

# HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

10|2018

FORUM

## Stadtentwicklung

Die Zukunft Hamburgs  
diskutieren. Am 19. Oktober  
ab 9.30 Uhr in der  
HafenCity Universität.

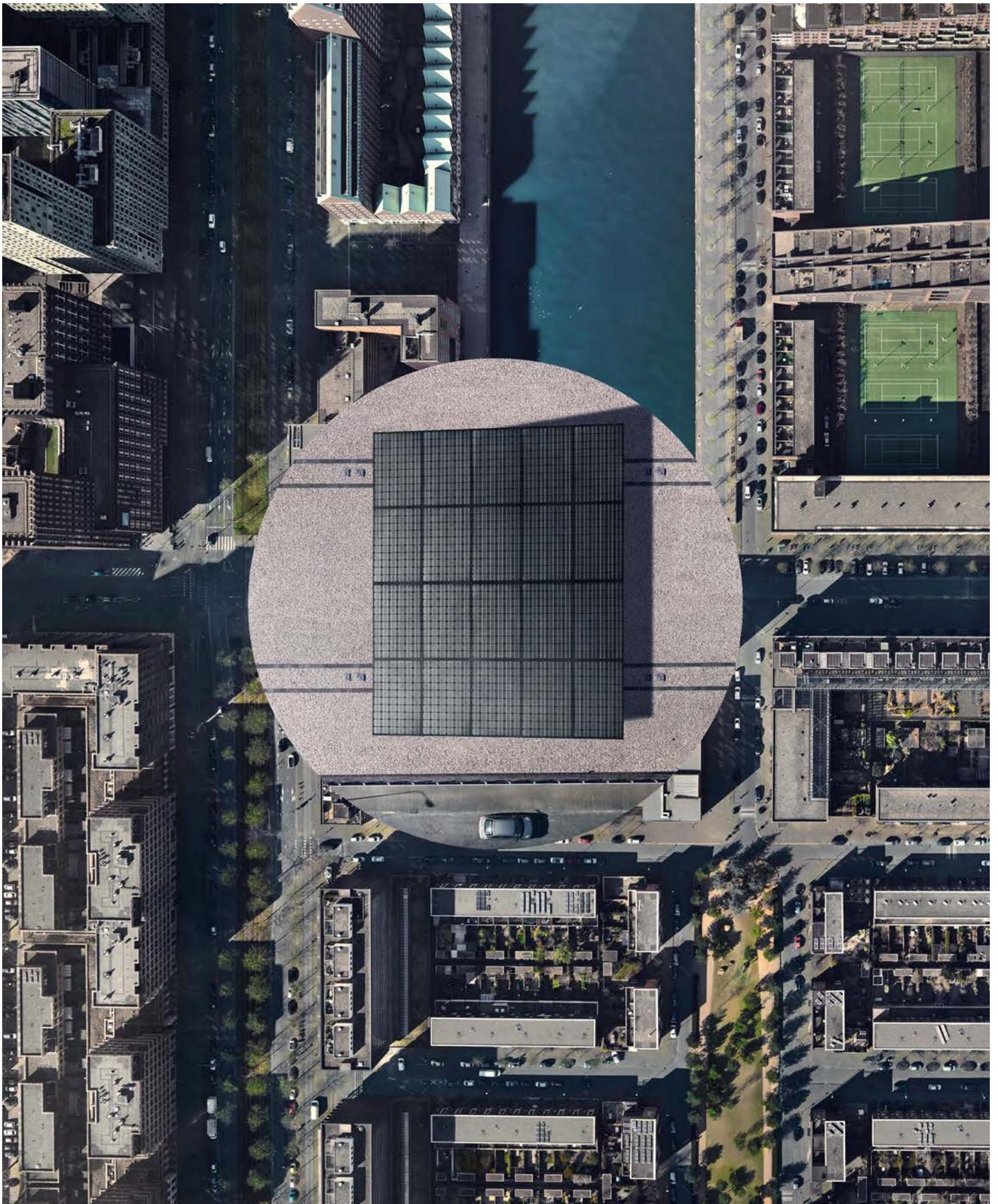


### | Bestellerprinzip

Sollen Makler auch bei Verkaufsaufträgen künftig nur mit dem Auftraggeber abrechnen dürfen?

### | Kaminöfen

Sie sorgen für Behaglichkeit und können in jeder Wohnung aufgestellt werden.



## Ihre Energielösung vor Ort.

Als Schlüssel für ein nachhaltigeres Leben bietet Vattenfall der Immobilienwirtschaft mit InHouse eine ganzheitliche Energielösung aus einer Hand. Sie umfasst Wärme, Strom, elektrisches Laden für Fahrzeuge und digitale Abrechnungen.

InHouse ist ein weiterer Schritt, um innerhalb einer Generation ohne fossile Brennstoffe auszukommen.

**Begleiten Sie uns auf dem Weg dorthin:**  
[vattenfall.de/fossilfrei](https://vattenfall.de/fossilfrei)

**VATTENFALL** 

# Mieterstrom – ein Modell für Vermieter?

**W**as ist eigentlich Mieterstrom? Und was haben die Vermieter damit zu tun? Wir versuchen, mit zwei Beiträgen in diesem Heft ein wenig Klarheit zu schaffen.

Zunächst einmal: Ohne den Vermieter gibt es keinen Mieterstrom. Ohne Mieter schon, denn das Modell funktioniert auch in Woh-

---

Mieterstrom heißt nur so, ist es aber nicht. Denn ohne den Vermieter geht nichts und der sollte einfach einmal rechnen.

---

nungseigentümergeinschaften. Es geht darum, dass der Vermieter (oder die Gemeinschaft) das Dach zu Verfügung stellt, damit dort – zumeist von einem Betreiber-Unternehmen – eine Solaranlage betrieben wird. Der von dieser Anlage erzeugte Strom wird dann zunächst einmal den Mietern (oder den Wohnungseigentümern) im Haus zur Verfügung gestellt. Dabei ergeben sich einige Kostenvorteile gegenüber dem Strombezug aus dem Netz. Es entfallen beispielsweise Netzentgelte und netzseitige Umlagen, aber auch

Stromsteuer und Konzessionsabgabe. Der Strom wird also günstiger. Und wenn nicht der gesamte auf dem Dach produzierte Strom im Haus verbraucht wird, kann er an den Netzbetreiber verkauft werden. Also alles in allem ein Modell, über das man als Vermieter mit einem geeigneten Dach durchaus nachdenken sollte. Warum das allerdings Mieterstrom heißt, wird wahrscheinlich das Geheimnis der Politiker bleiben, die sich diesen Namen ausgedacht haben.

Ihr  
Rechtsanwalt Torsten Flomm  
Vorsitzender des  
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



## Bestens beraten ...



... wenn es um kompletten Service geht.

Unsere Kunden hängen nicht in anonymen Telefonwarteschleifen, sondern haben immer einen persönlichen Ansprechpartner, der Ihre Immobilie betreut.

Und im Fall der Fälle sind wir selbstverständlich auch vor Ort.

**GLADIGAU**  
IMMOBILIEN

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

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

# SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?



Als Dienstleistungsunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg zeigen wir Ihnen in einem persönlichen Gespräch, was beim erfolgreichen Verkauf einer Immobilie entscheidend ist. Unsere Vermarktungsspezialisten stehen Ihnen gern beratend zur Seite.

Rufen Sie uns an! **(0 40) 32 01 02-22**

## INHALT



Marko Greitschus/pixello.de

### SCHWERPUNKT – Logistik

In einer wachsenden Stadt wachsen auch die Anforderungen an die Logistik, denn die Menschen wollen versorgt sein.



Foto: Klaus-Uwe Gerhardt/pixello.de

### VERBAND & VEREINE – Reisen

Venedigs verborgene Schönheiten finden sich in den Gärten der Lagunenstadt. Kommen Sie mit auf Entdeckungstour.



### HAUS & LEBEN – Solaroffensive

Möglichst viele Solaranlagen auf Hamburgs Dächern. Das ist das Ziel der Solaroffensive.

## WIRTSCHAFT & POLITIK

---

- 06 Logistische Herausforderungen
- 13 Gutachten zur Mietpreisbremse
- 14 Grundsteuer
- 16 Sozialwohnungen
- 17 Bestellerprinzip beim Verkauf

## RECHT & STEUERN

---

- 19 Fragen & Antworten
- 25 Einzelgewerkevertrag
- 25 Angehörigen-Mietvertrag
- 26 Neues aus Karlsruhe
- 27 Swap-Verträge

## VERBAND & VEREINE

---

- 12 Wohnungseigentum aktuell
- 18 Verwaltungstag
- 20 Seminare
- 20 Gauger-Stiftung
- 21 Fachliteratur
- 21 Weihnachtsmärchen
- 22 Beratungszeiten
- 22 Stadtentwicklungsforum
- 23 Veranstaltungen
- 24 Reisen
- 28 Reisepräsentation China
- 33 Wohnbrücke
- 35 Gartenberatung

## HAUS & LEBEN

---

- 30 Kaminofen
- 31 Einbruchschutz
- 32 Heizung warten
- 34 Mieterstrom
- 38 Heizung modernisieren

## FINANZEN & VORSORGE

---

- 41 Förderung Einbruchschutz

## THEMEN & MEINUNGEN

---

- 42 Zweckentfremdung



# 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

Logistik in Großstädten

# Paketzustellung 4.0

Der boomende Online-Handel zwingt die Städte mit seiner Paketflut zum Handeln. Innovative Lösungen sollen den Transportverkehr, Lärm und Abgase reduzieren.



Foto: pakcedo

**D**rängende Probleme spornen zu innovativen Ideen an. Ein aktuelles Beispiel liefert die Paketzustellung in Großstädten wie Hamburg, „derzeit arbeitet man vielerorts unter Hochdruck an den Stellschrauben der City Logistik“, berichtet Professor Jan Ninnemann, Leiter des Studiengangs Logistics Management an der Hamburg School of Business Administration (HSBA).

Welche gewaltigen Herausforderungen auf die Städte zurollen, lässt die Statistik erahnen. Im Jahr 2017 lieferten die fünf größten Paketdienstleister DHL, DPD, GLS, Hermes und UPS zusammen 2,73 Milliarden Sendungen aus – im Vergleich zum Jahr 2010 ein Plus von 570 Millionen Paketen. Seit Jahren zeigt die Kurve nach oben. „Und auch in Zukunft wird das Volumen stark anwachsen, wir brauchen dringend wirksame Lösungen für die städtische Belieferung auf der letzten Meile“, sagt Ninnemann. Denn mit dem zunehmenden Zustellverkehr droht nicht nur vielerorts der Verkehrskollaps, sondern auch eine spürbar schlechtere Luftqualität und ein höherer Lärmpegel.

Überall in den Großstädten quer durch die Republik sucht man längst nach Maßnahmen, um gegenzusteuern. Hamburg zeigt sich hier besonders umtriebig. So hat die Behörde für Wirtschaft und Verkehr gemeinsam mit der Logistik-Initiative Hamburg das Projekt SMILE (Smart Last Mile Logistics) auf die Beine gestellt, um wirksame Strategien für eine nachhaltige City Logistik der Zukunft voranzubringen. Dabei wurden bereits neue Ideen entwickelt und Pilotprojekte angeschoben. Wie können innovative Lieferkonzepte die Straßen entlasten? Welche alternativen Antriebe machen Sinn? Und welche Akteure müssen eingebunden werden? Diese Fragen treiben all jene um, die sich mit zukunftsfähigen Zustellprozessen beschäftigen.

Die Lieferung per Lastenrad, Roboter oder Drohne, Paketboxen am Arbeitsplatz, in Mehrfamilienhäusern oder Mikrodepots – im Rahmen der SMILE-Initiative haben Unternehmen und die Stadt Hamburg zahlreiche Ideen für die Zustellung auf der letzten Meile entwickelt und getestet. Wissenschaftlich ausgewertet wurde die Zustellung per Lastenrad. Mehr als zwei Jahre erprobte der Pa-

ketdienstleister UPS diese Alternative in Kombination mit Mikro-Depots an vier zentralen Standorten in Hamburg. Als Depots zur Zwischenlagerung der Pakete und Päckchen dienten Container, die die Boten mit E-Cargobikes und Sackkarren ansteuerten. „Im Vergleich zur herkömmlichen Auslieferung per Transporter konnten die Fahrten und Emissionen spürbar gesenkt werden“, berichtet Ninnemann, der das Evaluierungsgutachten erarbeitet hat. Die vier Lastenräder reduzierten das Verkehrsaufkommen um 18.000 bis 24.000 Fahrzeugkilometer und kamen auf eine CO<sub>2</sub>-Einsparung von 13,6 bis 18,6 Tonnen pro Jahr. „Wären alle Paketdienstleister im Boot, bräuchte man 32 solcher Depots“, so Ninnemann. Das positive Ergebnis ließe sich so entsprechend hochrechnen. An die Effektivität glaubt man nicht nur in Hamburg. Das Konzept wird inzwischen in weiteren Städten Deutschlands getestet und wurde etwa nach Paris, Portland und Dubai exportiert. In Berlin kooperieren Hermes, DHL, DPD und weitere Unternehmen in einem im Juni angelaufenen Feldtest mit E-Lastenrädern und einem Mikrodepot in Prenzlauer Berg – ein Jahr soll das Projekt dauern. Das Besondere daran: Erstmals ziehen die großen Paketdienste in solch einem Vorhaben gemeinsam an einem Strang.

„Einzelmaßnahmen können die Herausforderungen um die letzte Meile nicht lösen“, weiß Ninnemann. Grundsätzlich gelte es, unterschiedliche Partner und Ideen zu vernetzen, um die anschwellende Flut der Paketlieferungen in den Städten zu bewältigen. So bieten

Start-ups verschiedene innovative Ansätze, um erfolglose Zustellversuche zu vermeiden. Das Unternehmen Pakadoo beispielsweise liefert die Technik für die Zustellung und Rücksendung privater Pakete vom Arbeitsplatz. Nutzer müsse sich nur registrieren und erhalten dann per Mail oder Push-Nachricht einen Code zum Abholen, sobald ihr Paket am Pakadoo-Point in der Firma eingetroffen ist. Oder einfach das Auto als Lieferadresse angeben? Die Deutsche Post erprobte im Frühjahr in Berlin mit dem Fahrzeughersteller Volkswagen die Zustellung in den Kofferraum parkender Autos. Auch Retouren lassen sich so zurückschicken. Dafür muss der Wagen mit der entsprechenden Technik ausgestattet sein, der Anwender braucht zudem eine Smartphone App und einen einmalig verwendbaren digitalen Schlüssel. Das Auto muss dann im Umkreis von 300 Metern der angegebenen Adresse stehen, der DHL-Bote kann es mit einem Gerät orten und per Code den Kofferraum öffnen. Im Jahr 2019 möchte VW die Dienstleistung in ausgewählten Modellen anbieten. Smart-Fahrer können die Zustellung in den Koffer-

Wenn der Paketbote klingelt, sind viele nicht zuhause. Zustellung an den Arbeitsplatz ist eine Alternative.

## StöbenWittlinger

IMMOBILIEN · INVESTMENT · VERWALTUNG



### Sicherheit und Kompetenz für Ihre Immobilie.

HAUSVERWALTUNG BRAUCHT VERTRAUEN

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

Also? Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

StöbenWittlinger GmbH  
Lübecker Straße 128  
22087 Hamburg

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

Mitglied im IVD, BFW und Grundeigentümer-Verband

## IMMOBILIEN SERVICE ZIMMERMANN WILHELM ZIMMERMANN

### Grundstücksverkauf: Profitieren Sie maximal mit uns!



Wir verfügen über viel Erfahrung mit Grundstücksverkäufen im Nordosten Hamburgs und haben die richtigen Kontakte.

- Wir klären die Bebaubarkeit äußerst sorgfältig, um für Sie den maximalen Erlös zu erzielen.
- Wir vermitteln ohne Baubindung; das erhöht den Interessentenkreis.
- Wir führen eine Top-Kundenkartei und verkaufen vieles ohne zu inserieren.



Frahmredder 7  
22393 Hamburg

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



Paketroboter hat man auf Hamburgs Straßen schon gelegentlich gesehen – bisher allerdings nur in menschlicher Begleitung und sehr gemächlichem Tempo.



Foto: Hermes

raum bereits in Stuttgart, Berlin, Köln und Bonn nutzen. Den ersten Pilotanlauf startete Volvo im Jahr 2014 für ein ähnliches System und bietet den Service seit längerer Zeit in Schweden und der Schweiz, seit kurzem zudem in den USA.

