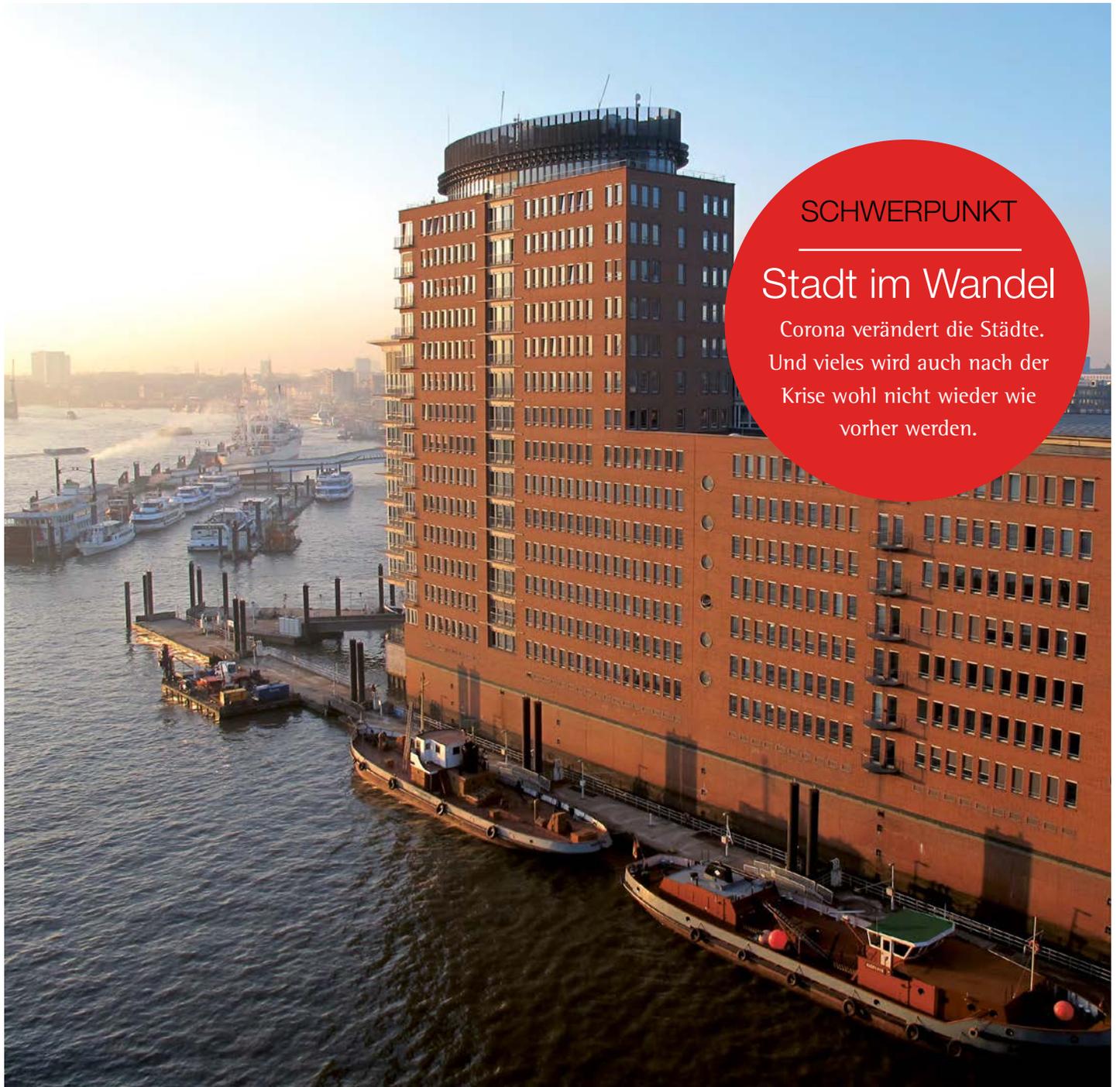


HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

10|2020



SCHWERPUNKT

Stadt im Wandel

Corona verändert die Städte.
Und vieles wird auch nach der
Krise wohl nicht wieder wie
vorher werden.

| Immobilienrente

Möglichkeiten, wie man in der eigenen Immobilie wohnen bleiben und den finanziellen Spielraum erhöhen kann.

| Bodenbelag

Sandstein, Granit, Schiefer oder auch Marmor – Naturstein als Bodenbelag ist wieder gefragt.



Natürliche Energie für Ihre Zukunft

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

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

Auch kurze Antworten helfen uns weiter

Zweimal hintereinander dasselbe Thema? Ja, so können Sie sehen, dass es uns wichtig ist. Ich habe im Editorial der September-Ausgabe um Stellungnahme zu unserem Webauftritt gebeten. Als Adresse habe ich die Webadresse angegeben, nicht unsere E-Mail-Adresse. Jetzt könnte ich natürlich sagen, dass das Absicht war, um Sie erst einmal auf unsere Website zu lot-

Nochmal Website.
Das Thema liegt uns sehr am Herzen, denn künftig wird die Kommunikation überwiegend über das Netz laufen.

sen, zu der Sie dann Ihre Meinung sagen (schreiben) sollten. Na ja das war es natürlich nicht, aber wenn ich auf diese Art und Weise doch den einen oder anderen auf unsere Internetseite gelockt haben sollte, wäre das ja schon ein kleiner Erfolg.

Einige Stellungnahmen habe ich ja schon erhalten. Doch ich würde mir noch deutlich mehr Resonanz wünschen. Woran sind Sie interessiert? Was erwarten Sie sich von unserem Webauftritt? Was halten Sie für überflüssig? Oder

sind Sie möglicherweise gar nicht im Netz unterwegs? Schon kurze Antworten würden uns helfen, die Wünsche unserer Mitglieder klarer zu sehen.

Für uns steht fest: Ohne das Internet wird in Zukunft gar nichts mehr gehen. Und wir müssen moderner werden. Das ist unzweifelhaft richtig. Aber in welcher Richtung? Mit welchen Inhalten? Das können uns letztlich nur unsere Mitglieder sagen. Durch Nutzung oder Nicht-Nutzung der Website oder eben durch Antwort auf solche Befragungen.

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

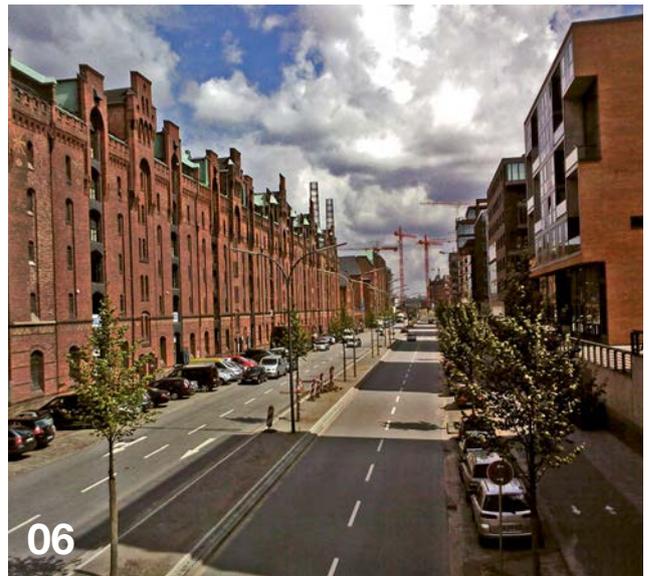
www.gladigau-immobilien.de IVD

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**



SCHWERPUNKT – Wandel in Krisenzeiten

Mit dem Lockdown im März wurden die Straßen schlagartig leer. Wie hat sich die Stadt seitdem verändert, was davon wird bleiben und wie wird der Wandel weitergehen?



VERBAND & VEREINE – Reisen

Grönland: kleine Siedlungen, große Eisberge, überwältigende Natur. Erleben Sie mit uns die größte Insel der Erde auf einer Kreuzfahrt mit der MS Ocean Majesty ab/bis Hamburg.



HAUS & LEBEN – Steinböden

Schiefer, Sandstein oder Granit sind robuste Bodenbeläge, die auch in Innenräumen immer mehr Verwendung finden.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Stadt im Wandel
- 13 Erbbaurecht
- 14 Baugesetzbuch
- 16 Werbungskosten

RECHT & STEUERN

- 17 Immobilienrente
- 19 Leserfragen
- 25 Neues aus Karlsruhe
- 26 Immobilienverkauf
- 27 Treppenhausreinigung
- 28 Schlüsselverlust
- 29 Beitragspflicht in der WEG

VERBAND & VEREINE

- 12 Weihnachtsmärchen
- 12 Gauger-Stiftung
- 20 Reisen I
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Öffnungszeiten
- 23 Änderungen am Mietvertrag
- 24 Reisen II

HAUS & LEBEN

- 30 Steinböden
- 31 Decke abhängen
- 32 Treppe restaurieren
- 34 Beleuchtungskonzept
- 35 Energielotsen
- 36 Private Bauherren
- 37 Home Staging
- 38 PaintBus
- 39 Gebäudeenergiegesetz

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Haustiere versichern

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Klimaschutz



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 Objektes 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

Wie wird die Stadt nach der Krise aussehen?

Wandel im Turbogang

Die City, die Büroarbeit oder der Straßenverkehr – Corona verändert Hamburg plötzlich in vielerlei Hinsicht. Die Stadt wird nach der Pandemie nicht mehr so sein wie vorher.

Die Parks sind bei gutem Wetter überlaufen, Pfleger und Krankenschwestern wurden zu Helfern und die Digitalwirtschaft boomt. Private Theater, die Kreuzfahrt-Reedereien und Läden in der Innenstadt schreiben tiefrote Zahlen und kämpfen teils ums Überleben.

Die Pandemie krepelt das Leben um und macht Hamburg zum Reallabor. Veränderungen, davor lange diskutiert, vollziehen sich plötzlich im Turbogang. Auch wenn es sich heute schwer abschätzen lässt, wie sich die Hansestadt auf Dauer wandelt, eines ist sicher: „Einige Entwicklungen werden sich selbst dann nicht mehr zurückdrehen, wenn ein Impfstoff gefunden ist“, sagt Henning Vöpel, Chef vom Hamburger Weltwirtschaftsinstitut (HWWI). Die Digitalisierung wurde in einigen Berei-

chen mit Hochdruck vorangebracht, der Strukturwandel angetrieben, Quartiere werden anders aussehen, genauso die Innenstadt. „Die Pandemie wirkt wie ein Katalysator für Trends, die sich bereits vorher abgezeichnet haben“, resümiert Vöpel.

In der Hamburger Innenstadt ist der durchschlagende Effekt für alle sichtbar. An den Eingangstüren von Karstadt Sports und Kaufhof in der Mönckebergstraße prangen Schilder mit der Aufschrift „Alles muss raus“ und „Wir schließen die Filiale“. Nach dem Räumungsverkauf stehen dann mehrere tausend Quadratmeter Fläche leer. In die Insolvenz schlitterte zudem das Modehaus AppelrathCüpper und das Kinderartikel-Geschäft Jako-o hat sein Geschäft geschlossen, um sich stärker auf den Onlineversand zu konzentrieren. Die Umsätze im stationären Einzelhan-



Foto: Pambieni/pixelio.de

Die Hamburger Innenstadt wird sich wandeln müssen, soll es ihr nicht so gehen wie vielen kleineren Städten.

del stimmten schon zuvor oft nicht mehr und sind mit Corona nochmals drastisch eingebrochen. Die Menschen kaufen seitdem weniger und wenn doch, dann meist lieber im Internet statt in den Kaufhäusern und Läden. „Der Hamburger City steht ein tiefgreifender Umbruch bevor“, schätzt Thomas Krüger, Professor für Stadtplanung an der HafenCity Universität Hamburg (HCU), die Lage ein. Vor gut 100 Jahren galten die Warenhäuser sowie die stringente Ausrichtung auf Einkaufen und Büroflächen noch als hochmodern. „Heute sind solche Monostrukturen allerdings nicht mehr zeitgemäß“, urteilt Krüger. Zentren, die fast ausschließlich Einzelhandel in den Erdgeschossen und darüber Büros beherbergen, müssten sich dringend weiterentwickeln, um attraktiv zu bleiben. „Die Geschäfte sind austauschbar. Was sie bieten, lässt sich bequemer online bestellen“, so Krüger. Seit dem Lockdown wanderten gut 30 Prozent der Umsätze von innenstadtypischen Sortimenten wie Bekleidung und Schuhen ins Internet ab. Die Pandemie habe die bereits desolate Situation der Warenhäuser weiter verschärft, ebenfalls stark betroffen sind die Modeketten. Krüger geht davon aus, dass es zu weiteren Geschäftsaufgaben kommt und mit der bröckelnden Nachfrage auch die Mieten in der Innenstadt sinken. „Die hohen Mietpreise rechnen sich für die Geschäftsbetreiber nur bei einer hohen Frequenz, die nimmt in der City aber zusehendes ab.“ „Viele merken erst jetzt, wie einfach es ist, online zu bestellen“, sagt Jörg Knieling, Leiter des Fachgebiets Stadtplanung und Regionalentwicklung der HCU. Diese neuen Routinen werden sich weiter verfestigen, davon ist er überzeugt. Um die Innenstadt zu reanimieren, bedürfe es gezielter Initiative und origineller Ideen. Wichtig sei es, gemischte Strukturen zu schaffen mit ansprechenden Läden, individueller Gastronomie, experimenteller Kultur, Bildung und Sport. Auch müssen die Plätze attraktiver und grüner werden, denn niemand sitzt gerne zwischen grauem Pflaster und Betonwänden. Lebenswerter und bunter – so die Marschrichtung. „Die leeren Warenhäuser und Geschäfte einfach wieder mit anderen Einzelhändlern zu füllen, wäre zu kurz gedacht“, meint Vöpel. Seine Vision für die City: die soziale Interaktion völlig neu zu gestalten und Flächen mutig umzunutzen. Vorstellbar wären beispielsweise offene Bühnen für Theateraufführungen oder Konzerte, grüne Aktivplätze, Pop-up-Sporträume oder Picknickwiesen, um Teile der Innenstadt zu verbinden und die Menschen auch nach Ladenschluss anzulocken – dazwischen dann mehr Wohnungen.

StöbenWittlinger

IMMOBILIEN · INVESTMENT · VERWALTUNG



**SIE WOLLEN VERKAUFEN –
WIR STÄRKEN IHRE POSITION**

Wir kennen die Fakten, berechnen den Angebotspreis, liefern Argumente, zeigen Chancen: Unser Verhandlungsgeschick ist Ihr Vorteil beim Verkauf Ihrer Gewerbe- oder Wohnimmobilie.
Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

StöbenWittlinger GmbH • Lübecker Str. 128 • 22087 Hamburg

www.stoeben-wittlinger.de

Tel.: 040 25 40 10-85

Mitglied im IVD, BFW und Grundeigentümer-Verband



Grundstücksverkauf mit maximalem Gewinn



Profitieren Sie von:

- langjähriger Erfahrung bei Grundstücksteilungen in Hamburg und nordöstlichen Randgebieten
- sorgfältiger Prüfung der Bebaubarkeit, um für Sie den maximalen Erlös zu erzielen
- einem großen Interessentenkreis durch Vermittlung ohne Baubindung
- einer Top-Kundenkartei, denn wir verkaufen vieles ohne zu inserieren.



Frahmredder 7
22393 Hamburg



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



Auch Homeoffice braucht gute Bedingungen. Das Notebook auf dem Wohnzimmerisch kann keine Dauerlösung sein.

Ruhiger geht es derzeit nicht nur in den Läden im Zentrum zu, sondern auch in den Büros in den oberen Geschossen. Viele Angestellte arbeiten inzwischen zeitweise oder ganz im Homeoffice. „Die Arbeitsstrukturen werden gerade neu zusammengesetzt“, so Krüger. Diese Entwicklung schwäche die Geschäfte in der City weiter, denn bleiben die Büros leer, fehlen die Menschen, die früher hier in ihrer Mittagspause gegessen haben oder nach Feierabend noch einkaufen gegangen sind. Andernorts verändert das Heer der Heimarbeiter die Stadt ebenfalls. Während des Lockdowns zeigte sich schnell,

Foto: Rainer Sturm/pixello.de

dass das mobile Arbeiten mit Online-Meetings, Mails und Telefonaten dann doch recht unkompliziert funktioniert und durchaus Vorteile mit sich bringt. Warum also die neuen Errungenschaften nicht beibehalten? Laut einer Umfrage des Ifo-Instituts möchten 73 Prozent der Betriebe, die in der Pandemie das Homeoffice im größeren Stil erprobt haben, diesen Weg künftig weitergehen. Einige Firmen haben ihren Angestellten bereits verkündet, sie in Zukunft für zwei, drei Tage die Woche zu Hause arbeiten zu lassen, in der Firma können sie sich dann die Schreibtische teilen. „Viele Unternehmen gehen davon aus, dass sich 30 Prozent der Bürofläche einsparen lassen“, berichtet Vöpel. Das würde ihre Kosten senken, die Mitarbeiter wiederum gewinnen an Flexibilität und Selbstbestimmung. „Planungen für riesige Bürokomplexe sind da eigentlich nicht mehr zeitgemäß“, so Krüger. Coworking Spaces, in denen bisher in erster Linie Freiberufler und kleine Startups arbeiten, könnten hingegen gerade in den Stadtteilzentren weiteren Auftrieb erfahren.

