicht von der BUE anerkannt und muss erneut in Auftrag gegeben werden.

Bettina Brüdgam

für den Dichtheitsnachweis richten sich unter anderem nach der Größe, den Verzweigungen und der Zugänglichkeit der Entwässerungsanlage. „Im Schnitt rechnen wir für ein Einfamilienhaus etwa 400 Euro ab, für ein Mehrfamilienhaus 1.000 bis 2.000 Euro“, sagt Przykopp. In jedem Fall macht es Sinn, mindestens zwei Angebote zu vergleichen, denn die Preise für die Prüfung gehen je nach Anbieter auseinander.

Geld sparen lässt sich auch sonst. Wer sich etwa mit den Nachbarn zusamm tut, teilt sich die dann nur einmal anfallenden Kosten für die Anfahrt. „Für Reihenhäusern gibt es zudem in der Regel nur einen Schacht, hier macht es Sinn den Dichtheitstest für alle Einheiten gleichzeitig durchzuführen“, sagt Ernst. Außerdem sollte man die Pläne für die Rohrleitungen für den Termin parat hal-



Bitte beachten Sie auch unsere Ankündigung zu einer Informationsveranstaltung des Bergedorfer Grundeigentümergebietes am 11. September zu diesem Thema mit dem zertifizierten Berater für Grundstücksentwässerung, Herrn Lokman Topbas, auf Seite 35.

Zertifizierte Experten

Informationen zu Untersuchungs- und Sanierungsverfahren und die Adressen zertifizierter Fachbetriebe liefern die Zertifizierungsorganisationen:

Güteschutz Kanalbau

Alte Landstraße 35 a
25474 Hasloh
Tel.: (0 41 06) 6 38 00 89
Mobil: (0177) 7 31 56 74
E-Mail:
o.timm@kanalbau.com
www.kanalbau.com

Überwachungsgemeinschaft Technische Anlagen der SHK-Handwerke (ÜWG-SHK)

Landestelle Hamburg
Fachbereich Grundstücksentwässerung
Barmbeker Markt 19
22081 Hamburg
Tel.: (040) 29 99 49-15/-28
uewg@shk-hamburg.de
www.uewg-shk.de



Foto: Thorben Wengert/pixelio.de



Foto: w.rwagner/pixelio.de

Noch bis in die 60er Jahre wurden Rohre aus Ton verbaut, bevor man zu Kunststoff überging.

UNSERE KUNDEN SUCHEN
IHR ZINSHAUS!



EDGAR WESSENDORF

Immobilienkompetenz seit 1914

Wir sind seit über 100 Jahren auf die Vermittlung von Zinshäusern in Hamburg spezialisiert. Für unsere Kunden suchen wir ständig Mehrfamilienhäuser in allen Stadtteilen. Nutzen Sie die zurzeit hohen Verkaufspreise auf dem Hamburger Zinshausmarkt. Gern stehen wir Ihnen für ein vertrauliches Gespräch sowie eine für Sie kostenlose und unverbindliche Bewertung Ihres Objektes zur Verfügung. Ihr Zinshausexperte Hannes Rohde freut sich auf Ihren Anruf.

rohde@edgarwessendorf.de · 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.

Preisbremse, Deckel und mehr

Mietpreisregulierung

Schattenseiten der Preispolitik

Nach der Mietpreisbremse kommt nun der Mietendeckel. Der Berliner Senat scheint fest entschlossen, eine eigene Mietpreisregulierung für die Bundeshauptstadt einzuführen. Unbestritten ist, dass es durch die knappe Wohnraumversorgung in deutschen Metropolen bei Neuvermietungen zu starken Preissteigerungen gekommen ist. Preissteigerungen, die nun als Begründung für eine politische Regulierung der Mietpreise herangezogen werden. Grund genug, auf aktuelle Forschung und Erfahrungen mit regulierten Mietpreisen zu schauen.

Wiener Wohnungsmarkt

In Wien wurden die Mieten schon 1917 eingefroren, um den Markt vor Überhitzung zu schützen. So entstand eine Art Eigentumsverhältnis am Wiener Mietenmarkt, indem viele Mietwohnungen durch sogenannte Eintrittsrechte an die Nachfahren vererbt wurden und werden. Im Ergebnis kann man im selben Haus den alleinstehenden Anwalt antreffen, der 1,50 Euro pro Quadratmeter zahlt, und die Familie mit zwei Kindern, die 12 Euro pro Quadratmeter berappt. In diesem System stehen Familien und Zugezogene dem privilegierten „Mietadel“ gegenüber.

Mietpreisregulierung in Deutschland

Auch Deutschland hat eine lange Geschichte der Mietpreisregulierung. 1936 wurde ein vollständiger Mietpreisstopp verhängt. 1960 wurde in der BRD ein Gesetz zum Abbau der Wohnungszwangswirtschaft verabschiedet. Fortan wollte man den Mangel vor allem über stärkere Förderung im sozialen Wohnungsbau lösen. In der DDR hingegen galten die gesetzlichen Regelungen der Nationalsozialisten mit wenigen Änderungen bis 1990. Ein Versuch von Walter Ulbricht, 1966 aus dem Mietenstopp auszusteigen, missglückte. Das jährliche Mietaufkommen in der DDR konnte nur ein Fünftel der tatsächlichen Kosten decken. Private Mietshäuser verfielen oder mussten von der Staatskasse unterstützt werden. Unterm Strich waren mit den Subventionen die tatsächlichen Wohnkosten im Osten genauso hoch wie im Westen, jedoch bei deutlich niedrigerem Qualitätsstandard. Rund 200 Altstadtkerne galten 1990 als akut gefährdet zu verfallen.

Mietpreisregulierung im internationalen Vergleich

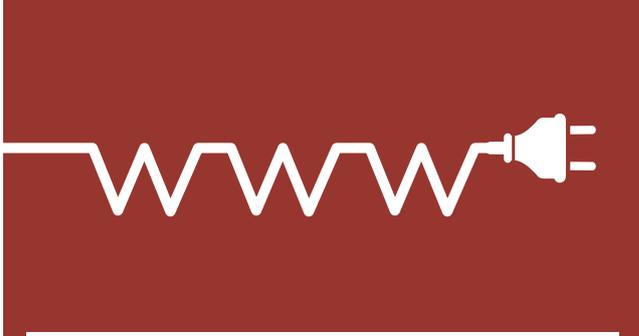
Neue Forschung erlaubt seit Kurzem, die Regulierung der Mietmärkte quantitativ abzubilden. Das Deutsche Institut

für Wirtschaftsforschung erhebt Indizes zur Regulierungsintensität für über 80 Länder. Diese reichen mehr als 100 Jahre zurück. Deutschland hat demnach eine im europäischen Vergleich relativ intensive Mietpreiskontrolle, die in den letzten Jahren noch verschärft wurde, ohne dass der Berliner Mietendeckel schon Eingang in die Indizes fand. In einer noch nicht veröffentlichten Studie haben die DIW-Forscher den Zusammenhang von Regulierungen auf die Eigentumsquote untersucht. In vielen Ländern führte Mietpreiskontrolle dazu, dass Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden. Es ist sehr einfach, den Mietmarkt in einen Eigentumsmarkt zu verwandeln – dies wieder umzudrehen, ist sehr viel schwieriger, warnen die Forscher.

Matthias zu Eicken

Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

www.hausundgrund.de



**Der schnellste Draht zu
Fachbetrieben in Ihrer Nähe:
www.eghh.de**

Sie suchen einen qualifizierten Fachbetrieb in Ihrer Nähe? Auf 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

Wie sollen die Klimaziele erreicht werden?

Klimapolitik

Unbeantwortete Fragen, unklare Zuständigkeiten

Die Frage, was die Eigentümer privater Wohnimmobilien dazu beitragen können, die Klimaziele der Bundesregierung zu erreichen, treibt nicht nur die Politik und die Öffentlichkeit, sondern auch unseren Verband um.

Eva Neumann von Haus & Grund Deutschland hat dazu ein Interview mit Bundesumweltministerin Svenja Schulze (SPD) angefragt. Sie hat lediglich zwei unserer Fragen beantwortet. Zu den übrigen hieß es: „Alle übrigen Fragen liegen zuständigkeitshalber vollständig in den Ressorts Wirtschaft (zum Beispiel Gebäudesanierung) oder Bau. Dazu kann sich die Ministerin nicht äußern, das ist bewährte Gepflogenheit im Bundeskabinett.“ Also haben wir die offenen Fragen an diese beiden Häuser weitergereicht. Die Leitung des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat ließ uns mitteilen: „Viele der Themen, die in den Fragen angesprochen werden, betreffen geplante oder laufende Gesetzesvorhaben und -initiativen. Da hier derzeit zum Teil noch regierungsinterne Abstimmungen laufen, können wir Ihnen aus Rücksicht darauf keine Antworten zur Verfügung stellen.“ Im Bundeswirtschaftsministerium sah man das anders: Der Parlamentarische Staatssekretär Thomas Bareiß (CDU) hat die noch offenen Fragen beantwortet.

Die Statistik belegt, dass die privaten Eigentümer in den vergangenen Jahren einen größeren Anteil ihrer CO₂-Emissionen reduziert haben als die anderen Sektoren. Wie bewerten Sie dies?

Svenja Schulze: Ich freue mich über das Engagement und die Klimaschutzbemühungen aller Akteure, natürlich auch über das der privaten Eigentümer. In der selbstgenutzten Immobilie profitiert der private Eigentümer ja auch sofort vom Klimaschutz. Allerdings: Der Gebäudesektor hat sich trotz aller Bemühungen in den letzten Jahren zu einem Sorgenkind im Klimaschutz entwickelt. Die Treibhausgasemissionen steigen im Gebäudebereich wieder an, die Energieeffizienz der Wohngebäude hat sich kaum verbessert. Die Sanierungsrate verharrt auf gerin-



Foto: BMU/photothek/Thomas Trutschel

Bundesumweltministerin Svenja Schulze (SPD)

gem Niveau. So kann es nicht weitergehen. Um unsere Klimaziele für 2030 zu erreichen, müssen wir wieder auf Zielpfad kommen – auch im Gebäudesektor. Deshalb ist es wichtig, dass die Bundesregierung noch in diesem Jahr ein Klimaschutzgesetz und ein erstes Maßnahmenprogramm 2030 beschließt. Ich erwarte von Bundeswirtschaftsministerium und Bundesinnenministerium – den für den Gebäudesektor zuständigen Häusern – entsprechende Vorschläge, die wir im Klimakabinett beraten werden. Die Maßnahmen müssen so gut sein, dass wir unsere Ziele sicher erreichen. Ich bin sehr zuversichtlich, dass den beiden zuständigen Ministern das gelingen wird.

Der Klimaschutzplan und nach den bisherigen Plänen auch das Klimaschutzgesetz legen fest, dass der Gebäudesektor bis 2030 einen weit größeren Anteil an CO₂-Emissionen einsparen soll als die anderen Sektoren. Unter der Überschrift „Alle gesellschaftlichen Bereiche müssen gleichbehandelt werden“ ist das nur schwer vermittelbar ...

Svenja Schulze: Alle Bereiche müssen einsparen. Mit der Vereinbarung, aus der Kohleverstromung auszusteigen, hat der Energiebereich schon kräftig vorgelegt. Die anderen Bereiche wie Verkehr, Landwirtschaft und eben

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

dh DAVID HEMPEL
 IMMOBILIEN • VERWALTUNG
Persönliche Hausverwaltung gesucht?
 Wir verwalten:
 ■ Wohnungseigentümergeinschaften
 ■ Zins-/Mietshäuser
 ■ Eigentumswohnungen
 Kompetent. Engagiert. Persönlich.
 DAVID HEMPEL Immobilien GmbH - Stormsweg 8 - 22085 Hamburg
 Tel: 040 - 181 20 92 30 Fax: 040 - 181 20 92 31 info@dhi-verwaltung.de

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

auch Gebäude müssen jetzt nachziehen. Unsere Ziele sind realistisch und von der gesamten Bundesregierung so festgelegt worden. Konsequenz auf Klimaschutz zu setzen, führt übrigens auch zu mehr Wirtschaftswachstum. Die teuerste Variante ist, gar nichts zu tun. Denn ein ungebremster Klimawandel ist für unsere Volkswirtschaft und nicht zuletzt für die Gebäude eine große Gefahr. Insgesamt halte ich die Lastenverteilung im Klimaschutzplan 2050 für ausgesprochen ausgewogen. Um die Sektorziele zu erreichen, brauchen wir einen wirksamen Mix von Maßnahmen aus Beratung, Förderung und auch ordnungsrechtlichen Regelungen. Entsprechende Vorschläge erwarte ich von den zuständigen Bundesressorts.

Im Bestand – und dort vor allem in Mehrfamilienhäusern – ist energetische Modernisierung nur mit sehr hohem Aufwand umsetzbar. Welche Förderinstrumente könnten aus Ihrer Sicht zusätzliche Anreize bieten?