Auch das eigene Haus lässt sich für eine reibungslose Zustellung aufrüsten. „In Kalifornien existieren seit den 90er Jahren in vielen Gebäuden gleich am Eingang Lieferboxen“, sagt Professor Carsten Gertz, Leiter des Instituts Verkehrsplanung und Logistik an der Technischen Universität Hamburg-Harburg. In Deutschland hingegen seien solche Paketanlagen noch die Ausnahme. Immer mehr Start-ups haben inzwischen jedoch passende Produkte entwickelt. So lassen sich mit dem Paketbutler Sendungen empfangen und verschicken, ohne selbst zuhause zu sein. Dabei handelt es sich um einen zusammenfalt-

baren Sack aus schnitt- und feuerfestem Gewebe, der Deckel ist mit einem Touchscreen ausgestattet. Der Bote kann ihn per individuellem PIN öffnen und dann Pakete entnehmen oder hineinlegen. Mit einem Sicherheitsgurt lässt sich der Pakersack an der Wohnungstür befestigen, wenn eine Lieferung eintreffen soll. Alternativ bietet das Unternehmen ParcelLock robuste Paketkastenanlagen in unterschiedlichen Größen auch für Mehrfamilienhäuser, die sich mit einem TAN-Code öffnen lassen. Der an der Universität Hamburg konzipierte automatische Türöffner CiDO wiederum wird mit der Klingelanlage verbunden, so öffnet das System die Haustür des Gebäudes, wenn der Bote einen Paket-Strichcode einscannet. Der Zusteller kann dann die Sendung im Hausflur deponieren. „Nicht selten sind solche Systeme noch auf ausgewählte Paketdienstleister ausgerichtet“, moniert Gertz. Diese müssten grundsätzlich stärker kooperieren.

Smarte Helfer erleichtern inzwischen in vielen Bereichen das Leben, warum also nicht auch bei der Zustellung? In Hamburg probierte Hermes über sechs Monate Paketroboter aus, noch müssen die autonom fahrenden Assistenten in Deutschland von Menschen begleitet werden, in den USA etwa rollen sie aber auch schon auf eigene Faust über die Straßen. Das Gefährt erkennt seinen Weg mit Sensoren und Kameras und surrt mit umweltfreundlichem Strom über den Asphalt, per SMS meldet er sich rechtzeitig beim Empfänger an. Unterstützung naht auch aus der Luft. Das Unternehmen UPS hat in den USA bereits den Einsatz von autonomen Drohnen vom Dach der Lieferwa-

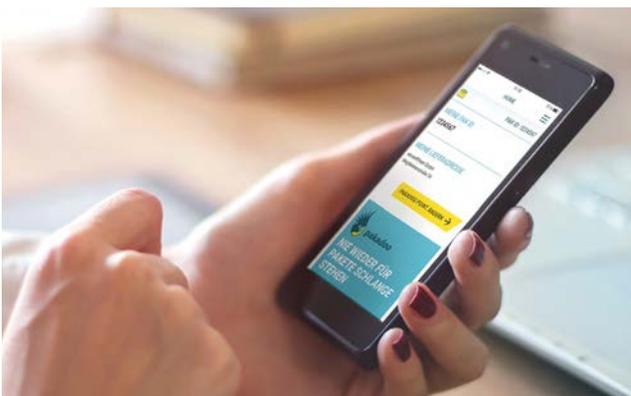


Foto: paketedoo

Die passenden Apps helfen bei der Organisation.

**Ihre Immobilie in gute Hände!**  
**Arzt sucht langfristige Kapitalanlage**  
 – Keine Entmietung –  
 – Fairer Umgang mit den Mietern –  
 Tel.: 0171 / 2656054  
 Dr.med.T.Wiechmann@gmx.de

**Engagierte Hausverwaltung gesucht?**

**dh DAVID HEMPEL**  
 IMMOBILIEN • VERWALTUNG

Wir verwalten:  
 ■ Wohnungseigentümergemeinschaften  
 ■ 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

**Erbin sucht MEHRFAMILIENHAUS in Hamburg**  
**Tel. 0171/62 49 549**

gen aus getestet. Während das unbemannte Luftfahrzeug unterwegs ist – dabei ist es per Funk mit dem Transporter verbunden – verteilt der Fahrer weiter seine Sendungen. Das Konzept soll sich allerdings eher für ländliche Regionen rechnen und eignet sich nur für kleinere Sendungen. In Hamburg prüft man, Drohnen für den Transport medizinischer Güter wie Blutkonserven auf dem Gelände von Krankenhäusern einzusetzen.

„Um Lösungen effektiv zu kombinieren, müssen sehr unterschiedliche Akteure eingebunden werden“, sagt Ninnemann. Voraussetzung für die Mikrodepots sei etwa, die dafür nötigen Flächen bereitzustellen. Denkbar wären solche Hubs etwa in Bahnhöfen, in Schuten auf den Kanälen, in größeren Läden wie etwa Supermärkten oder auch auf dem Gelände von Neubauquartieren. „Dafür wiederum muss man sich mit der Immobilienwirtschaft, dem Einzelhandel oder öffentlichen Personenverkehrsunternehmen an einen Tisch setzen“, so Ninnemann. Sogenannte Business Improvement Districts (BIDs), also Gebiete, in denen sich Eigentümer und Gewerbetreibende für Verbesserungen zusammenschließen, seien dafür in

eng bebauten Bestandsvierteln eine gute Basis. Aufgrund der hohen Dichte von Bestellungen biete sich dort das Konzept von Mikro-Hubs in Verbindung mit Lastenrädern an.

Von Anfang an das Thema City-Logistik mitdenken – das könnte vor allem bei der Planung neuer Großquartiere funktionieren. „Und ist hier auch dringend angezeigt“, betont Ninnemann. Ein Beispiel: Für das Quartier Mitte Altona soll laut einer Hochrechnung das jährliche Paketaufkommen allein für den ersten Bauabschnitt 72.800 bis 84.500 Stück betragen. Die Prognose für das Jahr 2020



Foto: UPS

Lieferung mit Drohnen ist zumindest in Deutschland noch weit entfernt.

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

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

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

**Grossmann & Berger**



Zustellung in den Kofferraum? Erste Pilotprojekte mit verschiedenen PKW-Herstellern laufen.



## Werte Vertrauen Seriosität

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



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

kommt sogar auf 119.000 bis 138.000 Pakete pro Jahr – und damit auf 650 Pakete pro Tag, „dafür müssen täglich 12 Transporter von DHL, UPS & Co. in das Quartier fahren“, so Ninnemann. Unterm Strich kommt die Untersuchung auf eine nötige Lieferzone von 75 Quadratmetern, die man allerdings etwa bei Einrichtung einer dezentralen Annahmestelle deutlich verkleinern könnte. „Frühzeitig logistische Prozesse weiterzuentwickeln, ist ein enorm wichtiger Baustein für solche Bauvorhaben“, betont Ninnemann. Dies sieht auch Gertz als Gebot der Stunde. Das Thema rücke zunehmend in das Bewusstsein der Investoren. Im neuen Überseequartier der Hafencity etwa werde dies eine größere Rolle spielen, ist er sich



Foto: Hermes

Jeder gescheiterte Zustellversuch verursacht unnötigen Verkehr.

Bereits bei der Planung neuer Quartiere sollte das Thema Logistik berücksichtigt werden.

– eine Win-win-Situation“, meint der Experte. Dies setze jedoch eine gewisse Kooperationsbereitschaft der Bauherren und Einzelhändler voraus. Solche und ähnliche Ansätze werden in Zukunft vielleicht öfter umgesetzt. „Innovative Verkehrs- und Logistiklösungen sind ein wichtiger Teil in den Planungen zu neuen Quartieren und Stadtteilen in Hamburg“, sagt Julian Boy von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. So auch für den neuen Stadtteil Oberbillwerder im Bezirk Bergedorf mit 16.000 Bewohnern und 4.000 Arbeitsplätzen, den man als Mustersiedlung deutschlandweit ins Blickfeld rücken möchte. Parkhäuser sollen hier unter anderem Plätze für Lastenräder und Packstationen bieten. Auch sonst denke man die Abwicklung der letzten Meile mit, aufgrund der frühen Planungsphase könnten dazu allerdings derzeit noch keine konkreten Pläne vorgestellt werden. Ähnlich sieht es für das geplante Holstenquartier in Altona aus, auf dem

Auch die Deutsche Post/DHL experimentiert mit neuen Zustellungsmöglichkeiten.

sicher. Dabei könnten gleich mehrere Seiten profitieren. „Paketshops in Supermärkten oder anderen Läden etwa stärken auch den stationären Einzelhandel vor Ort, die Anwohner profitieren von einem geringeren Verkehrsaufkommen

ehemaligen Brauereigelände sollen bis zu 2.000 Wohnungen entstehen, daneben Büros und Einzelhandel – ein Mobilitätskonzept wird gerade erarbeitet. „Hier werden auch Überlegungen zum Thema City-Logistik berücksichtigt“, so Martin Roehl, Pressesprecher vom Bezirksamt Altona. Auch wenn man aufgrund der laufenden Arbeiten am Gutachten noch nichts Genaueres sagen könne. In der Hafencity hat man ebenso ein Auge auf die letzte Meile: Im Quartier Baakenhafen etwa sind im entstehende Nahversorgungszentrum am zentralen Lola-Rogge-Platz Paketboxen vorgesehen. „Eine einheitliche Gesamtlösung zur Bündelung der Lieferverkehre ist nicht einfach umzusetzen, da sehr viele verschiedene Bauherren involviert sind“, umreißt André Stark von der HafenCity Hamburg GmbH die Herausforderung. Für künftige Projekte im südlichen Überseequartier beabsichtigt man jedoch, ein entsprechendes Konzept zu implementieren.

Bettina Brüdger



Foto: Deutsche Post AG

ZINSHAUS  
GEERBT?



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

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

**Referenten:**

**Torsten Flomm**, Rechtsanwalt  
**Ulf Schelenz**, Rechtsanwalt  
**Jürgen Steiner**, Rechtsanwalt  
**Matthias Scheff**, Rechtsanwalt  
**Dr. Jan-Hendrik Schmidt**, Rechtsanwalt  
**Dr. Olaf Riecke**, Richter

**Wann:** Mittwoch, 7. November 2018,  
 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**

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

**Themen:**

- Wohngeld, Sonderumlage und Rückgriff auf die Rücklage – wie die WEG liquide bleibt
- Erstmaliger Herstellungsanspruch – eine tickende Zeitbombe
- Wohneigentum und Tierhaltung
- Kostenverteilung nach § 16 Abs. 3 und 4 WEG
- Umgang mit Störungen der Wohnungseigentümersammlung
- Aktuelle und lokale Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsrecht

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

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

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 2018“** zu überweisen. Bitte geben Sie ebenfalls Ihre **Mitgliedsnummer** bei der Überweisung an! **Anmeldung:** Wenn Sie an diesem Seminar teilnehmen möchten, senden oder faxen (040/32 65 06) Sie den Abschnitt ausgefüllt und unterschrieben an uns zurück. Eine gesonderte Benachrichtigung **erfolgt nur**, wenn das Seminar zum Zeitpunkt Ihrer Anmeldung bereits ausgebucht war und Sie **nicht** daran teilnehmen können.

**info@grundeigentuemerverband.de** FAX 040 / 32 65 06

Gutachten „Soziale Wohnungspolitik“

# Mietpreisbremse abschaffen

Wissenschaftlicher Beirat sorgt für Diskussionen

**D**ie Empfehlung des Wissenschaftlichen Beirates beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi), die Mietpreisbremse abzuschaffen, hat eine rege Diskussion zwischen Vertretern der politischen Parteien ausgelöst. Bundesjustizministerin Katarina Barley (SPD) bezeichnete diesen Vorschlag als „unverantwortlich“. Chris Kühn, wohnungspolitischer Sprecher der Fraktion Bündnis 90/Grüne, sprach von einem „Frontalangriff auf die soziale Wohnungspolitik“. Die CDU-Bundestagsabgeordnete Elisabeth Winkelmeier-Becker hingegen forderte eine kritische Auseinandersetzung mit den Empfehlungen der Gutachter.

„Es hilft nichts, unliebsame wissenschaftliche Ergebnisse einfach auszublenden. Eine verantwortungsvolle Mietrechtspolitik muss ökonomische Zusammenhänge zur Kenntnis nehmen; sie darf dabei allein aber nicht stehen bleiben.“

Das Mitte August veröffentlichte Gutachten „Soziale Wohnungspolitik“ hinterfragt, wie eine effiziente Versorgung mit angemessenem Wohnraum erreicht und soziale Härten am Wohnungsmarkt abgefedert werden können. Die

Wissenschaftler verweisen darauf, dass eine Begrenzung der Mietpreise oder des Mietanstiegs bei Neu- oder Wiedervermietung typischerweise zu einer Verschärfung der Knappheit an Wohnraum in Ballungsgebieten führe. Zum regulierten Mietpreis seien weniger Eigentümer bereit, ihre Immobilie zu vermieten. Das führe zu Leerstand, kurzfristiger Vermietung mithilfe von Airbnb oder Verkauf an Selbstnutzer. Eine Begrenzung des Mietanstiegs bei Wiedervermietungen reduziere den Anreiz zur Modernisierung. Das führe mittel- und langfristig zu einer weiteren Verknappung des Immobilienangebots und zu einem Qualitätsverlust von Altbauquartieren. Andererseits steige bei einem unter dem Marktpreis festgesetzten Mietpreis die Nachfrage nach Wohnraum in den begehrten Gebieten, da etwa Mieter mehr und größere Wohnungen nachfragen als in einem Markt ohne Preisregulierung.

Aus Sicht der Wissenschaftler führen beide Entwicklungen tendenziell zu einer Verschärfung der in den jeweiligen Städten herrschenden Wohnungsknappheit.

Dem 1948 gegründeten unabhängigen Beirat gehören momentan 38 Wissenschaftler an, die auf dem Gebiet der Wirtschafts- oder Rechtswissenschaften als Hochschullehrende tätig sind. Sie werden auf Vorschlag des Beirats von der Bundesministerin oder dem Bundesminister für Wirtschaft und Energie berufen und abberufen.

Eva Neumann

Haus &amp; Grund Deutschland

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

Das Gutachten ist auf der Website des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie: [www.bmwi.de](http://www.bmwi.de) nachzulesen.



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

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

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

Gastbeitrag

# Grundsteuer

Deutschland sollte zu einer flächenbasierten Berechnung übergehen

Das Bundesverfassungsgericht hat mit seiner Entscheidung vom 10. April 2018 die geltende Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Die Bewertung des Grundvermögens auf der Basis der Einheitswerte verstößt gegen den Gleichheitssatz. Die Einheitswerte wurden vor Jahrzehnten ermittelt und haben mit den tatsächlichen Wertverhältnissen nur noch wenig zu tun. Deshalb kommt es bei der Grundsteuer zu einer letztlich willkürlichen Lastenverteilung. Das Gericht hat erläutert, dass eine Grundsteuer nicht zwingend auf Grundstückswerten beruhen muss. Man kann Grundsteuern auch anders gestalten. Aber wenn die Steuer an den Werten von Grundstücken und Häusern ansetzt, müssen die tatsächlichen Werte verwendet werden, die sich im Laufe der Zeit immer wieder verändern. Das Gericht hat dem Gesetzgeber bis Ende 2019 Zeit gegeben, die Grundsteuer neu zu regeln. Sollte diese Frist verstreichen, darf die Grundsteuer nicht mehr erhoben werden.

Unter den maßgeblichen politischen Parteien in Deutschland besteht Einigkeit, dass man die Grundsteuer nicht abschaffen, sondern reformieren will. Die Reform soll aufkommensneutral sein. Umstritten ist, ob die Steuer künftig auf aktuellen Immobilienwerten beruhen soll oder ob man sich ganz von der Wertermittlung verabschiedet und andere Merkmale ansetzt, beispielsweise die Fläche von Grundstücken und Gebäuden.

Als Argument für die Wertbasierung wird angeführt, nur so sei eine gerechte Steuerlastverteilung zu erreichen. Dieses Argument ist nicht tragfähig. Die Grundsteuer ist eine Objektsteuer. Bei ihr spielt die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Besteuerten keine Rolle. Mietern wird die Grundsteuer mit den Nebenkosten in Rechnung gestellt. Ob die Mieter hohe oder niedrige Einkommen haben, spielt für die Grundsteuer keinerlei Rolle, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Vermieters auch nicht. Ähnliches gilt für selbstgenutzte Immobilien. Ein Einfamilienhaus kann einer weitgehend verarmten Witwe oder einem Multimillionär gehören, die Grundsteuer ist immer

die gleiche. Das gilt unabhängig davon, ob die Steuer am Marktwert des Hauses ansetzt oder an der Gebäudefläche. Die Grundsteuer kann konstruktionsbedingt gar nicht das Ziel verfolgen, Steuerzahler entsprechend ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit heranzuziehen.

Eine andere Begründung für die Grundsteuer lautet, sie sei ein Entgelt für kommunale Dienstleistungen. Das kann man so sehen, aber daraus folgt nicht, dass die Steuer auf Immobilienwerten beruhen muss.