„Mit dem flexiblen Arbeiten zu Hause oder im Quartier nimmt der Berufsverkehr ab und die Stoßzeiten werden entzerrt“, ergänzt Knieling. Das reduziert den Verkehrslärm insbesondere an den Hauptstraßen. Leiser dürfte es ebenso am Himmel bleiben, denn in den Flieger steigen wird man in Zukunft wohl seltener. Mit Corona ist der Flugbetrieb weltweit zusammengebrochen. Auch wenn langsam wieder mehr Flüge angeboten werden, das alte Niveau wird vorerst voraussichtlich auch am Hamburg Airport nicht wieder erreicht werden. In den Unternehmen jedenfalls hat sich gezeigt, dass Video-Konferenzen mit den Partnern in Paris oder Frankfurt meist das gleiche Ergebnis bringen wie Dienstreisen – aber eben wesentlich günstiger und obendrein noch flexibler sind. „Mindestens 10 bis 15 Prozent der Geschäftsreisen fallen laut Schätzungen dauerhaft weg“, so Vöpel.

Und mehr noch könnte das mobile Arbeiten auslösen: eine Bewegung von der Stadt ins Umland. Denn ohne den weiten Weg ins Büro sinken die Kosten und der Zeitaufwand fürs Pendeln. Für junge Familie sind die hohen Immobilienpreise in Hamburg heute oft kaum noch erschwinglich, veränderte Rahmenbedingungen im Job geben dann vielleicht den Ausschlag, die Koffer zu packen. Im Umland zeigt man sich umtriebig: „Schleswig-Holstein etwa hat bereits eine Initiative gestartet, die Coworking Spaces auf dem Land

inklusive Glasfaseranschluss fördert“, berichtet Knieling, der allerdings betont, dass das fast schon obligatorische zweite Auto auf dem Land, selbst wenn wenig genutzt, zusätzliche Kosten mit sich bringt.

Einige, die verstärkt zu Hause arbeiten, zieht es aufs Land. Allerdings muss dort die Infrastruktur stimmen.



Werte Vertrauen Seriosität

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



Haueisen
Immobilien seit 1914

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

Sind große Büroquartiere wie die City Nord noch zeitgemäß?

Gestärkt aus der Krise gehen außerdem die lokalen Zentren in den Hamburger Stadtteilen – das zeigt eine Studie des HWWI und des Brand Science Institute.

„Das Café an der Ecke, der Buchladen oder der Gemüsehändler sind in der Krise zur persönlichen Anlaufstation und zum wichtigen Bestandteil der sozialen Infrastruktur avanciert“, so Vöpel. Und auch die Parks in der Umgebung waren lange nicht mehr so

gut besucht wie während des Lockdowns. Die Verbindungen ins eigene Quartier sind enger geworden, die Krise befördert einen neuen Zusammenhalt. „Es ist gut möglich, dass sich die wirtschaftliche Nachfrage in Zukunft

intensiver auf das direkte Umfeld richtet“, denkt Knieling. Die Quartiere gewinnen dadurch, dass mehr Anwohner vor Ort arbeiten und so Restaurants, Cafés und Läden in ihrem Viertel öfter nutzen. Auch auf den Wohnungsbau



Foto: Lisa Schwarz/pixelo.de

WIR SCHAUEN AUCH ÜBER DEN TELLERRAND



Als führende Experten für Immobilieninvestments in Hamburg sind wir in der gesamten Metropolregion aktiv, denn das Interesse an attraktiven Anlageobjekten jenseits der Stadtgrenzen steigt kontinuierlich.

Ob bei dem Verkauf Ihres Mehrfamilienhauses oder bei Ihrer Suche nach renditestarken Investments – wir sind Ihr professioneller Partner.

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

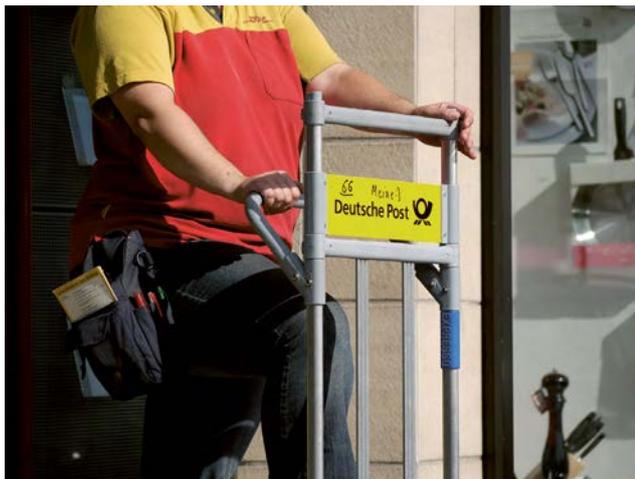
zinshausteam-kenbo.de

ZINSHAUSTEAM
KENBO 
CHARTERED SURVEYORS

werde sich diese Entwicklung auswirken. „Architektur und Stadtplanung müssen das Homeoffice künftig stärker einbeziehen, flexiblere Grundrisse erstellen und für ein attraktives, durchmischtes Wohnumfeld sorgen“, meint Knieling.

Die Unsicherheit weckt das Bedürfnis nach Übersichtlichkeit und Nähe, regt aber gleichzeitig zu mehr Agilität und Spontaneität an. Vielerorts wächst mit dem Druck, die Bereitschaft Neues zu wagen. „Das gilt auch für die Weiterentwicklung des Hamburger Hafens“, beobachtet Vöpel. Der Containerumschlag ist im ersten Halbjahr 2020 um 12,4 Prozent eingebrochen. „Wenn der Hafen seine wichtige Rolle für Hamburg behalten will, braucht er dringend eine technologisch-industrielle Transformation und mehr strategische Entwicklungsoptionen“, so Vöpel. Ein erster Vorstoß für eine norddeutsche Kooperation sei ein Schritt in die richtige Richtung.

„Der Ausnahmezustand öffnet neue Fenster, um Experimente etwa in der Stadtentwicklung und Verkehrsplanung anzugehen“, berichtet Knieling. So ging während des Lockdowns der Pkw-Verkehr sichtlich zurück – in



Onlinehandel und Paketdienste boomen



Foto: Katharina Wieland Müller/pixello.de

Über Pop-up-Radwege verhandeln mittlerweile die Gerichte

Zeiten von geschlossenen Büros, Läden und Theatern gab es schließlich für viele kaum einen Anlass sich hinter Steuer zu setzen. Früh richteten Großstädte temporäre Fahrradstreifen ein, diese Pop-up-Radwege sind allerdings juristisch umstritten. Parkplätze wiederum wurden im Sommer teils zu Terrassen mit Außenplätzen für Bars, Cafés und Restaurants umfunktioniert – einige Bezirke zeigten sich hier sehr unbürokratisch.

Weg vom Auto, hin zum Fahrrad – dieser Trend ließ sich bereits vorher beobachten, „seit Corona steigen aber besonders viele Menschen aufs Rad“, so Knieling. Und laut

Weniger Autos,
mehr Platz für
Fahrräder und
Gastronomie: von
vielen schon lange
gewünscht.

einer aktuellen Forsa-Umfrage von August 2020 wollen 35 Prozent der Deutschen im nächsten Jahr öfter in die Pedale treten. In Hamburg unterstützt man diese Entwicklung seit einiger Zeit. So wird etwa im Kern von Ottensen nach erfolgreichem Testlauf

Dr. O. Campe & Co.

Immobilien

seit 1935

Diplom-Kaufmann

Dr. Matthias Jungclas

**Ihr Spezialist für den Verkauf und die Verwaltung von Zinshäusern,
Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen in Hamburg**

Verkauf – Verwaltung – Vermietung – Gutachten



Hermannstraße 16 · 20095 Hamburg · Telefon: 32 54 32 – 0 · Telefax: 32 54 32 32
www.dr-campe-immobilien.de · info@dr-campe-immobilien.de
ivd – VHH – VEEK



eine annähernd autofreie Zone eingerichtet und auch das Rathausquartier sperrte man im Sommer 2019 zeitweise für private Pkw. „Damit sich wieder mehr Menschen gerne in der Innenstadt aufhalten, muss der Autoverkehr eingedämmt werden“, betont Knieling. Geplant war ein weitgehend autofreier Stadtkern schon vor Corona, ab Oktober dürfen nur noch Busse, Lieferwagen und Taxen über den Jungfernstieg rollen. Der Raum gehört dann Fußgängern und Radfahrern – und Parkplätze können

zu attraktivem Freiraum für alle umgewandelt werden. Vielleicht ein erster Schritt, der City zu neuem Schwung zu verhelfen. „Das wäre zumindest ein guter Anfang, auf den dann aber mehr folgen muss“, meint Knieling. Schließlich sei die Krise eine Riesenchance zur kreativen Erneuerung der Stadt.

Bettina Brüdgam



Foto: Bernd Sterzal/pixello.de

Was passiert mit Einkaufspassagen und Einzelhandel, wenn immer weniger Menschen zur Arbeit in die Innenstädte kommen?



**ZINSHAUS
GEERBT?**




EDGAR WESSENDORF
Immobilienkompetenz seit 1914

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

rohde@edgarwessendorf.de • www.edgarwessendorf.de
Tel. 040 / 360 916 916 • Fax: 040 / 37 35 65
Deichstraße 29 • 20459 Hamburg

Weihnachtsmärchen 2020



Des Kaisers neue Kleider im Ohnsorg-Theater

In den letzten Monaten mussten wir unsere Mitglieder leider immer wieder darüber informieren, dass viele der sonst üblichen Veranstaltungen coronabedingt abgesagt werden mussten. Nun haben wir aber endlich einmal eine gute Nachricht: Das Weihnachtsmärchen findet auch dieses Jahr statt! Der Grundeigentümer-Verband Hamburg lädt auch in diesem Jahr alle Kinder, aber auch deren Eltern und andere

Begleitpersonen zur Aufführung des diesjährigen Weihnachtsmärchens

Des Kaisers neue Kleider
Weihnachtsmärchen nach dem Märchen für Kinder von Hans Christian Andersen

ins Ohnsorg-Theater, Bieberhaus – Heidi-Kabel-Platz 1 – 20099 Hamburg, ein.

1. Vorstellung: Samstag, den 28. November um 11.00 Uhr
2. Vorstellung: Samstag, den 28. November um 13.30 Uhr
3. Vorstellung: Samstag, den 28. November um 16.00 Uhr

Über Art und Weise des Kartenverkaufs werden wir Sie coronabedingt zu späterer Zeit informieren.



Unterstützung beantragen

Auch dieses Jahr unterstützt die vom Grundeigentümer-Verband Hamburg betreute Otto Ernst Carl Gauger-Stiftung ältere bedürftige Grundeigentümer durch die sogenannte Weihnachtswendung. 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.

Anträge bitte schriftlich an die Otto Ernst Carl Gauger-Stiftung, Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg. Dies

sollte bis zum 22. November 2020 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.

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

Erbbaurecht

Alternative zum Grundstückskauf?

Ob Erbpacht sich lohnt, ist auch eine Frage der Vertragsgestaltung

Knappes Bauland, steigende Baupreise und der Wunsch, im eigenen Haus mit Garten zu wohnen? Für Bauherren, die zwar ein Haus finanzieren können, nicht aber auch noch ein Baugrundstück dazu, können Erbbaugrundstücke eine Lösung sein.

Erbbaugrundstücke werden in der Regel von Kommunen und kirchlichen Institutionen für eine begrenzte Zeitspanne angeboten, oft bis zu 99 Jahre. Die Grundstückseigentümer kommen mit dem Angebot vor allem jungen Familien entgegen, denn Erbbaurecht rechnet sich vor allem für jene, die nur wenig ansparen können. Das sind insbesondere private Bauherren, die zwar ein Haus finanzieren können, nicht aber auch noch ein Baugrundstück dazu.

Vertrag genau prüfen

Ob sich die Erbpacht für die privaten Bauherren lohnt, kommt darauf an, was im Vertrag steht. Der kann relativ flexibel gestaltet werden. Wer einen Erbbaurechtsvertrag unterzeichnet, muss diesen Vertrag folglich genauso intensiv prüfen wie einen Kaufvertrag. Schließlich hat er das Grundstück danach für sehr lange Zeit – voraussichtlich über die eigene Lebenszeit hinaus – mit allen Rechten und Pflichten.

Bebauungsplan und Erbpachtzins

Wichtig ist es zunächst, den gültigen Bebauungsplan sorgfältig zu studieren, ob dieser die Realisierung der eigenen Wünsche für das Eigenheim zulässt. Ein wichtiger weiterer Vertragsbestandteil ist der Erbpachtzins, also die jährliche Gebühr, die für die Nutzung fällig wird. Hier sollte man auch prüfen, ob Anpassungen des Erbpachtzinses im Erbpachtvertrag über die Dauer der Laufzeit vorgesehen sind. Am Ende gilt es abzuwägen. Denn die Erbpacht ist – mit allen vertraglich vereinbarten Erhöhungen – eine dauerhafte finanzielle Belastung.

Vererben und verkaufen

Haus und Erbbaurecht sind vererbbar und veräußerlich. Der Grundstückseigentümer kann sich die Zustimmung zur Veräußerung vorbehalten. Vor der missbräuchlichen Ausübung dieser Vorbehaltsrechte gibt es aber auch Schutzvorschriften zugunsten des Erbbauberechtigten. Was das Haus auf dem Grundstück beim Erbfall oder beim Verkauf noch wert ist, richtet sich nach dem Wert der Immobilie und der Restlaufzeit des Vertrags.

Was passiert nach Vertragsabschluss?

Viele Menschen haben Hemmungen, etwas zu bauen, was sie theoretisch wieder verlieren. Aber wer lebt schon 99 Jahre? Für den sogenannten Heimfall, wenn die Pachtzeit des Grundstücks ausläuft, kann vieles im Vertrag individuell geregelt sein, wie zum Beispiel eine Entschädigung durch den Grundstücksbesitzer. Auch ein Vorrecht für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf kann man sich einräumen lassen. Sogar eine Verpflichtung des Grundstückseigentümers, das Grundstück an den jeweiligen Erbbauberechtigten zu verkaufen, kann Gegenstand des Vertrags sein.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de



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

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



STARK. SICHER. SERVICE.
Elektro-Gemeinschaft Hamburg

Novelle des Baugesetzbuches

Baulandmobilisierung oder Mangelverwaltung?

Umwandlung in Eigentumswohnungen soll eingeschränkt werden

Bauland ist für den Wohnungsbau die zentrale Voraussetzung. Daher legt das Bundesbauministerium nun einen Entwurf zur Novelle des Baugesetzbuches vor. Der vielversprechende Titel der Gesetzesnovelle „Baulandmobilisierungsgesetz“ unterstreicht das Ziel, Bauland für den Wohnungsbau an den Start zu bringen. Grund genug, die Regelungsvorschläge einmal genauer zu beleuchten. Mit dem Gesetzentwurf soll die Umwandlung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen von einer behördlichen Genehmigung abhängig gemacht werden. Dieser Genehmigungsvorbehalt soll in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt Anwendung finden. Nur in Einzelfällen muss die Genehmigung stets erteilt werden, etwa nach einer Erbschaft oder wenn die Wohnungen zu zwei Dritteln an die Mieter zur eigenen Nutzung veräußert werden. Die wohnungspolitische Praxis legt nahe, dass dieser Genehmigungsvorbehalt sich zu einem Genehmigungsverbot entwickelt, womit Umwandlungen praktisch unmöglich werden.

Einstieg in die Interventionsspirale

Das faktische Umwandlungsverbot ist die Reaktion auf Folgeprobleme politischer Ersteingriffe, wie Mietpreisbremse und Mietendeckel. Wenn Mieten und Wohnungsmärkte überbordend reguliert werden, geben Eigentümer ihre Mietwohnungen auf, sobald das Vermieten zu bürokratisch oder nicht mehr auskömmlich ist. Mit dem Umwandlungsverbot wird Eigentümern eine adäquate Alternative zur Vermietung versperrt, obwohl durch die Aufteilung in Wohnungseigentum weder Wohnraum verlorenginge noch die Mobilisierung von Bauland gefördert würde. Zusätzlich entsteht für Eigentümer eine neue Unsicherheit, ob Genehmigungen erteilt werden. Darüber hinaus kommt es bei der Prüfung zu einer Ungleichbehandlung, wenn verschiedene Kommunen unterschied-

liche Maßstäbe anlegen. Unstrittig ist, dass ein weiterer Genehmigungsvorbehalt mehr Verwaltungsaufwand bedeutet – für Kommunen, die ohnehin schon unter Personalmangel leiden.

Erweiterung des Vorkaufsrechts für Kommunen

Mit dem Gesetzentwurf soll zudem die Ausübungsfrist für kommunale Vorkaufsrechte verlängert werden. Das Vorkaufsrecht ist vor allem ein Mittel zur Sicherung der Bauleitplanung einer Kommune. Vorkaufsrechte dürfen nicht dazu missbraucht werden, eine kommunale Bodenvorratspolitik zu etablieren oder gar einen kommunalen Wohnungsbestand zu begründen oder zu erweitern. Diese zweckwidrige Ausübung von Vorkaufsrechten birgt die Gefahr, dass dringend benötigtes Bauland dem Wohnungsbau entzogen und in der Folge Spekulation und Preissteigerungen Vorschub geleistet wird. Durch die Ausübung von Vorkaufsrechten wird der Baulandmangel als Ursache steigender Baulandpreise nicht beseitigt.