Thomas Bareiß: Die energetische Modernisierung des Gebäudebestands ist ein zentrales Element der Energiewende. Wir verbrauchen rund 35 Prozent unserer gesamten Endenergie in den eigenen vier Wänden, vor allem für Heizung und Warmwasser. Und wo viel verbraucht wird, lässt sich auch viel einsparen. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) unterstützt energetische Sanierungen mit attraktiven Förderprogrammen. Die „Energieberatung für Wohngebäude“ ermöglicht, dass ein qualifizierter Experte berät und den Bau begleitet. Egal, ob Hauseigentümer nur eine Einzelmaßnahme in Angriff nehmen oder alle Energiesparpotenziale auf einmal haben wollen: Im Förderprogramm „Energieeffizient sanieren“ haben sie die Wahl zwischen einem Zuschuss oder einem zinsverbilligten Kredit mit Tilgungszuschuss. Wenn sie ihre Heizung durch eine neue, energieeffiziente Anlage ersetzen wollen, bietet das „Marktanreizprogramm“ attraktive Zuschüsse. Und vor allem: Wir müssen endlich die steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung umsetzen. Das haben wir im Koalitionsvertrag vereinbart. Dennoch zielt sich der Finanzminister.



Foto: Jan Kopetzky

Thomas Bareiß (CDU), Parlamentarische Staatssekretär im Bundeswirtschaftsministerium

Welche konkreten Vorschläge haben Sie zur steuerlichen Förderung? Was halten Sie von dem von Haus & Grund vorgeschlagenen Abschreibungsmodell nach dem Vorbild der Denkmalpflege – sieben Jahre neun Prozent, vier Jahre sieben Prozent?

Thomas Bareiß: Die steuerliche Förderung ist ein zentrales Instrument und steht für unsere Maxime: Anreize statt Regulierungen und Verbote. Zudem können wir damit auch solche Zielgruppen für energetische Modernisierungen gewinnen, die wir bislang nicht mit unseren Förderprogrammen erreichen. Bei der Ausgestaltung der steuerlichen Förderung ist für uns wesentlich, dass sie die bestehende Förderlandschaft sinnvoll ergänzt. Innerhalb der Bundesregierung führen wir hierzu gerade intensive Gespräche, auch im Rahmen des Klimakabinetts. Dass Haus & Grund sich mit einem Vorschlag in die Debatte eingebracht hat, begrüße ich sehr. Mir ist wichtig, dass wir die Diskussion über die steuerliche Förderung nicht nur im politischen Raum führen, sondern uns auch mit den Akteuren im Gebäudesektor austauschen. Ein Abschreibungsmodell nach dem Vorbild der Denkmalpflege ist dabei eine interessante Variante.

Frau Schulze, Herr Bareiß – herzlichen Dank für Ihre Antworten!

Seit fast 25 Jahren am Hamburger Immobilienmarkt



SASEL



FARMSSEN



RAHLSTEDT



Maximilian Gronninger



Schlüterstraße 14
20146 HH-Rotherbaum

LEIPE

IMMOBILIEN · IVD

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



Zünglein an der Waage

Grundsteuerreform

Nur mit Zustimmung der FDP

Das aktuell vorliegende Gesetzespaket kann nur beschlossen werden, wenn neben den Abgeordneten der Großen Koalition auch die von Bündnis 90/DIE GRÜNEN und FDP zustimmen. Eine Grundgesetzänderung ist nämlich nur mit den Stimmen von zwei Dritteln der Mitglieder des Bundestages und mit zwei Dritteln der Stimmen des Bundesrates möglich.

Ob die Liberalen dabei mitmachen, ist völlig unklar. Sie setzen sich mit Nachdruck für das auch von Haus & Grund geforderte sogenannte Flächenmodell ein, welches sich einzig an zwei Parametern orientiert – der Grundstücks- und der Gebäudefläche. Dass dieses Modell einen besonders geringen bürokratischen Aufwand mit sich bringen würde, hat jüngst auch eine Antwort des wissenschaftlichen Dienstes des Bundestages auf eine Einzelfrage des FDP-Abgeordneten Markus Herbrand bestätigt. Darin werden diverse zum Bürokratieaufwand erstellte Dokumente zusammengefasst: „Der Deutsche Industrie- und Handelskammertag (DIHK) hat in seinem Positionspapier aus Juli 2018 die Bürokratiekosten für unterschiedliche Reformmodelle untersucht. Demnach würde sich bei einem reinen Bodenwertmodell der bürokratische Aufwand gegenüber dem Status quo spürbar verringern. Als bürokratiearm wird ein reines Flächenmodell eingeschätzt. Das Deutsche Steuerzahlerinstitut des Bundes der Steuerzahler e. V. rechnet mit immensen Bürokratiekosten bei einer wertbasierten Grundsteuer. In diesem Zusammenhang wird auf eine Studie des



Landes Bremen aus dem Jahr 2010 verwiesen (Machbarkeitsstudie für das Nordmodell). „Danach würde eine deutschlandweite Ersterhebung von Verkehrswerten mehr als 1,8 Milliarden Euro und jährliche Aktualisierungen dann jeweils 200 Millionen Euro kosten.“ Das Institut kommt weiterhin zu der Einschätzung, dass eine flächenbezogene Grundsteuer die Möglichkeit bietet, „zu einer bürokratiearmen Steuerbemessungsgrundlage zu kommen.“

Wir haben den FDP-Abgeordneten und Berichterstatter für die Grundsteuer, Markus Herbrand MdB, nach seiner Einschätzung gefragt:

„Jetzt ist es offiziell: Das Grundgesetz muss angepackt werden, weil Olaf Scholz mit seiner stümperhaften Arbeit zur Grundsteuer-Reform niemanden wirklich überzeugen kann. Sein Vorhaben steht auf wackligen Füßen. Vollkommen zu Recht, denn das Modell ist aus meiner Sicht unglaublich bürokratisch und teuer. Es ist ein Trauerspiel, dass der Finanzminister jetzt einlenken muss und den Ländern eine Vollmacht ausstellen will. Hätte er sich für ein Flächenmodell entschieden, wären wir jetzt nicht in dem Schlamassel. Besondere Sorge bereiten mir die Auswirkungen des Reform-Modells auf die neuen Bundesländer. Dort wird es zu Verschiebungen kommen, die für die Steuerzahler so richtig teuer werden können. Meine Prognose: Das Grundsteueraufkommen wird dort besonders stark ansteigen, während die Einnahmen aus dem Länderfinanzausgleich sinken werden.“

 **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

Privat sucht:

Kleines Wochenendhaus, ganzjährig nutzbar, in HH und Umgebung, gerne am Wasser, gerne von Privat.

ham54@web.de

Privat sucht zum Kauf
kleine helle Wohnung
in zentraler Lage.

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

Anzeigenschluss
HAMBURGER
GRUNDEIGENTUM
9/2019: 05.08.2019

Anzeigenannahme: elbbüro,
Stefanie Hoffmann,
Tel. (040) 33 48 57 11,
E-Mail: s_hoffmann@
elbbuero.com

Grundsteuerreform II

Was geschieht mit den Hebesätzen?

Auf die Kommunen kommt es an

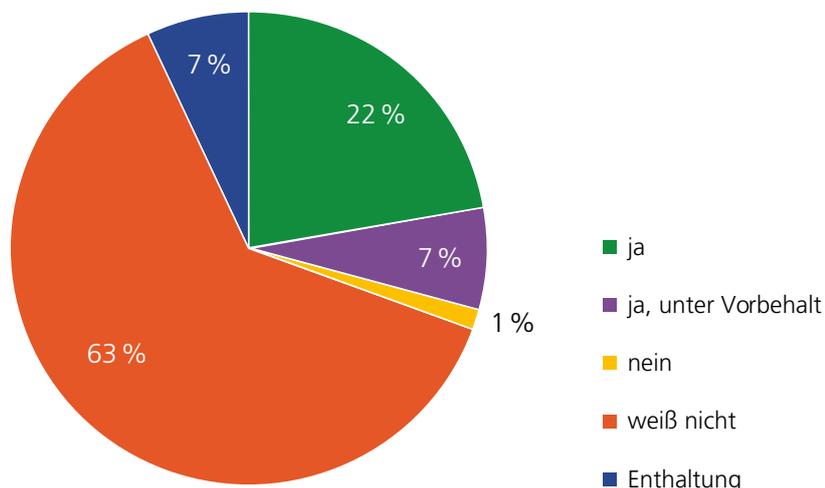
Dass die Grundsteuer-Pläne von Bundesfinanzminister Scholz für viele Eigentümer und Mieter deutliche Mehrkosten mit sich bringen, hat Haus & Grund mit zahlreichen Beispielfällen belegt. Finanzminister Scholz ist sich dieses Problems bewusst und reicht es an die Kommunen weiter. Er appelliert an die Kommunen, ihre Grundsteuer-Hebesätze entsprechend anzupassen, um „Belastungsverschiebungen (...) auszugleichen“. Die kommunalen Spitzenverbände haben sich dazu bekannt, dem Folge leisten zu wollen. Doch was sagen die Kommunen selbst dazu? Wir haben mehr als 1.600 Bürgermeister in Deutschland gefragt, ob sie den Hebesatz der Grundsteuer nach einer Reform so anpassen werden, dass das Grundsteueraufkommen innerhalb der Gemeinde in etwa gleichbleibt. 630 Bürgermeister (38 Prozent der Befragten) haben bislang reagiert. Zwar lehnen bisher nur sehr wenige Befragte eine Hebesatzanpassung zum Ausgleich von Steuerbelastungen völlig ab. Zwei von drei Antwortenden – und damit ein Viertel aller Befragten – wissen aber nicht, wie sie im Falle einer Reform reagieren werden. Dabei wird vielfach auf die Zuständigkeit des Stadt- bzw. Gemeinderates verwiesen oder darauf, dass über die Anpassung erst 2024 entschieden werden könne und die dann bestehende Zusammensetzung der Gemeindevertretung nicht bekannt sei. Eine klare Positionierung wird also vielfach vermie-

den. Der bürokratische Aufwand wird von vielen skeptisch gesehen. Die zahlreichen Antwortschreiben, die uns neben oder anstelle der ausgefüllten Fragebögen erreichten, haben insgesamt eine große Verunsicherung der Bürgermeister aufgezeigt. Es liegt nun bei Bund und Ländern, diese Verunsicherung zu beseitigen und die Kommunen auf die Schritte vorzubereiten, die im Falle der geplanten Reform dringend notwendig werden, um die Steuerlast auf Bundesebene konstant zu halten.

Am 24. Juni 2019 hat das Bundeskabinett ein dreiteiliges Gesetzespaket zur Reform der Grundsteuer beschlossen. Es besteht aus:

1. einem Gesetzentwurf, mit dem eine bundeseinheitliche (wertabhängige) Regelung für die Grundsteuerberechnung vorgeschlagen wird,
2. einem Gesetzentwurf für eine Grundgesetzänderung, der den Ländern eigene, vom Bundesvorschlag abweichende, Regelungen zur Grundsteuerberechnung ermöglicht sowie
3. einem Gesetzentwurf zur Regelung einer Baulandsteuer („Grundsteuer C“), der den Gemeinden einen „Strafaufschlag“ auf den Grundsteuer-Hebesatz für unbebaute, aber baureife Grundstücke gestattet.

Werden Sie die Hebesätze nach der Reform so anpassen, dass das Steueraufkommen in der Kommune in etwa gleich bleibt?



Eine erste Lesung dieses Pakets im Bundestag hat ebenfalls bereits stattgefunden. Es muss wegen der vorgesehenen Grundgesetzänderung Mehrheiten auch unter Einbeziehung der außerhalb der Großen Koalition stehenden Parteien finden. Kommt das Paket, liegt der Ball wieder bei den Ländern, die sich dann für eine Methode der Grundsteuerbemessung entscheiden und, wenn sie vom Scholz-Vorschlag abweichen wollen, ihr Konzept rechtzeitig bis zum 31. Dezember 2019 in Gesetzesform gießen müssen.

Sibylle Barent
Referentin Recht und Steuern
www.hausundgrund.de

„Ein Abo – Alle Theater!“

Vier Kultur-Highlights – Spielzeit 2019/2020

Nur
123 €

Buchen Sie jetzt das komplette Kulturprogramm des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg in Zusammenarbeit mit inkultur!



STAATSOPER HAMBURG

OTELLO

Oper von Giuseppe Verdi
Inszenierung: Calixto Bieito

11. Oktober 2019
Freitag, 19.00 Uhr



HAMBURGER KAMMERSPIELE

DIE THERAPIE

Schauspiel nach dem Roman
von Sebastian Fitzek

4. Dezember 2019
Mittwoch, 20.00 Uhr



ELBPHILHARMONIE - GROSSER SAAL

JUNGE NORDDEUTSCHE PHILHARMONIE

Dirigent: Jakob Lehmann

7. Januar 2020
Dienstag, 20.00 Uhr



OHNSORG THEATER

WILLKAMEN (WILLKOMMEN)

Komödie von Hübner & Nemitz
Mit Tobias Kilian, Birte Kretschmer

11. Februar 2020
Dienstag, 19.30 Uhr

Fotos: Bo Lahola, Mathias Thurm, Hans Jörg Michel, Oliver Fantitsch.

Jetzt anmelden:
Tel.: 0 40 - 22 700 666
E-Mail: service@inkultur.de



Ein Service der Hamburger Volksbühne e.V.

Fragen und Antworten

? Meine Schwiegereltern benötigen eine Wohnung. Kann ich an meiner vermieteten Eigentumswohnung eine Eigenbedarfskündigung auch für meine Schwiegereltern aussprechen?