Da es keine überzeugende Begründung für eine Bemessung der Grundsteuer an Immobilienwerten gibt, sollte man sich fragen, was denn unter dem Aspekt der Einfachheit und der Vermeidung überflüssiger Verwaltungskosten sinnvoll ist. Hier schneidet die auf Marktwerten beruhende Grundsteuer schlecht ab. Für die insgesamt rund 35 Millionen Grundstücke

in Deutschland müssten regelmäßig Marktwerte bestimmt werden. Der Aufwand wäre gewaltig, der Nutzen gering. Vertretbar wäre allenfalls eine Wertkomponente, die sich auf Bodenrichtwerte stützt, denn die werden ohnehin regelmäßig aktualisiert. Aber letztlich sollte man für die Grundsteuer eine Bemessungsgrundlage verwenden, die eine vertretbare Lastenverteilung sichert und möglichst einfach zu ermitteln ist. Geeignet wäre eine Kombination aus Grundstücks- und Wohn- und Nutzfläche. Komplexität der Besteuerung und Kosten für Steuerpflichtige und Steuerverwaltung sind nicht immer vermeidbar, aber bei der Grundsteuer schon.



Prof. Clemens Fuest

Präsident ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung  
an der Universität München

Ladelösungen für  
Hamburger Grundeigentümer

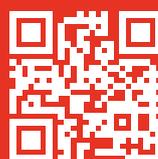
# Die schnellste Steckdose Ihres Hauses

# e-on

Drive

Mit der E.ON Drive Wallbox können Sie Ihr Elektrofahrzeug schnell und sicher laden. Die Box ist für alle Elektrofahrzeugmodelle geeignet und kann im Innen- und Außenbereich eingesetzt werden.

- Ein Ladepunkt
- Konfigurierbar bis 22 kW
- Fehlerstromschutzschalter Typ B enthalten
- Zwei Jahre Gewährleistung



Bestellen Sie die E.ON Drive  
PowerBox jetzt für 699,00 €  
[eon-drive.de](http://eon-drive.de)

Oder kontaktieren Sie unsere Experten unter

**0800-12 18 95 55**

(Mo – Fr von 8 bis 20 Uhr, Sa von 9 bis 14 Uhr)

Trotz Milliardenförderung

# Anzahl der Sozialwohnungen sinkt weiter

Enttäuschende Förderbilanz

**D**ie Bundesregierung gibt immer mehr Steuergelder für Sozialwohnungen aus. Doch die Anzahl der Sozialwohnungen sinkt weiter. Das geht aus einem Bericht der Bundesregierung über die Verwendung der Kompensationsmittel für den Bereich des sozialen Wohnungsbaus hervor.

## Immer mehr Wohnungen fallen aus der Mietpreisbindung

Die Zahl der mit Fördergeldern bezuschussten Wohnungen sank von rund 61.800 im Vorjahr auf 57.500 im Jahr 2017. Damit fallen rund 5.000 Wohnungen aus der Mietpreisbindung heraus. Denn ursprünglich als Sozialwohnungen gebaute Immobilien können, je nach Förderbedingungen des Bundeslandes, nach 15 bis 35 Jahren wieder zu marktüblichen Preisen vermietet werden.

## Magere Zuwächse beim Neubau

Im vergangenen Jahr wurden Fördermaßnahmen für den Bau von 26.231 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen neu bewilligt. Das entspricht nur einem mageren Plus von sieben Prozent im Vergleich zu 2016. Der Neubau stockt auch, weil die Länder die Mittel lieber nutzen, um andere Haushaltslöcher zu stopfen.

## Zweckbindung der Mittel erst ab 2020

Trotz der schlechten Bilanz will die Bundesregierung das Grundgesetz so ändern, dass der Bund auch über 2019 hinaus den Ländern noch Hilfen für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellen darf. Durch mühsam zu verhandelnde Verwaltungsvereinbarungen mit den Ländern will der Bund eine Zweckentfremdung ab 2020 verhindern. Eine einfache Zweckbindung ist allerdings nicht möglich. Durch die Föderalismusreform ist der Wohnungsbau komplett zur Ländersache geworden und der Bund hat kein Mitspracherecht.

## Sozialer Wohnungsbau trotz Förderung zu teuer

Die Entwicklung nährt Zweifel, dass die bestehende Lücke zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage vor allem im mittleren und preiswerten Marktsegment mit den Mitteln des sozialen Wohnungsbaus geschlossen und damit der Mietpreisanstieg gedämpft werden kann. Denn Neubau oder Ausbau im Bestand ist durch die steigenden Bau-, Bauneben- und Grundstückskosten sowie Anforderungen an die Energieeffizienz so teuer geworden, dass er sich in vielen Fällen nur noch im oberen Preissegment rechnet. Rentierliche Einstiegsmietten liegen in den Ballungsräumen häufig über dem, was für Empfänger von Transferleistungen übernommen wird, und sind oft auch für übrige Wohnberechtigte in den unteren Einkommensgrenzen nicht erschwinglich.

## Wohngeld hilft den Betroffenen unmittelbar

Ein weiteres Problem liegt darin, dass die Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus nicht immer den richtigen Menschen zugutekommen. Die sogenannte Fehlbelegungsquote liegt schätzungsweise bei bis zu 50 Prozent. Das Mittel des Wohngelds ist daher eine effizientere Lösung als der soziale Wohnungsbau. Auch die soziale Durchmischung lässt sich so besser erreichen, weil ein Wohngeldempfänger nicht auf bestimmte Wohnungen beschränkt ist. Ein weiterer Vorteil der direkten Zahlungen: Sie versetzen die Haushalte relativ schnell in die Lage, eine Wohnung auf dem freien Markt zu finden. Der soziale Wohnungsbau braucht dagegen mehrere Jahre, bis die Wohnungen tatsächlich die Nachfrage bedienen können.

Matthias zu Eicken

Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

Haus & Grund Deutschland

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

**Dipl. Ing.**  
**Hans-Dieter Zurmühlen**  
Haus- u. WEG Verwaltung  
Immobilienkompetenz seit 1955  
Tel. 0170 832 98 17  
[www.hdzurmuehlen.de](http://www.hdzurmuehlen.de)

## Efeu Entfernung, Fassadenreinigung

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

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

**Anzeigenschluss**  
**HAMBURGER**  
**GRUNDEIGENTUM**  
**11/2018: 05.10.2018**  
Anzeigenannahme: elbbüro,  
Stefanie Hoffmann,  
Tel. (040) 33 48 57 11,  
E-Mail: [s\\_hoffmann@elbbuero.com](mailto:s_hoffmann@elbbuero.com)

## Immobilienkauf

# In der Diskussion: Ausweitung des Bestellerprinzips

Sinkende Courtagen erwartet

**K**atarina Barley (SPD) will prüfen, ob sich das von Mietwohnungen bekannte Bestellerprinzip auf den Kauf von Immobilien übertragen lässt. Damit hat die Bundesjustizministerin eine breite Debatte angestoßen. Die Positionen der Bundestagsfraktionen sind allerdings so unterschiedlich, dass zumindest eine kurzfristige Ausweitung des Bestellerprinzips unwahrscheinlich erscheint.

## Keine einheitliche Linie der Parteien

SPD, Linke und Grüne hatten einen solchen Schritt im Wahlkampf gefordert. Die Grünen haben nun einen entsprechenden Antrag im Bundestag gestellt. Aus der SPD-Fraktion heißt es hingegen, man plane derzeit keine eigenen Aktivitäten, sondern warte ab, was aus dem Barley-Ministerium komme. Und die CDU sieht keinerlei Handlungsbedarf.

## Reaktion von Haus & Grund

Präsident Kai Warnecke begrüßte die Haltung der CDU. Er forderte darüber hinaus, der Staat müsse kartellrechtlich gegen Preisabsprachen unter den Maklern vorgehen. „Natürlich empfehlen wir Kaufwilligen, über die Provision zu verhandeln“, betonte Warnecke. „In der Praxis ist das jedoch gerade in engen Märkten oft nicht möglich. Wenn man nicht bereit ist, die geforderte Gebühr zu zahlen, verkauft der Makler halt an einen anderen Interessenten.“

## Das Gesetz des Marktes

Sowohl bezüglich der Höhe der Courtage als auch ihrer Aufteilung zwischen Käufer und Verkäufer haben sich vergleichsweise starre regional gebräuchliche Marktbedingungen eingeschrieben. Die Kosten machen zwischen 5,95 und 7,14 Prozent des Kaufpreises aus. Sie wird in einzelnen Ländern komplett vom Käufer gezahlt, in anderen zwischen Käufer und Verkäufer geteilt.

## Maklercourtage für Vermietungen

Das Bestellerprinzip für Vermietungen wurde im Zuge des Mietrechtsnovellierungsgesetzes umgesetzt. Der Immobilienverband Deutschland (IVD), die größte Interessenvertretung der Immobilienmakler, beobachtet seit 15 Monaten einen Rückgang von Mietwohnungen. Einer IVD-Umfrage zufolge werden in öffentlichen Portalen bis

zu vierzig Prozent weniger Mietwohnungen angeboten. Eine Erklärung hierfür könnte sein, dass viele Wohnungen unter der Hand vermietet oder auch vom Vormieter direkt an einen Nachmieter weitergegeben werden.

Vor dem Inkrafttreten des Bestellerprinzips wurden von den befragten Maklern etwa gleich viele Miet- wie Kaufobjekte vermittelt. Aktuell werden knapp 70 Prozent Kaufimmobilien und nur noch rund 30 Prozent Mietobjekte durch die Makler vermittelt. Nach Einschätzung des Verbandes sind die Umsätze der Makler für die Mietervermittlung um bis zu 20 Prozent zurückgegangen. Signifikante Geschäftsaufgaben hat der IVD nicht registriert.

IN AUSGEZEICHNETEN HÄNDEN!

Wer seine Immobilie verkaufen möchte, ist bei uns genau richtig!

Exzellent

★★★★★

86 Bewertungen

ImmobilienScout24

BELLEVUE  
BEST PROPERTY  
AWARDS  
2018

2018  
PREMIUM PARTNER

Zell

IMMOBILIEN

Mitglied im

ivd

IMMOBILIEN

Im Branchenbuch von ImmobilienScout24 sind wir nach Qualität und Kundenzufriedenheit in der gesamten Tätigkeitsregion

„Kreis Herzogtum Lauenburg“ von 91 Anbietern (Maklern) auf  
**Platz 1** (Stand 03.09.2018)

„Hamburg“ von 996 Anbietern (Maklern) auf  
**Platz 2** (Stand 03.09.2018)

Eine unserer Stärken ist die professionelle Immobilienvermarktung komplett aus einer Hand. Bei uns erhalten Sie das Rundum-Sorglos-Paket!

Verkauf - Vermietung - Bewertung - Finanzierung

Im Verkaufsfall mehr Erlösen!

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen und wünschen den optimalen Kaufpreis? Sprechen Sie mit uns und lassen Sie sich unverbindlich und ausführlich beraten. Gern zeigen wir Ihnen die bestmögliche Vermarktungsmöglichkeit Ihrer Immobilie auf und sagen Ihnen, mit welchem Kaufpreis Sie rechnen können.



Zell-Immobilien GmbH

Telefon: 04152 - 6404

info@zell-immobilienpartner.de  
www.zell-immobilienpartner.de  
Telefax: 04152 - 842 301  
Steinberg 9 in 21502 Geesthacht



Immobilienverband  
Deutschland  
IVD Nord e.V.



Landesverband Nord



Grundeigentümer-  
Verband  
Hamburg

mit freundlicher Unterstützung von



laden ein zum

## 12. Hamburger Verwaltertäg

30. Januar 2019

Handwerkskammer zu Hamburg, Holstenwall 12, 20355 Hamburg

8.30 – 9.20 Uhr	<i>Anmeldung, Begrüßungskaffee in der Fachausstellung</i>
9.20 – 9.30 Uhr	<b>Begrüßung</b> RA Ulf Schelenz, Grundeigentümer-Verband Hamburg
9.30 – 9.45 Uhr	<i>Kurze Vorstellung der einzelnen Aussteller</i>
9.45 – 10.05 Uhr	<b>Fördermittel – Was gibt es und worauf muss ich achten?</b> Kristian Hentzschel, Hamburgische Investitions- und Förderbank
10.05 – 11.00 Uhr	<b>Die Informationspflichten des Verwalters – Grundlagen, aktuelle Entscheidungen und Strategieempfehlungen</b> RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin
11.00 – 11.20 Uhr	<b>Energieeinsparung und Komfortgewinn – Der hydraulische Abgleich in Heizungsanlagen</b> Thorsten Beckmann, Techem Energy Services GmbH, Eschborn
11.20 – 11.50 Uhr	<i>Kaffeepause in der Fachausstellung</i>
11.50 – 12.45 Uhr	<b>Verwaltergebühren – kalkulieren und aushandeln</b> Markus Jugan, München
12.45 – 13.45 Uhr	<i>Mittagsimbiss in der Fachausstellung</i>
13.45 – 14.40 Uhr	<b>Der Verwalter als Versammlungsleiter – Kompetenzen, Pflichten, Risiken (u. a. Umgang mit Vollmachten, Gästen, Störenfried, Saalverweis, Unterbrechung, Vertagung, Haftungsvorsorge bei „wackeligen“ Beschlüssen)</b> RA Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Hamburg
14.40 – 15.35 Uhr	<b>Aktuelle Mietrechtsprechung aus Karlsruhe (BGH), Hamburg und Umgebung</b> RA Carsten Küttner, Hamburg
15.35 – 16.05 Uhr	<i>Kaffeepause in der Fachausstellung</i>
16.05 – 17.00 Uhr	<b>Rechtsprechungs-Update WEG – Neue Urteile und Tendenzen</b> RA Rüdiger Fritsch, Solingen

**Kosten:** 99 Euro bei Anmeldung bis 15.12.2018

115 Euro bei späterer Anmeldung  
(inkl. Getränke und Mittagsimbiss)

**Anmeldung:** Grundeigentümer-Verband Hamburg,  
(Anmeldeschluss: 21. Januar 2019) Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg  
**Fax:** 040/32 13 97 **Telefon:** 040/309 672-0,  
E-Mail: [info@grundeigentuemerverband.de](mailto:info@grundeigentuemerverband.de)

(Programmänderungen/-verschiebungen behalten wir uns vor.)

**Bitte überweisen Sie den Betrag erst nach Erhalt der Rechnung/Bestätigung.**

# Fragen und Antworten

**? Ich bin Eigentümer eines Grundstücks, welches stark von herüberhängenden Ästen und Zweigen der vom Nachbarn herüberwachsenden Eiche beeinträchtigt wird. Ich habe meinen Nachbarn zum Rückschnitt der Äste aufgefordert. Dieser beruft sich auf Verjährung, da der Überwuchs schon jahrelang besteht. Kann ich jetzt noch Rückschnitt verlangen?**

Ob Ihr Rückschnittsanspruch verjährt ist oder nicht, ist umstritten. Der Beseitigungsanspruch gemäß § 1004 BGB unterliegt grundsätzlich der regelmäßigen dreijährigen Verjährung. Die Verjährung beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt. Wenn es um die Beseitigung von Ästen geht, wird teilweise angenommen, dass es für den Beginn der Verjährungsfrist auf den Zeitpunkt ankommt, in dem die konkrete Beeinträchtigung des Grundstücks durch das Wachstum der Äste einsetzt. Teilweise wird jedoch auch angenommen, dass es sich bei der Störung durch das Wachsenlassen eines Baumes um eine Dauerhandlung handelt, so dass der Anspruch nicht verjährt. Hierfür spricht, dass es keine konkrete Beeinträchtigung gibt, die über einen bestimmten Zeitraum erhalten bleibt, sondern um eine Beeinträchtigung, die sich durch das weitere Wachsen des Baumes und der Äste stetig vergrößert. Wir tendieren daher zu der Ansicht, dass Ihr Anspruch auf Rückschnitt nicht verjährt ist.

**? Mein Nachbar hat sein Grundstück verkauft. Dieses Grundstück liegt nicht an der öffentlichen Straße. Jetzt hat sich herausgestellt, dass die Ver- und Entsorgungsleitungen zum hinteren Grundstück durch mein Gebäude verlaufen. Eine Grunddienstbarkeit für das Leitungsrecht ist nicht vereinbart worden. Bin ich zur Duldung verpflichtet?**

Gemäß § 917 BGB ist dem Nachbarn ein Notwegerecht über sein Grundstück zu gewähren, wenn dessen Grundstück keine notwendige Verbindung zum öffentlichen Weg hat. In entsprechender Anwendung dieser Vorschrift gilt dies auch für Leitungen des Nachbarn, die nicht an das öffentliche Netz angebunden sind. Fraglich ist, ob Sie auch Leitungen Ihres Nachbarn in Ihrem Gebäude oder nur über oder durch Ihren Grund und Boden dulden müssen. Nach Aufgabe seiner bisherigen Rechtsprechung hat der Bundesgerichtshof jetzt ausdrücklich mit Urteil vom 16. Januar 2018, VZR 47/17, festgestellt, dass die Duldungsverpflichtung auch Leitungen innerhalb des

Gebäudes umfassen kann. Der Nachbar hat jedoch einen solchen Leitungsverlauf zu wählen, der für Sie die geringstmögliche Belastung darstellt. Die Inanspruchnahme von Gebäuden zum Zwecke der Verlegung von Versorgungsleitungen kommt daher nur in Betracht, wenn eine Verbindung zu dem öffentlichen Leitungsnetz anders auf dem Nachbargrundstück nicht hergestellt werden kann. Sie haben aufgrund der Beeinträchtigung Anspruch auf Zahlung einer Geldrente.