Erleichterungen des Wohnungsbaus

Die derzeit noch geltenden Obergrenzen für die Intensität einer Grundstücksausnutzung werden durch den Entwurf zu Orientierungswerten umgewandelt. Hiermit sollen Nachverdichtungen in bestehenden Quartieren erleichtert werden. Auch das Bauen im Innen- und Außenbereich von Städten soll erleichtert werden. So sollen in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt Befreiungen von den Regelungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus leichter möglich sein. Diese Regelungsvorschläge sind in der Tat dazu geeignet, Bauland zu mobilisieren und damit den Wohnungsbau zu erleichtern und zu beschleunigen. Die Erleichterungen bergen aber die Gefahr von Konflikten zwischen dem Bauwunsch des Bauherrn einerseits und dem Schutzinteresse des Nachbarn andererseits.

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

Anzeigenschluss
HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 11/2020: 05.10.2020
 Anzeigenannahme: elbbüro, Stefanie Hoffmann,
 Tel. (040) 33 48 57 11, E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

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

Unsere Strom- und Erdgasstarife. Bezahlbar, zuverlässig, unkompliziert

e.on

Günstige Energie über Ihren Verband. Einfach auf eon.de/grundeigentuemmer abschließen.

Werbungskosten

Steuerfalle günstiges Vermieten

Vermieten unterhalb des ortsüblichen Werts ruft Finanzamt auf den Plan

Wer Wohnraum günstig vermietet, hat steuerliche Nachteile. Ab 2021 sollen diese Vermieter bessergestellt werden. Wird Wohnraum zu weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Miete vermietet, findet derzeit eine generelle Aufteilung der Nutzungsüberlassung in einen entgeltlich und einen unentgeltlich vermieteten Teil statt, wobei nur die auf den entgeltlich vermieteten Teil der Wohnung entfallenden Werbungskosten von den Mieteinnahmen abgezogen werden können. Konkret bedeutet dies für den Vermieter, dass er zwar die Mieteinnahmen in jedem Fall voll versteuern muss. Seine Ausgaben zur Erzielung dieser Einnahmen, also seine Werbungskosten, kann er aber dann, wenn die Miete weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Warmmiete beträgt, nicht mehr voll in Ansatz bringen.

Kürzung absetzbarer Werbungskosten

Eine Vermietung zu nur 60 Prozent der ortsüblichen Warmmiete hat dann zum Beispiel zur Folge, dass auch nur 60 Prozent der entsprechenden Werbungskosten steuermindernd berücksichtigt werden. Die Gründe des Vermieters, eine sogenannte Gunstmiete zu gewähren, die deutlich unter der ortsüblichen Miete liegt, spielen bei der Frage der Kürzung seiner Werbungskosten keine Rolle. Ob Werbungskosten voll geltend gemacht werden können oder nicht, entscheidet sich allein nach dem Verhältnis der verlangten Miete zur ortsüblichen Warmmiete. Diese regelrechte Bestrafung günstiger Vermietung ist keineswegs auf Mietverhältnisse mit nahen Angehörigen beschränkt: Immer mehr Finanzämter nehmen vor allem in boomenden Regionen, wie Leipzig oder München,

sozial eingestellte private Kleinvermieter unter die Lupe. Haus & Grund Deutschland fordert deshalb seit mehreren Jahren, Vermieter, die Wohnraum fremden Dritten zumeist aus sozialen Gründen und zum Erhalt der gewachsenen Mieterstruktur im Haus günstig zur Verfügung stellen, nicht durch eine Kürzung der abziehbaren Werbungskosten zu bestrafen und sie nicht faktisch zu einer Mieterhöhung zu zwingen, um nicht draufzahlen zu müssen.

Grenze soll von 66 auf 50 Prozent sinken

Der Gesetzgeber hat diese Forderung nun zumindest teilweise aufgegriffen: Im Jahressteuergesetz für 2021 ist vorgesehen, die Grenze für den Werbungskostenabzug von 66 auf 50 Prozent herabzusetzen. Dies würde eine Rückkehr zu der bis zum Steuervereinfachungsgesetz von 2011 geltenden Regelung bedeuten.

Totalüberschussprognose entscheidet

Beträgt also ab 2021 die Gunstmiete weniger als 50 Prozent, kommt es wieder automatisch zu einer entsprechenden Kürzung beim Werbungskostenabzug. Beträgt die Gunstmiete zwischen 50 und 66 Prozent, schaut das Finanzamt wieder genauer hin: Eine sogenannte Totalüberschussprognose soll dann darüber entscheiden, ob der Vermieter Einkünfte mit der Vermietung erzielen will. Nur wenn dies der Fall ist, kann der Vermieter weiterhin die Werbungskosten für seine Vermietungstätigkeit in vollem Umfang geltend machen. Fällt die Prognose negativ aus, kommt es auch innerhalb von Mieten, die zwischen 50 und 66 Prozent der ortsüblichen Warmmiete liegen, zu einer anteiligen Kürzung der Werbungskosten.

Wir suchen zum Kauf!

Ein Mehrfamilienhaus in Hamburg und näherer Umgebung, 6 -14 Wohneinheiten, gerne auch Sanierungsobjekte. Kaufpreis bis 3,2 Mio.

Lutz Winkler Immobilien

Telefon: 040 / 45 13 62 · Mobil: 0171 / 644 46 19 · winkler.lutz@t-online.de

dh DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN · VERWALTUNG

Engagierte
Hausverwaltung gesucht?

Wir verwalten:
■ Wohnungseigentümergeinschaften
■ Zins-/Mietshäuser
■ Eigentumswohnungen
Kompetent. Engagiert. Persönlich.

DAVID HEMPEL Immobilien GmbH · Stormsweg 8 · 22085 Hamburg
Tel: 040 - 181 20 92 30 Fax: 040 - 181 20 92 31 info@dhi-verwaltung.de



Frommann
Hausverwaltung

NEU

Wir sind für Ihre Immobilie da!

Unsere Dienstleistungen:

- Hausverwaltung
- Immobilienvermittlung
- Immobiliengutachten
- Hausmeisterservice

Frommann Hausverwaltung GmbH
Winsener Stieg 6, 21079 Hamburg
Tel. 040 – 766 268-66
www.frommann-hausverwaltung.de
info@frommann-hausverwaltung.de



Die Immobilie bietet Sicherheit, bindet aber auch einen Großteil des Vermögens

Neue Wege

Lösungsmöglichkeiten, ohne das gewohnte Zuhause verlassen zu müssen

Immobilienbesitz hat besonders für die Altersvorsorge schon immer eine große Bedeutung. Für über 80 Prozent der Immobilienbesitzer ab 50 Jahren ist das eigene Haus oder die eigene Wohnung dabei ein wesentlicher Bestandteil. Doch das Kapital ist im wahrsten Sinne des Wortes „eingemauert.“ Oft fehlt es an Liquidität, um neue Wünsche oder das tägliche Leben zu finanzieren. Damit sinken meist Lebensqualität, Flexibilität und somit die Möglichkeit, das Leben vor allem im Alter unabhängiger zu gestalten. Für mehr als ein Drittel* der Immobilieneigentümer macht ihr Haus- oder Wohnungsbesitz über 75 Prozent ihres Gesamtvermögens aus. Also Dreiviertel ihres Vermögens, das sie nicht nutzen können. Fast jeder fünfte Immobilieneigentümer ist zudem unzufrieden mit seinen verfügbaren finanziellen Mitteln. Aktuell gibt es etwa 1,5 Mio. Haushalte in Deutschland, die auf Grund des Immobilieneigentums zwar vermögend

sind, aber nur sehr geringe laufende Liquidität zur Verfügung haben. Das Umfeld aus

- über die letzten 40 Jahre im Durchschnitt konstant gestiegenen Immobilienwerten,
- längerer Lebenserwartung mit gestiegenen Ansprüchen,
- unterproportional verfügbarem Einkommen im Alter und
- immer strengeren Rahmenbedingungen der Banken bei der Kreditvergabe an ältere Menschen

führt zur Notwendigkeit, Lösungen zur Liquiditätsgenerierung für ältere Immobilieneigentümer zu schaffen.

Aus dem eigenen Haus Liquidität freisetzen und trotzdem bleiben, wo man lebt

Aus der eigengenutzten Immobilie liquide Mittel freizusetzen, war bislang kaum möglich: Vollständiger Verkauf

- ANZEIGE -

INTRATONE

f i K in v

Digitale Türkommunikation
DITAcree – Die Neue von Intratone

DITAcree ist die neue, modulare Video-Gegensprechanlage von Intratone mit der sich digitale Türkommunikation flexibel und innovativ gestalten lässt.

Individuelle Gestaltung

Dank zukunftsweisendem Baukastensystem lassen sich einzelne Komponenten frei nach Bedarf anordnen. Code-Tastatur, Transponderleseeinheit, Code Pad, digitale Klingelschilder und vieles mehr können individuell organisiert und unterschiedlich gestaltet werden. Die flexiblen Module der DITAcree sind zudem in vielen verschiedenen ansprechenden Farbvarianten erhältlich, sodass die Gestaltung ganz individuell an das jeweilige Gebäudedesign angepasst werden kann.

Für weitere Informationen besuchen Sie uns auf www.intratone.de/ditacree

Sichere Verwaltung

Gesteuert wird das digitale System ganz unkompliziert und absolut sicher über die Intratone Online-Plattform. Hier können maximal datengeschützt und in Echtzeit beispielsweise Transponder konfiguriert, neue Codes generiert und Namensschilder aktualisiert werden. Moderne 4G GSM-Technologie ermöglicht es Bewohnern, die DITAcree bequem über das Smartphone oder Tablet zu bedienen und Besucher über eine Weitwinkel-Kamera direkt auf dem jeweiligen Bildschirm zu identifizieren.

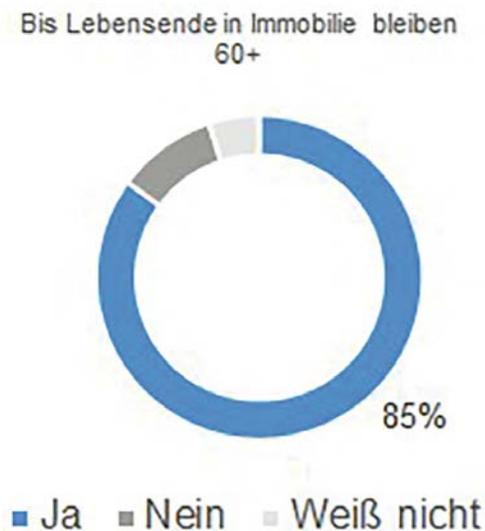
Digitale Namensschilder, Weitwinkel-Kamera und Code-Tastatur – aus den einzelnen Komponenten lässt sich individuell eine Gesamt-Lösung gestalten.

Einfache Installation

Die kabellose Unterputzmontage ermöglicht eine schnelle und kostengünstige Installation und anschließende Inbetriebnahme über das Online-Verwaltungstool. Die DITAcree ist daher nicht nur eine ideale Ergänzung für neu geplante Gebäudekomplexe, sondern vor allem auch die perfekte Lösung zur Aufwertung von Altbauten im Zuge einer zukunftsorientierten Modernisierung.



oder Konsumverzicht – das waren die Optionen. In beiden Fällen eine ungünstige Entscheidung. Lediglich 41 Prozent der Immobilienbesitzer ab 50 Jahren sehen die Option, sich einzuschränken, um im Alter die Höhe an frei verfügbarem Geld zu steigern. Gleichzeitig wollen sich weit über drei Viertel der über Sechzigjährigen im Alter überhaupt nicht mehr räumlich verändern:



In Großbritannien und in den USA haben sich unter der Überschrift „Eat your bricks“ bereits seit vielen Jahren Möglichkeiten entwickelt, die dort inzwischen feste Bestandteile der Altersversorgung darstellen. Überwiegend handelt es sich dabei um „Reverse Mortgage“ oder „Lifetime Mortgage“ Lösungen (in Deutschland als „Umkehrhypothek“ bekannt) bei denen die Immobilie als Sicherheit für ein Darlehen verwendet wird, für das weder Zins noch Tilgung geleistet wird und dessen Rückzahlung erst bei Tod aus dem Verkaufserlös der beliebigen Immobilie erfolgt. In Deutschland sind diese Modell wieder vom Markt verschwunden.

Heute entwickelt sich ein völlig neues Spektrum von Lösungen. Drei aktuell relevante Lösungsmodelle werden im Folgenden dargestellt:

Leibrente

Anbieter von „Leibrentenmodellen“ bieten ihren Kunden eine lebenslange (monatliche) Leibrentenzahlung aus deren Immobilie. Die Höhe der Rente wird dabei abhängig vom Alter des Eigentümers sowie dem Verkehrswert der Immobilie kalkuliert. Da dabei der Wert des Wohnrechts sowie Kosten etwa der Instandhaltung abgezogen werden, fällt die monatliche Rente oftmals überraschend gering aus und muss überdies in der Regel versteuert werden. Leibrentenmodelle sind irreversibel: Wenn die Erben die Immobilie später doch selbst nutzen möchten, ist dies nicht möglich. Vorteilhaft für den ehemaligen Eigentümer ist, dass er keinerlei laufende Kosten, insbesondere nicht die laufende Instandhaltung, tragen muss.

Nießbrauch

Ähnlich dem Modell der Leibrente funktionieren die „Nießbrauchsmodelle“. Auch hierbei findet mit Vertragsabschluss ein vollständiger Eigentumsübergang an den Erwerber der Immobilie statt, der dem ehemaligen Eigentümer zusätzlich zu einer Einmalzahlung ein lebenslanges, unentgeltliches Nießbrauchrecht an seiner Immobilie gewährt. Bei der Kalkulation der Einmalzahlung werden vom Verkehrswert der Immobilie Abschläge entsprechend der statistischen Lebenserwartung der Nießbrauchsberechtigten vorgenommen. Auch dieses Modell ist irreversibel.

Immobilien-Teilverkauf

Einen anderen Ansatz verfolgt das Modell des Immobilien-Teilverkaufs. Diese Form der Immobilienverrentung, bietet mehr Flexibilität als die zuvor beschriebenen Modelle. Beim Immobilien-Teilverkauf erfolgt die Liquiditätsgenerierung in Höhe des vom Eigentümer gewünschten Betrags. Basierend auf Auszahlungswunschbetrag und Verkehrswert der Immobilie erwirbt der Käufer einen Miteigentumsanteil von bis zu 50 Prozent und gewährt dafür – anders als beim Nießbrauchsmodell – einen entgeltlichen Nießbrauch: Weil der Kauf zum gutachterlich festgestellten Verkehrswert und somit ganz ohne Abschläge für die Lebenserwartung der Verkäufer erfolgt, erhält der Käufer im Gegenzug für die Nießbrauchsgewährung eine Nutzungsgebühr, vergleichbar mit einer anteiligen Miete. Die Teilverkäufer sind damit weiterhin zu 100 Prozent „wirtschaftliche Eigentümer“ und haben die alleinige Handhabe über ihr Zuhause. So besteht insbesondere die Möglichkeit zum jederzeitigen Rückkauf des zuvor verkauften Anteils. Wird hiervon nicht Gebrauch gemacht, erfolgt der gemeinschaftliche Verkauf mit quotaler Erlösverteilung bei Ableben der Teilverkäufer oder auf deren Wunsch. Dabei kann der Teilverkäufer die Wertsteigerung seines Anteils für sich weiterhin nutzen. Für die gesamte Abwicklung des gemeinsamen Verkaufs oder des Rückkaufs erhalten die Anbieter zusätzliche Entgelte.

Fazit

Die Nachfrage nach Lösungen unter der Überschrift „Immobilienrente“ nimmt zu. Sowohl der Immobilien-Teilverkauf, der den tendenziell selbstbestimmteren Teil der Zielgruppe anspricht und eine hohe Flexibilität bietet, als auch die Modelle der Familie „Leibrente/Nießbrauch“, die sich an sehr sicherheitsorientierte Kunden richten, sind gute Wegbereiter, um der älteren Generation Liquidität zur Verfügung zu stellen, zu der ohne Auszug und Verkauf der Immobilie sonst kein Zugang bestünde.

Christian Kuppig
ENGEL & VÖLKERS
EV LiquidHome GmbH
www.ev-liquidhome.de

Fragen und Antworten

? Auf der Grenze zwischen mir und meinem Nachbarn steht ein circa 1,60 Meter hoher Maschendrahtzaun. Wir fühlen uns durch den Nachbarn gestört und möchten anstelle des Maschendrahtzauns einen höheren Zaun errichten. Hiermit ist der Nachbar jedoch nicht einverstanden. Wir haben jetzt neben diesen gemeinsamen Zaun einen voll verschlossenen Holzzaun in Höhe von zwei Metern errichtet. Dies ist in Hamburg in Wohngebieten ohne Baugenehmigung möglich. Unser Nachbar verlangt von uns die Beseitigung des Holzzauns. Sind wir verpflichtet, den Zaun zu entfernen?

Ja, Sie sind verpflichtet, den Zaun zu entfernen. Der Maschendrahtzaun stellt eine gemeinsame Grenzeinrichtung gemäß § 921 BGB dar. Nach § 922 S. 3 BGB darf eine Grenzeinrichtung, an deren Fortbestand einer der Nachbarn ein Interesse hat, nicht ohne seine Zustimmung beseitigt oder geändert werden. Haben Grundstücksnachbarn sich für eine bestimmte Grenzeinrichtung entschieden, so kann jeder Nachbar die Erhaltung der Grenzanlage auch in ihrer äußeren Beschaffenheit und in ihrem Erscheinungsbild verlangen. Wird sie in ihrem Erscheinungsbild etwa durch einen daneben errichteten Zaun wesentlich beeinträchtigt, kann nach §§ 922 S. 3, 1004 BGB dessen Beseitigung verlangt werden, hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 20. Oktober 2017, VZR 42/17, entschieden.