Nach § 573 Absatz 2 Nr. 2 BGB kann eine Eigenbedarfskündigung für Familienangehörige ausgesprochen werden. Da der Familienbegriff sehr weit ist, wird er von der Rechtsprechung regelmäßig enger ausgelegt; entfernte Verwandte oder entfernt Verschwägte fallen in der Regel nicht unter den privilegierten Personenkreis. Die Schwiegereltern zählen jedoch grundsätzlich zu diesem privilegierten Personenkreis, so dass eine Eigenbedarfskündigung zu Gunsten von Schwiegereltern grundsätzlich möglich ist.

? Ich möchte eine vermietete Eigentumswohnung kaufen, um darin mit meiner Familie selbst zu wohnen. Ich habe aber gehört, dass mein Kündigungsrecht nach Erwerb nicht so stark sei wie das eines langjährigen Vermieters. Ist das richtig?

Nein, diese Ansicht ist veraltet. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat zuletzt in seinem Urteil vom 22. Mai 2019, VIII ZR 180/18, ausgeführt, dass die grundrechtlich verbürgte Eigentumsgarantie auch dann eingreift, wenn der Vermieter die Eigenbedarfssituation etwa durch Erwerb der Wohnung willentlich herbeigeführt hat. Bei einer Gesetzesauslegung muss danach die durch Artikel 14 des Grundgesetzes garantierte Befugnis des Eigentümers beachtet werden, sein Leben unter Nutzung seines Eigentums nach seinen Vorstellungen einzurichten. Das Erlangungsinteresse an einer Wohnung ist nach Ansicht des BGH für einen Erwerber einer Mietwohnung nicht geringer als für einen Vermieter, der eine von ihm selbst vermietete Wohnung nach geraumer Zeit wegen nicht vorhersehbaren Eigenbedarfs kündigt.

? Ich habe eine Eigenbedarfskündigung zu Gunsten meines Sohnes ausgesprochen. In demselben Zinshaus ist nach Ausspruch der Kündigung eine andere, vergleichbare Wohnung frei geworden. Muss ich diese den schwierigen Mietern anbieten?

Ja, nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs muss eine bis zum Ende der Kündigungsfrist freiwerdende Wohnung dem gekündigten Mieter angeboten werden. Denn ein Vermieter ist nach Ansicht des BGH daran gehalten, den durch die Kündigung bewirkten Eingriff in die Lebensführung des Mieters abzumildern, soweit dies

ihm möglich ist. Zwar wird die Kündigung durch eine Verletzung der Anbietspflicht nicht mehr, wie es früher vom BGH vertreten wurde, unwirksam. Aber ein Vermieter, der die Anbietspflicht verletzt, macht sich schadensersatzpflichtig, wenn dem Mieter dadurch ein Schaden entstanden ist.

? Kann ich eine vermietete Wohnung wegen Eigenbedarfs kündigen, um sie als Ferienwohnung zu nutzen?

Der Bundesgerichtshof hatte mit Urteil vom 21. August 2018, VIII ZR 186/17, entschieden, dass eine vom Vermieter beabsichtigte Nutzung der dem Mieter überlassenen Wohnung als Zweit- und/oder Ferienwohnung die Voraussetzung einer Eigenbedarfskündigung erfüllen kann. Es kommt jedoch entscheidend darauf an, ob nach Würdigung der Umstände des Einzelfalls der Eigennutzungswunsch des Vermieters ernsthaft verfolgt wird und von vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen getragen ist oder ob er rechtsmissbräuchlich ist.

? Mein Geschäftspartner und ich möchten ein Zinshaus in Gesellschaft bürgerlichen Rechts erwerben. Ist eine Kündigung einer der vermieteten Wohnungen wegen Eigenbedarfs zugunsten des Sohnes meines Geschäftspartners möglich?

Zwar hat der Bundesgerichtshof angenommen, dass man auch als Gesellschaft bürgerlichen Rechts für einzelne Gesellschafter oder deren nahe Angehörige Eigenbedarf geltend machen kann. Demnach zählt der Sohn Ihres Geschäftspartners und Mitgesellschafter zu dem privilegierten Personenkreis. Da durch diese Rechtsprechung jedoch die Kündigungssperre des § 577 a Absatz 1 BGB umgangen werden konnte, fügte der Gesetzgeber § 577 a Absatz 1 a BGB hinzu; danach gilt unter anderem eine Kündigungssperre, wenn vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter an eine Personengesellschaft oder mehrere Erwerber veräußert wird. In Hamburg beträgt diese Sperrfrist sogar zehn Jahre. Die Sperre gilt nicht, wenn die Gesellschafter oder Erwerber derselben Familie oder demselben Haushalt angehören oder vor Überlassung des Wohnraums an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist.

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 von 17 bis 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 von 17 bis 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

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

Referentin: Rechtsanwältin Ulrike Schlöber von 17 bis 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

FACHLITERATUR



Der Wohnungseigentümer – Ratgeber zum Wohnungseigentum
 Von Volker Bielefeld, Thomas Christ und Michael

**Sommer, 10. Auflage 2017,
 ISBN 978-3-939787-86-0**

Dieser bewährte Wegweiser und Helfer, der mittlerweile in der zehnten Auflage erschienen ist, ist das Standardwerk bei allen Fragen rund um das Wohnungseigentum, seit langer Zeit bekannt schlicht als „der Bielefeld“. Zu empfehlen ist er für Eigentümer und Beiratsmitglieder ebenso wie für Verwalter und alle, die ansonsten beruflich mit Wohnungseigentum zu tun haben. Er enthält neben vielen Erläuterungen zu relevanten Aspekten auch den Text des Wohnungseigentumsgesetzes und ein ausführliches Rechtsprechungsregister.

Preis: 43,50 Euro

Der Ehevertrag des Immobilieneigentümers
 Von Bernhard F. Klinger (Herausgeber), Florian Enzensberger, Stephan Konrad, Joachim Mohr,
 2. Auflage 2011,
 ISBN 978-3-939787-41-9

Dieser Ratgeber gibt Antworten auf alle Fragen rund um den Ehevertrag des Immobilieneigentümers. Mit vielen Extratipps, wie zum Beispiel: „Was ist ein Ehevertrag?“ Zugewinnsgemeinschaft, Gütertrennung und -gemeinschaft, Vereinbarungen zum Versorgungsausgleich, Regelungen zum Hausrat, steuerliche Auswirkungen des Güterstandes, Gestaltungen zur Pflichtteilsreduzierung, Eheverträge mit Auslandsberührung.

Preis: 9,95 Euro

Die Schadensersatzpflicht des Mieters wegen Beschädigung der Mieträume

Von Hans Reinold Horst 1. Auflage
 2012, ISBN 978-3-939787-55-6

Welche Haftungsgrundlagen gibt es für den Mieter? Wer muss was beweisen?

Wann verjähren die Ansprüche des Vermieters? Kann durch den Mietvertrag von den Haftungsregelungen des Gesetzes abgewichen werden? Wie und in welchem Umfang muss der Mieter überhaupt Schadensersatz leisten? Diese und weitere Fragen werden in diesem Praktikerleitfaden behandelt.

Preis: 9,95 Euro

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

www.grundeigentuemerverband.de
 bei Versand jeweils zzgl. Versandkosten

Wohnungsgesuch von Familie A.

Der alleinerziehende Vater Herr A. aus dem Irak konnte vor rund eineinhalb Jahren endlich auch seine drei Söhne nach Deutschland holen. Der Elektroingenieur ist seit Anfang 2016 in Hamburg und nutzt die Zeit seitdem, Deutsch zu lernen. Gerne würde Herr A. auch in Hamburg wieder in seinem Beruf arbeiten. Sobald sein aktueller Deutschkurs beendet ist, möchte er ein Praktikum absolvieren, um sich auf den Berufseinstieg vorzubereiten. Er hat bereits begonnen, Bewerbungen auf Deutsch zusammenzustellen. Die drei Söhne (11, 12 und 14 Jahre) haben schnell Deutsch gelernt und besuchen die Klassen 5, 7 und 8 einer Hamburger Schule. Um sich voll auf die Schule zu konzentrieren, würden sich die Söhne und auch der Vater sehr freuen, endlich eine eigene Wohnung zu finden. Denn zurzeit wohnen Sie noch in einer beengten Hamburger Flüchtlingsunterkunft.

Familie A. wird durch den engagierten Ehrenamtlichen Herrn M. bei der Wohnungssuche begleitet und unterstützt. Herr M. hat sich von der Wohnbrücke Hamburg zum Wohnungslotsen schulen lassen, um der Familie perspektivisch auch beim Ankommen in der ersten eigenen

Wohnung in einer regulären Hamburger Nachbarschaft kompetent zur Seite zu stehen. 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 2,5 Zimmern bis maximal 1.012 Euro bruttokalt in Hamburg und würden Familie A. gerne kennenlernen? Oder haben Sie eine Wohnung, die vielleicht für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich über Ihren Anruf!



**Wohnbrücke Hamburg
 Koordinierungsstelle**

Lawaetz-wohnen&leben gGmbH
 Tel.: 040/466 551 433
 Fax: 040/466 551 435
wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de
www.wohnbruecke.de

GESCHÄFTSSTELLEN

Grundeigentümer-Verband Hamburg

Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Öffnungs- und Beratungszeiten unter
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
Internet: 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

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

Sonntag, 3. August 2019 (15.00 Uhr)

Café Marienhof, Rosengarten 50, 23730 Neustadt

„Neues zur Zweitwohnungssteuer“

Hamburger Wohnungseigentümer-Verein

Vortragsveranstaltung der Abteilung für Zweitwohnungen. Rechtsanwalt Jürgen Happ spricht zum Thema: „Wie geht es weiter mit der Zweitwohnungssteuer nach dem neuen Urteil des OVG Schleswig und dem neuen Entwurf eines Gesetzes zur Grundsteuer und Einheitsbewertung der Bundesregierung?“ Rechtsanwalt Tom Kemcke spricht zum Thema. „Neue Regelungen und Entscheidungen, die sich auf Zweitwohnungen und Zweitwohnungssteuer auswirken.“ Anschließend werden bei Kaffee und Kuchen Fragen beantwortet, Gäste sind herzlich willkommen!

Mittwoch, 14. August 2019 (18.00 Uhr)

Theater im Zimmer, Alsterchaussee 30

„Jahreshauptversammlung“

Grundeigentümerversammlung 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.

Dienstag, 20. August 2019 (19.00 Uhr)

Haspa, Im Alten Dorfe 41

„Die neue Grundsteuer – Was kommt auf die Eigentümer zu?“

Haus- und Grundeigentümer-Verein Walddörfer

Mitgliederversammlung mit Vortrag von Rechtsanwalt Torsten Flomm, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg.

Mittwoch, 21. August 2019 (19.00 Uhr)

Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27

„Mein Mieter zahlt nicht ... Was tun?“

Haus- und Grundeigentümerversammlung Hamburg-Rahlstedt

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

Montag, 9. September 2019 (18.00 Uhr)

Hauptkiche St. Michaelis

„ Aktuelle Herausforderungen der Organspende in Deutschland“

Grundeigentümer-Verband Hamburg

Siehe auch Seite 12 in dieser Ausgabe.

Mittwoch 11. September 2019 (ab 18.30 Uhr)

Lohbrügger Bürgerbühne, Neuer Weg 54

„Dichtheitsnachweis“

Grundeigentümerversammlung Bergedorf

Informationsveranstaltung. Siehe auch Seite 35 in dieser Ausgabe.

Ausfall Beratungen/Änderung Öffnungszeiten

In der Geschäftsstelle Am Soldatenfriedhof 8 entfällt am 1. August die Rechtsberatung.

Die aktuellen Beratungszeiten der Geschäftsstellen und der Ortsvereine erfahren Sie unter www.grundeigentuemerverband.de

Uhlenhorst-Winterhude-Alsterdorf

Danke für über 100 Jahre Ehrenamt

Bei strahlendstem Sommerwetter fand am Samstag, den 22. Juni hoch über den Dächern Hamburgs auf der Dachterrasse des „Design Offices Hamburg“ in der Görttwiete das Sommerfest des Grundeigentümer-Verein Winterhude-Uhlenhorst-Alsterdorf statt. Im „offiziellen Teil“ wurden zunächst die drei ausscheidenden langjährigen Vorstandsmitglieder Axel H. Wittlinger, Dietmar Heister und Andreas Ohning gebührend verabschiedet und die aktive 1. Vorsitzende Frau Anika Schönfeldt-Schulz bedankte sich nochmals im Namen des Vereins für die zusammen genommen insgesamt über 100 Jahre ehrenamtliche Vereinsarbeit, ohne die der Verein heute sicher nicht das wäre, was er ist. Die Herren sprachen sich einstimmig dafür aus, wie viel Spaß die ehrenamtliche Arbeit gemacht habe und dass der Austausch zwischen Immobilieneigentümern immer gefördert werden müsse.

Im Anschluss lobte dann auch der langjährige, ehemalige Vorsitzende des Grundeigentümer-Verbands Hamburg, Herr Heinrich Stüven die stets gute und angenehme Zusammenarbeit mit den ausscheidenden Vorstandsmitgliedern und rundete seinen Vortrag mit interessanten Einblicken und Ausblicken auf Vergangenheit und Zukunft des Hamburger Immobilienmarktes ab. Daran anschließend bestand dann Gelegenheit, sich mit anderen Mitgliedern und Gästen auszutauschen oder aber einfach auch nur den Ausblick über die Hamburger City zu genießen. Für das leibliche Wohl sorgte das Team von „Kitchen Surfer Catering“, das die rund 50 Mitglieder und Gäste unermüdlich mit gekühlten Getränken und köstlichen Leckereien versorgte. Nach einem rundum gelungenen Nachmittag verabschiedeten sich dann gegen 19 Uhr die letzten Gäste.