**? Mein Nachbar hat sich eine Drohne gekauft, die mit einer Kamera ausgestattet ist. Jetzt habe ich des Öfteren beobachtet, dass die Drohne über meinem Grundstück in einer Höhe von circa sieben Metern kreiste. Ich fühle mich beeinträchtigt und kann mich nicht mehr frei auf meinem ansonsten eingewachsenen Grundstück bewegen. Habe ich Ansprüche gegen meinen Nachbarn?**

Sie haben Unterlassungsansprüche aus § 1004 BGB analog und § 823 BGB. Drohnenbesitzer sind nicht berechtigt, Grundstücke ihrer Nachbarn mit ihren Drohnen zu überfliegen und dort Bilder zu fertigen, hat das Amtsgericht Potsdam mit Urteil vom 16. April 2015, 37 C 454/13, entschieden. Ihr Nachbar verletzt Ihr Persönlichkeitsrecht, indem er Sie mittels der Drohne und entsprechender Bildübertragung ausspäht. Jeder hat Anspruch auf Privatsphäre in seinem privaten Garten.

## Immobilien-Aufwertung mit mehr Sicherheit und Komfort

### Elektronische Schließanlage

Verlorene Schlüssel können schnell und einfach gesperrt werden.

### Motorische Schlosslösung

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

### Intelligente Paketkastenanlage

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



**BOFFERDING**

Sicherheit • Türautomatik

**BOFFERDING GmbH**

Bahrenfelder Ch. 98

22761 Hamburg

T: (040) 89 96 46-0

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

### KOMPAKTSEMINARE

#### Veranstaltungsort

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

**Kosten:** Jeweils 60 Euro pro Person

**Mittwoch, 24. Oktober 2018**

**Wohnungseigentumsrecht von A – Z**

#### Referent:

**Till Heinisch, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht um 17.00 Uhr (bis ca. 19.00 Uhr)**

Das Seminar vermittelt unabdingbares Basiswissen im Bereich des Wohnungseigentumsrechts und setzt keine Kenntnisse voraus, ein Skript wird ausgegeben.

#### Themenauswahl:

- Sondereigentum – Gemeinschaftseigentum – Sondernutzungsrechte;
- innere Organisation des Verbandes und seiner Organe (Eigentümerversammlung, Verwalter, Beirat);

- Rechtsstellung der Eigentümer und des Verbandes;
- Beschlussfassung und Vereinbarung;
- Kosten und Lasten nebst Verteilerschlüssel
- Instandhaltung/Instandsetzung, Modernisierung und bauliche Veränderungen

### SEMINAR

#### Veranstaltungsort

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

**Kosten:** 275 Euro pro Person

**27./28./29. November 2018**

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

#### Referenten:

**Rechtsanwälte des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg**

**Dienstag, 27. November**

**von 17.00 bis ca. 20.00/20.30 Uhr**

**Mittwoch, 28. November**

**von 17.00 bis ca. 20.00/20.30 Uhr**

**Donnerstag, 29. November**

**von 17.00 bis ca. 20.00/20.30 Uhr**

**(Termine zusammenhängend)**

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

#### Themen:

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

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



## Unterstützung beantragen

Auch dieses Jahr unterstützt die vom Grundeigentümer-Verband Hamburg betreute Otto Ernst Carl Gauger-Stiftung ältere bedürftige Grundeigentümer durch die sogenannte Weihnachtszuwendung. Die Voraussetzungen sind:

- Es handelt sich um Hamburger Grundeigentümer.
- Sie müssen das 61. Lebensjahr überschritten haben.
- Das jährliche Bruttoeinkommen darf bei Einzelpersonen 24.540 Euro und bei Ehepaaren 39.744 Euro nicht übersteigen.
- Das Immobilieneigentum besteht ausschließlich aus einem Ein- oder Zweifamilienhaus beziehungsweise einer selbstgenutzten Eigentumswohnung.
- Das sonstige Vermögen darf einen Wert von 15.500 Euro nicht übersteigen.

Informationen zu Unterstützungsmöglichkeiten durch die Otto Ernst Carl Gauger-Stiftung erhalten Sie beim Grundeigentümer-Verband Hamburg unter 040 - 30 96 72-56/-70.

Anträge bitte schriftlich an die Otto Ernst Carl Gauger-Stiftung, Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg. Dies sollte bis zum 23. November 2018 geschehen, damit die Auszahlung noch in der Vorweihnachtszeit erfolgen kann. Wir bitten um Verständnis dafür, dass nur diejenigen Personen berücksichtigt werden können, die die

Erfüllung der oben genannten Voraussetzungen in geeigneter Form darlegen, zum Beispiel durch Übermittlung von Renten- oder Einkommensteuerbescheid (in Kopie) sowie einer verbindlichen Versicherung, dass sämtliche genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Diese Unterlagen sowie die Bankverbindung und selbstverständlich eine vollständige Anschrift fügen Sie bitte Ihrem

Antrag bei. Wie bereits in den vergangenen Jahren werden wir dann die Überweisung an die Berechtigten ohne vorherige Mitteilung vornehmen.

## FACHLITERATUR



**Profi-Handbuch**  
Wertermittlung von  
Immobilien  
Von Wilfried Mannek,  
11., aktualisierte  
Auflage 2018, ISBN  
978-3-8029-3961-7

Wer den aktuellen Verkehrswert von Immobilien aller Bauformen möglichst präzise bestimmen will, findet in diesem Buch die entscheidenden Informationen einschließlich umfassender Tabellen mit den entsprechenden Werten und Indexzahlen sowie der neuen Ertragswertrichtlinie. Ein zuverlässiges Nachschlagewerk für Immobilienbesitzer, Erbengemeinschaften, Steuerberater, Rechtsanwälte und Grundstücksmakler.  
**26,95 Euro für Mitglieder**  
**29,95 Euro für Nichtmitglieder**

### Nachbarstreit im Wohnungseigentum

Von Hans Reinold Horst, 1. Auflage  
2014, ISBN 978-3-939787-69-3

Diese Broschüre vermittelt alle Antworten auf Fragen, die sich aus den nachbarlichen Beziehungen von Wohnungseigentümern innerhalb der Gemeinschaft und aus dem Nachbarschaftsverhältnis zu externen Grundstückseigentümern als Nachbarn entwickeln. Neben einer hohen Wohndichte ist häufig von großer Bedeutung, dass sich jeder als Eigentümer fühlt und den Kontrahenten dominieren will. Genauso häufig geht es innerhalb von Wohnungseigentümergeinschaften um Geld.  
**14,00 Euro für Mitglieder**  
**14,95 Euro für Nichtmitglieder**

### Rechtssicher vermieten in Zeiten des Gleichbehandlungsgesetzes(AGG)

Von Dr. Kai H. Warnecke, 2. Auflage  
Januar 2007,  
ISBN 978-3-939787-02-0

Seit 2006 gilt das sogenannte Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz, seine Bestimmungen finden auch bei Vermietungen Anwendung. Mit dieser Broschüre können Vermieter, Makler und Verwalter sich auf die Fallstricke des AGG einstellen. Der Leitfaden gibt Tipps zum Verhalten bei der Vermietung, damit unbegründete Klagen abgewehrt werden können.  
**7,20 Euro für Mitglieder**  
**7,95 Euro für Nichtmitglieder**

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

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

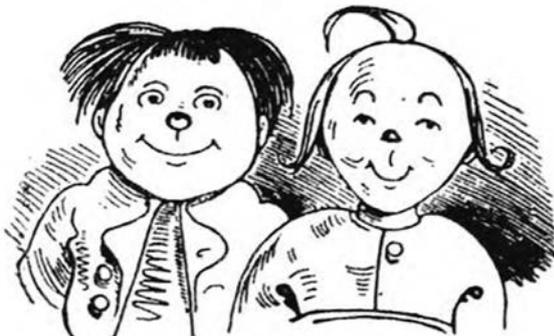
# Weihnachtsmärchen

## Max und Moritz im Ohnsorg-Theater

Bieberhaus · Heidi-Kabel-Platz 1 (ehem. Hachmannplatz) · 20099 Hamburg

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg lädt auch in diesem Jahr alle Kinder, aber auch deren Eltern und Großeltern, zur Aufführung seines traditionellen Weihnachtsmärchens ein.

Max & Moritz



1. Vorstellung: Sa., den 24. Nov. um 11.00 Uhr
2. Vorstellung: Sa., den 24. Nov. um 13.30 Uhr
3. Vorstellung: Sa., den 24. Nov. um 16.00 Uhr

Die Eintrittskarten sind zum Preis von 9,00 Euro persönlich am 8. November in unseren Geschäftsstellen\* zu den dort üblichen Geschäftszeiten erhältlich. Ab dem 9. November ist die telefonische Bestellung von Restkarten unter Telefon (040) 30 96 72 18 möglich.\*\*

Die Einnahmen aus dem Verkauf der Eintrittskarten einer Vorstellung fließen, wie in der Vergangenheit, der Kinderkrebshilfe „Stiftung phönix“ zu.

\* Glockengießerwall 19, 20095 HH · Neuer Weg 54, 21029 HH · Am Soldatenfriedhof 8, 21073 HH, Saseler Ch. 193, 22393 HH · Schweriner Str. 27, 22143 HH  
\*\* Leider können gekaufte Karten nicht zurückgenommen werden.

### GESCHÄFTSSTELLEN

#### **Grundeigentümer-Verband Hamburg**

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

#### **Hamburg-Altona**

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

#### **Hamburg-Bergedorf**

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

#### **Hamburg-Blankenese**

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

#### **Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg**

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

#### **Hamburg-Rahlstedt**

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

#### **Hamburg-Sasel**

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

### Stadtentwicklungsforum Hamburg – Wie kann Hamburg sein Wachstum nachhaltig gestalten?

**Freitag, 19. Oktober 2018, 10.00 bis 16.30 Uhr  
(Registrierung ab 9.30 Uhr)**

**HafenCity Universität Hamburg, Überseeallee  
16, 20457 Hamburg**

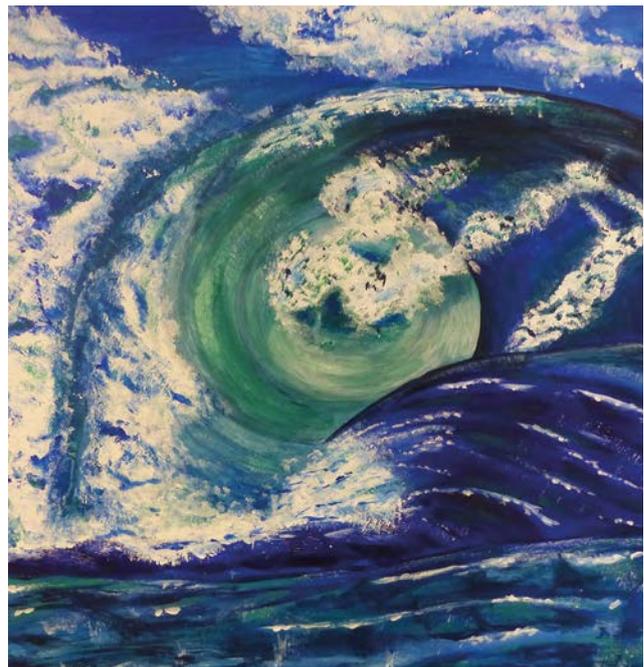
Mit dem Stadtentwicklungsforum wollen die Veranstalter (darunter Grundeigentümer-Verband, IVD, NABU und die Handelskammer) und die HafenCity Universität gemeinsam mit zahlreichen Experten Ideen und Impulse herausarbeiten, wie Hamburg gemeinsam mit seiner Metropolregion die Herausforderungen der Zukunft noch besser meistern kann.

**Anmeldung bis zum 10. Oktober unter**

**<https://nord.ivd.net/stadtentwicklungsforum>**

Programm auch unter

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



Von Oktober bis Dezember geht die Ausstellung des Ateliers Lichtzeichen im Verbandshaus Glockengießerwall 19 mit frischen Werken weiter.

**Do., 11. Oktober 2018 (16.00 Uhr)**  
Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27

**„Wohnen im Alter: Immobilienvermögen optimal nutzen“**

Haus- und Grundeigentümergebiet Hamburg-Rahlstedt  
Arbeitskreis. Anmeldung unter Tel. 677 88 66, Kosten für Mitglieder 12 Euro, für Gäste 24 Euro.

**Mi., 17. Oktober 2018 (14.00 Uhr)**

Grundeigentümer-Verbandshaus, 6. OG, Glockengießerwall 19

**Energieberatung**

Grundeigentümer-Verband Hamburg  
Energieberatung in Kooperation mit dem EnergieBauZentrum. Nur nach vorheriger Terminvergabe unter Tel. 040/359 058 22.

**Mi., 17. Oktober 2018 (18.00 Uhr)**

Haspa, Saseler Markt 15.

**„Einbruchschutz“**

Haus- und Grundeigentümer-Verein Walddörfer

Wie sichere ich Fenster und Türen, Vorkehrungen im Urlaub und mehr?  
Mitgliederversammlung mit Vortrag eines Referenten des LKA Hamburg.

**Do., 18. Oktober 2018 (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.

**Mo., 22. Oktober 2018 (16.00 Uhr)**

Freie Akademie der Künste, Klosterwall 23

**„Die Außendämmung“**

ZEBAU GmbH  
Zwischen Risikobaustoff und Klimaretter?  
Seminar. Kosten pro Person 20 Euro, Anmeldung und weitere Informationen unter [www.zebau.de](http://www.zebau.de).

**Mi., 24. Oktober 2018 (19.00 Uhr)**

Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27

**„Nach Verwalterkündigung“**

Haus- und Grundeigentümergebiet Hamburg-Rahlstedt

„Verwalten wir unsere Wohnungseigentümergeinschaft jetzt selbst?“

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

**Do., 25. Oktober 2018 (18.00 Uhr)**

Grundeigentümer-Verbandshaus, Sitzungssaal 7. OG, Glockengießerwall 19

**Jahreshauptversammlung**

Grundeigentümergebiet Innenstadt, HafenCity und St. Georg-Borgfelde  
Jahreshauptversammlung mit Wahlen.

**Do., 25. Oktober 2018 (18.30 Uhr)**

Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8

**„Sicherheit – Schutz vor Trickbetrügern“**

Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg

Vortrag mit Carsten Krohn von der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle Hamburg. Anmeldung erbeten unter Tel. 040/77 41 44.

**Mo., 29. Oktober 2018 (19.00 Uhr)**

Klipper THC, Eckerkamp 38

„Mietpreisbremse, Grundsteuer-Reform – neue Belastungen für Grundeigentümer?“

**Haus- und Grundeigentümergebiet Wellingsbüttel**

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

**Mi., 31. Oktober 2018 (16.00 Uhr)**

Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27

**„Immobilie verkaufen, grundbuchlich gesichert wohnen bleiben und Leibrente erhalten“**

Haus- und Grundeigentümergebiet Hamburg-Rahlstedt

Kostenlose Informationsrunde über das Angebot der Deutschen Leibrenten AG. Anmeldung unter Tel. 677 88 66.

**Do., 15. November 2018 (18.00 Uhr)**

Hanse-Villa, Max-Brauer-Allee 24

**„Hunde, Ratten, Schlangen – Tierhaltung in der WEG“**

Hamburger Wohnungseigentümer-Verein  
Vortragsveranstaltung, es referiert Rechtsanwalt Jürgen Steiner, Vorsitzender des Vereins. (Inhaltlich identisch mit der Veranstaltung am 21. November.)

**Do., 15. November 2018 (18.30 Uhr)**

Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8

**„Schimmelpilz – Ursache und Vermeidung“**

Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg

Vortrag mit Dipl.-Ing. Carsten Kröger vom EnergieBauZentrum. Anmeldung erbeten unter Tel. 040/77 41 44.

**Mi., 21. November 2018 (18.00 Uhr)**

Hanse-Villa, Max Brauer Allee 24

**„Hunde, Ratten, Schlangen – Tierhaltung in der WEG“**

Hamburger Wohnungseigentümer-Verein  
Vortragsveranstaltung Es referiert Rechtsanwalt Jürgen Steiner, Vorsitzender des Vereins. (Inhaltlich identisch mit der Veranstaltung am 15. November.)

**Mi., 28. November 2018 (18.00 Uhr)**

Block House Wandsbek, Schlossstraße 48

**„Neues aus Karlsruhe – Wissenswertes für Eigentümer und Vermieter“**

Grundeigentümer-Verein von Eilbeck, Hohenfelde und Hamm  
Mitgliederversammlung mit Vortrag von Rechtsanwalt Matthias Scheff, Syndikus beim Grundeigentümer-Verband Hamburg.

**Fr., 30. November 2018 (11.00 Uhr)**

Abfahrt Bahnhof Harburg

**„Gut Basthorst“**

Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg

Adventsfahrt mit Mittagessen und Besuch des Weihnachtsmarktes. Preis pro Person 35 Euro. Anmeldung/Bezahlung in der Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8; nähere Informationen unter Tel. 040/77 41 44.

**Ausfall Beratungen/Änderung Öffnungszeiten**

In der Geschäftsstelle Am Soldatenfriedhof 8 entfällt am 24. und 25. Oktober sowie am 7. November die Rechtsberatung.