? Unser Nachbar hat einen Zaun auf seinem Grundstück errichtet. Er hat die Rückseite des Zauns, also die „hässliche“ Seite des Zauns, zu unserem Grundstück ausgerichtet. Wir sind der Ansicht, dass der Zaun mit der Rückseite zum Grundstück des Nachbarn aufgestellt werden muss. Können wir verlangen, dass der Nachbar seinen Zaun diesbezüglich verändert?

Nein, Ihr Nachbar darf auf seinem Grundstück den Zaun auch mit der Rückseite zu Ihnen errichten. Sie haben keine Ansprüche gegen den Nachbarn.

? Wir errichten ein neues Gebäude auf unserem Grundstück in Hamburg. Dieses Gebäude wird höher sein als das unmittelbar an unser Gebäude grenzende Nachbargebäude. Wir müssen die Dachabdichtung mit einem übergreifenden Bauteil auf dem niedrigeren Nachbardach befestigen. Hiermit ist der Nachbar nicht einverstanden. Was können wir tun?

Sie können sich auf § 74 Absatz 4 Hamburgische Bauordnung berufen. Wird ein Gebäude an ein niedrigeres Gebäude auf einem Nachbargrundstück angebaut, so hat die Eigentümerin oder der Eigentümer des neu errichte-

ten höheren Gebäudes gemäß § 74 Hamburgische Bauordnung dafür zu sorgen, dass das Dach des vorhandenen niedrigeren Gebäudes dicht an die Wand des höheren Gebäudes angeschlossen wird. Die Eigentümerin oder der Eigentümer des vorhandenen niedrigeren Gebäudes hat dabei zu dulden, dass der erforderliche dichte Anschluss auch durch übergreifende Bauteile hergestellt wird. Sie sind verpflichtet, diese Arbeiten dem Nachbarn gegenüber zwei Wochen vor Baubeginn mitzuteilen.

? Wir leben auf einem Grundstück in Hamburg. Da wir Zäune nicht mögen, haben wir unser Grundstück nicht eingefriedet. Unser rechter Nachbar verlangt jetzt von uns, dass wir an der Grenze zu ihm einen Zaun errichten. Hat er Ansprüche gegen uns?

Ihr Nachbar hat keinen Anspruch auf Errichtung eines Zauns. In Hamburg gibt es keine Einfriedungspflicht für Wohngrundstücke. Es gibt auch kein Wohnheitsrecht, dass jeweils die Grenze zum rechten Nachbarn eingezäunt werden muss. Wenn Ihr Nachbar einen Zaun wünscht, muss er diesen selbst auf seinem Grundstück entlang der Grenze errichten.

? Unsere Nachbarin hat ihre Garage, die mit einer eigenen Abschlussmauer an unsere Garage angebaut war, abgerissen. Jetzt steht unsere Garage ohne Außenwand da. Wir sind der Ansicht, dass unsere Nachbarin verpflichtet ist, unsere Außenwand zu verputzen und zu dämmen, damit die Witterungseinflüsse unsere Garage nicht beeinträchtigen. Haben wir Recht?

Nach § 903 BGB ist der Eigentümer einer Sache berechtigt, mit dieser nach Belieben zu verfahren. Da jeder Eigentümer eine eigene Abschlusswand an seiner Garage hatte, stellte die Wand der Nachbarin auch keine gemeinschaftliche Grenzeinrichtung dar. Sie haben daher keinen Anspruch, dass die Nachbarin ihre schützende Garagenwand für Sie aufrechterhält und beim Abreißen derselben Ihre Außenwand verputzt und dämmt. Diese Arbeiten müssen Sie selbst auf Ihre Kosten ausführen.



4. bis 16. September 2021 – ab/bis Bremerhaven

Very British! England, Irland, Schottland

Erleben Sie auf dieser Kreuzfahrt das Beste von Großbritannien, Irland und Schottland.

Wer kennt sie nicht, die Erzählungen vom Seeungeheuer von Loch Ness, die tragische Historie der Maria Stuart oder die Geschichte der Elfen, deren Heimat Irland ist. Die Inseln bieten mit ihrer Vergangenheit, ihren Sagen und Legenden unendlich viel Stoff für beste Unterhaltung.

Erstes Ziel auf dieser Kreuzfahrt ist Rosyth, Ausgangspunkt für Ausflüge in die schottische Hauptstadt Edinburgh. Die Felsenburg und die mittelalterliche Stadt zeugen von großer Vergangenheit und verzaubern alle, die sie besuchen. Oder entdecken Sie Trossachs, in denen sich Königin Victoria besonders gerne aufhielt.

Über die Orkney Inseln steuert MS Ocean Majesty Ullapool an. Der Besuch des sagenumwobenen Loch Ness darf auf keinen Fall auf dieser Reise fehlen und rundet Ihren Besuch in den Highlands, im Land der Kilts und Dudelsäcke ab.

Die „grüne Insel“ Irland mit Besuchen in Belfast und Dublin sind die nächsten Stationen Ihrer Reise.

Malerisch zwischen Hügeln und Küste liegt Belfast, nach langen Auseinandersetzungen endlich zu neuem Leben erwacht. Dublin glänzt mit quirligem Stadtleben und den besten Pubs, in denen sich ein Ale oder Stout so richtig genießen lässt. Saftig grün mit steil abfallenden Klippen präsentiert sich der Süden Englands. Die Gegend ist geprägt vom milden Golfstrom und begeistert mit eindrucksvollen Küstenlinien.

Höhepunkt dieser Reise ist sicherlich die Einfahrt von **MS Ocean Majesty** über die Themse mitten ins Herz der Weltstadt London. Hier tobt das Leben am Picadilly Circus, hier stehen Tower Bridge, Kensington Palace und Westminster Abbey und Sie sind mit **MS Ocean Majesty** und ihrem Liegeplatz an der Tower Bridge **mitten drin.**

Ein Genusstag an Bord mit viel Entspannung bildet den Abschluss Ihrer Reise. Faszinierende Tage rund um Großbritannien.

Mit MS Ocean Majesty reisen Sie bequem von Hamburg aus und mit nur maximal 500 Gästen und deutscher Bordsprache ist es möglich, Individualität und Privatsphäre zu erleben.

Fordern Sie gern unsere ausführliche Reisebeschreibung an.

Kontakt

Wenn Sie Interesse an dieser Reise haben, setzen Sie sich gern mit Frau Marion Kruck, Tel. 30 96 72 14, Fax 30 96 72-40, Mail: kruck@grundeigentuemerverband.de in Verbindung

FACHLITERATUR



Das Testament des Immobilieneigentümers

Von Bernhard F.

Klinger (Herausgeber), 2. Auflage 2011, ISBN 978-3-939787-34-1
Antworten auf alle erbrechtlichen Fragen rund um die Immobilie mit vielen Expertentipps und Gestaltungsempfehlungen bietet dieser Ratgeber. Eine Immobilie ist oft der Hauptwert eines Nachlasses. Um diesen nicht durch fehlende oder ungeeignete Maßnahmen zu zerschlagen, finden sich in dieser Broschüre unter anderem Steuerspartipps sowie Formulierungsbeispiele für Testamente, die den Schutz der Immobilie im Pflichtteils- oder Miterbgemeinschaftsrecht verstärken und insbesondere die

Absicherung von Ehepartnern und Kindern in den Vordergrund stellen.

Preis: 9,95 Euro

Untervermietung und andere Arten der Gebrauchsüberlassung von Wohn- und Geschäftsraum

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

Preis: 14,95 Euro

Mietminderung

Von Dr. Hans Reinold Horst, 3., erweiterte Auflage 2009, ISBN 978-3-939787-22-8
Mietminderungen und im Zusammenhang damit stehende Folgeansprüche zwischen Mieter und Vermieter zählen

zu den Hauptkonfliktpotenzialen des Mietrechts. Für den Praktiker stellt sich dabei das Problem, dass das Gesetz selbst nur sehr abstrakt ist. Generelle Regelungen aufzustellen, scheint fast unmöglich. Diese Broschüre ist ein Wegweiser durch das mietrechtliche Gewährleistungsrecht und wird durch eine ausführliche Mietminderungsliste abgerundet.

Preis: 12,95 Euro

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

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zzgl. Versandkosten

Wohnungsgesuch von Familie A.

Im August hat Herr A. in Hamburg jemandem das Leben gerettet. Als ein Passant um Hilfe rief, reagierte er nicht nur schnell, sondern auch richtig. Für die am Boden liegende, leblose Person leistete er gekonnt Wiederbelebensmaßnahmen, bis die Rettungssanitäter eintrafen.

Die Geschichte erzählt Herr A. etwas zögerlich dem Team der Wohnbrücke, als er am Folgetag dort mit seinen Wohnungslotsen zum Beratungsgespräch erscheint. Er ist niemand, der prahlt. In Jordanien hat der Syrer unter anderem als Krankenpfleger gearbeitet, bis er mit Hilfe der Vereinten Nationen gemeinsam mit seiner Mutter im Dezember 2019 nach Deutschland umgesiedelt wurde. Herr A. ist jemand, der anpackt, wenn es nötig ist. Gerne würde er hier in Deutschland eine Pflegeausbildung beginnen, vielleicht auch studieren. „Ich liebe Krankenpflege“, sagt Herr A. in fließendem Englisch. Er möchte schnell Deutsch lernen und hofft, dass die Corona-Situation bald den Beginn seines ersten Sprachkurses zulässt. In Hamburg sucht er eine kleine Zwei-Zimmer-Wohnung für sich und seine Mutter. Er hat keine Ansprüche, nur darf die Wohnung in Häusern ohne Aufzug maximal im 1. OG liegen. Seine Mutter leidet an Arthritis, Thrombose und Rückenproblemen und kann mehr Treppen im Alltag nicht bewältigen. Herr A. und seine Mutter werden durch die ehrenamtlich engagierten Frau H. und Herrn P. unterstützt. In der

kurzen Zeit sind sie bereits Freunde geworden. Von der Wohnbrücke Hamburg haben sich Frau H. und Herr P. zu Wohnungslotsen ausbilden lassen, um den syrischen Zwei-Personen-Haushalt kompetent bei der Wohnungssuche und im laufenden Mietverhältnis zu unterstützen. Als weiterer Kontakt steht das Team der Wohnbrücke Hamburg Vermietern in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Verfügung. Besitzen Sie eine freie Wohnung ab zwei Zimmern im Erdgeschoss, 1. OG oder in einem Haus mit Aufzug bis maximal 701 Euro bruttokalt in Hamburg und würden die Familie gerne kennenlernen? Oder haben Sie eine Wohnung, die vielleicht für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



**Wohnbrücke Hamburg
Koordinierungsstelle**

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

GESCHÄFTSSTELLEN

Hamburg-Altona

Ehrenbergstraße 39, 22767 Hamburg
Formularverkauf bei Steiner & Roloff
Zur Zeit keine persönlichen Beratungen!

Hamburg-Bergedorf

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

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
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, Dienstag, Donnerstag 9.00 – 16.00 Uhr
Mittwoch 9.00 – 17.00 Uhr
Persönliche Rechtsberatung
Montag und Mittwoch 9.00 – 12.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 16.30 – 18.30 Uhr
Terminvereinbarung vorab unter 040-77 41 44 erforderlich
Bauberatung 15. Oktober 9.30 – 11.30 Uhr

Hamburg-Rahlstedt

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

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 nach Terminvergabe
Dienstag 19.00 – 21.00 Uhr

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

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

Persönliche Rechtsberatungen im 6.OG

Nur nach Terminvergabe und ausnahmslos mit
Mund-Nase-Bedeckung!
Tel.: 040-30 96 72-0 • Fax: 040-32 13 97
E-Mail: info@grundeigentuemerverband.de
Montag 9.00 – 12.00 Uhr und 16.00 – 17.30 Uhr
Dienstag und Mittwoch 9.00 – 12.00 Uhr
Donnerstag 9.00 – 12.00 Uhr und 16.00 – 18.00 Uhr
Freitag 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 15.30 Uhr

Telefonische Rechtsberatung

Tel.: 040-30 96 72-0
Montag – Donnerstag 14.00 – 16.00 Uhr
Freitag 9.00 – 11.00 Uhr

Alle weiteren Beratungen nur nach Terminvergabe!

Tel.: 040-30 96 72-0 • Fax: 040-32 13 97
E-Mail: info@grundeigentuemerverband.de

Bautechnische Beratung

Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Wertermittlung von Grundbesitz

Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Mediationsberatung

Dienstag 16.00 – 17.00 Uhr

Finanzierungs- und Förderberatung

Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Gartenberatung

jeden 1. Dienstag im Monat 15.00 – 17.00 Uhr

Umwelt, Energie und Gebäudetechnik

Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr

Steuerberatung

Dienstag 16.00 – 18.00 Uhr
Mittwoch 16.00 – 18.00 Uhr

Änderungen des Hamburger Mietvertrags für Wohnraum

Wir haben Änderungen am Hamburger Mietvertrag für Wohnraum vorgenommen. In § 4 Ziffer 2 des Vertrages ist aufgrund einer Änderung des Gesetzeswortlauts nur noch die Vormiete zu nennen. Aufgrund der neuen Urteile des Bundesgerichtshofes vom 8. Juli 2020, VIII ZR 163/18; VIII ZR 270/18, haben wir § 17 Ziffer 2 sprachlich abgeändert und klargestellt, dass der Vermieter bei der Übergabe einer unrenovierten oder renovierungsbedürftigen Wohnung auch bei wesentlicher Verschlechterung des anfänglichen Dekorationszustandes nicht zur Vornahme der Schönheitsreparaturen verpflichtet ist, es sei denn, es handelt sich um Mängel, die während der Mietzeit entstehen und nicht auf den Mietgebrauch zurückzuführen sind. Bei den Regelungen zum Schadensersatz aufgrund nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen durch den Mieter wurden Überarbeitungen vorgenommen. Schließlich wurde die in § 25 erforderliche Abwägung der unterschiedlichen Interessen bei der Erteilung der Zustimmung zur Tierhaltung durch den Vermieter überarbeitet.

Geschäftsstelle Rahlstedt: Personalwechsel

Seit Anfang September wird die Geschäftsstelle in Rahlstedt von Stephanie Rittierodt betreut. Die langjährig dort tätige Catharina Vietor-Engelke wechselt mit reduzierter Stundenzahl in die Hauptgeschäftsstelle am Glockengießerwall.



Stephanie Rittierodt mit dem Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes Ulf Schelenz



Foto: Reiner 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.

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



22. Juli bis 11. August 2021

Höhepunkte der Ost- und Westküste Grönlands mit MS Ocean Majesty

MS Ocean Majesty nimmt Sie mit auf eine Erlebnis-kreuzfahrt der ganz besonderen Art. Eine Reise ins Licht und zu den spektakulären Eislandschaften in arktische Gewässer.

Grönland – ein Wunschziel das Träume weckt. Auf dem Weg zum Nördlichen Polarkreis führt Ihre Route über die Shetlandinseln nach Island. Die Insel fasziniert durch unvergleichliche Landschaften mit Geysiren, Wasserfällen, Vulkanen und heißen Quellen. Über die Dänemarkstraße nimmt MS Ocean Majesty nun Kurs auf die Ostküste Grönlands.

Grandios ist der Ausblick an Deck, wenn Grönland, die größte Insel der Erde, in Sicht kommt, während MS Ocean Majesty den Prinz Christian Sund passiert und die Eisberggrenze erreicht.

Die bunten Häuser in Qaqortoq begrüßen Sie schon von weitem, wenn MS Ocean Majesty sich ihrem Ankerplatz durch zahlreiche Eisberge, die in der Bucht vor der Stadt treiben, nähert.

Die Route führt weiter zur Diskobucht an eine der größten Sehenswürdigkeiten Grönlands, der Eingang des Ilulissat-Eisfjord, der zum Weltnaturerbe gehört. Sie haben die Möglichkeit, per Bootstour oder Helikopterflug das arktische Eis und die berühmten grönländischen Eisberge hautnah zu erleben.

Anschließend nimmt das Schiff Kurs auf Nuuk, die Hauptstadt Grönlands. Sie werden begeistert sein, wie sich die Eskimo-Metropole Ihnen präsentiert.

Es folgt Kap Farvel, der südlichste Punkt Grönlands. Mit etwas Glück treffen Sie hier auf Buckelwale, die

sich zu dieser Jahreszeit in Küstennähe aufhalten. Ein unvergessliches Erlebnis!

Nach einem Wohlfühltag auf See winken Ihnen an Hamburgs Ufern die Elbphilharmonie und Landungsbrücken und der Sommer begrüßt Sie in Deutschland, während Ihre Gedanken noch beim Ewigen Eis verweilen.

Höhepunkte dieser Reise sind: Geysire und heiße Quellen auf Island/Diskobucht: Inbegriff arktischer Schönheit/Eisfjord bei Ilulissat – UNESCO Weltnaturerbe

Mit MS Ocean Majesty reisen Sie bequem von Hamburg aus und mit nur maximal 500 Gästen und deutscher Bordsprache ist es möglich, Individualität und Privatsphäre zu erleben.

MS Ocean Majesty hat in 2019 die Zertifikate zur Fahrt in die nordischen geschützten Gewässer erhalten. MS Ocean Majesty unterschreitet die vorgegebenen Emissionsgrenzen und kann somit auch das geschützte Fahrgebiet Grönland befahren.