18. bis 30. Juni 2020

Nordkap zur Mittsommernacht

Lassen Sie sich von der norwegischen Naturkulisse verzaubern, wenn zur Mittsommernacht grandiose Farb- und Lichtspiele die Fjordlandschaft bestimmen – ein Traum und das Highlight eines jeden Kreuzfahrers.

Die Reise beginnt in Kiel und endet dort auch wieder.

Die Überquerung des Nordpolarkreises wird mit der Polartaufe an Bord gefeiert. Die Fahrt führt weiter zu der

schroffen Landschaft der Lofoten, die zu den schönsten Regionen Norwegens gehört. Vom nächsten Liegeplatz in Honningsvåg ist es nicht mehr weit bis zu den Klippen des Nordkaps, das im Licht der Mitternachtsonne strahlt.

Fordern Sie gern unsere ausführliche Reisebeschreibung an.



Nachlese Venedig

Kanäle, Kunst und prächtige Palazzi, stille Plätze und viele Brücken, das ist Venedig. Wir entdeckten Palastgärten und Klostersgärten versteckt hinter dicken Mauern.

Im schönen Hotelgarten genossen wir entspannte Stunden.

Unsere Tage in der geschichtsträchtigen Lagunenstadt waren ausgefüllt und ließen doch Raum für Muße und Entdeckungen.

5. bis 9. November 2019: Rom: Entdeckungen im Herbst!

Wie bereits ausführlich in unserem Juliheft beschrieben, möchten wir mit Ihnen nach Rom reisen.

Erleben Sie mit uns den milden römischen Herbst!

Der Reisepreis beträgt pro Person in einem

Doppelzimmer

1.790 Euro

Einzelzimmerzuschlag

2.030 Euro

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

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

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 in Verbindung

Neues aus Karlsruhe

Härtegründe bei Eigenbedarf

Hohes Alter und lange Mietdauer allein reichen nicht

Mit Urteil vom 22. Mai 2019 hat der Bundesgerichtshof (BGH, VIII ZR 180/18) entschieden, dass ein hohes Alter des Mieters und/oder eine lange Mietdauer für sich allein grundsätzlich keine Härte bei einer Eigenbedarfskündigung im Sinne des § 574 BGB rechtfertigen. Es müssten weitere Feststellungen zu den sich hieraus ergebenden Folgen getroffen werden. Kämen zu diesen Umständen Erkrankungen hinzu, aufgrund derer im Falle eines Wohnungswechsels eine Verschlechterung des gesundheitlichen Zustands des Mieters zu erwarten sei, könne dies zu einer Härte führen.

Die 1937 geborene Beklagte lebt mit ihren zwei erwachsenen Söhnen seit 1974 in einer 73 Quadratmeter großen Dreizimmerwohnung. Der Kläger erwarb 2015 die Wohnung, um sie mit seiner Ehefrau und seinen zwei Kindern zu bewohnen, welche mit ihm in einer 57 Quadratmeter

großen angemieteten Zweizimmerwohnung leben. Die Beklagte widersprach der Eigenbedarfskündigung und berief sich auf das Vorliegen von Härtegründen. Das Amtsgericht gab der erhobenen Räumungsklage statt, das Landgericht wies die Klage ab.

Die Revision hatte Erfolg. Der BGH hob das Urteil auf und verwies die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurück. Das Berufungsgericht habe zwar rechtsfehlerfrei angenommen, dass die Kündigung wegen Eigenbedarfs begründet sei und das Mietverhältnis beendet habe. Denn der Eigenbedarfswunsch sei von vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen getragen worden. Auch habe es auf Seiten der Beklagten aufgrund des Alters, der langjährigen Verwurzelung und einer Demenzerkrankung eine Härte festgestellt. Es habe jedoch versäumt, tragfähige Feststellungen zu dem Umfang und den Auswirkungen der von den Beklagten geltend gemachten Härteeinwände zu treffen. Werden von der Mieterseite für den Fall des erzwungenen Wohnungswechsels drohende schwerwiegende Gesundheitsgefahren geltend gemacht, müsse sich die Tatsa-

cheninstanz ein genaues Bild davon verschaffen, welche gesundheitlichen Folgen mit dem Umzug verbunden sind. Es sei von Amts wegen ein Sachverständigengutachten zu der Art, dem Umfang und den konkreten Auswirkungen der Erkrankung erforderlich. Entsprechende Anforderungen gelten nach Ansicht des BGH, soweit die anderen Faktoren Alter und Verwurzelung betroffen seien. Hohes Alter oder eine starke Verwurzelung aufgrund jahrzehntelanger Mietdauer reichen für sich genommen nicht aus, um den Tatrichter eine angemessene Bewertung und ordnungsgemäße Gewichtung der beiderseitigen Inter-

essen zu ermöglichen. Erst die Feststellung der mit dem Umzug konkret verbundenen Folgen versetze den Tatrichter in die Lage, das Gewicht einer geltend gemachten Härte zuverlässig zu bewerten.

In demselben Urteil entschied der BGH des Weiteren, dass es für die Annahme, angemessener Ersatzwohnraum sei nicht zu angemessenen Bedin-

gungen zu beschaffen, tragfähiger Feststellungen bedürfe. Es reiche nicht aus, wenn das Gericht davon ausgehe, ein Wohnungsmarkt sei ausweislich einer Mietbegrenzungsverordnung und einer Kappungsgrenzenverordnung gerichtsbekannt angespannt. Der Mieter müsse seiner Obliegenheit nachkommen, sich um angemessenen Ersatzwohnraum zu bemühen. Ferner sei grundsätzlich vom Mieter zu verlangen, sich auch um Ersatzwohnraum in einem anderen Gebiet der Gemeinde zu bemühen. Es sei zu prüfen, was dem Mieter unter seinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen zuzumuten sei, um sich gegebenenfalls mit Hilfe von Verwandten und Bekannten, öffentlichen und privaten Stellen sowie unter Inanspruchnahme geeigneter Medien ernsthaft und nachhaltig um eine angemessene Ersatzwohnung zu bemühen.



Foto: Joe Wlitzki

Benjamin Herzog
Rechtsanwalt

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Diese Veranstaltungen sind anerkannt im Sinne von § 34c Abs. 2a der Gewerbeordnung i.V.m. § 15b der Makler- und Bauträgerverordnung, Anlage 1 zur MaBV, und werden mit den jeweiligen Zeitstunden ausschließlich der Pausen bescheinigt.

Referenten:

Torsten Flomm, Rechtsanwalt
Ulf Schelenz, Rechtsanwalt
Jürgen Steiner, Rechtsanwalt
Barry Sankol, Rechtsanwalt
Dr. Olaf Riecke, Richter

Wann: Mittwoch, 6. November 2019,
 von 9 bis 17 Uhr

Wo: Reichshof Hamburg,
 Kirchenallee 34 – 36,
 20099 Hamburg

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

230,00 Euro pro Person
 (für Nichtmitglieder)

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

Informationen für Eigentümer und Verwalter

Wohnungseigentum aktuell 2019

Dieses Ganztagsseminar ist für Wohnungseigentümer, Vermieter, Verwalter und Rechtsanwälte gedacht. Die Teilnehmer erhalten ein Mittagessen und Softgetränke und Kaffee/Tee in den Pausen.

Themen:

- Die neue Grundsteuer- auch für Wohnungseigentümer wird es teurer
- Typische Probleme und Fallstricke rund um die Teilungserklärung: Auslegung, Umdeutung & Co.
- Balkone und Spitzböden – Gemeinschaftseigentum, Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht
- Verwalterdilemma im Sanierungsfall: Vergleichsangebote, Kostenschätzungen, Mehrheiten und andere Untiefen des WEG-Rechts
- Aktuelle und lokale Rechtsprechung zum Wohnungseigentum

Hiermit melde ich mich zum Wohnungseigentum aktuell an.

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

Bei **Stornierung** einer Anmeldung 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn werden **50 Prozent** der Seminargebühr berechnet. Bei Nichtteilnahme oder bei Absage acht Tage vor Veranstaltungsbeginn wird die **volle** Teilnehmergebühr in Rechnung gestellt. Die Gebühren entfallen, wenn ein Ersatzteilnehmer von Ihnen zum Seminar angemeldet wird. Der Betrag ist bitte **vorab, spätestens 10 Tage nach Ihrer Anmeldung** auf das Konto Grundeigentümer-Verband Hamburg e.V. bei der HypoVer-einsbank IBAN DE66 2003 0000 0000 2032 16, BIC HYVEDEMM300 unter dem Stichwort „**Wohnungseigentum aktuell 2019**“ zu überweisen. Bitte geben Sie ebenfalls Ihre **Mitgliedsnummer** bei der Überweisung an! **Anmeldung:** Wenn Sie an diesem Seminar teilnehmen möchten, senden oder faxen (040/30 96 72 40) Sie den Abschnitt ausgefüllt und unterschrieben an uns zurück. Eine gesonderte Benachrichtigung **erfolgt nur**, wenn das Seminar zum Zeitpunkt Ihrer Anmeldung bereits ausgebucht war und Sie **nicht** daran teilnehmen können.

info@grundeigentuemerverband.de FAX 040 / 30 96 72 40

Interview mit Dr. Frank Zscheschack, Landgericht Frankfurt/Main

Wenn der Mieter bei Räumung mit Selbstmord droht ...

Beileibe keine Einzelfälle

Was bedeutet die Selbstmorddrohung eines Mieters für ein Räumungsverfahren? Wir haben Dr. Frank Zscheschack, Vorsitzender Richter am Landgericht in Frankfurt am Main, dazu befragt.

Position: Einerseits sollen sie einen Streit zwischen zwei Parteien entscheiden, andererseits aber als staatliches Organ den Schutzauftrag des Staates für das Leben des Schuldners gewährleisten. Dies können sie indes nur durch eine Einstellung der Zwangsvollstreckung.

Unter welchen Voraussetzungen können zur Räumung verurteilte Mieter Vollstreckungsschutz (Räumungsschutz) beantragen?

Das Gesetz sieht in § 765 a ZPO vor, dass eine Zwangsvollstreckung einzustellen ist, wenn sie eine sittenwidrige Härte ist. Dies spielt vor allem im Zusammenhang mit gesundheitlichen Problemen des Mieters eine Rolle und wird dann dramatisch, wenn mit einem Suizid für den Fall der Räumung gedroht wird. Im Zweifel ist dann die Vollstreckung einzustellen. Dies sind keineswegs ganz seltene Einzelfälle.



Foto: privat

Was können Vollstreckungsgerichte tun, um die Interessen des Eigentümers zumindest ansatzweise zu wahren?

Wenn eine Einstellung gewährt wird, müssen natürlich auch die Gläubigerinteressen berücksichtigt werden. Oft werden daher dem Schuldner Auflagen gemacht, seinen Zustand zu verbessern, damit nach einer gewissen Zeit die Räumung doch erfolgen kann. Aber es ist klar, dass die Erwartung an den Schuldner, dass dieser sich bemüht, eine Vollstreckung gegen ihn zu ermöglichen, nur sehr selten Erfolg haben kann. In manchen Fällen kann ein neuer Ansatz helfen, den wir in Frankfurt schon erfolgreich angewandt haben, nämlich zu fragen, ob nicht durch eine engmaschige Überwachung während der Vollstreckung, etwa durch Ärzte, Sachverständige und sonstige Hilfspersonen vorsichtig eine Räumung erfolgen kann.

Welche Folgen hat die Gewährung von Vollstreckungsschutz für den Eigentümer?

Die Schuldner leiden oft an psychischen Erkrankungen, haben lange dort gewohnt und sind häufig hoffnungslos überschuldet. Die Eigentümer sind oft ebenfalls hohen finanziellen Belastungen ausgesetzt. Gelegentlich zerbricht auch der Traum, in der eigenen Immobilie zu wohnen. Wozu dies führen kann, zeigt eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs, wonach der betagte Gläubiger es hinnehmen muss, dass dem Schuldner bis zu seinem Tode Vollstreckungsschutz gewährt wird. Auch kann eine Entscheidung des Landgerichts München I angeführt werden, in der eine pflegebedürftige, schwer erkrankte 77-jährige Schuldnerin mit einem Suizid bei Räumung drohte, was bei dem Gläubiger ebenfalls zu Depressionen mit Arbeitsunfähigkeit führte und er selbst Selbstmordgedanken entwickelte. Die Zwangsvollstreckung ist gleichwohl dauerhaft eingestellt worden.

Welche Möglichkeiten haben denn die Vollstreckungsgerichte?

Vollstreckungsgerichte geraten in diesen Fällen schnell an Grenzen, denn sie befinden sich in einer eigenartigen

Welche Lösungsmöglichkeiten sehen Sie?