**Die aktuellen Beratungszeiten der Geschäftsstellen und der Ortsvereine erfahren Sie unter**

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

Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler

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

ALLES IN EINER HAND

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



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

28. Mai bis 1. Juni 2019

## Venedig – die geheimen Gärten der Lagunenstadt

**Gärten in Venedig – ein scheinbarer Widerspruch in dieser eng bebauten Stadt mit äußerst begrenztem Flächenangebot.** Umso mehr erstaunt die Zahl und Vielfalt der Gärten: Klostergärten, Gärten der Kunst, Palastgärten, verschwenderische Garteninszenierungen auf engstem Raum zeugen von Gestaltungswillen und gärtnerischer Kunst.

Es gibt viel zu entdecken auf unserer Gartenreise nach Venedig! Unser Programm ist vielfältig, lässt Raum für Entspannung und Genuss wie zum Beispiel im schönen Garten unseres Hotels.

Selbstverständlich werden wir auch die beeindruckenden Zeugen vergangener machtvoller und prächtiger Zeiten, erkunden: Prachtentfaltung auf der Piazza San Marco und

wunderschöne Palazzi am Canal Grande lassen uns stauen. Auf dem Rialto-Markt erleben wir munteren Alltag, auf der Insel Murano die Kunst der Glasbläser. Stille Gassen und kleine Plätze ohne Hektik auf einem interessanten Stadtspaziergang sind Teil des Zaubers der Lagunenstadt.

**Der Reisepreis beträgt pro Person in einem Doppelzimmer 1.980 Euro**  
**Einzelzimmerzuschlag 280 Euro**

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

## Kontakt

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



25. März bis 3. April 2019

## Entdeckungen im Sultanat Oman

Foto: Marianne Dedekind

Wie bereits ausführlich in unserem Septemberheft beschrieben, bieten wir Ihnen diese Reise in den OMAN an.

Der Reisepreis beträgt pro Person in einem Doppelzimmer 3.120 Euro  
 Einzelzimmerzuschlag 460 Euro

Fordern Sie gern unsere ausführliche Reisebeschreibung an!



28. Mai bis 10. Juni 2019

## China – ins Reich der Mitte

Foto: Rainer Sturm/pixello.de

Unsere exklusive Sonderreise führt Sie diesmal nach China.

Der Reisepreis beträgt pro Person in einem Doppelzimmer 3.390 Euro  
 Einzelzimmerzuschlag 550 Euro

Fordern Sie gern unsere ausführliche Reisebeschreibung an! Und/oder melden Sie sich gern zu unserer Informationsveranstaltung am 08.12.2019 um 11 Uhr an.

Haus &amp; Grund/ZDB

## Bauverträge

**B**ereits vor einigen Jahren hat der Bundesverband Haus & Grund Deutschland gemeinsam mit dem Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB), dem Verband der bauausführenden Wirtschaft, zwei Vertragsmuster entwickelt, die Bauherren und Bauunternehmer gemeinsam verwenden können.

Die Vertragsmuster gibt es in zwei Varianten:

Beim Einzelgewerksvertrag können einzelne Leistungen (zum Beispiel Maurerarbeiten, Dachdeckerarbeiten, Fassadenarbeiten und viele andere) vergeben werden. Im Schlüsselfertigbauvertrag geht es um die Beauftragung mit einem Gesamtbauwerk.

Gemeinsam mit dem ZDB hat Haus & Grund diese Verträge nun dem seit 1. Januar 2018 geltenden neuen Baurecht angepasst. Insbesondere dann, wenn für das Bauvorhaben kein Architekt eingeschaltet ist, können diese Verträge zur Verwendung empfohlen werden.

Sofern allerdings der Bauherr den Vertrag vorschlägt, gilt dieser als Allgemeine Geschäftsbedingung des Bauherrn. Umgekehrtes gilt, wenn der Bauunternehmer den Vertrag „mitbringt“. Das hat Auswirkungen auf die Geltung der jeweils für den Verwender günstigen Abweichungen vom Gesetz.

Die Parteien können aber auch einvernehmlich die Verwendung vereinbaren.

Der Vertrag enthält für beide Seiten ausgewogene Regelungen. An seiner Entwicklung waren sowohl die Juristen von Haus & Grund als auch diejenigen des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes beteiligt.

Der Vertrag wird auch regelmäßig den neuen gesetzlichen Anforderungen angepasst. Wird der Vertrag, der als ausfüllbares PDF im Internet heruntergeladen werden kann ([www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)), ordnungsgemäß ausgefüllt, so enthält er in aller Regel einen ausgewogenen Interessenausgleich, der den Interessen sowohl des Bauherrn als auch des Unternehmers gerecht wird. Sollten Sie zu dem Vertragsmuster Fragen haben, wenden Sie sich bitte an den Grundeigentümer-Verband Hamburg.

Steuerliche Anerkennung

## Mietvertrag

**E**in Mietverhältnis zwischen nahen Angehörigen entspricht nicht den Kriterien des Fremdvergleichs, wenn es in zahlreichen Punkten von den zwischen Fremden üblichen Vertragsinhalten abweicht (BFH-Urteil vom 4. Oktober 2016, IX R 8/16). Der Kläger bewohnte sein Haus zunächst selbst. 2002 schenkte er es seiner Mutter. Danach schenkte die Mutter dem Kläger 115.000 Euro. Vereinbart war, dass die Mutter des Klägers die Schenkung jährlich bis zu einem Betrag in Höhe von 10.000 Euro durch schriftliche Erklärung bis zur ersten Dezemberwoche des jeweiligen Jahres widerrufen dürfe, ohne dass eine Begründung erforderlich wäre. Der Kläger schloss mit seiner Mutter einen schriftlichen Mietvertrag über das Haus. Darin wurde Folgendes festgehalten: Die Miete über 400 Euro sollte zum dritten Werktag eines Monats auf das Konto des Klägers gezahlt werden. Nebenkosten waren nach einer einmal jährlich zu erstellenden Abrechnung zu zahlen. Vorauszahlung von Nebenkosten war nicht vereinbart. Die Kündigungsfrist betrug zwölf Monate. Eine Anpassung der Kaltmiete an die ortsübliche Vergleichsmiete durch den Vermieter war jederzeit mit einer Frist von einem Monat möglich. Am 6. Dezember 2002 erfolgte ein Nachtrag zum Mietvertrag. Darin war – abweichend von der Zahlungsbestimmung im Mietvertrag – vereinbart, die Miete und die Nebenkosten einmal jährlich durch Widerruf der Schenkung und Aufrechnung zu leisten, solange noch Schenkungsbeträge vorhanden seien.

In seinen Steuererklärungen für 2006 und 2007 erklärte der Kläger Verluste aus Vermietung und Verpachtung der Immobilie. Das Finanzamt kam in einer Außenprüfung zum Ergebnis, dass eine verbilligte Vermietung vorliege und daher die Werbungskosten nur anteilig zu berücksichtigen seien, und erließ entsprechende Änderungsbescheide. Gegen diese legte der Kläger Einspruch ein. Das zuständige Finanzgericht gab ihm zunächst Recht. Die Verluste seien vollständig anzuerkennen.

Der Bundesfinanzhof sah das ganz anders. Im Urteil heißt es: „Das FG hat im Rahmen einer unvollständigen und unzutreffenden Gesamtwürdigung rechtsfehlerhaft angenommen, dass das streitige Mietverhältnis zwischen dem Kläger und seiner Mutter einem Fremdvergleich standhält und der Besteuerung zugrunde zu legen ist. Die Vorentscheidung ist daher aufzuheben und die Klage insgesamt abzuweisen.“

Sibylle Barent

Referentin Steuern und Recht

Haus &amp; Grund Deutschland

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

Ansprüche des Jobcenters

## Vermieter musste zurückzahlen

**D**er Bundesgerichtshof hat Ende Januar 2018 geurteilt, dass ein Jobcenter nach Mietende versehentlich und unmittelbar an den Vermieter geleistete Mieten zurückfordern kann (BGH, Urteil vom 31. Januar 2018, VIII ZR 39/17).

In einem Wohnraummietverhältnis hatten die Sozialleistungen empfangenden Mieter ihr Jobcenter angewiesen, die Mietzahlungen unmittelbar an den Vermieter zu leisten. Nachdem das Mietverhältnis beendet war, zahlte das Jobcenter versehentlich eine weitere Miete an den Vermieter aus.

Das Jobcenter verklagte den Vermieter nach erfolglosen außergerichtlichen Versuchen schließlich auf Rückzahlung der zu Unrecht geleisteten Miete.

Das erstinstanzlich zuständige Amtsgericht Rendsburg wies die Klage des Jobcenters ab, da die Rückabwicklung zu Unrecht geleisteter Zahlungen innerhalb der Leistungsbeziehungen (Vermieter – Mieter und Mieter – Jobcenter) hätte erfolgen müssen. Das zweitinstanzlich zuständige Landgericht Kiel gab hingegen dem Jobcenter Recht und entsprach der Klage. Nach Zulassung der Revision bestätigte der BGH die Entscheidung des Landgerichts.

Der BGH bestätigte mit Urteil vom 31. Januar 2018, VIII ZR 39/17 das zweitinstanzliche Urteil dahingehend, dass die Rückabwicklung der zu Unrecht geleisteten Mietzahlung vorliegend ausnahmsweise nicht im Rahmen der bestehenden Leistungsbeziehungen hätte erfolgen müssen. Die Mieter hätten nämlich vor Zahlungsausführung die ursprünglich erteilte Anweisung zur direkten Zahlung an den Vermieter durch die Vorlage eines neuen Mietvertrags stillschweigend widerrufen. Die Leistung an die Vermieter sei daher auf Kosten des Jobcenters in sonstiger Weise erfolgt. Die Vermieter hätten bei Erhalt der Mietzahlung gewusst, dass ihnen diese Miete nach Vertragsbeendigung nicht mehr zugestanden habe, so dass es an einer Leistung mangelte. Der unmittelbar gegen den Vermieter geltend gemachte Rückforderungsanspruch greife durch.



Foto: Joe Miletzki

Heiz- und Betriebskostenabrechnung

## Tatsächliche Wohnfläche

**A**m 30. Mai 2018 hat der BGH geurteilt, dass ein Vermieter bei ganzer oder teilweiser Abrechnung der Betriebskosten nach Wohnflächenanteilen, die tatsächliche Wohnfläche der betroffenen Wohnung anzusetzen hat (BGH, Urteil vom 30. Mai 2018, VIII ZR 220/17).

Nach dem Erwerb einer vermieteten Eigentumswohnung rechnete eine Vermieterin die Heizkosten unter Zugrundelegung der tatsächlichen Quadratmeterzahl der beheizten Wohnfläche ab. Die Mieter erhoben daraufhin den Einwand der materiellen Fehlerhaftigkeit der Abrechnung und beriefen sich auf die im Mietvertrag vereinbarte

geringere Wohnfläche. Bei deren Ansatz ergäbe sich ein höheres Guthaben als das vermietetseitig errechnete.

Die Vermieterin erhob daraufhin Klage.

Der BGH hat die Revision der Mieter mit Urteil vom 30. Mai 2018, VIII ZR 220/17 zurückgewiesen und die Zahlungsverpflichtung der Mieter bestätigt.

Die Klägerin habe die

Heizkosten zutreffend auf der Grundlage der tatsächlich beheizten Fläche abgerechnet und der vertraglich vereinbarten Wohnfläche bei der Abrechnung richtigerweise keine Bedeutung zugemessen.

Eine von den tatsächlichen Größenverhältnissen abweichende, subjektive Beschaffenheitsvereinbarung zur Wohnungsgröße habe keinen Einfluss auf die bei Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete einzustellende Wohnungsgröße und sei auch bei der Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten untauglich. Zur Sicherstellung eines objektiven Abrechnungsmaßstabs sei auch im Hinblick auf die Vorgaben der Heizkostenverordnung allein nach den tatsächlichen Gegebenheiten und nicht nach den von subjektiven Vorstellungen geprägten Parteivereinbarungen zur Wohnfläche abzurechnen.

Christian Bocklage  
 Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht  
 Grundeigentümer-Verband Hamburg  
[www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)

Bundesgerichtshof

# Swap-Urteil gilt auch für Immobilienfinanzierungen

Verträge prüfen lassen

In der Vergangenheit haben Banken vielen Mittelständlern und Privatpersonen Swap-Verträge im Zusammenhang mit einer Immobilienfinanzierung verkauft. Die Nachteile und Risiken haben die Darlehensnehmer regelmäßig unterschätzt. In einem kürzlich ergangenen Urteil des Bundesgerichtshofs, vom 19. Dezember 2017, XI ZR 152/17, wurde ein Kreditinstitut verurteilt, aufgrund eines undurchsichtigen Darlehensvertrages mit einer Swap-Klausel dem Darlehensnehmer Schadensersatz zu leisten. Dieses Urteil des BGH hat weitreichende Bedeutung.

## Um diese Darlehensverträge geht es

Direkt betroffen sind etwa Darlehensverträge mit einem variablen Zinssatz, bei dem zum gleichen Zeitpunkt ein getrennter Swap-Vertrag abgeschlossen wurde, mit dem die variablen Zinsen in einen festen Zins getauscht wurden. Auswirkungen hat das Urteil des BGH aber auf alle komplexen Darlehensverträge, bei denen die zusätzlichen Nachteile und Risiken für den Darlehensnehmer nicht erkennbar sind.

## Kunden sind gefangen in der Vertragskonstruktion

Nachteilige Folgen können wie in einem kürzlich vom BGH entschiedenen Fall sein, dass die Darlehenszinsen unerwartet von 3,99 Prozent auf über 18 Prozent steigen oder die Vertragskonstruktionen nicht mehr wie üblich nach zehn Jahren und sechs Monaten kündbar sind, sondern erst nach 15, 20 oder sogar 38 Jahren wie im vorliegenden Fall. Betroffen davon sind auch Verbraucher, die Zinshäuser für ihre Altersvorsorge erworben haben. Denn einige Banken haben auch diesen Kunden Swap-Verträge als vermeintlich günstige und clevere Alternative zu einer üblichen Finanzierung angeboten.

## BGH stellt Grundsätze für Aufklärungspflichten und Schadensersatz auf

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in der aktuellen Entscheidung nun die Maßstäbe für die Beratung und Aufklärung derartiger Produkte konkretisiert und lässt die Kreditinstitute haften. Der BGH ging im vorliegenden Fall inzwischen selbstverständlich davon aus, dass zwischen den Parteien ein Finanzierungsberatungsvertrag zustande kam, ohne dass dieser ausdrücklich schriftlich geschlossen

werden musste. Damit festigt der BGH den Grundsatz, dass beim Verkauf von komplexen Finanzprodukten durch eine Bank oder Sparkasse grundsätzlich von einer Beratungssituation auszugehen ist.

Dabei hat das Kreditinstitut „zu prüfen, ob die empfohlene Finanzierung als ein für den Darlehensnehmer geeignetes Finanzierungsinstrument anzusehen ist und ob der Darlehensnehmer über die spezifischen Nachteile und Risiken und die vertragsspezifischen Besonderheiten der empfohlenen Finanzierungsform hinreichend aufgeklärt wurde.“

## Verharmlosung von Risiken führt zur Haftung der Bank beziehungsweise Sparkasse

Beschönigende Darstellungen der Entwicklung von Zinssätzen in Präsentationen führten im vorliegenden Fall dazu, dass die Bank dem Darlehensnehmer für den Schaden haftete, der ihm durch das Darlehen entstanden war. Die Verharmlosung oder Ablenkung von den eigentlichen Nachteilen führt somit zur Haftung der Bank oder Sparkasse. Von Bedeutung können hier, wie das Urteil des BGH zeigt, sämtliche Unterlagen sein, die der Kunde vor Abschluss des Vertrages erhalten hat, insbesondere auch die ausgedruckten Präsentationen, die die Berater den Kunden gerne als Ausdruck ausgehändigt haben. Daher sollte man alle Unterlagen gut aufbewahren. Ersetzt werden muss nach der Entscheidung des BGH der entstandene Schaden. Nachteile können der „negative Marktwert“ des Swap-Vertrages bei vorzeitiger Kündigung der Vertragskonstruktion sein. Denkbar ist aber auch, dass die fehlende Möglichkeit, den Darlehensvertrag kostenfrei nach zehn Jahren und sechs Monaten nach Auszahlung zu kündigen und damit umfinanzieren zu können, einen entscheidenden Nachteil des Kunden darstellt und somit die Bank in dem Fall zum Schadensersatz verpflichtet.

## Auf Verjährung der Ansprüche achten

Die Ansprüche verjähren spätestens nach Ablauf von zehn Jahren seit Vertragsschluss. Also rechtzeitig erkundigen, ob Ansprüche bestehen können.

Dr. Achim Tiffe

Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

JUEST + OPRECHT Rechtsanwältinnen Part mbB

[www.juestundoprecht.com](http://www.juestundoprecht.com)

## Wir laden Sie am 8. Dezember 2018 herzlich ein, zu einer Präsentation/ Vortrag unserer geplanten China- rundreise

Bei einem ausführlichen Vortrag können wir Ihnen unsere im Mai 2019 geplante Reise vorstellen.