Kontakt

Wenn Sie Interesse an dieser Reise haben, setzen Sie sich gern mit Frau Marion Kruck, Tel. 30 96 72 14, Fax 30 96 72-40, Mail: kruck@grundeigentuemerverband.de in Verbindung

Neues aus Karlsruhe

Komplettabriss

Folgen für den überbauten Gebäudeteil

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat geurteilt, dass ein Nachbarigentümer einen überbauten Gebäudeteil des Nachbarn nicht mehr zu dulden hat, soweit das Hauptgebäude auf dem „Stammgrundstück“ (Grundstück des überbauenden Eigentümers) abgerissen wird. Gleichwohl kann er nicht den Erhalt dieses Überbaus beanspruchen. Die eigentumsrechtliche Zuordnung des überbauten Gebäudeteils zum Stammgrundstück bleibt im Fall des Gebäudeabrisses erhalten, mit der Folge, dass der überbauende Eigentümer den Abriss auch des überbauten Gebäudeteils durchsetzen kann. Der Überbauer ist für den Abriss verantwortlich und kann sich nicht auf den Abriss auf dem „Stammgrundstück“ beschränken, soweit es sich bei dem Bauvorhaben

um eine einheitliche Baumaßnahme handelt und der überbaute Gebäudeteil eine funktionale Einheit mit dem Gebäudeteil des Stammgrundstücks bildet (BGH Urteil vom 17. August 2020, V ZR 2/19).

Hintergrund der Entscheidung war, dass ein zu Zeiten der DDR errichteter Plattenbau, von dem ein Gebäudeteil mit Wohnungen auf ein Nachbargrundstück überbaut worden war, abgerissen werden sollte. Der Plattenbau auf dem Stammgrundstück war zwischenzeitlich bis auf den überbauten Teil beseitigt und das Stammgrundstück für einen geplanten Neubau in Wohnungseigentum aufgeteilt worden. Einzelne Eigentumswohnungen waren auch bereits verkauft worden. Nur der überbaute Gebäudeteil, der über das Stammgrundstück versorgt wurde, war noch stehen geblieben. Die überbauende Eigentümerin (Klägerin) hatte die Nachbarin, eine GbR und deren Gesellschafter (Beklagte im Vorprozess), wiederholt vergeblich zur Herausgabe des Gebäudeteils aufgefordert. Sie erhob daraufhin die Herausgabeklage.

In diesem Vorprozess hatte das erstinstanzlich zuständige Landgericht Dresden den Herausgabeanspruch der Klägerin bejaht. Die hiergegen eingelegte Berufung zum Oberlandesgericht Dresden wurde nicht zugelassen. Die Nichtzulassungsbeschwerde war ebenso erfolglos.

Die Vollstreckung des Herausgabeanspruchs scheiterte vorerst an einer Mieterin der Beklagten im Vorprozess (Beklagte). Die Nachbarin hatte nämlich zwischenzeitlich eine Wohnung in dem Gebäudeteil an eine ihrer Gesellschafter vermietet. Die Klägerin war daher gezwungen, eine Herausgabeklage auch gegen die Beklagte zu erheben. Das Amtsgericht und das Landgericht Dresden gaben der Klage statt. Der BGH schloss sich den Vorinstanzen

an. Er hat geurteilt, dass die Beklagte nach § 985 BGB verpflichtet sei, die Wohnung an die Klägerin herauszugeben. Die beklagte Mieterin könne der Klägerin kein Recht zum Besitz nach § 986 BGB entgegenhalten. Die GbR (Beklagte im Vorprozess) sei nicht zur Vermietung des überbauten Gebäudeteils berechtigt gewesen, da sie selbst

gegenüber der Klägerin nicht zum Besitz berechtigt gewesen war. Folglich sei die Klägerin befugt, den ihr nach § 903 BGB zustehenden Abriss des überbauten Gebäudeteils durchzusetzen. Jedenfalls sei der Herausgabeanspruch hier auch deshalb zu bejahen, da es sich um den Komplettabriss eines Gebäudes handle, mit welchem der überbaute Gebäudeteil eine funktional-bauliche Einheit bilde und es sich um eine einheitliche Abbruchmaßnahme handle.

Die überbauten Gebäudeteile des Plattenbaus seien in Folge eines entschuldigten oder rechtmäßigen Überbaus zu DDR-Zeiten wesentliche Bestandteile des Grundstücks der Klägerin geworden. Der überbaute Gebäudeteil sei nur über das Stammgrundstück versorgt und bilde mit diesem eine funktional-bauliche Einheit. Der Abriss habe daran nichts geändert.



Foto: Joe Mletzki

Christian Bocklage
Rechtsanwalt

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Herabsetzung des Kaufpreises

Risiken beim Kauf und Verkauf von Immobilien

Immer häufiger kommt es nach Vertragsschluss zum Streit

In der anwaltlichen Praxis häufen sich Fälle in denen Käufer von Immobilien mit der Begründung, es seien Mängel am Haus oder an der Wohnung vorhanden versuchen, den Kaufvertrag rückabzuwickeln oder einen Minderungsbetrag zu bekommen. Hintergrund ist, dass Immobilien in den letzten Jahren zu immer höheren Preisen gekauft wurden und der Käufer oft nicht über den Preis verhandelt hat. Erst später stellen sich Mängel heraus oder die Erkenntnis, die Immobilie zu teuer erworben zu haben. Käufer versuchen dann entweder den Preis im Nachhinein noch einmal zu drücken oder sogar den gesamten Kauf rückabzuwickeln.

Gewährleistungsausschluss bietet nicht ausreichend Schutz

In der Regel besteht der Verkäufer im notariellen Kaufvertrag auf einen Gewährleistungsausschluss. Oft versichert der Verkäufer zudem, dass ihm keine verdeckten Mängel bekannt seien. Grundsätzlich ist ein derartiger Gewährleistungsausschluss auch wirksam. Der Käufer hat daher eigentlich keine Gewährleistungsansprüche gegen den Verkäufer. Beruft sich der Käufer aber auf Arglist, dann hilft dem Verkäufer der Gewährleistungsausschluss nicht.

Gefahr nachträglicher Kaufpreisminderung oder Rückabwicklung des Kaufvertrages

Hat der Verkäufer einen Mangel arglistig verschwiegen oder eine Garantie für die Beschaffenheit der Immobilie übernommen, so kann der Käufer entweder den Kaufpreis im Nachhinein mindern oder den Kaufvertrag wegen Arg-



Foto: Hartmu910/pixelio.de

list anfechten und darauf bestehen, dass der Kaufvertrag komplett rückabgewickelt wird.

Grundsätzlich trägt bei Immobilienkaufverträgen zwar der Käufer die Beweislast dafür, dass ein verborgener Mangel vorliegt und dass ihn der Verkäufer arglistig getäuscht hat. Er trägt auch, wie der BGH erst kürzlich festgestellt hat, die Beweislast dafür, dass er nicht über den Sachmangel aufgeklärt wurde (BGH, Urteil vom 6. März 2020, V ZR 2/19). In einigen Fällen gelingt dies jedoch. So reichte es in einem Fall aus, dass im Dach eine nach der EnEV unzureichende Dämmung eingebaut wurde, um den Kaufvertrag rückabwickeln und Scha-

densersatz verlangen zu können (OLG Saarbrücken, Urteil vom 27. Dezember 2017, 1 U 145/14). Wenn der Kaufpreis plötzlich im Nachgang um 200.000 Euro gemindert werden soll oder sich der Verkauf über Jahre hinzieht, weil der Käufer auf Rückabwicklung klagt, kann aus dem Verkauf der eigenen Immobilie ein Albtraum werden. Käufern und Verkäufern von Immobilien ist daher zu raten, sich beim Verkauf von Anfang an anwaltlich beraten zu lassen, um keine bösen Überraschungen nach Abschluss des Kaufvertrages zu erleben.

Ulrich Husack, Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und Wohneigentumsrecht
sowie für Bank- und Kapitalmarktrecht
Dr. Achim Tiffe, Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht
www.juestundoprecht.com

Treppenhausreinigung

Wenn der Mieter seinen Pflichten nicht nachkommt

Klare Regelung erforderlich

Mit dem Problem, dass Mieter ihrer Pflicht der Treppenhausreinigung nicht nachkommen, sieht sich so mancher Vermieter konfrontiert. Doch was können Eigentümer gegen Putzmuffel ausrichten?

Die Reinigung des Treppenhauses sorgt immer wieder für Streit innerhalb einer Mietergemeinschaft und zwischen Mieter und Vermieter. Hier ein typischer Fall: Herr Schneider aus dem ersten Stock soll eigentlich mit seiner Wohnungsnachbarin von gegenüber, Frau Müller, abwechselnd seinen Treppenhausabschnitt reinigen. Tut er aber nicht. Frau Müller reicht es irgendwann. Sie sieht nicht ein, warum nur sie putzt und den Schmutz vom Nachbarn ebenfalls beseitigen soll. Sie teilt der Eigentümerin mit, wenn Herr Schneider nicht putze, tue sie dies auch nicht mehr.

Familie Meyer aus dem zweiten Stock sieht sich das ein paar Wochen an, schließlich schreiben sie der Eigentümerin, dass dieser Zustand nicht mehr hinnehmbar sei, und drohen an, die Miete zu kürzen, bis im ersten Stock wieder geputzt werde. Nur das Pärchen im Erdgeschoss kommt getreu seinen Pflichten nach.

Nach der angekündigten Mietminderung hat die Eigentümerin von den Streitereien genug; sie lässt sich Kostenvoranschläge kommen und erteilt einer Reinigungsfirma den Auftrag zur Treppenhausreinigung. Die Kosten, so schreibt sie den Mietern, werde sie bei der nächsten Betriebskostenabrechnung in Rechnung stellen. Das findet das Pärchen aus dem Erdgeschoss nun überhaupt nicht gerecht. Sie teilen der Vermieterin mit, dass sie nicht zahlen werden, schließlich kämen sie ihrer Pflicht stets nach.

Wie sieht die rechtliche Lage aus?

Zunächst müssen Vermieter prüfen, ob die Mieter wirksam vertraglich verpflichtet sind, die Treppen selbst zu reinigen. Eine solche Vereinbarung muss beim Abschluss des Mietvertrages im Vertrag selbst, durch eine Hausordnung oder in einer Individualvereinbarung getroffen werden. Im Nachgang kann der Vermieter die Reinigungspflicht für das Treppenhaus nicht einseitig dem Mieter vorschreiben. Ist die Reinigungspflicht wirksam auf die Mieter umgelegt, können Vermieter die Kosten auf die Mieter umlegen.

Hinweis

Die Treppenhausreinigung sowie ihre Intervalle können über

- eine Individualvereinbarung,
- eine mietvertragliche Regelung oder
- eine wirksame Hausordnung

festgehalten werden.

Eigentümer kann nicht einfach einen Reinigungsdienst beauftragen

Im Hamburger Mietvertrag für Wohnung ist in § 13 Ziffer 3 für einen solchen Fall eine Regelung getroffen, die die Beauftragung einer Reinigungsfirma und die Umlage der entstehenden Kosten durch den Vermieter ermöglicht. Im oben beschriebenen Fall hat die Vermieterin diese Möglichkeit leider nicht. Was also tun?

Abmahnung ist der erste Schritt

Ist die Reinigungspflicht wirksam auf die Mieter umgelegt, kann die Vermieterin zunächst eine Abmahnung aussprechen. Darin weist sie ihre Mieter auf deren mietvertragliche Pflichten hin und fordert – im geschilderten Beispiel Herrn Schneider und Frau Müller – unter Fristsetzung auf, diese einzuhalten.

Rühren sich die Mieter dann immer noch nicht, kann die Vermieterin sie auf Erfüllung ihrer Pflichten vor Gericht verklagen. Bekommt sie Recht und weigern sich die beiden Mieter nach dem Urteil immer noch, den Flur zu putzen, kann die Vermieterin die „Vollstreckung auf Ersatzvornahme“ betreiben. Die kann so aussehen, dass sie eine Reinigungsfirma beauftragt, den ersten Stock zu säubern, die Kosten dafür müssen in diesem Fall die Mieter aus dem ersten Stock übernehmen. Im schlimmsten Fall ist die Vermieterin auch berechtigt, die Kosten durch den Gerichtsvollzieher bei den Mietern einzutreiben. Oder sie lässt die Bankkonten von Herrn Schneider und Frau Müller pfänden.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Der Schlüssel ist weg – und nun?

Wann schuldet der Mieter Schadensersatz?

Grundsätzlich gilt: Schadensersatz für verlorene Schlüssel kann der Vermieter nur verlangen, wenn den Mieter am Verlust ein Verschulden trifft. Ist jedoch ein Missbrauch ausgeschlossen, muss der Mieter trotz Verschuldens nicht (tief) in die Tasche greifen. Natürlich ist der Mieter verpflichtet, sorgfältig die Schlüssel zu verwahren und darauf zu achten, dass sie nicht verloren gehen oder gestohlen werden.

Schlüsselverlust umgehend melden

Kommt es dennoch zum Schlüsselverlust, muss der Vermieter darüber schnellstens in Kenntnis gesetzt werden. Schließlich ist er für die Sicherheit des Hauses und der Wohnungen verantwortlich und muss seinerseits umgehend den Sicherheitsstandard wiederherstellen.

Leichte Fahrlässigkeit reicht aus

Schadensersatz kann der Vermieter allerdings nur verlangen, wenn den Mieter am Verlust des Schlüssels ein Verschulden trifft und wenn der Vermieter die Maßnahmen auch durchführt, für die er den Schadensersatz verlangt. Mit anderen Worten: Einen Ausgleich für einen abstrakten Schaden gibt es hier nicht. Verschulden liegt immer dann vor, wenn der Mieter vorsätzlich oder fahrlässig handelt. Grob fahrlässig ist es zum Beispiel, den Schlüssel außerhalb der Wohnung für Notfälle im Eingangsbereich, etwa unter der Fußmatte, zu verstecken. Fahrlässig ist es beispielsweise auch, die Schlüssel im Auto liegen zu lassen (Kammergericht Berlin, Urteil vom 11. Februar 2008 – 8 U 151/07). Kein Verschulden ist dem Mieter beispielsweise vorzuwerfen, wenn der Schlüssel trotz ausreichender Bewachung gestohlen wird (Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 26. August 1999 – 47 C 178/99).

Kein Schadensersatz, wenn Missbrauch ausgeschlossen

Trotz Verschuldens muss der Mieter jedoch keinen Schadensersatz leisten, wenn ein Missbrauch mit dem Schlüssel mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann. Das kann angenommen werden, wenn ein Finder keine Möglichkeit hat, den Schlüssel einem konkreten Wohnobjekt zuzuordnen, oder der Schlüssel auf hoher See über Bord gegangen ist. Ohne Zustimmung des Vermieters dürfen Mieter nicht eigenmächtig Ersatzschlüssel anfertigen lassen. Die Kosten hat der Mieter zu tragen.

Sonderfall Zentralschließanlage

Muss der Mieter bei Verlust eines Schlüssels für eine Zentralschließanlage den kompletten Austausch bezahlen? Nein, lautet die Antwort des Landgerichts München mit Urteil vom 18. Juni 2020 (31 S 12365/19).

Wenn aufgrund verlorener Schlüssel eine neue Zentralschließanlage eingebaut wird, kann das äußerst kostspielig werden. Im verhandelten Fall stritten sich die beiden Parteien um die Kosten für den Austausch einer Schließanlage eines Mehrparteien-Mietshauses. Es ging um fast 2.000 Euro.

Kein Gefährdungspotenzial

Das Landgericht hat unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH), Urteil vom 5. März 2014 (VIII ZR 205/13), nochmals klargestellt, dass ein rein abstraktes Gefährdungspotenzial eines Schlüsselverlustes keinen erstattungsfähigen Vermögensschaden darstelle. „Bereits die Vorstellung, dass jemand einen aufgefundenen Schlüssel in einer Mehrfamilienhausgehend einer Großstadt dazu verwendet, von Tür zu Tür zu gehen und zu überprüfen, ob er an einer Haus- und Wohnungstür zufällig passt, erscheint fernliegend“, so die Richter.

Schließanlage erweiterbar?

Es hätte gereicht, nur das Wohnungsschloss zu tauschen, zumal die betroffene Schließanlage erweiterbar sei. Deshalb begrenzte das Landgericht die Schadensersatzansprüche auf die Kosten für den Einbau eines neuen Wohnungstürschlosses nebst Schlüsseln. Alternativ habe der Vermieter die Möglichkeit, das Wohnungsschloss auf Kosten des Schädigers durch einen nicht zur Schließanlage gehörenden Zylinder auszutauschen.

Fazit

Die Entscheidung zeigt, dass es für beide Seiten kostspielig sein kann, wenn ein Mieter einen Schlüssel einer Zentralschließanlage verliert. Der Vermieter muss nach Meldung des Verlustes das Gefährdungspotenzial genau abwägen, bevor er die gesamte Schließanlage austauscht.

Beitragspflichten von Wohnungseigentümern

Ausgeschiedene Gesellschafter haften für Altverbindlichkeiten

Auch nach dem Ausscheiden aus der Gesellschaft

Ist die Wohnungseigentümerin eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), haftet der ausscheidende Gesellschafter auch noch für ausstehende Verbindlichkeiten, selbst wenn diese auf Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) beruhen, die erst nach seinem Ausscheiden gefasst wurden. Dies hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 3. Juli 2020, V ZR 250/19 entschieden.

In dem zu entscheidenden Fall klagte eine WEG gegen einen ehemaligen Gesellschafter einer GbR auf Zahlung ausstehenden Hausgelds aus dem Jahr 2014 sowie der Abrechnungsspitzen aus den Jahren 2013 und 2014 nebst Zinsen. Die GbR ist Eigentümerin einer Einheit in der Wohneigentumsanlage der klagenden WEG. Der Gesellschafter schied bereits im Jahre 2002 nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens über sein Vermögen aus der GbR aus. Doch erst im März 2017 wurde im Grundbuch eingetragen, dass sein Gesellschaftsanteil seinen ehemaligen Mitgesellschaftern angewachsen war.