Ich glaube, der Grundfehler liegt darin, den Lebensschutz auf den Gläubiger zu verlagern. Wenn der Schutzauftrag bei den staatlichen Organen liegt, müssen diese auch handeln! Ich habe den Vorschlag unterbreitet, die gesetzliche Höchstfrist von einem Jahr, die ein Gericht im Räumungsverfahren als Räumungsfrist gewähren darf, auf die Einstellung der Zwangsvollstreckung zu übertragen. Das würde bedeuten, dass nach Ablauf der Frist eine Einstellung der Zwangsvollstreckung nicht mehr erfolgen kann. Wenn die Situation jetzt gleichwohl eine Räumung nicht erlaubt, ist klar, dass sie auch nicht erfolgen kann. Nur bedarf es jetzt eines anderen Instrumentariums. Das Polizeirecht erlaubt eine Beschlagnahme einer Wohnung. Dies wäre auch hier die richtige Vorgehensweise. Der Vermieter hat einen Entschädigungsanspruch in angemessener Höhe gegen den Staat.

Gute Dienstleistungen sind der Schlüssel erfolgreicher Vermittlungsarbeit

Verkauf mit Makler

Axel H. Wittlinger und Torsten Flomm im Interview zum Bestellerprinzip

Der Immobilienverband Nord (IVD), über den in Hamburg etwa 500 Makler organisiert sind, lehnt den Gesetzentwurf zum „sogenannten Bestellerprinzip bei der Maklercourtage“ ebenso ab wie der Hamburger Grundeigentümer-Verband. „Wird der Makler nur vom Verkäufer bezahlt, führt das zu einer Vertragseinschränkung, die nicht im Sinne der Vertragsbeteiligten sein kann“, sagt Axel-H. Wittlinger, Vorsitzender des IVD Nord.

Torsten Flomm, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg, und Axel Wittlinger sind sich einig, dass es sich beim Bestellerprinzip für Kaufimmobilien um eine politische Scheindiskussion handelt, die am Ende nur dem Fiskus etwas bringe. Weder Käufer noch Verkäufer würden davon profitieren.



Courtageteilung oder Verkäuferprovision, wohin geht zukünftig die Reise am Immobilienstandort Hamburg?

Axel Wittlinger: In der Metropole Hamburg gibt es aktuell überwiegend noch die Käuferprovision. Als städtischer Brennpunkt mit Zuwachs – ähnlich wie Berlin oder München – wollen wir jedoch nicht als „Alibistadt“ der Ex-Justizministerin Barley zur Durchsetzung ihres sogenannten Bestellerprinzips herhalten.

Die derzeit herrschende Marktrealität ist ohnehin, dass in den meisten Bundesländern – das gilt zum Beispiel auch für die Boomtown München – regelmäßig eine Käufer- und eine Verkäuferprovision vereinbart wird. Das halte ich für ebenso fair wie transparent. Diese Courtageteilung wird bei der privaten Wohnimmobilie in der Hansestadt immer häufiger schon durch unsere Mitglieder praktiziert.

Torsten Flomm: Ich plädiere für die Vertragsfreiheit mit einem hohen Dienstleistungsangebot des Maklers für den Verkäufer und für den Käufer. Das bedeutet, lasst uns miteinander reden. Das Ziel sollte bei Transaktionen von Privatimmobilien die WIN-WIN-Lösung sein: Verkäufer und Käufer sind in komplexen Marktstrukturen auf die Unterstützung qualifizierter Marktkenner angewiesen.

Gerade bei privaten Wohnimmobilien handelt es sich oft um eine der wichtigsten Entscheidungen im Leben beider Parteien – um so mehr Bedeutung hat eine ausgeglichene und qualifizierte Dienstleistung des vermittelnden Maklers für alle Beteiligten.

Sie sprechen auch vom unechten Bestellerprinzip?

Axel Wittlinger: Der Gesetzentwurf wird unter dem Namen „Bestellerprinzip“ diskutiert. Dies impliziert die Möglichkeit, dass sowohl Käufer als auch Verkäufer den Makler beauftragen können. Tatsächlich ist die Regelung aber so ausgerichtet, dass in der praktischen Umsetzung dann nur noch der Verkäufer einen Makler kostenpflichtig beauftragen kann. Nimmt ein Makler nämlich einen Suchauftrag an, kann er die gefundene

Immobilie keinem anderen Suchenden außer seinem Auftraggeber mehr provisionspflichtig anbieten, wenn sich der erste Suchende gegen das Objekt entscheidet. Dies ist ein absurdes Ergebnis, weltfremd und eben eine echte Mogelpackung und kein echtes Bestellerprinzip. Gegen ein echtes Bestellerprinzip, bei dem Käufer und Verkäufer sich ihren Makler aussuchen können und ihn je nach Inanspruchnahme der gewünschten Dienstleistung frei vertraglich beauftragen und honorieren, wird keiner etwas haben.

Torsten Flomm: Mit dem Bestellerprinzip beim privaten Haus- und Wohnungskauf wählt das Bundesjustizministerium den komplett falschen Ansatz. Da die Maklerkosten, wie Herr Wittlinger schon völlig richtig ausführte, beim Bestellerprinzip auf den Kaufpreis aufgeschlagen werden, wird der Kaufpreis durch diese Maßnahme noch weiter in die Höhe getrieben und die sonstigen Erwerbsnebenkosten wie etwa die Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten für den Käufer erhöhen sich. Der als schützenswert angesehene Käufer wird so nicht nur nicht geschützt, er hat sogar das Nachsehen. Der momentane Gesetzentwurf würde damit den Kauf eben noch ver-

teuern. Der einzige Gewinner dieser Regulierung ist der Fiskus. Eigentümer und Käufer schätzen die fachliche Expertise der Makler wie unter anderem die professionelle Wertschätzung der Immobilie – wer bei so einer weitreichenden Entscheidung wie dem Verkauf oder Kauf einer Immobilie am Know how spart, zahlt möglicherweise am Ende sogar noch drauf.

Wie sieht Ihr Resümee aus?

Wittlinger: Nochmal, der Gesetzentwurf des Bundesjustizministeriums ist praxisfremd, ungerecht und falsch. München als ähnlich stark nachgefragte Immobilienhochburg wie Hamburg zeigt, dass eine vereinbarte Käufer- und eine Verkäuferprovision mit Erfolg funktioniert.

Auch mit der im Entwurf vorgesehenen Verkäuferprovision ändert sich faktisch nichts für den Verkäufer. Denn der Provisionsanteil wird mit eingepreist, es bleibt Netto also nicht weniger übrig.

Und: Die Gesamtkosten eines Erwerbs steigen. Das hat mit Verbraucherschutz nichts zu tun und darf nicht im Interesse des Gesetzgebers liegen. Eine Änderung, weg von der noch überwiegend praktizierten reinen Käuferprovision in Hamburg und hin zur Teilung, entspricht jedoch sogar dem Grundgedanken der Makler, die sich in Bezug auf Qualität und Service als umfassende Vermittler am Immobilienmarkt engagieren.

„Fair teilen halte ich für die ‚beste Lösung‘, weil es der Rolle des Maklers als Vermittler am deutlichsten entspricht.“

Torsten Flomm

„Ich plädiere für die freiwillige Selbstverpflichtung zum ‚fairen Teilen‘, vor allem an angespannten Immobilienstandorten.“

Axel Wittlinger

Flomm: Unseren Mitgliedern, die künftig Immobilien verkaufen wollen, kann ich nur empfehlen, sich qualifiziert begleiten zu lassen und sich in diesem Zusammenhang über die Dienstleistungen des Maklers ein klares Bild zu ver-

schaffen. Eine entsprechende Bezahlung der eingekauften Dienstleistung ist dann aus meiner Sicht selbstverständlich und nur richtig. Wir empfehlen, das Erfolgshonorar des Maklers zwischen Käufer und Verkäufer fair zu teilen.

Anzeige

Mit SchimmelPeter gegen feuchte Wände

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

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

25 Jahre Ruhe – garantiert.

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

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



Ihre saubere und dauerhafte Lösung. Foto: schimmelpeter

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

SchimmelPeter
Abdichtungstechnik Fischer

Hauströckenlegung
· Horizontal & Vertikalsperren
· Schimmelbeseitigung

Kostenlose Schadensanalyse im ganzen Großraum Hamburg

Ziegeleiweg 11, 19057 Schwerin
Tel. 0385/48597882
E-Mail: r.fischer@schimmelpeter.gmbh

www.schimmelpeter.gmbh

Brandschutz & Einbruchsicherung

Zuhause. Da ist uns jedes Möbel und jeder Geruch vertraut. Da fühlen wir uns wohl und geborgen. Zu diesem Sicherheitsgefühl kann – je nach Wohnung, baulichem Zustand und eigenem Gefährdungsgefühl – auch die Haustechnik einiges beitragen. Im Folgenden haben wir die wichtigsten Informationen rund um Brandschutz und Einbruchsicherung zusammengetragen. Lesen Sie außerdem, was Sie bei der Planung eines Lüftungssystems beachten müssen.



Foto: photophonie/stock.adobe.com

Rechtzeitig gewarnt

Rauchmelder-Systeme im Überblick

Smart, vernetzt oder als simple Einzellösung

In den meisten Bundesländern sind Rauchmelder mittlerweile Pflicht. Wenn sie optimal funktionieren, warnen sie so frühzeitig, dass die Bewohner schnell reagieren, den Notruf wählen und so das Eintreffen der Einsatzkräfte beschleunigen können. In manch einem Fall können die Bewohner einen Brand sogar im Anfangsstadium selbst löschen. Breitet sich das Feuer rasch aus, haben sie mehr Zeit, um sich in Sicherheit zu bringen. Die Initiative „Rauchmelder retten Leben“ geht davon aus, dass heute in 70 Prozent aller Haushalte Rauchmelder zu finden sind. „Dabei gibt es je nach Zeitpunkt der Erstmontage enorme Qualitätsunterschiede“, betont Sprecherin Claudia Groetschel. Technisch habe sich in den vergangenen Jahren so viel getan, dass es durchaus eine Überlegung sei, bei Neuinstallation oder einem vielleicht anstehenden Wechsel auf neue Rauchmelder zu setzen. Mittlerweile haben Verbraucher dann die Qual der Wahl. Auf den ersten Blick sehen sich die kleinen Dosen mit einem Durchmesser zwischen vier und zwölf Zentimetern recht ähnlich. Bei den meisten von ihnen wird die Bodenplatte mit Schrauben in der Mitte des Raumes an die Decke montiert. Alternativ gibt es Befestigungen mit Magneten oder Klebepads. Nach ihrem Funktionsprinzip wird zwischen Stand-alone-Lösungen, Funksystemen und smarten Meldern unterschieden.

Klassische Einzelmelder oder Funksystem?

Klassische Rauchmelder sind Einzelgänger. Jeder schlägt dann Alarm, wenn in seinem Raum Rauch entsteht, gibt das Signal jedoch nicht an die anderen Melder weiter. „In kleineren Wohneinheiten genügen in der Regel Stand-alone-Melder“, sagt Carsten Wege, Geschäftsführer des Bundesverbandes Brandschutz-Fachbetriebe. „In größeren Gebäuden oder Wohnungen, die sich über mehrere Etagen erstrecken, empfehlen wir auf jeden Fall Funksysteme, um zu gewährleisten, dass alle Bewohner rechtzeitig alarmiert werden.“ Allerdings erfordern Funklösungen einen höheren Planungsaufwand, sie sind

teurer als Standardmelder und zudem sind sie nicht in allen Gebäuden einsetzbar. Unterm Strich spielen sie damit eine untergeordnete Rolle.

In Zukunft smart

Langsam, aber sicher kommen verstärkt smarte Rauchmelder auf den Markt. Die Idee ist überzeugend: Die Geräte sind im Smart Home über eine Zentrale miteinander und mit anderen Geräten – etwa der Beleuchtung oder den Smartphones der Bewohner – verbunden. Damit bieten sie die Vorteile von funkvernetzbaaren Rauchmeldern und mehr und sind zudem tendenziell günstiger als die Funksysteme. „Eine moderne Lösung kann via speziellen

Smartphone-Apps den Status eines Rauchwarnmelders abfragen. Auch für die ausführenden Wartungsfirmen sind diese Apps eine Erleichterung, da ein detailliertes Protokoll ausgelesen werden kann“, informiert Wege. „Je nach System ist es auch möglich, direkt einen Notruf abzusetzen oder festzulegen, welche Schritte das System ausführen soll, wenn der Notfall eintritt.“ Der Nachteil dabei ist, dass die Bewohner und im schlimmsten Fall auch die Rettungskräfte bei Fehl- oder

Geeignete Rauchmelder einzubauen ist das eine, durch regelmäßige Tests und Wartung dafür zu sorgen, dass sie auch funktionieren, das andere.

Täuschungsalarm unnötig benachrichtigt werden und unter Umständen ein unbegründeter Feuerwehreinsatz ausgelöst wird.

In der Praxis funktionieren die smarten Melder unterschiedlich gut, so die Einschätzung von Claudia Groetschel: „Viele günstige Smart-Home-Systeme sind heute nicht für den Brandschutz gedacht, sondern vorrangig auf Einbruchschutz ausgerichtet.