Termin der Präsentation: Samstag, 8. Dezember 2018 um 11:00 Uhr

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

Reisedatum: Ende Mai/Anfang Juni 2019

Nur rechtzeitige schriftliche oder telefonische Anmeldungen können berücksichtigt werden!

Die Teilnahme an dieser Präsentation ist kostenfrei!

Anmeldung: Wenn Sie an dieser Präsentation teilnehmen möchten, senden (an: [kruck@grundeigentuemerverband.de](mailto:kruck@grundeigentuemerverband.de)) oder faxen (32 65 06) Sie den u. a. Abschnitt ausgefüllt und unterschrieben an uns zurück.

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

### Anmeldung **Vortragsveranstaltung „Chinarundreise“ am 08.12.2018 um 11 Uhr**

Name, Vorname

Mitgliedsnummer

Firma

Personen

Straße, Hausnummer

PLZ

Ort

Telefon (wo Sie tagsüber zu erreichen sind!)

Datum, Unterschrift

**Bitte füllen Sie die Anmeldung in Druckbuchstaben aus!**

[kruck@grundeigentuemerverband.de](mailto:kruck@grundeigentuemerverband.de)

Partner der  
Immobilienwirtschaft



# Hier zieht das Netz der Zukunft ein

**Punkten Sie mit dem zukunftsfähigen Kabel-Glasfasernetz.**

Sie bauen eine neue Immobilie? Wir liefern den passenden Zugang zu vielfältigen Multimedia-Angeboten. Mit dem leistungsstarken hybriden Kabel-Glasfasernetz von Vodafone. Eine Entscheidung für die Zukunft.

**Erfahren Sie jetzt, welche Produkte für Sie verfügbar sind, unter:**

**0800 505 45 87**

The future is exciting.  
**Ready?**

 **vodafone**

## Kaminofen

# Auf den Schornstein und auf den Raum kommt es an

Schornsteinfeger und Fachbetriebe helfen weiter

**K**aminöfen sind in Serie gefertigte Feuerstätten aus Stahl oder Gusseisen. Sie sind mit Stahlblech, Naturstein oder Keramik verkleidet, heizen sich damit schnell auf und verbreiten nach kurzer Zeit eine angenehme Wärme im Wohnzimmer. Hinter einer oder mehreren Sichtscheiben lässt sich das Flammenspiel betrachten. Befeuert werden Kaminöfen üblicherweise mit Holz. Sechs bis zehn Scheite reichen für einen ausgiebigen Kaminabend aus.

### Erster Ansprechpartner: Schornsteinfeger

„Ein Kaminofen lässt sich in jeder Wohnung aufstellen, die über einen geeigneten Schornstein verfügt“, erläutert Christiane Wodtke, Präsidentin des HKI Industrieverband Haus-, Heiz und Küchentechnik. Ob der vorhandene Kamin dafür in Frage kommt und ob eventuell Sanierungsmaßnahmen notwendig sind, muss der Schornsteinfeger beurteilen. Er ist auch der erste Ansprechpartner, wenn ein Schornstein nachgerüstet werden soll. Die Art und die Länge des Schornsteins bestimmen, wo die Feuerstätte im Raum stehen wird. Meist wird sie an der Wand, direkt vor dem Schornstein platziert und das Abgasrohr durch einen Mauerwerksdurchbruch an den Schornstein angeschlossen. Im Raum selbst darf keine Dunstabzugshaube und kein Ventilator betrieben werden. In Gebäuden, die nach der Energieeinsparverordnung errichtet oder saniert wurden, kann nicht ausreichend Verbrennungsluft in den Raum nachströmen. Entweder wird der Schornstein so ausgerüstet, dass der Kaminofen raumluftunabhängig betrieben werden kann. Oder es wird über die Bemessung und Konstruktion der Lüftungsanlage sichergestellt, dass im Aufstellraum kein unzulässig hoher Unterdruck entsteht.

### Heizleistung richtig bemessen

Die Heizleistung muss immer dem tatsächlichen Wärmebedarf des Raumes angepasst sein. Dieser richtet sich nach der Grundfläche und dem Volumen des Aufstellraumes, aber auch nach der Gebäudeart und der Wärmedämmung. „Bei einem Altbau mit mittlerem Dämmstandard rechnet man mit 1,2 Kilowatt Heizleistung pro zehn Quadratmeter Wohnfläche und bei einem Neubau mit guter Wärmedämmung mit 0,7 Kilowatt“, erläutert Christiane Wodtke. „Um diesem geringen Wärmebedarf gerecht zu werden, bieten viele Hersteller mittlerweile auch Geräte

mit nur 3 kW Heizleistung an.“ Ist das Gerät zu groß dimensioniert, dann entsteht schnell eine unangenehme Hitze im Raum. Die bekommt man nur durch Fensteröffnen wieder heraus. Und das ist weder im Sinne der Wohlfühlatmosphäre noch der Energieeffizienz.

Bei der Auswahl des konkreten Kaminofens hat dann zunächst der Geschmack Priorität. Der zweite Blick sollte jedoch dem Herstellernachweis gelten. Darin sollte ausdrücklich vermerkt sein, dass der Ofen die ab 1. Januar 2015 geltenden Emissionsgrenzwerte der zweiten Stufe der Bundesimmissionsschutzverordnung einhält. Außerdem sollte der Ofen nach der DINplus-Norm für Kaminöfen geprüft sein.

### Installation und Inbetriebnahme

„Die Feuerstätte sollte von einem Fachbetrieb installiert werden. Damit ist sichergestellt, dass die verbindlichen Herstellerangaben und die Brandschutzbestimmungen eingehalten werden“, rät Christiane Wodtke. Zu den sicherheitstechnischen Vorgaben gehört, dass der Kaminofen in einem sicheren Abstand von mindestens 40 Zentimetern zu brennbaren Bauteilen oder Einrichtungsgegenständen steht. Fußböden aus Holz oder Teppich werden durch eine Platte aus Glas oder Metall vor Funken geschützt. Ist der Kaminofen an den Schornstein angeschlossen, muss der Schornsteinfeger die Sicherheit der Installation prüfen und die offizielle Betriebserlaubnis erteilen.

### Wenn die Feuerstätte die Heizung ergänzen soll ...

Wer mehr will als einen gelegentlichen atmosphärischen Wärmespender in einem Wohnraum, der muss über andere Bauformen als den Kaminofen nachdenken. Wasserführende Kaminöfen können mehrere Räume beheizen und warmes Wasser bereiten, Speicheröfen geben die Wärme über viele Stunden ab.

Weitere Informationen:  
[www.ratgeber-ofen.de](http://www.ratgeber-ofen.de)

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

Mit Rat von Fachleuten

# Haus und Wohnung richtig sichern

Einbruchschutz auch trotz sinkender Zahlen ernst nehmen

**G**erade in der anstehenden dunklen Jahreszeit rückt das Thema Einbruchschutz wieder verstärkt in den Blick. Tatsächlich zeigen die Statistiken, dass sich Einbrüche und Einbruchversuche in den Monaten November bis März häufen. Da ist es im Zeitraum zwischen 18 und 20 Uhr, in dem die meisten Taten passieren, so dunkel, dass die Täter sich relativ sicher wähnen. Und auch wenn in Hamburg seit einiger Zeit erfreulicherweise die Zahlen zurückgehen, gibt es gute Gründe, das Thema ernst zu nehmen. Bei den materiellen Schäden mag noch die richtige Versicherung helfen. Gerade aber die psychischen Folgen werden unterschätzt. Zu erleben, wie das eigene Zuhause, der vermeintlich sichere Rückzugsort, zum Tatort wird – durchwühlt, ausgeräumt, zum Teil verwüstet – kann die Betroffenen ziemlich aus der Bahn werfen. Das HAMBURGER GRUNDEIGENTUM wird in den folgenden Ausgaben verschiedene, für die Sicherheit von Haus und Wohnung wichtige Punkte vorstellen, bereits in dieser Ausgabe finden Sie auf der Seite 41 einige Hinweise zu Fördermöglichkeiten durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Das wichtigste überhaupt ist es für Eigentümer natürlich, sich um das Thema auch wirklich zu kümmern. Und sich dabei von Fachleuten unterstützen zu lassen.

Die kriminalpolizeilichen Beratungsstelle ist dafür die richtige Anlaufstelle. In der Caffamacherreihe können

sich Privatpersonen nach Terminvergabe informieren lassen (für Unternehmen und Eigentümergemeinschaften können gegebenenfalls auch Vor-Ort-Termine vereinbart werden). Zu den Erläuterungen anhand verschiedener Exponate gibt es vielfältiges Informationsmaterial zum mitnehmen. Neben Herstellerverzeichnissen für Neubau- und Nachrüstprodukte auch Listen mit zertifizierten Handwerkern. Denn bei nicht fachgerechtem Einbau können auch die stabilste Tür und das bestgesichertste Fenster ihre Schutzwirkung verlieren.

Am Sonntag, den 28. Oktober informiert die Beratungsstelle im Rahmen des bundesweiten Tags des Einbruchschutzes mit Vorträgen und offener Beratung.

Wer sich vorab schon im Internet informieren möchte, der wird auf der Seite [www.k-einbruch.de](http://www.k-einbruch.de) fündig, die von der polizeilichen Kriminalprävention der Länder und des Bundes betrieben wird.

## Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle

Caffamacherreihe 4

20355 Hamburg

Tel.: 040 4286 70777

E-Mail: [kriminalberatung@polizei.hamburg.de](mailto:kriminalberatung@polizei.hamburg.de)

Tag des Einbruchschutzes am 28. Oktober

**Bis zu 5.000 €  
Zuschuss fürs Dach**  
mit dem BauderPIR Zuschussdach

- › Verschenken Sie keine Fördergelder
- › Entscheiden Sie sich für die hochwertige BauderPIR Aufsparrendämmung
- › Senken Sie Ihre Kosten bei der Sanierung
- › Sparen Sie jahrzehntelange beim Heizen

Weitere Informationen finden Sie unter:

[www.zuschussdach.de](http://www.zuschussdach.de) oder [www.ratgeberdach.de](http://www.ratgeberdach.de)



Bald beginnt die Heizsaison

# Keine unnötigen Reparaturen, keine Ausfälle der Heizung

Heizungsanlage regelmäßig warten

**D**amit die Heizungsanlage nicht dann schlappmacht, wenn sie am nötigsten gebraucht wird – nämlich im Winter – sollten Brenner, Kessel und Ventile einmal im Jahr vom Fachmann gewartet werden. Der Wartungsbedarf besteht bei Öl-, Gas- und Pelletheizungen genau wie bei Wärmepumpen, solarthermischen Anlagen und BHKW. Die Heizungsanlage ist das ganze Jahr über ständig wechselnden Betriebszuständen, hohen Temperaturen und permanentem Druck ausgesetzt. Die Dauerbelastung bleibt nicht ohne Folgen für Elektronik und Material. Bei einer Wartung werden Verschleißerscheinungen, Defekte oder Fehlfunktionen rechtzeitig erkannt und kleine Mängel behoben, bevor sie sich zum großen Schaden ausweiten. Darüber hinaus verringert die Wartung den Ausstoß von Abgasen und verringert damit den Energieverbrauch.

## Regelmäßigkeit qua Vertrag

Eigentümer können natürlich jedes Jahr neu eine Fachfirma mit der Wartung beauftragen. Vor dem Vergessen schützt ein Wartungsvertrag. Er kann sehr unterschiedlich gestaltet sein. „Die kostengünstigste Lösung ist die Beschränkung auf die pure Wartung. Dann kann es allerdings passieren, dass die Heizung am Sonntag ausfällt und ich keinen Installateur finde“, erläutert Matthias Wagnitz vom Zentralverband Sanitär Heizung Klima. „Als Vermieter würde ich das nicht riskieren, sondern immer darauf achten, dass die Störungsbeseitigung Bestandteil des Vertrages ist.“

## Umfang entscheidet über Kosten

Ob über dem Vertrag „Wartung“, „Check“ oder „Prüfung“ steht, ist egal. „Entscheidend ist, dass vertraglich geregelt wird, in welchem Turnus der SHK-Innungsfachbetrieb welche Leistungen erbringt“, betont Matthias Wagnitz. Dazu gehören auf jeden Fall die Reinigung und Überprüfung des Wärmeerzeugers, die Kontrolle des Heizungswassers und des Ausdehnungsgefäßes und – bei festen Brennstoffen – die optische Begutachtung der Lagerung. Darüber hinaus werden die Abgaswerte kontrolliert und das Gerät bei Bedarf neu eingestellt. Ein bis zwei Stunden dauert dieses Programm im Heizungskeller. Die Kosten dafür richten sich außer nach dem Umfang der beauf-



Foto: ZVSHK

Auch die Beseitigung von Störungen sollte in einem Wartungsvertrag vereinbart sein.

tragten Leistung auch nach dem Gerätetyp und dem Alter der Heizungsanlage.

## Mit dem Scheckheft auf der sicheren Seite

Viele SHK-Fachbetriebe führen – ähnlich wie beim Auto – ein Scheckheft für die Heizungsanlage des Kunden. Darin werden alljährlich die Ergebnisse der Wartung eingetragen. Bei Bedarf kann der Eigentümer damit nachweisen, dass die Heizungsanlage regelmäßig gepflegt und instand gehalten wurde. Bei Heizungsausfällen, Versicherungsschäden und technischen Fehlern, die unter die Herstellergarantie fallen, kann das gute Dienste leisten.

Eva Neumann

Haus & Grund Deutschland

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

### Tipp:

Auch Kamin- und Kachelöfen sollten regelmäßig vom Ofenbauer aus dem Sanitär-, Heizungs- und Klima-Fachbetrieb gewartet werden. Er kontrolliert den technischen Zustand von Heizeinsatz und Feuerraum, überprüft die Sicherheit der Abgasführung sowie den Brand- und Wärmeschutz.

Wohnbrücke

# Wohnungs- gesuch

Seit er und seine Familie im Winter 2017 nach Deutschland gekommen sind, hat Herr A. intensiv gelernt und schon ein gutes Sprachniveau erreicht. Damit hat er beste Voraussetzungen, um in Hamburg wieder in seinen alten Beruf als Elektriker einzusteigen. Seine Frau möchte ebenfalls bald eigenes Geld verdienen und wieder als Tierärztin arbeiten. Seit ihrer Flucht kümmert sich Frau A. aber zunächst um die Kinder. Die Söhne (zwei und vier Jahre alt) gehen bereits in die KITA, die gemeinsame Tochter ist erst wenige Monate alt. Zurzeit teilen sich die fünf Personen zwei Zimmer in einer Hamburger Unterkunft für Geflüchtete in Bergedorf. Um ihre Chancen auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern, hat Herr A. bereits an einer Schulung für Neumieter teilgenommen. Eine eigene Wohnung haben sie noch nicht gefunden, obwohl Familie A. in jeden Hamburger Stadtteil ziehen würde. An der Seite der Familie steht der von der Wohnbrücke Hamburg geschulte Wohnungslotse

Herr A. Er unterstützt die Familie ehrenamtlich, auch in einem laufenden Mietverhältnis, und wäre eine zusätzliche Ansprechperson für den Vermieter. Weitere Ansprechpartnerin ist auch die Wohnbrücke Hamburg Koordinierungsstelle, die Haushalte mit Fluchthintergrund bei der Wohnungssuche unterstützt und Vermietern in allen Fragen rund um das Mietverhältnis zur Seite steht. Haben Sie eine freie Wohnung ab drei Zimmern und mindestens 75 Quadratmeter bis maximal 1.190 Euro bruttokalt in Hamburg und würden Familie A. gern kennenlernen? Oder haben Sie eine Wohnung, die vielleicht für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg Koordinierungsstelle 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

Anzeige

## Mit SchimmelPeter gegen feuchte Wände

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

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

### 25 Jahre Ruhe – garantiert.

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

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



**Ihre saubere und dauerhafte Lösung.** Foto: schimmelpeter

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



**SchimmelPeter**  
Abdichtungstechnik Fischer



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

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

Mieterstrom

# Vorteile für Vermieter und Mieter

Der Strom direkt vom Dach nutzt allen, nicht zuletzt der Umwelt.

Von der Straße ist es kaum zu erkennen, man muss schon auf die Dächer steigen, um festzustellen: Mieterstrom hat sich etabliert. Während Hamburg in diesem Bereich zurückhängt, lässt sich für die anderen deutschen Großstädte und Ballungsräume ein Trend feststellen: Die Zahl der Mieterstromlieferungen steigt und das Interesse der Immobilienwirtschaft an der lokalen Stromversorgung wächst. Angestoßen wurde diese Entwicklung durch umtriebige Besitzer von Mehrfamilienhäusern, im vergangenen Jahr hat auch die Politik die wichtige Rolle des Mieterstroms als Baustein der dezentralen Energieversorgung entdeckt. Mit dem Mieterstromfördergesetz werden seit 2017 die Rahmenbedingungen für Mieterstromlieferungen verbessert und vereinheitlicht. Vorgaben für Mieterstromverträge sowie eine Preisobergrenze geben den Mietern Rechtssicherheit und sorgen für günstige Strompreise.