Fünf Jahre haftbar

Ein Gesellschafter kann für die bis zu seinem Ausscheiden begründeten Verbindlichkeiten – den sogenannten Altverbindlichkeiten – haften, wenn diese fünf Jahre nach seinem Ausscheiden fällig werden. Die Verbindlichkeiten

müssen bis dahin noch nicht entstanden sein, es genügt, dass der Rechtsgrund für die Verbindlichkeiten noch vor dem Ausscheiden des Gesellschafters gelegt wurde.

Rechtsgrundlage entsteht mit Eigentumserwerb. So entschieden die Richter, dass die Rechtsgrundlage für die Beitragsverbindlichkeiten der Wohnungseigentümer mit dem Erwerb des Eigentums gelegt werden und nicht erst mit der jeweiligen Beschlussfassung. So erstreckt sich die Nachhaftung des Gesellschafters auch auf Verbindlichkeiten, die auf Beschlüssen beruhen, die erst nach seinem Ausscheiden aus der GbR gefasst wurden, selbst wenn er zu diesem Zeitpunkt keinen Einfluss mehr auf die Gesellschaft und damit auch nicht auf ihr Abstimmungsverhalten hatte.

Kommentar von Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin Haus & Grund Deutschland:



Foto: Die Hofphotografen

„Das ist eine harte Entscheidung für den ausgeschiedenen Gesellschafter. Er kann, ohne selbst Einfluss auf die Gesellschaft und die Beschlussfassung der WEG ausüben zu können, erheblich belastet werden.

Denn er haftet nicht nur für die laufenden Kosten, die mit dem Eigentum verbunden sind, sondern zum Beispiel auch für etwaige Sonderumlagen. Die Interessen der Eigentümergemeinschaft als Gläubigerin werden spiegelbildlich durch die Entscheidung gestärkt.“

Nasse Keller, Schimmel und feuchte Wände müssen nicht sein



SchimmelPeter®
Abdichtungstechnik Fischer

Max-Weber-Str. 34 • 25451 Quickborn
E-Mail: r.fischer@schimmelpeter.de
www.schimmelpeter.de

Telefon: 04106 – 80 59 346

Stein

Der natürliche Bodenbelag

Als Fliesen auch für Heimwerker zu verarbeiten



Foto: XtravaganT/stock.adobe.com

unregelmäßige Narben ziehen sich durch die Fliesen, die dadurch farblich unregelmäßig changieren. Zudem ist jede Fliese ein Unikat, die Adern, Farb- und Strukturunterschiede sind dem Naturstein nachempfunden. Die Formenvielfalt beschränkt sich dabei nicht nur auf kleinteilige Standardmaße. Fliesen mit Kantenlängen von bis zu 100 Zentimetern orientieren sich am Original aus dem Steinbruch.

Naturstein imprägnieren

Im Vergleich zu steinernen Bodenplatten sind die Fliesen jedoch nur wenige Millimeter dick. So beeinflussen sie die Bodenhöhe nicht und lassen sich beim Renovieren einfach aufbringen. Zudem können Heimwerker die Fliesen mit

etwas Übung und Geschick auch leicht selber verlegen. Sind die Fliesen tatsächlich aus Naturstein hergestellt, müssen sie allerdings vor dem Verfugen imprägniert werden. Denn Natursteinfliesen besitzen feine Poren, in die Wasser, Schmutz oder Seifenlauge eindringen kann. Bei Fliesen in Natursteinoptik entfällt dieser Arbeitsschritt. Bei beiden gilt aber: je kleiner dabei der Fugenabstand, desto größer der Natursteineffekt.

Katharina Lehmann
Freie Autorin

Sandstein, Granit und Schiefer finden sich nicht mehr nur auf Terrassen und Balkonen. Im Haus verschönern sie Badezimmer, Diele oder Küche. Vor allem Fliesen in Natursteinoptik sind stilvoll, pflegeleicht und unkompliziert.

Wohl kein anderer Bodenbelag ist so luxuriös wie Marmor. Dank seiner edlen, glänzenden und fein strukturierten Kristallstruktur kommt dem Karbonatstein unter den Natursteinböden eine besondere Stellung zu. Wie alle Natursteine gibt es ihn in vielfältigen Schattierungen und Nuancen. Doch Achtung: Marmor ist nicht nur teuer, sondern auch besonders empfindlich gegenüber Sand oder Säuren wie Essig, Zitrone und Rotwein.

Robust und schick

Andere Natursteine, wie Schiefer, Sandstein oder Granit, zeigen sich da wesentlich robuster. Und längst kommen sie nicht mehr nur im Außenbereich zum Einsatz. Auch im Haus punkten sie dank ihrer individuellen Optik. Denn kein Stein ist wie der andere; jeder Boden sieht in Farbe und Maserung anders aus. Zudem bilden sie die ideale Grundlage für eine Fußbodenheizung.

Naturstein oder Natursteinoptik

Noch robuster, pflegeleichter und einfacher aufzubringen sind Fliesen aus Naturstein oder in Natursteinoptik. Der Eindruck von Stein ist dabei täuschend echt: Wie beim Vorbild ist die Oberfläche nicht perfekt eben; feine etwas

Terrazzo neu entdeckt

Lange war er aus der Mode, jetzt erlebt der Terrazzoboden ein Comeback. Bei diesem Kunststeinboden werden dem Zementestrich vor Ort Steine unterschiedlicher Größe, Form und Farbe beige-mischt. Durch anschließendes Abschleifen und Polieren kommen diese Steine wieder zum Vorschein und entfalten ihre typische, an ungeordnetes Mosaik erinnernde Optik. Je nach Mischung entstehen so unterschiedliche Effekte und Farbspiele. Alternativ zum klassisch gegossenen Terrazzo, der ohne Fugen und Rillen daherkommt, gibt es heute auch fertige Terrazzo-Platten zum Verlegen.

Abgehängte Decke

Schön abgehängt

So lassen sich Isolierung und Schallschutz verbessern

Eine nichttragende Fläche, die unter der Raumdecke eingebaut wird, bezeichnet man als abgehängte Decke. Wann ist der Einbau sinnvoll und was muss bedacht werden?

Eine Abhangdecke bietet sich in hohen und schlecht gedämmten Räumen an und kann den Wohnkomfort erhöhen. Aber auch aus ästhetischen Gründen kann es sich lohnen, eine zweite Decke einzuhängen.

Vorzüge von Abhangdecken

Abgehängte Decken können

- die Wärmeisolierung verbessern: Der Raum kann effizienter beheizt werden, was Kosten spart. Aber Achtung: Eine Abhangdecke mit Wärmeisolierung kann eine Dampfsperre erfordern, besonders wenn der darüber liegende Raum unbeheizt ist. Dafür sollte unbedingt eine Fachfirma zu Rate gezogen werden.
- für einen höheren Schallschutz und eine bessere Akustik sorgen.
- unschöne Installationen oder Dämmung verbergen.
- den Raum gemütlicher oder designbetonter gestalten.
- Lichtsysteme integrieren, die für eine kreative und punktuelle Beleuchtung sorgen.
- den baulichen Brandschutz erhöhen.

Gut geplant ist halb abgehängt

Egal aus welchem Grund Sie eine neue Deckengestaltung planen, sollten Sie sich vorher bei der Baubehörde über die in Ihrem Bundesland geltenden Vorschriften zur Raumhöhe informieren. Die vorgeschriebene Mindestraumhöhe darf nämlich durch den Einzug einer abgehängten Decke nicht unterschritten werden.

Vor dem Einbau einer abgehängten Decke sollten Sie sich von einem Trockenbau-Fachbetrieb beraten lassen, welche Varianten für Ihre Bedürfnisse die geeigneten sind. Wer handwerklich begabt ist, kann eine einfache abgehängte Decke selbst einbauen. Im Internet gibt es dafür Anleitungen und auch Übersichten, welche Materialien und Werkzeuge benötigt werden. Für bestimmte Arbeiten, die zum Beispiel den Brandschutz, den Elektrobereich, die Klimatisierung oder die Wärmeisolierung betreffen, kommen jedoch nur Fachbetriebe in Betracht.

Bettina Iduna Kieke
Freie Journalistin

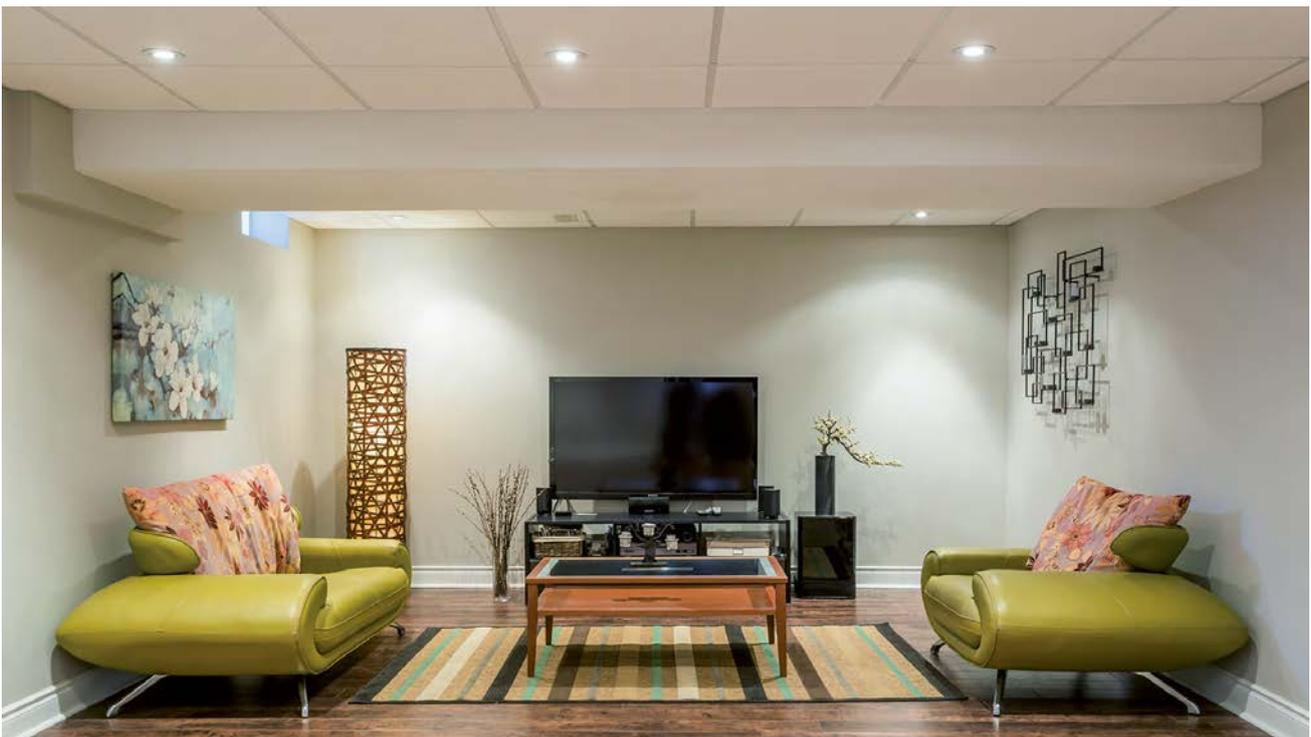


Foto: PhotoSerg/stock.adobe.com

Treppe und Treppengeländer

Alte Stiege in neuem Glanz

Schäden ausbessern oder gleich eine neue Gestaltung

Langjährige Belastungen hinterlassen auf einer Holzterrasse irgendwann ihre Spuren. Wie eine Treppe aufgearbeitet wird, hängt von ihrem Zustand ab.

Bevor Sie eine Treppe reparieren oder restaurieren, sollten Sie sich zunächst ein umfassendes Bild über ihren Gesamtzustand machen. Erst danach können Sie Art und Umfang der nötigen Treppenrenovierung zuverlässig bestimmen (siehe Checkliste).

Bestandsaufnahme

Handelt es sich lediglich um eine Oberflächenabnutzung? Kratzer, Löcher und andere Abnutzungsspuren können mit ein wenig handwerklichem Geschick auch selber ausgebessert werden. Ist die Treppe stellenweise instabil und schadhaft, sodass Teile der Stufen oder des Geländers ausgetauscht werden müssen, beauftragen Sie aus Sicherheitsgründen am besten einen Fachmann.



**Nasse Wände?
Feuchter Keller?**

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

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

www.isotec-hamburg.de

ISOTEC®
Wir machen Ihr Haus trocken



Schäden in der Oberfläche ausbessern

Zunächst müssen alle Teile der Treppe mit der Schleifmaschine gründlich abgeschliffen und dabei die alte Versiegelung komplett entfernt werden. Kleinere Schäden am Holz, wie Risse oder Löcher, werden anschließend mit Holzspachtel oder Fugenkit ausgebessert. Dazu wird die Masse mit einem Spachtel aufgebracht und abgezogen; nach dem Trocknen wird die Stelle erneut gründlich abgeschliffen. Größere Schadstellen, wie Dellen, grobe Riefen oder Kratzer im Holz, beseitigen Sie mit Holzreparaturspachtel.

Knarrende Stufen

Bei knarrenden Podesten oder Treppenstufen helfen dünne Holzkeile. Schlagen Sie die Keile mit einem Hammer vorsichtig in die Zwischenräume der Dielen bis diese keinen Spielraum mehr haben. Überstehendes Holz schneiden Sie ab und schleifen die Stelle nach. Füllen Sie verbleibende Zwischenräume mit Holzkitt. Hartnäckig knarrende Stufen können auch mit Schrauben stabilisiert

Checkliste

Allgemeine Faktoren

- Wie ist der Gesamteindruck?
- Passen Ihnen Treppenstandort, Treppenform und Treppengröße (Steigung, Breite, Verlauf)?
- Sind Steigung und Schrittmaß in Ordnung, zu groß oder zu klein?
- Gefallen Ihnen die Materialien und dekorativen Details?

Statik und Tragfähigkeit

- Sind alle Anker und Wangenteile noch fest fixiert oder stellenweise ausgerissen?
- Sind alle Stufen fest oder teilweise abgesunken?
- Ist das Geländer noch stabil?
- Gefallen Ihnen die Materialien und dekorativen Details?

Zustand der Stufen

- Verlaufen sie eben und waagrecht?
- Sind Gebrauchsspuren reparabel oder müssen einzelne Stufen ausgetauscht werden?
- Können die Stufen gegebenenfalls aufgedoppelt (neu verblendet) werden?

werden. Diese müssen von der Trittstufe in die darunterliegende Setzstufe geschraubt werden. Die Schraubenköpfe werden abgesenkt und mit Holzreparaturspachtel kaschiert.

Versiegelung – je nach Geschmack

Für die Versiegelung eignen sich entweder Treppenlack auf Wasserbasis oder ein Hartöl oder Hartwachsöl. Die Wahl der Öl-Variante ist Geschmackssache: Geölte Treppen wirken natürlicher, müssen jedoch bei normaler Beanspruchung alle zwei bis drei Jahre stellenweise nachgearbeitet werden. Dies ist allerdings – im Gegensatz zur Lackversiegelung – auch jederzeit problemlos durch punktuell Überstreichen möglich.

Treppe in neuem Gewand

Bei stark abgenutzten Treppen reicht es manchmal nicht mehr aus, die Stufenoberfläche einfach abzuschleifen und neu zu versiegeln. Dann kann eine komplette Neuverblendung beziehungsweise Aufdoppelung die Lösung sein. Diese Form der Treppenrenovierung ist entweder nur etwas für echte Könner oder eine Arbeit für den Fachmann. Dabei werden die alten Treppenstufen mit neuem Material passgenau überzogen. Hierbei können verschiedenste



Foto: VRD/stock.adobe.com

Materialien zum Einsatz kommen – von Massivholz über Laminat bis hin zu Fliesen. Die Treppe erhält so ein komplett neues Aussehen, ohne die hohen Kosten eines Neueinbaus. Der Vorteil: Nicht nur Holztreppen, sondern auch Stein- und sogar Metalltreppen können auf diese Weise renoviert werden, sofern nach dem Einbau eine Steigung (Tritthöhe) von 16 bis 20 Zentimetern und ein Auftritt von mindestens 23 Zentimetern gewährleistet sind.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

 **HANSA-GLASBAU**

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

BAUBETRIEB
seit 1907


PENTZIN & NÄGELER
BAUUNTERNEHMEN

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

solide-zuverlässig

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

Beleuchtung

„Die Mischung macht’s“

LED-Leuchten sind mittlerweile der Standard

Indirekte Beleuchtung an der Wand oder der Decke lässt Räume wohnlich erscheinen und gehören in jedes Lichtkonzept.

Um sich in einem Raum so richtig wohl zu fühlen, braucht es eine gute Balance aus direktem und indirektem Licht. „Die Mischung macht’s“, sagt Lars Krüger, Geschäftsführer von Suno Lichtplaner in Karlsruhe. Gerade deshalb sei es ratsam, sich bei der Planung oder Renovierung eines Hauses früh Gedanken über das passende Lichtkonzept zu machen. Doch was macht eigentlich den Reiz indirekter Beleuchtung aus? Sie ist

weicher als direktes Licht. Und sie blendet nicht. Denn das Licht wird zuerst einmal von der Decke oder von der Wand reflektiert, bevor es wieder in den Raum fällt. Dabei wird das Licht gestreut, harte Kontraste werden vermieden. Bei direktem Licht führt der Lichtstrahl dagegen direkt auf das gewünschte Objekt: auf Arbeitsplatte, Schreib- oder Esstisch.