Bestenfalls sind dann ganz einfache Rauchmelder integrierbar. Hier sollte man auch in Bezug auf den Brandschutz auf Qualität achten.“ Stiftung Warentest hat zuletzt im Januar 2018 Rauchmelder unter die Lupe genommen und nur zwei smarte Modelle (Homemativ IP und Innogy) mit „gut“ bewertet. Bei den anderen Modellen im Test kritisierten sie unter anderem batteriezehrende Datenverarbeitung, die fehlende Codierung der Passwörter und unvollständige Gebrauchsanweisungen. Darüber

nutzten die meisten Modelle die eigentlich vorhandenen Möglichkeiten der Vernetzung nicht aus. Und schließlich funktionierten sie ausschließlich mit der jeweiligen Smart-Home-Zentrale des Anbieters. Allerdings: Der Test ist eineinhalb Jahre alt, sodass die Ergebnisse, bezogen auf die einzelnen Produkte, nicht zwingend heute noch zutreffen. „Auf dem Markt ist unglaublich viel Bewegung, gerade bei den smarten Systemen“, sagt Anne Kliem von der Stiftung Warentest. „Deshalb ist auch nicht absehbar, ob alle Geräte, die heute im Handel sind, in ein paar Jahren noch erhältlich sein werden.“ Für den Verbraucher heißt das auch: Wer sich heute auf smarte Melder einlässt, muss unter Umständen beim ersten Wechselturnus das gesamte System umstellen.

Die Batterie macht's

Egal ob und wie die Melder zusammenwirken – ohne Batterie geht es nicht. Sie ist damit ein ganz entscheidendes Kaufkriterium. Stiftung Warentest empfiehlt nachdrücklich den Einsatz von Meldern mit Langzeitbatterie. „Alle Teile der Melder unterliegen Alterungsprozessen. Bei Meldern mit Batterien, die gewechselt werden müssen, besteht die Gefahr, dass man immer wieder wechselt und dabei übersieht, dass nach einigen Jahren die Funktionsfähigkeit des gesamten Melders nicht mehr gesichert ist“, begründet Expertin Kliem. Bei Meldern mit Langzeitbatterie wird das gesamte Gerät ersetzt, sobald die Batterie leer ist. Die regelmäßige Wartung (siehe Infokasten) ersetzt allerdings auch die beste Batterie nicht.



So sieht die optimale Wartung aus

Entscheidend ist, was die Norm und der Hersteller zu den Wartungstätigkeiten vorschreiben. So sollte laut Norm eine fachmännische Wartung wie folgt durchgeführt werden:

- Jährliche Wartung nach DIN 14676 und entsprechend der Bedienungsanleitung des Herstellers.
- Sichtkontrolle, ob die Raucheindringöffnungen frei sind (zum Beispiel Verschmutzung durch Flusen und Stäube) oder eine mechanische Beschädigung des Rauchmelders erkennbar ist.
- Über die Prüftaste des Rauchmelders wird probeweise ein Alarm ausgelöst, der den akustischen Signalgeber und gegebenenfalls die optische Individualanzeige des Rauchmelders aktiviert.
- Protokollierung und Dokumentation (optional via Hersteller-App).

Quelle: Carsten Wege, Geschäftsführer Bundesverband Brandschutz-Fachbetriebe

„Die Zahl der Brandtoten in Deutschland hat sich in den vergangenen zwanzig Jahren auf heute 360 halbiert. Das liegt auch an der immer weiteren Verbreitung von Rauchmeldern.“

Claudia Groetschel, Initiative „Rauchmelder retten Leben“

Frische Luft auch ohne offene Fenster

Lüftungssysteme

Meist sinnvoll, oft unverzichtbar

Im Neubau sind Wohnungslüftungssysteme Standard. Aber auch im Altbau halten sie verstärkt Einzug. Das liegt vielfach an den gesetzlichen Vorgaben: Mehrfamilienhauseigentümer, die mehr als ein Drittel der Fenster austauschen, und Einfamilienhauseigentümer, die entweder mehr als ein Drittel der Fenster austauschen oder mehr als ein Drittel des Daches abdichten, sind verpflichtet, ein Konzept zur Wohnraumbelüftung nach DIN 1946-6 vorzulegen. Aber auch ohne eine solche Modernisierungsmaßnahme ist ein Lüftungssystem eine Überlegung wert.

Ein solches System ermöglicht den witterungsunabhängigen, kontrollierten, an die Bedürfnisse der Bewohner angepassten Luftaustausch mit minimalen Wärmeverlusten.

Zentrale Wohnraumlüftung – im Neubau einfach einzuplanen

Beim Neubau entscheiden sich die meisten Bauherren für eine zentrale Lüftungsanlage, bei der ein zentrales Lüftungsggerät die Frischluft durch ein Luftverteilsystem an die Wohnräume leitet. Ein solches System hat viele Vorteile – von der zentralen Steuerung über die vergleichsweise einfache Wartung bis hin zur geringen Geräuschbelastung.



Bild: Viessmann

Bei der zentralen Wohnraumlüftung werden drei Bauformen unterschieden: Eine einfache Abluftanlage saugt die verbrauchte Luft mithilfe eines Ventilators aktiv an und führt sie nach außen ab. Die Luftauslässe dafür sind meist in sogenannten Ablufträumen – etwa in der Küche oder im Bad – platziert, in denen im Vergleich zu den Aufenthaltsräumen mehr Feuchtigkeit und eine höhere Geruchsbelastung entstehen. Frischluft kann nur passiv durch in der Gebäudehülle, an Fenstern und Türen vorhandene Fugen und Schlitze in die Räume gelangen. Eine kombinierte Ab- und Zuluftanlage verfügt über eine Lüftungszentrale und ein Luftverteilsystem. Sie saugt nicht nur die Abluft, sondern auch die Zuluft aktiv an. Um unerwünschte Partikel aus der Außenluft und Lärm von der Straße am Eindringen zu hindern, sind solche Anlagen meist mit Filtern ausgestattet. Anlagen mit System zur Wärmerückgewinnung sind so aufgebaut, dass

die Wärme der abgesaugten Wohnraumlüftung die angesaugte Außenluft temperiert und damit Energieverluste minimiert. Bei Anlagen mit automatischem Bypass wird bei sommerlichen Temperaturen der Wärmetauscher umgangen, sodass die Wohnung mit kühler Außenluft belüftet wird. „Für den Neubau empfehlen wir immer eine zentrale Anlage mit zwei

Ganz entspannt dank E-CHECK

Wichtig für Vermieter: Jedes zweite Haus der Baujahre 1950 bis 1979 hat ein Elektroproblem*.



Noch wichtiger: Als Vermieter sind Sie verpflichtet, den verkehrssicheren Zustand Ihrer Mietsache zu erhalten. Lassen Sie elektrische Anlagen und Geräte regelmäßig innerhalb der Prüffristen und umlagefähig prüfen. Spätestens nach jedem Mieterwechsel. Machen Sie den E-CHECK! Jetzt bei Ihrem E-CHECK-Fachbetrieb. e-check.de

E | HANDWERK



Ventilatoren und Wärmerückgewinnung“, erklärt Günther Mertz, Geschäftsführer des Fachverbandes Gebäude-Klima e. V. „In einem Einfamilienhaus belaufen sich die Kosten inklusive Installation auf etwa 5.500 Euro.“

Wird eine solche Anlage beim Neubau mitgeplant, dann wird häufig die Decke im Flur abgehängt. In die dadurch entstandene Zwischendecke werden dann das Lüftungsgerät und die Luftleitungen integriert.

Dezentrale Wohnraumlüftung – eine gute Lösung im Bestand

Im Bestand ist die Installation einer solchen zentralen Anlage mit umfangreichen Eingriffen in die Bausubstanz verbunden. „Hier ist eine dezentrale, raumweise Lüftung mit Wärmerückgewinnung eine gute Lösung“, schlägt Günther Mertz vor. Auch für kleine Wohneinheiten wie Einliegerwohnungen oder bei baulichen Erweiterungen ist ein solches System eine Option. Um ein kompaktes, dezentrales Lüftungsgerät zu installieren, ist nicht mehr als eine Kernbohrung durch eine Außenwand, die Befestigung des Gerätes an der Wand und ein Elektroanschluss notwendig. Ein sichtbares Luftverteilungssystem ist nicht erforderlich. Allerdings muss in jedem zu belüftenden Raum mindestens ein Gerät angebracht werden. „Dabei werden in der Regel die Wohn- und Schlafräume bedacht, da Küche und Bad oft über eigene Abluftanlagen verfü-



Foto: Zehnder Group

gen“, informiert der Experte. „Pro Raum belaufen sich die Kosten auf etwa 400 Euro.“

Ein Beitrag zum gesunden Wohnen

Indem das Lüftungssystem für regelmäßigen Luftaustausch sorgt und Feuchte aus dem Gebäude abtransportiert, leistet es einen wichtigen Beitrag zur Schimmelpilzvermeidung. Zugleich werden Schadstoffe, die durch Ausdünstungen von Bodenbelägen, Möbeln und Reinigungsmitteln in die Wohnräume abgegeben werden, hinausbefördert und die CO₂-Konzentration gering gehalten. Das Filtersystem entfernt Schwebstoffe wie Pollen oder Staub aus der Zuluft. „Für Allergiker kann die Wohnraumlüftung mit speziellen, sogenannten F7-Filtern ausgestattet werden“, erläutert Verbandsgeschäftsführer Mertz. „Je nach Belastung der Außenluft werden alle sechs Monate die Filter kontrolliert und abgesaugt oder abgewaschen. Einmal im Jahr sollten sie getauscht werden.“

Ohne Fachfirma geht es nicht

Damit die Lüftungsanlage problemlos und effizient funktioniert, müssen die Anlage und ihre einzelnen Bestandteile unter anderem an den Raumluftbedarf, die Wohnungsgröße, die Bedürfnisse der Bewohner und die baulichen Gegebenheiten angepasst werden. Planung, Ausführung und Einbau übernehmen Fachfirmen für Heizungs- und Lüftungsbau. Sie können auch mit der Filterreinigung und der Wartung der Anlage beauftragt werden. Alle zehn Jahre sollte eine umfangreiche Inspektion durch eine Fachfirma durchgeführt werden, so die Empfehlung des Verbandsgeschäftsführers.



**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

ISOTEC®
Wir machen Ihr Haus trocken



Eva Neumann

www.hausundgrund.de

Informationsveranstaltung in Bergedorf am 11. September

Verpflichtender Dichtheitsnachweis

Zertifizierter Berater für Grundstücksentwässerung stellt mögliche Vorgehensweisen für Prüfung und Reparatur vor.

Bereits in unserem Schwerpunkt ab Seite 6 in dieser Ausgabe beschäftigten wir uns mit dem verpflichtenden Dichtheitsnachweis für private Abwasserleitungen bis zum 31. Dezember 2020 (in Hamburg). An dieser Stelle weisen wir auf eine Veranstaltung unseres Bergedorfer Ortsvereins zum Thema hin:



des eigenen Hauses auf Dichtheit geprüft und in Ordnung sind, muss in Hamburg bis zum 31. Dezember 2020, in Schleswig Holstein in der Regel bis zum 31. Dezember 2025 von den jeweiligen Hauseigentümern erbracht werden.

Der Grundeigentümergebiet Bergedorf beschäftigt sich mit diesem Thema am 11. September 2019 und lädt interes-

sierte Grundeigentümer zur Informationsveranstaltung in den Theatersaal der Lohbrügger Bürgerbühne (Neuer Weg 54, Einlass 18.30 Uhr). Herr Lokman Topbas von der Firma Dr. Pipe Hamburg GmbH wird als zertifizierter Berater für Grundstücksentwässerung verschiedene Möglichkeiten vorstellen, die Leitungen zu prüfen und gegebenenfalls kostengünstig – auch ohne Aufgrabungen – zu reparieren. Wegen begrenzter Sitzmöglichkeiten ist eine Anmeldung zur kostenlosen Info-Veranstaltung unter Tel. 040 – 724 72 73 oder bergedorf@grundeigentuemerverband.de erforderlich.

Der Zustand der in Hamburg teilweise über Jahrzehnte alten privaten Abwasserleitungen sei besorgniserregend, befindet die Hamburger Behörde für Umwelt und Energie. Über undichte Leitungen können Abwasser und die darin gelösten Stoffe austreten und in das Grundwasser gelangen. Eine große Rolle spielen vor allem Haushaltschemikalien und zunehmend auch vom Körper ausgeschiedene Arzneimittel.

Aus Untersuchungen ist bekannt, dass sowohl in Hamburg wie auch in anderen Bundesländern circa 30 bis über 50 Prozent der privaten Abwasserleitungen Schäden aufweisen. Durch die Versickerung von Verschmutzungen aus Leitungsschäden ist ein erhebliches Schadenspotential für das Grundwasser gegeben. So sind dichte Leitungen für den Umwelt- und Gewässerschutz unabdingbar.

Die Verantwortung für die Dichtheit von Abwasserleitungen privater Gebäude liegt bei den jeweiligen Grundeigentümern. Der Nachweis, dass die Abwasserleitungen

sierte Grundeigentümer zur Informationsveranstaltung in den Theatersaal der Lohbrügger Bürgerbühne (Neuer Weg 54, Einlass 18.30 Uhr). Herr Lokman Topbas von der Firma Dr. Pipe Hamburg GmbH wird als zertifizierter Berater für Grundstücksentwässerung verschiedene Möglichkeiten vorstellen, die Leitungen zu prüfen und gegebenenfalls kostengünstig – auch ohne Aufgrabungen – zu reparieren. Wegen begrenzter Sitzmöglichkeiten ist eine Anmeldung zur kostenlosen Info-Veranstaltung unter Tel. 040 – 724 72 73 oder bergedorf@grundeigentuemerverband.de erforderlich.