Auch auf immer mehr Hamburger Dächern sieht es so aus.

Für Vermieter wird das Modell dank der technischen und rechtlichen Gesetzesstandards transparent. Und – wenn sie die Solaranlage auf ihrem Dach selbst betreiben – profitabel: bis zu 3,5 ct Mieterstromförderung bekommt der Anlagenbetreiber für jede Kilowattstunde aus der Solaranlage, die direkt im Haus verbraucht wird. Der Betrieb der Anlage ist jedoch kein Muss. Mieterstromunternehmen bieten ein Spektrum an Modellvarianten an. Von der risikolosen Verpachtung des Daches bis zum eigenverantwortlichen Betrieb der Solaranlage. Die Vorteile der verbesserten Mieterbindung und den Imagegewinn kann der Vermieter in jedem Fall für sich verbuchen. Um die eigentliche Stromlieferung muss er sich dabei nicht kümmern. Die Mieterstromunternehmen übernehmen Belieferung, Betreuung und Abrechnung der Kunden und sichern die kontinuierliche Versorgung. Und wie profitieren die Mieter? Durch eine günstige, saubere Stromversorgung, deren Effekte für Umwelt und Portemonnaie nachvollziehbar und spürbar sind. Die direkte Lieferung koppelt den Strom vom Dach von den Unwägbarkeiten des Strommarktes und der Netzgebühren ab. So lassen sich die Mietnebenkosten stabilisieren oder sogar senken. Die Versorgungssicherheit bleibt dabei unangetastet. Es profitieren also Vermieter, Mieter und Umwelt. Eine Win-Win-Win-Situation, mit der Hamburg seinen Rückstand rasch aufholen könnte.

Laut einer Umfrage von YouGov unter Hamburger Mietern können sich zwei Drittel Mieterstrom für sich vorstellen.



**Nasse Wände?  
Feuchter Keller?**

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



**ISOTEC Hamburg GmbH**

Donnerstr. 20, 22763 Hamburg

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

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





Foto: Rainer Sturm/pixelio.de

Gartenberatung vor Ort

## Den Garten winterfest machen

Machen Sie mehr aus Ihrem Garten – wir helfen Ihnen dabei. Ob es um eine ideenreiche und optimale Gestaltung geht oder um Fragen zu speziellen Pflanzen und Gewächsen. Unsere Gartenbauingenieurin kommt zu Ihnen und berät Sie umfassend.\*

\* Diese Dienstleistung des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg kostet 50,- Euro.

Unter der Telefonnummer 040/30 96 72-0 nehmen wir Ihre Beratungswünsche entgegen.

**Gerhard Engel GmbH + Co. KG**  
Kiebitzhörn 32, 22885 Barsbüttel  
**Telefon: 040 / 670 10 15**  
info@engel-wasser.de  
www.engel-wasser.de



**Reparatur und Erneuerung von Wasser- und Abwasserleitungen. Trinkwasser- und Sielanschlüsse, grabenlose Rohrverlegungen. Sanierung von Drainageleitungen und Kellerabdichtungen.**

Zertifiziertes Fachunternehmen für Grundstücksentwässerungsanlagen der Umweltbehörde Hamburg



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

BAUBETRIEB  
seit 1907



solide-zuverlässig

**PENTZIN & NÄGELER**  
BAUUNTERNEHMEN

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

Zäune | Tore | Sichtschutz



#zaunteam | Gratis-Tel. 0800 84 86 888

Zäune | Tore | Sichtschutz

- fachgerecht montiert
- freundlicher Service
- größte Auswahl

180-seitiger Hauptkatalog  
jetzt kostenlos bestellen!

**HANSA**  
**BAUTENSCHUTZ**  
SANIERUNGSTECHNIK GMBH



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

**040 - 668 578 07**

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

Jetzt anrufen  
und Termin  
vereinbaren!

**B AU & H AUSTECHNIK**  
GMBH

Beratung • Planung • Abwicklung

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

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

Interview mit Johann Saathoff (SPD)

# Ein Jahr Mieterstromgesetz – eine Bilanz

**V**or gut einem Jahr ist das Mieterstromgesetz in Kraft getreten. Einer der Initiatoren war der SPD-Bundestagsabgeordnete Johann Saathoff. Eva Neumann hat ihn nach seiner Bilanz des Mieterstromgesetzes gefragt.

**Von Juli 2017 bis April 2018 wurden etwas mehr als 100 Mieterstromprojekte, die nach dem Mieterstromgesetz gefördert werden, bei der Bundesnetzagentur angemeldet. Die Gesamtleistung der dabei installierten Fotovoltaikanlagen beträgt 2,8 Megawattpeak. Damit wurde weniger als ein Prozent des Potenzials auf Mietshäusern erreicht, welches die Bundesregierung in ihrer Solarstudie ermittelt hatte. Das Gesetz hat also bei Weitem nicht den Erfolg, der erwartet wurde ...**

**Johann Saathoff:** Auch wenn die tatsächliche Zahl der im Mieterstromgesetz gebauten Anlagen gering ist, ist das Mieterstromgesetz für mich ein Erfolg. Der Erfolg besteht vor allem darin, dass es diese Regelung gibt. Als die SPD zum ersten Mal mit der Forderung nach einem Mieterstromgesetz an die Öffentlichkeit trat, gab es im politischen Berlin nur wenige Fürsprecher. Es hat sehr viele Gespräche und viele Verhandlungen gebraucht, bis wir die Regelung im Juni 2016 spät nachts endlich durchbringen konnten. Ich werde nie das entgeisterte Gesicht des Staatssekretärs vergessen, als der Koalitionspartner endlich der Regelung zustimmte.

**Sie haben auch öffentlich schon gesagt, dass Sie zum Zeitpunkt des Inkrafttretens an einigen Stellen erheblichen Nachbesserungsbedarf sahen. Wo zum Beispiel?**

**Johann Saathoff:** Natürlich mussten wir einige Abstriche machen. Der 500-MW-Deckel war für uns leicht zu akzeptieren, denn wir wussten, dass eine so große Zahl ohnehin erstmal nicht erreicht würde. Aber bei Fragen wie der gewerbsteuerlichen Anerkennung konnten wir uns erstmal nicht durchsetzen. Aber wir wollen die Mieterstromregelungen weiter verbessern. In den Koalitionsverhandlungen sind wir einen Schritt weitergekommen. Dort haben wir vereinbart, dass Wohnungsbaugenossenschaften durch Mieterstromanlagen nicht ihre gewerbsteuerlichen Vorteile verlieren sollen. Diese Regelung müssen wir natürlich noch in ein Gesetz gießen.

**In einer aktuellen Umfrage des Bundesverbandes Solarwirtschaft wurden unter anderem Vermieter gefragt, was sie bislang davon abgehalten hat, ein Mieterstromprojekt umzusetzen. Fast die Hälfte der Befragten bezeichnet das Geschäftsmodell als grundsätzlich zu komplex. Mehr als ein Drittel verweist auf die fehlende oder zu geringe Wirtschaftlichkeit. Und ein weiteres Drittel kritisiert das Zählerwesen und den Netzanschluss als zu kompliziert. Tatsächlich ist der Verwaltungsaufwand (Mieterstromvertrag mit jedem einzelnen Mieter, Bekanntgabe beim Netzbetreiber, Registrierung bei der Bundesnetzagentur) gerade für private Vermieter unverhältnismäßig hoch. Hinzu kommt, dass sie als Stromproduzenten Unternehmer sind und ein Gewerbe anmelden müssen. Sie müssen die Einnahmen aus dem Stromverkauf an die Mieter, die Vergütung des eingespeisten Stroms durch den Netzbetreiber/Energieversorgungsunternehmen und die Zuschläge gemäß Erneuerbare-Energien-Gesetz oder Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz als gewerbliche Einnahmen versteuern. Das wirkt sich erheblich auf die Wirtschaftlichkeit der Anlage aus. Mit einer Bagatellregelung, beispielsweise für kleine Solarstromanlagen bis zu zehn Kilowattpeak, ließe sich dieses Problem lösen. Haus & Grund Deutschland schlägt die Einführung einer Stromkostenverordnung nach dem Vorbild der Heizkostenverordnung vor: Vermieter können den im Haus selbst erzeugten Strom günstig an ihre Mieter abgeben und unbürokratisch mit den jährlichen Betriebskosten abrechnen. Wie denken Sie darüber?**

**Johann Saathoff:** Die Regelung ist auch relativ komplex, das stimmt schon. Aber das Bundeswirtschaftsministerium prüft alle neuen Regelungen auf mögliche Mitnahmeeffekte oder missbräuchliche Anwendung. Mieterstrom ist und bleibt die Belieferung eines Dritten. Dafür gelten nun mal bestimmte Regeln, die wir schwer außer Kraft setzen können. Wenn man das nicht will, kann man auch eine Genossenschaft gründen und den Strom dann selbst verbrauchen. Wir haben in anderen Bereichen der Energiegesetzgebung immer mal wieder erlebt, dass Regelungen sehr fantasievoll und in einer Art und Weise ausgelegt wurden, die nicht beabsichtigt war. Das wollten wir vermeiden, deswegen gibt es erstmal keine Bagatellregelung. Wir bewegen uns auf neuem Terrain und wir wollten die Sache erstmal langsam angehen, um dann bei Bedarf

nachzusteuern. Ich will deshalb aber auch nicht ausschließen, dass wir uns irgendwann für eine Bagatelregelung oder eine Stromkostenverordnung entscheiden.

**Auf tausenden kleinen Mehrfamilienhäusern wurden bereits vor Jahren kleine Fotovoltaik-Anlagen installiert und ihr Strom allen Wohnparteien fälschlich als „Eigenverbrauch“ geliefert. Dies widerspricht der aktuellen Gesetzeslage und ist seit dem EEG 2017 mit Sanktionen bedroht. Den Betreibern ist das kaum zu vermitteln ...**

**Johann Saathoff:** Dass die Belieferung eines Dritten kein Eigenverbrauch ist, kann ja keiner bestreiten. Jetzt haben wir eine Mitteilungspflicht eingeführt. Aus Sicht des Betreibers ist das etwas mehr Aufwand, aus Sicht des Stromkunden und damit EEG-Konto-Einzahlers aber absolut nachvollziehbar.

**Was tut sich aktuell auf der politischen Ebene in Sachen Mieterstrom? Wird es eine Überarbeitung des Gesetzes geben?**

**Johann Saathoff:** In der Energiepolitik geht es derzeit leider genauso langsam voran wie beim Netzausbau. Das erste energiepolitische Gesetzgebungsvorhaben dieser großen Koalition, das sogenannte 100-Tage-Gesetz, verdient diesen Namen schon längst nicht mehr. Die Umsetzung des Koalitionsvertrages gestaltet sich äußerst schleppend. Angesichts der Herausforderungen, vor denen wir stehen, halte ich das für bedenklich. Ich hoffe, dass wir im Herbst endlich in die



Foto: privat

„In der Energiepolitik geht es derzeit leider genauso langsam voran wie beim Netzausbau.“

Johannes Saathoff, MdB (SPD)

Spur kommen. Die Überarbeitung des Mieterstromgesetzes steht dann noch nicht auf dem Plan, aber ich hoffe, dass wir das dann auch zügig machen können.

*Herzlichen Dank für das Gespräch!*

**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

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

Alte Heizungsanlagen austauschen oder optimieren

# Moderne Heizungsanlagen

Das EnergieBauZentrum Hamburg bietet kostenfreie Beratungen

In den letzten Jahren und Jahrzehnten sind Heizungsanlagen durch den technischen Fortschritt sehr viel energieeffizienter geworden. Wer sich heutzutage für eine neue Heizungsanlage mit fossilen Brennstoffen – also gas- oder ölbetrieben – entscheidet, erhält ein Gerät, das mit Brennwerttechnik arbeitet. Bei dieser Technik wird die in den Abgasen enthaltene Wärme genutzt, um das zu erheizende Wasser des Vorlaufs zu erwärmen. Somit wird Wärme nutzbar gemacht, die bei älteren Anlagen einfach über den Schornstein verloren geht.

Als Folge dieses Brennwerteffekts kühlt das Abgas so weit ab, dass der enthaltene Wasserdampf im Schornstein kondensiert. Daher ist es beim Umstieg auf eine Brennwertheizung erforderlich, ein Kunststoff- oder Edelstahlrohr in den Schornstein einzuziehen, um Bauschäden zu vermeiden.

Durch den höheren Wasserdampfanteil in den Abgasen lässt sich bei Erdgas ein größerer Wärmegewinn erzielen als bei Heizöl. Außerdem kann das anfallende Kondenswasser bei Gas direkt ins Abwassersystem eingeleitet werden, während es bei Heizöl-Brennwertgeräten vorher neutralisiert werden muss. Einen noch günstigeren Effekt erzielt man mit Brennwertheizungen, wenn die Heizkörper optimal dimensioniert sind. Daher macht gegebenenfalls die Erneuerung alter Heizkörper Sinn.

Im Falle eines Kesselaustausches sollte auf keinen Fall die Leistung des alten Heizkessels ungeprüft als Grundlage für die Dimensionierung des neuen Kessels herangezogen werden, da die Kessel früher häufig erheblich überdimensioniert wurden und sich ggf. durch Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle eine geringere Heizlast ergeben hat. Es ist daher auch immer ratsam, wenn zusätzlich die Gebäudehülle optimiert werden soll, diese Maßnahmen zuerst durchzuführen, weil die Heizungsanlage dann geringer dimensioniert werden kann.

Brennwertgeräte lassen sich sehr gut mit Solarkollektoren kombinieren. Damit kann zumindest ein Teil der benötigten Energie über erneuerbare Energien gedeckt werden.



Foto: pixabay

Über verschiedene Förderprogramme zahlt der Staat bei einer neuen Heizung etwas dazu.

Je nach Anzahl der Bewohner, Größe und Ausrichtung des Gebäudes sollte entschieden werden, ob solarthermische Anlagen nur zur Warmwasserbereitung genutzt werden sollten oder zusätzlich zur Heizungsunterstützung. Auch wenn es einige Zeit dauert bis sich Solaranlagen unter Zugrundelegung der heutigen Energiepreise wirtschaftlich gesehen amortisieren, handelt es sich dabei immerhin um eine ausgereifte Technik, mit der schon seit Jahrzehnten Erfahrungen vorliegen. Außerdem freuen sich Besitzer von Solaranlagen gleich doppelt, wenn die Sonne scheint, und können Energiepreissteigerungen gelassener entgegensehen.

Wer den Einsatz erneuerbarer Energien weiter ausbauen möchte, hat die Möglichkeit, auf Holzheizungen oder Wärmepumpen umzusteigen. Hierzu sind aber mehrere technische Voraussetzungen und Rahmenbedingungen erforderlich, damit die Systeme störungsfrei und effizient laufen.

Unter den Holzheizungen sind beispielsweise Holzpellet-Heizungen sehr beliebt geworden, weil sie besonders effizient laufen. Der Preis für Holzpellets liegt vergleichsweise niedriger als bei Öl oder Gas, jedoch ist natürlich auch die Preisentwicklung genau so wenig absehbar wie bei den fossilen Energieträgern. Noch relativ neu auf dem Markt gibt es inzwischen auch Pellet-Heizungen mit Brennwert-Technik. Hier fällt der Energiegewinn durch den Brennwert-Effekt allerdings geringer aus als bei den oben genannten. Der große Vorteil der Pellet-Heizungen liegt in der Nutzung eines nachwachsenden Energieträgers. Die Pellet-Heizung gilt als CO<sub>2</sub>-neutral, weil der Baum vor der Verfeuerung entsprechend CO<sub>2</sub> abgebaut hat. Es hat hingegen nicht zu bedeuten, was irrtümlich

**Feuchte Häuser? Nasse Keller? Modergeruch?**

Kellerabdichtung • Sperr- u. Sanierputze - schnell • dauerhaft • preiswert  
Wohnklimaplaten gegen Schimmel und Kondensfeuchte

VEINAL®-Kundenservice • E-Mail: BAUCHEMIE@veinal.de  
kostenloses Info-Telefon 08 00 / 8 34 62 50

**Fordern Sie unsere kostenlose Info-Mappe an!** [www.veinal.de](http://www.veinal.de)

QUALITÄT  
BRÜCKEN

VEINAL  
20 Jahre  
Garantie

durch die Bezeichnung angenommen werden könnte, dass beim Heizen mit Holz bzw. Holzpellets kein CO<sub>2</sub> entsteht – im Gegenteil.

Bei den Wärmepumpen gibt es verschiedene Systeme. Als Wärmequelle können Luft, Grundwasser oder Erdwärme genutzt werden. Alle drei Systeme bieten unterschiedliche Vor- und Nachteile. Besonders wichtig ist, dass die Planung und Ausführung fehlerfrei geschieht, sonst besteht die Gefahr, dass zwar vorab eine hohe Effizienz berechnet wird, am Ende jedoch hohe Stromkosten entstehen. Die Luftwärmepumpe ist die kostengünstigste Variante der Wärmepumpe, ist aber aufgrund der Wärmequelle auch weniger effizient. Daher sollte sie bei sehr energieeffizienten Gebäuden zum Einsatz kommen. Deutlich effizienter ist die Erdwärmepumpe – in Form von Kollektoren, die horizontal verlegt werden, oder in Form von Sonden, die in die Tiefe gebohrt werden. Die Kosten liegen entsprechend höher. Relativ selten kommt in unserer Gegend die Grundwasser-Wärmepumpe zum Einsatz. Grundsätzlich sollte vorab der Eisen- und Mangengehalt im Grundwasser geprüft werden, um einen störungsfreien Betrieb zu gewährleisten.