Durch Licht lassen sich Wohnbereiche definieren

Wer ein Lichtkonzept aufstellt oder aufstellen lässt, sollte sich immer die Frage der Nutzung der Räume stellen. Lichtplaner sollten überlegen, wie viel indirektes und direktes Licht gebraucht wird und wie durch ein geschicktes Wechselspiel Wohnbereiche definiert werden können. „Für ein Wohn-/Esszimmer empfiehlt es sich beispielsweise, ein Lichtkonzept zu erstellen, bei dem durch die richtige Positionierung der Deckeneinbauleuchten das Licht auf der Wand oder dem Mobiliar entsprechend reflektiert wird“, sagt Lichtplaner Krüger. Dadurch schaffe man eine angenehme und blendfreie Beleuchtung. Komme über dem Ess-tisch eine Pendelleuchte und am Sofa beispielsweise eine Leseleuchte für die direkte Beleuchtung dazu, habe man für jede Nutzung das passende Licht. Dies gilt insbesondere, wenn die Lichtquellen dimmbar sind.



Foto: lulu/stock.adobe.com

Die dunkle Jahreszeit kommt. Das richtige künstliche Licht kann jetzt große Auswirkungen aufs Wohlfühl haben.

Ganz wichtig: Farbtemperatur und Farbwiedergabe

Entscheidend für eine angenehme Beleuchtung ist auch die sogenannte Farbtemperatur. Sie wird in Kelvin gemessen und beschreibt die Lichtfarbe des Leuchtmittels. Dabei entsteht warmes Licht bei einer Farbtemperatur von 2.100 bis ungefähr 3.300 Kelvin. Neutrales Licht liegt bei 4.000 bis 5.000 Kelvin und Tageslicht bei 6.500 Kelvin.

Ganz wichtig neben der Farbtemperatur ist auch die Farbwiedergabe. Gemessen wird sie in CRI (Colour Rendering Index). Dieser Index zeigt die Qualität der wiedergege-

benen Farben von Objekten unter künstlichem Licht an. Dabei gilt: je niedriger der Wert, desto schlechter die Farbwiedergabe. Je näher er bei 100 CRI liegt, umso besser ist es. „Besitzt eine Leuchte einen Index von 100, bedeutet dies, dass die Farben unter diesem künstlichen Licht genauso aussehen wie bei natürlichem Licht“, erklärt Krüger.

Meist kommen LED-Leuchten zum Einsatz

Genutzt werden heute hauptsächlich LED-Leuchten, die auf der Decke direkt in einer Schiene angebracht oder in die Decke eingebaut werden. In Fluren und Treppenhäusern werden oft auch Wandleuchten benutzt, die das Licht nach oben und unten abgeben, auf diese Weise nicht blenden und für sichere Verkehrswege sorgen. Eine weitere Möglichkeit, für mehr Sicherheit im Treppenhaus zu sorgen, ist, das Licht gleich in die Treppenstufe zu integrieren, indem unter der vorderen Kante einer Treppenstufe ein sogenannter LED-Streifen eingebracht wird. Daneben werden Handläufe mit integrierten LED-Leuchten eingebaut. Auch sie sind im Innen- und Außenbereich ein echter Hingucker.

Karin Birk
Freie Journalistin

Hamburger Energielotsen

Haus fit machen für den Winter

Beratungsaktion für Mitglieder vom 19. Oktober bis zum 13. November

Die kalte Jahreszeit steht bevor. Lassen Sie sich am besten jetzt noch einmal von Experten beraten, ob Maßnahmen an der Gebäudehülle oder an der Heizungstechnik sinnvoll sind und welche Möglichkeiten es für Dämmmaßnahmen sowie für den Austausch oder die Optimierung von Heizungsanlagen im Bestand gibt.

Die Hamburger Energielotsen bieten im Auftrag der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft kostenfrei und unabhängig Beratungen in der Ausstellung am ELBCAMPUS an, in der es viele heizungs-, lüftungs- und bautechnische Modelle zu sehen gibt.

In einem Aktionszeitraum vom 19. Oktober bis zum 13. November bietet der Grundeigentümer-Verband Hamburg in Kooperation mit den Hamburger Energielotsen Beratungen speziell für seine Mitglieder an. In diesem Zeitraum sind die Beratungszeiten dienstags und freitags jeweils von 12 bis 16 Uhr für die Mitglieder des Grundeigentümer-Verbands Hamburg reserviert. Eine Terminvereinbarung vorab ist erforderlich. Anmeldung unter: Tel. 040-248 32 250 oder beratung@energielotsen.hamburg.de. Zu Dämmung, Heizung, Lüftung, Erneuerbaren Energien, Klimafolgenanpassung und vielem mehr kann in der

Ausstellung anschaulich erläutert werden, was bei einer Sanierung umgesetzt werden kann oder welche nachhaltigen Baustoffe bei einem Neubau zum Einsatz kommen können. Insbesondere der Zustand nach Sanierung kann in der Ausstellung „erlebt“ werden:

- Wie laut ist eine Lüftungsanlage?
- Wie sieht eine nachgebildete Backsteinfassade aus?
- Wie ändert sich der Wärmedurchgang durch ein Fenster nach Sanierung?

Diese und viele weitere Fragen beantwortet die Ausstellung. Die Beratung richtet sich an sämtliche Zielgruppen – Wohnungswirtschaft, Vermieter, Fachleute, Immobilieneigentümer und Bauherren von Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Die unter Corona-Bedingungen zu erfüllenden Auflagen werden selbstverständlich eingehalten (Mindest-Abstand, Mund- und Nasenschutz). Weitere Informationen und Anmeldung unter: Tel. 040-248 32 250 oder beratung@energielotsen.hamburg.de

Die Hamburger Energielotsen sind eine Kooperation von Handwerkskammer Hamburg, Verbraucherzentrale Hamburg, der Bundesförderung für Energieberatung der Verbraucherzentrale und ZEBAU gGmbH. Die Energielotsen arbeiten im Auftrag der Behörde für Umwelt Klima, Energie und Agrarwirtschaft der Freien und Hansestadt Hamburg. Weitere Informationen unter: <https://hamburg.de/energielotsen>

Dipl.-Ing. Nicola Beck

Leitung EnergieBauZentrum

www.energiebauzentrum.de


Zaunteam
Zäune | Tore | Sichtschutz

- fachgerechte Montage
- kompetenter Service
- größte Auswahl

Gratis-Tel. 0800 84 86 888

PIETSCH GMBH BAUWERKSERHALTUNG

Feuchtigkeitsprobleme?
Abdichtung von nassen Kellern, Fassaden und Balkonen

- Putz- und Mauerwerkssanierung
- Injektionen

Heisterweg 12 • 22869 Schenefeld • Tel (040) 830 67 68
www.pietsch-bauwerkserhaltung.de

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

FEUCHE 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

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

Studie

Rechte privater Bauherren

Viele kennen sie nur ungenügend



Foto: dusanpetkovic1/stock.adobe.com

ren Baufirmen Vergleichsangebote machen, aus denen sie dann wählen. Allerdings sollten alle Bauherren diese Möglichkeit nutzen und mehrere Angebote vergleichen.

Anspruch auf Herausgabe aller Unterlagen

Ein weiteres wichtiges Verbraucherrecht ist der sogenannte Unterlagenherausgabeananspruch: Bauherren haben ein Recht auf alle relevanten Pläne und Berechnungen ihres zukünftigen Hauses. Nur mithilfe dieser Unterlagen können sie beispielsweise überprüfen lassen, ob sie die statische Konstruktion und energetische Bauausführung bekommen, für die sie Fördergelder

Das neue Bauvertragsrecht, bereits seit 1. Januar 2018 in Kraft, ist nach wie vor den meisten Bauherren unbekannt. Das zeigt eine bundesweite Studie über Bauvorhaben privater Bauherren.

Das – nicht mehr ganz so – neue Bauvertragsrecht wurde geschaffen, um den Schutz für private Bauherren zu verbessern. Zu den Verbesserungen zählen unter anderem das Recht der Verbraucherbauherren auf eine ordentliche Baubeschreibung sowie das Recht auf die Herstellung und Übergabe wesentlicher Planungsunterlagen.

Vorvertragliche Baubeschreibung wichtig

Die Baubeschreibung brauchen angehende Bauherren, um das Angebot der Baufirma prüfen und mit anderen vergleichen zu können. Allerdings wissen 65 Prozent der Bauherren gar nichts über ihr neues Recht. Das geht aus einer aktuellen Studie des Instituts Privater Bauherren hervor. Das ist schlecht, denn die Baufirmen kommen ihrer Pflicht zur Übergabe einer Baubeschreibung nach den Beobachtungen des Instituts nur sehr zögerlich nach: Nur 61 Prozent der geschlossenen Schlüsselfertigbauverträge lag eine vorvertraglich übergebene Baubeschreibung zugrunde.

Angebote vergleichen

Nur 33 Prozent der Bauherren kennen das Widerrufsrecht für Bauverträge. Zwei Drittel wissen nichts darüber und sind von den Informationen der Bauunternehmer dazu abhängig. Immerhin nutzen 23 Prozent der informierten Bauherren ihre neuen Rechte und ließen sich von mehre-

erhalten wollen oder die gesetzlich verlangt ist. Gerade einmal 19 Prozent der Bauherren kennen ihren Anspruch auf die eigenen Bauunterlagen. Ohne Nachfrage bekommen nur 22 Prozent der Bauherren die Statik ausgehändigt, 33 Prozent den Wärmeschutznachweis, 17 Prozent das Lüftungskonzept und gerade einmal acht Prozent der Bauherren bekommen so die Brandschutzplanung für ihr Eigenheim in die Hand. Selbst den Energieausweis, den jede Baufirma automatisch nach Fertigstellung eines Hauses übergeben muss, bekommen ohne Nachfrage nur 43 Prozent der Bauherren ausgehändigt.

Offenes Hintertürchen bei Fertigstellung

Neben den Kosten interessieren sich Bauherren natürlich auch für die Fertigstellung des Hauses und wann sie einziehen können. Alle Baubeschreibungen müssen seit 2018 einen konkreten Einzugstermin oder zumindest einen Fertigstellungszeitpunkt nennen. Lediglich 48 Prozent erfüllen diese Vorgabe. Davon wiederum halten sich satte 70 Prozent noch ein Hintertürchen offen, indem sie sich durch entsprechende Klauseln eine Bauzeitverlängerung vorbehalten.

Das Fazit der Studie: Immer noch müssen sich Bauherren selbst um die Wahrung ihrer Verbraucherrechte kümmern, sonst bleiben sie auf der Strecke.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Interview mit der Home Stagerin Anke Lachmuth

Für ein schnelles Ja beim Verkauf

Wie Immobilien gezielt in Szene gesetzt werden können

Frau Lachmuth, Sie sind Wohnungseigentümerin hier in Hamburg und sorgen mit Ihrem Unternehmen „I LOVE HOME“ dafür, dass sich Immobilien besser verkaufen. Was ist Home Staging genau und was macht es so erfolgreich?

Anke Lachmuth: Mit Home Staging erreiche ich, dass eine Immobilie schneller und lukrativer verkauft wird. Das belegen aktuelle Zahlen hier aus Deutschland. 90 Prozent der gestagten Immobilien sind in weniger als drei Monaten verkauft und das meist zu einem mehr als 15 Prozent höheren Preis. Das Erfolgsgeheimnis hinter Home Staging: Fast niemand kann in leeren Räumen die Proportionen korrekt einschätzen. Wir Home Stager setzen gezielt Möbel, Licht und Einrichtungs-Accessoires ein, um zu zeigen, wie eine Immobilie später genutzt werden kann, auch bei noch bewohnten Räumlichkeiten. Dazu kommt ein durchdachtes Farbkonzept. So fühlen sich die Leute bei der Besichtigung wohl und ziehen gedanklich gleich ein. Damit erreicht Home Staging für die Kaufentscheidung ein schnelles Ja!

Wo haben Sie den Beruf der Home Stagerin erlernt?

Anke Lachmuth: Meine Ausbildung zur Home Stagerin absolvierte ich 2015 bei der DGHR, der Deutschen Gesellschaft für Home Staging und Redesign, in Wiesbaden. Meine Ausbildung ist IHK-zertifiziert. Davor habe ich 20 Jahre lang bei Film- und Fotoproduktionen im Bereich Styling und Requisite gearbeitet. Mein Blick ist sehr geschult, gerade was die Bildkomposition bei Fotoaufnahmen für Exposés angeht. Wichtig ist mir gleichzeitig, dass wir DGHR-Home Stager einem Ehrenkodex verpflichtet sind. Das bedeutet beispielsweise, wir verdecken niemals Baumängel und arbeiten kaufmännisch korrekt und effizient.

Braucht man mit einem Home Stager keinen Makler mehr?

Anke Lachmuth: Im Gegenteil, gemeinsam sind wir die optimale Kombination,

um Hausverkäufern den maximalen Rund-um-Service zu bieten. Meine Makler-Partner gewinnen bei ihren Kunden, weil sie dank Home Staging schneller zu besseren Preisen verkaufen, somit schneller ihr Geld verdienen und die Objekte sich optisch von den Mitbewerbern abheben. Denn Home Staging bringt in alle Immobilien den Wow-Faktor!

Woher wissen Sie, welche Einrichtung auf den ersten Blick überzeugt?

Anke Lachmuth: Ich verbringe anfangs viel Zeit im Objekt und arbeite gedanklich mit der Immobilie. Erst dann fange ich an, Raum für Raum einzurichten. Dabei bevorzuge ich neue Möbel, die ich speziell für das Objekt kaufe. Bei allem habe ich die Käuferzielgruppe vor Augen. Das ist ein zentraler Teil der Verkaufspsychologie. Ich weiß genau, was die Hauskäufer von heute sehen möchten, wie sie leben möchten und das biete ich ihrem Auge.

Bei welchen Immobilien ist ein Home Staging sinnvoll?

Home Staging ist immer sinnvoll, nicht nur bei vielleicht „schwierigen“ Objekten. Ich stage leere, geerbte oder (noch) bewohnte Immobilien, Ferienwohnungen und Anlage-/Investorenobjekte, zum Beispiel für möbliertes Wohnen. Denn wo besichtigt der Interessent lieber? In einer leeren, kalten, oder in einer sauberen, kuscheligen, modern und liebevoll eingerichteten Wohnung? Die Kosten für meine Arbeit liegen bei etwa ein bis drei Prozent des Verkaufspreises. Das ist eine rentable Investition mit Mehrerlös. Homestaging ist also eine Win-Win-Situation für alle Beteiligten.



Wand gefunden

Ein Kunstwerk entsteht

20 Jahre PaintBus Wettbewerb

Seit 2000 rufen die Bildungsbehörde und die HVV Schulprojekte zusammen mit dem Grundeigentümerverband und anderen Förderern Hamburger Schülerinnen und Schüler der Klassenstufen 7 bis 13 auf, eine Gestaltung für die Außenfläche eines Hamburger Linienbusses zu entwerfen.

In diesem Jahr haben 1685 Schülerinnen und Schüler aus 53 Schulen 946 Entwürfen eingereicht.

Eine Jury zeichnete 65 Gestaltungsentwürfe aus, vier wurden auf Linienbusse mit Folien übertragen. Coronabedingt durften die Schülerinnen und Schüler in diesem Jahr die Busse nicht selbst bemalen. Der 13-jährige Josef Kluth vom Albert Schweitzer Gymnasium bekam die Möglichkeit, seinen Entwurf auf eine Hauswand zu malen. Auf einen Artikel in der April-Ausgabe boten mehrere Grundeigentümer eine Wand zur Umsetzung seines ausgezeichneten PaintBus Entwurfs an.

Wettbewerbsleiterin Cläre Bordes fand den Durchgang in der Jarrestraße 50 in Winterhude für geeignet, da beide Seiten in etwa den Außenflächen eines Linienbusses entsprechen.

Josef gestaltete am 24., 25. und 26. August bei regnerischem und stürmischem Wetter mit weiteren acht Schülerinnen und Schülern der Jahrgänge 7 bis 10 der Forscherwerkstatt Bildende Kunst (Begabtenförderung) beide Seiten der Durchfahrt mit seinen Motiven.

„Das Bemalen der Wände hat ganz viel Spaß gemacht.

Ich möchte den Menschen zeigen, dass sie die Zukunft der Erde selbst in der Hand haben. Jeder kann unsere Gesellschaft mitgestalten und dazu beitragen, unsere Umwelt zu schützen.

Ich habe meine Motive für den HVV Bus auf einer kleinen Busschablone gestaltet. Zunächst habe ich aus einem Schnippelbuch Motive ausgeschnitten (Gaukler, Uhren, einen Kuckuck, eine große Hand) und aufgeklebt. Anschließend habe ich den Hintergrund koloriert. „Du hast das

Spiel selbst in der Hand“ steht nun groß auf der Wand. Ich möchte den Menschen zeigen, dass es kurz vor zwölf ist und wir handeln müssen. Ich selbst versuche Plastik zu vermeiden. Ich esse wenig Fleisch und dann nur von Tieren, die gut gehalten werden.

Es war ein schönes Erlebnis mit meinen Kurs Mitschülern gemeinsam die Wände zu gestalten. Ich bin richtig stolz auf unsere Arbeit. Ich habe gelernt mit Rastervergrößerung eine kleine Zeichnung auf eine große Fläche zu bringen. Meine Kunstlehrerin Frau Hoffmann und der Künstler Kai Teschner haben uns angeleitet. Viele tausend Menschen werden nun mein Wandbild sehen. Es ist direkt an der Bushaltestelle Ecke Jarrestraße/Großheidestraße. Mit Pinsel und Farbe auf Leitern bis in vier Meter Höhe zu gestalten ist toll. Dem NDR Hamburg Journal habe ich oben auf der Leiter ein Interview gegeben.