Zäune, Tore & Sichtschutz

- fachgerechte Montage
- kompetenter Service
- größte Auswahl

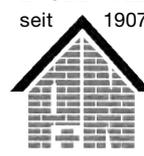
Gratis-Tel. 0800 84 86 888



GLASBAUSTEINE + ZUBEHÖR Verlegung + Verkauf

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

BAUBETRIEB seit 1907



PENTZIN & NÄGELER
BAUUNTERNEHMEN

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

solide-zuverlässig



BAU & HAUSTECHNIK
GMBH

Beratung • Planung • Abwicklung

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

Fax (040) 550 91 71 www.bau-und-haustechnik.com

Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung

Einbrechern das Leben schwer machen

Nachgerüstete Haustüren

Einbruchschutz zeigt Wirkung

Die Kriminalstatistik zeigt es schwarz auf weiß: Prävention hilft. „Die Zahl der Einbrüche ist deutlich gesunken und die Zahl der versuchten Einbrüche hat zugenommen“, sagt Harald Schmidt von der Polizeilichen Kriminalprävention der Länder und des Bundes und verweist auf die Bedeutung von einbruchsichereren Haustüren. „Einbrecher, die die Tür nicht innerhalb von fünf Minuten aufbekommen, ziehen meist wieder ab.“

Entscheidend beim Einbruchschutz ist die ganze Tür. Denn Schwachstellen gibt es sowohl am Schloss mit Beschlägen und Schließzylinder als auch an Rahmen und Türblatt. „Eine Tür ist immer nur so sicher wie ihr schwächster Punkt“, sagt Schmidt. Die Polizei empfiehlt deshalb, die Tür genau anzuschauen, zu fotografieren und sich von der Polizei oder von den bei ihr gelisteten Fachhandwerkern beraten zu lassen. „Auch beim Einbau sollte man auf fachgerechte Montage setzen“, rät der Experte.

Mit Blick auf einzelne Elemente empfiehlt die Polizei beim Schloss mindestens ein Einsteckschloss der Klasse 4 (DIN 18251). Empfehlenswert sei auch eine Mehrfachverriegelung ab Klasse 3 (DIN 18251). Voraussetzung dafür ist: Das Türblatt ist mindestens fünf Zentimeter dick. Sinnvoll kann auch ein selbstverriegelndes Einsteckschloss mit Panikfunktion sein. „Damit wird die Tür beim Verlassen des Hauses automatisch abgeschlossen und lässt sich etwa im Brandfall von innen ohne Schlüssel öffnen“, erklärt Schmidt.



Und noch einen Tipp gibt es: Damit der Türrahmen nicht aufgehebelt werden kann, sollte er durch lange Schrauben fest mit dem Mauerwerk verbunden sein. Dem Schloss selbst sollte ein entsprechend drei Millimeter dickes und mehrfach verankertes Schließblech an der Rahmenseite der Tür Halt geben. Ist das Türblatt selbst nicht stabil genug, sollte es innen durch ein ein Millimeter starkes Stahlblech verstärkt oder ausgetauscht werden. Mehr Einbruchschutz bringen auch Sperrbügelschlösser: Über dem normalen Schloss an der Türinnenseite angebracht und gut in der Mauer

verankert, kann die Tür – selbst bei offenem Hauptschloss – durch den Sperrbügel nur einen Spalt geöffnet werden. Verstärkt werden kann die Haustür auch durch Stangen- oder Querriegelschlösser. Entscheidend ist auch hier eine gute Verankerung.

Hat eine Tür mehrere Schwachstellen, empfiehlt sich der komplette Austausch. „Einen guten Schutz bieten zertifizierte und einbruchhemmende Türen nach DIN EN 1627 ab der Widerstandsklasse RC-2“, betont Schmidt. Wer sich für den Kauf einer neuen Haustür oder für Einzelmaßnahmen wie Schlösser oder Türspion entscheidet, kann von der KfW gefördert werden. Dies gilt aber nur, wenn der Antrag vor Beginn der Maßnahme gestellt wurde, Standards eingehalten werden und sich ein Fachunternehmen um den Einbau kümmert.

Karin Birk
Freie Journalistin

Sichere Einsteckschlösser mit Profilzylinder

- Eingebaut werden sollten Profilzylinder der DIN 18255 mit Angriffswiderstandsklassen 1 oder besser 2 (mit Bohrschutz).
- Gegen Herausziehen empfiehlt sich ein Schutzbeschlag nach DIN 18527 AB der Klasse ES 1 mit zusätzlicher Zylinderabdeckung.
- Bei Schutzbeschlägen ohne abgedeckten Profilzylinder muss dieser bündig eingebaut werden und mit einem sogenannten Ziehschutz ausgestattet sein.

Energieversorgung

Bürgerkraft

Jetzt für die Zukunft handeln!

Bürgerkraft, dieser Begriff steht für eine Bewegung. Bürger emanzipieren sich von den großen Konzernen und fangen an, die Energiewende und die Dezentralisierung der Energieversorgung in die eigene Hand zu nehmen. Die „Fridays-for-Future“-Bewegung, der sich auch Gruppierungen wie „Scientists-for-Future“ oder „Entrepreneurs-for-Future“ angeschlossen haben, zeigt es deutlich: In allen Altersgruppen und gesellschaftlichen Schichten reift die Gewissheit, dass wir sofortige Veränderungen brauchen, um den Klimawandel einzudämmen.

Der Klimawandel ist kein fernes Ereignis, er ist real und betrifft unser Leben schon jetzt. Sommer werden heißer, Starkregenereignisse werden heftiger und nehmen in ihrer Häufigkeit zu, genauso wie Missernten oder Waldbrände. In manchen Gegenden Deutschlands wird das Wasser im Sommer jetzt schon knapp. All das geschieht jetzt! Vor unserer Haustür! Aber wenn wir uns nicht ändern, ist das nur der Anfang. Dabei ist der Klimawandel nur eine Bedrohung von vielen. Der Verlust von Biodiversität und die Vernichtung ganzer Landstriche durch den Braunkohleabbau sind genauso Begleiterscheinungen unseres Handelns wie die globale Erderwärmung.

Wir haben keine Zeit zu verlieren, wir müssen JETZT anfangen, unsere Lebensweise zu überdenken. Der eigene Energieverbrauch ist dabei ein sehr wichtiger Schritt. Jeder Bürger kann im Rahmen seiner Möglichkeiten am Projekt Energiewende teilhaben und seine Energieversor-

gung stückweise in die eigene Hand nehmen. Angefangen von kleinen Stecker-Solargeräten auf dem Balkon einer Mietwohnung über die große Photovoltaik- oder Solarthermieanlage auf dem Dach bis hin zur Wärmepumpe oder Kraft-Wärme-Kopplung im Keller. Die Energieerzeugung muss erneuerbar und effizient gestaltet werden. Energie muss aber auch dort produziert werden, wo sie verbraucht wird – das ist die Dezentrale Idee. Nur so können Leitungsverluste und ein unnötiger Ausbau großer Stromtrassen durch unser Land vermieden werden. An der Bürgerkraftbewegung kann jeder teilhaben, egal ob als Mieter, Zinshaus- oder Eigenheimbesitzer, genossenschaftlich oder in Wohnungseigentümergeinschaften organisiert. Wie das gelingen kann, wird am **3. Bürgerkrafttag des EnergieBauZentrums in Kooperation mit Sager&Deus, Frank Eco Energy GmbH und Alsterwatt eG am 21. August 2019 aufgezeigt**. Diese Veranstaltung findet im ELCAMPUS statt (Zum Handwerkszentrum 1, 21079 Hamburg) und ist kostenfrei. Aufgrund eines begrenzten Platzangebots ist eine Anmeldung erforderlich, unter www.energiebauzentrum.de/veranstaltungen oder telefonisch unter (040) 359 05 822.

Andreas Jatzkewitz

Technischer Berater EnergieBauZentrum

www.energiebauzentrum.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

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

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

MAUERWERKSTROCKENLEGUNG
Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung
Telefon 038821/150000

Kohlenmonoxid

Geruchlos, unsichtbar und extrem gefährlich

CO-Melder können Leben retten

In der Wohnung, in der Shisha-Bar oder beim Grillen in der Garage oder im Zelt – immer wieder ereignen sich schwere Unfälle durch Kohlenmonoxid. Nach Angaben der Initiative „Rauchmelder retten Leben“ starben jährlich rund 600 Menschen in Deutschland an einer CO-Vergiftung; rund 4.000 Verletzte werden in Krankenhäusern stationär behandelt.

Ähnlich wie Rauchmelder können CO-Melder vor der drohenden Gefahr warnen, doch es gibt keine Pflicht, diese zu installieren. Entsprechend wenig sind die Geräte verbreitet.

Unfallursachen

„Sinnvoll sind CO-Melder überall dort, wo kohlenstoffhaltige Kraft- und Brennstoffe verbrannt werden“, sagt Claudia Groetschel von der Initiative „Rauchmelder retten Leben“.

Normalerweise bildet sich beim Verbrennen von kohlenstoffhaltigen Stoffen in Kombination mit Sauerstoff harmloses

Kohlendioxid. Ist jedoch nicht genug Sauerstoff vorhanden, dann wird die verbrauchte Luft erneut verbrannt. Es entsteht Kohlenmonoxid, ein tückisches Gift. Es ist unsichtbar, geruch- und geschmacklos, verursacht nur unspezifische Symptome wie etwa Kopfschmerzen oder Übelkeit und wirkt extrem schnell. Eine erhöhte Kohlenmonoxidkonzentration führt innerhalb weniger Minuten zur Bewusstlosigkeit, wenig später zum Tod.

„Häufig werden Unfälle mit Kohlenmonoxid durch technische Defekte, etwa der Heizungsanlage, verursacht. Hinzu kommen ungünstige Wetterlagen – ein Sturm löst ein Stück Dachpappe und das legt sich auf den Schornstein“, fasst Expertin Groetschel zusammen. Auch Vogelnester können den Schornsteinschlot so blockieren, dass die

Abgase nicht abziehen können. In der Sommerzeit sind nach wie vor Grillunfälle ein zentrales Thema: Ein Unwetter zieht auf oder der Abend wird ungemütlich kühl, also wandert der Grill mit ins Zelt, in die Garage oder ins Haus und wird dort zur unterschätzten Gefahr.

Vorbeugemaßnahmen

Wer als Eigentümer vorsorgen möchte, kann dafür noch mehr tun, als CO-Melder zu installieren. Schließlich reagieren auch die erst, wenn es schon fast zu spät ist. Der wichtigste Verbündete ist der Schornsteinfeger. Er ist

nicht nur für die jährliche Inspektion zuständig. Er muss auch gerufen werden, wenn neue Fenster und Türen eingebaut wurden und sich damit die Raumlufbedingungen für die Heizungsanlage verändert haben. Das sieht die Kehr- und Überprüfungsordnung vor. Klagen Bewohner beim Betreten des Hauses vermehrt über Kopfschmerzen



Foto: Initiative zur Prävention von Ko

oder sind Spiegel und Scheiben ständig beschlagen, ohne dass gerade geduscht oder gebadet wurde, können das Zeichen einer dauerhaft erhöhten Kohlenmonoxidkonzentration sein. Das muss geprüft werden! Dohlen und andere Vögel können sich im Kamin nicht häuslich einrichten, wenn ihnen ein Dohlengitter den Zugang versperrt.

Eva Neumann
www.hausundgrund.de

Foto: Marion S./pixelio.de



Gartenberatung vor Ort

Sommerzeit – Gartenzeit

Ob Neuanlage oder Umgestaltung eine vorhandenen Gartens – Wir helfen Ihnen dabei. Neue Ideen für eine optimale Gestaltung und Entwicklung eines erfolgreichen Planungskonzepts. Praktische Tipps vom Experten zu Fragen der Pflege, Rückschnitt oder Umpflanzung und zur standortgerechten Pflanzenauswahl. Individuelle Themen wie: Sichtschutz, Pflasterflächen, Wasser im Garten, Farbkonzept, naturnaher und insektenfreundlicher Garten. Unsere Gartenbauingenieurin kommt zu Ihnen und berät sie umfassend, kompetent und unabhängig.*

* Diese Dienstleistung des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg kostet 50,- Euro. Unter der Telefonnummer 040/30 96 72-0 nimmt unsere Telefonzentrale Ihre Beratungswünsche entgegen.

ARCHITEKTEN

Wohnhäuser mit Würde und Feingefühl.

040. 99 99 45 73
info@heidrunohm.de



heidrun ohm architektin

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

HAUSMEISTER

GHG Gesellschaft für Haus und Grundstückspflege mbH

Fullservice um Haus, Garten, Immobilie und Grundstück
Hausmeisterdienste von A-Z

(040) 3 19 19 08 · Fax 3 19 19 73
Lademannbogen 39 · 22339 Hamburg
www.ghg-hamburg.de



MALER

Suchen Sie kurzfristig eine Malerlösung?