### Optimierungsmöglichkeiten bei bestehenden Heizungsanlagen

Nicht immer ist es gleich erforderlich, die gesamte Heizungsanlage zu tauschen. Für diese Fälle gibt es zahlrei-

che Möglichkeiten zur Optimierung bestehender Heizungsanlagen, die häufig weit mehr zur Energieeinsparung beitragen können als gedacht. Der Tausch ungeregelter Pumpen gegen Hocheffizienzpumpen, die nachträgliche Dämmung von warmwasserführenden Rohrleitungen, die Regelung der Heizungsanlage sowie der hydraulische Abgleich sind einige Beispiele, wie man die Energieversorgung seines Gebäudes effizienter gestalten kann. Die Regelung der Heizungsanlage kann individuell an die Bedürfnisse der Nutzer angepasst werden. So kann beispielsweise durch eine Nachtabsenkung Einsparpotenzial genutzt werden.

### Fördermittel

Für viele Maßnahmen an der Heizungsanlage stehen auf Bundes- und Landesebene Hamburg Förderprogramme zur Verfügung, die aber an verschiedene technische Voraussetzungen gebunden sind. Das EnergieBauZentrum bietet hierzu umfangreiche, individuelle, kostenfreie und unabhängige Beratungen an.

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

### ARCHITEKTEN

#### BAUEN OHNE GRUNDSTÜCK

- Anbauten
  - Aufstockungen
- 040.99.99.45.73  
[www.heidrunohm.de](http://www.heidrunohm.de)



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

### BAUGESCHÄFTE (FORTS.)

#### A. Kraft Bautenschutz

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

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



### MALER

#### Ahrens Malereibetrieb

Malermester Thorsten Ahrens berät kompetent u. gern bei Malerarbeiten, Schimmelprävention u. Wohnungsrenov.  
Tel 040-45 03 76 47  
[www.ahrens-malereibetrieb.de](http://www.ahrens-malereibetrieb.de)

### ENERGIEAUSWEISE



Meiendorfer Weg 23, 22145 Hamburg  
Tel. 040/67 99 99 97 · Fax 040/67 99 96 92  
[info@etc-hamburg.de](mailto:info@etc-hamburg.de) · [www.etc-hamburg.de](http://www.etc-hamburg.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

### Suchen Sie kurzfristig eine Malerlösung?

#### Malermester Kersten NK

Tel. 040/38 31 76

[www.malermeister-kersten.de](http://www.malermeister-kersten.de)

#### HAUSDIENT

Christian W. Scheuermann

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



#### HAUS- & OBJEKTPFLEGE

Betreuung · Reinigung · Gartenpflege

#### ANDREAS ZIERACH

Friedrich-Ebert-Damm 143  
D-22047 Hamburg  
Telefon 696 17 90 · Fax 696 41 681  
E-Mail: [Andreas@Zierach.de](mailto:Andreas@Zierach.de)  
[www.zierach.de](http://www.zierach.de)

### FENSTER + TÜREN

#### Fenster Türen Einbruchschutz

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

Rollläden Markisen

### HEIZÖL

#### BERND IDEN

Heizöl

60 70 136

#### H.-W. Hengfoß

MAURERMEISTER

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

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

### WOHNUNGSRÄUMUNG



#### HAMBURGER VERWERTUNGSGESELLSCHAFT

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

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

– Anzeige –

Absicherung für Best Ager

# Unfallschutz für die besten Jahre

Für alle, die ihren Ruhestand nicht nur auf dem Sofa genießen möchten.

**M**enschen ab 50 Jahren gelten als „Best Ager“. Häufig sind sie finanziell gut gestellt. In Altersteilzeit, im Vor- oder Ruhestand haben sie Zeit, das Leben zu genießen. Viele entdecken neue Hobbys: vom eBike-fahren über Reisen mit dem Wohnmobil oder Kreuzfahrten bis zum Kitesurfen. „Je öller, desto doller“, spotten manche Jüngere neidisch. Doch Vorsicht: Zwei Drittel aller Unfälle passieren in der Freizeit. Die gesetzliche Unfallversicherung deckt nur die Arbeitszeit ab. Was tun? „Die Versicherung Haspa UnfallPlus ist speziell auf die Lebens- und Sicherheitsbedürfnisse von Menschen ab 50 Jahren ausgerichtet. Sie hilft rund um die Uhr, falls sie durch einen Unfall beeinträchtigt sind“, sagt Christiane Thiele, Versicherungsexpertin bei der Hamburger Sparkasse.

## Unfallrisiko steigt mit dem Alter

Das Eintrittsalter für den „Unfallschutz für die besten Jahre“ liegt zwischen 50 und 85 Jahren. Denn mit zunehmendem Alter wächst die Unfallwahrscheinlichkeit. Sie ist im eigenen Haushalt bei über 65-Jährigen im Vergleich zur Gesamtbevölkerung mehr als doppelt so hoch. Ein Sturz ist gefährlich – und für ältere Menschen die mit großem Abstand häufigste Unfallursache. „Bei Senioren haben Stürze oft gravierende gesundheitliche Folgen. Daher ist für sie eine Unfallversicherung in der Regel sinnvoll“, sagen Verbraucherschützer. Denn im Alter heilen Unfallverletzungen nicht mehr so schnell, weshalb es einen erhöhten Bedarf an Service und Betreuung im privaten Umfeld gibt. Schließlich wollen die meisten da gesund werden, wo sie sich am wohlsten fühlen: zu Hause. „Vom Unfalltag an bis zu sechs Monate werden unsere Kunden mit bedarfsgerechten Assistenzleistungen unterstützt“, sagt Thiele.

## Vielfältige Leistungen

Der Versicherungsumfang beinhaltet eine lebenslange Unfallrente, Sofortkapital nach einem Unfall, Hinterbliebe-



Foto: Fotolia.de/RioPatuca Images

Zwei Drittel aller Unfälle passieren in der Freizeit. Je älter man wird, desto länger dauert die Heilung. Daher ist eine gute Absicherung sinnvoll.

nenschutz, Schmerzensgeld, Bergungskosten, kosmetische Operationen und kieferorthopädische Maßnahmen, Kurbeihilfe sowie Hilfestellung im Haushalt. Dazu zählen zum Beispiel ein Menüservice, der täglich eine warme Mahlzeit ins Haus bringt, Unterstützung bei Besorgungen und Einkäufen, Hilfe bei Arztbesuchen oder Behördengängen, Reinigung der Wohnung oder Wäschewaschen. Bei Bedarf wird auch ein Hausnotruf-System zur Verfügung gestellt, mit dem per Knopfdruck Hilfe alarmiert werden kann. „Unsere Versicherung heißt UnfallPlus, weil sie zusätzlich zu Versicherungsleistungen noch vieles mehr bietet“, betont Thiele. Mitversichert sind auch Erkrankungen an Borreliose und Meningitis aufgrund eines Zeckenbisses.

## Schutz der Hinterbliebenen

Fast 10.000 Menschen sterben jedes Jahr bei Unfällen im Haushalt. Das sind wesentlich mehr als im Straßenverkehr, wo die Zahl bei rund 3.500 liegt. Ein sehr großer Teil sind Senioren. Deshalb wurde bei der Versicherung auch an die Hinterbliebenen gedacht: Sie erhalten im Fall eines unfallbedingten Ablebens bis zu 24.000 Euro. Übrigens: Wenn sich ein Paar versichert, gibt es zehn Prozent Partnerrabatt. Weitere Informationen zu Haspa UnfallPlus gibt es in den Filialen oder unter [haspa.de/unfallversicherung-fuer-senioren](https://haspa.de/unfallversicherung-fuer-senioren).

Förderung durch die KfW

# Finanzielle Unterstützung beim Einbruchschutz – aber wie?

Richtig sichern und richtig versichern

**E**in Einbruch ins Zuhause hinterlässt immer Spuren – am Tatort und bei den Bewohnern. Dies können rein finanzielle, aber auch psychische Folgen sein. Viele Eigentümer würden ihre Immobilie gern vor Einbrüchen besser schützen, scheuen sich aber Umbaumaßnahmen vorzunehmen. Schließlich entstehen hierbei Kosten. Wie wäre es mit einem staatlichen Zuschuss?

Bereits einfache Vorsichtsmaßnahmen oder kleine Umbaumaßnahmen können Einbrecher abschrecken und das eigene Sicherheitsgefühl erhöhen. Dies kann beispielsweise der Einbau von Türspionen, Fensterrollläden oder der Einbau von einbruchhemmenden Haus- und Wohnungseingangstüren wie Mehrfachverriegelungssystemen mit Sperrbügel sein.

Der Einbau oder Umbau ist dann natürlich mit Kosten verbunden, die unter Umständen nicht in der Haushaltskasse eingeplant sind. Hier kommt die staatliche Förderung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ins Spiel.

## „Zuschuss für mehr Einbruchschutz“

Die KfW unterstützt mit ihrem Zuschuss 455-E „Altersgerecht Umbauen – Investitionszuschuss Einbruchschutz“ jeden, der in den Einbruchschutz einer bestehenden Wohnimmobilie investiert. Egal ob Mieter oder Eigentümer. Der Antragsteller kann bis zu 1.600 Euro Zuschuss pro Wohneinheit erhalten. Das KfW-Zuschussportal unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de) erleichtert die Antragsstellung enorm. Ein Video zeigt anschaulich, wie Sie hierbei vorgehen sollten. Der Vorteil des Portals: Sie erhalten umgehend Rückmeldung, wie hoch der Zuschuss ausfällt. Dann können die Umbaumaßnahmen starten. Wichtig ist allerdings, dass die Einbruchschutzmaßnahmen von einem Fachunternehmen durchgeführt und technische

Mindestanforderungen eingehalten werden. Weitere Informationen finden Sie ebenfalls unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de).

## Die Polizei berät kostenlos

Nutzen Sie ebenfalls die kompetente, produktneutrale Beratung und kostenlosen Informationen der Polizei. Die (Kriminal-)Polizeilichen Beratungsstellen sind bundesweit im Einsatz. Unter [www.polizei-beratung.de](http://www.polizei-beratung.de) finden Sie die Beratungsstelle in Ihrer Nähe.

## Der richtige Versicherungsschutz

Und wenn es trotzdem zu einem Einbruchdiebstahl kommt, melden Sie den Verlust Ihrer gestohlenen Sachen umgehend Ihrer Hausratversicherung. Diese kann Sie

nicht vor seelischen, aber finanziellen Folgen absichern. Die Versicherung übernimmt die Wiederbeschaffungskosten für den gestohlenen Hausrat und leistet für eventuelle Reparaturmaßnahmen. Ist Ihre Hausratversicherung auf dem aktuellen Stand? Schließlich wäre es mehr als ärgerlich, wenn Sie beispielsweise durch teure Neuanschaf-

fungen oder einen Umzug nicht mehr ausreichend versichert wären. Zudem bieten neue Tarife häufig Entschädigungen für Leistungen die in älteren Produkten noch keine Berücksichtigung fanden wie zum Beispiel den Diebstahl des Grills oder des Rasenmähers/Rasenmäroboters aus dem eigenen Garten. Unsere Experten aus dem Serviceteam be-

raten Sie gern. Sie erreichen die GEV Versicherung unter (040) 3766 3367.



Foto: vchalup/stock.adobe.com

Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle in Hamburg lädt am 28. Oktober zum Tag der offenen Tür (siehe auch Seite 31).

GEV – Grundeigentümer-Versicherung  
[www.gev-versicherung.de](http://www.gev-versicherung.de)

Ulf Schelenz

# Wohraumschutz oder staatliche Überregulierung

Die Worte unseres Bürgermeisters sind noch nicht verhallt: „In attraktiven Metropolen wie Hamburg ist der Ausbau und die Sicherung des Wohnungsbestandes eine vordringliche Aufgabe.“ „Ja!“ – nickt der geneigte Zuhörer sofort! – Aber brauchen wir wirklich die beschlossenen Gesetzesverschärfungen in vollem Umfang und dann noch in ganz Hamburg? Verstehen Sie mich nicht falsch. Es geht hier nicht darum, den Mieter ungeschoren zu lassen, der seine Wohnung über Airbnb untervermietet oder Vermietungen zu begünstigen, die bereits den Regelungen einer Wohnungseigentümergeinschaft widersprechen. Dies geht selbstverständlich nicht! Sicherlich ist auch zu begrüßen, dass die „Vergesslichkeit“ der Angabe erzielter Mieteinnahmen gegenüber

---

Ist es wirklich nötig,  
die Neuregelungen  
über die Vermietung  
als Ferienwohnung  
über die ganze Stadt  
zu verhängen?

---

dem Finanzamt abnehmen wird, wenn Vermieter bei Inseraten von Ferienwohnungen die neue Wohnraumschutznummer angeben müssen. Selbst wenn die Gesetzesänderung auch gute Ansätze hat, so stellt sich die Frage, ob der Senat nicht doch über das Ziel hinausgeschossen ist. Wenn man mit den neuen Regelungen der Wohnungsknappheit begegnen will, so ist doch wohl Voraussetzung, dass wir im gesamten Stadtgebiet Wohnungsknappheit haben. In einigen Stadtteilen ist dies sicherlich der Fall, aber doch wohl nicht in allen. Hier wäre eine differenzierte Betrachtungsweise angezeigt gewesen. Stattdessen werden mit staatlicher Regulierungswut (über-)jeifrig tiefgreifende Maßnahmen über sämtliche Kurzzeit-Vermieter Hamburgs mit dem Eimer ausgekippt. Ist es denn wirklich notwendig, dass zukünftig auch Anbieter von Ferienwohnungen in weniger begehrten Stadtteilen zur Führung eines Belegungskalenders verdonnert werden oder die erlaubte Zweckentfremdung von sechs Monaten auf zwei Monate verkürzt wird? Was ist mit dem Rentner, der mehrfach im Jahr für insgesamt mehr als zwei Monate in den Urlaub fährt und für diesen Zeitraum seine Wohnung Touristen in einer attraktiven und wachsenden Stadt anbieten möchte? Dies wird ab Januar 2019 schwierig werden.

Ulf Schelenz, Geschäftsführer



## IMPRESSUM

**Oktober 2018**

### Redaktionsleitung

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

### Verlag und Gesamtherstellung

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

### Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH  
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

### Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann  
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg  
Tel.: 040/33 48 57 11, Fax: 040/33 48 57 14  
E-Mail: s\_hoffmann@elbbuero.com  
Internet: www.elbbuero.com  
Anzeigenpreisliste Nr. 42,  
gültig ab 01.01.2018  
(32.158 monatlich im 2. Quartal 2018)



### Erscheinungsweise

monatlich

### Abonnement- und Adressverwaltung

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

Einzelhefte erhältlich zum Preis von 3,00 Euro für Mitglieder und 6,00 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

Curio-Haus, Gerd Hoffmann

### Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2010 = 100)  
Alle Werte ab 1992 auf  
www.grundeigentuemerverband.de  
Juni 111,3 Juli 111,6 Aug 111,7

### Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
  - Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
  - Großmann & Berger GmbH
  - Plan International Deutschland e. V.
- beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

# Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und  
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

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

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

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

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

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

**IM HAMBURGER  
NORDEN...**  
sind wir die  
Spezialisten!  
**FRÜNDI**  
IMMOBILIEN  
040 / 6001 6001  
Internet: www.fruendi.de

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

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

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

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

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

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

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

**ARTHUR TH.  
MEWES**  
HAUSMAKLER SEIT 1929  
VERKAUF  
VERMIETUNG  
VERWALTUNG  
IMMOBILIEN IM HAMBURGER OSTEN  
Alte Holstenstraße 65-67 · 21029 HH  
Tel. 040/7216021 · Fax 040/7219871

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

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

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

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

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

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

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

Beratung zu einer Anzeigenschaltung  
innerhalb der IVD-Gemeinschaftswerbung unter

**040 / 33 48 57 11**

# DIE GEV HAUS- UND GRUNDBESITZERHAFTPFLICHT- VERSICHERUNG

**10% Rabatt für  
Sie als Mitglied**

 **Grundeigentümer-  
Verband  
Hamburg**

Die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung der Grundeigentümer-Versicherung hat einige Highlights zu bieten.

✓ **Deckungssumme bis zu  
50 Mio. €**

✓ **Gewässerschadenrisiko  
für einen Öltank im Keller  
bis 20.000 Liter**

✓ **Einschluss der Haftung als  
Bauleiter oder Planer für  
Baumaßnahmen bis 50.000 €**

Mehr erfahren Sie bei Ihrem persönlichen Beratungsteam unter der **Telefonnummer 040 3766 3367**.

Ihr Spezialversicherer für Immobilien.

**GEV** 