Am Montag, 31. August 2020, haben sich alle vier Paint-Busse im Hof des Museums der Arbeit vor der T.R.U.D.E. vorgestellt. Sie sind richtig cool geworden. Besonders gut gefällt mir, dass die Rakete auf einem Bus bis in die Fenster hinein reicht.

Spannend war es, die Ideen der ausgezeichneten Schülerinnen und Schüler auf den anderen 64 Entwürfen in der Ausstellung zu sehen.

Ich habe einen großen Wunsch: Ich würde gern mit meinem Kunstkurs eine Wand an unserer Schule bemalen.“

Josef Kluth



Gebäudeenergiegesetz

GEG tritt in Kraft

Gesetzliche Regelungen zu Energiefragen übersichtlicher gestaltet

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) tritt am 1. November 2020 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird es das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ersetzen. Für alle laufenden Bauvorhaben gilt, was vor dem Inkrafttreten des GEG beantragt, angezeigt oder genehmigt wurde. Bei nicht genehmigungs-, anzeige- und verfahrensfreien Bauvorhaben ist der Zeitpunkt des Baubeginns ausschlaggebend.

Länderöffnungsklauseln entfallen

Mit dem Inkrafttreten des GEG entfallen auch die Länderöffnungsklauseln für höhere Rechtsvorschriften. Damit ist es den Ländern nicht mehr möglich, höhere Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz und die Begrenzung des Energieverbrauchs von Heizungs-, Raumluft-, Kühl-, Beleuchtungs- und Warmwasserversorgungsanlagen festzulegen. Die Ermächtigungsgrundlage für die Länder zur Nutzungspflicht von erneuerbaren Energien beim

Austausch von Heizungsanlagen nach dem bisherigen EEWärmeG bleibt jedoch bestehen.

Windräder und Solaranlagen

Mit dem Gesetz werden auch der Mindestabstand von Windenergieanlagen im Baugesetzbuch (BauGB) und die Aufhebung des Förderdeckels für Solaranlagen im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) geregelt. Die Regelungen gelten bereits seit 14. August 2020. Danach können die Länder durch Landesgesetze bestimmen, dass Windenergieanlagen nur zulässig sind, wenn sie bestimmte Mindestabstände zu den im Landesgesetz festgelegten baulichen Nutzungen zu Wohnzwecken einhalten. Der Mindestabstand darf dabei höchstens 1.000 Meter betragen. Mit der Aufhebung des 52-Gigawatt-Ausbaudeckels wird die Förderung für Solarstromanlagen wie bisher mit der Vergütung des eingespeisten Stroms fortgesetzt.

Dipl.-Ing. Corinna Kodim

www.hausundgrund.de**ARCHITEKTEN**

Wohnhäuser
mit Würde und
Feingefühl.

040. 99 99 45 73
info@heidrunohm.de



heidrun ohm architektn

BAUGESCHÄFTE**A. Kraft Bautenschutz**

Meisterbetrieb für GmbH

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

Karnapp 31 · 21079 Hamburg
Telefon 0171 / 372 01 35

FENSTER + TÜREN**Fenster Türen
Einbruchschutz**

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

Rollläden Markisen

HAUSMEISTER

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



Tel. (040) 3 19 19 - 08
info@ghg-hamburg.de
www.ghg-hamburg.de



HAUSDienst
Christian W. Scheuermann
• HAUSMEISTERDIENST

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

HAUS- & OBJEKTPFLEGE
Betreuung · Reinigung · Gartenpflege

ANDREAS ZIERACH

Friedrich-Ebert-Damm 143
D-22047 Hamburg

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

HAUSVERWALTUNG

Frommann
Hausverwaltung

Wir sind für Ihre Immobilie da!
T. 040/766 268 - 66 F. 766 268 - 18
info@frommann-hausverwaltung.de
www.frommann-hausverwaltung.de

HEIZÖL

BERND IDÉN
Heizöl

☎ 60 70 136

Eine Rubrik zu Ihrer
Fachrichtung fehlt?
Wir eröffnen diese für Sie –
bitte sprechen Sie uns gern an!

elbbüro
Stefanie Hoffmann
Tel. (040) 33 48 57 11
oder s_hoffmann@elbbuero.com

MALER

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

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

Gramlich G

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

SPIELPLATZ

SPIELPLATZPRÜFUNG
gemäß DIN EN 1176
in ganz Norddeutschland



Tel. (040) 3 19 19 - 08
info@ghg-hamburg.de
www.ghg-hamburg.de

**INSTANDHALTUNG & PFLEGE
von Spiel- und Außenanlagen**

in ganz Norddeutschland

Tel. 040 200 1000
info@hbr-hamburg.de
www.hbr-hamburg.de

**WOHNUNGSRÄUMUNG**

**HAMBURGER
VERWERTUNGS-
AGENTUR**

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

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

– Anzeige –

Haspa JuniorPlan

Langfristig für den Nachwuchs sparen

Jetzt Geschenk und Bonus sichern

Alle Eltern wollen ihren Kindern etwas Gutes tun. Oma und Opa, Tante und Onkel, Paten und Freunde natürlich auch. Dazu gehören neben Liebe und Geborgenheit auch mal Geldgeschenke zum Geburtstag, zu Weihnachten und anderen Anlässen. Denn der Nachwuchs soll sich ja später auch mal etwas leisten können: Auslandsaufenthalt, Führerschein, Auto etc. Doch wie spart man am besten für den Nachwuchs? „Mit dem Haspa Mäusekonto, auf dem es stattliche zwei Prozent Zinsen für Beträge bis 500 Euro gibt. Hier können die Kinder noch ganz nebenbei den Umgang mit Geld und Konto lernen“, sagt Maximilian

Leroux, Leiter der Haspa-Filiale am Finkenwerder Norderdeich 92. Und wenn es um eine langfristige Geldanlageform geht, bei der am Ende ein größerer Betrag zur Verfügung stehen soll? „Dann wäre zusätzlich der JuniorPlan das Mittel der Wahl. Das ist eine langfristige Geldanlage, mit der auch die Renditechancen des Kapitalmarktes genutzt werden können“, sagt der Filialleiter.

Der Haspa JuniorPlan ist speziell für Neugeborene und Kinder bis zu acht Jahren entwickelt worden. Deshalb kann bei der Laufzeit zwischen 12 und 18 Jahren gewählt werden. Jeden Monat werden zwischen 25 und 100 Euro gespart. „Auf diese Weise bauen Sie mit regelmäßigen Beiträgen langfristig ein Vermögen für Ihr Kind auf“, sagt Leroux. Und zu besonderen Anlässen – wie Geburtstag, Weihnachten oder Konfirmation – können auch Einmalzahlungen geleistet werden.

Gerade in der Niedrigzinsphase, die sich ja nach den Ankündigungen der Europäischen Zentralbank (EZB) noch eine ganze Weile fortsetzen wird, ist Geldanlage ein wichtiges Thema. Da es sich beim Haspa JuniorPlan um einen Fondssparplan handelt, bietet er die Chance auf Renditen, die das Kapital zusätzlich erhöhen können. Aufgrund seiner breiten Streuung in unterschiedliche Wertpapiere und da es sich um eine sehr langfristige Anlageform handelt, können Kurs- und Währungsschwankungen der Kapitalmärkte aufgefangen und ausgeglichen werden. „Je länger man spart, desto eher kann sich das Risiko eines Verlusts verringern und die Wahrscheinlichkeit auf einen höheren

Ertrag des angesparten Guthabens steigen. Denn langfristig kann zusätzlich vom Zinseszinsseffekt profitiert werden“, erläutert Leroux. Aktuell gibt es bei Abschluss eines Haspa JuniorPlans ein Kettler Laufrad als Geschenk – so lange der Vorrat reicht. Zusätzlich winken bis zu 500 Euro Bonus.



Foto: Haspa

Da möchten auch die Lütten am liebsten in die Luft springen: Der Haspa JuniorPlan wurde speziell für Kinder bis zum achten Lebensjahr entwickelt und es winken bis zu 500 Euro Bonus.

Ertrag des angesparten Guthabens steigen. Denn langfristig kann zusätzlich vom Zinseszinsseffekt profitiert werden“, erläutert Leroux.

Aktuell gibt es bei Abschluss eines Haspa JuniorPlans ein Kettler Laufrad als Geschenk – so lange der Vorrat reicht. Zusätzlich winken bis zu 500 Euro Bonus.

Hund, Katze, Pferd

Wann ist eine Tierhalterhaftpflicht sinnvoll?

Haustiere bringen viel Freude, aber manchmal auch Schäden

Haustiere haben in ihren Familien einen besonderen Stellenwert. Sie sind Freund, Kuschtier oder Sportpartner. Während der vergangenen Monate der Pandemie waren viele dankbar, einen Vierbeiner an der Seite zu haben. Denn die vierbeinigen Freunde machen uns glücklich. Aber unsere Lieblinge können auch Schäden verursachen.

Für Vierbeiner wie Hund oder Pferd muss eine Tierhalterhaftpflicht abgeschlossen werden, wenn man sich vor Schadenersatzansprüchen Dritter schützen will. Die Privathaftpflicht reicht nicht.

Für welches Tier brauche ich eine Haftpflichtversicherung?

Während eine Katze auf ihren sanften Pfoten seltener Schäden anrichtet, kann ein Hund recht tollpatschig sein. Ein aufgeregtes Schwanzwedeln und die Vase der Nachbarin zerschellt am Boden. Ein Streit unter Hunden eskaliert und der eine landet beim Tierarzt. Der Hund reißt sich los und läuft vor ein Auto oder Fahrrad. Eine Hundehalter-Haftpflichtversicherung bietet den richtigen Schutz, wenn Sach- oder Personenschäden entstanden sind und kommt für berechtigte Forderungen auf.

Pferde können sehr große Schäden verursachen, beispielsweise beim Verladen oder wenn sie von der Koppel auf die Straße laufen. Kommt es dann zu einem Unfall, könnte fehlender Versicherungsschutz den finanziellen Ruin des Tierhalters bedeuten. Um diese Risiken abzudecken, gibt es die spezielle Pferdehalter-Haftpflichtversicherung.

Kann jeder Hund versichert werden?

Es gibt Hunderassen, die nicht versichert werden oder nur zu einem höheren Beitrag, etwa die Kampfhunderassen. Als Antragsteller müssen Sie bei der Hundehalter-Haftpflichtversicherung die Rasse angeben.

In manchen Bundesländern, wie in Schleswig-Holstein, Hamburg oder Berlin, ist die Hundehalter-Haftpflichtversicherung sogar Pflicht.

Ist meine Katze denn gar nicht versichert?

Eine spezielle Katzenhalter-Haftpflicht gibt es nicht, da sich die Schäden der Samtpfoten meistens in Grenzen halten. Dass Katzenkrallen aber scharfe Werkzeuge sind, weiß jeder Katzenhalter, der Kratzspuren an Möbeln



Foto: iStock/skynesher

oder Wänden entdeckt. Fremde Personen spüren den schmerzhaften Kralleneinsatz, zum Beispiel: Wenn sie ein Kätzchen streicheln, das nicht gestreichelt werden will. Glücklicherweise sind Schäden durch die Stubentiger in der Privathaftpflichtversicherung abgesichert, ebenso wie die verursachten Schäden anderer Kleintiere wie Kaninchen, Meerschweinchen oder Papageien.

Was kostet eine Tierhalter-Haftpflichtversicherung?

Eine Hundehalter-Haftpflicht ist günstiger als eine Pferdehalter-Haftpflichtversicherung, weil Pferde in der Regel größere Schäden verursachen. Die Hundehaftpflicht-Prämie ist jeweils von unterschiedlichen Faktoren abhängig, wie

- Hunderasse,
- Höhe der Versicherungssumme,
- Anzahl der Tiere,
- Selbstbeteiligung.

Die GEV Grundeigentümer-Versicherung bietet eine Hundehalter-Haftpflichtversicherung als Zusatzbaustein zu ihrer Privathaftpflichtversicherung zu einem günstigen Preis an. Übrigens: Die Tierhalterhaftpflicht ist, wie jede Haftpflichtversicherung, steuerlich absetzbar.

Haben Sie Fragen?

Das Berater-Team der GEV beantwortet gern Ihre Fragen zu Ihrem Versicherungsschutz unter Tel. 040 3766 3367. Quelle: GEV Grundeigentümer-Versicherung, www.gev-versicherung.de

Ulf Schelenz

Ohne Veränderung werden wir nicht weiterkommen

Der Klimawandel schreitet ungebremst voran. Wir wissen deshalb alle, dass wir etwas tun müssen. Was kommt da auf uns zu? Die Stadt Hamburg hat sich ehrgeizige Klimaziele gesteckt und will bis 2050 klimaneutral werden. Klimaschutz ist mittlerweile nicht nur im Hamburgischen Klimaschutzgesetz, sondern auch in der Hamburger Verfassung verankert. Dabei bleibt es jedoch nicht. Auf (viele) Worte folgen auch (folgeschwere) Taten, wie wir erahnen konnten. So betreffen die gesetzlichen Neuerungen uns alle: Das Klimaschutzgesetz regelt, dass ab dem

Jahr 2023 bei neu errichteten Wohn- und Nichtwohngebäuden regelmäßig Photovoltaikanlagen auf allen geeigneten Dachflächen vom Eigentümer oder Dritten errichtet und betrieben werden müssen. Bei bestehenden Gebäuden gilt dasselbe, wenn nach dem 1. Januar 2025 mit der vollständigen Erneuerung der Dachhaut begonnen wird. Das Hamburgische Klimaschutzgesetz sieht als weitere Neuerung eine

Nutzungspflicht von erneuerbaren Energien vor: Beim Austausch oder dem nachträglichen Einbau einer Heizungsanlage nach dem 30. Juni 2021 sind Eigentümer, deren Gebäude vor dem 1. Januar 2009 errichtet wurden, verpflichtet, mindestens 15 Prozent des jährlichen Wärmeenergiebedarfs mit erneuerbaren Energien zu decken. Da es sich bei den Neuregelungen um gesetzliche Pflichten (mit nur wenigen Ausnahmen) handelt, ist auch nicht zu erwarten, dass es größere staatliche Förderprogramme für die Umsetzung der Maßnahmen geben wird. Denn was bereits gesetzliche Pflicht ist, wird in der Regel finanziell nicht gefördert! Die Gesetzesänderung wird auch das Bild der Häuserdächer in Hamburg nachhaltig verändern. Das kann man gut oder schlecht finden, aber es bleibt: Ohne Veränderungen werden wir beim Klimaschutz nicht weiterkommen!

Ulf Schelenz
Geschäftsführer



IMPRESSUM

Oktober 2020

Redaktionsleitung

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

Verlag und Gesamtherstellung

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

Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg
Tel.: 040/33 48 57 11, Fax: 040/33 48 57 14
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 44,
gültig ab 01.01.2020
(Druckauflage 32.692 im 3. Quartal 2020) 

Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

Titelbild

Elbphilharmonie/Gerd Hoffmann

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2015 = 100)
Juni 106,6; Juli 106,1; Aug 106,0

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
- Grossmann & Berger GmbH
- Engel & Völkers BmbH & Co. KG

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

BAUMGARTE + FIEBIG GbR
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 -
Eisenstraße 15 · 22087 Hamburg
Fax 25 30 78-25 · Tel. 25 30 78-0
Zuverlässige Verwaltung
Vermietung - Verkauf
www.bellingrodt.de

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

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

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

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

GERSTELKG
Immobilienmanagement seit 1913
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

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 · Rotherbaum
Tel.: 040 - 41 42 93 60 info@leipe-immobilien.de

RICHARD E. MAIER
SOLIDE MAKLERARBEIT IN DER DRITTEN GENERATION
VERWALTUNG | VERMIETUNG | VERKAUF
Tibarg 32 b
22459 Hamburg (Niendorf)
Tel (040) 589 700-0
www.richardmaier.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
Schillerufer 2 · 21029 Hamburg
Tel. 040/721 60 21 · Fax 040/721 98 71

MOHR & BRECHT
seit 1923
Haus- und Hypothekmakler
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

Von Haus aus mit Leidenschaft und Überzeugung
Telefon 040 - 360 9999 6
info@rathjens-immobilien.de
Rathjens & Mandellas
Immobilien GmbH

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

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@strokarck.de · www.strokarck.de

TREPTE IMMOBILIEN
erfolgreich seit 1978
gut beraten, gut verkauft
www.treppe-immobilien.de

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

WOLFFHEIM IMMOBILIEN
Die 100% Experten für Wohnimmobilien
Beratung · Vermietung · Verkauf
Eppendorfer Landstraße 32 · 20249 Hamburg
040 - 460 59 39
www.wolffheim.de

Beratung zu einer Anzeigenschaltung
innerhalb der IVD-Gemeinschaftswerbung unter

040 / 33 48 57 11



LENTZ Gebäudeservice KG



Wir bieten Ihnen ein breites Spektrum aus dem Bereich Fassadenreinigung sowie Sonderreinigungen.

Unsere Schwerpunkte sind: Abbeizen von Fassaden, Fassadenreinigung, Graffiti-entfernung, Graffiti-schutz und Klinkersanierung. **Auch ohne Chemie mittels Sandstrahltechnik.**



Telefon: 0800 788 02 90
info@lentz-gs.de
www.lentz-gs.de