Malermeister Kersten NK

Tel. 040/38 31 76
www.malermeister-kersten.de



BAUGESCHÄFTE

SANIERUNG · UMBAU · RENOVIERUNG
ABDICHTUNG · FLIESEN

VOLKER BEHRENS
Maurermeister · Spezial-Baugeschäft



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

ENERGIEAUSWEISE

ETC GmbH

Energie und Thermografie
Centrum Hamburg GmbH



Melendorfer Weg 23, 22145 Hamburg
Tel. 040/67 99 99 97 · Fax 040/67 99 96 92
info@etc-hamburg.de · www.etc-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



Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

Gramlich

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



H.-W. Hengfoß
MAURERMEISTER

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

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

FENSTER + TÜREN

Fenster Türen Einbruchschutz

- erneuern
- reparieren
- nachrüsten

☎ 040 520 43 68
☎ 04101 77 92 48
AB Sicherheitstechnik

Rollläden Markisen

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

WOHNUNGSRÄUMUNG

HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR

- 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



A. Kraft Bautenschutz GmbH

Meisterbetrieb für
Fassaden · Balkone · Fliesenarbeiten
Aus- u. Umbauten · Kellertrockenlegung

Karnapp 31 · 21079 Hamburg
Telefon 0171 / 372 01 35

HEIZÖL

BERND IDEN
Heizöl

☎ 60 70 136



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

– Anzeige –

HaspaJoker unicus

Perfekter Service für Studierende

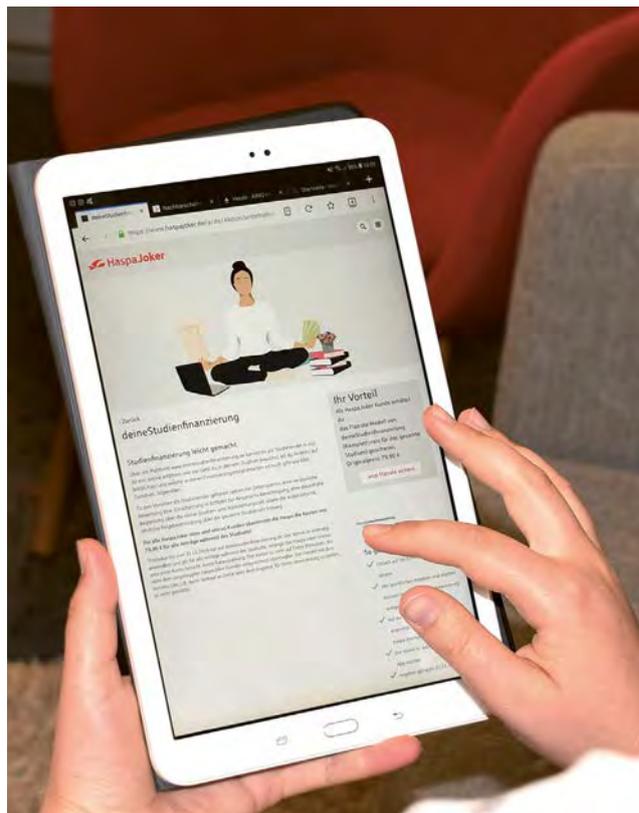
„deineStudienfinanzierung“ hilft bei BAföG und Co.

„Studieren macht Vergnügen, bildet den Geist und erhöht die Fähigkeiten“, schrieb der britische Philosoph, Jurist und Politiker Sir Francis Bacon (1561–1626). Wer studieren will oder dies bereits tut, braucht allerdings auch schon Wissen. Zum Beispiel, wie der Lebensunterhalt finanziert wird. „Wer nicht voll von seinen Eltern unterstützt wird oder nebenbei arbeiten geht, kann BAföG beantragen, sich um ein Stipendium bewerben oder einen Studienkredit aufnehmen. Da dies mit einem gewissen Aufwand und Bürokratie verbunden ist, schrecken manche Studierende davor zurück“, sagt Stefan Böttger, Leiter der Haspa-Filialen in der HafenCity, wo sich zahlreiche – vor allem private – Hochschulen befinden. Für die Studierenden gibt es jetzt eine gute Nachricht: „Mit nur 30 Minuten Zeitaufwand für Check und Antragstellung kann man eine verlässliche Bewertung und Einschätzung der Anspruchsberechtigung erhalten“, berichtet der Filialleiter. Dafür sorgt „deineStudienfinanzierung“. Dieses Online-Angebot ermittelt den Bedarf, macht Vorschläge, wie die Einnahmelücke geschlossen werden kann und kümmert sich auch um die Antragstellung. Nur studieren

muss man noch selbst. Keine lästigen und kaum verständlichen Formblätter ausfüllen, sondern ein paar einfache Fragen beantworten. Schon berechnet „deine Studienfinanzierung“ den exakten Anspruch auf BAföG, Bildungsfonds oder

Am Beginn des Studiums ist vieles zu bedenken. In finanziellen Dingen hilft die Haspa.

KfW-Studienkredit. Es gibt eine dauerhafte Begleitung über die aktive Studienzeit und die Rückzahlungszeit. Auch bei komplexeren Fällen wie Auslands- oder eltern-unabhängigem BAföG steht „deineStudienfinanzierung“ zur Seite und kümmert sich um die Anträge. Das Beste: „Beim speziell auf die Bedürfnisse von Studierenden zugeschnittenen Girokonto HaspaJoker unicus ist dieses Angebot inklusive. Denn normalerweise kostet



Fotos: Torsten Borchers

Das Girokonto HaspaJoker unicus bietet jetzt auch kostenlos Unterstützung bei der Studienfinanzierung an. Damit wird auch der bürokratische BAföG-Antrag ganz einfach.

es für Einmalanträge 29,90 Euro und für die Flatrate über die gesamte Studienzeit einmalig 79,90 Euro“, sagt Böttger.

Bei nur 3,50 Euro Kontoführungsgebühr pro Monat sind sogar noch zahlreiche weitere Vorteile enthalten. Zum Beispiel: HandySchutz (bei Diebstahl bis zu 500 Euro Ersatz), Carsharing-Schutz (Übernahme der Selbstbeteiligung von bis zu 1.500 Euro, max. 2x/Jahr), 5% Geld zurück beim Kauf von Veranstaltungskarten über den HaspaJoker Ticket-Shop, kostenlose Kreditkarte Mastercard X-TENSION inklusive Auslandsreise-Krankenversicherung. Außerdem gibt es Vergünstigen und Vorteile an über 300 Orten in der Metropolregion Hamburg. Und mit der kostenlosen ISIC International Student Identity Card winken weltweit Rabatte.

Weitere Infos gibt es online unter

haspa.de/deinestudienfinanzierung

oder in den Haspa-Filialen.

Hausratversicherung

Neue HomeCare-Produktlinie bei der GEV

Flexibel und je nach individueller Situation erweiterbar

Neben der Wohngebäudeversicherung ist für Eigenheimbesitzer die Hausratversicherung eine wichtige Police, um das Eigentum abzusichern. Wir haben unsere Hausratversicherung aktualisiert und bieten Ihnen nun unsere HomeCare-Produktlinie an, die Sie auch durch individuelle Module ergänzen können.

Rechnet man den Wert aller Gegenstände im eigenen Haushalt zusammen, kommt meist ein kleines Vermögen zusammen. Durch Einbruchdiebstahl, Unwetter, Brand oder Leitungswasserschäden können diese Werte komplett vernichtet werden oder verloren gehen. Neuanschaffungen oder Reparaturen sorgen für erhebliche Kosten. Die Hausratversicherung schützt Sie vor solchen Verlusten und ersetzt die Schäden zum Neuwert. Dies bedeutet, die Hausratversicherung ersetzt im Schadenfall den aktuellen Preis für die Neuanschaffung Ihres Hausrats in gleicher Art und Güte.

Was gehört überhaupt zum Hausrat?

Die Hausratversicherung ist eine Sachversicherung für den gesamten Hausstand. Als Hausrat bezeichnet man nahezu alles, was sich in dem versicherten Wohnort befindet und als bewegliche Sache klassifiziert werden kann:

- Einrichtung wie Möbel, Teppiche, Lampen, Gardinen
- Gebrauchsgegenstände wie zum Beispiel Geschirr, Wäsche, Kleidung, Bücher, CDs, DVDs, Schallplatten, Musikinstrumente, Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik, Spielsachen
- Wertsachen, wie Bargeld, Schmuck, Pelze, Edelsteine, Wertpapiere, Urkunden, Briefmarken, Münzen, handgeknüpfte Teppiche, Bilder, Antiquitäten
- Verbrauchsgegenstände, wie Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Vorräte

HomeCare mit der GEV Grundeigentümer-Versicherung Mit unserer neuen Hausratversicherung HomeCare bieten wir Ihnen drei Produktlinien Smart (Basis-Schutz), Top (Basis-Schutz und Plus-Schutz) und Max (umfangreicher Schutz).

Zusätzlich können Sie zu Ihrem gewählten Hausrat-Produkt je nach Bedarf folgende Module ergänzen: Fahrrad-Schutz, Elementar-Schutz (dieser umfasst beispielsweise Schäden durch Überschwemmung, Rückstau et cetera), Glas-Schutz und unsere Soforthilfe.

Ihre Preisvorteile bei uns

Profitieren Sie von unserem Schadenfreiheitsrabatt (SFR-Tarif) mit dem wir Ihre schadenfreien Jahre mit einem

extra günstigen Beitrag belohnen. Oder vereinbaren Sie eine Selbstbeteiligungsvariante und sichern Sie sich einen weiteren Preisvorteil. Haben Sie bereits bei uns eine Wohngebäudeversicherung abgeschlossen, profitieren Sie beim Abschluss einer Hausratversicherung von unserem Bündelrabatt.



Foto: Westend67/stock.adobe.com

Und: Als Haus & Grund-Mitglied erhalten Sie zusätzlich einen 10-Prozent-Rabatt beim Abschluss einer Hausratversicherung.

Sie wünschen eine auf Ihre persönliche Situation zugeschnittene Versicherung? Unsere Produktlinien können flexibel erweitert und angepasst werden. Im Beratungsgespräch unter (040) 3766 3367 informieren wir Sie gern über die Möglichkeiten.

www.gev-versicherung.de

GEV Grundeigentümer-Versicherung

Ulf Schelenz

Weniger ist mehr – das gilt vor allem für staatliche Eingriffe

Auch dem Letzten wird mittlerweile aufgefallen sein, dass unter dem Deckmantel des bezahlbaren Wohnens zahlreich und massiv in die Rechte der privaten Grundeigentümer eingegriffen wird: Ausweitungen der Mietpreisbremse, der Zweckentfremdungsverordnung, Verschärfungen bei Modernisierungsmieterhöhungen sowie neuerdings die Ausübung von Vorkaufsrechten, um nur einige Beispiele zu nennen. Derzeit wird munter diskutiert, ob nicht eine Gründach- und eine Solarprüfungspflicht bei Neubauvorhaben weitere grandiose Maßnahmen darstellen könnten, um die Welt zu retten. Sicherlich wird man

bei ehrlicher Diskussion einräumen müssen, dass mit der einen oder anderen Maßnahme auch Gutes verbunden sein kann. Es kommt aber gerade bei Neubauvorhaben auf den Einzelfall an, bei dem sehr sorgsam die gegenseitigen Interessen abzuwägen sind und letztlich der private Grundeigentümer als Bauherr entscheiden können muss. Zu fragen bleibt, ob nicht die staatlichen Reglementierungen in Gänze zu einer völlig unverhält-

nismäßigen Belastung der privaten Grundeigentümer führen? Schließlich gilt noch immer der Grundsatz: Je weniger staatliche Vorgaben bestehen, desto größer ist die planerische Gestaltungsfreiheit. Je größer die planerische Gestaltungsfreiheit ist, desto günstiger werden Wohnungen gebaut und desto niedriger sind die Mieten am Ende des Tages. Mit anderen Worten staatliche Überregulierung ist gerade schädlich für bezahlbares Wohnen.

Solange dieser einfache Grundsatz bei der Politik auf taube Ohren stößt, braucht sich niemand darüber zu wundern, dass es bereits erste private Grundeigentümer nicht nur ablehnen, neu zu bauen, sondern sogar daran denken, ihren Wohnungsbestand zu veräußern. Die Politik ist gut beraten, diese Warnsignale sehr ernst zu nehmen.

Ulf Schelenz
Geschäftsführer



Die Politik wäre
gut beraten, die
Warnsignale ernst
zu nehmen, statt
neue Regulierungen
zu erfinden.

IMPRESSUM

August 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
(32.153 monatlich im 2. 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

Marco Polo Tower/Michael Zapf

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2015 = 100)
Apr. 105,2; Mai 105,4; Juni 105,7

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
- Grossmann & Berger GmbH
- RSD Reise Service Deutschland GmbH

sowie die Teilbeilagen

- Bodelschwingh-Haus Hamburg

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
Immobilienmakler aus Hamburg
Hofweg 12 · 22085 Hamburg · Tel.: 040/30067567
E-Mail: info@immobilien-baumgarte.de
www.immobilien-baumgarte.de

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ARTHUR TH.
MEWES**
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
GRUNDSTÜCKSVERTWALTUNGSGES. 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
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

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
Die 100% Experten für Wohnimmobilien
Beratung · Vermietung · Verkauf
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



MEHR-WERTSTEIGERER

IHRE IMMOBILIENVERWALTUNG VOM FACH

Ihre Immobilie ist Ihre Kapitalanlage. PrivatBau sorgt seit 65 Jahren mit professionellem Immobilienmanagement aus einer Hand für Werterhalt und Wertsteigerung. Sprechen Sie uns an.

Wir machen das – seit 65 Jahren ✓

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

 **PRIVATBAU**